

## **Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 06/22**

**Datum / Zeit:** Mittwoch, 13. April 2022 / 18.00 – 21.00 Uhr

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

**Vorsitz:** Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

**Gemeinderäte:** Fredy Allgäuer, Gemeinderat  
Kevin Beck, Gemeinderat  
Gerhard Gerner, Gemeinderat  
Mario Hundertpfund, Gemeinderat  
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin  
Sylvia Pedrazzini, Gemeinderätin  
Diana Ritter, Gemeinderätin  
Simon Schächle, Gemeinderat  
Gebhard Senti, Vizevorsteher  
Karin Zech-Hoop, Gemeinderätin

**Entschuldigt:**

**Protokoll:** Philipp Suhner, Leiter Gemeindeganzlei

---

### **Traktanden**

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 05/22  |    |
| 2. | Tauschreglement: Grundsatzdiskussion / Entscheid                                    | 37 |
| 3. | Fachperson Betreuung 50%: Pilotprojekt Waldkindergarten / Neuanstellung             | 38 |
| 4. | Nachfolgeplanung Bauwesen: Zwischenbericht Phase 2 / Ersatzanstellung               | 39 |
| 5. | Hassler Alicja Malgorzata: Erleichterte Einbürgerung infolge Eheschliessung         | 40 |
| 6. | Neubau Begegnungszentrum Nendeln «Clunia»: Arbeitsvergaben / 2. Ausschreibungspaket | 42 |
| 7. | Pfrundweg: Sanierung Kanalleitungen und Beleuchtung / Nachtragskredit               | 43 |
| 8. | Britschenstrasse: Antrag auf vorzeitige Erschliessung                               | 44 |
| 9. | Friedhof Eschen: Neugestaltung Etappe 2021/ Schlussabrechnung                       | 45 |

---

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 20.

---

**Tino Quaderer**  
Gemeindevorsteher

---

**Gebhard Senti**  
Vizevorsteher

---

**Philipp Suhner**  
Leiter Gemeindeganzlei

## 1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 05/22

x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

### Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 05/22 vom 30.03.2022 sei zu genehmigen.

### Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte

01.01.02

Tauschreglement

01.01.02

## 2. Tauschreglement: Grundsatzdiskussion / Entscheid

x x E

37

**Antragsteller** Wirtschaftskommission

### Ausgangslage

Immer wieder kommt es vor, dass Grundeigentümer, welche über unerschlossene Bauplätze in Eschen-Nendeln verfügen, Druck auf die Gemeinde ausüben, dass ihre Grundstücke rasch erschlossen werden, damit sie ihre Bauvorhaben realisieren können.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat Eschen bereits im Jahr 1998 einen Infrastrukturplan erstellt. Dieser Infrastrukturkostenplan wird unter Berücksichtigung der Finanzplanung und Kriterien periodisch überprüft. Der vorliegende Infrastrukturkostenplan wurde im Jahr 2018 genehmigt. Zusätzlich hat der Gemeinderat bereits im Jahr 2006 ein Reglement erlassen, um es privaten Grundstückeigentümern zu ermöglichen, die Erschliessung auf eigene Kosten früher vorzunehmen, als von der Gemeinde gemäss Infrastrukturkostenplan vorgesehen ist. Dieses Reglement wurde im laufenden Jahr vom Gemeinderat das letzte Mal überarbeitet und ist immer noch in Kraft.

Die Wirtschaftskommission hat sich in ihren Sitzungen vom 21. September 2021 und 15. März 2022 mit dem Thema auseinandergesetzt. Es bestehen aus Sicht der Kommission die Möglichkeit, die genannten Instrumente mit einem weiteren Instrument zu ergänzen, um den Druck aus den Umlegungsgebieten auf die Gemeinde zu reduzieren. Konkret könnte die Gemeinde die in ihrem Eigentum stehenden erschlossenen Bauplätze mit Grundeigentümern tauschen, welche über unerschlossene Bauplätze in bereits umgelegten aber noch nicht erschlossenen Baugebieten liegen. Dazu braucht es jedoch klare Richtlinien / Spielregeln, wie und mit welchen Kriterien die Tauschvorgänge abgeschlossen werden können. Auch die Bürgergenossenschaft verfügt über diverse Grundstücke in der Wohnzone.

### Entwurf eines Tauschreglements

Der Leiter der Gemeindekanzlei hat einen ersten Entwurf für ein Tauschreglement erstellt. Zum Teil, wo dies möglich war, sind Formulierungen konkreter ausformuliert oder aus dem bestehenden Baureglement für Wohneinheiten übernommen worden. Andere Themen sind in diesem Reglementsentwurf nur stichwortartig aufgeführt. Der 1. Entwurf soll auch dahingehend verstanden werden, dass man sich in etwa ein Bild machen kann, in welche Richtung die Reise gehen könnte.

Der Entwurf des Reglements sieht vor, dass Gebiete mit Prioritäten gekennzeichnet werden. Grundeigentümer, welche bereit sind, ein Grundstück aus einem Gebiet der 1. Priorität zu tauschen, werden anderen Angeboten aus Gebieten mit tieferer Priorität vorgezogen. Die Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung, falls für ein Tauschgeschäft mehrere Bewerber innerhalb der gleichen Priorität vorhanden sind, muss nochmals überdacht werden. Die im Entwurf genannte Prioritätsordnung orientiert sich am Baureglement. Ob dies der Weisheit letzter Schluss ist, kann heute offenbleiben. Aus Gründen der Transparenz und aus Gründen der Gleichbehandlung macht es jedoch Sinn, wenn eine Reihenfolge innerhalb der Prioritätsordnung bestimmt wird.

Vorgesehen ist, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln bestimmt, wann und welche Grundstücke für Tauschvorgänge zur Verfügung gestellt werden. Auf den Abschluss eines Tauschvertrages von Seiten der Gemeinde besteht kein Rechtsanspruch. Die Bekanntmachung der zum Tausch stehenden Grundstücke erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung. So ist gewährleistet, dass alle die gleichen Möglichkeiten haben, sich zu bewerben. Ausserdem kann die Gemeinde immer selber bestimmen, wann und wo sie ein Grundstück zur Verfügung stellen möchte.

Wichtig scheint auch, dass Grundeigentümer ausgeschlossen werden, welche bereits über erschlossene Grundstücke (auch ausserhalb von Eschen-Nendeln) verfügen. Zuerst sollen diejenigen die Chance für einen Tausch mit der Gemeinde erhalten, welche über keine erschlossenen Bauplätze verfügen.

Weiter sieht der Entwurf vor, dass die von der Gemeinde Eschen erworbenen Grundstücke von den Grundeigentümern ohne grosse Vorgaben überbaut werden können. Allerdings ist es natürlich im Interesse der Gemeinde, dass das Bauvorhaben möglichst rasch nach dem Tauschgeschäft realisiert wird, weshalb eine Frist zur Überbauung des Grundstücks im Reglement aufgenommen werden soll. Im Zuge dessen muss auch geregelt werden, was passiert, wenn diese Frist nicht eingehalten wird und ob weitere Restriktionen (z.B. Vorkaufsrecht, Veräusserungsverbot) notwendig sind.

Die Festlegung der Tauschmodalitäten sieht nun vor, dass die Tauschvorgänge mit Marktwertschätzungen zu erfolgen haben. Es ist natürlich im Interesse der Gemeinde, dass Wertunterschiede mit einer Mehrfläche ausgeglichen werden und nicht mit Aufpreiszahlungen. Hier braucht es sicher noch weitere Überlegungen, um die Interessen der Gemeinde gut abzubilden und die Tauschvorgänge trotzdem für die privaten Grundeigentümer attraktiv zu halten.

### **Erwägungen der Wirtschaftskommission**

Der Gemeinderat wird gebeten, im Grundsatz zu diskutieren, ob er bereit ist, Grundstücke auf dem Tauschweg unter der Stossrichtung des Reglements zur Verfügung zu stellen und welche Grundstücke dafür überhaupt in Frage kommen. Für den Fall, dass der Gemeinderat die Ausarbeitung eines Tauschreglements wünscht, soll eine kleine Arbeitsgruppe eingesetzt werden, welche das Reglement in 2-3 Sitzungen verabschiedet und dann dem Gemeinderat wieder zur Beschlussfassung unterbreitet. Parallel dazu soll auch definitiv geklärt werden, ob das System auch auf die Bürgergenossenschaft adaptiert werden kann und wie die Tauschvorgänge für die privaten Grundeigentümer praktikabel gestaltet werden können.

Die Abklärungen bei den anderen Gemeinden im Fürstentum Liechtenstein zum Thema Tauschvorgänge waren wenig ergiebig. Keine Gemeinde verfügt über ein Reglement, welches die Tauschvorgänge wie vorgängig beschrieben regelt.

Ebenfalls wurde mit der Abteilung Grundverkehr des Landes Liechtenstein Gespräche geführt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bürgergenossenschaften des Landes über einen sehr begrenzten Handlungsspielraum im Grundverkehrsgesetz verfügen. Die Bürgergenossenschaften können nur Grundstücke tauschen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Gleiche Zone
- Gleiche AZ
- Gleiche Fläche (marginale Flächenunterschiede werden noch toleriert)

Die Gemeinde hingegen kann auch mit Privaten Grundstücke tauschen, wenn Sie Mehrflächen durch das Tauschgeschäft erhält. Somit ist die Gemeinde freier, wenn es darum geht, Grundstücke mit privaten Grundeigentümern zu tauschen. Weiter sind auch Aufpreiszahlungen seitens der privaten Grundeigentümer möglich, um ein Tauschgeschäft zu realisieren.

Die Gemeinde Eschen-Nendeln hat zu früheren Zeitpunkten im Zusammenhang mit der Vergabe von Baurechten ebenfalls Tauschreglemente erlassen. Auch damals wurde die Möglichkeit geschaffen, dass durch die Stellung von Grundstücken die Gemeinde Eschen-Nendeln im Gegenzug ein Baurecht einräumt. Allerdings verloren die Tauschreglemente zum Ende des letzten Jahrhunderts in Eschen an Relevanz und es setzte sich die Meinung durch, dass die Vergabe von Baurechten gemäss einem Reglement primär an jene Personen erfolgen soll, welche über kein Grundeigentum verfügen. Es werden zwar auch im aktuellen Baurechterelement Tauschkriterien definiert, welche jedoch für die potentiellen Tauschparteien sehr unvorteilhaft sind (Abgabe zum Verkehrswert).

Die Erstellung eines Tauschreglements kann dazu führen, dass ein gewisser Druck aus den Umlegungsgebieten herausgenommen werden kann. Allerdings ist es auch so, dass das Portfeuille der Gemeinde nicht sehr umfassend ist und nicht allzu viele Grundstücke für Tauschgeschäfte zur Verfügung gestellt werden können. Interessanter wäre dabei die Bürgergenossenschaft als Partnerin. Sie besitzt mehr erschlossene Bauplätze, als die Politische Gemeinde. Leider ist jedoch der Handlungsspielraum der Bürgergenosschaften im Grundverkehr beschränkt. Im Zuge einer Aufarbeitung der Thematik in einem Tauschreglement Gemeinde – Private könnten auch weitere Details geprüft werden, damit auch Tauschgeschäfte Bürgergenossenschaft – Private realisiert werden können.

Der Vorschlag des Reglements zielt für die Kommission in die richtige Richtung. Auch die Kommission ist der Meinung, dass innerhalb einer Priorität auch nochmals eine Ordnung geschaffen werden muss, wenn der Weg des Reglements beschritten wird. Allerdings sind sich noch nicht alle Kommissionsmitglieder sicher, ob die Erarbeitung des Reglements der richtige Weg ist. Es ist auch denkbar, auf den Einzelfall bezogen Kriterien für das Tauschgeschäft zu definieren.

Für ein Reglement die Transparenz, Fairness und Gleichbehandlung aller potentiellen Tauschinteressenten. Gegen ein Reglement spricht, dass die Gemeinde weniger Handlungsspielraum hat und die Tauschvorgänge bürokratischer ablaufen.

Ebenfalls in Frage gestellt wird, ob die Tauschangebote überhaupt nachgefragt werden. Es wird angenommen, dass die Nachfrage nach den Grundstücken nicht wahnsinnig hoch sein wird.

### **Erwägungen Gemeinderat**

Leider verfügt die Gemeinde Eschen-Nendeln über sehr wenige erschlossene Grundstücke. Die meisten erschlossenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bürgergenossenschaft Eschen, welche wiederum über sehr eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten verfügt. Das dünne Portfolio an erschlossenen Grundstücken führt dazu, dass auch die Gemeinde Eschen-Nendeln nur sehr wenige Tauschgeschäfte mit erschlossenen Baugrundstücken realisieren könnte. Danach müsste sie ihr Portfolio an erschlossenen Grundstücken wieder langsam aufbauen, was länger dauert.

Es ist zwar bedauerlich, dass verschiedene Grundeigentümer in unerschlossenen Gebieten bauwillig sind, allerdings wird das Tauschreglement nicht als zielführendes Instrument in dieser Situation angeschaut. Es

besteht die Gefahr, zwar einzelne Grundeigentümer zu ihrem Ziel kommen, gleichzeitig jedoch verschiedene andere Grundeigentümer nicht mit der Gemeinde tauschen können, weil das Angebot sehr beschränkt ist. Ausserdem besteht eine gewisse Willkür darin, mit welchen Gebieten prioritär Tauschgeschäfte durchgeführt werden sollen und wie die Zuteilungskriterien im Reglement definiert werden.

Ebenfalls ist mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ein solches Tauschreglement auch innerhalb der Bürgergenossenschaft nicht erfolgreich eingeführt werden kann. Einerseits bestehen im Grundverkehr noch zusätzliche Hindernisse, welche die Tauschmöglichkeiten einschränken, andererseits müsste das komplexe Tauschreglement von der Genossenschaftsversammlung genehmigt werden.

Aufgrund der Diskussion wird folgender Antrag gestellt:

#### **Antrag**

Es sei basierend auf den Erwägungen darauf zu verzichten, ein Tauschreglement auszuarbeiten.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

|   |          |
|---|----------|
| Personalbeschaffung                                       | 02.02.05 |
| Neuanstellung Fachperson Betreuung 50% / Waldkindergarten | 02.02.05 |

**3. Fachperson Betreuung 50%: Pilotprojekt Waldkindergarten / Neuanstellung** x x E **38**

**Antragsteller** Personalkommission

#### **Bericht**

Am 2. Juni 2021 genehmigte der Gemeinderat Eschen-Nendeln das Konzept zur Einführung einer Waldkindergarten-Gruppe an den Gemeindeschulen Eschen-Nendeln und stimmte der Anstellung einer Hortperson für die Betreuung der Waldkindergarten-Kinder gemäss dem Konzept mit einem Beschäftigungsgrad von ca. 55% zu. Die Situation verlangt, dass die Hortperson zu 50% bei der Gemeindeverwaltung befristet angestellt wird.

Die Stellenausschreibung erfolgte in den Wochen 8 und 9. Die Eingabefrist lief per 11. März 2022 aus. Die Öffnung der Bewerbungsdossiers wurde durch den Gemeindevorsteher, Schulleiter Gemeindeschulen Eschen-Nendeln sowie durch die Leiterin Personal durchgeführt. Insgesamt sind 17 Bewerbungen eingegangen.

#### **Antrag**

Als Fachperson Betreuung 50% für das Pilotprojekt Waldkindergarten sei Jasmin Wohlwend, Schellenberg, per 15. August 2022 befristet bis Ende Schuljahr 2025/2026 zu wählen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja VU, 4 x Ja FBP, 1 x Nein FBP, 1 x Nein DpL).

Personalbeschaffung 02.02.05  
 Ersatzanstellung Mitarbeiter Bauwesen 80-100% m/w/d Schwerpunkt Hochbau 02.02.05

**4. Nachfolgeplanung Bauwesen: Zwischenbericht Phase 2 / Ersatzanstellung** x x E 39

**Antragsteller** Personalkommission

**Zwischenbericht Phase 2 Nachfolgeplanung Bauwesen**

In der Gemeinderatssitzung 07/20 vom 29. April 2020 hat der Gemeinderat der Nachfolgeplanung Bauwesen 2020-2023 in drei Phasen zugestimmt. Der Gemeinderat hielt fest, dass nach Abschluss der Phase 1 und 2 der Personalkommission sowie dem Gemeinderat ein Zwischenbericht präsentiert werden soll.

Zwischenbericht Abschluss Phase 2

Der Abschluss der Phase 1 wurde der Personalkommission in der Sitzung 04/21 vom 26. Mai 2021 präsentiert und die Nachbesetzung genehmigt. Der Gemeinderat wurde über die Beschlussfassung in der Sitzung vom 16. Juni 2021 informiert. Die Ersatzanstellung Mitarbeiter Bauwesen 80-100% erfolgte in der Gemeinderatssitzung 11/21 vom 1. September 2021. Der Eintritt des neuen Mitarbeiters Bauwesen mit Schwerpunkt Tiefbau wurde in der Nachfolgeplanung auf Dezember 2021 terminiert. Aufgrund der 6-monatigen Kündigungsfrist nahm der neue Mitarbeitende am 1. April 2022 die Tätigkeit auf. Der Leiter Ortsplanung, Sigi Risch, trat per 1. Februar 2022 die Frühpension an. Die Phase 2 kann somit erfolgreich abgeschlossen werden.

Nachfolgeplanung Abteilung Bauwesen 2020 – 2022 / Phase 2

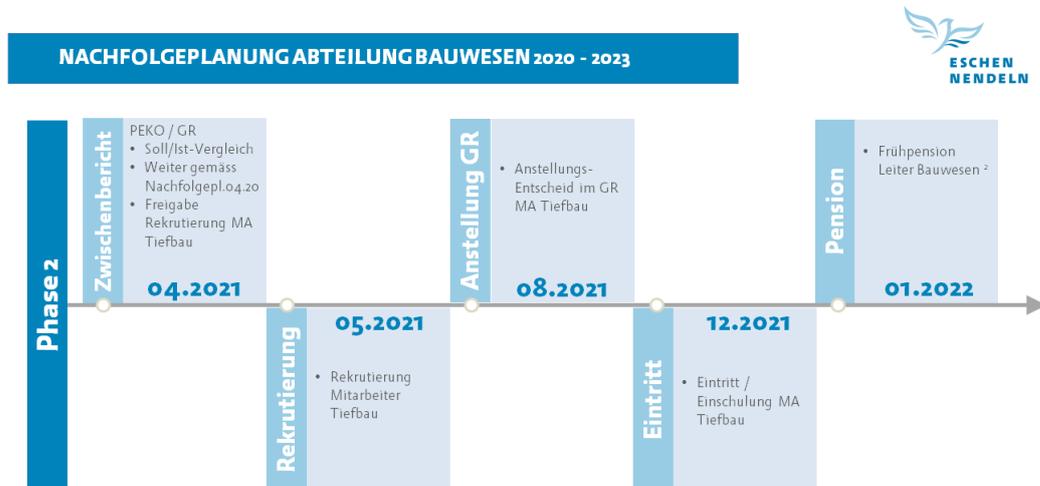


Abbildung: Phase 2 Nachfolgeplanung Abteilung Bauwesen 2020 - 2023

Betreffend die Pensionierungen zeigt sich aktuell folgendes Bild:

Leiter Hochbau: Mai 2023 (reguläre Pension)

Immobilienverwalter: Juni 2026 (reguläre Pension)

## Start Phase 3 Nachfolgeplanung Abteilung Bauwesen 2020 - 2023

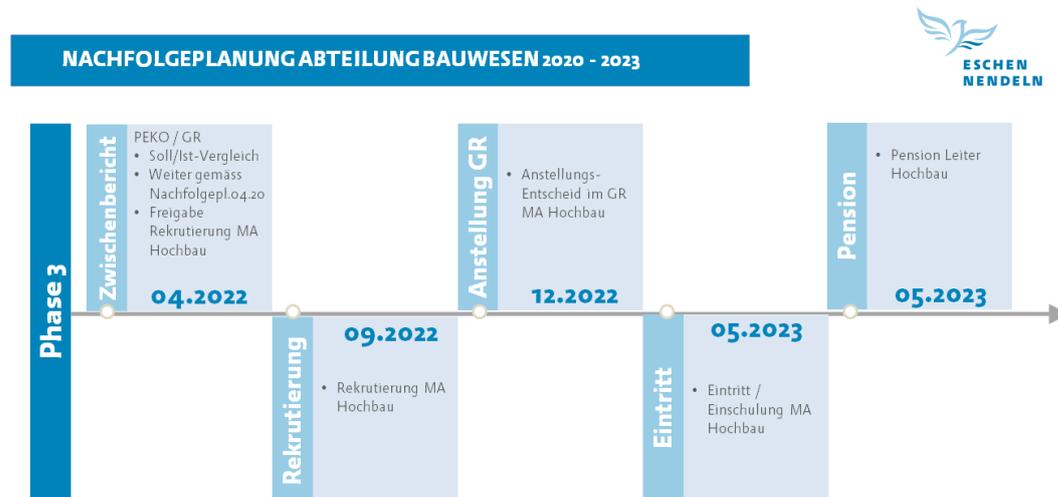


Abbildung: Phase 3 Nachfolgeplanung Abteilung Bauwesen 2020 - 2023

Auch in der Phase 3 wird der ganzheitlichen Betrachtungsweise der geplanten Organisationentwicklung Rechnung getragen wird. Dies bedeutet, dass die anstehende Rekrutierung eines Mitarbeitenden in der Abteilung Bauwesen mit Schwerpunkt Hochbau erneut zusammenhängend geprüft werden muss.

Die Stellenbeschreibungen wurden funktionsübergreifend in den Prozess eingebunden und das Anforderungsprofil wurde erstellt. Klares Ziel ist, dass der neue Mitarbeiter in seinem Aufgabengebiet der Fachspezialist ist. Er übernimmt und beteiligt sich aber auch an Projekten aus anderen Bereichen.

Die Rekrutierung des Mitarbeiters Hochbau (Ersatzanstellung Leiter Hochbau) wurde in der Nachfolgeplanung auf Herbst 2022 terminiert und der Eintritt auf Mai 2023 vorgesehen. Die reguläre Pension des Leiters Hochbau erfolgt im Mai 2023. Der Rekrutierungsprozess wird aufgrund der gemachten Erfahrungen (Verfügbarkeit der Bewerber/innen / Kündigungsfristen) vorgezogen und bereits im Mai 2022 gestartet.

Im Zwischenbericht kann festgehalten werden, dass die Phasen 1 und 2 der Nachfolgeplanung Bauwesen 2020 – 2023 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Dem Ziel, eine zukunftsorientierte Bauverwaltung aufzustellen, die den künftigen Anforderungen an ein modernes Bauwesen und einer zielgerichteten Ortsentwicklung gerecht wird, wurde Rechnung getragen. Die Einführung einer flachen Hierarchie wurde umgesetzt.

### Projektplanung

Die Projektplanung der Abteilung Bauwesen, deren Gesamtverantwortung beim Leiter Bauwesen liegt, wurde auf den skizzierten dreiphasigen Prozess gelegt und hinsichtlich Adäquatheit und Umsetzbarkeit geprüft. Hierbei konnte festgestellt werden, dass über alle Prozessphasen in allen thematischen Bereichen eine angemessene Projektverantwortung und -kompetenz sichergestellt werden kann.

### **Kosten**

Im Antrag 07/20 wurde von einer Übergangsfrist von einem Monat ausgegangen und entsprechend budgetiert. Der Leiter Tiefbau trat Ende November 2020 die Frühpension an und der neue Leiter Bauwesen übernahm die Funktion per 1. Januar 2021. In Phase 2 trat der Leiter Ortsplanung die Frühperson per 1. Februar 2022 an und der neue Mitarbeiter Bauwesen mit Schwerpunkt Tiefbau startete am 1. April 2022.

### Anträge

1. Der Abschluss der Phase 2 der Nachfolgeplanung Bauwesen 2020 – 2023 sei zur Kenntnis zu nehmen und dem Gemeinderat zu präsentieren.
2. Die Ersatzanstellung eines neuen Mitarbeitenden Bauwesen 80-100% m/w/d mit Schwerpunkt Hochbau sei freizugeben.

### Beschlüsse

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

Erleichterte Einbürgerungen 03.02.04  
Erleichterte Einbürgerungen infolge Eheschliessung 2022 03.02.04

### 5. Hassler Alicja Malgorzata: Erleichterte Einbürgerung infolge Eheschliessung x x E 40

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Gesuchstellerin** Hassler Alicja Malgorzata, Oberwiesen 9, 9485 Nendeln

### Bericht

Frau Alicja Malgorzata Hassler 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.

Betreffenden Hochbau 10.02.03  
Begegnungszentrum Nendeln 10.02.03

### 6. Neubau Begegnungszentrum Nendeln «Clunia»: Arbeitsvergaben / 2. Ausschreibungspaket x x E 42

**Antragsteller** Leiter Hochbau

## **Bericht**

### Aktueller Projektstand

Nach Abschluss der Baugrubenaushubarbeiten sind die Baumeisterarbeiten beim Begegnungszentrumbau gestartet worden. Nachdem die Feinplanierarbeiten, die Montage der Kanalisation und die Wärmedämmarbeiten unterhalb der armierten Betonbodenplatte im Untergeschoss fertiggestellt wurde, ist am 22. März 2022 die armierte Betonbodenplatte gegossen worden. Derzeit werden die Betonwände im Untergeschoss erstellt. Die Baumeisterarbeiten sind im Terminplan.

### Ausschreibungen Bauaufträge, 2. Ausschreibungspaket

Alle Ausschreibungen erfolgten nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) und der Verordnung über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWV). Die Ausschreibungen für Bauaufträge oberhalb der Schwellenwerte wurden nach einer Vorinformation öffentlich ausgeschrieben und gesetzeskonform in den Amtsblättern (EU und FL) im offenen Verfahren publiziert.

Folgende Bauaufträge sollen basierend auf diesen Ausschreibungen vergeben werden:

#### *BKP 215.5 äussere Bekleidung (KV CHF 617'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Eberle Gebäudehüllen AG, Schaan, mit dem Offertpreis von CHF 762'419.70 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 224.1 Dichtungsbeläge Flachdächer (KV CHF 465'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Frick Stefan Spenglerei Anstalt, Schaan, mit dem Offertpreis von CHF 364'831.10 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 228.4 Blendschutzanlagen (KV CHF 11'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Triet Storen AG, Buchs, mit dem Offertpreis von CHF 11'689.90 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten (Schnürboden) (KV CHF 176'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Lippuner Energie- und Metallbautechnik AG, Grabs, mit dem Offertpreis von CHF 119'805.85 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 281.0 Unterlagsböden (KV CHF 86'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Roca Floor Abdichtungen, Triesen, mit dem Offertpreis von CHF 78'009.95 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 281.1 Fugenlose Bodenbeläge (Hartbeton und Terrazzo) (KV CHF 150'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Walo Bertschinger AG, Zizers, mit dem Offertpreis von CHF 221'873.95 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

#### *BKP 358 Küchenreinrichtungen (KV CHF 100'000.00 inkl. MwSt.)*

Gemäss Vergabeantrag unterbreitete die Firma Marxer Gastrochem AG, Ruggell, mit dem Offertpreis von CHF 99'555.75 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Für den Bauauftrag BKP 221.1 Fenster aus Holz und Holz-Metall sind keine Offerten eingereicht worden. Weil die Fenster spätestens Anfang 2023 montiert werden sollen, sind die Ausschreibungsunterlagen dieses Bauauftrages bereits wieder gemäss Art. 24, Abs. 2, Bestimmung a) ÖAWV im Verhandlungsverfahren versandt worden. Die Arbeitsvergabe ist auf die Gemeinderatsitzung vom 11. Mai 2022 geplant.

Der Bauauftrag BKP 601 Bühnentechnik musste abgebrochen werden. Die massiv überhöhten Angebotssummen gegenüber dem Kostenvoranschlag sind nicht tragbar und führten auf Grundlage Art. 41 und Art. 53a, Bestimmung d) ÖAWG zum Abbruch des Verfahrens. Konzeptionelle und konstruktiv taugliche Anpassungen an der Bühnentechnik mit den Involvierten sollen zu einer funktionalen und wirtschaftlich tragbaren Lösung führen.

Für den Bauauftrag der speziellen Cateringkücheneinrichtung wurde die Bestimmung nach Art. 9, Abs. 3) ÖAWG angewandt und das Direktvergabeverfahren nach marktüblichen Bedingungen erfolgt.

#### Kostenstand

Die insgesamt Vergabesumme der sieben Arbeitsvergaben liegt bei CHF 1'658'186.20 oder knapp 3.32% über dem Kostenvoranschlag dieser Arbeitsgattungen von CHF 1'605'000.00. Diese Mehrkosten von CHF 53'186.20 werden in den vorhandenen Reserven für Unvorhergesehenes über CHF 800'000.00 abgefangen und somit neu auf CHF 746'813.80 reduziert.

#### Kostenprognose

Die immer noch angeschlagenen internationalen Lieferketten führen nach wie vor zu einem verschärften Materialmangel im Baugewerbe, was sich in steigenden Produktpreisen abzeichnet. Eine Kostenprognose ist deshalb schwierig. Mit den Rückstellungen und der Summe über CHF 746'813.80 in der Position Reserven für Unvorhergesehenes ist derzeit die Verpflichtungskreditsumme von CHF 11.9 Mio. nachgewiesen. Sobald die Angebote vom letzten Ausschreibungspaket im Herbst 2022 vorliegen, kann die effektive Anlagenkostensumme prognostiziert werden.

#### **Erwägungen**

Das grundsätzliche Konzept betreffend Bühne muss beibehalten werden. Eine konzeptionelle Abweichung braucht einen neuen Gemeinderatsbeschluss. Gemäss dem aktuell vorliegenden Kenntnisstand ist eine Abweichung vom Konzept auch nicht notwendig. Allerdings ergeben sich beim Komfort Einschränkungen, weil beispielsweise die einzelnen Module von Hand aufgestellt und nicht mechanisch bedient werden können.

#### **Anträge**

1. Die Arbeiten äussere Bekleidung seien an die Firma Eberle Gebäudehüllen AG, Schaan, zum Offertpreis von CHF 762'419.70 inkl. MwSt. zu vergeben.
2. Die Bedachungsarbeiten seien an die Firma Frick Stefan Spenglerei Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 364'831.10 inkl. MwSt. zu vergeben
3. Die Blendschutzanlagen seien an die Firma Triet Storen AG, Buchs, zum Offertpreis von CHF 11'689.90 inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Die allgemeinen Metallbauarbeiten seien an die Firma Lippuner Energie- und Metallbautechnik AG, Grabs, zum Offertpreis von CHF 119'805.85 inkl. MwSt. zu vergeben.
5. Der Unterlagsbodenarbeiten seien an die Firma Roca Floor Abdichtungen, Triesen, zum Offertpreis von CHF 78'009.95 inkl. MwSt. zu vergeben.
6. Die fugenlosen Bodenbeläge seien an die Firma Walo Bertschinger AG, Zizers, zum Offertpreis von CHF 221'873.95 inkl. MwSt. zu vergeben.
7. Die Kücheneinrichtungen seien an die Firma Marxer Gastrochem AG, Ruggell, zum Offertpreis von CHF 99'555.75 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.
6. Der Antrag 6 wird einstimmig angenommen.
7. Der Antrag 7 wird einstimmig angenommen.

|           |          |
|-----------|----------|
| Tiefbau   | 10.02.04 |
| Pfrundweg | 10.02.04 |

**7. Pfrundweg: Sanierung Kanalleitungen und Beleuchtung / Nachtragskredit**      x   x   **E**      **43**

**Antragsteller**                      Leiter Bauwesen

**Bericht**

Im Gebiet «Grosser Britschen» wurde im Zuge der Baulandumlegung ein vier Meter breiter Gewässerstreifen für einen offenen Bauchlauf ausparzelliert. Die Hangwasserleitung für die permanente Bewässerung des Baches wurde im Jahr 2010 im Zusammenhang mit dem Ausbau der Dr. Albert-Schädler-Strasse realisiert. Die Bachzuleitung wurde damals aber nur bis zum Biotop «Pfrundweg» erstellt. Damit das Hangwasser in das Biotop eingeleitet werden konnte, musste die gewünschte Überlaufhöhe angestaut werden. Das überschüssige Hangwasser wird über den Überlauf zusammen mit der Liegenschaftsentwässerung (sauberes Regenwasser) des LAK Haus St. Martin gesammelt und auf einer Tiefe von rund 1.75 m unter der Dr. Albert-Schädler-Strasse hindurchgeführt. Aus diesem Grund besteht ein Höhenunterschied von rund 0.80 bis 1.0 Meter. Damit der neue Bachlauf südlich der Dr. Albert-Schädler-Strasse zukünftig bewässert werden kann muss die bestehende Hangwasserleitung angehoben werden. Das zukünftige Bachwasser stammt aus Hangwasseraustritten im Gebiet Fronabündt (ehem. Baugrube Schulzentrum Unterland) sowie Güdigenstrasse, Quellenstrasse, Talstrasse und Wingertstrasse.

Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten wurden zusätzlich die bestehenden Regen- und Schmutzwasserleitung im Pfrundweg mittels Kanalaufnahmen auf deren Zustand kontrolliert. Die Kontrolle ergab, dass die Leitungen an mehreren Stellen Senkungen und Deformationen aufweisen. Dadurch ist der Durchfluss bei einem Schlagwetterereignis nicht gewährleistet und Fremdwassereintritte können auch nicht ausgeschlossen werden.

Projekt

Hauptbauherr ist die Liechtensteinische Gasversorgung, welche für die Realisierung der Fernwärmeleitung «Heragass bis Jenalweg» verantwortlich ist. Im Ausbauperimeter der Fernwärmeleitung werden die LAK und die privaten Liegenschaften angeschlossen. Die Fernwärmeleitung soll zukünftig weiter im «Jenalweg» sowie im Gebiet «Grosser Britschen» ausgebaut werden. Mit der Eröffnung des Einkaufszentrum Migros soll auch der Fernwärmeanschluss fertig erstellt werden.

Durch die Gemeinde Eschen-Nendeln werden die Regen- und Schmutzwasserleitung punktuell im Pfrundweg saniert. Weiter erstellt die Gemeinde Eschen die neue Bachwasserzuleitung unter der Dr. Albert-Schädler-Strasse. Die Beleuchtung im Bereich des Weinberges unterhalb des Pfrundhauses ist an und für sich in einem guten Zustand, jedoch stark veraltet (Leuchtmittel mittels Natriumdampflampen, gelbes Licht). Im Zuge der Sanierungsarbeiten soll auch die Beleuchtung nach aktuell gültigem Standard (LED-Leuchtmittel inkl. Kandelaberrohr) erneuert werden. Die punktuelle Sanierung der Beleuchtung im Pfrundweg bewirkt, dass nach Fertigstellung der Fuss- und Radweg Verbindung «Zentrum bis Migros» eine

durchgängige Beleuchtung und somit die Sicherheit gewährleistet wird bzw. zum jetzigen Zustand leicht erhöht wird.

Die Werke WLU und LKW haben im Bauperimeter keinen Sanierungsbedarf.

Die Submissionen der Arbeitsgattungen wurden durch Hauptbauherrschaft, die Liechtensteinische Gasversorgung, vorgenommen. Die Offerten liegen kontrolliert vor. Die Vergabe dieser Arbeiten wurde am 31. März 2022 durch die Hauptbauherrschaft vorgenommen.

#### Ingenieurarbeiten

Das Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt, Schaan, erhielt von der Liechtensteinischen Gasversorgung den Auftrag basierend auf aktuellen Konditionen. Der Anteil der Gemeinde Eschen beträgt CHF 5'438.85. Darin enthalten sind die Projektierung und Bauleitung.

#### Baumeisterarbeiten

Die Firma Gassnerbau AG, Vaduz, unterbreitete mit dem Offertpreis von CHF 387'767.25 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot. Darin enthalten ist der Gemeindeanteil für die Kanalisation und die Beleuchtung im Umfang von CHF 94'753.50 inkl. MwSt.

#### LKW

Das Projekt sowie die Offerte der LKW sind in Bearbeitung und liegen noch nicht vor. Der Anteil der Gemeinde für Planung und Ersatz der Leuchtmittel wird auf ca. +/- 15% CHF 20'000.00. geschätzt.

#### **Budget / Gesamtkosten**

Im Budget 2022 sind keine Kostenvorgesehen.

Im vorliegenden Projekt ist mit folgenden Kosten +/- 10 % zu rechnen:

|   |     |                   |
|---|-----|-------------------|
| Bauingenieur (Projekt und Bauleitung)   | CHF | 6'000.00          |
| Baumeister Kanalisation und Beleuchtung | CHF | 95'000.00         |
| Beleuchtung LKW                         | CHF | 15'000.00         |
| Diverses / Unerwartetes                 | CHF | <u>4'000.00</u>   |
| Kosten total                            | CHF | <u>120'000.00</u> |

#### **Erwägungen des Antragstellers**

Es handelt sich um einen Ausbau der Fernwärmeleitung. Die Werkleitungen der Gemeinde Eschen (Kanalisation) werden durch diese Massnahmen vollends instandgesetzt, in ihrer Lebensdauer verlängert sowie an die heute gültigen Standards und Normen anpasst. Weiteres werden die Kandelaber in Bereich des Pfrundweges auf dem neusten Stand der Technik saniert. Aus diesen Gründen wird die Sanierung der Kanalisation und der Beleuchtung empfohlen.

Würde das Projekt nicht gemeinsam mit den anderen Werken im laufenden Jahr durchgeführt, entstünden bei einem späteren Alleingang ungefähr die doppelten Kosten für das gleiche Projekt.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Baustelle dauert vom 19. April 2022 bis ca. Mitte Juni 2022. Die Dr. Albert-Schädler-Strasse ist rund einen Monat ab dem Baubeginn gesperrt. Die Fusswegverbindung durch die Baustelle ist immer gewährleistet. Gleiches gilt für die Zu- und Wegfahrt zum LAK Haus St. Martin.

Es ist geplant, die Platzsituation bei der Dr. Albert-Schädler-Strasse aufzuwerten. Der Weiher soll erhalten bleiben, jedoch soll die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Die Verlängerung des Projektes im «Grossen Britschen» erfolgt erst im Jahr 2023. Die Planungen werden bald in Angriff genommen und dem Gemeinderat noch in diesem Jahr präsentiert.

Die Leuchtmittel werden vom LKW geliefert und es werden die Standard-Leuchten für die Fusswegverbindungen gestellt.

### Anträge

1. Es sei ein Nachtragskredit auf den Konti Nrn. 710.314.00 und 621.314.00 im Umfang von CHF 120'000.00 zu sprechen und für die Umsetzung des Projektes freizugeben.
2. Der Auftrag für die Baumeisterarbeiten für die Kanalisation und Beleuchtung sei an die wirtschaftlich günstigste Firma Gassnerbau AG, Vaduz, zum Offertpreis von CHF 387'769.25 inkl. MwSt. (Gemeindeanteil CHF 94'753.50 inkl. MwSt.) zu vergeben.
3. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen sei an das Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 5'438.85 zu vergeben.

### Beschlüsse

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

|                  |          |
|------------------|----------|
| Tiefbau          | 10.02.04 |
| Britschenstrasse | 10.02.04 |

**8. Britschenstrasse: Antrag auf vorzeitige Erschliessung** x x E 44

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

### Bericht

Am 8. Januar 2020 haben 5 Grundeigentümer ein Ansuchen zur Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Britschenstrasse in der Baulandumlegung Grosser Britschen eingereicht. Am 1. April 2020 hat der Gemeinderat entschieden, das Gesuch zu genehmigen und für das Jahr 2021 ein Betrag von CHF 28'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojekts in das Budget aufzunehmen.

Nachdem das Vorprojekt ausgearbeitet worden ist und verschiedene Abklärungen getroffen worden sind, konnte das Vorprojekt an einer Grundeigentümersammlung am 22. Februar 2022 präsentiert werden. Anlässlich der Versammlung wurden die Themen Ausgangslage, Infrastrukturplan, Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern (nachfolgend «Reglement»), Vorprojekt, Perimeter beteiligter Boden, Vorfinanzierung, Vertrag über die vorzeitige Erschliessung besprochen. Ausserdem wurden Fragen der Grundeigentümer beantwortet. Als weiteres Vorgehen wurde vereinbart, dass sich jeder Grundeigentümer bis Ende März schriftlich mitteilt, ob er der vorzeitigen Erschliessung zustimmt (ja oder nein) und ob er sich an der Vorfinanzierung beteiligt (ja oder nein). Nachfolgend sollen vor dem Sommer 2022 im Gemeinderat die relevanten Beschlüsse in der Angelegenheit gefällt werden.

Mittlerweile liegen die meisten Zustimmungen für die vorzeitige Erschliessung, teilweise mit Auflagen, vor. Am 5. April 2022 ist ein Schreiben von insgesamt vier Grundeigentümern eingegangen, in dem sie Antrag auf vorzeitige Erschliessung der Britschenstrasse stellen und die Vorfinanzierung der Kosten von Projektierung und Erschliessung an Voraussetzungen knüpfen.

### **Rechtliches**

Auszug aus dem Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern:

#### Art. 5

##### *Voraussetzungen / Rahmenbedingungen*

- 1) Die vorzeitige Realisierung der Erschliessung von Grundstücken gegenüber dem Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen-Nendeln kann genehmigt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden:
  - a) Der Perimeter der vorzeitigen Erschliessung wird durch den Gemeinderat genehmigt.
  - b) Die Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, erklärt sich schriftlich mit der Realisierung der vorzeitigen Erschliessung einverstanden.
  - c) Diese Mehrheit der Grundeigentümer sichert gegenüber der Gemeinde Eschen-Nendeln verbindlich die Vorfinanzierung sämtlicher Kosten der Projektierung und Erschliessung zu. Auf Verlangen der Gemeinde ist die Finanzierung sicherzustellen. Die Finanzierung durch einen einzelnen bleibt vorbehalten.
- 2) Die Projektierung und Realisierung der Erschliessung liegt, auch bei der vorzeitigen Erschliessung und bei vollständiger Vorfinanzierung der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer, bei der Gemeinde Eschen-Nendeln. Der Zeitpunkt der Realisierung wird durch die Gemeinde bestimmt.
- 3) Die vorzeitige Erschliessung kann von allen Grundeigentümern, unabhängig davon, ob sich diese an der Vorfinanzierung finanziell beteiligt haben oder nicht, gleichermaßen genutzt werden.

#### Art. 6

##### *Modalitäten Vorfinanzierung*

- 1) Die Modalitäten der Vorfinanzierung sind jeweils vertraglich zu vereinbaren.
- 2) Dabei ist insbesondere festzulegen:
  - a) in welcher Art und Weise die Vorfinanzierung zu erfolgen hat.
  - b) der Rückzahlungszeitpunkt, welcher i.d.R. auf 10 bis 15 Jahre nach Erlangung der Baureife aufgrund der vorzeitigen Erschliessung bestimmt wird.
  - c) an wen die Rückerstattung der vorfinanzierten Kosten zu erfolgen hat.

#### Art. 7

##### *Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten*

- 1) Die Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten erfolgt unverzinst und ohne Indexanpassung.
- 2) Die Ermittlung der Höhe der Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten erfolgt im Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung der innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung neuerschlossenen Grundstücke gemäss Abs. 4 zu deren maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3. Als Mass zur Beurteilung der baulichen Ausnützung gilt die Bruttogeschossfläche.
- 3) Die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche wird vor der Realisierung der vorzeitigen Erschliessung basierend auf den Flächen der Baugrundstücke innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung und mittels der in der Bauordnung festgelegten Ausnützungsziffer der entsprechenden Bauzone ermittelt.

- 4) Die realisierte bauliche Ausnützung wird 2 Monate vor dem vereinbarten Rückzahlungszeitpunkt durch die Gemeindebauverwaltung berechnet. Hierbei wird auf die Summe der Bruttogeschossflächen der realisierten Bauten abgestützt. Als realisierte Bauten gelten Gebäude, bei denen mindestens die Fundamentplatte ausgeführt ist. Projekte in Planung werden nicht berücksichtigt. Gesamtüberbauungen, welche über den Perimeter der vorzeitigen Erschliessung hinausgehen, können bei der Berechnung mitberücksichtigt werden. Die Berechnung wird durch die Gemeinde festgelegt.
- 5) Liegt das Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung gemäss Abs. 4 zur maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3 bei 50 Prozent und darüber, so werden die vorfinanzierten Erschliessungskosten zur Gänze rückerstattet.
- 6) Liegt das Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung gemäss Abs. 4 zur maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3 unter 50 Prozent, so werden die vorfinanzierten Erschliessungskosten entsprechend der nachfolgenden Formel reduziert rückerstattet.

$$RB = VEK - (ARZP * (1 - (2 * \frac{RealBGF}{MaxBGF})))$$

|         |   |
|---------|---|
| RB      | Rückerstattungsbetrag in CHF  |
| VEK     | vorfinanzierte Erschliessungskosten in CHF  |
| ARZP    | Abschreibung Rückzahlungszeitpunkt in CHF   |
| RealBGF | Realisierte Bruttogeschossfläche (2 Monate vor dem Rückzahlungszeitpunkt) in m <sup>2</sup> |
| MaxBGF  | Maximal realisierbare BGF in m <sup>2</sup>   |

Die Höhe des Betrages der Abschreibung wird von der Gemeindekasse bestimmt (lineare Abschreibung von 2.5% pro Jahr vom Anschaffungswert ab dem Monat, an welchen die Grundstücke aufgrund der Erschliessung die Baureife erlangen bis zum Rückzahlungszeitpunkt). Der Rückerstattungsbetrag für die vorfinanzierten Erschliessungskosten kann sich maximal um den Betrag der Abschreibung bis zum Rückzahlungszeitpunkt reduzieren.

- 7) Der Gemeinde bleibt es vorbehalten, sofern es die finanziellen Mittel erlauben und der bauliche Ausnutzungsgrad von 50 Prozent vor dem Rückzahlungszeitpunkt erreicht wird, die vorfinanzierten Erschliessungskosten früher als vereinbart zurückzuerstatten.
- 8) Sind zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung der von den Grundeigentümern zu tragenden Erschliessungskosten gemäss Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten die vorfinanzierten Erschliessungskosten noch nicht zurückbezahlt worden, kann der Vorfinanzierende beantragen, die vom ihm zu tragenden Erschliessungskosten gemäss vorgenanntem Reglement mit den vorfinanzierten Erschliessungskosten zu verrechnen. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

### Weiteres Vorgehen

Aufgrund der verschiedenen Voraussetzungen, an welche die vorfinanzierenden Grundeigentümer die Vorfinanzierung knüpfen, sollen heute verschiedene Grundsatzentscheide bezüglich der Voraussetzungen im Gemeinderat diskutiert und gefällt werden, bevor die Detailverhandlungen über den Vertragsinhalt zwischen der Gemeinde und den Eigentümern aufgenommen werden. In einem zweiten Schritt wird dann dem Gemeinderat erneut Bericht und Antrag unterbreitet, sobald der bereinigte Vertragsentwurf vorliegt.

### Erwägungen des Antragstellers

#### Perimeter und Zustimmungen der Grundeigentümer

Art. 5 Abs. 1 des Reglements bestimmt, dass eine vorzeitige Realisierung der Erschliessung von Grundstücken innerhalb eines vom Gemeinderat genehmigten Perimeters der vorzeitigen Erschliessung genehmigt werden kann, wenn die Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, sich schriftlich mit der Realisierung der vorzeitigen Erschliessung einverstanden erklärt und diese Mehrheit der Grundeigentümer der Gemein-

de gegenüber verbindlich die Vorfinanzierung sämtlicher Kosten der Projektierung und Erschliessung zusichert. Die Finanzierung durch einen Einzelnen bleibt vorbehalten.

Die vorfinanzierenden Grundeigentümer beantragen, dass der Perimeter wie folgt genehmigt wird: Grundstück Nr. 1575 mit 766 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 393 mit einer Teilfläche von 1'475.50 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1583 mit 1'138 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1585 mit einer Teilfläche von 615 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1586 mit einer Teilfläche von 619.50 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1596 mit 529 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1594 mit einer Teilfläche von 1'008.50 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1595 mit 804 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1593 mit 1'165 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1592 mit einer Teilfläche von 498 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1590 mit 854 m<sup>2</sup>, sodass die gesamte Fläche im Perimeter 9'472.50 m<sup>2</sup> beträgt.

Bis heute liegen die schriftlichen Zustimmungen für die vorzeitige Realisierung der Erschliessung der Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 1575, 393, 1583, 1585, 1586, 1596, 1595, 1594 und 1590 vor. Der von den Grundeigentümern vorgeschlagene Perimeter ist sachlogisch und kann so vom Gemeinderat akzeptiert werden. Ausgehend davon liegen von 11 von 12 Grundeigentümern die Zustimmung für die vorzeitige Realisierung der Erschliessung vor. Diese 11 Grundeigentümer repräsentieren auch mehr als die Hälfte der Fläche des Perimeters. Auch unabhängig der beiden nachfolgenden Einschränkungen bei den Zustimmungen liegt die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer, welche auch die Mehrheit der Flächen repräsentieren, vor.

#### Regelung des Malus

Die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 393, 1583 und 1586 planen, die Britschenstrasse selber zu finanzieren. Die Eschner Grundstücke Nrn. 1575, 393, 1583, 1585, 1586, 1596, 1594, 1595, 1593, 1592 und 1590 liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Eschen in der Wohnzone A. Die Kostentragung für die vorzeitige Projektierung und Erschliessung dieser Grundstücke erfolgt über das gesamte Strassengrundstück Nr. 1589 (Britschenstrasse) innerhalb des rechtskräftigen Baulandumlegungsperimeters im Sinne von Art. 5 des Reglements.

Die vorfinanzierenden Grundeigentümer beantragen, bei der Ermittlung der maximal realisierbaren Ausnutzung das Grundstück Nr. 1590 mit 854 m<sup>2</sup> unberücksichtigt zu lassen. Gemäss Art. 7 Abs. 2) des Reglements ist festgehalten, dass die Ermittlung der Höhe der Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten im Verhältnis der realisierten baulichen Ausnutzung der innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung neuerschlossenen Grundstücke gemäss Abs. 4) zu deren maximal realisierbaren baulichen Ausnutzung gemäss Abs. 3). Die beantragte Nichtberücksichtigung des Grundstücks Nr. 1590 bei dieser Berechnung würde dazu führen, dass weniger Bruttogeschossfläche erstellt werden muss, damit sich der Malus reduziert.

Die damaligen Überlegungen des Gemeinderates für die Einführung des Malus gingen dahingehend, dass vorzeitige Erschliessungen, welche danach keine oder nur eine sehr eingeschränkte Bautätigkeit auslösen, vermieden werden. Strassenzüge, die nach dem Bau viele Jahre unbebaut bleiben, sind zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde ein Malus („Strafe“) eingeführt, falls nach vorzeitigen Erschliessungen keine oder eine zu geringe Bautätigkeit stattfindet. Dieser Malus ist gerechtfertigt, da zum Zeitpunkt der Erschliessung das Grundstück an Wert gewinnt. Im Gegenzug fallen für die Gemeinde hohe Investitionskosten (auch wenn die Liquidität durch die vorzeitige Erschliessung zu einem späteren Zeitpunkt abfließt), Abschreibungen und laufende Unterhaltskosten an.

Eine Nichtberücksichtigung des Grundstücks Nr. 1590 würde dazu führen, dass bei der ersten Vorfinanzierung gemäss dem Reglement bezüglich der Berechnung des Malus bereits wieder eine Ausnahmeregelung getätigt werden müsste. Insofern wäre es fairer, das Reglement diesbezüglich anzupassen, dass der Malus

weniger stark ausfällt und dann nachfolgen für alle weiteren Vorfinanzierungen die gleichen Regelungen bei der Berechnung des Malus gelten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird beantragt, bei der Ermittlung der maximal realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks Nr. 1590 mit 854 m<sup>2</sup> mitzuberücksichtigen und hier keine Ausnahme zu sprechen.

#### Nutzung des Strassengrundstücks Nr. 1854

Weiter beantragen die vorfinanzierenden Grundeigentümer, den jetzigen oder künftigen Eigentümern der Grundstücke Nrn. 1585 und 1586 seitens der Gemeinde das Recht einzuräumen, im Rahmen einer künftigen Überbauung das nicht erschlossene Strassengrundstück Nr. 1854 für eine provisorische Zufahrt auf eigene Kosten zu nutzen, sofern sich die Zufahrt ab dem Grundstück Nr. 1854 besser eignet und die Britschenstrasse entlastet werden kann.

Dieser Voraussetzung kann problemlos zugestimmt werden und entspricht auch der Praxis bei anderen gleich gelagerten Themenfelder. Die vollständige Erstellung und der vollständige Unterhalt der Strasse erfolgen durch die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1585 und 1586. Die Nutzung der Strasse soll ebenfalls auf dem schriftlichen Weg in geeigneter Form in diesem Sinne vereinbart werden.

#### Beschränkung der Nachschusspflicht auf 20%

Weiter beantragen die vorfinanzierenden Grundeigentümer, dass die vorgesehene Nachschusspflicht bei einer Verteuerung der Projektkosten wird 20 % beschränkt wird. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wert nicht überschritten wird. Allerdings besteht aufgrund der globalen Unsicherheiten keine Garantie dafür, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Gemäss Art. 5, Abs. 1, lit. c des Reglements müssen die vorfinanzierenden Grundeigentümer sämtliche Kosten der Projektierung und Erschliessung vorfinanzieren und eine Beteiligung durch die Gemeinde Eschen-Nendeln ist nicht vorgesehen. Eine solche Regelung, wonach die Nachschusspflicht auf 20% beschränkt wird, würde einen Entscheid des Gemeinderates im Sinne einer Ausnahme zum Reglement mit sich bringen. Diese Ausnahme müsste nachfolgend aufgrund der präjudiziellen Wirkung wiederum konsequenterweise in das Reglement als Standard überführt werden.

Sollte die Ausschreibung tatsächlich zum Ergebnis führen, dass die Vergabesumme mehr als 20% höher ist, als der Kostenvoranschlag, muss sowieso nochmals mit den vorfinanzierenden Grundeigentümern Kontakt aufgenommen und über eine Verschiebung des Projekts gesprochen werden.

#### Sicherstellung der Vorfinanzierung

Weiter beantragen die vorfinanzierenden Grundeigentümer, dass bei Abschluss des Darlehensvertrages vorzulegende Zahlungsverprechen in Form einer unbefristeten Bankgarantie oder durch Einzahlung des Betrages an die Gemeinde Eschen erfolgen kann, sofern die Gemeinde gemäss Art. 5, Abs. 1), lit. c) des Reglements eine Sicherstellung verlangt. Die Darlehensgeber gehen davon aus, dass das Projekt seitens der Gemeinde in 2023/2024 umgesetzt wird und somit Ende 2024 die Baureife gemäss Art. 6, Abs. 1, lit. b) des Reglements erreicht ist. Auf dieses Anliegen kann der Gemeinderat eintreten. Entweder bringen die vorfinanzierenden Grundeigentümer ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen (Bankgarantie) bei oder sie leisten die Zahlung vor der Budgetsitzung im November 2022. Die Details dazu können vertraglich im noch abzuschliessenden Darlehensvertrag geregelt werden. Die vorzeitige Erschliessung der Britschenstrasse wird nur realisiert, wenn der Darlehensvertrag in der noch auszuarbeitenden Form unterzeichnet wird, das Zahlungsverprechen einer liechtensteinischen Bank von jedem vorfinanzierendem Grundeigentümer vorliegt respektive die Zahlung vor der Budgetsitzung im November 2022 erfolgt und die effektiven Kosten vollständig von den vorfinanzierenden Grundeigentümern getragen werden. Anderenfalls wird die Erschliessung der Britschenstrasse gemäss dem Infrastrukturplan erfolgen.

### Darlehensvertrag

Mit dem Darlehensvertrag, der vor der definitiven Beschlussfassung in dieser Angelegenheit im Gemeinderat mit den vorfinanzierenden Grundeigentümern ausgehandelt werden muss, regeln die Vertragsparteien die Finanzierung der Britschenstrasse ab dem Einlenker Kohlplatz bis zum Ende des Wendehammers gemäss dem Vorprojekt der Meier Bauingenieure AG. Es liegt ein Vertragsentwurf seitens der Gemeinde Eschen-Nendeln, ausgearbeitet durch Dr. Wilfried Hoop, vor. Dieser Vertragsentwurf wurde an der Grundeigentümerversammlung allen Grundeigentümern abgegeben und bildet die Basis für die weiteren Vertragsverhandlungen. Dieser Vertragsentwurf orientiert sich auch an den bestehenden Verträgen bei den Vorfinanzierungen der Sagenstrasse und der Strasse Etschetlina.

Die vorfinanzierenden Grundeigentümer haben dem Antrag um Vorfinanzierung einen eigenen Vertragsentwurf für den Darlehensvertrag vorgelegt. Eine erste summarische Prüfung des Vorschlages der vorfinanzierenden Grundeigentümer hat ergeben, dass in Verhandlungen eine Bereinigung der Inhalte basierend auf dem heutigen Entscheid machbar sein sollte. Für die Gemeinde sollte im Fokus stehen, dass für die gleiche Materie die gleichen Verträge gelten sollen.

### Bestimmung des Rückzahlungszeitpunkts

Frühere Verhandlungen über Vorfinanzierungen haben gezeigt, dass es für den vorfinanzierenden Grundeigentümer eine sehr schwierige Situation darstellt, wenn keinerlei Anhaltspunkte über den Zeitpunkt der Rückzahlung der vorfinanzierten Kosten gemäss Art. 7 des Reglements erfolgt. Auch die Ausstellung des Zahlungsverprechens ist für die vorfinanzierende Bank zwingend an einen fix zugesagten Rückzahlungszeitpunkt gebunden, wie die Erfahrungen gezeigt haben. Auch bei früheren Vorfinanzierungen (Sagenstrasse, Landammannstrasse, Etschetlina) wurde ein Rückzahlungszeitpunkt genannt. Bei früheren Vorfinanzierungen wurde der späteste Rückzahlungstermin nach Bauvollendung der Strasse festgelegt. Das neue Reglement sieht vor, dass der Rückzahlungszeitpunkt in der Regel nach 10 – 15 Jahren nach Erlangung der Baureife aufgrund der vorzeitigen Erschliessung bestimmt wird. Im vorliegenden Fall soll die Rückzahlung somit spätestens per 31. Dezember 2033 erfolgen.

### Abänderung des Infrastrukturplans

Gemäss gültigem Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen ist der Bau der Britschenstrasse nicht innerhalb der nächsten 15 Jahre vorgesehen, weshalb der Infrastrukturplan dahingehend abgeändert werden muss, dass die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 1575, 393, 1583, 1585, 1586, 1596, 1595, 1594, 1593, 1592 und 1590 über die Britschenstrasse voraussichtlich in den Jahren 2023/2024 erfolgt.

### Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit der Gemeindeordnung kann gegen die Aufnahme von Darlehen oder die Übernahme von Bürgschaften das Referendum ergriffen werden. Referendumsfähige Beschlüsse des Gemeinderates müssen kundgemacht werden. Zwar haben Rechtsabklärungen mit Dr. Wilfried Hoop ergeben, dass es in diesem Fall gute Gründe geben würde, das Geschäft nicht zum Referendum auszuschreiben, die Gemeinde Eschen-Nendeln aber auf der sicheren Seite ist, wenn sie es macht.

### Finanzplanung der Gemeinde

Die Vorfinanzierung ist mit der Finanzplanung der Gemeinde abgestimmt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die vorgeschlagene Vorgehensweise wird seitens des Gemeinderates unterstützt. Das gewählte Vorgehen ist plausibel.

