



**AUSKUNFT:**

---

Mag. Christof Obwegeser  
+43 5556 724 35-210  
christof.obwegeser@schruns.at  
Zahl: 004-1/2025

---

Schruns, 11. Dezember 2025

**Verhandlungsschrift**

über die am 12. November 2025 stattgefundene 6. öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Schruns.

Anwesend:

☒ Bürgermeister Jürgen Haller, Vorsitz

Parteifraktion: Schrunser Volkspartei und Parteifreie

☒ Sadjak Martin

☒ Haumer Norbert

☒ Stermer Markus

☒ Braun Laura

☒ Zuderell Natalie

☒ Schrottenbaum Bernhard

☒ Robe Valentina, Ersatzmitglied

☒ Fussenegger Martin, Ersatzmitglied

☒ Fürstler Florine

☒ Vergud Peter

☒ Spannring Roman

Parteifraktion: Metnand für Schru

☒ Ratt Günter

☒ Fritz Martin

☒ Goll Birgit

☒ Netzer Albert

☒ Witzani Daniel

☒ Fitsch Chiara

☒ Mangeng Emil, Ersatzmitglied

☒ Tschohl Dietmar, Ersatzmitglied

☒ Berthold Günter

Parteifraktion: Schrunser FPÖ und Parteifreie

☒ Thöny Daniel

☒ Sauerwein Ralph

Parteifraktion SPÖ und Parteifreie

☒ Borger Martin

Entschuldigt abwesend:

Sachverständige(r)/Auskunftspersonen:

☒ Manfred und Benedikt List, Anton Nachbauer, Josef Weichenberger, Martin Oberhammer zu TOP 1

☒ Daniel Sandrell und Bernhard Maier zu TOP 3

Schriftführer:

☒ AL Mag. Christof Obwegeser



Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung sowie die Auskunftspersonen und die Zuhörer und stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß erfolgt und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Vor Eingang in die Tagesordnung wird auf Antrag des Vorsitzenden gemäß § 41 Abs. 3 Gemeindegesetz einstimmig beschlossen, zusätzlich nachstehenden Gegenstand auf die Tagesordnung aufzunehmen, der am Schluss der Sitzung vor „Allfälliges“ behandelt wird:

TOP 7: Mandatserteilung an RA Dr. Felix Vogl bezüglich einer außerordentlichen Revision gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg an den Verwaltungsgerichtshof in der Abgabensache „Tourismusbeiträge 2014 bis 2018; Rehaklinik Montafon“

Der Aufnahme dieses weiteren Tagesordnungspunktes wird einstimmig zugestimmt.

Der Vorsitzende verweist auf die in der Einladung enthaltene und heute abgeänderte Tagesordnung:

1. Präsentation des Hotelprojektes „Hochjochbahn Areal“.
2. Ausnahmen vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG
  - a. Besitzgesellschaft TOP Schruns GmbH; GST-NRN 152/1, 152/2, 152/3; Hotelprojekt Hochjochbahn Areal; Überschreitung der Höchstgeschosshöhe von 4 auf 7,5.
  - b. Hardegger Christian; GST-NRN 951/2, .1197; Abbruch und Wiedererrichtung eines Schopfes; Unterschreitung der Mindestbaunutzungszahl von 40 auf 27,5.
3. Vorstellung des Projektes „Umbau des Forstfondsgebäudes“.
4. Erteilung einer Ferienwohnungsbewilligung gem. § 16a RPG:  
Martha Stemer; Bahnhofstraße 24, Wohnung Top 12.
5. Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 5. Sitzung der Gemeindevertretung.
6. Mitteilungen des Vorsitzenden.
7. Mandatserteilung an RA Dr. Felix Vogl bezüglich einer außerordentlichen Revision gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg an den Verwaltungsgerichtshof in der Abgabensache „Tourismusbeiträge 2014 bis 2018; Rehaklinik Montafon“.
8. Allfälliges.



## Zu 1.

### **Präsentation des Hotelprojektes „Hochjochbahn Areal“.**

Die Projektverantwortlichen erläuterten einleitend, dass man bereits früher ein gemeinsames Projekt erfolgreich umgesetzt habe und nun in enger Abstimmung mit Gemeinde, Gestaltungsbeirat und Fachstellen den weiterentwickelten Planungsstand präsentieren wolle. Das Projekt befinde sich weiterhin in einer frühen Phase, die durch laufende Rückmeldungen geprägt sei. Angestrebt werde ein hochwertiges Vorhaben, wobei die professionelle Zusammenarbeit mit der Gemeinde besonders hervorgehoben wurde.

Im Anschluss daran wurde auf die Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Kontext eingegangen. Der Architekt stellte dar, dass sich der Standort direkt am Parkplatz der Hochjochbahn und in unmittelbarer Nähe zu Kirche, Fußgängerzone und bestehenden Hotels befinde. Ein kooperatives Verfahren mit drei Architekturbüros habe zuvor eine städtebauliche Grundfigur definiert, die aus drei Hauptbaukörpern bestehe und gemeinsam mit dem Friedhofsbereich einen Platzraum bilden solle.

Der aktuelle Entwurf differenziert diese früheren drei Volumina stärker und gliedert sie kleinteiliger, um die Maßstäblichkeit des Ortsbilds aufzunehmen. Der zentrale Platz, vorläufig als Hochjochplatz bezeichnet, soll als dörflich urbaner Raum funktionieren und sich räumlich bis zur Talstation erstrecken.

Zur Höhenentwicklung wurde ausgeführt, dass die Geschosszahlen, beginnend mit Erdgeschoss plus fünf Geschossen bei der Talstation, nach Westen hin abstaffeln. Eine Brücke zwischen zwei Baukörpern sei aus betrieblichen Gründen notwendig, werde jedoch möglichst transparent und zurückhaltend ausgestaltet.

In den städtebaulichen Analysen wurden Lagebeziehungen zum Münster und zu bestehenden Hotels, die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen sowie die Einbindung in bestehende Platzfolgen dargestellt. Wesentlich sei, dass der neue Platzraum über die Straße hinweg bis zur Talstation weitergeführt werde.

Beim Thema Verkehr und Erschließung wurde erklärt, dass die Bergbahnstraße weiterhin bestehen bleibe, der Fußverkehr jedoch Vorrang erhalten solle. Die Anlieferung sei im Norden, gemeinsam mit der Bergbahn, vorgesehen. Der Individualverkehr solle rasch in die Garage geführt werden, wobei lediglich kurze Hotelvorfahrten geplant seien.

Zur Architektur, Materialität und Funktionsverteilung wurde ausgeführt, dass das Gebäude massiv mit einer warm eingefärbten Betonoberfläche ausgeführt werden soll. Der Entwurf umfasst Gastronomieeinheiten für Gäste und Öffentlichkeit, einen Hotelzugang an der Platzkante, einen Veranstaltungsraum für etwa 300 Personen, einen Spa-Bereich, Fitness, Dachpool und Rooftop-Gastronomie sowie aufgrund der Gebäudegliederung eine hohe Anzahl an Eckzimmern.

Technisch sei vorgesehen, den Großteil der Gebäudetechnik in unteren Geschossen unterzubringen. Ein kleiner Technikaufbau auf dem Dach sei notwendig, werde jedoch nicht sichtbar sein. Der Fachplaner betonte, dass dem Projekt ein langer städtebaulicher Prozess vorausgegangen sei, beginnend beim Masterplan und den Durchwegungsanalysen. Die drei Architekturbüros hätten sehr unterschiedliche Konzepte entwickelt, und erst die gemeinsame Weiterentwicklung habe zu einer tragfähigen Lösung geführt. Der Standort sei aufgrund der Ebenlage und des abrupt anschließenden Hangs besonders sensibel. Gegenüber dem Ort müsse eine maßstäbliche Gliederung erreicht werden, sodass die Baukörper weder massiv wirken noch das Ortszentrum imitieren. Eine Höhenstapelung zur Talstation sei zwingend, und die Brücke sei zwar städtebaulich nicht ideal, funktional aber notwendig. Planungsprozesse seien naturgemäß von Anpassungen geprägt, wobei die Grundqualitäten des Projekts (Platzraum, Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit und Durchwegung) gewahrt bleiben müssten.



Zu den Fußwegverbindungen wurde aus dem Gremium gefragt, wie die bestehende und geplante fußläufige Verbindung hinter dem Gebäude gesichert werde. Die Projektwerber erklärten, dass sie die Realisierung ausdrücklich unterstützen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen und Eigentumsverhältnisse geklärt werden können.

Im Bereich Verkehr und Parkleitsystem wurde angeregt, die Parkleitbeschilderung und die Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Skibetrieb mitzudenken. Diese Anregung wurde als wichtiger Punkt anerkannt.

Hinsichtlich Eigentümer, Investor und Betreiberstruktur wurde seitens der Gemeindevertretung betont, dass Transparenz wesentlich sei. Die Projektwerber führten aus, dass eine Investorengruppe Eigentümer des Projekts werde, dass als Betreiber eine internationale Hotelgruppe vertraglich fixiert sei und dass die Namen aus wettbewerblichen und vertraglichen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt genannt werden könnten. Man strebe höchste Qualitätsstandards an, und der Betreiber schätze den Standort als besonders attraktiv ein.

Zu den Anforderungen an die Gemeinde und zu verfahrensrechtlichen Aspekten wurde erklärt, dass Abstandsnachsichten, Durchwegungen, Umlegungsfragen und kleinere baurechtliche Ausnahmen Gegenstand weiterer Abstimmungen mit dem Gemeindevorstand sein werden.

#### **Zu 2a.**

**Ausnahmen vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG**

**Besitzgesellschaft TOP Schruns GmbH; GST-NRN 152/1, 152/2, 152/3; Hotelprojekt Hochjochbahn Areal; Überschreitung der Höchstgeschosshöhe von 4 auf 7,5.**

Es seien zwei Stellungnahmen (Harald Wekerle und Familie Link) bis zur Sitzung eingelangt. Beide seien kritisch bezüglich der Erteilung der Ausnahmegewilligung.

Der Landes-Gestaltungsbeirat und die Raumplanungsabteilung seien bei der Projektentwicklung beteiligt bzw. informiert gewesen.

Die Ausnahmegewilligung wird mehrheitlich (drei Gegenstimmen: FPÖ und SPÖ) erteilt.

#### **Zu 2b.**

**Ausnahmen vom Bebauungsplan gem. § 35 RPG**

**Hardegger Christian; GST-NRN 951/2, .1197; Abbruch und Wiedererrichtung eines Schopfes; Unterschreitung der Mindestbaunutzungszahl von 40 auf 27,5.**

Einstimmig erteilt.

#### **Zu 3.**

**Vorstellung des Projektes „Umbau des Forstfondsgebäudes“.**

Es vom Ständesrepräsentanten berichtet, dass die Sanierungskosten für das betreffende Umbauprojekt des Forstfondsgebäudes auf rund 2,4 Millionen Euro geschätzt würden, wobei die förderfähigen Kosten etwa 2,1 Millionen Euro betragen sollen und die mögliche Förderung durch das Land ungefähr 1 Million Euro erreichen könnten. Erläutert wurde weiters, dass verschiedene Finanzierungsmodelle geprüft wurden und eine Aufteilung der Umsetzung in einzelne Bauabschnitte tendenziell höhere Gesamtkosten verursachen würde als die Realisierung in einer Gesamtlösung. Die thermische Sanierung sei nach den aktuellen Richtlinien geplant, Maßnahmen zur Klimatisierung sowie zur Baukernaktivierung seien berücksichtigt. Für das Gebäude seien derzeit 36 Arbeitsplätze vorhanden, während nach dem Umbau etwa 46 Arbeitsplätze entstehen könnten.



Besprechungsräume in unterschiedlichen Größen seien vorgesehen, deren Gestaltung eine flexible Nutzung ermögliche, sodass sie bei Bedarf auch als Büroräume verwendet werden können.

#### **Zu 4.**

##### **Erteilung einer Ferienwohnungsbewilligung gem. § 16a RPG:**

##### **Martha Stermer; Bahnhofstraße 24, Wohnung Top 12.**

Martin Sadjak legte dar, dass die gesetzlich geforderten Rahmenbedingungen für die Erteilung der Bewilligung vorliegen würden:

Die Antragstellerin habe die Wohnung im Erbwege erhalten.

Die bisherige Nutzung als Hauptwohnsitz werde nicht erfolgen und sei nicht zumutbar.

Die Tochter wohne in Wien wohne und sei als nahe Angehörige berechtigt, die Wohnung zu nutzen.

Mehrheitlich dafür (dagegen: Norbert Haumer, Günter Ratt und Birgit Goll).

#### **Zu 5.**

##### **Genehmigung der Verhandlungsschrift über die 5. Sitzung der Gemeindevertretung.**

Gemeindevertreter Martin Borger beantragt eine Ergänzung der Verhandlungsschrift.

Der Antrag wird mehrheitlich (dafür Martin Borger und Valentina Robe) abgelehnt.

Die Verhandlungsschrift wird sodann einstimmig unverändert genehmigt.

#### **Zu 6.**

##### **Mitteilungen**

- Firstfeier Wohnbauselbsthilfe. Eröffnung Herbst 2026
- Neunkirchen: Glockengießen der sechs neue Bronzeglocken des Münsters zusammen mit Pfarrer Tinkhauser. Die neuen Glocken sollen am Silbrigen Sonntag geweiht und das Jahr darauf im Kirchturm montiert werden.
- Das Schwere Rüstfahrzeug der Ortsfeuerwehr Schruns ist eingetroffen.
- Landesrat Marco Tittler hat eine Bürgersprechstunde in Schruns.

#### **Zu 7.**

##### **Mandatserteilung an RA Dr. Felix Vogl bezüglich einer außerordentlichen Revision gegen die Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg an den Verwaltungsgerichtshof bezüglich der Abgabensache „Tourismusbeiträge 2014 bis 2018; Rehaklinik Montafon“.**

Es handle sich um ein seit Jahren laufendes Verfahren über die Frage, ob die Rehaklinik als „Sanatorium“ bezüglich des Tourismusbeitrages einzustufen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof habe das Verfahren bereits zweimal aus formalen Gründen an die Vorinstanzen zurückverwiesen.

Das Landesverwaltungsgericht habe nun wieder gegen die Gemeinde entschieden.

Rechtsanwalt Vogl empfehle eine außerordentliche Revision zu erheben, da ein Erfolg nicht ausgeschlossen sei.

Die Gemeindevertretung erteilt einstimmig an Herrn RA Dr. Felix Vogl den Auftrag und das Mandat bezüglich der Einreichung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof.



## Zu 8.

### Allfälliges

M. Borger: Wird die Absturzsicherung bei der Litzpromenade verlängert?

J. Haller: Die bisherige Absturzsicherung ist zweckentsprechend. Eine Verlängerung wäre denkbar, würde aber viel finanzielle Ressourcen benötigen. Außerdem ist die weitläufige Gestaltung im unkritischen unteren Bereich sehr schön und sollte möglichst so erhalten bleiben.

M. Borger: Gibt es Neuigkeiten zur geplanten Buchprüfung bei der Montafonerbahn AG?

J. Haller: Bisher unverändert. Wir sind dran.

Ende der Sitzung: 22:45 Uhr

Der Vorsitzende

Der Schriftführer