

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 08/22

Datum / Zeit: Mittwoch, 25. Mai 2022 / 18.00 – 20.15 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 Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/22 | |
| 2. | Mitarbeiterbefragung 2022: Ergebnisse | 54 |
| 3. | Vereinsbeiträge 2022 | 55 |
| 4. | Totalrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan): Einsprachen / Ent-
scheide | 56 |
| 5. | Bestehendes Baurecht / Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages | 57 |
| 6. | Entscheid über die Ausübung eines Vorkaufsrechts | 58 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 13.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/22

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 07/22 vom 11.05.2022 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte	02.02.02
Mitarbeiterbefragung 2022	02.02.02

2. Mitarbeiterbefragung 2022: Ergebnisse

x x E 54

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Im Rahmen der Genehmigung des Budgets 2022 in der Gemeinderatssitzung vom 10. November 2021 hat der Gemeinderat betreffend das Konto 020.309.00 «Gemeindeverwaltung - Übriger Personalaufwand» eine Budgetposition zur Durchführung einer Mitarbeiterumfrage im Jahr 2022 diskutiert und diese Position schliesslich ins Budget 2022 aufgenommen.

Generell gesprochen können Mitarbeiterbefragungen Einblick geben in die Einstellungen, Wünsche und Meinungen der Mitarbeitenden. Auf diese Weise tragen solche Befragungen dazu bei, zu verschiedenen Themenstellungen den Status quo im Unternehmen zu ermitteln; auf einer zusätzlichen Ebene eine Feedbackkultur zu etablieren; Problembereiche zu erkennen; die Wahrnehmung der Mitarbeiter zu schärfen, um sie für wichtige Veränderungen zu gewinnen; Veränderungsblockaden zu identifizieren und insbesondere den Mitarbeitenden Wertschätzung entgegenzubringen, indem sie auf einer weiteren Ebene einbezogen werden. So unterstützen Mitarbeiterbefragungen bei der Erhebung der Stimmung in einem Unternehmen und können hierbei auf Handlungsfelder hinweisen. Ziel ist es demnach unter anderem, wo notwendig aus der Analyse mögliche Massnahmen abzuleiten. Für die Befragung werden in der Regel standardisierte Fragebögen verschiedener Anbieter wie beispielsweise des international tätigen Anbieters «Great Place to Work» eingesetzt.

Vom 19. April bis zum 13. Mai 2022 konnte die erste Mitarbeiterumfrage der Gemeindeverwaltung Eschen-Nendeln auf anonymer und freiwilliger Basis durchgeführt werden. Hierbei wurde der Anbieter «Great Place to Work» beauftragt, der alle Mitarbeitenden elektronisch zur Beantwortung eines standardisierten Fragebogens mit rund 60 inhaltlichen Fragen eingeladen hat. Von den 56 eingeladenen Personen haben 43 den Fragebogen beantwortet, was einer Teilnahmequote von 77% entspricht.

Ergebnisse der Umfrage

Insgesamt kann in der Gesamtbetrachtung der Ergebnisse festgehalten werden, dass die Umfrage in der Gemeindeverwaltung Eschen-Nendeln ein sehr positives Bild der Arbeitskultur und Mitarbeiterzufriedenheit zeichnet. So liegen die Ergebnisse bei 48 der rund 60 Fragen mindestens zehn Prozentpunkte über einem Schweizer Vergleichsindex und lediglich bei einer Frage wird ein Wert ausgewiesen, der geringfügig

unter dem Schweizer Durchschnitt liegt. Zugleich zeigt sich trotz der sehr guten Ergebnisse, dass bei den Zustimmungswerten zu einzelnen Fragestellungen noch Verbesserungspotential im Vergleich zum Referenzindex der besten Schweizer Arbeitgeber vorhanden ist.

Fazit

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Mitarbeiterbefragung insgesamt ein positives Bild der Zusammenarbeit und Betriebskultur zeichnet – insbesondere auch im Vergleich zum Schweizer Vergleichsindex. Die Gesamtergebnisse sowie die Detailergebnisse werden von den verantwortlichen Personen im Detail weiter analysiert, um darauf aufbauend Handlungsfelder zu prüfen und mögliche Massnahmen zu setzen. Schliesslich bieten die Ergebnisse letztlich auch eine gute Grundlage, um einerseits nicht nur positive Aspekte der Betriebskultur gezielt zu erhalten, sondern punktuell oder wo angezeigt Massnahmen zur Weiterentwicklung zu setzen, ohne einen unverhältnismässigen Aufwand zu generieren.

Nicht zuletzt kann die durch die Mitarbeiterbefragung attestierte hohe Arbeits- und Betriebskultur die Gemeindeverwaltung in den nächsten Jahren bei den vielen anstehenden, pensionsbedingten Ersatzanstellungen als attraktive Arbeitsgeberin präsentiert werden.

Erwägungen

Die Umfrage soll nicht alle zwei Jahre wiederholt werden. Zu welchem Zeitpunkt die Umfrage das nächste Mal durchgeführt wird, soll wiederum im Gemeinderat bestimmt werden. Weiter findet der Gemeinderat, dass es sich gelohnt hat, diese Mitarbeiterbefragung durchzuführen. Ebenso erachtet es der Gemeinderat als wichtig, dass punktuell Massnahmen ergriffen und umgesetzt werden. Dies soll auf einer hohen Flughöhe geschehen.

Aufgrund der erreichten Ergebnisse wird die Gemeinde mit dem Label «Great Place to Work» zertifiziert. Zudem könnte sie auch die zusätzliche Auszeichnung als «Best Place to Work» anstreben, was jedoch weitere Kosten und einen hohen Aufwand verursachen würde. Bei dieser Mitarbeiterbefragung ging es auch nie darum, ein entsprechendes Label zu erreichen oder umzusetzen. Daher wird die höherstufige Zertifizierung nicht angestrebt.

An der Umfrage haben 13 Personen nicht mitgemacht. Die Hintergründe sind unklar. Jedoch liegt der Rücklauf bei dieser Umfrage in einem vergleichbaren Rahmen mit anderen Arbeitgebern.

Antrag

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung 2022 seien zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Vereinsförderung	06.03.03
Vereinsbeiträge 2022	06.03.03

3. Vereinsbeiträge 2022 x x E 55

Antragsteller Gemeindekanzlei

Bericht

Die Gemeindekanzlei hat die Vereinsbeiträge 2022 aufgrund des «Reglements über die Ausrichtung von Vereinsbeiträgen» und basierend auf den Daten 2021 berechnet. Der Grundbeitrag, der sich aufgrund der Anzahl aktiver Vereinsmitglieder bzw. der in Eschen-Nendeln wohnhaften Mitglieder errechnet, wie auch die weiteren Angaben, wurden vorgängig mittels Fragebogen von den Vereinen erhoben. Vereine die sich um die Jugendförderung bemühen, erhalten hierfür einen entsprechenden Jugendförderungsbeitrag. Die Durchführung von öffentlichen Anlässen und das Engagement bei Anlässen der Gemeinde werden mit Sonderbeiträgen honoriert.

Derzeit sind bei der Gemeinde 73 Vereine gemeldet. 56 Vereine mit 3'105 gemeldeten Vereinsmitgliedern, haben den Fragebogen ausgefüllt und beantragen einen Vereinsbeitrag. Die berechneten Beiträge liegen gesamthaft um CHF 1'920.00 über dem Niveau des Vorjahres.

Nach den Vereinsausrichtungen aufgelistet ergeben sich folgende Vereinsbeiträge:

17 allgemeine Vereine	CHF	20'123.00
16 kulturelle Vereine	CHF	88'688.00
23 Sport-Vereine	CHF	<u>49'200.00</u>
Total	CHF	<u>158'011.00</u>

Antrag

Die Beiträge der Gemeinde Eschen-Nendeln an die ortsansässigen Vereine in der Höhe von CHF 158'011.00 seien zur Auszahlung freizugeben.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte	09.01.02
Totalrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan): Einsprachen-Entscheide	09.01.02

4. Totalrevision Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan): Einsprachen / Entscheide x x E 56

Antragsteller Ortsplanungskommission

Ausstand Gerhard Gerner (Art. 50, lit. a) GemG)

Bericht

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Totalrevision der Nutzungsplanung vom 9. April 2018 bis 9. Mai 2018 wurden insgesamt 188 Einsprachen beim Gemeinderat eingereicht. Diese Einsprachen bzw. die darin enthaltenen Anträge wurden zunächst durch die Ortsplaner thematisch sortiert und ausgewertet. Die verschiedenen Themen wurden in einem nächsten Schritt in der Ortsplanungskommission vorberaten. Basierend darauf wurden im Gemeinderat Grundsatzentscheide zum Umgang mit den einzelnen Themen getroffen (Sitzungen vom 4. Juli 2018, 22. August 2018 und 15. September 2018). Abschliessend wurden alle Einsprachen einzeln im Gemeinderat behandelt und entschieden. Wurde eine Einsprache abgewiesen, hatten die Einsprecher anschliessend die Möglichkeit, gegen diesen Entscheid Beschwerde bei der Regierung einzureichen.

13 Einsprachen betrafen die im Zonenplan als überlagernde Festlegung ausgewiesenen Erhaltungsbereiche (Zentrum, Hinterdorf und Rofenberg). Diese wurden durch den Gemeinderat im Jahr 2018 vollumfänglich abgewiesen.

Von den 13 abgewiesenen Einsprachen zu den Erhaltungsbereichen wurden sechs mittels Beschwerde an die Regierung weitergezogen. In ihren Entscheidungen von März 2021 entschied die Regierung in diesem Zusammenhang, diesen Beschwerden insoweit Folge zu geben, als die angefochtenen Entscheidungen des Gemeinderates aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an den Gemeinderat der Gemeinde Eschen-Nendeln zurückgewiesen wurden. Die Regierung ist in ihren Entscheiden nicht auf die Beschwerdegründe eingegangen, sondern begründet ihren Entscheid mit der Nichteinhaltung der Ausstandsregeln durch den Gemeinderat. Konkret wird in den Entscheidungen festgehalten, dass ein Gemeinderatsmitglied in dieser ihn selbst betreffenden Verwaltungssache gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a) des Gesetzes vom 21. April 1922 über die allgemeine Landesverwaltungspflege (in der Folge LVG) bzw. Art. 50 lit. a) des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996 (in der Folge GemG) auch bei den Beratungen des Gemeinderats zum Thema Erhaltungsbereiche (am 22. August 2018 und 15. September 2018) hätte in den Ausstand treten müssen, wie Art. 11 Abs. 1 LVG dies vorsieht, und nicht erst bei der Beschlussfassung im November 2018. Die Einsprache-Entscheide seien deshalb mit Nichtigkeit gemäss Art. 50 lit. a) GemG und Art. 6 Abs. 1 lit. a) LVG i.V.m. Art. 106 LVG behaftet und deshalb aufzuheben.

Die entsprechenden Einsprachen (Nr. 27, 76, 91, 95, 142 und 174) werden dem Gemeinderat daher nun zur erneuten Verhandlung und Entscheidung vorgelegt. Vorgängig hat sich die Ortsplanungskommission an ihren Sitzungen vom 29. März 2022 und 10. Mai 2022 als vorberatende Kommission mit den Einsprachen befasst.

Thema Erhaltungsbereich in den Einsprachen

Worum es bei den Erhaltungsbereichen konkret geht, wird im Planungsbericht zur Totalrevision der Nutzungsplanung im Kapitel «11.2.3 Erhaltungsbereich» erläutert (Auszug):

«Um die historischen ortsbaulichen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, sollen die Erhaltung und Gestaltung zusammenhängender Baugruppen, Strassenzüge und Freiräume sichergestellt werden. Zu diesem Zweck wurden im Gemeinderichtplan Ortsbild-Baugruppen ausgeschieden (Rofenberg, Oberdorf, Kreuz). Für diese Baugruppen werden in der vorliegenden Nutzungsplanung parzellenscharfe Erhaltungsbereiche festgesetzt. Innerhalb der Erhaltungsbereiche steht die Erhaltung und Entwicklung der historischen ortsbaulichen Strukturen im Vordergrund. Künftige Bauvorhaben werden hierdurch nicht verhindert, sollen sich aber in das Gesamtbild gut einfügen.»

Die gesetzlichen Grundlagen für die Festlegung der Erhaltungsbereiche ergeben sich in erster Linie aus dem Baugesetz vom 11. Dezember 2008 (in der Folge BauG) und der Bauverordnung vom 22. September 2009 (in

der Folge BauV). So können die Gemeinden gemäss Art. 17 BauG für wichtige Ortsbilder oder geschichtliche Stätten Schutzzonen festlegen und entsprechende Vorschriften erlassen. Gemäss Art. 4 BauV können Grundnutzungszonen (wie Bauzonen) durch weitere Zonenarten mit Nutzungs- und Schutzvorschriften überlagert werden.

Art. 40 der revidierten Bauordnung (Stand öffentliche Auflage 2018):

Art. 40
Erhaltungsbereich (überlagernd)

- 1) Als Erhaltungsbereich werden im Zonenplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2) Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig.
- 3) Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.
- 4) Im Erhaltungsbereich sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde zur Vorprüfung vorzulegen.
- 5) Die Gemeinde kann für bauliche oder gestalterische Vorgaben im Erhaltungsbereich Entschädigungen gewähren.

Abbildung 1: Art. 40 der revidierten Bauordnung (Stand öffentliche Auflage 2018)



Abbildung 2: Auszug revidierter Zonenplan (Stand öffentliche Auflage 2018)

Von den Einsprechern werden die Erhaltungsbereiche «Rofenberg», «Zentrum» und «Hinterdorf» hinterfragt. Teils wird beantragt, einzelne Grundstücke aus dem Erhaltungsbereich zu entlassen und die Perimeter entsprechend anzupassen, teils wird beantragt, die Erhaltungsbereiche vollständig aufzuheben.

Für den Umgang mit den vorliegenden Einsprachen zu den Erhaltungsbereichen wurden in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat 2018 verschiedene Varianten erwogen und diskutiert:

- o. Einsprachen ablehnen und Erhaltungsbereiche unverändert beibehalten
1. Auf die Ausscheidung von Erhaltungsbereichen gesamthaft verzichten
2. Erhaltungsbereiche beibehalten, aber Abgrenzung prüfen und ggf. anpassen

3. Erhaltungsbereiche beibehalten, Art. 40 Bauordnung anpassen und Vorgaben konkretisieren
4. Erhaltungsbereiche aufheben, stattdessen Gestaltungsplanpflicht definieren

Die Ortsplanungskommission entschied diesbezüglich an ihrer Sitzung vom 22. Mai 2018, die Varianten 2 und 4 zu verwerfen und die Varianten 0, 1 und 3 dem Gemeinderat zum Entscheid vorzulegen. Der Gemeinderat befassete sich anlässlich seiner Sitzung vom 22. August 2018 mit diesem Thema. Nachfolgend ein Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates (kursiv):

«Der Gemeinderat wünscht nach einer längeren Diskussion, dass der Art. 40 offener und weniger weit gehend ausformuliert wird. Dann könnte diese Variante 3 nochmals gewichtet werden. Solange keine konkrete Formulierung vorliegt, kann nicht abschliessend über diese Variante 3 entschieden werden.»

An der Sitzung vom 15. September 2018 (15/18) wurde dem Gemeinderat durch die Ortsplanungskommission der folgende Formulierungsvorschlag für die Anpassung von Art. 40 der revidierten Bauordnung vorgelegt:

Art. 40
Erhaltungsbereich (überlagernd)

- 1) Als Erhaltungsbereich werden im Zonenplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2) Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. ~~Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung.~~ Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig.
- 3) Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.
- 4) Im Erhaltungsbereich sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde ~~zur Vorprüfung vorzulegen.~~ ...**schriftlich anzumelden.**
- 5) Die Gemeinde kann für bauliche oder gestalterische Vorgaben im Erhaltungsbereich Entschädigungen gewähren.

Abbildung 3: Art. 40 der neuen Bauordnung (Formulierungsvorschlag OPK für die Sitzung des Gemeinderates vom 15. September 2018)

Der Abbruch eines Gebäudes wäre damit nicht mehr speziell geregelt, es würden dieselben Regelungen angewendet, wie in den übrigen Bauzonen (Abbruchvorhaben unterliegen der Baubewilligungspflicht nach Art. 72 BauG). Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig. Die frühzeitige Bekanntgabe von Bauvorhaben ist wichtig, um sich mit den Bauherrschaften frühzeitig und transparent über wichtige Eckwerte bezüglich des Ortsbildes austauschen zu können. Statt von einer «Vorprüfung» wäre neu von einer schriftlichen Anmeldung die Rede.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 15. September 2018 (Protokoll 15/18) schlussendlich beschlossen, zusätzlich zum Vorschlag der Ortsplanungskommission auch noch den 1. Satz im Absatz 2 zu streichen und ansonsten die Erhaltungsbereiche unverändert beizubehalten. Der folgende Antrag (kursiv) wurde somit einstimmig angenommen:

«Die Erhaltungsbereiche seien unverändert beizubehalten und der Art. 40 der Bauordnung sei mit folgenden Änderungen zu genehmigen: In Abs. 2 werden die ersten beiden Sätze «Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung.» ersatzlos gestrichen. In Abs. 4 wird die Formulierung «... zur Vorprüfung vorzulegen» durch «... schriftlich anzumelden.» ersetzt.»

Art. 40
Erhaltungsbereich (überlagernd)

1) Als Erhaltungsbereich werden im Zonenplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen bezeichnet, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

2) ~~Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Gebäudeteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten. Bei Abbruch eines Gebäudes ist ein Ersatzprojekt vorzulegen, das sich an der bestehenden Bausubstanz orientiert in Lage, Volumen und Stellung.~~ Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Die Errichtung von Neubauten ist unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes zulässig.

3) Von der Pflicht zur Erhaltung ausgenommen sind Bauten, Anlagen oder Teile davon gestützt auf eine entsprechende Beurteilung der Denkmalpflege des Landes.

4) Im Erhaltungsbereich sind Bauvorhaben vor der Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Gemeinde ~~zur Vorprüfung vorzulegen.~~ **...schriftlich anzumelden.**

5) Die Gemeinde kann für bauliche oder gestalterische Vorgaben im Erhaltungsbereich Entschädigungen gewähren.

Abbildung 4: Art. 40 der neuen Bauordnung (Entscheid Gemeinderat am 15. September 2018)

In diesem Sinne wurden die Einsprachen betreffend der Erhaltungsbereiche durch den Gemeinderat im Jahr 2018 abgewiesen. In den Einsprache-Entscheiden wurden die beschlossenen Anpassungen an Art. 40 der revidierten Bauordnung erläutert.

Weitere Themen in den Einsprachen

Einzelne Einsprachen beinhalten noch weitere Themen und Anträge. So z.B. zum Verfahren (Einsprachen Nr. 91, 95), zur Landschaftsschutzzone (Einsprache Nr. 142) oder zu weiteren Festlegungen im revidierten Zonenplan oder in der Bauordnung (Einsprache Nr. 142). Diese Themen und Anträge wurden im Jahr 2018 vom Gemeinderat behandelt und entschieden. Soweit die Gemeinde die Anträge nicht genehmigt hat, wurden die Entscheide in anderen Parallel-Verfahren von der Regierung oder dem Verwaltungsgerichtshof gestützt, weshalb sie in der Ortsplanungskommission nicht neuerlich behandelt wurden. Es kann diesbezüglich an den damaligen Entscheiden festgehalten werden, die Erkenntnisse aus den Parallel-Verfahren wurden jedoch bei den neuen Entscheidungen eingebaut.

Erwägungen der Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission beschäftigte sich anlässlich ihrer Sitzung vom 29. März 2022 erneut mit der in den zurückgewiesenen Einsprachen vorgebrachten Thematik der Erhaltungsbereiche. Damit die Grundsatzdiskussion unabhängig und ergebnisoffen geführt werden konnte, stellte die Ortsplanerin dazu nochmals die möglichen Varianten zum Umgang mit den Einsprachen vor.

Die Mitglieder der Ortsplanungskommission bestätigten nachfolgend an die Vorstellung der Varianten die Bedeutung der Erhaltungsbereiche für die Wahrung aber auch Entwicklung des charakteristischen Ortsbildes von Eschen. Die seinerzeit von OPK und Gemeinderat getroffene Entscheidung (Variante 3: Beibehal-

tung der Erhaltungsbereiche, Anpassung von Art. 40 der revidierten Bauordnung) stellt aus Sicht der OPK-Mitglieder einen guten Kompromiss und eine geeignete Lösung dar. Der Eingriff ins Eigentum durch die vorgesehenen Vorgaben ist damit minimal. Dennoch hat die Gemeinde ein Instrument, auf eine ortsbaulich angemessene und dem Ortsbild angepasste Entwicklung innerhalb der Erhaltungsbereiche hinzuwirken. Aktuelle Projekte bestätigen, dass gute Lösungen und auch eine angemessene bauliche Verdichtung unter Wahrung des ortsbaulichen Gesamtbildes und in Abstimmung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft möglich sind.

An der Sitzung vom 10. Mai 2022 lagen der Ortsplanungskommission dann die 6 Einsprache-Entscheide im vollständigen Wortlaut vor. Die Ortsplanungskommission verabschiedete die definitiven Einsprache-Entscheide einstimmig zuhanden des Gemeinderates.

Erwägungen

Die Formulierungen im Art. 40 BauO werden nochmals ausführlich und teilweise konträr diskutiert. Dabei wird auch nochmals eine Abschwächung von Art. 40 der Bauordnung diskutiert, jedoch wieder verworfen. Wie schon die Ortsplanungskommission erwogen hat, sieht auch der Gemeinderat in der vorstehenden Lösung des Art. 40 der BauO den Eingriff ins Eigentum durch die vorgesehenen Vorgaben als minimal an und aktuelle Bauprojekte machen deutlich, dass auf Basis dieser Parameter Bauherren nach wie vor grossen Freiraum haben beispielsweise in der Erstellung von Neubauten. Dennoch hat die Gemeinde ein Instrument, auf eine ortsbaulich angemessene und dem Ortsbild angepasste Entwicklung innerhalb der Erhaltungsbereiche hinzuwirken.

Anträge

1. Die Einsprache Nr. 27 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 27 abzuweisen.
2. Die Einsprache Nr. 76 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 76 abzuweisen.
3. Die Einsprache Nr. 91 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 91, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens verbleiben bei der Gemeinde. Parteikosten seien keine zuzusprechen.
4. Die Einsprache Nr. 95 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 95, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens verbleiben bei der Gemeinde. Parteikosten seien keine zuzusprechen.
5. Die Einsprache Nr. 142 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 142 zum Eventualantrag 1.2 betreffend Landschaftsschutzzone gutzuheissen und im Übrigen, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.
6. Die Einsprache Nr. 174 sei im Sinne der Erwägungen aus Einsprache-Entscheid Nr. 174 abzuweisen.

Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja VU, 4 x Ja FBP, 1 x Nein DpL).
4. Der Antrag 4 wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja VU, 4 x Ja FBP, 1 x Nein DpL).
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.
6. Der Antrag 6 wird einstimmig angenommen.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke
Baurecht Parzelle Nr. 1052

10.04.04
10.04.04

5. Bestehendes Baurecht / Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages x x **E** **57**

Antragsteller Leiter der Gemeindekanzlei

Bericht

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 1. Februar 2006 dem Gesuch um eine Baurechtsdienstbarkeit auf dem Grundstück Nr. 1052 mit einer Baurechtsfläche von 275 m² stattgegeben. Nachfolgend wurde am 22. September 2006 ein Dienstbarkeitsvertrag vom 18. August 2006 für ein Baurecht an der Teilfläche des Grundstücks Nr. 1052 für ein Atelier bis zum 31. Dezember 2021 zugunsten der Dienstbarkeitsnehmerin im Grundbuch eingetragen.

Am 14. Februar 2022 erfolgte durch das Amt für Justiz die Löschung der von Amtes wegen infolge Fristablauf. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 18. August 2006 wurde unter Punkt «VI. Vertragsdauer» vereinbart, dass der Vertrag bis am 31. Dezember 2021 abgeschlossen wird und nach Ablauf der festvereinbarten Vertragsdauer ohne Kündigung einer Partei jeweils um ein weiteres Jahr verlängert wird. Dies führte dazu, dass zwar der Dienstbarkeitsvertrag vom 18. August 2006 nicht gekündigt war, jedoch der notwendige Eintrag für die Dienstbarkeit im Grundbuch nicht mehr bestand.

Mit dem vorliegenden Vertrag soll einerseits erreicht werden, dass das Baurecht wieder im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 1052 als Dienstbarkeit eingetragen wird und dadurch der Bestand des Gebäudes rechtlich wieder gesichert ist sowie andererseits der Dienstbarkeitsvertrag vom 18. August 2006 durch diesen Vertrag ersetzt wird.

Rechtliches

Gemäss Art. 41, Abs. 2), lit. g) ist die Bestellung von selbständigen Baurechten für eine Dauer von mehr als 10 Jahren einem Referendumsbegehren zu unterstellen. Mit dem Abschluss des neuen Vertrages um 9 Jahre liegt die Kompetenz für die Zustimmung zum Baurechtsvertrag beim Gemeinderat.

Erwägungen des Antragstellers

Der neue Dienstbarkeitsvertrag wird für eine Vertragsdauer bis 31. Dezember 2030 abgeschlossen. Er tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2022 in Kraft. Dieser Vertrag endet per 31. Dezember 2030, ohne dass es einer separaten Rechtshandlung (Kündigung) vor den beiden Vertragsparteien bedarf. Ein erneuter Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages ab dem 1. Januar 2031 ist unter Vorbehalt der Erzielung einer erneuten Einigung möglich.

Die vorstehende Regelung verhindert, dass Ende 2030 erneut der gleiche Zustand eintritt, wie in der aktuellen Situation, in der zwar der eigentliche Vertrag nicht gekündigt wurde, das Baurecht im Grundbuch infolge Fristablauf jedoch untergegangen ist.

Im Jahr 2030 können die dannzumaligen Mandatäre dann erneut darüber entscheiden, ob das Baurecht für das Atelier mittels eines neuen Vertrags weiter Bestand haben soll. In der aktuellen Situation ist keine andere Nutzung für das Grundstück geplant respektive es drängt sich auch keine andere Nutzung auf. Der Baurechtszins entspricht einem Baurecht für Wohneinheiten und die Gemeinde Eschen-Nendeln wird in den nächsten 9 Jahren einen Baurechtszins von ca. CHF 20'000.00 einnehmen.

Eine Alternative zum vorstehenden neuen Vertragsabschluss wäre die Kündigung des bestehenden Vertrages sowie der Rückbau des Gebäudes sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei dem gleichzeitigen Wegfall der Einnahmen.

Bei der Vergabe wird kein Reglement der Gemeinde angewendet, weil es sich nicht um eine Wohneinheit handelt. Deshalb ist es auch nicht möglich, das Atelier als Wohnung dauerhaft zu nutzen. Die Nutzung des Ateliers darf nicht verändert werden.

Antrag

Der Dienstbarkeitsvertrag zur Einräumung eines unselbständigen und dauernden Baurechts auf einer Teilfläche von 275 m² des Grundstücks Nr. 1052 bis 31. Dezember 2030 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke

10.04.04

Baurecht

10.04.04

6. Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts

x x E

58

Antragsteller

Leiter der Gemeindekanzlei

Bericht

Am 4. Juli 2018 stimmte der Gemeinderat Eschen-Nendeln dem neuen Baurechtsvertrag zugunsten der Gewerbepark Immobilien AG (zukünftige Eigentümerin) zu. Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2019 wurde die Baurechtsparzelle Nr. B20195 von der GEBRÜDER LAMPERT AKTIENGESELLSCHAFT auf die Gewerbepark Immobilien AG mit Sitz in Eschen übertragen. Mittlerweile wurde das Baurecht B20195 gemäss dem im Gemeinderat am 4. Juli 2018 vorgestellten Konzept in einzelne Stockwerkeinheiten im Einklang mit dem Baurechterelement aufgeteilt und die einzelnen Stockwerkeinheiten werden nun durch die Gewerbepark Immobilien AG verkauft. Auch für diese Handänderungen hat jeweils die Gemeinde Eschen ein Vorkaufsrecht.

Rechtliches

Art. 6 des Baurechterelements für die Arbeitszone besagt:

Miteigentum am Baurecht/Begründung von Stockwerkeigentum

- 1) Ein Baurecht kann auch zugunsten mehrerer Baurechtsnehmer in Form von Miteigentum am Baurecht eingeräumt werden.
- 2) Baurechtsnehmer haben die Möglichkeit, ihre Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum umzuwandeln.

Art. 10 des Baurechterelements für die Arbeitszone besagt:

Veräusserung, Vermietung und Verpachtung

- 1) Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht vererblich und übertragbar. Das Veräussern des Baurechtes oder das Vermieten und Verpachten der Baute einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und -verpachtung bedarf jedoch der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht verfügen, hat er die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

- 2) Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes.
- 3) Im Falle der Veräusserung des Baurechtes hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

Antrag

Auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechts bei der Eigentumsübertragung der Stockwerkeinheiten sei zu verzichten.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.