ESCHEN
NENDELN

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 03/19

Datum / Zeit: Mittwoch, 27. Februar 2019 / 17.00 – 20.00 Uhr

Ort: Gemeindehaus Eschen
Sitzungszimmer Gemeinderat
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 19.00 Uhr)
Jochen Ott, Gemeinderat
Sylvia Pedrazzini, Vizevorsteherin
Tino Quaderer, Gemeinderat

Entschuldigt:

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
www.eschen.li

Traktanden

1.	Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 02/19	
2.	Wahlkommission: Zusammensetzung für die Gemeindewahlen 2019	10
3.	Marxer Jamie Rose: Erleichterte Einbürgerung infolge Eheschliessung	11
4.	Totalrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan): Entscheid über die Einsprache Nr. 182 aus der öffentlichen Auflage	12
5.	Halaweg (Treppenwege, Essanestrasse - Langstrasse - Sagenstrasse): Schlussrechnungen	15
6.	Langstrasse 1. Etappe: Schlussabrechnung	16
7.	Schulstrasse: Sanierung / Etappe Waldteilstrasse bis Bachweg / Kreditfreigabe / Arbeitsvergaben Ingenieurarbeiten	17
8.	Baurechte für Wohneinheiten: Antrag Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt	18
9.	Baurecht Parzelle Nr. 1711: Fristablauf	19
10.	Deponie Rheinau: Neuausrichtung / Schlussabrechnung	20
11.	Kracharüfe: Kiesabbau und Deponiestandort / Vorprojekt / Information	21

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 24.

Günther Kranz Gemeindevorsteher	**Sylvia Pedrazzini** Vizevorsteherin	**Philipp Suhner** Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 02/19 x x **E**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag
Das Gemeinderatsprotokoll 02/19 vom 06.02.2019 sei zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Kommissionen 01.03.03
Wahlkommission 01.03.03

2. Wahlkommission: Zusammensetzung für die Gemeindewahlen 2019 x x **E** **10**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht
Für die anstehende Gemeindewahlen 2019 trifft das Volksrechtegesetz Aussagen zur Wahl- oder Abstimmungskommission der Gemeinden. Im Art. 19 im Volksrechtegesetz ist zur Wahl der Kommission geregelt:

1) Der Gemeinderat jeder Gemeinde hat nach erfolgter Wahl für die Dauer seiner Amtszeit eine Wahl- oder Abstimmungskommission zu wählen. Diese besteht aus dem Gemeindevorsteher als Vorsitzenden, höchstens sechs weiteren Mitgliedern und höchstens drei Ersatzmitgliedern für den Verhinderungsfall. Die Bestimmungen des Gemeindegesetzes über Ausschluss und Amtspflicht finden sinngemäss Anwendung.

2) Jeder Wahl- oder Abstimmungskommission ist eine entsprechende Anzahl Stimmenzähler beizugeben.

3) Kandidaten dürfen der Wahlkommission nicht angehören. Ist der Gemeindevorsteher Kandidat, so führt der Vizevorsteher den Vorsitz.

Art. 20 des Volksrechtegesetzes wird die paritätische Besetzung geregelt: „Bei Wahlen haben die an der Wahl beteiligten Wählergruppen Anspruch auf eine paritätische Besetzung der Wahlkommissionen der Gemeinden. Es ist ihnen Gelegenheit zur Nomination ihrer Vertreter zu geben."

Innert der gesetzten Frist haben sich die Demokraten pro Liechtenstein DpL sowie die Freie Liste FL bei der Gemeinde Eschen gemeldet und die Gemeinde Eschen-Nendeln gebeten, dass sie ebenfalls in der Wahlkommission vertreten sind. Aktuell präsentiert sich die Wahlkommission wie folgt:

Günther Kranz, Vorsteher (Vorsitz)
Nora Allgäuer, Nendeln
Helena Goop, Eschen
Harry Hasler, Eschen
Marina Hoop, Eschen
Ursula Ott-Wolf, Nendeln
Johannes Zimmermann, Eschen

Marie-Louise Arroyave-Batliner, Eschen (Ersatz)
Ilse Frommelt-Wohlwend, Nendeln (Ersatz)
Daniel Marxer, Eschen (Ersatz)

Am 13. Februar 2019 fand eine Besprechung im Beisein der an der Wahl beteiligten Wählergruppen statt. Die Vertreter der Parteien sprachen sich dafür aus, dass die Wahlkommission am 27. Februar 2019 vom Gemeinderat unter Verzicht auf die rein paritätische Besetzung gemäss Art. 20 Volksrechtegesetz wie folgt gemäss Art. 19 Volksrechtegesetz besetzt wird:

- Vorsitzender Günther Kranz
- John Zimmermann (VU)
- Nora Allgäuer (FBP)
- Ursula Ott-Wolf (FBP)
- Ilse Frommelt-Wohlwend (Die Unabhängigen)
- Daniel Nägele (Demokraten pro Liechtenstein)
- Nathan Maier (Freie Liste)
- Helena Goop (VU, Ersatz)
- Marie-Louise Arroyave-Batliner (VU, Ersatz)
- Daniel Marxer (FBP, Ersatz)

Antrag
Die Wahlkommission sei wie folgt bis zum Ende der Legislaturperiode 2015 – 2019 (30. April 2019) mit folgenden Personen zu besetzen:

- Vorsitzender Günther Kranz
- John Zimmermann (VU)
- Nora Allgäuer (FBP)
- Ursula Ott-Wolf (FBP)
- Ilse Frommelt-Wohlwend (Die Unabhängigen)
- Daniel Nägele (Demokraten pro Liechtenstein)
- Nathan Maier (Freie Liste)
- Helena Goop (VU, Ersatz)
- Marie-Louise Arroyave-Batliner (VU, Ersatz)
- Daniel Marxer (FBP, Ersatz)

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Erleichterte Einbürgerungen 03.02.04
Erleichterte Einbürgerungen infolge Eheschliessung 2019 03.02.04

3. Marxer Jamie Rose: Erleichterte Einbürgerung infolge Eheschliessung x x **E** **11**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchstellerin Marxer Jamie Rose, Wegacker 42, 9493 Mauren

Bericht
Frau Jamie Rose Marxer hat bei der Regierung den Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren gestellt. Gemäss § 5 des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts (BüG), LGBl. 1960 Nr. 23, idF. LGBl. 2008 Nr. 306, erhält die Bewerberin das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher ihr Ehepartner Bürger ist. Da in casu Eschen die zuständige Gemeinde ist, übermittelt das Zivilstandsamt eine Kopie des Antrages auf Einbürgerung im erleichterten Verfahren infolge Eheschliessung und ersucht um eine Stellungnahme.

Anträge
1. Vom Gesuch sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es seien keine Einwände gegen die Einbürgerung zu erheben.

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

Projekte 09.01.02
Totalrevision Nutzungsplanung (BO, ZOP) 09.01.02

4. Totalrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan): Entscheid über die Einsprache Nr. 182 aus der öffentlichen Auflage x x **E** **12**

Antragsteller Ortsplanungskommission

Bericht
Die revidierte Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 28. Februar 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage zur Totalrevision der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) dauerte vom 9. April 2018 bis 9. Mai 2018. In diesem Zeitraum wurde den betroffenen Grundeigentümern und interessierten Kreisen die Möglichkeit angeboten, sich im Rahmen öffentlicher Sprechstunden und persönlicher Gespräche über die Inhalte der revidierten Nutzungsplanung und das Verfahren zu informieren. Unter den eingegangenen Einsprachen finden sich auch einzelne Sammeleinsprachen mehrerer Grundeigentümer. Zahlreiche Einsprachen sind inhaltlich identisch bzw. gleichlautend. In den Einsprachen werden teilweise verschiedene Anträge zu unterschiedlichen Themen gestellt.

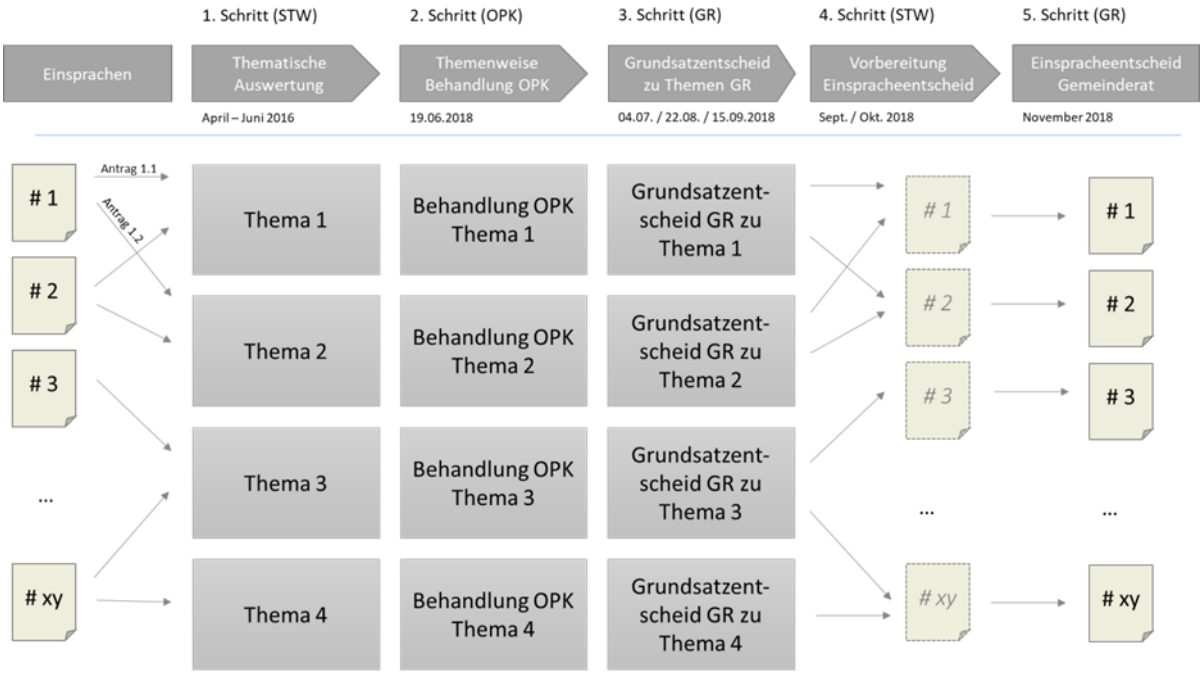

Abbildung: Schematisches Vorgehen zur Behandlung der Einsprachen in Ortsplanungskommission und Gemeinderat

Zur Behandlung der Einsprachen wurden in einem ersten Schritt im Gemeinderat Grundsatzentscheide zu den wichtigsten Themen gefällt. Der Gemeinderat befasste sich an den Sitzungen vom 4. Juli 2018, 22. August 2018 und 15. September 2018 (separate Sitzung zum Thema) mit den Grundsatzfragen zu den Einsprachen. Der Gemeinderat hat sich also in einem mehrmonatigen Prozess immer wieder mit den aufgeworfenen Grundsatzfragen aus den Einsprachen detailliert auseinander gesetzt.

Anlässlich der Grundsatzentscheide vom 4. Juli 2018, 22. August 2018 und 15. September 2018 zu den im Rahmen der Einsprachen vorgebrachten Themen wurden einzelne Anpassungen an der Vorlage beschlossen:

- Verzicht auf die überlagernde Landschaftsschutzzone
- Anpassung an Formulierung Art. 40 BauO «Erhaltungsbereiche»
- Verzicht auf Überbauungs-/Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nr. 3161 Nendeln (Keramik Schädler)
- Kleinräumige Anpassung an Abgrenzung Wohnzone A und Wohnzone B (Parz. Nr. 3409, 3410 Nendeln, Bereinigung aufgrund heutiger Abgrenzung)
- Waldfeststellung für Parz. Nr. 4062 beantragt

Im Übrigen wird an der Vorlage, so wie sie vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet wurde, festgehalten.

Der Gemeinderat Eschen-Nendeln hat am 7. und 8. November 2018 über die während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen Entscheide gefällt. Anlässlich dieser Sitzungen vom 7. und 8. November 2018 konnte über die Einsprache Nr. 182 noch nicht entschieden werden, weil das Ergebnis der Waldfeststellung für die Parzelle Nr. 4062 noch nicht bekannt war. Mittlerweile liegt dieser Entscheid vor.

Antrag
Die Einsprache sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 182 gutzuheissen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Tiefbau 10.02.04
Halawege 10.02.04

5. Halaweg (Treppenwege, Essanestrasse - Langstrasse - Sagenstrasse): Schlussrechnungen x x **E** **15**

Antragsteller Abteilung Tiefbau

Bericht
Bereits mit der Baulandumlegung „In der Halde" in den 80er Jahren wurden die Fusswege „Hala" von der Essanestrasse bis zur Eichenstrasse mit 2.00 m Breite ausgeschieden. Auch im genehmigten Fussverkehrskonzept aus dem Jahr 2014 scheinen diese und zusätzliche Verbindungen im Gebiet auf. Die Planungen dieser Fusswege erfolgten im Jahr 2015 im Zusammenhang mit der Fusswegverbindung Rötis – Eichenstrasse.

Mit der Genehmigung des Projektes Langstrasse, Etappe 1, vom 6. Juli 2016 wurde auch empfohlen, die Fusswegverbindungen zur Essanestrasse und Sagenstrasse zu bauen. Ebenfalls wurde eine weitere Fusswegverbindung im mittleren Bereich Richtung Strasse Silligatter gewünscht. Diese Verbindung wurde geprüft und steht in direktem Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Parzellen Nrn. 1198 und 1199 (ehemals Tiffany), in welchem ein Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingeräumt wurde. Der weitere Verlauf dieses Weges bis zur Langstrasse ist auf der Bürgergenossenschaftsparzelle vorgesehen. Der Bau dieses Weges wird in Absprache und bei Umsetzung des genannten Bauvorhabens mitrealisiert.

<u>Schlussabrechnung Halawege</u>
Essanestrasse bis Langstrasse

12.05.2015	Ingenieurauftrag Planung				
11.01.2018	Ingenieurauftrag Bauleitung				
14.03.2018	Projekt- und Kreditgenehmigung	CHF	134'000.00	=	100%
	Gesamtaufwendungen	CHF	88'807.35	=	66.3%
	Kreditunterschreitung	**CHF**	**-45'192.65**	**=**	**-33.7%**

Langstrasse bis Sagenstrasse

12.05.2015	Ingenieurauftrag Planung				
11.01.2018	Ingenieurauftrag Bauleitung				
14.03.2018	Projekt- und Kreditgenehmigung	CHF	186'000.00	=	100%
	Gesamtaufwendungen	CHF	148'536.05	=	79.9%
	Kreditunterschreitung	**CHF**	**-37'463.95**	**=**	**-20.1%**

Bei Ausschreibung der Arbeiten im Januar 2018 war ein aggressives Marktumfeld zu erkennen, welches zu Preiseinbrüchen von ca. 20% führte. Dieses Marktumfeld und die problemfreien Verhältnisse während der Umsetzung der Baumassnahmen führten in der Summe zu einer starken Kosteneinsparung von rund 27 %.

Antrag
Die Schlussabrechnungen Halawege (Treppenwege Essanestrasse - Langstrasse - Sagenstrasse) seien zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Tiefbau					10.02.04
Langstrasse 1. Etappe					10.02.04
6.	**Langstrasse 1. Etappe: Schlussabrechnung**	x	x	**E**	**16**

Antragsteller Abteilung Tiefbau

Bericht
Der Bauperimeter der Langstrasse ist parzellenmässig ausgeschieden und somit lagemässig definiert. Die Gesamtlänge der Strasse beträgt ca. 680 m. Es werden grösstenteils Parzellen der Bauzone Wohnzone B erschlossen. Mit der ersten Bauetappe ist ein Teilstück von rund 350 m ab der Strasse „In der Halde" realisiert worden.

Die 7.00 m breite Strassenparzelle wurde unterteilt in 5.00 m Fahrbahn und 2.00 m wechselseitig geführtes Trottoir. Dadurch entstanden bewusst zwei Räume, in welchen eine verkehrsberuhigende Gestaltung mittels eines abgehobenen Strassenkissens erreicht werden konnte. Auf längeren Abschnitten ohne Trottoirwechsel sind im Abstand von 30 bis 50 m zusätzliche gestalterische Elemente von Fahrbahneinengungen mit einer Länge von 5.00 m bis 10.00 m erstellt worden. Die minimale Durchfahrtsbreite beträgt 3.00 m.

Die im Richtplan 2012 erwähnten Fusswegverbindungen Richtung Essanestrasse und Sagenstrasse wurden direkt anschliessend an dieses Projekt gebaut. Auch die erwünschte Fusswegverbindung im mittleren Bereich Richtung „Silligatterstrasse" wurde berücksichtigt und sollte mit dem diesjährigen Budget im Zusammenhang mit der Überbauung „Tiffany" realisiert werden. Die notwendigen Entwässerungsleitungen für die zweite oberliegende Bautiefe sind auch mitberücksichtigt worden.

Schlussabrechnung

16.03.2016	Ingenieurauftrag Planung			
06.07.2016	Projektgenehmigung			
22.02.2017	Ingenieurauftrag Bauleitung			
22.02.2017	Verpflichtungskredit 2017 - 2021	CHF 1'950'000.00	=	100%
	Gesamtaufwendungen	CHF 1'777'789.65	=	91.17%
	Kreditunterschreitung	**CHF -172'210.35**	**=**	**-8.83%**

Erwägungen
Ein Gemeinderat vertritt die Meinung, dass in der neuen Legislaturperiode unbedingt das Projekt „Rückforderung Erschliessungskosten" wieder in Angriff genommen werden soll. Es kann nicht sein, dass die Allgemeinheit die Wertsteigerungen der Bauplätze einzelner mit Steuergelder finanziert, während die Grundeigentümer keinen Grundeigentümer-Beitrag an die Wertsteigerung leisten.

Der Gemeindevorsteher führt aus, dass es wichtig ist, dass alle Grundeigentümer möglichst gleich behandelt werden. Einzelne Zusagen aus den 70-er Jahren und 80-er Jahren führten in der Vergangenheit zu einer Ungleichbehandlung. Mittlerweile wurden verschiedene Grundeigentümerbeiträge in Rechnung gestellt. Dieser Weg muss konsequent weiter verfolgt werden, damit eine möglichst grosse Gleichbehandlung hergestellt werden kann. Ausserdem hat es nicht am Gemeindevorsteher gelegen, dass das Projekt sistiert wurde.

Antrag
Die Schlussabrechnung des Strassenprojektes Langstrasse 1. Etappe sei zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Tiefbau	10.02.04
Schulstrasse	10.02.04

7.	**Schulstrasse: Sanierung / Etappe Waldteilstrasse bis Bachweg / Kreditfreigabe / Arbeitsvergaben Ingenieurarbeiten**	x	x	**E**	**17**

Antragsteller Leiter Tiefbau

Bericht
Ausgangslage
Der Strassenkörper der Schulstrasse und die bestehenden Werkleitungen sind grösstenteils – vor allem altersbedingt – in einem baulich schlechten Zustand. Strassen und Werkleitungen wurden 1973 bzw. 1978 erstellt. Die Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland hat im Jahr 2018 festgestellt, dass die Innenbeschichtung der Wasserleitung massive Schäden im Strassenteil Süd im Bereich der Waldteilstrasse bis Dorfbach aufweist. Deshalb hat das Amt für Lebensmittelkontrolle eine Frist bis zum Oktober 2021 gesetzt, um diese Leitung zu erneuern.

Die Gemeinde Eschen beabsichtigt in den kommenden Jahren eine Sanierung des gesamten Strassenoberbaus und der schadhaften und teilweise zu klein dimensionierten Kanalisation im Strassenkörper. Nach Bedarf der anderen Werke (Strom, Kommunikation, Gas und ev. TV) werden die im Strassenkörper vorhandenen Werkleitungen erneuert bzw. ergänzt. Ebenfalls erfährt die Strassenbeleuchtung eine komplette Erneuerung.

Im Zuge des Vorprojektes wurden Grundlagen erhoben und Strassenraumgestaltungsvarianten erstellt. Das vorliegende Bau-Vorprojekt wurde im Jahr 2018 erstellt und an der Sitzung vom 10. Dezember 2018 in der Gestaltungs- und Planungskommission diskutiert.

Allgemeines
Neben einem Wohnquartier ist an der Schulstrasse auch die Primarschule situiert. Die Strasse hat eine direkte Funktion als Schulweg und ist siedlungs- und wohnorientiert. Ebenfalls gelangen zusätzliche Fussgänger (Schüler) über den Bachweg zur Schulstrasse.

Eine Erschliessungsstrassenbreite von 5.00 m erlaubt das Queren von Personenwagen (massgebender Querungsfall). Die minimale Trottoirbreite beträgt gemäss Norm 1.50 m. Im Bereich von Schuleinzugsgebieten

sollten jedoch grössere Trottoirbreiten angestrebt werden. Fusswegnetze bestehen aus für Fussgänger besonders geeigneten Verbindungen und erschliessen Ziele und Quellen im Siedlungsgebiet. Es sind möglichst direkte Verbindungen anzustreben und Querungen auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind leichte und übersichtliche Strassenquerungsmöglichkeiten zu schaffen. Kinder ohne Begleitung von Erwachsenen benötigen eine möglichst einfache Trottoirführung und möglichst wenig Wechsel. Der Weg zum Kindergarten oder zur Schule wird eingeübt. Je einfacher und verständlicher er ist, je sicherer ist er und umso beruhigter sind die Eltern.

Aufgrund der Strassenfunktion, der Strassengeometrie und einer möglichen zukünftigen Tempo-30 Situation, sollten Verkehrsberuhigungselemente mitberücksichtigt werden.

Verkehrsberuhigungselemente gemäss Norm SN 640 213 werden zur Verfolgung folgender Ziele mitprojektiert:

- Reduktion der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs
- Beschränkung des Durchgangsverkehrs in Wohnquartieren
- Verbesserung der Sicherheit der schwächsten Verkehrsteilnehmer (Schulweg)
- Verbesserung der Wohnqualität

<u>Bestand Schulstrasse Süd (Waldteilstrasse bis Bachweg)</u>
Im Bereich Schulstrasse Süd sind 7.50 m Strassenparzellenbreite vorhanden. Heute wird ein 2.00 m breites Trottoir auf der westlichen Seite geführt. Die Strassenbreite beträgt 5.50 m. Der Strassenverlauf ist geradlinig.

<u>Bestand Schulstrasse Mitte (Bachweg bis Sebastianstrasse)</u>
Die Schulstrasse Bereich Mitte verfügt über eine Strassenparzellenbreite von 9.50 m. Es sind beidseitig Gehwege von 2.00 m vorhanden. Die Strassenbreite beträgt 5.50 m. Die Strasse befindet sich in einem leichten Bogen.

<u>Gestaltungsvariante A</u>
- Einseitige Trottoirführung im Bereich Süd (wie Bestand)
- Beidseitige Trottoirführung im Bereich Mitte (wie Bestand)
- Reduktion der Strassenbreite von 5.50 m auf 5.00 m
- Erhöhung der Trottoirbreiten auf 2.50 m bis 3.00 m
- Einzelne Fahrbahneinengungen (begrünt) / Seite abwechselnd
- Fortsetzen der Natursteingestaltungselemente (Einfahrt Waldteil)
- Unterbrechung der optischen Linearität
- Spezieller Schutzbereich bei Bachwegeinführung (Einengung)
- Trottoirüberfahrten und Torwirkung an den Strasseneinmündungen

<u>Gestaltungsvariante B</u>
- Durchgehend beidseitige Trottoirführung. Im Bereich Süd sind dann nur minimale Trottoirbreiten von 1.50 m möglich. Die Strassenbreite von 4.50 m ist noch knapp ausreichend für den Begegnungsfall PW / PW.

<u>Zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten</u>
- Im Strassenabschnitt entlang der Schule sind aufgrund der Strassenparzellenbreite von 9.50 m grundsätzlich weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten bzw. ein Einbezug der Primarschulvorbereiche möglich. Heute wird der Schulbereich zur Strasse hin durch einen Zaun getrennt. Hier ist eine Abklärung der

Bedürfnisse aus dem Schulbetrieb notwendig. Die Übersichtlichkeit darf nicht durch Bepflanzungen oder Einbauten eingeschränkt werden.

Arbeitsausschreibungen
Die Ausschreibung der Ingenieurarbeiten für die Projektierung erfolgte im Verhandlungsverfahren nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG). Die Offerten liegen kontrolliert vor.

Bauingenieur, Projektierung
Die Firma Meier Bauingenieure AG, Eschen, unterbreitete mit dem Offertpreis von CHF 155'605.75 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Budget
Im Budget 2019 sind unter der Konto-Nr. 790.318.01 CHF 80'000.00 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Budgetierung war das Tiefbauprojekt Schwemmegasse mit dieser Summe bestimmt. Aufgrund der Wasserleitungsproblematik in der Schulstrasse mit der Aufforderung durch das Amt für Lebensmittelkontrolle zur Behebung der schadhaften Wasserleitung bis Oktober 2021, wurde das Projekt Schulstrasse Süd vorgezogen.

Sollte das Tiefbauprojekt Schulstrasse Süd bereits im Jahre 2020 gebaut werden, müsste für die Planungsarbeiten, Projektgenehmigung, Vergabe Bauleitungsarbeiten, Erarbeitung aller Anpassungsprotokolle und die Ausschreibungen aller Arbeitsgattungen, ein Nachtragskredit von ca. CHF 110'000.00 für dieses Jahr 2019 gesprochen werden. Ansonsten kann die diese fehlende Summe im nächsten Jahr budgetiert werden.

Nach heutigem Informationsstand stehen im kommenden Jahr wichtige, teilweise festgelegte und kostenintensive Investitionen im Tiefbau an. Dies sind die Essanestrasse/Wirtschaftspark, Querspange Wirtschaftspark, Essanepark, Schönbühlstrasse, Heragass und Treppenwege).

Erwägungen des Antragstellers
Die Etappe Süd - Waldteilstrasse bis Bachweg, muss aufgrund der Frist vom Amt für Lebensmittelkontrolle bis im Oktober 2021 gebaut sein. Für diese Strecke wird mit Investitionskosten von rund CHF 2.0 Mio. gerechnet.

Die Fertigstellung der Planungsarbeiten, der Projektgenehmigung, der Vergabe der Bauleitungsarbeiten, die Erarbeitung aller Anpassungsprotokolle und die Ausschreibungen aller Arbeitsgattungen sollten im kommenden Jahr 2020 budgetiert und umgesetzt werden. Aus Erfahrung wäre es auch sinnvoll, auf Ende 2020 die Baumeister-, Pflästerungs- und Belagsarbeiten zu wirtschaftlich günstigen Konditionen zu vergeben und den Kredit freizugeben, damit auf Anfang 2021 die Tiefbauarbeiten Etappe Süd begonnen und auf Ende 2021 beendet werden könnten. Auch könnte die Fortsetzung der Strassenplanung Etappe Mitte vergeben werden.

Erwägungen der vorberatenden Kommission
Die Gestaltungs- und Planungskommission ist einhellig der Meinung, dass die Variante A Sinn macht. Dieser Entscheid wird wie folgt begründet:

Im südlichen Projektbereich ist das Führen eines grosszügigen, einseitigen Trottoirs mit 2.50 m Breite, auf dem Kindergruppen nebeneinander laufen können, höher zu werten, als eine beidseitige Trottoirführung mit Minimalbreiten. Als erste Etappe ist vorgesehen den Teil Süd, Bereich Waldteilstrasse bis Bachweg, zu planen und zu bauen. Beim Einlenker Waldteilstrasse ist schon eine Gestaltung der Einengung vorhanden. Diese Gestaltung soll für die zusätzlichen 4-5 Einengungen beibehalten werden. Beim Einlenker Sebastian-

strasse soll das Trottoir analog Einlenker Waldteilstrasse durchgezogen werden, bedingt aber, dass der bestehende Minikreisel entfernt wird.

Erwägungen
Die Strasse muss so geplant werden, dass sie auch für das Tempo 30 in diesem Quartier funktioniert und nicht nochmals bauliche Massnahmen an der Strasse vollzogen werden müssen, falls Tempo 30 eingeführt wird.

Die schadhaften Rohre sind nicht nur in Gebieten in Eschen und Nendeln verwendet worden, sondern auch in anderen Gemeinden des Landes.

Anträge
1. Die im Budget für das Jahr 2019 vorgesehene Summe von CHF 80'000.00 für die Planungsarbeiten der Schulstrasse Süd sei freizugeben.
2. Es sei ein Verpflichtungskredit für die Jahre 2019 und 2020 von CHF 190'000.00 für die Planungsarbeiten der Schulstrasse Süd zu sprechen.
3. Die Ingenieurarbeiten für die Projektierung seien an die wirtschaftlich günstigste Firma Meier Bauingenieure AG, Eschen, zum Offertpreis von CHF 155'605.75 inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Der Ausbau der Schulstrasse Süd sei im Budget 2021 zu berücksichtigen.

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.

Allgemeines und Einzelnes	10.04.01
Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt: Antrag vom 18. Januar 2019	10.04.01

8. Baurechte für Wohneinheiten: Antrag Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt x x **E** **18**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Rückblick
Am 24. August 2011 hat der Gemeinderat Eschen entschieden, für die Überarbeitung des Reglements über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Folgende Zielsetzung hat der Gemeinderat damals festgelegt:

- klare Formulierungen
- klare Prioritätsordnung und Reihenfolge der Bewerber
- klare Regeln beim Übertrag der Baurechte auf einen neuen Baurechtsnehmer
- Anpassung der Baurechtszinsen auf ein marktkonformes Niveau
- klare Regelungen betreffend des Vorkaufsrechts der Gemeinde

Nach vier Sitzungen in der Arbeitsgruppe wurde dem Gemeinderat am 29. Februar 2012 das überarbeitete Reglement in einer 1. Lesung unterbreitet. Am 14. März 2012 wurde dem Gemeinderat das Reglement in einer 2. Lesung unterbreitet und durch diesen einstimmig genehmigt. Die Kundmachung zum überarbeite-

ten Reglement erfolgte vom 21. März 2012 bis 4. April 2012. Die Stockwerkeigentümer wurden mit Schreiben vom 22. April 2012 über das neue Reglement informiert. In der Folge regte sich mehrfach Widerstand gegen das neue Reglement, insbesondere gegen die neuen Baurechtszinsen.

Am 23. August 2012, 30. August 2012, 5. September 2012, 13. September 2012 und 3. Oktober 2013 fanden Gespräche mit den verschiedenen Grundeigentümern statt. Mit Schreiben vom 12. November 2012 teilen die Baurechtsnehmer Walchabündt mit, dass sie mit einer Baurechtszinserhöhung auf neu CHF 29.30 / Klafter einverstanden sind. Dies entspricht einem Baurechtszins von rund 1,2% des geschätzten Verkehrswerts. Der am 14. März 2012 genehmigte Baurechtszins des Gemeinderates sieht einen Zinssatz von 2,0% des geschätzten Verkehrswerts vor.

Am 12. März 2014 wurde dem Gemeinderat folgende Kompromisslösung zur Genehmigung unterbreitet:

- Baurechtszins von 1,2% anstatt 2,0% vom geschätzten Verkehrswert (nicht Handelswert, dieser wäre ca. doppelt so hoch)
- Festlegung neuer Baurechtszins aufgrund Bodenwert-Verhältnisse nach 10 anstatt 5 Jahren
- Das Ausmass der zusätzlichen Erhöhung des Baurechtszinses wird von einer Kommission festgesetzt, die sich aus zwei Vertretern der Gemeinde und aus zwei Vertretern der Stockwerkeigentümer zusammensetzt. Falls keine Einigung erzielt wird, bezeichnen die Parteien je einen Schiedsrichter, welche wiederum einen Obmann bestimmen. Dieses Dreiergremium entscheidet endgültig.
- Anpassung Baurechtszinsen in 4 Schritten (anstatt in 3 Schritten)

Dabei traf der Gemeinderat folgende Erwägungen:

Eine Anwendung des Zinssatzes von 1,2 % bedeutet für die Baurechtsnehmer eine Verdoppelung der Baurechtszinsen innerhalb der nächsten vier Jahre, gegenüber einer Verdreifachung innerhalb von drei Jahren gemäss dem Beschluss vom 14. März 2012.

Mit den vorliegenden Änderungen hat der Gemeinderat Eschen sein Ziel erreicht, eine wesentliche Erhöhung der Baurechtszinsen zu erzielen und eine Annäherung an andere Gemeinden vorzunehmen. Innerhalb der fair geführten Verhandlungen konnten die Baurechtsnehmer davon überzeugt werden, dass ihre Baurechtszinsen wesentlich erhöht werden müssen. Die Baurechtsnehmer haben im Prozess sehr wohl gemerkt, dass die Argumente für eine Erhöhung des Baurechtszinses vorhanden sind.

Art. 11 Abs. 8) bedeutet, dass auch die anderen Gebiete Hub / Hubbündt und Silligatter Erhöhungen in einer Kommission besprechen können, wie dies im Gebiet Walchabündt bereits vor 2012 der Fall war. Dies erfolgte, damit alle drei Gebiete gleich behandelt werden. Diese paritätische Kommission wird sich einigen müssen, weil sonst ein Dreiergremium abschliessend entscheidet und es dann nicht in der Hand der direkt betroffenen liegt. Das Dreiergremium wird sich auch am Markt orientieren müssen. Somit hat die Gemeinde Eschen auch auf diesem Weg Gewähr, dass eine Marktorientierung stattfindet. Deshalb ist es auch kein wesentlicher Nachteil, diese Regelung auf die neuen Gebiete auszuweiten.

Antrag Baurechtsnehmer
Die Baurechtsnehmer der Baurechtsgebiete Hub / Hubbündt beantragen mit Schreiben vom 18. Januar 2019, den Baurechtszins für die Baurechtsnehmer basierend auf dem Bodenpreis der an die Wohnbaugenossenschaft gegebenen Parzelle zu errechnen und neu festzulegen. In eventu sei der Kauf der im Baurecht abgegebenen Grundstücke in der Hub / Hubbündt auf dem neu berechneten Bodenpreis zu ermöglichen und das Baurechtsreglement entsprechend anzupassen.

Sie begründen ihren Antrag im Wortlaut wie folgt (kursiv):

„Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 17. Januar 2018 das Grundstück 1663 an die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein zu einem Kaufpreis von CHF 50'000.00 übertragen.

«Die Gemeinde Eschen-Nendeln engagiert sich dafür, dass auf der eingebrachten Parzelle im Kohlplatz Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, den sich auch Normalverdiener leisten können», wird Gemeindevorsteher Günther Kranz in einer Medienmitteilung zitiert. Mit der zweckgebundenen Einbringung des Grundstücks in die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein ermögliche es die Gemeinde, dass der Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen für eine breite Mittelschicht besser abgedeckt werden könne.

Gemäss Internetseite der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein wurde sie mit dem Zweck gegründet, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung der Mitglieder dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

Auch das ältere Modell «Baurecht für Wohneinheiten» erleichtert den privaten Wohnungsbau innerhalb der Gemeinde Eschen. Beide Modelle haben das Ziel, Wohnbauprojekte für den bestehenden Wohnbedarf der Mittelschicht erschwinglich zur Verfügung zu stellen. Das heisst nichts anderes als bezahlbaren Wohnraum in Liechtenstein zu realisieren. Damit bleibt die Zielsetzung gleich, verändert hat sich das Modell der Realisierung.

Entscheidend ist, dass bei beiden Modellen Gemeinde bezogene Anforderungen an die Bewerber gestellt werden: So müssen Bewerber für das Projekt der Wohnbaugenossenschaft folgendes Kriterium erfüllen: Für die Zuteilung der Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft werden Personen bevorzugt, die insgesamt mindestens fünf Jahre in Eschen-Nendeln leben oder in den letzten 15 Jahren insgesamt mindestens fünf Jahre in Eschen-Nendeln gelebt haben.

Nun zu unserem Anliegen. Wie Sie sich erinnern, hat die Gemeinde Eschen den Baurechtzins für die Wohnbau-Parzellen in der Hub und Hubbündt schrittweise angepasst. Dies mit der Begründung, der Baurechtzins müsse den Marktpreisen angepasst werden. Ein Zins auf einem unter dem Marktpreis liegenden Wert war von der Gemeinde ausgeschlagen worden. Dies obwohl die Lärm- und Geruchsbelästigung der Firma Thyssen-Krupp Presta eine über Jahrzehnte dauernde einschneidende Belastung darstellt.

Wir erachten es nur als fair und korrekt, wenn unabhängig der Modelle, wie bezahlbarer Wohnraum und -eigentum durch die Gemeinde gefördert wird, eine Gleichbehandlung seitens der Gemeinde Eschen besteht.

Wir erachten es daher nur als richtig, den Baurechtszins für die Baurechtsparzellen in der Hub / Hubbündt auf der Grundlage des Bodenpreises der Parzelle 1663 zu berechnen. Die Gemeinde Eschen hat durch den Verkauf der Parzelle an die Wohngenossenschaft den für sie relevanten Bodenpreis in diesem Teil der Bauzone selbst definiert.

Die Wohnbaugenossenschaft gibt ihren Mietern die Möglichkeit das Wohnobjekt bezahlbar zu mieten, indem für die Zeit der Mieter Mi(e)teigentümer in der Wohnbaugenossenschaft wird. Dies hat zur Folge, dass die Miete entsprechend günstiger ausfällt, als wenn der Marktpreis zum Tragen kommen würde. Gemäss unserem Verständnis ist nicht ausgeschlossen, dass ein langjähriger Mieter die Möglichkeit hat, die Wohnung zu erwerben.

Da die Gemeinde ebenfalls Mitglied der Wohnbaugenossenschaft ist, gibt sie der Wohnbaugenossenschaft einen öffentlich-rechtlichen Charakter.

Wir stellen daher die Anträge

- *den Baurechtszins für die Baurechtsnehmer der Hub / Hubbündt basierend auf dem Bodenpreis der an die Wohnbaugenossenschaft gegebenen Parzelle zu errechnen und neu festzulegen oder in eventu*

- *den Kauf der im Baurecht abgegebenen Grundstücke in der Hub / Hubbündt auf dem neu berechneten Bodenpreis zu ermöglichen und das Baurechtsreglement entsprechend anzupassen.*

Da in diesem Jahr Gemeinderatswahlen sind, erachten wir es eine Frage der politischen Verantwortung und Anstandes, dass dieser Gemeinderat eine Entscheidung fällt und sich nicht um die Konsequenz ihres eigenen Handels drückt."

Rechtliches
Für die Beurteilung der vorstehenden Fragestellung ist einerseits das Baurechtereglement für die Abgabe von Wohneinheiten zu konsultieren, andererseits sind die jeweiligen abgeschlossenen Baurechtsverträge für die Beurteilung entscheidend. Das Sachenrecht (SR), LR-Nr. 214, Art. 251 – 251k, regelt das Baurecht auf der Stufe des Gesetzes.

Erwägungen des Antragstellers
Betrachtung der verschiedenen Modelle
Die Baurechtsnehmer aus dem Baurechtsgebiet Hub / Hubbündt argumentieren, dass es fair und korrekt ist, wenn unabhängig der Modelle, wie bezahlbarer Wohnraum und -eigentum durch die Gemeinde gefördert wird, eine Gleichbehandlung seitens der Gemeinde Eschen bestehen sollte.

Diese von den Baurechtsnehmern gewünschte Gleichbehandlung ist auf den ersten Blick zwar nachvollziehbar, in der Praxis aber realitätsfremd. Dies deshalb, weil die beiden Modelle zwar das gleiche Ziel verfolgen, in der Umsetzung aber sehr unterschiedliche Ansätze wählen. Beim Baurecht werden die Baurechtsnehmer zu Eigentümern. Sie sind innerhalb des Reglements, des Vertrags und des Sachenrechts berechtigt, ihr Baurecht (Eigentum) zu nutzen. Ihnen kommt also innerhalb der erwähnten Schranken das volle Eigentumsrecht zu. Auch besteht beim Baurecht ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Privatpersonen und der Gemeinde Eschen, was bei der Wohnbaugenossenschaft nicht der Fall ist.

Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein wurde am 21. März 2014 mit dem Zweck gegründet, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist genossenschaftlich organisiert und hat keinen öffentlichrechtlichen Charakter, wie die Baurechtsnehmer behaupten.

Die Wohnbaugenossenschaft ist bestrebt, Wohnraum auf der Basis einer Kostenmiete anzubieten. Die Wohnbaugenossenschaft berechnet nur eine Kostenmiete, wodurch ihre Mietzinse deutlich günstiger zu stehen kommen. Zudem sind ihre Liegenschaften und Grundstücke der Spekulation entzogen, weil sie nicht renditeorientiert, sondern mit sehr langfristigem Horizont, investiert. Der Erwerb von Eigentum einer Wohnung ist durch einen Mieter ist ausgeschlossen. Der Mieter muss zuerst Mitglied der Wohnbaugenossenschaft werden, um eine Wohnung mieten zu können. Auch die Gemeinde Eschen-Nendeln selber ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaft.

Personen die insgesamt mindestens fünf Jahre in Eschen-Nendeln leben oder in den letzten 15 Jahren insgesamt mindestens fünf Jahre in Eschen-Nendeln gelebt haben oder in Eschen-Nendeln seit 5 Jahren einen Gewerbebetrieb führen, werden bei der Zuteilung der Wohnungen während einer Frist von 6 Monaten ab Beginn der Ausschreibung zur Vermietung bevorzugt berücksichtigt. Nachfolgend können sich auch Personen aus anderen Gemeinden für die Wohnungen bewerben. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt unter der Massgabe, dass die Wohnungsgrössen mit der Anzahl der Bewohner korrespondieren. Es gilt für jede

Wohnung folgende Anwendungsformel: Ständige Bewohner +1 = maximale Anzahl Zimmer. Bei Unterschreitung der geforderten Bewohner in einer Wohnung muss innerhalb von zwei respektive fünf Jahren in eine Wohnung umgezogen werden, die der geforderten Grösse entspricht.

Leider ist es bei Baurechten immer wieder der Fall, dass Wohneinheiten, welche sich ideal für Familien mit Kindern eignen würden, eine lange Zeit der Baurechtsdauer von 1-2 erwachsenen Personen alleine bewohnt werden und somit eine lange Zeit der Baurechtsdauer schlecht ausgenutzt sind. Hier ist das Modell der Wohnbaugenossenschaft klar zu bevorzugen, weil die Belegungsvorschriften (Anzahl Bewohner + 1 = max. Zimmer Wohnung) die raumplanerischen Ziele der Gemeinde fördert und eine optimale Grundstücksnutzung während der gesamten Dauer verspricht.

Durch eine mögliche, zweckgebundene und spekulationsbefreite Einbringung des Grundstückes Nr. 1663 in das Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, werden neun gemeinnützige Wohnungen mit durchschnittlichen Monatsmieten (Kostenmieten) von CHF 1'600.00 inklusive Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Strom und Parkplätze entstehen. Die Mietzinsgestaltung bzw. die Kostenmiete würde somit rund 28 % unter den Marktmieten von vergleichbaren Wohnungen (neuwertige Wohnungen, hindernisfreie Gestaltung, u.v.m.) liegen. Der Wohnungsanteilsschein (vergleichbar mit Eigenmittel oder Mietzinskaution je Wohnung) würde jeweils ca. CHF 39'000.00 betragen. Für Personen mit durchgängig mittleren Einkommen (2014: Beispiel Median Bauwirtschaft CHF 5'797.00 / Monat, Median Gesamtwirtschaft CHF 6'522.00 / Monat) würde somit finanziell leistbare, gemeinnützige „Mi(e)teigentumswohnungen" entstehen. Baurechtsnehmer benötigen heute hingegen deutlich mehr Eigenmittel von ca. CHF 250'000.00 und sind deshalb in einer privilegierteren Situation als Mieter von Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft. Mit dem Eigenkapital von CHF 250'000.00 können Personen ihre Wohnbedürfnisse problemlos auch auf dem privaten Immobilienmarkt abdecken.

Die beiden Systeme sollten nicht gegeneinander ausgespielt werden, wie dies die Baurechtsnehmer mit ihrem Antrag versuchen. Die Zielgruppen sind bei beiden Systemen unterschiedlich und dies zeigt sich vor allem bei den Einkommen der jeweiligen Zielgruppen. Baurechtsnehmer haben in der Regel höhere Einkommen, als dies bei der Wohnbaugenossenschaft der Fall ist.

Finanzieller Vergleich Baurechte / Wohnbaugenossenschaft aus Sicht der Gemeinde
Bevor der Gemeinderat im Februar 2018 den Kaufvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft genehmigt hat, wurden die beiden Modelle „Baurecht" und „Genossenschaft" rein finanziell betrachtet gegenüber gestellt:

Die amtliche Schätzung der Parzelle Nr. 1663 hat ergeben, dass der Marktwert bei CHF 1'379'000.00 liegt. Dies entspricht einem Klafterpreis von knapp CHF 4'100.00. Die Gemeinde Eschen könnte im Falle eines Verkaufs der Parzelle mit ungefähren Einnahmen in dieser Höhe rechnen.

Falls die Gemeinde Eschen vergünstigten Wohnraum auf der Parzelle Nr. 1663 anbieten möchte, entstehen ihr dabei folgende „Ausgaben" und „Einnahmen" über einen Zeitraum von 70 Jahren (Gegenüberstellung der Varianten Wohnbaugenossenschaft und Baurecht inkl. Heimfall):

Kosten	Wohnbaugenossenschaft	Baurechte
Geschätzter Landwert	CHF 1'379'000.00	CHF 0.00
Externe Verwaltungskosten gesamte Laufzeit (Schätzung)	CHF 0.00	CHF 25'000.00
Interne Verwaltungskosten gesamte Laufzeit (Erfahrungswerte)	CHF 0.00	CHF 100'000.00
Vertragserstellungs- und Handänderungskosten (einmalig zu Beginn der Laufzeit)	CHF 0.00	CHF 15'000.00
*Heimfallentschädigung (amtlich geschätzter Verkehrswert in 70 Jahren ohne Berücksichtigung des Nutzungswertes des Bodens am Ende der Vertragslaufzeit = CHF 3'000'000.00, davon 90%)	CHF 0.00	CHF 2'700'000.00
Abbruchkosten (Schätzung)	CHF 0.00	CHF 100'000.00
Total Kosten (Ausgaben)	**CHF 1'379'000.00**	**CHF 2'940'000.00**

* Ausgangslage ist ein angenommener geschätzter Verkehrswert von ca. CHF 5'000.000.00 nach der Erstellung des geplanten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1663 (also ca. im Jahr 2020) gemäss den vorgelegten Baukosten der Wohnbaugenossenschaft für die Überbauung auf der Parzelle Nr. 1663. Von diesem Wert von CHF 5'000'000.00 werden die Altersentwertung (durchschnittlich 1% pro Jahr) abgezogen und nachfolgend die werterhaltenden Investitionen wieder dazu gezählt. Die Basis für die Heimfallentschädigung in 70 Jahren wird mit dieser konservativen szenarischen Bewertung bei ca. CHF 3'000'000.00 liegen. Dieser Wert wird bei einer guten Instandhaltung tendenziell höher liegen. Die vorgenommenen Parameter für die Schätzung des Werte von CHF 3'000'000.00 sind vorsichtig und konservativ vorgenommen worden.

Einnahmen	Wohnbaugenossenschaft	Baurechte
Einnahmen Landverkauf	CHF 50'000.00	CHF 0.00
Baurechtszins (Einnahmen) mit Berücksichtigung einer durchschnittlichen Teuerung von 1%, was auch einer Wertsteigerung im Landpreis von 70% über die Vertragsdauer entspricht	CHF 0.00	CHF 916'960.00
Total Einnahmen	**CHF 50'000.00**	**CHF 916'960.00**

	Wohnbaugenossenschaft	Baurechte
Kosten	CHF 1'379'000.00	CHF 2'940'000.00
Einnahmen	CHF 50'000.00	CHF 916'960.00
Total	**CHF 1'329'000.00**	**CHF 2'023'404.00**

Die Gegenüberstellung der beiden Modelle zeigt, dass bei der Vergabe von Baurechten die Baurechtsnehmer im Vergleich zu den Genossen der Wohnbaugenossenschaft noch mehr von der Vergabe profitieren, als wenn die Parzelle Nr. 1663 der Wohnbaugenossenschaft abgegeben wird. Insgesamt würden bei der Variante Baurechte die Baurechtsnehmer aus Sicht der Gemeinde Eschen von indirekten Förderungen von CHF 2,023 Mio. profitieren, wovon praktisch die ganze Summe Auswirkungen auf den Cashflow hat. Bei der

Wohnbaugenossenschaft ist der Wert der indirekten Förderung bei CHF 1,329 Mio., wobei es sich dabei um einen theoretischen Wert handelt und nicht im Cashflow wirksam wird.

Die Gemeinde Eschen hat das Grundstück zweckgebunden in die Genossenschaft eingebracht. Es ist deshalb sichergestellt, dass das Grundstück zweckgebunden verwendet wird oder ansonsten durch die Gemeinde Eschen im Vorkaufsrecht für den Verkaufspreis zurück gekauft werden kann. In diesem Fall handelt es sich um ein Nullsummenspiel für die Gemeinde Eschen.

Die Baurechtsnehmer sind im Vorteil

Die Baurechtsnehmer scheinen zu vergessen, dass sie bereits heute aus dem System der Baurechtsvergabe Vorteile geniessen und zwar gegenüber den Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft oder gegenüber Personen, welche weder ein Baurecht haben oder Mitglied in der Wohnbaugenossenschaft sind. Zwar partizipieren die Baurechtsnehmer nicht an den steigenden Bodenpreisen, müssen diese jedoch nur mit 1,2% des Verkehrswerts (nicht vom Marktwert) gegenüber der Baurechtsgeberin verzinsen. Müssten die Baurechtsnehmer zu den Marktbedingungen in diesem Gebiet Boden kaufen, müssten sie heute rund CHF 4'100.00 / Klafter (Basis Schätzung Parzelle Nr. 1663) bezahlen. Bei einem variablen Zinssatz von aktuell 2,25 % und einer Fläche von 80 Klafter bis 90 Klafter beträgt die jährliche Zinslast schnell CHF 7'380.00 bis CHF 8'302.50. Heute bezahlen die Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt einen Baurechtszins von CHF 2'200.00 – CHF 2'800.00 / Jahr je nach Parzellengrösse. Auch haben die Baurechtsnehmer in den Jahren vor der Reglementsanpassung von sehr tiefen Baurechtszinsen im interkommunalen Vergleich profitiert. Dies ist zwar den Baurechtsnehmern nicht anzulasten, dürfte aber von diesen auch entsprechend in der Argumentation berücksichtigt werden. Zusätzlich erhalten die Baurechtsnehmer am Ende der Baurechtsdauer eine Entschädigung für ihr Haus, welche der Baurechtsgeberin heimfällt. Dies wird die Gemeinde Eschen am Ende der Baurechtsdauer mehrere Millionen CHF kosten. Ob es Sinn macht, diese Häuser zum Zeitpunkt des Heimfalls noch weiter in der bisherigen Form weiter zu nutzen, kann heute nicht abschliessend beantwortet werden.

Basis des Baurechtszinses

Die Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt führen aus, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln durch den Verkauf der Parzelle Nr. 1663 an die Wohnbaugenossenschaft für CHF 50'000.00 den für sie relevanten Bodenpreis in diesem Teil der Bauzone selbst definiert hat. Deshalb erachten es die Baurechtsnehmer als richtig, den Baurechtszins für die Baurechtsparzellen in der Hub / Hubbündt auf der Grundlage des Bodenpreises der Parzelle Nr. 1663 zu berechnen.

Im Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten ist im Art. 11 geregelt, wie der Baurechtszins für Baurechte für Wohneinheiten berechnet wird. Für die Übernahme eines Baurechtes ist ein jährlicher Baurechtszins zu entrichten, der jeweils am Anfang des Kalenderjahres zur Zahlung fällig wird. Der jährliche Baurechtszins wird von der Gemeinde Eschen-Nendeln für jedes von ihr vergebene Baurecht separat festgelegt. Als Basis bei bestehenden Baurechten dient der amtlich geschätzte Verkehrswert der Baurechtsparzelle im Zeitpunkt der Einführung des Reglements. Aus diesem Wert wird ein jährlicher Ertrag von 1,2% errechnet, was den jährlichen Basis-Baurechtszins ergibt. Dieser Wert wird auf die verwendete Flächenmass-Einheit (Klafter oder Quadratmeter) umgelegt. Der bei Vertragsabschluss fixierte Baurechtszins wird in der Weise wertgesichert, dass er jeweils per 1. Januar anzupassen ist, wenn sich der offizielle Landesindex der Konsumentenpreise im abgelaufenen Kalenderjahr verändert hat.

Würde die Gemeinde Eschen-Nendeln dem Vorschlag der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt folgen, müssten sämtliche Baurechte für Wohneinheiten gleich behandelt und die Anpassung für alle Baurechtsnehmer in den Gebieten Hub, Hubbündt, Silligatter und Walchabündt gleich vorgenommen werden. Würde der Argumentation der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt gefolgt, müsste als Ausgangslage CHF 148.60 / Klafter (CHF 50'000.00 / 336.48 Klafter) als „Marktwert" angenommen werden. Von diesem Betrag wäre

dann ein Baurechtszins pro Klafter von 1,2% zu errechnen. Dies wären dann CHF 1.78 / Klafter oder CHF 0.49 / m2.

Alleine für die Baurechtsgebiete Hub / Hubbündt mit einer Fläche 3'629 m2 konnte die Gemeinde Eschen für das Jahr 2019 Baurechtszinsen in der Höhe von knapp CHF 30'000.00 vereinnahmen. Würde der Vorschlag der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt angenommen, müssten diese für das ganze Gebiet einen Baurechtszins von CHF 1'778.20 bezahlen. Dies entspricht rund 6% des heutigen Baurechtszinses. Betrachtet man, dass der Wert von 1,2% Baurechtszins unter dem Durchschnitt der Gemeinden im Fürstentum Liechtenstein liegt, fällt die Forderung der Baurechtsnehmer aus dem Rahmen.

Zu erwähnen ist auch noch, dass die Schätzung, welche Basis für die Festlegung des Baurechtszinses ist, auch die Lage der Baurechtsparzellen Hub / Hubbündt entsprechend berücksichtigt hat. Ausserdem war bereits bei der Baurechtsvergabe für die Baurechtsnehmer klar erkennbar, dass angrenzend an die Baurechtsparzellen die Industrie- und Gewerbezone mit bereits bestehenden Betrieben liegt.

Verkauf von Baurechtsparzellen an die Baurechsnehmer
Baurechtsnehmer haben – wie bereits erwähnt – im Gegensatz zu den Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft die Möglichkeit, nebst dem eigenen Baurecht auch den Baurechtsboden vom Baurechtsgeber zu erwerben. Die Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt irren, wenn sie wie im Antrag vom 18. Januar 2019 ausführen, dass „nicht ausgeschlossen ist, dass ein langjähriger Mieter *(Anmerkung: der Wohnbaugenossenschaft)* die Möglichkeit hat, die Wohnung zu erwerben." Dies ist statuarisch bei der Wohnbaugenossenschaft konsequent ausgeschlossen.

Der Kauf des Baurechtsbodens der Baurechtsnehmer ist im Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten im Art. 17 geregelt. In diesem Artikel ist ausgeführt, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln auf Antrag der Baurechtsnehmer das mit dem Baurecht belastete Grundstück verkaufen kann. Den Kaufpreis bildet der Marktwert des baurechtsbelasteten Bodens zum Zeitpunkt des Verkaufs. Die bereits vom Baurechtsnehmer bezahlten Baurechtszinsen werden nicht an den Kaufpreis angerechnet. Die Entscheidung über einen Verkauf liegt im freien Ermessen der Gemeinde Eschen-Nendeln. Der Baurechtsnehmer hat keinen Rechtsanspruch auf einen Vertragsabschluss.

Würde der Gemeinderat dem Vorschlag der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt folgen, würde das Baurechtsgebiet für einen gesamten Kaufpreis von CHF 150'000.00 an die Baurechtsnehmer verkauft, obwohl der Marktwert bei rund CHF 4.1 Mio. liegt. Der gewünschte Kaufpreis liegt somit bei ca. 3,6% vom Marktwert, welcher gemäss dem Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten im Art. 17 als Kaufpreis geregelt ist. Es ist selbstredend, dass auch diese Forderung der Baurechtsnehmer aus dem Rahmen fällt.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass:

- sich die beiden Modelle nicht vergleichen lassen und somit auch keine Gleichbehandlung zwischen den Eigentümern von Baurechten und Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft hergestellt werden kann. Dies geht aus der Unterschiedlichkeit des Baurechts (Eigentum, Baurechtszins, Heimfall) und des Systems der Wohnbaugenossenschaft (Genossenschaft (Mitgliedschaft), Miete) hervor.

- eine Gleichbehandlung innerhalb des gleichen Modells der Baurechtsnehmer heute gewährleistet ist und kein Handlungsbedarf in diesem Punkte besteht.

- Baurechtsnehmer über den gesamten Zeitraum es Baurechts berechnet im heutigen System der Gemeinde Eschen-Nendeln mehr direkte und indirekte Kosten verursachen, als die Einbringung von Parzellen in die Wohnbaugenossenschaft.

Anträge

1. Der Antrag der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt, den Baurechtszins basierend auf dem Bodenpreis der an die Wohnbaugenossenschaft abgegebenen Parzelle Nr. 1663 zu errechnen und neu festzulegen, sei abzulehnen.
2. Der Antrag der Baurechtsnehmer Hub / Hubbündt, den Kauf der im Baurecht abgegebenen Grundstücke basierend auf dem neu berechneten Bodenpreis zu ermöglichen und das Baurechtsreglement entsprechend anzupassen, sei abzulehnen.

Beschlüsse

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

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke 10.04.04
Baurecht Parzelle Nr. 1711 10.04.04

9. Baurecht Parzelle Nr. 1711: Fristablauf x x **I** **19**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Am 4. Juli 2018 wurde diversen Firmen eine Fristverlängerung für die Suche nach zusätzlichen Miteigentümern bis Ende Dezember 2018 eingeräumt. Die Beschlussfassung über die neue Baurechtsvergabe hätte dem Gemeinderat spätestens an der letzten Sitzung im Jahr 2018 mit Bericht und Antrag unterbreitet werden sollen. Der Gemeinderat wurde am 19. Dezember 2018 von den potentiellen Baurechtsnehmern über die aktuelle Situation informiert.

Die Unterzeichnung des Baurechtsvertrages hätte gemäss Beschluss vom 4. Juli 2018 bis spätestens 28. Februar 2019 stattfinden müssen. Gleichzeitig wurde die auflösende Bedingung beschlossen, dass bei einer nicht erfolgten Baurechtsvertrag-Unterzeichnung bis zum 28. Februar 2019 die Gemeinde Eschen wieder frei ist, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen. Diese auflösende Bedingung wurde den potentiellen Baurechtsnehmern gesondert per Einschreiben zur Kenntnis gebracht.

Antrag

Es sei zu Kenntnis zu nehmen, dass keine Unterzeichnung des Baurechtsvertrags erfolgt ist und die Gemeinde Eschen somit ab dem 1. März 2019 wieder frei ist, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Deponien 10.11.08
Deponie Rheinau 10.11.08

10. Deponie Rheinau: Neuausrichtung / Schlussabrechnung x x **E** **20**

Antragsteller Abteilung Tiefbau

Bericht
Die Gemeinde Eschen betreibt seit vielen Jahren im Gebiet Rheinau eine Inertstoff- und seit 2012 eine Aushubdeponie für sauberes Erdmaterial. Aufgrund der fortgeschrittenen Verfüllung der Deponie Rheinau nach Süden und aufgrund organisatorischen und personellen Überlegungen stellte sich die Frage einer weiteren Optimierung des Deponiebetriebes.

Für die Überprüfung und Abklärung von offenen Fragen zu den bevorstehenden Umstrukturierungen und Kosten bei der Deponiebewirtschaftung wurde das Büro Hanno Konrad Anstalt beigezogen. Die erarbeitete Studie wurde am 13. Januar 2016 dem Gemeinderat vorgestellt. Folgende Beschlüsse hat der Gemeinderat anlässlich dieser Sitzung gefasst:

1. Die neue Deponieanlieferungsstelle wird weiterhin am Rheindamm, ca. 170 m südlich des Modellflugplatzes, bewilligt.
2. Dem Verpflichtungskredit mit der Summe von CHF 506'000.00 wird zugestimmt.
3. Die im Budget vorgesehene Summe von CHF 363'000.00 wird freigegeben.
4. Die notwendigen Schritte bezüglich des Verfahrens Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Baubewillig sind einzuleiten.
5. Die Verhandlungen mit dem Land Liechtenstein bezüglich der Trennung von Arbeitsverkehr (überwiegend Schwerverkehr) und Freizeitverkehr (Langsamverkehr) sind weiter zu führen.

Während der Überarbeitung des Deponieprojektes und der Annahmestelle durch das Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt tauchten verschiedener Problemstellungen bzw. Interessenskonflikte über das gesamte Gebiet Rheinau auf. An der Gemeinderatssitzung vom 5. Dezember 2018 wurden diese erläutert und das weitere Vorgehen festgehalten.

Aufgrund dessen musste auf das Vorhaben einer Verlegung der Annahmestelle verzichtet werden und es wurde am bestehenden Annahmeplatz lediglich eine mobile Infrastruktur mittels Containerlösung geschaffen.

Bezüglich der Trennung von Arbeitsverkehr und Freizeitverkehr (Langsamverkehr) laufen die Verhandlungen mit dem Land Liechtenstein parallel zu den am 5. Dezember 2018 vorgestellten Entwicklungen weiter.

Schlussabrechnung

29.01.2016	Ingenieurauftrag				
13.01.2016	Verpflichtungskredit	CHF	506'000.00	=	100%
	Gesamtaufwendungen	CHF	47'511.50	=	9.4%
	Kreditunterschreitung	**CHF**	**-458'488.50**	**=**	**-90.6%**

Antrag
Die Schlussabrechnung des Projektes Deponie Rheinau, Neuausrichtung, sei zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Deponien 10.11.08
Kracharüfe 10.11.08

11. Kracharüfe: Kiesabbau und Deponiestandort / Vorprojekt / Information x x **I** **21**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht
Ausgangslage und Handlungsbedarf
Die Gemeinden Eschen und Mauren betreiben je eine eigene Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial (Deponie Rheinau resp. Deponie Langmahd). Auf der Deponie Rheinau wird Aushubmaterial aus den Gemeinden Eschen, Gamprin, Ruggell und Schellenberg abgelagert. Die Deponie Langmahd wird ausschliesslich für Aushubmaterial aus der Gemeinde Mauren betrieben. Das Deponievolumen der zwei Deponien ist in maximal zehn Jahren erschöpft und es bestehen keine Optionen für eine langfristige Erweiterung des Deponieperimeters (Deponie Rheinau: 1 Jahr, mögliche kurzfristige Erweiterung im Gebiet „Täli", Kapazität für 5 Jahre). Derzeit ist somit nicht geklärt, wo zukünftig unverschmutztes Aushubmaterial entsorgt wird und es besteht deshalb ein dringender Handlungsbedarf zur Klärung der zukünftigen Entsorgungsmöglichkeiten.

Kennzahlen	Deponie Rheinau, Eschen	Deponie Langmahd, Mauren
Anlieferungsmenge pro Jahr [m³]	60'000 bis 65'000	25'000 bis 30'000
Restvolumen [m³]	60'000	250'000
Restbetriebsdauer [Jahre]	1	7 bis max. 10
Bemerkungen	Verfüllung „Täli" ist in Abklärung (300'000 m³, geschätzte Betriebsdauer: 5 Jahre)	

Gesetzlicher Auftrag
Die Abfallentsorgung gehört gemäss Gemeindegesetz (LR 141.0, Art. 12) in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden. Folglich sind die Gemeinden verpflichtet, geeignete Entsorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft insbesondere auch den Betrieb von Deponien (primär für unverschmutztes Aushubmaterial). Die Deponien können sowohl als gemeindeeigene als auch als gemeindeübergreifende Lösungen betrieben werden. Gemäss Umweltschutzgesetz (LR 814.01, Art. 39 und 44) werden Bewilligungen für Deponien nur an Gemeinden erteilt. Zudem sind die Gemeinden aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der Regierung eine Abfallplanung zu erstellen. Somit sind die Gemeinden Eschen und Mauren gesetzlich verpflichtet, eine geeignete Lösung für die zukünftige Entsorgung von Aushubmaterial zu erarbeiten.

Deponiekonzept des Fürstentums Liechtenstein
Bereits im Jahr 2005 wurde im Deponiekonzept für die Gemeinde Mauren ein dringender Handlungsbedarf ausgewiesen. Dank einer Erweiterung des Deponieperimeters konnte das Deponievolumen auf der Deponie Langmahd in den letzten Jahren erweitert werden. Die aktuelle Situation bestätigt aber den dringenden Handlungsbedarf (restliche Betriebsdauer: 7 bis max. 10 Jahren). Die Angaben aus dem Deponie-

konzept betreffend die Gemeinde Eschen (Deponie Rheinau) sind überholt. Gegenüber dem Deponiekonzept und der Gemeinde Mauren ist aktuell ein wesentlich dringenderer Handlungsbedarf gegeben (restliche Betriebsdauer: 1 Jahr). Die Abschätzung von Bedarf und Potenzial an Deponievolumen wurde durch das Amt für Umwelt in der Liechtensteiner Abfallplanung aufgegriffen (veröffentlicht im Jahr 2013). Darin ist der Standort „Pürstwald" (entspricht dem Projekt Krachenrüfe) als potenzieller neuer Deponiestandort aufgeführt. Dies wiederum bestätigt die Vorabklärungen der WIVEMA AG, welche bereits vor rund 20 Jahren die Möglichkeiten für eine Deponie „Krachenrüfe" geprüft hat.

Projekt „Krachenrüfe"

Der Projektperimeter „Krachenrüfe" (Pürstwald) ist der einzige Standort im Liechtensteiner Unterland, welcher optimale Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Deponielösung der Gemeinden Eschen und Mauren bietet. Ein Miteinbezug der übrigen Unterländer Gemeinden ist ebenfalls denkbar. Das Projekt „Krachenrüfe" ermöglicht ein Generationenprojekt, welches verkehrstechnisch optimal liegt und insgesamt grosse Vorteile aufweist. Mit dem Projekt soll folgendes erreicht werden:

- Deponievolumen Unterland sichern
- Rohstoffe regional gewinnen
- Transporte reduzieren
- Umweltbelastung minimieren
- Kostenersparnis ermöglichen

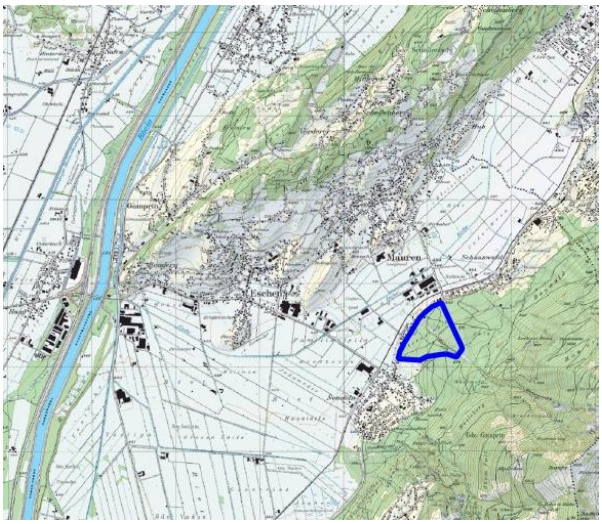

Abbildung: Deponiestandort „Krachenrüfe"

Vorzüge des Projekts „Krachenrüfe"

Das Projekt „Krachenrüfe" bietet die ideale Lösung für die zukünftige Entsorgung von Aushubmaterial.

- Das Projekt ermöglicht eine langfristig funktionierende Nachfolgelösung für die Deponiestandorte Rheinau und Langmahd. Die Gemeinden Eschen und Mauren können ihrer Pflicht zur Sicherstellung der Abfallentsorgung nachkommen und selbständig die Ausgestaltung festlegen.
- Das Projekt trägt aktiv zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Fürstentum Liechtenstein bei (sowohl für den Transport von Aushubmaterial als auch von Kies). Weniger Verkehr bringt eine Reduktion der Emissionen (CO_2 und weitere verkehrsbedingte Emissionen) mit sich und verursacht weniger Unterhaltskosten für Strassen und Verkehrsinfrastrukturen.
- Im Vergleich zur Anlieferung des Aushubmaterials auf die Deponie Ställa (Schaan) kann auf eine Ortsdurchfahrt durch Nendeln verzichtet werden. Die Zufuhr des Aushubmaterials aus Mauren er-folgt

über Mauren und Schaanwald. Weder die Engelkreuzung noch Nendeln werden für diese Transporte beansprucht. Die Zufuhr aus Eschen erfolgt über die Engelkreuzung Richtung Schaanwald. Mit der geplanten Umfahrungsstrasse der Engelkreuzung wird die Krachenrüfe optimal an den Verkehr angebunden (von Eschen kommend). Diese bringt eine Entlastung der Engelkreuzung für den Transport von und nach Eschen mit sich (Aushubtransport zur Krachenrüfe, Kiesabtransport aus der Krachenrüfe).
- Die Entsorgung von Aushubmaterial wird als Folge geringerer Transportdistanzen günstiger (im Vergleich zu alternativen Deponiestandorten). Dadurch behalten die Gemeinden Eschen und Mauren ihre Standortattraktivität für die Bauwirtschaft.

Vorstellung des Vorprojekts
Klaus Büchel von der Klaus Büchel Anstalt stellt anlässlich der Gemeinderatssitzung den Gemeinderäten von Eschen und Mauren das Vorprojekt „Krachenrüfe“ vor.

Diskussion
Die bisherigen Aufwendungen der Klaus Büchel Anstalt wurden von der WiVeMa AG bezahlt. Den Gemeinden Eschen und Mauren sind bisher keine Kosten entstanden. Dies wird sich aber nun ändern, weshalb die Gemeinderäte von Eschen und Mauren sich an einer der nächsten Gemeinderatssitzungen erneut mit dem Thema auseinander setzen und auch entsprechende Mittel für weitere Abklärungen (z.B. Grundwassermonitoring) beantragt werden. Die Klaus Büchel Anstalt wird einen Bericht und Antrag vorbereiten.

Als wichtigste Punkte im Bewilligungsverfahren können heute aufgrund von Aussagen der Ämter folgende Punkte benannt werden:

- das Landschaftsbild
- die Umweltverträglichkeitsprüfung
- das Wasser / das Grundwasser

Ebenfalls ist ein kritischer Punkt, dass der Kiesabbau rentabel betrieben werden kann. Hier muss sich die WiVeMa AG auch noch gegenüber weiteren Partnern öffnen. Selber können die Beteiligten an der Firma den Kiesabbau nicht rentabel betreiben.

Das Gebiet muss nach der Verfüllung wieder aufgeforstet werden. Dies wird sicher eine Auflage im Prozess sein. Betreffend Lärmschutz Richtung Nendeln, Eschen und Mauren wird ein Damm geschüttet, der Lärmemissionen reduziert.

Anträge
1. Von der Vorstellung des Vorprojektes „Krachenrüfe“ sei Kenntnis zu nehmen.
2. Weitere Entscheidungen zum Projekt "Krachenrüfe" an einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderats.

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