

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 08/20

Datum / Zeit: Mittwoch, 20. Mai 2020 / 18.00 – 21.50 Uhr

Ort: Gemeindehaus Eschen
Gemeindesaal Eschen
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 Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/20 | |
| 2. | Mutation Nr. 1325: Genehmigung eines Tauschvertrages | 48 |
| 3. | Parzelle Nr. 1613: Ausnahme zur Bauordnung | 49 |
| 4. | Wirtschaftspark Eschen: Erschliessung Bereich Parzelle Nr. 1719 / Arbeitsvergabe Strassenbeleuchtung | 51 |
| 5. | WLAN in den Schulen: Arbeitsvergabe | 52 |
| 6. | Kracharüfe: Kiesabbau und Deponiestandort / Information Projektstand | 54 |
| 7. | Offene Erschliessungs- und Umlegungskosten | 55 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 20.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/20

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 07/20 vom 29.04.2020 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Grundbuchanpassungen

09.02.03

Parzelle Nr. 3112

09.02.03

2. Mutation Nr. 1325: Genehmigung eines Tauschvertrages

x x E

48

Antragsteller Leiter der Gemeindekanzlei

Bericht

Die Miteigentümerinnen der Parzelle Nr. 3113 und die Gemeinde Eschen als Alleineigentümerin der Parzellen Nrn. 3111 und 3112 sind übereingekommen, einen flächengleichen Tauschvertrag von je 87 m² zu realisieren. Die Vorteile liegen für beide Parteien auf der Hand. Die Parzelle Nr. 3113 der Miteigentümerinnen kann niveaugleich über die Bahngasse im nördlichen Bereich über eine Zufahrt erschlossen werden und die Grabenparzelle Nr. 3111 der Gemeinde Eschen wird breiter und der Dorfbach erhält so mehr Raum.

Kosten

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie die Geometerkosten für die Errichtung der Mutation Nr. 1325 tragen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte. Die grundverkehrsbehördlichen Gebühren sowie die grundbücherliche Durchführung des Vertrages tragen die Parteien ebenfalls gemeinsam je zur Hälfte. Gegebenenfalls zu entrichtende Steuern werden aufgrund der gesetzlichen Grundlage getragen. Es wird mit Kosten von rund CHF 2'700.00 gerechnet.

Budget

Für diese Kosten sind im Voranschlag 2020 im Konto Nr. 620.500.00 genügend finanzielle Mittel vorgesehen. Das Budget beträgt in diesem Konto CHF 20'000.00. Bisher sind Aufwendungen von rund CHF 3'000.00 in diesem Konto aufgelaufen.

Anträge

1. Die Umsetzung der Mutation Nr. 1325 (Tauschvertrag) sei zu genehmigen.
2. Der Tauschvertrag sei gemäss Art. 41. Abs. 2 lit. f Gemeindegesetz (GemG) zum Referendum auszu-schreiben.

Beschlüsse

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

Bewilligungsverfahren	09.03.04
Ausnahmen Bauordnung	09.03.04

3. **Parzelle Nr. 1613: Ausnahme zur Bauordnung** x x E 49

Antragsteller Gestaltung- und Planungskommission, Leiter Hochbau

Gesuchsteller Jehle Selina und Adolf, Obergass 59, 9494 Schaan

Bericht

Die Bauherrschaft plant, auf der Parzelle Nr. 1613 zwei fahrbare, nicht im Boden befestigte Verkaufsstände für Eis aufzustellen. Die Parzelle Nr. 1613 liegt an der Essanestrasse in der Wohnzone A. Die Verkaufstätigkeit soll jeweils von Freitag bis Sonntag während den Monaten April bis Ende Oktober, zeitlich befristet in den Jahren 2020 und 2021, stattfinden. Ebenfalls ersucht die Bauherrschaft um eine Option auf Verlängerung der Baubewilligung.

Antrag

Dem Ausnahmeantrag von Adolf und Selina Jehle vom 23. April 2020 für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für eine nicht zonenkonforme Bauweise in der Wohnzone A, sei unter Bezugnahme von Art. 29 der Bauordnung mit Verweis auf Art. 3 des Baugesetzes unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen mit folgenden Auflagen als befristete Ausnahme jeweils in den Monaten April bis Ende Oktober in den Jahren 2020 und 2021 mit Option auf Verlängerung zu erteilen:

- Durch den Betrieb der Eisdielen darf weder der Fahr- noch Fussverkehr sowie die Personensicherheit auf und entlang der Essanestrasse beeinträchtigt werden.
- Parkierungen dürfen nicht in den Strassenbereichen der Parzellen Nrn. 1601 (Landstrasse) und 1614 (Gemeindestrasse) erfolgen.
- Ein- und Ausfahrten zur Parzelle Nr. 1613 müssen ausschliesslich über die Gemeindestrassenparzelle Nr. 1614 erfolgen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Tiefbau	10.02.04
Wirtschaftspark Erschliessung Bereich Essanepark	10.02.04

4. **Wirtschaftspark Eschen: Erschliessung Bereich Parzelle Nr. 1719 / Arbeitsvergabe Strassenbeleuchtung** x x E 51

Antragsteller Leiter Tiefbau

Bericht

Am 19. Februar 2020 genehmigte der Gemeinderat Eschen-Nendeln das Strassenprojekt inkl. Verpflichtungskredit für die rückwärtige Erschliessung unter anderem im Bereich der Parzelle Nr. 1719. Das Gemeindeprojekt beinhaltet den Ausbau des bestehenden Zubringers in den Wirtschaftspark von bisher zwei auf drei Fahrbahnen sowie einseitigem Trottoir, den Neubau einer Verbindungsstrasse nördlich der Parzelle

Nr. 1719 (ehemals EIBA) mit zwei Fahrbahnen im Gegenverkehr sowie einseitigem Trottoir und dem Rück- bzw. Umbau des bestehenden Zubringers auf der heutigen Zufahrt zum Sportpark. Ebenfalls am 19. Februar 2020 wurden die Baumeister- und Pflasterungsarbeiten vergeben. Ausstehend ist nun noch die Vergabe der Strassenbeleuchtungen. Die Offerte vom 24. April 2020 für die Ausführung der Strassenbeleuchtung der Liechtensteinischen Kraftwerke AG liegt mit der Summe von CHF 55'635.70 inkl. MwSt. vor.

Baufortschritt

Die Bauarbeiten im Wirtschaftspark verlaufen planmässig. Die Verbindungsstrasse nördlich der Parzelle Nr. 1719 (ehemals EIBA) ist bis auf die Belagsarbeiten, welche bewusst aufgrund der Baustelle der Essanepark Anstalt zurückgestellt wurden, erstellt. In der ersten Maiwoche wurde die Kreuzung beim Grundstück des ehemaligen Geschäftssitzes der Wohlwend Transporte (heute ThyssenKrupp Presta AG) inklusive Vorplatz asphaltiert. Zwischenzeitlich ist die Sanierung des bestehenden Zubringers in den Wirtschaftspark (zwischen der Essanepark Anstalt und der Reich Transporte AG) mit Strassenverbreiterung inklusive den Werkleitungen im Bau. Bei weiterhin optimalem Bauverlauf sollte die Hauptzufahrt mit neuer Verbindung zum Sportpark bis Ende Juli 2020 mit der Tragschicht versehen sein.

Die Etappenwechsel mit Signalisation werden jeweils wie bisher den verantwortlichen der ansässigen Unternehmen sowie auf weiteren Kanälen der Öffentlichkeit frühzeitig kommuniziert.

Das Tiefbauprojekt an der Essanestrasse unter Führung des Landes befindet sich derzeit in einer Zwischenphase, in welcher der zugeschüttete Graben durch die provisorische Verlagerung des Verkehrs vorbelastet wird. Dabei zeichnet sich ab, dass die Setzungen unter den Erwartungen liegen, was positiv gewertet wird. Es wird vermutet, dass die geringen Setzungen mit dem Abpumpen des Grundwassers bei den Baustellen im Wirtschaftspark in Zusammenhang stehen. Aufgrund dieser Entwicklungen sollen nun die nächsten Schritte im Projekt schneller in Angriff genommen werden.

Budget

Im Budget 2018 ist unter der Kontonummer 621.501.43 ein Betrag von CHF 80'000.00 reserviert.

Antrag

Der Auftrag für die Strassenbeleuchtung der Erschliessung Wirtschaftspark im Bereich des Essaneparks sei an die Liechtensteinischen Kraftwerke, Schaan, zum Offertpreis von CHF 55'635.70 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Liegenschaften und Anlagen	10.03.05
PSE Primarschule Eschen	10.03.05

5. WLAN in den Schulen: Arbeitsvergabe	x x E	52
---	-------	-----------

Antragsteller Immobilienverwalter

Bericht

Im September 2019 informierte das Schulamt die Gemeinden über die vorgesehene Projektplanung zur Anpassung der Gebäudeverkabelung resp. der WLAN-Abdeckung in den Schulhäusern. Das vom Schulamt beauftragte Elektroingenieurbüro erstellte eine Kostenschätzung für die notwendige Gebäudeverkabelung

für die Primarschulen Eschen und Nendeln. Gemäss dieser Kostenschätzung ist mit Aufwendungen von insgesamt CHF 195'000.00 für beide Schulhäuser zu rechnen. Das Schulamt hat die Gemeinde Eschen-Nendeln im Herbst 2019 gebeten, den Betrag von CHF 195'000.00 in das Budget 2020 aufzunehmen.

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs im Jahr 2020 entschied sich die Gemeinde Eschen-Nendeln im Budgetprozess, für das Budget 2020 lediglich einen Betrag von CHF 100'000.00 anstatt der gewünschten CHF 195'000.00 zu budgetieren. Weiter wurde entschieden für den Fall, dass der budgetierte Betrag für das Jahr 2020 nicht für beide Schulhäuser ausreichen sollte, das zweite Schulhaus im folgenden Jahr 2021 mit einem WLAN auszustatten.

Im März 2020 erfolgte eine Begehung der beiden Schulhäuser mit dem Elektroingenieurbüro und den zur Offertstellung vorgesehenen Unternehmern. Zwei Unternehmer haben je ein Angebot für die beiden Schulhäuser eingereicht. Für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Eschen unterbreitete die Firma Gregor Ott AG, Nendeln, mit dem Offertpreis von CHF 101'607.25 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot. Für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Nendeln unterbreitet die Firma SpeedCom AG, Schaan, mit dem Offertpreis von CHF 85'345.95 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Rechtliches

Die Angebote wurden nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) und der Verordnung über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWV) als Direktvergabe eingeholt.

Budget

Im Budget 2020 ist in der laufenden Rechnung im Konto Nr. 210.311.00 ein Betrag von CHF 100'000.00 für WLAN-Abdeckung in den Schulen vorgesehen.

Erwägungen

Die Verkabelung der beiden Schulhäuser ist recht aufwendig, was bedingt, dass diese Arbeiten in den Sommerferien durchgeführt werden. Nur so kann der störungsfreie Schulbetrieb gewährleistet werden.

Der Antragsteller beantragt, vorerst nur die Primarschule Eschen mit einem WLAN zu verkabeln und für die Verkabelung der Primarschule Nendeln für das Jahr 2021 einen neuen Budgetposten vorzusehen. Die Meinungen im Gemeinderat gehen zu diesem Punkt auseinander. Einige Gemeinderäte befürworten, dass ein Nachtragskredit gesprochen wird und die Verkabelung in beiden Schulhäusern im Jahr 2020 erfolgt. Andere Gemeinderäte vertreten die Meinung, dass keine Eile geboten ist, weil es im Projekt bisher immer wieder zu Verzögerungen gekommen ist.

Abklärungen mit den beiden Firmen haben ergeben, dass die Kapazitäten der Firmen nicht dazu ausreichen, beide Schulhäuser innerhalb der gleichen Sommerferien mit einem WLAN auszustatten. Deshalb wurde bei der Ausschreibung entschieden, die beiden Aufträge zu trennen und separat auszuschreiben.

Bei der Verkabelung der Primarschule Eschen ist damit zu rechnen, dass noch Einsparungen gegenüber der Offerte erzielt werden können. Dies deshalb, weil das Schulhaus relativ neu ist und bestehende Kabel für die Verkabelung mit einem WLAN genutzt werden können. Anders sieht dies beim Schulhaus Nendeln aus. Dort ist davon auszugehen, dass der offerierte Betrag auch in Rechnung gestellt wird.

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen berät der Gemeinderat, dass vorerst nur die Primarschule in Eschen verkabelt werden soll. Die Verkabelung der Primarschule in Nendeln erfolgt anfangs 2021. Dies wird den Schulstandort in Nendeln nicht gross beeinträchtigen, weil davon ausgegangen werden kann, dass die

Endgeräte erst im nächsten Jahr an die Schülerinnen und Schüler verteilt werden. Deshalb ist es vertretbar, mit der Verkabelung der Primarschule Nendeln bis zum nächsten Jahr zuzuwarten.

Anträge

1. Der Kredit von CHF 100'000.00 für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Eschen sei freizugeben.
2. Die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Eschen sei an die Firma Gregor Ott AG, Nendeln, zum Offertpreis von CHF 101'607.25 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschluss

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

Deponien 10.11.08

Kracharüfe 10.11.08

6. Kracharüfe: Kiesabbau und Deponiestandort / Information Projektstand x x E 54

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage

Am 28.08.2019 haben die Gemeinderäte von Eschen und Mauren die Auftragsvergaben für folgende Arbeiten für die Prüfung der Standorteignung des Gebiets Pürstwald-Kracharüfe für Kiesabbau und Deponiestandort erteilt:

- Organisation und Projektleitung
- (hydro-)geologische / geotechnische Untersuchungen
- Bericht Standorteignung

Zusammen mit diesen Auftragsvergaben haben die Gemeinderäte auch beschlossen, dass die Projektphase 2 (Standortprüfung) im Zeitraum Oktober 2019 bis voraussichtlich Dezember 2020 in folgenden 3 Etappen bearbeitet wird:

- Hauptuntersuchung (hydro-)geologische / geotechnische Untersuchungen
- Monitoring/Auswertung (hydro-)geologische / geotechnische Untersuchungen
- Weitere Detailuntersuchungen (v.a. Lärm, Landschaft, Visualisierung) und Ausarbeitung Bericht Standorteignung

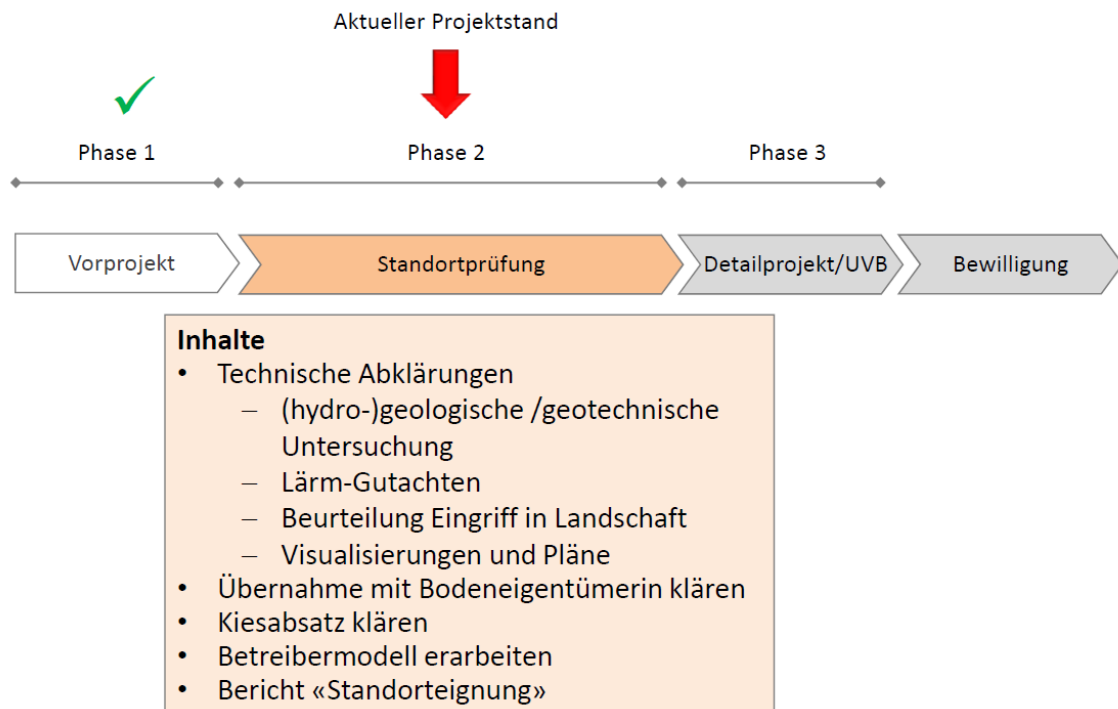


Abbildung: Projektphasen bis Projektbewilligung

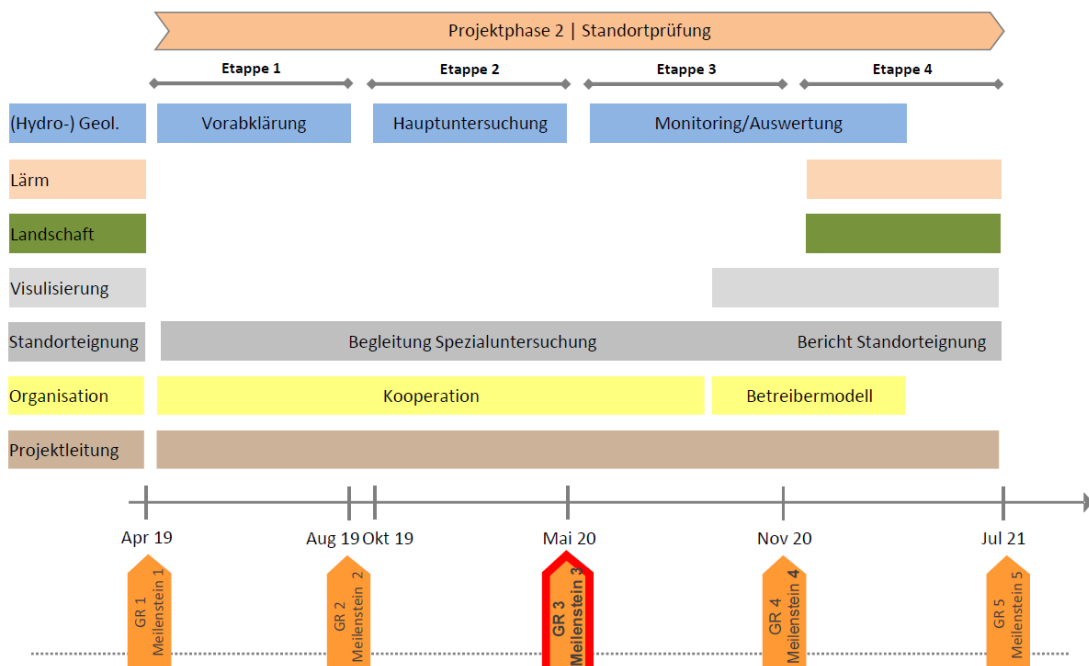


Abbildung: Projektphase 2, Etappen 1 - 4

Ergebnisse

(hydro-)geologische / geotechnische Untersuchungen

Die Hauptuntersuchung ist im Zeitraum November 2019 bis März 2020 erfolgt. Der Geologische Bericht inkl. Zusammenfassung liegt vor. Die Ergebnisse der (hydro-)geologischen / geotechnischen Untersuchungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das vermutete Grundwasservorkommen existiert nicht.
- Der Standort ist aus (hydro-)geologischer Sicht für die Errichtung einer Deponie Typ A bzw. B geeignet (Aushubdeponie bzw. Inertstoffdeponie).
- Das Material ist bedingt für eine Verwertung zu Baustoffen geeignet. Die Materialqualität ist tendenziell schlechter als bisher angenommen (höhere Tonanteil und Anteile ungeeigneter Komponenten). Es ist eine aufwendige Aufbereitung notwendig (Nasssiebung). Der Bedarf für eine Nasssiebung war bereits aus früheren Abklärungen bekannt.
- Die Ausnutzungsziffer liegt bei rund 60 % (bisher angenommen: 60 % – max. 70 %).
- Weitere Sondierbohrungen oder Materialanalysen sind beim jetzigen Planungsstand nicht notwendig. D.h. auf die geplante vierte Bohrung kann verzichtet werden.
- Aufgrund der besonderen Witterungsverhältnisse im Winter 2019 / 2020 kann das Monitoring der Grundwassersituation nicht wie ursprünglich geplant bis Oktober 2020 abgeschlossen werden. Stattdessen ist das Monitoring bis Frühling 2021 durchzuführen, so dass aussagekräftige Ergebnisse vorliegen.



Abbildung: Situation / Luftbild

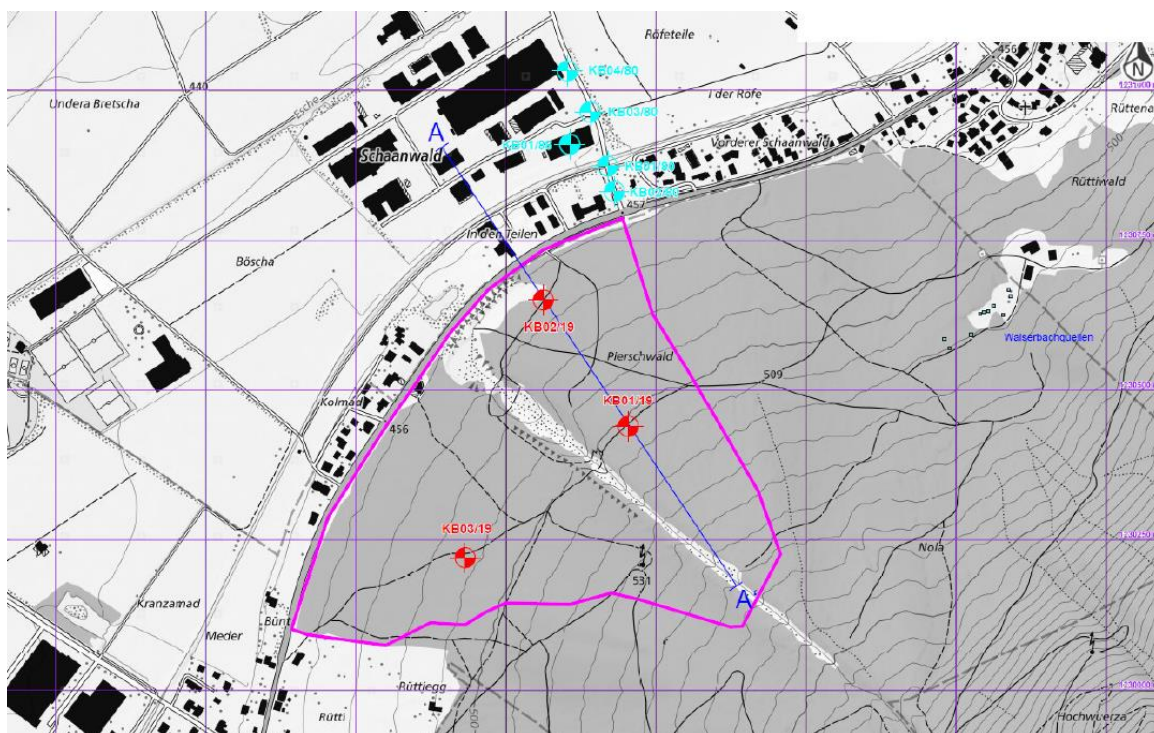


Abbildung: Situation mit möglichem Perimeter (violett) und Kernbohrungen (rote Fadenkreuze)

Kiesabsatz

Erste Vorabklärungen bezüglich Kiesabsatzes wurden durchgeführt. Es gibt mehrere Unternehmen, welche ein konkretes Interesse am Deponiebetrieb mit Kiesabsatz haben. Mindestens zwei davon könnten sich eine Kooperation vorstellen. Das Absatzvolumen der Interessenten liegt insgesamt bei jährlich über 100'000 m³. Die Interessenten wurden über die vorhandene Kiesqualität informiert und aufgefordert, der Projektleitung einen nachvollziehbaren Verwertungsnachweis und das Bedarfspotential vorzulegen. In einem nächsten Schritt werden diese Angaben verifiziert, plausibilisiert und ein Betreibermodell entwickelt.

Stand Finanzen

Der Kostenvoranschlag für die Projektphase 2 (Standortprüfung) betrug CHF 490'000.00, verteilt auf die Jahre 2019 und 2020. Gemäss derzeitigem Kenntnisstand beträgt die Endkostenprognose knapp CHF 375'000.00 und liegt somit rund CHF 100'000.00 unter den bisherigen Annahmen.

Diese Kostenreduktion ist insbesondere auf die (hydro-)geologischen / geotechnischen Untersuchungen zurückzuführen. Der Kostenvoranschlag für die (hydro-)geologischen / geotechnischen Untersuchungen beträgt CHF 305'000.00.

Vorabklärungen	CHF	15'000.00	
Hauptuntersuchung, Monitoring und Auswertung	CHF	<u>195'000.00</u>	CHF 210'000.00
Voraussichtliche Kosten für (hydro-)geologischen / geotechn. Untersuchungen			<u>CHF 160'000.00</u>
Voraussichtliche Kostenreduktion gegenüber Auftragsvergaben			
Verzicht auf vierte Bohrung	CHF	40'000.00	
Verzicht auf Flowmetertests (aufgrund geringem Wasservorkommen)	CHF	<u>10'000.00</u>	CHF 50'000.00

Terminplan

Der ursprüngliche Terminplan verzögert sich voraussichtlich um sechs Monate, d.h. der Abschluss der Etappe 4 in der Projektphase 2 erfolgt im Sommer 2021. Die Gründe dafür sind:

- verzögerter Beginn der Bohrarbeiten (Mitte November 2019 statt anfangs Oktober 2019)
- besondere Witterungsverhältnisse (grösserer Zeitbedarf für das hydrogeologische Monitoring)

Erwägungen

Kommunikation / Orientierungsversammlung

Der Gemeinderat ist sich einig darin, dass es wichtig ist, die Bevölkerung regelmässig über den Projektablauf zu informieren. Der Gemeinderat hat bereits am 28. August 2019 entschieden, dass nach dem Vorliegen der Erkenntnisse aus den Hauptuntersuchungen bei einer positiven Gesamtbeurteilung des Projektstandortes eine öffentliche Orientierungsversammlung durchzuführen ist. Nach einer kurzen Diskussion ist sich der Gemeinderat einig darin, die Orientierungsversammlung erst im nächsten Jahr (ca. 2. Quartal) durchzuführen, wenn die Etappe 4 der Projektphase 2 weitgehend abgeschlossen ist und auch konkrete Aussagen über allfällige Auswirkungen auf die Nachbarschaft gemacht werden können. Trotzdem ist es wichtig, dass regelmässig über die fortschreitenden Abklärungen und vorliegenden Ergebnisse in den verschiedenen Kanälen der Gemeinde berichtet wird.

Augenschein Deponie Triesen

Es wird dem Gemeinderat empfohlen, in Triesen die bestehende Deponie zu besichtigen. Die Deponie in Triesen ist ähnlich konzipiert, wie dies in Nendeln geplant ist. Für die Gemeinderäte wird beim Besuch der Deponie gut sichtbar, welche Auswirkungen der Deponiebetrieb auf die Umgebung mit sich bringt.

Deponiekonzept

Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass das zukünftige Deponiekonzept vorsieht, dass die verschiedenen Deponien parallel betrieben werden können. So können die Verkehrsströme möglichst gering gehalten werden. Falls jeweils nur eine Deponie im Unterland betrieben wird (z.B. in Ruggell), hat die Standortgemeinde mehr Verkehr zu tragen und insgesamt entstehen längere Wege, als wenn zwei Deponien im Unterland parallel betrieben werden.

Gesamtwürdigung

Mit den nun vorliegenden Informationen kann festgehalten werden, dass sich die bisherigen Abklärungen im Grossen und Ganzen so entwickelt haben, wie dies gehofft wurde. Zwar ist der nutzbare Anteil am Kies am unteren Ende der Erwartungen, die übrigen Parameter sind aber positiv zu werten. Aus heutiger Sicht spricht nichts dagegen, dieses für die Gemeinde Eschen-Nendeln wichtige Projekt weiter zu verfolgen. Auch sind die bisherigen Kosten tiefer als angenommen, was ebenfalls erfreulich ist. Noch offen sind die konkrete Ausgestaltung der Betreibergesellschaft, das Innenverhältnis zwischen den Gemeinden Eschen-Nendeln und Mauren-Schaanwald sowie die Detailverhandlungen mit der Eigentümerin. Bei einer abschliessenden Projektbeurteilung braucht es auch in diesen Bereichen Nachweise respektive mehr Verbindlichkeiten. Es muss eine finanzielle Gesamtrechnung vorliegen, bevor die weiteren Schritte in Angriff genommen werden.

Anträge

1. Der geologische Bericht zur Etappe 2 der Projektphase 2 sei zur Kenntnis zu nehmen.
2. Die Etappe 3 (Monitoring, vertiefte Klärung Kiesabsatz, Vorabklärungen Verkaufsbedingungen mit Stiftung Fürst Liechtenstein) der Projektphase 2 sei freizugeben.
3. Per Ende 2020 seien dem Gemeinderat ein Standbericht der Projektleitung sowie ein Zwischenbericht des hydrogeologischen Monitorings vorzulegen.

Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird mehrheitlich angenommen (1 x Nein VU).
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.

Projekte	12.01.02
Erschliessungskosten	12.01.02

7. Offene Erschliessungs- und Umlegungskosten x x E 55

Antragsteller Leiter Finanz- und Rechnungswesen / Leiter Bauwesen

Bericht

Im Jahr 2016 hat sich der damalige Gemeinderat an zwei Sitzungen mit dem Thema der Erschliessungskosten befasst. Unterdessen wurde der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten Grossfeld aufgearbeitet und es liegen neue Gerichtsurteile im Zusammenhang mit Erschliessungskosten vor. Auch im Gemeinderatsworkshop 2019 wurde darüber diskutiert, dieses Thema in dieser Legislaturperiode anzugehen. Schliesslich wurde das Thema als Legislaturziel für die Periode 2019-2023 definiert. Dieses erneute Aufgreifen des Themas entspricht auch der Einschätzung und Empfehlung der Gemeindeverwaltung.

Aufgrund der Komplexität der Materie sollen vorgängig die Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten sowie die damit zusammenhängenden Schwierigkeiten und Herausforderungen bei der Kostenverteilung erläutert werden.

Erklärung der Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten

Bei der Thematik, welche nachfolgend behandelt wird, ist zu unterscheiden zwischen Baulandumlegung und Erschliessung der Grundstücke.

Baulandumlegung

Vereinfacht erklärt, werden bei einer Baulandumlegung die Grundstücke neu so geordnet, dass aus nicht erschlossenen, in Lage und Form ungeeigneten Parzellen für Überbauungen nutzbare Parzellen entstehen. Auch wird Boden für die Erschliessung (Strassen, Werkleitungen) ausgeschieden. Dadurch wird die Basis für die künftige Erschliessung der umgelegten Grundstücke geschaffen. Bei der Baulandumlegung entstehen der Gemeinde Kosten für die Planungs- und die Anpassungsarbeiten (Entschädigungszahlungen, Versetzungen von Zäunen, Sträucher, etc.). Diese werden gemäss Baulandumlegungsgesetz mittels Kostenverteiler an die Eigentümer verrechnet. Der Kostenverteiler wird durch ein Ingenieurbüro erstellt und in der Schätzungskommission behandelt.

Erschliessung

Damit die Grundstücke bebaut werden können, müssen diese zusätzlich erschlossen sein. Hierzu erstellt die Gemeinde die Strassen, Beleuchtungen und Werkleitungen. Nach einer Erschliessung steigert sich der Grundstückswert für die Eigentümer. Die Kosten für die Erschliessung werden gemäss dem Reglement „über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten“ dem Grundeigentümer verrechnet. Basis hierfür bildet der Kostenverteiler, welcher durch ein Ingenieurbüro erstellt wird. Der Zeitpunkt, zu welchem die Kosten für die Erschliessung verrechnet werden, bildet hierbei die Problematik. Gemäss altem Baugesetz (gültig bis September 2009) durften die Kosten erst verrechnet werden, wenn das Umlegungsgebiet vollumfänglich erschlossen wurde. Bei grossen Gebieten kann dies Jahrzehnte dauern. Mit dem

neuen Baugesetz können die Kosten bereits früher verrechnet werden, da die Erschliessungskosten aufgrund von Kostenvoranschlägen oder von Teil- und Schlussrechnungen berechnet werden können. Im 2014 wurde das Reglement der Gemeinde Eschen-Nendeln entsprechend angepasst, so dass je nach Baufortschritt eine etappenweise Verrechnung möglich wäre.

Problematik

Die Problematik besteht bei der Verrechnung von Erschliessungskosten bei Strassen / Werkleitungen, welche 40-jährig sind und / oder teilweise bereits saniert wurden. Diese „alten“ Strassen zu verrechnen wird bei einigen Eigentümer für eine Überraschung sorgen. Insbesondere bei Eigentümerwechseln (z.B. Erbschaft, Verkauf) ist wohl nicht mehr allen bewusst, dass die Verrechnung der Erschliessungskosten noch ausstehend ist.

Vertiefung anhand Beispiel der Umlegung „Tal“

Für den Strassenbau inkl. Strassenbeleuchtung und die Werke Kanalisation und Wasser werden basierend auf dem alten Stand vor der Baulandumlegung Flächen bestimmt, welche aufgrund ihrer alten Lage weniger oder mehr von der Umlegung profitieren. Nachfolgender Plan zeigt den alten Bestand in der Baulandumlegung Tal und die Flächen, welche bezüglich des Strassenbaus weniger Vorteile erfahren. Hierfür wird ein Abstand von 30m ab den bestehenden Strassen verwendet.

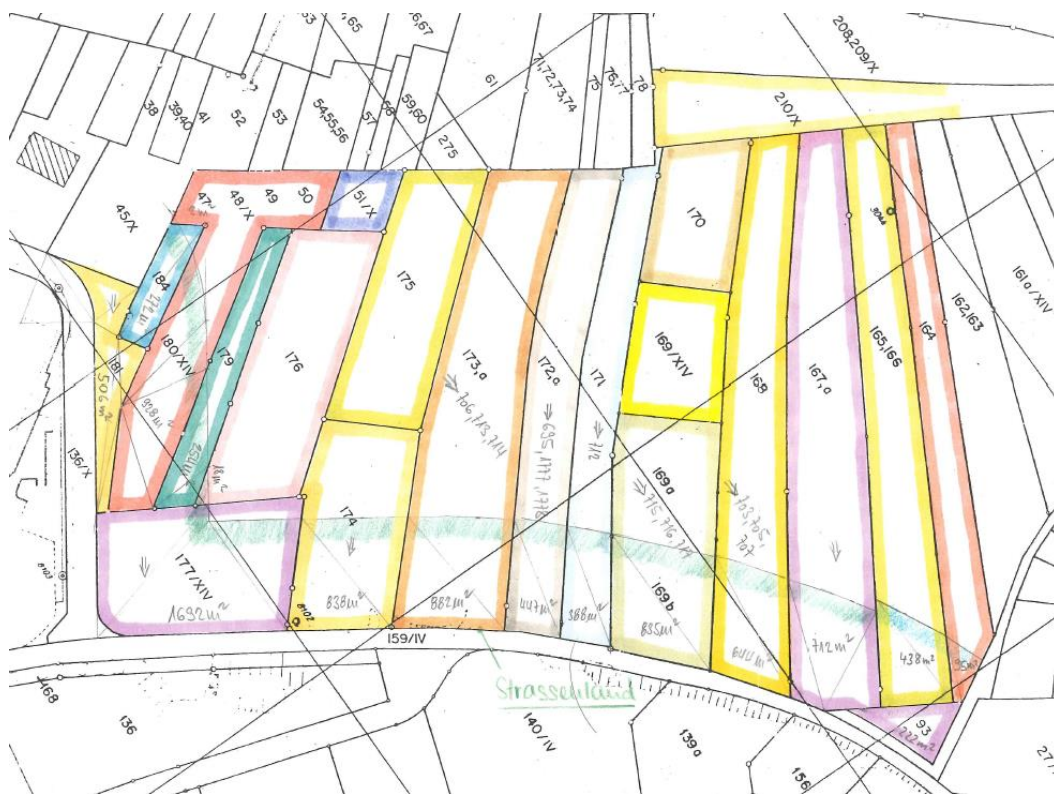


Abbildung: Altbestand vor der Baulandumlegung „Tal“

Danach werden Flächen aufgrund des neuen Planes nach der Baulandumlegung innerhalb des Abstands von 30m ab einer Strassengrenze mit 100% belastet (dunkelgrüne Flächen). Ausserhalb dieses Abstands werden die Flächen mit 50% belastet (hellgrüne Flächen).



Abbildung: Neubestand nach der Baulandumlegung „Tal“ mit Kostenbelastung

Aufgrund der ursprünglichen Lage der Parzellen (hier im Beispiel der Bürgergenossenschaft Eschen) werden diejenigen Flächen wiederum abgezogen, welche beim alten Grundbuchstand bereits innerhalb des Abstands von 30m von einer Strasse entfernt lagen (vorliegend die Flächen 838 m² und 506 m²). Somit ergeben sich für jeden Grundeigentümer Punkte. Im vorliegenden Fall 1.2 Punkte.

Bürgergenossenschaft Eschen

Parz.-Nr.	Fläche (m ²)	davon 10 Punkte	davon 5 Punkte	davon 0 Punkte
691	1666	1412	254	
Abzug Erschliessung AB 174/XIV		(-838)		838
Abzug Erschliessung AB 181/XIV		(-506)		506
Summe	1666	68	254	1344
Bewertung	68	10 P		
	254	5 P		
	1344	0 P		
	1666	1.2 P		

Strassenbau		
Punkte	Fläche x Punkte x Anteil	Kosten- beitrag CHF
3.5	1883	4'199.00
3.5	1036	2'310.20
7.0	1770	3'947.00
7.0	2904	6'475.80
7.0	5215	11'629.30
6.7	2861	6'379.90
1.2	1999	4'457.70

Kostenzusammenstellung Strassenbau	
Gesamtkosten Strassenbau	CHF 1'080'559.00
abzüglich Landessubvention	CHF 330'929.00
übrigbleibende Kosten	CHF 749'630.00
Hälfteanteil der Grundeigentümer	CHF 374'815.00
Faktor Strassenbau	2.22997

Abbildungen: Herleitung für die Punktierung der Parzelle Nr. 691

Diese 1.2 Punkte werden dann im vorliegenden Fall aufgrund der gesamten Kostenzusammenstellung Strassenbau auf einen konkreten Beitrag in Franken an den Strassenbau pro Grundeigentümer umgerechnet. In unserem Beispiel sind dies CHF 4'457.70.

Übersicht über offene und verrechnete Gebiete

Die nachfolgende Liste zeigt einen aktuellen Überblick über die eingezogenen und offenen Baulandumlegungs- und der Erschliessungskosten:

Baulandumlegung	Umlegungskosten Stand	Erschliessungskosten Stand
Aspergut	erfolgt	erfolgt
Halde	erfolgt	offen
Grasgarten	erfolgt	erfolgt
Walchbündt	erfolgt	erfolgt
Renkwiler	erfolgt	erfolgt
Tal	erfolgt	erfolgt
Grosser Britschen / Surbündt	erfolgt	offen
Grossfeld	erfolgt	offen
Schönbühl	offen	offen
Bölsfeld	offen	offen
Säga (IGZ Nendeln)	erfolgt	offen
Hunsrücken	erfolgt	erfolgt
Kapf Mutation / Vertrag	erfolgt	erfolgt
Oberbündt Nendeln	erfolgt	erfolgt
Loamgrub Mutation / Vertrag	erfolgt	erfolgt
Hub Ost	offen	offen

Aus heutiger Sicht könnten bei folgenden Baulandumlegungen die Kostenverteilung in Angriff genommen werden (Abschlussarbeiten der Baulandumlegung und Erstellung Kostenverteiler):

- Schönbühl
- Bölsfeld
- Hub Ost

Bei den Erschliessungskosten könnten folgende Arbeiten vorgenommen werden:

- Verrechnung Grossfeld (nach Überarbeitung Reglement; siehe nachfolgend)
- Erstellung Kostenverteiler Halde

Dingliche Rechte richten sich gegenüber jedermann, weshalb sie äusserlich erkennbar sein müssen. Das Grundbuch ist das Publizitätsmittel für die dinglichen Rechte an den Grundstücken. Niemand kann daher einwenden, er habe einen Grundbucheintrag nicht gekannt (sogenannte «negative Rechtskraft des Grundbuchs»). Teilweise konnten die offenen Erschliessungskosten im Grundbuch angemerkt werden. Heute ist die Anmerkung von Erschliessungskosten im Grundbuch aber nicht mehr möglich. Nachfolgend wird dargestellt, wo offenen Umlegungs- und Erschliessungskosten im Grundbuch angemerkt sind:

Baulandumlegung	Abbrechnug Umlegungs- kosten	Abrechnung Erschliessungs- kosten	Bau der Erschliessungs- anlagen	Bemerkung
Halde	2000	offen	1991-?	keine Anmerkung im Grundbuch
Grossfeld	2000	offen	1982-1984	keine Anmerkung im Grundbuch
Grosser Britschen	2009	offen	2007-?	keine Anmerkung im Grundbuch
Surbündt	2009	offen	2007-?	Perimeterpflicht im Grundbuch angemerkt
Säga (IGZ Nendeln)	2009	offen	2006-?	Perimeterpflicht im Grundbuch angemerkt
Schönbühl	offen	offen	-	keine Anmerkung im Grundbuch
Bölsfeld	offen	offen	2011-?	Perimeterpflicht im Grundbuch angemerkt
Hub Ost	offen	offen	-	keine Anmerkung im Grundbuch

Abbildung: Übersichtstabelle Baulandumlegungen und Anmerkungen im Grundbuch

Die lange Dauer vom Zeitpunkt der Erschliessung bis zur Abrechnung ist nur eine Komponente. Erschwerend kommt bei den Erschliessungskosten hinzu, dass sich die Rechnungen schnell im fünfstelligen Bereich befinden. Dabei darf nicht vergessen werden, dass aufgrund der Erschliessung das Grundstück damals erheblich an Wert gewonnen hat. Nachfolgend eine Übersicht der durchschnittlichen Kosten von Abrechnungen aus den vergangenen Jahren:

Übersicht Baulandumlegungen Eschen / Nendeln							
Baulandumlegung	Abbrechnug Umlegungs- kosten	Abrechnung Erschliessungs- kosten	Bau der Erschliessungs- anlagen	Mindest- betrag pro m ²	Maximal- betrag pro m ²	Durschnitts- betrag pro m ²	Bemerkung
Innere Wiesen, Nendeln		1969	1963-1968				Abrechnung gem. Perimeterreglement 1966
Böschfeld	1978	1975	1971-1983				Abrechnung gem. Perimeterreglement 1966
Nendler Feld	1977	1978	1972-1987				Abrechnung gem. Perimeterreglement 1966
Grasgarten	1996	1996	1975-1990			CHF 15.60	
Walchabündt	1996	1996	1976-1992			CHF 23.35	
Renkwiler	1996	1996	1983-1998			CHF 29.20	
Aspergut	2000	2002	1979-1989	CHF 0.60	CHF 9.95	CHF 6.85	
Hunsrücken	2000	2002	1991-1996	CHF 5.05	CHF 34.45	CHF 16.30	
Oberbündt Nendeln	2000	2002	1987-1997	CHF 13.30	CHF 21.05	CHF 14.60	
Tal	2000	2009	1991-2007	CHF 4.40	CHF 34.85	CHF 21.60	
Perimetergebühren bei bestehenden Strassen:							
Von 1966 bis 1975 wurden bei 16 Anwesen an bestehenden Strassen infolge eine privaten Bauprojektes Perimetergebühren nach dem Perimeterreglement 1966 verrechnet. 1990 beschliesst der Gemeinderat auf Grund von Auslegungsschwierigkeiten die Aufhebung des Perimeterreglements 1966 und die Rückzahlung der eingehobenen Perimetergebühren.							

Abbildung: Übersicht der durchschnittlichen Kosten von Abrechnungen aus den vergangenen Jahren

Gemeindevergleich

Die Problematik der Erschliessungskosten ist keine Eigenheit der Gemeinde Eschen-Nendeln. Aus diesem Grund erfolgt nachfolgend ein Vergleich mit anderen Gemeinden:

Übersicht Erhebung Erschliessungskosten FL-Gemeinden (Umfragen vom Januar 2020)											
	Eschen	Ruggell	Sch'berg	Mauren	Gamprin	Planken	Schaan	Vaduz	Triesen	T'berg	Balzers
Erschliessungskosten bei Baulandumlegungen	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein	ja	nein	ja
Erschliessungskosten bei bestehenden Strassen	nein ¹⁾	ja ²⁾	nein	nein	ja ²⁾	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Reglement gem. BauG Art. 38	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein	nein	ja	nein	nein
Grundeigentümeranteile an den Gesamtkosten	mind. 50% ³⁾	Pauschalbetrag	35%	45%	35%	-	-	-	50%	-	-

¹⁾ Es ist wohl im Reglement ein Artikel enthalten, nach welchem die Grundeigentümer bei der Erneuerung oder Sanierung von bestehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen mit Kosten belastet werden können. Im Reglement sind aber keine weiteren Bestimmungen enthalten, wie dieser Artikel zu handhaben ist.

²⁾ Bei bestehenden Strassen werden die Erschliessungskosten im Rahmen von Privaten Bauvorhaben erhoben.

³⁾ Erhaltene Landessubventionen werden bei der Ermittlung der Gesamtkosten berücksichtigt.

Abbildung: Übersicht Erhebung Erschliessungskosten FL-Gemeinden

Zusammenfassend ergibt sich somit folgendes Bild:

Keine Verrechnung: Planken, Triesenberg, Schaan, Vaduz
 Verrechnung mit Kostenverteiler: Eschen, Mauren, Schellenberg, Gamprin, Triesen, Balzers
 Verrechnung mit Pauschalbetrag: Ruggell, Gamprin (Gamprin: nur bei bestehenden Strassen)

Hierbei ist anzumerken, dass die Verrechnungssätze je nach Gemeinde variieren.

Modellbewertungen

Zu den Modellen kann folgende Aussage gemacht werden:

Keine Verrechnung: Einfachste, jedoch für die Gemeinde auch teuerste Lösung. In Eschen-Nendeln würde dies zu einer Ungleichbehandlung führen, da diverse Gebiete bereits abgerechnet wurden. Somit ist diese Option im Sinne der Gleichbehandlung ausgeschlossen oder eine Rückzahlung der bereits bezahlten Beiträge müsste erfolgen.

Pauschalbetrag: Einfache und effiziente Abrechnungsmethode (Strasse gebaut → Abrechnung). Aufgrund der Topographie würde es sich beim Verrechnungsbetrag wohl um einen Mischsatz handeln. Somit handelt es sich bei dieser Variante um eine weniger faire Kostenverteilung. Fraglich ist auch, ob ein Pauschalbetrag aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen (BauG Art. 38 Abs. 4) rechtlich standhält.

Nach Kostenverteiler: Es handelt sich hier um die fairste Lösung, da die Kosten aufgrund der Vorteile aus der Erschliessung verteilt werden. Die Nachteile sind, dass es bei grösseren Gebieten lange dauern kann, bis eine Abrechnung effektiv erfolgt, weil zuerst ein Gross- teil des Umlegungsgebietes zuerst erschlossen werden muss und bei zwischenzeitlichen Handänderungen es vorkommen kann, dass der neue Eigentümer in Unkenntnis davon ist, dass noch Erschliessungskosten offen sind.

Bei der Verrechnung nach Kostenverteiler sind bereits diverse Gerichtsurteile vorhanden. Unter anderem wurden Themen wie „Gleichheitsgrundsatz“ und Verjährung abgehandelt. Die Verwaltungsbeschwerdeinstanz hat bisher das Vorgehen der Gemeinden im Zusammenhang mit den Erschliessungskosten, vollumfänglich gestützt.

Ausstehende Beträge

Bei den offenen Umlegungen Bölsfeld, Schönbühl und Hub Ost, sind derzeit ca. CHF 0.8 Millionen aufgelaufen. Bei den Erschliessungsgebieten Halde und Grossfeld sind derzeit CHF 8.2 - 8.8 Millionen (Bruttokosten vor Pauschalsubventionen) bzw. CHF 6.3 - 6.6 Millionen (nach Abzug von Pauschalsubventionen) aufgelaufen, welche anteilmässig verrechnet werden können. Wie hoch der Betrag für die Gemeinde ist, hängt massgeblich vom Anteil ab, der den Grundeigentümer verrechnet werden soll.

Empfohlenes weiteres Vorgehen

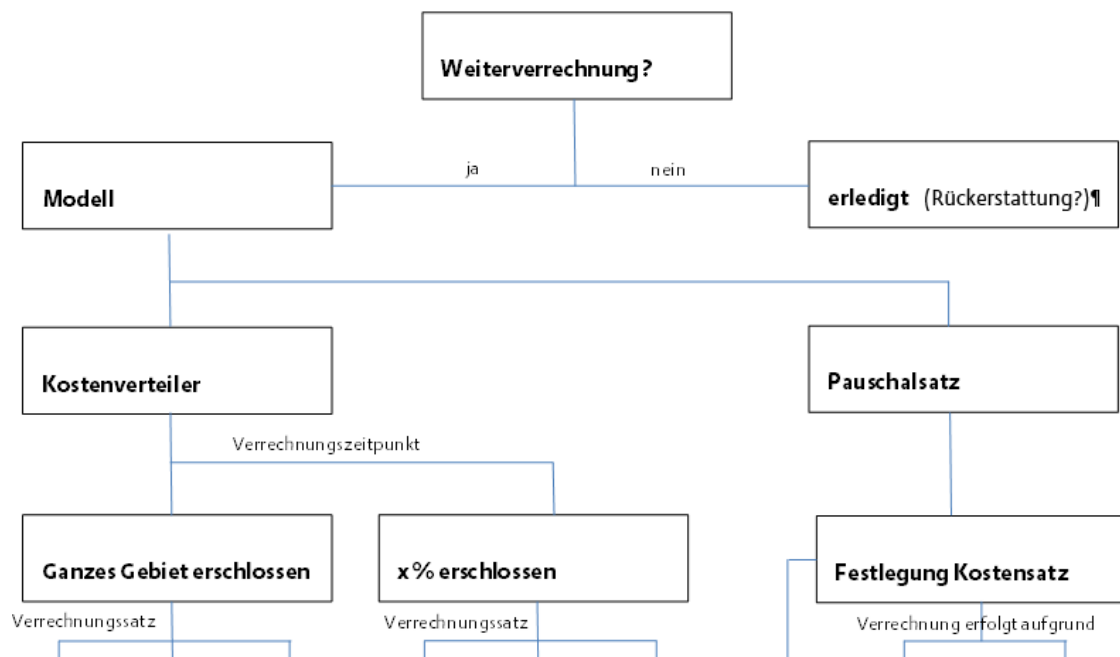
In einem ersten Schritt geht es darum, dass der Gemeinderat über die Thematik der Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten vollumfänglich informiert ist und die Zusammenhänge mit bereits erfolgten und zukünftigen Erschliessungen aufgezeigt werden können.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, die Einforderung der Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten anzugehen, denn die Thematik wird in den kommenden Jahren nicht einfacher, weil der Zeitpunkt zwischen dem Einzug der Grundeigentümerbeiträge und der Erschliessung der Grundstücke immer grösser wird und in den nächsten Jahren auch weitere Erschliessungen erfolgen.

Im Hinblick auf eine allfällige Verjährung wird gemäss Rechtsabklärung von Dr. Wilfried Hoop davon ausgegangen, dass die Forderungen für die Erschliessungskosten im Sinne von Art. 38 Abs. 4 BauG nach liechtensteinischem Recht nicht verjähren können. Es wird jedoch auch festgehalten, dass von einer Unverjährbarkeit nur solange ausgegangen werden kann, bis die Rechtsprechung ändert oder der Gesetzgeber eine andere Regelung trifft. Möchte die Gemeinde auf der sicheren Seite sein, müssten Erschliessungskosten rechtzeitig vor Ablauf von 40 Jahren vom Gemeinderat beschlossen und eingezogen werden.

Entscheidungsbaum:

Nachfolgender Entscheidungsbaum kann dem Gemeinderat als Hilfestellung dienen:



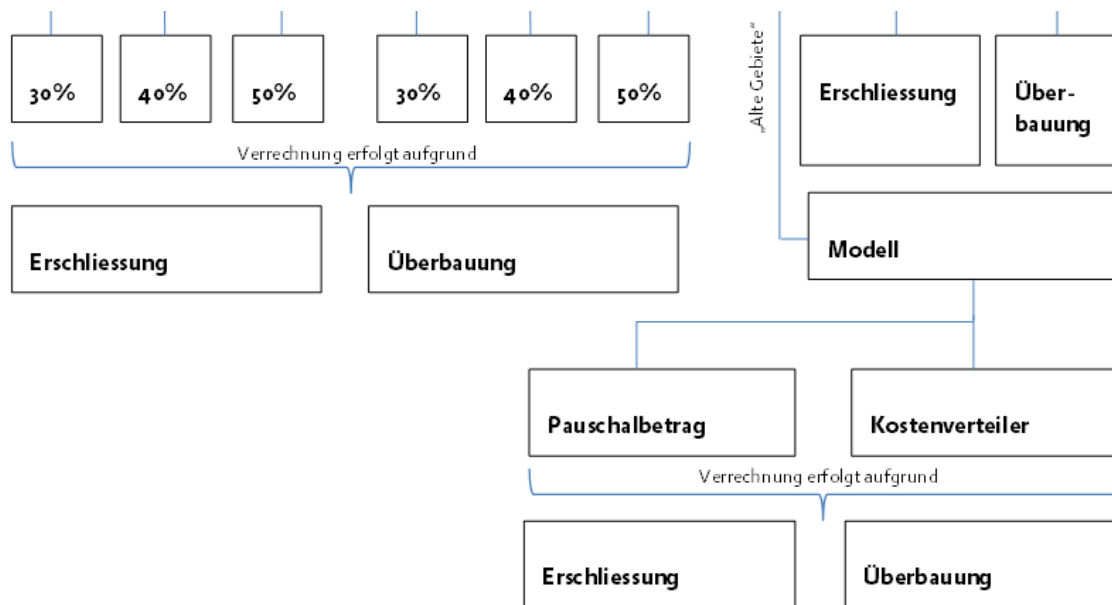


Abbildung: Entscheidungsbaum

Überarbeitung Reglement ja/nein?

Historisch wurden die Kosten von Land (1/3), Gemeinde (1/3) und Eigentümer (1/3) getragen. Das bestehende Reglement sieht einen Kostenverteiler von mindestens 50% zulasten der Grundeigentümer vor (wobei Übergangsbestimmungen bestehen). Das Reglement könnte im Sinne einer Gleichbehandlung angepasst werden. Auch weitere Anpassungen können durch eine Arbeitsgruppe diskutiert und dem Gemeinderat vorgeschlagen werden.

Ziel ist es, dass die Arbeitsgruppe 1 – 2 Sitzungen abhält und dem Gemeinderat einen Vorschlag zur Anpassung des Reglements vorlegt. Folgende Zusammensetzung wird empfohlen:

- Tino Quaderer, Gemeindevorsteher
- Mario Hundertpfund, Gemeinderat
- Thomas Meier, Fachexperte
- Siegfried Risch, Leiter Bauwesen
- Domenic Eggimann, Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Zeitplan

Aus Sicht der Verwaltung wird folgendes Vorgehen empfohlen:

1. Ausarbeitung neues Reglement bis Herbst 2020
2. Erstellung Kostenverteiler Baulandumlegung der noch offenen Gebiete 2021:
 - Schönbühl
 - Bölsfeld
 - Hub Ost
3. Verrechnung Erschliessungskosten Grossfeld im 2021
4. Verrechnung Baulandumlegungen im Zeitraum Herbst 2021
5. Erstellung Kostenverteiler Erschliessungskosten Halde Kostenverteiler Halde (2021/2022/2023)
6. Auflage Kostenverteiler Erschliessungskosten Halde 2. Halbjahr 2023
7. Verrechnung Halde 2024

Budget/Auftragsvergabe

Sofern der Gemeinderat dem empfohlenen Vorgehen zustimmt, könnten im Bereich der Baulandumlegung mit der Fertigstellung und dem Erstellen des Kostenverteilers bereits begonnen werden. Eine allfällige Anpassung des Verteilschlüssels hätte auf diese Arbeiten keine Auswirkungen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. CHF 40'000.00 bis CHF 50'000.00 wobei diese bereits im 2020 anfallen werden (Budget 2020: CHF 5'000.00). Entsprechend würde ein Nachtragskredit notwendig. Dafür können die Baulandumlegungen im 2021 abgeschlossen werden. Alternativ müssten die Kosten in den regulären Budgetprozess 2021 einfließen, allerdings könnten die Baulandumlegungen dann erst 2022 abgeschlossen werden.

Aufgrund der Komplexität und historischen Zusammenhänge sollten die Umlegungs- und Erschliessungskosten jeweils vom selben Büro erstellt werden. Ein Teil der Arbeiten wurde bereits von der Hanno Konrad Anstalt erledigt. Aus diesem Grund sollen die Arbeiten nicht ausgeschrieben werden, sondern direkt der Hanno Konrad Anstalt vergeben werden.

Erwägungen Gemeinderat

Durch die Erschliessungen der Grundstücke mit Steuergeldern bezahlt die Allgemeinheit für Mehrwerte, welche nur den Grundeigentümern zu Gute kommen. Deshalb ist es auch angebracht, dass die Grundeigentümer ihren Anteil an den Erschliessungskosten leisten. Früher wurden seitens der Gemeinde bereits Erschliessungskosten bei Grundeigentümern erhoben. Dieser Weg soll weitergeführt und diese Altlasten somit abgebaut werden. Dabei wird sich im anstehenden Prozess wohl abzeichnen, dass der Grundeigentümerbeitrag auf rund 1/3 der gesamten Kosten festgelegt werden soll, obwohl seit dem Jahr 2007 das Land Liechtenstein die Erschliessungen nicht mehr subventioniert. Dies wäre die fairste Lösung für alle Grundeigentümer, da hierdurch sowohl in der Vergangenheits- als auch in der Zukunftsbetrachtung eine Gleichbehandlung erreicht werden kann. Das Zuwarten würde den Zeitraum zwischen Erschliessung und Verrechnung nur vergrössern und ist deshalb keine Option.

Sollte nach dem Zeitplan gehandelt werden, wären im Jahr 2024 sämtliche „Altlasten“ bereinigt. Die Gemeinde Eschen-Nendeln könnte sodann den Abrechnungsmechanismus umstellen. Dies mit dem Ziel, dass die Erschliessungskosten immer zu dem Zeitpunkt verrechnet werden, wenn die Erschliessung erfolgt (bzw. bei vorzeitigen Erschliessungen, das Geld zurückbezahlt werden müsste). Der vorgeschlagene Zeitplan wird vom Gemeinderat begrüsst. Allerdings möchte er für das laufende Jahr keinen Nachtragskredit sprechen. Die Arbeitsgruppe soll innerhalb des bestehenden Budgets und der vorhandenen Kompetenzen des Gemeindevorstehers ihre Arbeit aufnehmen. Dem Gemeinderat soll im Herbst 2020 erneut Bericht und Antrag zum Thema unterbreitet werden.

Anträge

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.
2. Die Thematik der Baulandumlegungs- und der Erschliessungskosten sei wieder aufzugreifen.
3. Es sei eine Arbeitsgruppe für die Anpassung des Erschliessungskostenreglements einzusetzen.

Beschlüsse

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