

## **Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 21/17**

**Datum / Zeit:** Mittwoch, 13. Dezember 2017 / 18.00 – 22.00 Uhr

**Ort:** Gemeindehaus Eschen  
Sitzungszimmer 4  
St. Martins-Ring 2  
9492 Eschen

**Vorsitz:** Günther Kranz, Gemeindevorsteher

**Gemeinderäte:** Fredy Allgäuer, Gemeinderat  
Gerhard Gerner, Gemeinderat  
Hanno Hasler, Gemeinderat  
Mario Hundertpfund, Gemeinderat  
Albert Kindle, Gemeinderat  
Peter Laukas, Gemeinderat  
Viktor Meier, Gemeinderat (ab 18.30 Uhr)  
Jochen Ott, Gemeinderat  
Sylvia Pedrazzini, Vizevorsteherin  
Tino Quaderer, Gemeinderat

### **Entschuldigt:**

**Anwesende Gäste:** Irene Schurte, Leiterin Personal (Trakt. Nrn. 164 und 165)  
Fritz Eggenberger, Liegenschaftenverwalter (Trakt. Nr. 164)  
Domenic Eggimann, Leiter Finanz- und Rechnungswesen (Trakt. Nr. 165)  
Manfred Meier, Meier Ingenieure, Eschen (Trakt. Nr. 168)  
Siegfried Risch, Leiter Hochbau (Trakt. Nr. 168)  
Martin Büchel, Leiter Tiefbau (Trakt. Nrn. 169 und 170)  
Hanno J. Konrad, Annagh Est., Schaan (Trakt. Nr. 171)  
Thomas Schafhauser, Schafhauser Architekten, Eschen (Trakt. Nr. 171)  
Marcel Foser, Leiter Hochbau (Trakt. Nrn. 166 und 172)  
Daniel Wanger, E. & F. Wohlwend Garage AG; Nendeln (Trakt. Nr. 172)  
Hanno Hasler, bEST inWEST AG, Schaan (Trakt. Nr. 172)  
Marc Mascetti, bEST inWEST AG, Schaan (Trakt. Nr. 172)  
Ralph Beck, Architekt ETH, Ralphbeck Architekten, Triesen (Trakt. Nr. 172)  
Christian Ott, Gregor Ott Aktiengesellschaft, Nendeln (Trakt. Nr. 172)  
Günter Schedler, Schedler AG, Ruggell (Trakt. Nr. 172)  
René Tschann, BOS Services Holding AG, Eschen (Trakt. Nr. 172)

**Protokoll:** Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

---

**Traktanden**

1.	Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 19/17	
2.	Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 20/17	
3.	Gebührenreglement: Genehmigung	163
4.	Hauswart-Stellvertreter Primarschule Eschen 100%: Ersatzanstellung	164
5.	Sachbearbeiter/in Buchhaltung 40%: Teil-Ersatzanstellung	165
6.	Brandschutzkontrollen und Feuerwehreinsatzplanung	166
7.	Kaufrechtsvertrag Teilfläche Parzelle Nr. 1199: Genehmigung	167
8.	Mehrzweckplatz Grosser Britschen: Verpflichtungskredit, Projektgenehmigung und Arbeitsvergabe Ingenieur	168
9.	Sanierung Wiesenstrasse: Genehmigung Verpflichtungskredit und Budgetfreigabe 2018 / Arbeitsvergaben Baumeister, Pflasterung und Belag	169
10.	Schönbühlstrasse 2. Etappe (Baumgasse bis Kriststrasse): Projektgenehmigung / Vergabe der Ingenieurarbeiten Planung und Bauleitung	170
11.	Baurecht Parzelle Nr. 138: Projekt "Kreuz plus"	171
12.	Baurecht Parzelle Nr. 1711: Vergabe eines Baurechts an diverse Miteigentümer	172
13.	Informationen des Gemeindevorstehers	
14.	Informationen der Gemeinderäte	

---

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 26.

---

**Günther Kranz**  
Gemeindevorsteher

---

**Sylvia Pedrazzini**  
Vizevorsteherin

---

**Philipp Suhner**  
Leiter Gemeindekanzlei

**1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 19/17** x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 19/17 vom 29.11.2017 sei zu genehmigen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**2. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 20/17** x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 20/17 vom 04.12.2017 sei zu genehmigen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Richtlinien 01.01.03

Reglemente Gemeinde 01.01.03

**3. Gebührenreglement: Genehmigung** x x E 163

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Bericht**

Der Gemeinderat hat am 14. Dezember 2016 beschlossen, dass das Gebührenreglement nicht mehr explizit mit einer Jahreszahl bezeichnet wird, sondern allgemein nur noch als Gebührenreglement geführt wird. Das hat zur Folge, dass das Gebührenreglement dem Gemeinderat nicht mehr mindestens 1 x pro Jahr zur Genehmigung vorgelegt wird, sondern nur dann, wenn die Gebühren eine Änderung erfahren, was per 1. Januar 2018 der Fall ist.

**Änderungen**

Art. 4:

Im Art. 4 „Grundgebühr“ wurde inhaltlich keine Änderung vorgenommen. Infolge MwSt.-Satz Änderung wurde der Betrag von CHF 50.00 präzisiert und mit dem Zusatz inkl. MwSt. versehen. Im Absatz 2 wurde die Rechnungsstellung offener formuliert. Hier wurde die Formulierung der gängigen Praxis der Gemeinde angepasst, da die Umlagen in der Regel anfangs Dezember versendet werden.

Art. 6 h):

Im Art. 6 h) wurde inhaltlich keine Änderung vorgenommen, sondern lediglich die Formulierung zugunsten der Klarheit und besseren Lesbarkeit verändert. Die neue Formulierung, welche an das Baurecht-Reglement angepasst ist, wurde vorgängig von einem Juristen überprüft und für gut befunden.

Art. 13:

Nachdem nicht mehr zwischen Einer- und Zweiergrab unterschieden wird, muss auch die Gebühr für die Grabmiete angepasst werden. Das Leichengrab für einen Erwachsenen (einmalige Gebühr für die Dauer von 25 Jahren) bleibt unverändert bei CHF 400.00. Bei einer Zweitbestattung (Leichnam oder Urne) soll neu eine Gebühr von CHF 16.00 / Jahr bis zum Ablauf der Ruhezeit bzw. bis zur Grabauflösung fixiert werden.

Bei Art. 13 Abs. 1 lit. b) wurde der Zusatz „(Grabfeld für Kinder)“ angebracht.

Art. 14:

Die Gebühren für Polizeistundenverlängerungen sollen für eine Monats-Bewilligung von CHF 500.00 auf neu CHF 250.00 und für eine Jahres-Bewilligung von CHF 3'000.00 auf neu CHF 1'500.00 reduziert werden. Die Gastwirte haben sich mit diesem Anliegen an die Vorsteherkonferenz gewandt. In Anbetracht der schwierigen Situation der Gastbetriebe hat die Vorsteherkonferenz vorgeschlagen, diese beiden Reduktionen landesweit vorzunehmen. Mehrere Gemeinden haben die Gebühren bereits angepasst.

Art. 20 b):

Infolge des Turnhallenneubaus in Nendeln fällt die Vermietung des Schulsaa's (inkl. Foyer, Bühne und Küche) weg und wird durch die Aula der Turnhalle Nendeln inkl. Küche ersetzt. Die Mietgebühr für die Aula soll auf CHF 250.00 festgesetzt werden.

**Antrag**

Das Gebührenreglement sei zu genehmigen und per 1. Januar 2018 in Kraft zu setzen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Personalbeschaffung	02.02.05
Hauswart-Stellvertreter Primarschule Eschen: Ersatzanstellung	02.02.05

**4. Hauswart-Stellvertreter Primarschule Eschen 100%: Ersatzanstellung**      x x E      **164**

**Antragstellerin**                      Personalkommission

**Bericht**

Der Hauswart-Stellvertreter der Primarschule Eschen (Stellenpensum 100%) reichte am 7. September 2017 seine Kündigung ein. Die Stellenausschreibung erfolgte anfangs Oktober 2017. Insgesamt gingen 13 Bewerbungen ein.

**Beschluss**

Als Hauswart-Stellvertreter Primarschule Eschen 100% wird Martin Goop, Eschen, auf den August 2018 gewählt (3 x Ja VU, 2 x Ja FBP).

Personalbeschaffung 02.02.05  
Sachbearbeiter/in Buchhaltung 40%: Ersatzanstellung 02.02.05

**5. Sachbearbeiter/in Buchhaltung 40%: Teil-Ersatzanstellung** x x E 165

**Antragstellerin** Personalkommission

**Bericht**

Die Sachbearbeiterin Finanz- und Rechnungswesen Stellenpensum 80%, reichte ihre Kündigung per 30. September 2017 ein. Die Stellenausschreibung erfolgte anfangs Oktober 2017. Insgesamt gingen 40 Bewerbungen ein.

**Beschlüsse**

Als Sachbearbeiterin Buchhaltung 40% wird Karin Wohlwend, Schellenberg, auf den 1. Januar 2018 gewählt. (1 x Nein VU).

Feuerwehr 04.02.05

**6. Brandschutzkontrollen und Feuerwehreinsatzplanung** x x E 166

**Antragsteller** Gemeinderat

**Bericht**

Der Auftrag für die Brandschutzkontrollen und die Feuerwehreinsatzplanung, welche von Gesetzes wegen den Gemeinden obliegt, wird regelmässig ausgeschrieben. Es wurden drei qualifizierte und zertifizierte Brandschutzfachmänner zur Offertstellung eingeladen.

**Rechtliches**

Art. 2 Brandschutzgesetz  
Zuständigkeit

<sup>1)</sup> Für das Brandverhütungswesen sind die Regierung, das Amt für Bau und Infrastruktur sowie die Gemeinden nach Massgabe der in diesem Gesetz aufgeführten Bestimmungen zuständig.

<sup>2)</sup> Das Amt für Bau und Infrastruktur ist Bewilligungs- und Aufsichtsorgan.<sup>2</sup>

<sup>3)</sup> Den Gemeinden und ihren Organen obliegt der Vollzug der Brandschutzvorschriften.

Art. 6 Brandschutzgesetz  
Gemeinderat

Der Gemeinderat ist für die Handhabung der Feuerpolizei unmittelbar verantwortlich.

Art. 29 Zeitpunkt der Durchführung

<sup>1)</sup> Die periodische Brandschutzkontrolle hat, soweit im Gesetz nichts anderes vorgesehen ist, jährlich mindestens einmal zu erfolgen. Einmal innert drei Jahren ist die Kontrolle während der Heizperiode, in den

übrigen Jahren so frühzeitig durchzuführen, dass festgestellte Mängel noch vor Beginn der Heizperiode behoben werden können.

<sup>2)</sup> In vollständig massiven Wohn- und Bürogebäuden ohne Gewerbebetrieb und mit ausschliesslich zentraler Heizanlage kann der Zeitabstand zwischen den Kontrollen fünf Jahre betragen. Für Hochhäuser gilt diese Regelung jedoch nicht.

Der Gesamtaufwand des Auftrages ist auch unter Berücksichtigung von Art. 7 Abs. 2 lit. b) ÖAWV deutlich unter dem gemäss Art. 26 ÖAWV vorgegebenen Wert für Direktvergaben (CHF 100'000.00).

### **Budget**

Im Budget 2018 sind für Brandschutzkontrollen CHF 20'000.00 und für Feuerwehreinsatzplanungen CHF 5'000.00 vorgesehen.

### **Erwägungen**

Das Brandschutzgesetz mit Zugehör wird aktuell einer Revision unterzogen. Die Neufassung des Brandschutzgesetzes mit Brandschutzverordnung soll voraussichtlich im 2019 in Kraft gesetzt werden. Danach werden die Aufwendungen der Gemeinde in diesem gesetzlich neu geregelten Bereich auf einen Bruchteil des heutigen Umfangs reduziert.

### **Antrag**

Die Brandschutzkontrollen und Feuerwehreinsatzplanungen seien an Fritz Zimmermann, Triesen, zum Stundensatz von CHF 84.00 inkl. MwSt. (7.7 %) zu vergeben.

### **Beschlüsse**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gestaltungspläne	09.01.05.08
Essanestrasse Parzellen Nrn. 1198 und 1199	09.01.05.08

**7. Kaufrechtsvertrag Teilfläche Parzelle Nr. 1199: Genehmigung** x x **E** **167**

**Antragsteller** Leiter Gemeindeganzlei

### **Bericht**

Für die Umsetzung des geplanten Verkehrsknotens an der Essanestrasse im Bereich des Eschner Grundstücks Nr. 1199 sowie des geplanten Fussweges inkl. Erschliessung mit Werkleitungen zwischen den Parzellen Nrn. 1199 und 1200 sind Arrondierungen und die Einräumung von Grunddienstbarkeiten notwendig.

Gemäss den vorliegenden Planungen werden vom Eschner Grundstück Nr. 1199 eine Teilfläche von 23 m<sup>2</sup> für die Arrondierung der Strasse „Silligatter“ benötigt. Des Weiteren ist für die Gestaltung des zukünftigen Fussweges inkl. Erschliessung mit Werkleitungen entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 1199 und 1200 auf der Parzelle Nr. 1199 die Einräumung einer unbefristeten und unentgeltlichen Dienstbarkeit eines öffentlichen Fusswegrechtes sowie eines Durchleitungsrechts für eine Kanalisation zugunsten der Gemeinde Eschen notwendig.

Marc-Alain Brogle als alleiniger Eigentümer des Eschner Grundstücks Nr. 1199 ist bereit, für die Arrondierung der Strasse benötigte Teilfläche der Gemeinde Eschen zu verkaufen, sobald der Gestaltungsplan „Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nr. 1198/1199“ rechtskräftig ist.

Marc-Alain Brogle verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, im Zeitpunkt der Ausübung des Kaufrechts über erste Aufforderung sämtliche zu diesem Zweck erforderlichen Unterschriften zu leisten und ansonsten auch unmittelbar alles vorzukehren, damit der Kaufvertrag inkl. der Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechtes sowie eines Durchleitungsrechtes für eine Kanalisation zugunsten der Gemeinde Eschen im Grundbuch eingetragen werden kann.

Diese Verpflichtungen wurden in einen Kaufrechtsvertrag überführt, welche im Grundbuch vorgemerkt wird, bevor der Gestaltungsplan „Essanestrasse Grundstücke Nr. 1198/1199“ in Rechtskraft gesetzt wird.

### **Kaufpreis und Kosten**

Die Gemeinde verpflichtet sich, nach Rechtskraft des Gestaltungsplanes, die Teilfläche von 23 m<sup>2</sup> zu erwerben und einen Kaufpreis von total CHF 5'382.00 zu bezahlen. Die Kosten, welche im Zusammenhang mit dem später zu erstellenden Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag ergeben, trägt die Gemeinde Eschen.

Alle im Zusammenhang mit der Mutation und Durchführung der Abtrennung der Teilfläche anfallenden Kosten und Gebühren übernimmt die Gemeinde Eschen.

Auch die Kosten und Gebühren für die Erstellung dieses Kaufrechtsvertrages und der Verbücherung der Vormerkung des Kaufrechts werden von der Gemeinde Eschen getragen.

### **Budget**

Im Konto 620.500.00 sind in der Investitionsrechnung 2018 CHF 20'000.00 für den Landerwerb im Zusammenhang mit Ausbauten von Gemeindestrassen aufgenommen worden.

### **Erwägungen**

Durch das Vorgehen, zuerst einen Kaufrechtsvertrag zu verbüchern, bevor der Gestaltungsplan in Rechtskraft tritt, möchten Land und Gemeinden sicherstellen, dass die in den Gestaltungsplänen abzugebenden Flächen dann auch tatsächlich verfügbar sind. Sobald der Gestaltungsplan in Rechtskraft tritt, wird die Gemeinde Eschen den definitiven Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag erstellen und den Landerwerb sowie die Eintragung der Dienstbarkeiten vollziehen.

### **Anträge**

1. Der Kaufrechtsvertrag sei zu genehmigen.
2. Der später zu erstellende Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag sei zu genehmigen.

### **Beschlüsse**

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.

Tiefbau	10.02.04
Mehrzweckplatz Grosser Britschen	10.02.04

**8. Mehrzweckplatz Grosser Britschen: Verpflichtungskredit, Projektgenehmigung und Arbeitsvergabe Ingenieur** x x E 168

**Antragsteller** Leiter Bauwesen

**Bericht**

Die Gemeinde Eschen hat in ihrem Richtplan 2012-2027 unter anderem den Themenschwerpunkt „öffentliche Plätze im Ortskern von Eschen (LA2)“ festgelegt. Im Zentrum von Eschen sollen öffentliche Plätze mit Grünraum entstehen, wobei das Nutzungsangebot für Familien und Jugendliche im Vordergrund steht. Es ist vorgesehen, jeden Platz in den entsprechenden Funktionen abzubilden. Die Bereiche Dorfplatz, St. Martins-Ring (Festplatz) und Grosser Britschen werden als Kern für die Zentrumsbesucher betrachtet.

Die Abteilung Bauwesen erarbeitete in Koordination mit Catarina Proidl und Jacqueline Kissling als Fachpersonen eine Potentialstudie aus. Diese Potentialstudie wurde dem Gemeinderat am 19. Februar 2014 präsentiert und vom Gemeinderat genehmigt.

Ziel der Studie war, die jeweils bestehenden Charaktere der Plätze Dorfplatz, St. Martinsplatz und Grosser Britschen festzustellen, die Veränderungen in den Randbereichen auszuloten, das Einbinden der Veränderungsmöglichkeiten in die Empfehlungen aufzunehmen sowie die künftigen Gestaltungsoptionen und die Stärken der Funktionsfähigkeit zu Alltagszeiten und Festanlässen (z. Bsp. Jahrmarkt) zu analysieren. Der 4. Platz Heragass bei den Pfrundbauten wurde in der Studie nicht mit analysiert, da momentan keine Nutzungsänderung vorgesehen ist und die Parzelle verpachtet worden ist.

Im April 2014 hat der Gemeinderat die Neugestaltung der Grünanlage am St. Martinsring (St. Martinsplatz Phase 1) basierend auf der Konzeptstudie genehmigt und den Kredit mit der Summe von CHF 280'000.00 freigegeben. Bis Ende 2014 wurde der Platz in der heutigen Form erstellt. Bereits im Beschluss vom April 2014 wurde dem Gemeinderat dargelegt, dass nach 2-4 Jahren der Festplatz im Grossen Britschen erstellt werden soll, um den Veranstaltervereinen mehr Platz für Zeltfeste zur Verfügung zu stellen. Nachfolgend, sobald der Grosse Britschen für die Zeltfeste verfügbar ist, soll der Platz am St. Martinsring (St. Martinsplatz) mit neuen Elementen kinder- und familienfreundlich ausgebaut werden.

Die Plätze Dorfplatz, St. Martinsplatz und Grosser Britschen sollen nun zeitnah im Zusammenhang mit ihren gegenwärtigen und möglichen Funktionen gestalterisch aufgewertet werden. Ausgangspunkt und Anlassfall ist das jährlich wiederkehrende Zeltfest am St. Martinsplatz. Da die Zeltfeste immer grösser und bedeutender werden, stehen Überlegungen an, einerseits eine dauerhafte Lösung für das Zelt und andererseits eine ansprechende Gestaltung mit generationenübergreifender Nutzung für den St. Martinsplatz zu finden.

Die Dimension des Zeltes sowie die logischen Begleiterscheinungen und Folgewirkungen der Zeltfeiern im Ortskern, mit angrenzender Wohnüberbauung, zeigen bereits jetzt die Konfliktsproblematik und die Grenzen der weiteren Beispielbarkeit des Ortes auf.

Lösungsansätze

Die hier vorgeschlagenen Lösungsansätze setzen am bestehenden Charakter des jeweiligen Ortes, seiner Lage und Funktion im Dorf sowie seiner Vernetzung mit der Umgebung an.



### *Der Dorfplatz*

Die gegenwärtige Ausprägung des Dorfplatzes als steinerner, multifunktionaler Platz mit rudimentären Einbauten (fassadenbegleitende Stiege, länglicher Brunnen) und Möblierung entspricht seiner Stellung im Dorf und stellt eine Qualität dieses Ortes dar. Durch diese klare und zeitgenössische Gestaltung hebt er sich von den anderen Orten in Eschen deutlich ab. Diese Gestaltung nimmt sich selbst zu Gunsten der Funktionalität zurück und lässt den umgebenden Gebäuden umso mehr Wirkung.

### *Der St. Martinsplatz*

Der St. Martinsplatz ist das unbefestigte, private Pendant zum befestigten, stark öffentlichen Dorfplatz. Im gegenwärtig mit Schotterrasen versehenen Platz soll der grüne, parkartige Charakter der Umgebung des Jugendtreffs aufgenommen und gestärkt werden. Wenn das Zelt definitiv einen anderen fixen Standort (z.B. Grosser Britschen) findet, kann die Topographie von der Schräge in mehrere Terrassen im Strassenbereich gegliedert und pflanzlich voneinander getrennt werden. Damit können die unterschiedlichen Funktionsbereiche (Kinderspiel und Gastgarten, Jugendtreff, Senioren sowie Parkierung) in einem Gesamtkonzept strukturiert werden. Aktuell befasst sich eine Arbeitsgruppe mit einem Fachplaner mit dieser Thematik.

### *Der Grosse Britschen*

Der Mehrzweckplatz Grosser Britschen liegt direkt an der Dr. Albert Schädler-Strasse. Er ist gegenwärtig eine grosse, ebene Wiese, die südlich und direkt im Anschluss an das Betreuungszentrum St. Martin liegt. Ein gekieste Fussweg bildet die weiterführende Fusswegverbindung vom Dorfplatz kommend, dem Pfrundweg entlang, über den Grossen Britschen nach Süden zur Essanestrasse. Die direkt an die Strasse angrenzenden Parzellen Nrn. 379, 399, 1850 sind im Besitz der Gemeinde Eschen. Diese sind Teil einer ausladenden Wiesenfläche, die im Norden von der Dr. Albert Schädler-Strasse, im Westen und Osten jeweils von der ersten Bautiefe an der Südseite dieser Strasse begrenzt werden und nach Süden bis zur Essanestrasse verlaufen.

In einem grösseren Massstab betrachtet, wird eine grosse Wiesenfläche sichtbar, die nah bis ans Zentrum reicht (Kante zur Bebauung mit dem Betreuungszentrum St. Martin, gut vernetzt über Fusswege zum Dorfplatz). Weiträumig säumen die Baukörper der ersten Bautiefe entlang der Essanestrasse, der St. Luzi-Strasse und dem Kohlplatz diese Wiesenfläche. In der Potentialstudie „Öffentliche Plätze“ wird unter „7. Empfehlungen“ auf die stärkere Bedeutung und das Potential des Platzes im Grossen Britschen hingewiesen.

Im Gemeinderichtplan Eschen werden die erwähnten Parzellen als zentraler Grünraum bezeichnet. In der angedachten Zonenplanänderung sind alle Parzellen südlich des Betreuungszentrums St. Martin als ZÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) ausgewiesen.

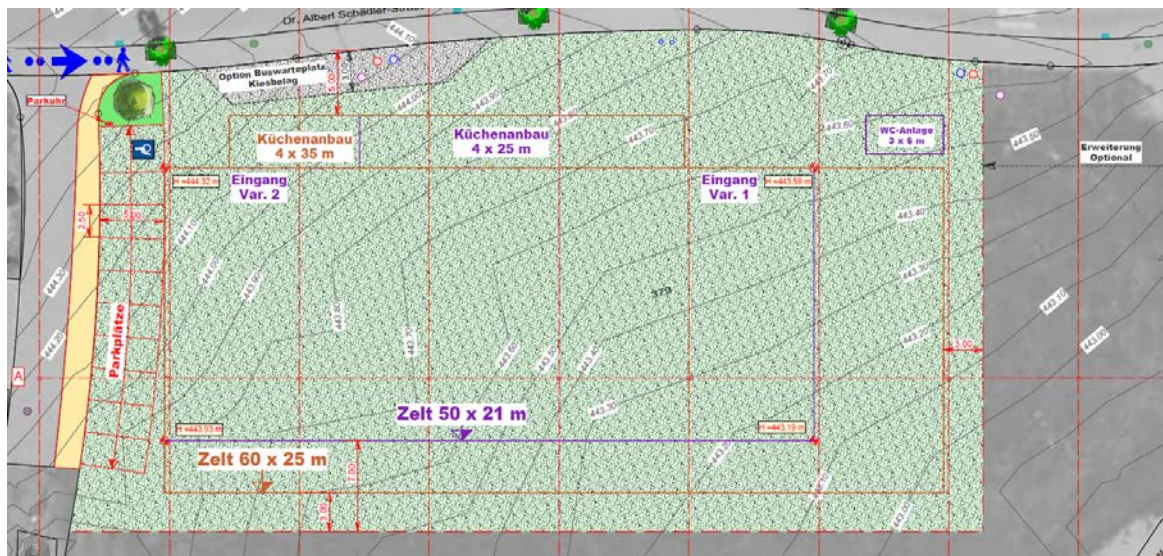
### Projekt Mehrzweckplatz Grosser Britschen

Die Abteilung Bauwesen hat basierend auf den Richtplan und die vom Gemeinderat genehmigte Potentialstudie ein Projekt für die Umgestaltung der Wiesen in einen Mehrzweckplatz (Festplatz) Grosser Britschen in Auftrag gegeben.

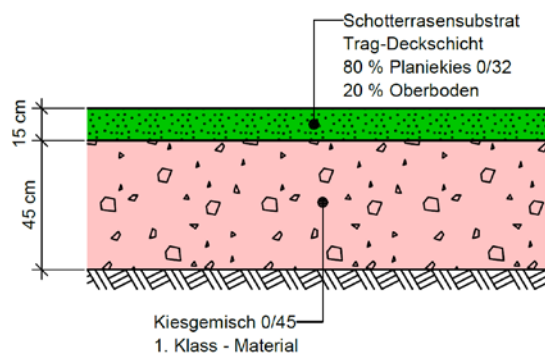
Der Platz wird auf rund 2'500 m<sup>2</sup> mit einem fahrfesten Schotterrasen aufgebaut, der mehrheitlich grün sein soll. Aufgrund der guten, fussläufigen Verbindung in das Zentrum werden zusätzlich ca. 12 öffentliche Parkplätze im westlichen Teil realisiert und bewirtschaftet. Bei Grossveranstaltung im Zentrum, Beerdigungen, Allerheiligen etc. kann der ganze Platz für die Parkierung verwendet werden. Optional bietet sich eine Wartebucht Ausweichbushaltestelle parallel an der Dr. Albert Schädler-Strasse für die LieMobil an. Diese Wartebucht kann benutzt werden, wenn auf dem Dorfplatz die Bushaltestelle aufgrund einer Veranstaltung nicht zur Verfügung steht. Ausserdem kann diese Wartebucht auch von diesen Bussen verwendet

werden, welche aufgrund des Fahrplans Wartezeiten in Eschen haben. Diese Busse stehen bisher auf dem Dorfplatz, was sehr störend ist. Im nördlichen Bereich des Platzes werden die notwendigen Werkleitungen im Erdreich verlegt. Die Anschlusspunkte werden so gelegt, dass verschiedene Möglichkeiten bestehen, ein Festzelt auf dem Areal zu stellen. Die Handhabung der Anschlüsse muss für die Veranstalter möglichst einfach sein.

Die maximal mögliche Zeltgrösse beträgt 60m x 25m. Gleichzeitig findet auch ein Küchenanbau von 4m x 35m seinen Platz. Es können auch ein grösseres und ein kleineres Zelt gleichzeitig auf dem Platz aufgestellt werden.



### Normalprofil Bodenaufbau M 1:20



Die ganze Fläche wird 60 cm tief ausgehoben. Danach wird auf einer Tiefe von 45cm ein Kiesgemisch in die Fläche eingebracht. Die oberen 15 cm bestehen aus einem Schotterrasensubstrat. Es besteht in einem natürlichen Gefälle eine Neigung von 1,8%, was der Entwässerung des Platzes dienlich ist.

### Grob-Kostenschätzung (+/- 25%)

Baumeisterarbeiten	CHF	254'000.00
Werkleitungen	CHF	57'000.00
Landschaftsgärtner	CHF	101'000.00
Projektierung und Bauleitung	CHF	52'000.00

Nebenkosten / Unvorhergesehenes CHF 36'000.00

Total inkl. MWSt. CHF 500'000.00

Aktuell muss von Kosten von rund CHF 500'000.00 ausgegangen werden. Die Kostengenauigkeit ist aber aufgrund des Projektstandes nicht sehr hoch und es besteht die berechnete Hoffnung, dass das Projekt wesentlich unter dem Verpflichtungskredit abgerechnet werden kann, weil noch Reserven enthalten sind.

#### Zeitplan

Ausschreibung der Bauarbeiten	19.01.2018 (17 Tage Offerteingabezeit)
Eingang Offerten	05.02.2018
Offertkontrolle	
Vergabeantrag an Gemeinde	09.02.2018
Vergabe durch Gemeinde	28.02.2018

#### *Baumeisterarbeiten*

Werkleitungserschliessung	12.03.2018 bis 30.03.2018
Kieskofferrung Platz	12.03.2018 bis 06.04.2018

#### *Landschaftsgärtnerarbeiten*

Schotterrasen Tragschicht	06.04.2018 bis 04.05.2018
Verbandsfeuerwehrrfest	08.06.2018

Der Zeitplan sieht vor, dass der Platz für das Verbandsfeuerwehrrfest zur Verfügung steht. Dieser Zeitplan kann problemlos eingehalten werden und es sind genügend Reserven im Bauablauf vorhanden, damit das Fest am 8. Juni 2018 mit einer entsprechenden Vorlaufzeit stattfinden kann.

#### **Arbeitsvergabe**

Die Ingenieurarbeiten werden als Direktvergabe nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) vergeben.

#### **Budget**

Im Budget 2018 sind unter der Konto Nr. 330.501.04 CHF 500'000.00 reserviert.

#### **Erwägungen**

Der Grosse Britschen ist die öffentliche Wiese in Eschen. Im Alltag hat diese geräumige Wiese über den Verbindungsweg hinausgehend momentan kaum Bedeutung für den direkten menschlichen Aufenthalt. Für den Jahrmarktsanlass ist sie seit einiger Zeit mit dem Prämienmarkt belegt, für den sie hinreichend Platz bietet.

Es bestehen Überlegungen, einen Ausweichstandort für das Festzelt des St. Martinsplatzes für unterschiedliche Zeltgrössen zu finden. Die gemeindeeigenen Parzellen des Grossen Britschen bieten sich als Ausweichstandorte an. Die Wiese ist der typische Aufstellungsort für ein Festzelt. Eine Anrainerproblematik ist praktisch nicht vorhanden, da genug Abstand durch private Wiesenflächen zu den Anwohnern gegeben ist.

Mittels eines wiederkehrenden Zeltfestes an diesem Ort würde der Grosse Britschen allmählich mehr als zentraler Grünraum / Treffpunkt / Aufenthaltsort und somit als wichtiger öffentlicher Freiraum wahrgenommen. Die Ausweichroute entlang der Dr. Albert Schädler-Strasse der LIEmobil für Feste am Dorfplatz könnte einen befestigten aber grünen Standplatz des Autobusses gleich neben der bereits existierenden Ausweichhaltestelle „Post“ entlang der Parzelle Nr. 379 erhalten.

Die Kommunikation mit den Vereinspräsidenten wird als wichtig erachtet. Aufgrund dessen ist eine Diskussionsrunde für Januar 2018 geplant. Ebenfalls ist es wichtig, dass mit den Verantwortlichen des Bremimarkts Kontakt aufgenommen wird. Mit Ihnen sind die Bedürfnisse ebenfalls noch zu klären.

Ein Gemeinderat vertritt die Meinung, dass der Platz mit dem vorgesehenen Aufbau nicht gut ist. Die Vereine sind durch den Aufbau im Auf- und Abbau des Festzeltes behindert. Seiner Meinung nach müssten diverse Punkte bei der Ausführung nochmals geklärt werden. Es müssen Alternativen gesucht werden. Die Bedürfnisse der Vereine sollen zuerst abgeholt werden. Erst danach soll der Gemeinderat über dieses Traktandum abstimmen.

Die Namensgebung des Platzes soll noch vertieft studiert werden.

Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. b) in Verbindung mit der Gemeindeordnung der Gemeinde Eschen sind Beschlüsse über die Errichtung von Gemeindeanlagen und Bauwerken, welche eine Summe von CHF 300'000.00 übersteigen, dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

#### **Anträge**

1. Dem Projekt Mehrzweckplatz Grosser Britschen sei zuzustimmen.
2. Der Verpflichtungskredit von CHF 500'000.00 sei freizugegeben
3. Die Ingenieurarbeiten seien zum Betrag von CHF 29'500.00 inkl. MWSt. an die Meier Bauingenieure AG, Eschen, zu vergeben.
4. Es sei Mitte Januar 2018 eine Infoveranstaltung mit den betroffenen Vereinen durchzuführen.

#### **Beschlüsse**

1. Der Antrag 1 wird mehrheitlich angenommen (1 x Nein FBP)
2. Der Antrag 2 wird mehrheitlich angenommen (1 x Nein FBP)
3. Der Antrag 3 wird mehrheitlich angenommen (1 x Nein FBP)
4. Der Antrag 4 wird mehrheitlich angenommen (1 x Nein FBP)

Tiefbau	10.02.04
Wiesenstrasse	10.02.04

<b>9. Sanierung Wiesenstrasse: Genehmigung Verpflichtungskredit und Budgetfreigabe 2018 / Arbeitsvergaben Baumeister, Pflasterung und Belag</b>	<b>x x E</b>	<b>169</b>
---	--------------	------------

**Antragsteller**                      Leiter Tiefbau

#### **Bericht**

An der Sitzung vom 15. März 2017 hat der Gemeinderat das Strassenprojekt Wiesenstrasse mit Projektdatum vom 23. Januar 2017 genehmigt und an gleicher Sitzung den Planungs- und Bauleitungsauftrag an das Ingenieurbüro Meier Bauingenieure AG vergeben. Die Änderung eines einheitlichen, durchgehendenden Trottoirs auf der Ostseite der Strasse wurde an der Gemeinderatssitzung vom 08. November 2017 genehmigt.

Zwischenzeitlich wurden Koordinationsgespräche mit den Werken vorgenommen, Sondagen am Strassenkörper ausgeführt und die Detailplanungen mit Arbeitsausschreibungen erarbeitet. Zudem fanden schon etliche Gespräche mit direkten Strassenanstössern bezüglich den Anpassungsprotokollen ihrer Liegenschaften statt. Ebenfalls wurden die Arbeitsausschreibungen für Baumeister, Pflästerung und Belag abgefasst und ausgeschrieben. Baubeginn ist auf Ende Februar 2018 geplant.

### **Budget**

Im Budget 2018 sind unter den Kontonummern 620.501.03, 621.501.03 und 710.501.03 CHF 1'300'000.00 reserviert.

### **Arbeitsausschreibungen**

Die Arbeitsausschreibungen Baumeister, Pflästerung und Belag wurden im öffentlichen Verfahren nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) ausgeschrieben und liegen kontrolliert vor.

#### Baumeisterarbeiten (KV CHF 1'574'074.05)

Die Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, unterbreitet mit dem Offertpreis von CHF 1'497'377.70 inkl. MwSt. (Gemeindeanteil CHF 1'161'754.80) das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### Pflästerungsarbeiten (VK CHF 324'074.05)

Die Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, unterbreitet mit dem Offertpreis von CHF 291'750.70 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### Belagsarbeiten (KV CHF 351'851.85)

Die Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, unterbreitet mit dem Offertpreis von CHF 313'189.40 inkl. MwSt. (Gemeindeanteil CHF 295'712.05) das wirtschaftlich günstigste Angebot.

### **Erwägungen**

Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. e) in Verbindung mit der Gemeindeordnung der Gemeinde Eschen sind Verpflichtungskredite, welche eine Summe von CHF 300'000.00 übersteigen, dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

### **Anträge**

1. Für das Tiefbauprojekt Wiesenstrasse sei ein Verpflichtungskredit von CHF 2'600'000.00 für die Jahre 2018 bis 2020 zu sprechen.
2. Die genehmigte Budgetsumme 2018 von CHF 1'300'000.00 sei frei zu geben.
3. Die Baumeisterarbeiten seien an die wirtschaftlich günstigste Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, zum Offertpreis von CHF 1'497.377.70 (Gemeindeanteil CHF 1'161'754.80) inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Die Pflästerungsarbeiten seien an die wirtschaftlich günstigste Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, zum Offertpreis von CHF 291'750.70 inkl. MwSt. zu vergeben.
5. Die Belagsarbeiten seien an die wirtschaftlich günstigste Firma Wilhelm Büchel AG, Bendern, zum Offertpreis von CHF 313'189.40 (Gemeindeanteil CHF 295'712.05) inkl. MwSt. zu vergeben.

### **Beschlüsse**

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.
4. Der Antrag 4 wird einstimmig angenommen.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.

Tiefbau 10.02.04  
Schönbühl 10.02.04

**10. Schönbühlstrasse 2. Etappe (Baumgasse bis Kriststrasse): Projektgenehmigung / Vergabe der Ingenieurarbeiten Planung und Bauleitung** x x E 170

**Antragsteller** Leiter Tiefbau

**Bericht**

Ausgangslage

Im Jahr 2013 wurde die Sammelstrasse Schönbühl 1. Etappe von der Bongertenstrasse bis zur Baumgasse gebaut. Aufgrund der damals bestehenden Strassenparzellenbreite von 6.00 m musste ein Landstreifen von ca. 0.50 m ausgelöst werden, damit die minimale Strassenbreite von 5.00 m und Trottoirbreite von 1.50 m gebaut werden konnte.

Im Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen ist der Ausbau der Schönbühlstrasse 2. Etappe prioritär aufgeführt. Das vorliegende Strassenbau-Vorprojekt für die 2. Etappe von der Baumgasse bis zur Kriststrasse mit 285.00 m Länge wurde in der Gestaltungs- und Planungskommission am 5. Dezember 2016 behandelt und gutgeheissen. Die Strassenparzelle dieser Etappe verfügt über eine Breite von 6.00 m.

Da es sich wie erwähnt um eine Sammelstrasse mit relativ grossem Einzugsgebiet (Baulandumlegung Bölsfeld und Schönbühl) handelt, wird aufgrund der Norm SN 640201 (Geometrisches Normalprofil) wie bei der 1. Etappe eine Strassenbreite von 5.00 m und Trottoirbreite von 1.50m empfohlen. Das heisst, dass auch entlang der 2. Etappe ein Streifen Land von ca. 0.50 m Breite ausgelöst werden muss. Die Kommission empfiehlt einen einseitigen Landerwerb auf der Südwestseite, auf welcher auch das Trottoir vorgesehen ist.

Der Strassenkörper der Schönbühlstrasse und die bestehenden Werkleitungen, wie Kanalisation, Wasser, Gas, Strom, Kommunikation und TV sind altersbedingt in einem schlechten Zustand. Auch verfügt die Schönbühlstrasse über kein Trottoir. Sowohl in Bezug auf eine sichere Schulwegverbindung, als auch hinsichtlich der Barrierefreiheit erfüllt die heutige Strasse nicht die Anforderungen, die aktuelle Normen und Gesetze an eine Sammelstrasse stellen. Auch die Strassenbeleuchtung, noch an alten Holzmasten montiert, genügt den heutigen Ansprüchen bei weitem nicht. Neu ist zusätzlich die Fortsetzung der Reinwasserleitung geplant.

Damit die Landerwerbsverhandlungen in Angriff genommen werden können, muss das vorliegende Strassenprojekt mit einseitigem angeordnetem Trottoir genehmigt werden. Auch müssen vorgängig die Detailplanungen mit Anpassungsprotokollen erarbeitet werden, damit die Grundstückanrösler einen Überblick der Anpassungen ihrer Parzelle erhalten.

Ingenieuraufträge

Um die Detailplanungen und anschliessend die Ausarbeitung der Anpassungsprotokolle für die Landerwerbsbesprechungen in Angriff zu nehmen, ist der im Budget 2018 enthaltende Ingenieur-Planungsauftrag inkl. teilweisen Landerwerbsverhandlungen zu vergeben. Um einen reibungslosen Übergang von der Planung zur Bauleitung zu gewährleisten, ist es ratsam, wenn die vielen Anpassungsprotokolle durch den später direkt am Bau betroffenen Bauleiter vorgenommen werden. Daher empfiehlt sich auch der Bauleitungsauftrag an dieser Sitzung vergeben werden.

## Budget

Im Budget 2018 sind unter der Konto Nr. 790.318.01 CHF 135'000.00 vorgesehen.

### Arbeitsausschreibungen

Die Ausschreibung der Ingenieurarbeiten Projektierungs- und Bauleitungsarbeiten erfolgte im Verhandlungsverfahren nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG). Die Offerten liegen kontrolliert vor.

### Bauingenieur - Projektierung

Das Ingenieurbüro Sprenger & Steiner, Eschen, unterbreitete mit dem Offertpreis von CHF 146'716.90 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

### Bauingenieur - Bauleitung

Das Ingenieurbüro Sprenger & Steiner, Eschen, unterbreitete mit dem Offertpreis von CHF 106'384.30 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

## Erwägungen

Umgehend nach Vergabe der Projektierungsarbeiten werden die Detailplanungen in Angriff genommen und anschliessend die Anpassungsprotokolle, welche für den Landerwerb erforderlich sind, ausgearbeitet. Danach können die Landerwerbsverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern geführt werden. Ziel muss sein, dass nach der Detailplanung und den Anpassungsarbeiten bis Ende Jahr 2018 der Landerwerb abgeschlossen ist und die Schönbühlstrasse ab Frühling 2019 gebaut werden kann.

Die Arbeiten werden nur bis zur Erreichung des frei gegebenen Budgets ausgeführt.

## Anträge

1. Die im Budget 2018 genehmigte Summe von CHF 135'000.00 sei frei zu geben.
2. Die Ingenieurarbeiten Projektierung seien an das wirtschaftlich günstigste Ingenieurbüro Sprenger & Steiner, Eschen, zum Offertpreis von CHF 146'716.90 inkl. MwSt. zu vergeben.
3. Die Ingenieurarbeiten Bauleitung seien an das wirtschaftlich günstigste Ingenieurbüro Sprenger & Steiner, Eschen, zum Offertpreis von CHF 106'384.30 inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Das vorliegende Strassenprojekt Schönbühlstrasse 2. Etappe sei zu genehmigen.

## Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.
4. Der Antrag 4 wird einstimmig angenommen.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke 10.04.04  
Baurecht Parzelle Nr. 138 10.04.04

**11. Baurecht Parzelle Nr. 138: Projekt "Kreuz plus"** x x E 171

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

## Bericht

Am 28. Juni 2017 hat der Gemeinderat Eschen der Planergemeinschaft Annagh Est. / Schafhauser Architekten AG ein Planungsrecht auf der Parzelle Nr. 138 eingeräumt. Die Details dieser Beschlüsse wurden nach-

folgend in einer gemeinsamen Vereinbarung schriftlich festgehalten. Aufgrund dieses Beschlusses hat sich die Planergemeinschaft in den letzten Monaten intensiv mit der Projektentwicklung „Kreuz plus“ auseinandergesetzt. Dabei fand ein enger Austausch zwischen der Gemeinde Eschen und der Planergemeinschaft statt.

Dem Gemeinderat Eschen wurde am 27. September 2017 ein Zwischenbericht unterbreitet. Für die weitere Entwicklung des Projektes war es zu diesem Zeitpunkt wichtig, dass gemeinsam die Materialisierung abschliessend festgelegt wurde, damit die weiteren Planungsschritte auf der Kostenseite seitens der Planergemeinschaft in Angriff genommen werden konnten. Seither arbeitete die Planergemeinschaft schwerpunktmässig am Nutzungskonzept, an den Kosten, an der Verfeinerung der Materialisierung sowie an der Investorensuche.

Am 4. Dezember 2017 wurde der Gemeinderat an einer Informationsveranstaltung umfassend über den aktuellen Projektstand informiert.

### **Aktueller Projektstand**

#### Nutzungskonzept

Räume im 1. UG: Haustechnik, Nebenräume, Parking Wohnen, Parking öffentlich, Parking Gewerbe.

Die Tiefgarage sieht die spätere Erweiterung der Tiefgarage gegen die Nachbarparzelle Nr. 137 vor. Die Zufahrt von der Heragasse in die Tiefgarage wird in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Räume im EG: Öffentliche Nutzung, Gastronomie / Pub / Bistro, Geschäft / Dienstleistung.

OG's: Es sollen 17 Wohnungen zwischen 58 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> mit einer Loggia entstehen. An den Wohnungsgrundrissen wird noch gefeilt, wobei im Vordergrund steht, dass eine altersgerechte Aufteilung gewährleistet ist. Die Wohnungen werden alle hindernisfrei ausgebaut. Insbesondere beinhalten die Wohnungen Folgendes:

- grosszügiger und schwellenlos zugänglicher Duschbereich
- Rückwände werden vorbereitet für Montage von Haltegriffen
- Alle Übergänge werden schwellenlos ausgebildet
- Wohnungsinterne Nebenräume ersparen Weg in den Keller
- Vorzone vor der Eingangstüre vorhanden
- Intelligente Haustechnologie (Smart Home / Notruf)
- offener Küchengrundriss
- Orientierungshilfe durch gezielte Kontraste
- Gangbreite mindestens 1,5 m für komfortable Nutzung
- grosszügiges übersichtliches und natürlich belichtetes Treppenhaus

Das Projekt «Mittendrin im Leben» ist ein wegweisendes, ganzheitliches soziales Pilotprojekt für Eschen und das Land Liechtenstein. In den Obergeschossen soll eine Altersresidenz und ein «Lebensort» für Menschen im dritten Lebensabschnitt entstehen. Bestmögliche Lebensqualität, Selbstbestimmung und Individualität für die Bewohner sollen gewährleistet sein.

Durch die verschiedenen Nutzungen begegnen sich Generationen. Eine gute Durchmischung von Alt und Jung soll erreicht werden. Die gesellschaftliche Integration wird gefördert und während des ganzen Tages soll eine Betriebsamkeit im Gebäude herrschen. Das Zentrum von Eschen soll durch die Nutzung zusätzlich belebt werden.



«Mittendrin im Leben» ist ein langfristiges, wegweisendes Projekt und Engagement des Sozialfonds (siehe Abschnitt Investor). Die Realisierung soll in gemeinsamer Absprache mit der Gemeinde Eschen auf einer partnerschaftlichen Ebene erfolgen. Es sollen Synergien im Betrieb- und Unterhalt gemeinsam gesucht und umgesetzt werden.

Das ganzheitliche System soll in Kooperation mit der Stiftung „VitaTertia“ für Eschen erarbeitet werden. Die Finanzierung der Überbauung soll zu 100% durch die Stiftung Sozialfonds sichergestellt werden.

In den altersgerechten Wohnungen können Dienst- und Serviceleistungen bezogen werden können, die auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt sind. Ziel ist es, dass eine weitreichende Selbstständigkeit bis ins hohe Alter durch individuelle Lebens- und Wohnqualität mit bedürfnisgerechter, ganzheitlicher und umsichtiger, persönlicher Pflege und Betreuung erhalten bleibt. Somit können auch stationäre Kosten eingespart werden und die öffentliche Hand kann indirekt von dieser Wohnform profitieren.

Die Wohnungen können so ausgestattet werden, dass Menschen mit Einschränkungen darin wohnen können. In einer ersten Phase wird ein Teil der Wohnungen vollständig gemäss diesen Bedürfnissen ausgestattet. Der weitere Ausbau der Wohnungen erfolgt gemäss der Nachfrage. Die Wohnungen können auch an jüngeren Personen vermietet werden.

#### Architektur und Ortsbild

Das Erdgeschoss ist mit einer Raumhöhe von 3.65m ausgestattet. Die Obergeschosse weisen eine Raumhöhe von 2.65 auf. Im Vergleich zu den Pfrundbauten ragt der First der Überbauung 1.80m über den First der Pfrundbauten. Die Traufe ist beim Projekt „Kreuz Plus“ 50cm höher als bei den Pfrundbauten. Die Proportionen am Dorfplatz bleiben somit gewahrt und die Stellung der Gebäude wurde in mehreren Sitzungen in der Vergangenheit optimiert.

Der Architekturvorschlag entspricht voll und ganz dem Gestaltungsplan, der im April 2016 in Rechtskraft erwachsen ist. Dieser Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat in der Vergangenheit als Verbindlich für die Überbauung der Parzelle Nr. 138 erklärt.

Die Aussengestaltung erfolgt vollständig gemäss den Vorgaben und in Anlehnung an den Standort neben der Kirche und den Pfrundbauten. Es entsteht eine hochwertige Fassade, welche dem Ortsbild und dem Dorfplatz Rechnung trägt. Das Gebäude passt sehr gut an den Dorfplatz und es wird eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt.



VISUALISIERUNG AUSSENRAUM  
ANSICHT HERAGASS

VISUALISIERUNG  
ANSICHT VOM ESCHNER  
DORFPLATZ



### Investor

Der Stiftungsrat der Stiftung Sozialfonds hat am 27. November 2017 einstimmig entschieden, das Baurecht auf dem Areal Kreuz im Jahr 2020 schlüsselfertig von der Kreuz Immo Anstalt zu übernehmen. Unter dem Projektnamen „Mittendrin im Leben“ möchte die Stiftung Sozialfonds gemeinsam mit der Gemeinde Eschen einen positiven Beitrag zur Gemeindeentwicklung leisten.

### Zeitplan

27. November 2017	Entscheid Sozialfonds-Stiftungsrat über Investment „Kreuz Plus“
4. Dezember 2017	Informationsveranstaltung für den Gemeinderat
13. Dezember 2017	Entscheid Gemeinderat / Projektfreigabe „Kreuz Plus“
Mitte Dezember 2017	Gemeinsame Pressemitteilung Sozialfonds-Gemeinde
Winter 2018	Übernahme Gründerrecht der Kreuz Immo Anstalt
Ab Januar 2018	Konkretisierung Nutzungskonzept „Servicewohnen“
Frühjahr 2018	Besichtigung „VitaTertia“ in Gossau
Frühjahr / Sommer 2018	Baugesuch / Baubewilligung

August 2018	Abbruch ehemaliges Rest. Kreuz
September 2018	Baubeginn / Spatenstich „Kreuz Plus“
Frühjahr 2020	Bezug „Kreuz Plus“

### Baurechtsvertrag

Der am 7. Januar 2015 verbücherte Baurechtsvertrag ist der Stiftung Sozialfonds bekannt und die Stiftung Sozialfonds akzeptiert sämtliche Vereinbarungen aus diesem Baurechtsvertrag.

### Zusammenfassung

Das Projekt „Kreuz plus“ steht für:

- Vorreiterrolle mit 1. Servicewohnen in Liechtenstein
- Marktgerechte Miete, Services auf Wunsch
- Vorzeigeprojekt für das Wohnen im Alter
- Nutzung von Synergien u.a. mit Benachbartem LAK
- Stärkung der Zentrumsfunktion von Eschen als Hauptort des Unterlandes
- Belebung des Dorfplatzes durch neue Kreuz-Bewohner und –nutzer wie die Kita
- Steigerung der Publikumsattraktivität durch Gastronomie
- Zukunftsgerichteter Wachstumsmarkt „Barrierefreie, zentrumsnahe Wohnungen“ aufgrund der demographischen Entwicklung
- Gesicherte Finanzierung durch Sozialfonds als innovative Pensionskasse
- Partnerschaft am Dorfplatz zwischen Sozialfonds und Gemeinde

„Kreuz Plus“, ein Projekt für die Bevölkerung von Eschen

### **Stellungnahme des Ortsplaners zum Nutzungskonzept**

Die STW AG hat zum Projekt folgende Stellungnahme verfasst:

Die Annagh Est. und die Schafhauser Architekten AG stellten dem Gemeinderat am 4. Dezember 2017 das Projekt „Kreuz plus, ein multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus für Eschen“ vor. In der Folge wurde der Ortsplaner um eine Stellungnahme zu den untenstehenden Fragestellungen gebeten. Dafür wurden die zur Verfügung stehenden Unterlagen der Projektpräsentation verwendet. Diese Überprüfung ersetzt eine Detailprüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht.

#### *Wie wird das Nutzungskonzept aus ortsplanerischer Sicht beurteilt?*

Das Nutzungskonzept sieht öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss (Gastronomie / Pub / Bistro, Geschäft / Dienstleistung, Kindertagesstätte) vor. In den oberen Geschossen sind „Service- Wohnungen“ für alle Altersgruppen, mittel- bis langfristig vor allem auch für ältere Personen, vorgesehen. Das Konzept mit einem hohen Anteil an öffentlichen, publikumsattraktiven Nutzungen am Dorfplatz ist aus ortsplanerischer Sicht zu unterstützen. Im Gestaltungsplan Kreuz ist festgelegt, dass im Erdgeschoss publikumsattraktive Nutzungen und die dafür nötigen Infrastrukturanlagen mit einer zweckdienlichen Geschosshöhe zu etablieren sind (Art. 4 Sonderbauvorschriften). Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind gemäss Gestaltungsplan nicht zugelassen. Das Projekt ist bezüglich Nutzungen mit dem Gestaltungsplan konform.

#### *Was bedeutet das Nutzungskonzept für die angedachte Zentrumsbelebung und welchen Mehrwert bringt dieses Nutzungskonzept der Gemeinde Eschen?*

Wird das Konzept umgesetzt, kann es einen wertvollen Beitrag zur Belebung des Dorfkerns von Eschen leisten, insbesondere zusammen mit den weiteren öffentlichen Nutzungen am Dorfplatz (Haus der Gesundheit, Gemeindeverwaltung, Kirche, etc.). Wichtig ist ein umfassendes Dienstleistungsangebot mit hoher Qualität und hinreichender Quantität im Kerngebiet von Eschen. In Zusammenhang mit den laufen-

den Diskussionen betreffend Dienstleistungsangebote ausserhalb des Kerngebiets (Grossverteiler) ist es für die Gemeinde Eschen entscheidend, den Schwerpunkt der Entwicklung auf zusätzliche Themen zur Belebung des Ortskerns (Ladengeschäfte, kulturelle Angebote, etc.) zu legen, um sich als interessante Wohn- und Arbeitsstandortgemeinde behaupten zu können.

Neben den öffentlichen Nutzungen sind auch die gesamtheitliche Gestaltung des Aussenraums und die gute Erreichbarkeit mit ÖV und Langsamverkehr von Relevanz. Diesbezüglich sind die Planunterlagen teilweise noch zu detaillieren (z.B. Abstellanlagen für den Langsamverkehr) und gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans mit der Gemeinde und der Baubehörde abzustimmen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Das vorliegende Projekt «KREUZ plus» wurde in enger Absprache mit der Gemeinde Eschen zu einem Vorzeigeprojekt weiter entwickelt. Es hebt sich vor allem betreffend Gestaltung, Nutzungskonzept und Finanzierung klar von dem im April 2017 zurückgezogenen Projekt «Überbauung Kreuz-Areal» ab.

«KREUZ plus» ermöglicht erstmals in Liechtenstein ein sogenanntes Servicewohnen, d. h. Mietwohnungen zu einem marktgerechten Preis und auf Wunsch den Alltag erleichternde Zusatzdienstleistungen u.a durch das nahegelegene LAK St. Martin.

«KREUZ plus» bietet durchgehend barriere- resp. hindernisfreie Wohnungen und damit bedarfsgerecht Platz für das Wohnen im Alter. Gleichzeitig garantiert das angestrebte Nutzungskonzept eine Aufwertung des Dorfkerns von Eschen und eine Belebung des Dorfplatzes.

«KREUZ plus» erfüllt einerseits sämtliche Vorgaben des durch die Gemeinde erarbeiteten und durch den aktuellen Gemeinderat bestätigten KREUZ-Gestaltungsplanes. Andererseits werden dadurch auch sämtliche Vorgaben aus dem zwischen der Gemeinde und der Kreuz Immo Anstalt abgeschlossenen Baurechtsvertrages erfüllt.

Mit dem in Eschen ansässigen Liechtensteiner Sozialfonds - der grössten Pensionskasse in Liechtenstein - erhält die Gemeinde den Wunschinvestor, der «KREUZ plus» in partnerschaftlicher Absprache mit der Gemeinde realisieren wird. Bis im Frühjahr 2020 entsteht dadurch das «Sozialfondshaus KREUZ».

Mit einer KiTa im Erdgeschoss des Areals können weitere Synergien mit dem Vereinshaus und den umliegenden Gebäuden genutzt werden.

Inputs aus dem Gemeinderat nimmt Hanno J. Konrad gerne auf. Es bestehen im Projekt gewisse Handlungsspielräume. Der Gemeindevorsteher wünscht, dass das Projekt seitens der Gemeinde Eschen weiter begleitet wird und auch für die Gemeinderäte besteht die Möglichkeit, hier dieses Projekt aktiv zu begleiten.

### **Anträge**

1. Das Projekt „Kreuz plus“ sei basierend auf dem vorgelegten Konzept vom 4. Dezember 2017 respektive 13. Dezember 2017 zu genehmigen und zur Realisierung frei zu geben.
2. Es sei auf das Recht zu verzichten, durch einseitige Erklärung den Baurechtsvertrag auf der Parzelle Nr. 138 mit der Kreuz Immo Anstalt für beendet zu erklären und somit das Eigentum am Baurechtsgrundstück der Gemeinde Eschen zurück zu übertragen.
3. Die bestehenden Hochbauten auf der Parzelle Nr. 138 seien spätestens im August 2018 abzurechnen.
4. Es sei der Stiftung Sozialfonds zuzusichern, dass zum Zeitpunkt der Übernahme des Baurechts (voraussichtlich im Frühjahr 2020) durch die Stiftung Sozialfonds von der Kreuz Immo Anstalt auf das Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin verzichtet wird.

## Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird mehrheitlich angenommen (2x Nein FBP).
2. Der Antrag 2 wird mehrheitlich angenommen (2x Nein FBP).
3. Der Antrag 3 wird mehrheitlich angenommen (2x Nein FBP).
4. Der Antrag 4 wird mehrheitlich angenommen (2 x Nein FBP).

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke

10.04.04

Baurecht Parzelle Nr. 1711

10.04.04

**12. Baurecht Parzelle Nr. 1711: Vergabe eines Baurechts an diverse Miteigentümer** x x E 172

**Antragsteller** Wirtschaftskommission

**Ausstand** Hanno Hasler (gem. Art. 50 Abs. 1 lit. d GemG)

Am 27. September 2017 haben die Firmen BOS Services Holding AG, Gregor Ott Aktiengesellschaft, E. & F. Wohlwend Garage AG, Firma Schedler AG und die Firma bEST inWEST AG, Schaan, eine Absichtserklärung für die Überbauung der Parzelle Nr. 1711 unterzeichnet und bei der Gemeinde Eschen eingereicht. Sie beantragen die Vergabe eines Baurechts an die genannten Firmen.

### **Präsentation des Projektes (Wirtschaftskommission vom 5. Dezember 2017)**

Am 5. Dezember 2017 präsentierten die potentiellen Baurechtsnehmer Daniel Wanger, E. & F. Wohlwend Garage AG, René Wanger, E. & F. Wohlwend Garage AG, Hanno Hasler, bEST inWEST AG, Schaan, Marc Mascetti, bEST inWEST AG, Schaan, und Thomas Ott, Gregor Ott Aktiengesellschaft ihr Projekt. Ralph Beck, Architekt ETH, und Philipp Nigg, Architekt MSC Arch., vertreten die Ralphbeck Architekten, welche das Gebäude entworfen haben.

Ralph Beck informiert die Kommission über die Gebäudegestaltung.





Aufgrund des sehr attraktiven Standortes ist es auch wichtig, dass an diesem Platz ein schönes Gebäude erstellt wird, welches architektonisch herausragt. Aufgrund des Grundrisses und der Anordnung der Fassa-

den ist der Haupteingang des Gebäudes sofort sichtbar. Die Fassade tritt sehr markant in Erscheinung und das Wechselspiel in der Lochfassade macht das Gebäude über die Ecken erlebbar.

Im Untergeschoss sind 65 PP, die Technik und ein Lager angeordnet. Sämtliche Stockwerke sind mit einem Lift und einem Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss ist die Einteilung in drei verschiedene Stockwerkeinheiten vorgesehen. Aufgrund des Grundrisses fällt es leicht, die einzelnen Stockwerke gemäss den Bedürfnissen der Baurechtsnehmer einzuteilen. In den Obergeschossen können bei freier Raumeinteilung die Räume gemäss den Bedürfnissen genutzt werden. Jede Stockwerkeinheit verfügt über eine Terrasse, welche auch in der Fassade als markante Punkte sichtbar werden. Im 2. und 3. OG befindet sich eine doppelstöckige Kommunikationszone, welche wiederum auch in der Fassade aufgenommen wird und somit auch von aussen erlebbar wird. Das Dachgeschoss besteht aus einer Stockwerkeinheit und ist mit einer filigranen Dachgestaltung ausgestattet.



Die Gebäudehöhe beträgt maximal 22m und die einzelnen Raumhöhen betragen zwischen 3.00m und 4.00m. Gleichzeitig haben die ralphbeck Architekten bereits mit der Abteilung Bauwesen das Projekt vorab besprochen und es wurden verschiedene Berechnungen (Gebäudevolumen, Bruttogeschossflächen, Parkplatzberechnungen) vorgelegt und vorbesprochen. Das Projekt ist so weit gediehen, dass die nächste Stufe in der Projektentwicklung bis zur Baugesuchseingabe erarbeitet werden kann. Das Projekt ist bereits sehr ausgereift und weit gediehen. Insgesamt entstehen rund 4'500m<sup>2</sup> nutzbare Flächen sowie ein Bauvolumen von 27'000 m<sup>3</sup>.

Nach einer Genehmigung des Gemeinderates würden die Partner das Projekt weiter treiben mit dem Ziel, bis Ende April 2018 den Baurechtsvertrag zu unterzeichnen. Der Baustart ist im 2. Halbjahr 2018 geplant.

### **Beurteilung des Projektes**

#### Benennung der Baurechtsnehmer

Firma BOS Services Holding AG, Eschen  
 Gregor Ott Aktiengesellschaft, Nendeln  
 E. & F. Wohlwend Garage AG, Nendeln



Firma Schedler AG, Ruggell  
Firma bEST inWEST AG, Schaan

#### Konzeptionelle Bauweise der Überbauung / Visualisierung

Siehe Visualisierung

#### Nachweis der geplanten Nutzung des Gebäudes

Firma BOS Services Holding AG: Dienstleistungs-/Büroanteil (Personalbüro)  
Gregor Ott Aktiengesellschaft: Gewerbeanteil / Elektroinstallationen  
E. & F. Wohlwend Garage AG: Gewerbeanteil / Autogaragenbetrieb  
Firma Schedler AG: Dienstleistungsanteil / Ausstellung-Innenarchitektur  
Firma bEST inWEST AG: Mix aus Gewerbe-/Dienstleistungs-/Büroanteil

#### Baurechtsvertrag

Die Eckpunkte des Baurechtsvertrags sind verhandelt und werden von den Baurechtsnehmer akzeptiert.

#### Baurechtliche Beurteilung

Grundsätzlich bestehen bei Marcel Foser bei der nun angedachten Architektur und Ausgestaltung des Gebäudes keine Bedenken. Das Gebäude ist sehr augenfällig und ein Hingucker. Die Architektursprache ist spannend und es entsteht ein sehr attraktives Gebäude.

#### **Erwägungen der Wirtschaftskommission**

Für die Gemeinde Eschen ist es bei dieser Baurechtsvergabe entscheidend, dass die lokalen Gewerbetreibenden, namentlich die Mazda-Garage, die Gregor Ott AG und die BOS Services Holding AG, feste Bestandteile der Überbauung sind und auf der Parzelle Nr. 1711 eine neue Heimat finden.

Die Baurechtsgeberin hat noch im März 2017 Einvernehmen mit dem damaligen potentiellen Baurechtsnehmer René Tschann im Baurechtsvertrag hergestellt. Nur durch die Beschlussfassung des Reglements zur Baurechtsvergabe haben sich im Oktober 2017 noch unwesentliche Änderungen im Baurechtsvertrag ergeben, welche aber zeitnah kommuniziert wurden.

Die Absichtserklärenden haben darum ersucht, ihnen eine Frist bis zum 30. April 2018 für die Unterzeichnung des Baurechtsvertrages einzuräumen. Für den Fall, dass diese Frist ungenutzt verstreicht, ist die Gemeinde wiederum frei, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen.

Im Moment wird davon ausgegangen, dass der Einfachheit halber jeder potentielle Baurechtsnehmer/Stockwerkeigentümer mit ca. 20 % am künftigen Baurecht beteiligt ist. Eine genaue Aufteilung wird sich im Zuge der Begründung vom Stockwerkeigentum ergeben. Vor der Umwandlung der Miteigentumsanteile in Stockwerkeinheiten muss der Baurechtsvertrag gemäss dem Entwurf mit den Miteigentumsanteilen unterzeichnet werden. Erst nachfolgend, in einem separaten weiteren Vertrag haben die Miteigentümer untereinander die Umwandlung in Stockwerkeigentum-Anteile im Grundbuch zu vollziehen.

Aufgrund der Erwägungen und des vorstehenden Berichtes beantragt die Wirtschaftskommission dem Gemeinderat, die Vergabe des Baurechtes gemäss den nachfolgenden Anträgen.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Zusammensetzung der Unternehmungen wird vom Gemeinderat als sehr spannend beurteilt. 90% der nutzbaren Flächen sind durch diese Firmen bereits besetzt. Das vorgelegte Konzept ist sehr interessant und

es wäre sehr wünschenswert, wenn die verschiedenen Partner in dieser Zusammenstellung zusammen bleiben und das Projekt realisieren.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. g) sind Beschlüsse über die Bestellung von selbständigen Baurechten für eine Dauer von mehr als zehn Jahren dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

#### **Anträge**

1. Die Baurechtsvergabe an die Firma BOS Services Holding AG (ME-Anteil), Gregor Ott Aktiengesellschaft (ME-Anteil), E. & F. Wohlwend Garage AG (ME-Anteil), Schedler AG (ME-Anteil) und bEST inWEST AG, Schaan (ME-Anteil) sei zu genehmigen.
2. Die Vertragsunterzeichnung des Baurechtsvertrags mit den Baurechtsnehmern gemäss Antrag 1 sei bis spätestens 30. April 2018 zu vollziehen.
3. Es sei die auflösende Bedingung zu beschliessen, dass bei einer nicht erfolgten Baurechtsvertrag-Unterzeichnung bis zum 30. April 2018 die Gemeinde Eschen wieder frei ist, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen, wobei diese auflösende Bedingung den potentiellen Baurechtsnehmern gesondert per Einschreiben zur Kenntnis zu bringen ist.
4. Es sei die Auflage zu beschliessen, dass jede Änderung bei der Zusammensetzung der Baurechtsnehmer bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages vorgängig einer Bewilligung des Gemeinderates bedarf.
5. Der Vertragsabschluss sei dem Gemeinderat schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

#### **Beschlüsse**

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.
4. Der Antrag 4 wird einstimmig angenommen.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.