

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 12/18

Datum / Zeit: Mittwoch, 4. Juli 2018 / 18.00 – 22.00 Uhr

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

Vorsitz: Günther Kranz, Gemeindevorsteher

Gemeinderäte: Fredy Allgäuer, Gemeinderat
Gerhard Gerner, Gemeinderat
Hanno Hasler, Gemeinderat
Mario Hundertpfund, Gemeinderat
Albert Kindle, Gemeinderat
Peter Laukas, Gemeinderat
Viktor Meier, Gemeinderat
Sylvia Pedrazzini, Vizevorsteherin
Tino Quaderer, Gemeinderat

Entschuldigt: Jochen Ott, Gemeinderat

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 11/18 | |
| 2. | Sennerei Eschen: Arbeitsvergaben | 82 |
| 3. | Eschnerstrasse: Strassen- und Werkleitungsausbau / Information | 83 |
| 4. | Baurecht Parzelle Nr. 1711: Fristverlängerung | 85 |
| 5. | Baurecht Parzelle Nr. 1715: Anpassung des Vertrages / Verzicht auf das Vorkaufsrecht zugunsten der Gewerbepark Immobilien AG | 86 |
-

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 17.

Günther Kranz
Gemeindevorsteher

Sylvia Pedrazzini
Vizevorsteherin

Philipp Suhner
Leiter Gemeindekanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 11/18

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 11/18 vom 20.06.2018 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Hochbau

10.02.03

Sennerei Eschen

10.02.03

2. Sennerei Eschen: Arbeitsvergaben

x x E

82

Antragsteller Leiter Hochbau

Ausstand Albert Kindle (Art. 50 Abs. 1, lit. a GemG)

Bericht

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 18. April 2018 der Sanierung der ehemaligen Sennerei gemäss dem Konzept der Destillerie Steinauer einstimmig zugestimmt. Die Arbeiten sollen schon Ende Oktober 2018 abgeschlossen sein. Aufgrund der speditiven Bauprojektentwicklung sind schon kleine Vorarbeiten im Gange.

Folgende Arbeiten wurden im Verhandlungsverfahren ausgeschrieben:

BKP 211/214 Baumeisterarbeiten

Im Kostenvoranschlag sind für die Baumeisterarbeiten CHF 55'000.00 vorgesehen.

Gemäss dem Offertvergleich und Vergabeantrag unterbreitet die Firma Marxer-Büchel Bauunternehmung AG, Ruggell, mit dem Offertpreis von CHF 72'359.40 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Baumeisterarbeiten.

BKP 23 Elektroanlagen

Im Kostenvoranschlag sind für die Elektromontagearbeiten CHF 60'000.00 vorgesehen.

Gemäss dem Offertvergleich und Vergabeantrag unterbreitet die Firma Gregor Ott AG, Nendeln, mit dem Offertpreis von CHF 39'866.20 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Elektroarbeiten.

BKP 24 Heizung

Im Kostenvoranschlag sind für die Heizungsarbeiten CHF 32'000.00 vorgesehen.

Gemäss dem Offertvergleich und Vergabeantrag unterbreitet die Firma Batliner Thomas Anstalt, Eschen, mit dem Offertpreis von CHF 35'336.75 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Heizungsarbeiten.

BKP 25 Sanitär

Im Kostenvoranschlag sind für die Sanitärarbeiten CHF 17'000.00 vorgesehen.

Gemäss dem Offertvergleich und Vergabeantrag unterbreitet die Firma G. + H. Marxer AG, Nendeln, mit dem Offertpreis von CHF 20'043.85 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Sanitärarbeiten.

BKP 273.0 Innentüren in Holz

Im Kostenvoranschlag sind für die Innentüren in Holz CHF 25'500.00 vorgesehen.

Gemäss dem Offertvergleich und Vergabeantrag unterbreitet die Firma Albert Kindle Anstalt, Triesen, mit dem Offertpreis von CHF 26'438.20 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot für die Innentüren in Holz.

Rechtliches

Der nationale Schwellenwert im Bereich der Direktvergabe ist gemäss der Verordnung zum öffentlichen Auftragswesen (ÖAWV) bei CHF 100'000.00 exkl. MwSt. Obwohl für die vorgegebenen Auftragswerte die Direktvergabe angewendet werden kann, wurden die Arbeiten im Verhandlungsverfahren ausgeschrieben.

Budget

Im Budget 2018 sind für die Sanierungsarbeiten der ehemaligen Sennerei insgesamt CHF 598'000.00 reserviert. Der Gemeinderat hat am 18. April 2018 einen Nachtragskredit gesprochen. Arbeitsvergaben unter CHF 30'000.00 werden aufgrund der sehr kurzen Bauzeit vom Gemeindevorsteher in seiner Kompetenz vergeben.

Erwägungen

Die Mehrkosten bei den Arbeitsgattungen Innentüren in Holz, Heizung, Sanitär und Baumeisterarbeiten sind im Gesamtkostenvoranschlag von CHF 598'000.00 abgedeckt. Ob die Quelfassung saniert wird, muss nach dem Beginn der Bauarbeiten entschieden werden.

Aktuell liegt das Projekt sechs Wochen hinter dem Zeitplan. Es sollte aber trotzdem noch möglich sein, den anvisierten Fertigstellungstermin für den Jahrmarkt 2018 einzuhalten.

Anträge

1. Die Baumeisterarbeiten seien an die Firma Marxer-Büchel Bauunternehmung AG, Ruggell, zum Offertpreis von CHF 72'359.40 inkl. MwSt. zu vergeben.
2. Die Elektroarbeiten seien an die Firma Gregor Ott AG, Nendeln, zum Offertpreis von CHF 39'866.20 inkl. MwSt. zu vergeben.
3. Die Heizungsarbeiten seien an die Firma Batliner Thomas Anstalt, Eschen, zum Offertpreis von CHF 35'336.75 inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Die Sanitärarbeiten seien an die Firma G. + H. Marxer AG, Nendeln, zum Offertpreis von CHF 20'043.85 inkl. MwSt. zu vergeben.
5. Die Innentüren in Holz seien an die Firma Albert Kindle Anstalt, Triesen, zum Offertpreis von CHF 26'438.20 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschlüsse

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

Tiefbau

10.02.04

Eschnerstrasse FL (Gamprin)

10.02.04

3. Eschnerstrasse: Strassen- und Werkleitungsausbau / Information

x x I

83

Antragsteller

Leiter Tiefbau

Bericht

Ausgangslage

Eine temporäre Sanierung der Essanestrasse – Eschnerstrasse wurde im Jahre 2015 durchgeführt. Dabei erfolgten eine Belagssanierung und ein auf ein Minimum reduzierter Werkleitungsausbau, um einen raschen Bau zu gewährleisten. Im Jahr 2016 folgte ein Vollausbau der Eschner Strasse im Abschnitt Aeule – Kreisel Benden, bei dem die Werkleitungen und der Strassenbau vollumfänglich erneuert respektive saniert wurden.

Nun folgt im Jahr 2018/19 der dritte und noch ausstehende Abschnitt der Eschner Strasse im Bereich Aeule – Tankstelle mit den Einlenkern St. Luziweg, Aeule und Widagass. Dabei soll die Bypass-Spur gegen Osten verlängert werden und zur Erhöhung des Verkehrsflusses ein Linksabbiegestreifen für den Einlenker Widagass erstellt werden. In diesem Abschnitt werden die Werkleitungen erneuert und ergänzt. Die weiteren projektrelevanten Daten können den folgenden Seiten entnommen werden.



Abbildung: Strassenbau 2018/2019

Projekt

Projekt / Vorhaben:	Eschner Strasse Gamprin / Eschen
Strassenbezeichnung:	L4

Projektträger, Bauherr:	Land Liechtenstein, vertreten durch das Amt für Bau und Infrastruktur
Abschnitt:	Tankstelle - Aeule
Realisierung:	Baumeister-, Belags- und Pflasterungsarbeiten 2018/19 Einbau Deckbelag Anpassungen 2019
Projektierungsgeschwindigkeit:	50 km/h
Ausbaugeschwindigkeit:	50 km/h
Länge ca.:	230 m
Nutzung:	Hauptverkehrsstrasse mit Gegenverkehr

Ziele des Projekts

- Verbesserung des Verkehrsflusses
- Belagssanierung und Verbesserung der Verkehrstauglichkeit
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr (Fussgänger - Fahrradfahrer)
- Ausbau und Erneuerung der Werkleitungen

Projektbeschreibung

Projektbeteiligte

- Land Liechtenstein vertreten durch das Amt für Bau und Infrastruktur
- Gemeinde Gamprin
- Gemeinde Eschen
- Liechtensteinische Kraftwerke LKW
- Liechtensteinische Gasversorgung LGV
- Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland WLU

Strassenbau (Amt für Bau und Infrastruktur)

Die Fahrradfahrer werden wie bereits im Ausbau 2015 und 2016 getrennt vom motorisierten Verkehr auf den Trottoirs geführt, welche für den Fahrradverkehr zugelassen sind. Wo dies durch die durchgeführten Land-erwerbe möglich ist, werden die Trottoirs auf min. 2.50m verbreitert. Lediglich im Bereich des Einlenkers Widagass werden die Fahrradfahrer auf die übergeordnete Strasse, den markierten Fahrradstreifen geleitet.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wird ein Linksabbieger für die Widagass auf der Eschner Strasse angeordnet. Im Aufweitungsbereich des Linksabbiegers wird zwischen den Bushaltestellen eine Querung für Fussgänger mit Mittelinsel ausgebildet. Diese dient der Erhöhung der Sicherheit. Die Einmündungen in die Hauptfahrbahn werden optimiert und als Trottoirüberfahrt ausgebildet. Die bereits bestehende Bypassspur soll Richtung Eschen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Anordnung einer Bushaltestelle samt Buswartekabine verlängert werden

Strassenbreite

Die Breiten der verschiedenen Elemente des Normalprofils wurden durch das Amt für Bau und Infrastruktur wie folgt vorgegeben:

Eschner Strasse L4 (Bereich Bypass/Bushaltestelle):

- Fussweg (Radfahrer gestattet): min. 2.50 m
- Bypass: 3.25
- Fahrstreifen: 3.50 m
- Fahrstreifen: 3.50 m

- Fussweg (Radfahrer gestattet): ca. 2.20 m (fehlender Landerwerb)

Eschner Strasse L4 (Bereich Fussgängerschutzinsel):

- Fussweg (Radfahrer gestattet): min. 2.50 m
- Fahrstreifen: 3.50 m (plus Aufweitung Bypass)
- Fussgängerschutzinsel ca. 2.00 m
- Fahrstreifen: 3.50 m
- Fussweg (Radfahrer gestattet): ca. 2.00 m (fehlender Landerwerb)

Eschner Strasse L4 (Normstrassenquerschnitt):

- Fussweg (Radfahrer gestattet): min. 2.50 m
- Fahrstreifen: 3.50 m
- Fahrstreifen: 3.50 m
- Fussweg (Radfahrer gestattet): min. 2.50 m

Bushaltestellen

Die bestehenden Bushaltestellen werden bezüglich deren Lage den neuen Gegebenheiten angepasst (inkl. einer neuen Buswartekabine). Ein behindertengerechter Umbau der Haltestellen erfolgt durch entsprechende Randabschlüsse (Kasseler Sonderbord Anschlagshöhe 16 cm) und taktilen Aufmerksamkeitsfelder.

Strassenentwässerung (Amt für Bau und Infrastruktur)

Die Strassenentwässerung wird im gesamten Projektperimeter den neuen Gegebenheiten angepasst resp. neu erstellt. Die Kosten für die Erneuerung werden durch das Amt für Bau und Infrastruktur übernommen.

Strassenbeleuchtung (Gemeinde Gamprin)

Die Strassenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Gamprin im gesamten Projektperimeter den neuen Gegebenheiten angepasst resp. neu erstellt. Das Strassenbeleuchtungsprojekt wurde durch die Liechtensteinischen Kraftwerke LKW erstellt.

Landerwerb

Die Massnahmen bewirken, dass von einzelnen privaten Grundstücken Teilflächen für den geplanten Strassenausbau benötigt werden. Je nach Situation werden Tauschverträge erstellt resp. ein Landerwerb durchgeführt.

Werkleitungs- Infrastrukturprojekte

Folgende Werkleitungs- Infrastrukturprojekte sind im Zusammenhang mit dem Ausbau 2018/19 der Eschner Strasse vorgesehen:

- Gemeinde Gamprin: Anpassung der Strassenbeleuchtung im gesamten Projektperimeter.
- Gemeinde Gamprin/Eschen: Entwässerungsneubauten gemäss Angabe GEP-Ingenieur. (Erneuerung Mischwasserleitungen und Erschliessungen, neuer Regenüberlauf) Die erforderlichen Neubauten erfolgen in Absprache mit dem GEP-Ingenieur. Bezüglich Kosten für den Entwässerungsneubau wurde zwischen den Gemeinden vereinbart, dass diese jeweils zu 50% getragen werden.
- Liechtensteinische Kraftwerke Strom (LKW): Neuerstellung eines Längstrasses im gesamten Projektperimeter. Anpassungen von Verteilkabinen und bestehenden Anschlüssen
- Liechtensteinische Kraftwerke Kommunikation (LKW): Punktuelle Ergänzungen der bestehenden Infrastruktur.
- Wasserversorgung Liechtensteiner Unterland (WLU): Neuerstellung einer Hauptleitung im Bereich Eschnerstrasse/Aeule/Widagass inkl. Neuerstellung und Ergänzung entsprechender Grundstücksanschlussleitungen.

- Liechtensteinische Gasversorgung (LGV): Punktuelle Erneuerungen der Absperrgarnituren.

Vorbereitungsarbeiten

Die Vorbereitungsarbeiten werden separat zu den Hauptarbeiten früher ausgeschrieben und ausgeführt. Ausgeschrieben und vergeben werden die Provisorien vollumfänglich durch das Land Liechtenstein (ABI). Die anfallenden Kosten werden zwischen allen involvierten Bauherren im Verhältnis zu den jeweiligen Bausummen aufgeteilt.

Privatprojekte: Bestand, Massnahmen

Bezüglich evtl. vorgesehener Privatprojekte liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine verbindlichen Angaben vor.

Bauausführung

Etap pierung

Der Ausbau 2018/19 mit den Vorbereitungsarbeiten erfolgt in zwei Etappen:

Vorbereitungsarbeiten	Aeule – Widagass (Nord)	ca. 90 m
Etap pe 1 (Süd):	Aeule – Widagass (Süd)	ca. 90 m
Etap pe 2 (Nord):	Aeule – Widagass (Nord) - Tankstelle	ca. 230 m

Termine

Der Baubeginn für den Ausbau 2018 wurde wie folgt terminiert:

- Vorbereitungsarbeiten Baubeginn: KW 32
- Etap pe 1: Baubeginn: KW 37
- Etap pe 2: Baubeginn: KW 3 2019

Gemäss Bauprogramm sollten die Bauarbeiten bis Herbst 2019 abgeschlossen werden können.

Arbeitszeiten

Um die von der Bauherrschaft vorgegebenen, sehr knapp bemessenen Terminvorgaben einhalten zu können, sind von sämtlichen Projektbeteiligten ausserordentliche Leistungen erforderlich. Um eine möglichst kurze Bauzeit gewährleisten zu können, sind unter anderem folgende Massnahmen vorgesehen resp. in den Ausschreibungsunterlagen als verbindlich definiert worden:

- Samstagsarbeit von 7.00 - 16.00 Uhr
- Nachtarbeit ab 20.00 Uhr bei Werkleitungsquerschlägen im Bereich der Fahrbahn (Minimierung der Verkehrsbehinderungen)

Bauablauf / Bauphasen

Die gesamten Bauarbeiten finden unter Verkehr statt. Der Verkehr wird, sofern die Zustimmung der Eigentümer der für die provisorische Verkehrsführung benötigten Grundstücke erfolgt, zweiseitig durch den Baustellenbereich geführt.

Etappen - Bauphasen

Vorbereitungsarbeiten:	Bauarbeiten:	Ausbau Umfahrungsstrasse Nord/Werkleitungen verlegen
	Verkehrsführung:	zweispurig (bestehende Fahrbahn)
	Fussgängerführung:	Südseite, teilweise Nordseite
Etappe 1:	Bauarbeiten:	Werkleitungsausbau Süd Ausbau Fahrbahn, Fussweg Süd, Neubau Regenüberlauf Aeule
	Verkehrsführung:	zweispurig (vorbehaltlich Zustimmung der Eigentümer)
	Fussgängerführung:	auf Nordseite
Etappe 2:	Bauarbeiten:	Werkleitungsausbau Nord Ausbau Fahrbahn, Fussweg Nord
	Verkehrsführung:	zweispurig (vorbehaltlich Zustimmung der Eigentümer)
	Fussgängerführung:	auf Nord- und Südseite

Budget

Im Budget 2018 sind für die Arbeiten an diesem Projekt CHF 160'000.00 im Konto Nr. 710.562.01 vorgesehen.

Erwägungen

Die heutige Traktandierung des Themas dient primär der Information des Gemeinderates, weil die Bauarbeiten anfangs August starten. Die Gemeinde Eschen-Nendeln hat im Bereich der Entwässerungsneubauten gemäss dem GEP Kosten am Ausbau zu tragen. Die Kosten betragen für diese Arbeiten rund CHF 1'200'000.00. Davon hat die Gemeinde Eschen-Nendeln gemäss dem Kostenteiler die Hälfte (rund CHF 600'000.00) zu tragen.

Die Projektgenehmigung soll am 22. August 2018 dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

Antrag

Die Information sei zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke

10.04.04

Baurecht Parzelle Nr. 1711

10.04.04

4. Baurecht Parzelle Nr. 1711: Fristverlängerung

x x E 85

Antragsteller

Wirtschaftskommission

Ausstand

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

Bericht

Am 13. Dezember 2017 hat der Gemeinderat Eschen die Baurechtsvergabe an die Firma BOS Services Holding AG (ME-Anteil), Gregor Ott Aktiengesellschaft (ME-Anteil), E. & F. Wohlwend Garage AG (ME-Anteil), Schedler AG (ME-Anteil) und bEST inWEST AG, Schaan (ME-Anteil) genehmigt und entschieden, dass die

Vertragsunterzeichnung des Baurechtsvertrags mit den Baurechtsnehmern bis spätestens 30. April 2018 vollzogen werden soll. Gleichzeitig wurde die auflösende Bedingung beschlossen, dass bei einer nicht erfolgten Baurechtsvertrag-Unterzeichnung bis zum 30. April 2018 die Gemeinde Eschen wieder frei ist, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen. Es wurde auch die Auflage beschlossen, dass jede Änderung bei der Zusammensetzung der Baurechtsnehmer bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages vorgängig einer Bewilligung des Gemeinderates bedarf.

Am 29. Mai 2018 fand in dieser Angelegenheit die nächste Besprechung statt. Anlässlich dieser Besprechung eröffneten die Teilnehmer, dass sich Miteigentümer vom Projekt distanziert haben. Durch den Rückzug kann das Projekt von den verbliebenen Baurechtsnehmern nicht mehr realisiert werden. Deshalb sind die verbliebenen Baurechtsnehmer darauf angewiesen, dass weitere Investoren gefunden werden. Weil dies noch Zeit benötigt und die verbliebenen Baurechtsnehmer viel Zeit, Geld und Energie in das Projekt investiert haben, wurden die Gemeindevertreter gebeten, die Frist zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrags zu verlängern. Ebenfalls wurde die Gemeinde gebeten, dass die Zusage erteilt wird, dass das Grundstück offiziell beworben werden kann.

Rechtliches

Gem. Art. 41 Abs. 2 lit. g) ist die Bestellung von Baurechten für die Dauer von mehr als 10 Jahren ein Beschluss, zu dem ein Referendumsbegehren gestellt werden kann. Die Benennung der Baurechtsnehmer ist dabei ein elementarer Bestandteil des Beschlusses. Deshalb ist es auch notwendig, die genaue Zusammensetzung der Baurechtsnehmer vorgängig vom Gemeinderat nochmals bewilligen zu lassen und danach eine Kundmachung durchzuführen.

Anträge

1. Es sei den verbliebenen Miteigentümern eine Fristverlängerung für die Suche nach zusätzlichen Miteigentümern bis Ende Dezember 2018 einzuräumen.
2. Die Beschlussfassung über die neue Baurechtsvergabe sei dem Gemeinderat spätestens an der letzten Sitzung im Jahr 2018 mit Bericht und Antrag zu unterbreiten.
3. Die Unterzeichnung des Baurechtsvertrages sei bis 28. Februar 2019 zu vollziehen.
4. Es sei die auflösende Bedingung zu beschliessen, dass bei einer nicht erfolgten Baurechtsvertrag-Unterzeichnung bis zum 28. Februar 2019 die Gemeinde Eschen wieder frei ist, anderweitig über die Parzelle Nr. 1711 zu verfügen, wobei diese auflösende Bedingung den potentiellen Baurechtsnehmern gesondert per Einschreiben zur Kenntnis zu bringen ist.
5. Den verbliebenen Miteigentümern sei das Recht einzuräumen, die Parzelle Nr. 1711 aktiv zu bewerben.

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.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke
Baurecht Parzelle Nr. 1715

10.04.04
10.04.04

5. Baurecht Parzelle Nr. 1715: Anpassung des Vertrages / Verzicht auf das Vorkaufsrecht zugunsten der Gewerbepark Immobilien AG x x E **86**

Antragsteller Wirtschaftskommission

Einleitung

Gemäss Versteigerungsedikt vom 27. September 2016 hätte am 5. Dezember 2016, 14.00 Uhr, im Fürstlichen Landgericht die Versteigerung des selbständigen und dauernden Baurechts Nr. B20195 für gewerbliche Bauten und Wohnunterkünfte zulasten Nr. 1715 durchgeführt werden sollen. Der Gemeinderat Eschen wurde am 30. November 2016 über die anstehende Versteigerung umfassend informiert und in der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat seine Strategie für die anstehende Versteigerung beschlossen.

Am 1. Dezember 2016 hat Rainer Geissmann und die Gebrüder Lampert AG einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages für das selbständige und dauernde Baurecht B20195 abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde auf CHF 500'000.00 festgelegt und die Parteien verpflichteten sich, innerhalb von 90 Tagen seit dem Abschluss des Vorvertrages, d.h. bis 1. März 2017, einen definitiven Kaufvertrag abzuschliessen. Damit es am 5. Dezember 2016 nicht zu einer Versteigerung kommt, haben die Gebrüder Lampert AG sämtliche Verbindlichkeiten vor der Versteigerung beglichen.

Am 17. Januar 2017 reichten die Gebrüder Lampert AG ein Gesuch bei der Gemeinde Eschen ein, dass sie auf das Vorkaufsrecht bei der Eigentumsübertragung auf die Gebrüder Lampert AG verzichten soll. Die Gebrüder Lampert AG würde es nachfolgend bevorzugen, mit der Gemeinde Eschen einen neuen Baurechtsvertrag auszuhandeln und auf der Parzelle Nr. 1715 einen Neubau zu realisieren. Am 6. Februar 2017 hat die Gebrüder Lampert AG ihr Gesuch vom 17. Januar 2017 ergänzt. Nebst dem Verzicht auf das Vorkaufsrecht wird neu auch die neue Nutzung im bestehenden Gebäude gemäss Ziff. VII des Baurechtsvertrages auf einen Spritztechnikbetrieb beantragt. Im Zentrum des Interesses der Gebrüder Lampert AG steht aber, dass der bestehende Baurechtsvertrag weiter entwickelt wird und das Baurecht auf eine neue Basis gestellt wird.

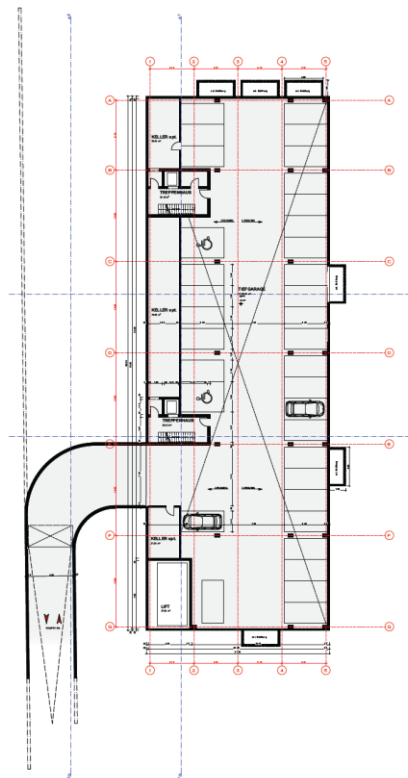
Am 8. Februar 2017 verzichtete der Gemeinderat Eschen auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten der Gebrüder Lampert Aktiengesellschaft und am 21. März 2017 wurde die Firma Eigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts auf der Parzelle Nr. 1715.

Zwischenzeitlich sind die Planungen auf der Parzelle soweit fortgeschritten, dass ein Baugesuch für einen Neubau eingereicht werden kann.

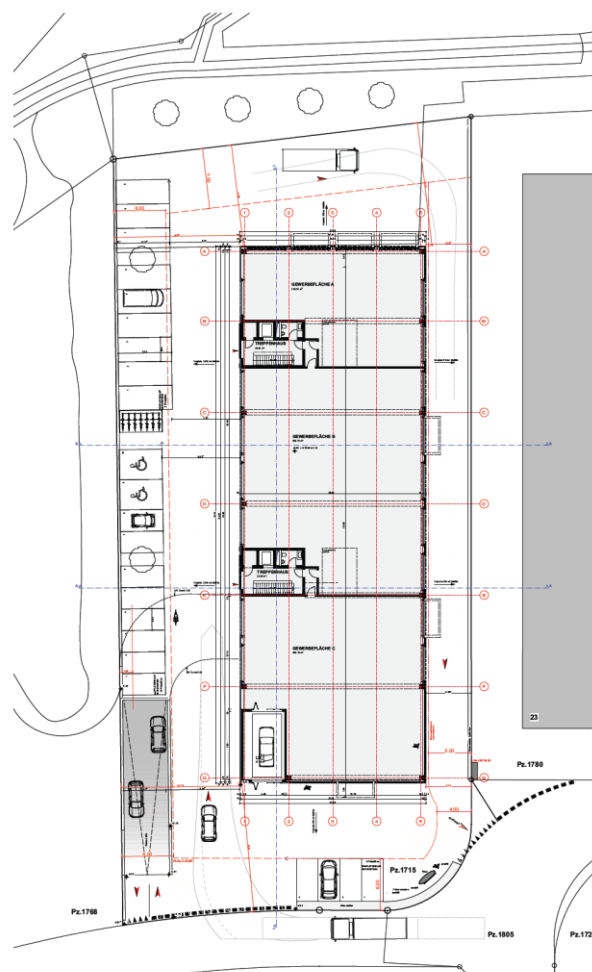
Projektidee

Auf dem Grundstück ist eine neue Gewerbehalle mit einer Länge von rund 60m und einer Breite von rund 21m geplant. Im Untergeschoss wird eine Parkgarage mit rund 35 Parkplätzen erstellt. Zusätzlich werden Nebenräume wie Keller, Treppenhäuser und Lifterschliessungen gebaut. Im Erdgeschoss entstehen Gewerbeflächen mit insgesamt 1'130 m². Die Raumhöhe beträgt in diesem Geschoss ca. 9m. Im 1. OG entstehen ebenfalls Gewerbeflächen mit insgesamt 1'130 m². Die Raumhöhe beträgt in diesem Geschoss rund 3.60m. Die Geschosse sind über einen Autolift, zwei Personenlifte und Treppenhäuser erschlossen. Dies macht es möglich, dass die Gewerbeflächen gemäss den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden flexibel zu unterteilen.

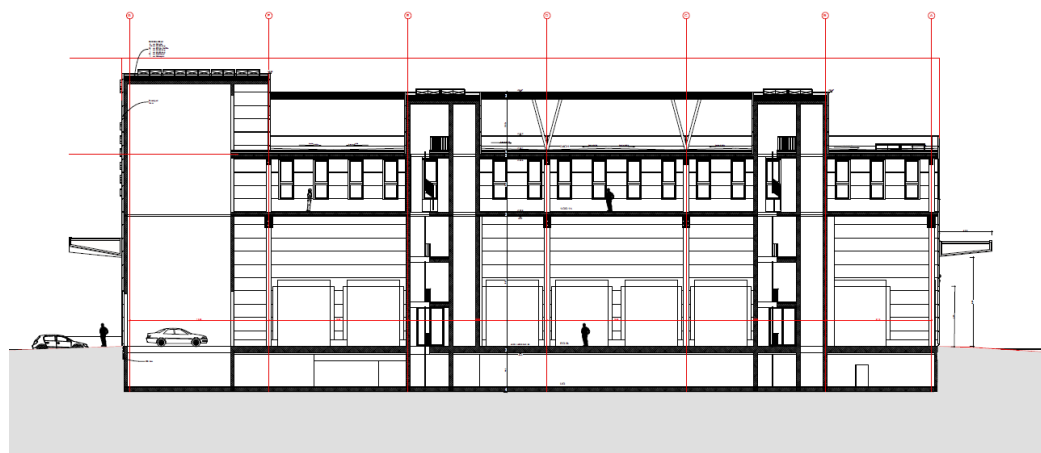




U N T E R G E S C H O S S



E R D G E S C H O S S



S C H N I T T 1 - 1

Die Grundfläche des Gebäudes wurde so gewählt, damit eine vernünftige Aussenparkierung möglich ist und genügend Raum für das Rangieren übrig bleibt. Die Lampert Spritztechnik AG, mit Sitz in Triesenberg, benötigt für ihr Unternehmen selber ca. 250 m². Die übrigen Flächen werden bevorzugt an einheimische Unternehmer in erster Linie käuflich abgegeben. Falls keine Käufer gefunden werden, zieht Clemens Lampert auch eine Vermietung der Flächen in Betracht.

Vorstellung des Projektes in der Wirtschaftskommission

Clemens Lampert stellte am 26. Juni 2018 die Projektidee in der Wirtschaftskommission mündlich vor und stand für Auskünfte zur Verfügung.

Ergänzend zur Projektidee hält Clemens Lampert fest, dass er nach dem Entscheid des Gemeinderates plane, möglichst rasch mit der Vermarktung des Gebäudes zu beginnen. Er sieht hier eine Möglichkeit, von kleineren und mittelgrossen Gewerbebetrieben Raumbedürfnisse abdecken zu können. Durch die flexible Einteilung ist es möglich, auf spezifische Bedürfnisse einzugehen.

Beurteilung des Projektes

Benennung der Baurechtsnehmerin

Gewerbepark Immobilien AG, mit Sitz in 9492 Eschen

Nachweis der geplanten Nutzung des Gebäudes

Gemäss dem vorgelegten Konzept erfolgt die Ausgestaltung der verschiedenen Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentums-Einheiten, welche nachfolgend (an die Gewerbetreibenden) verkauft werden. Die Gewerbepark Immobilien AG wird in einem ersten Schritt Eigentümerin sämtlicher Stockwerkeinheiten.

Die Lampert Spritztechnik AG, mit Sitz in Triesenberg, wird ihren Sitz nach Eschen verlegen und ein Mietverhältnis mit der neuen Baurechtsnehmerin eingehen.

Nachweis konkreter Zusagen von Partnern

Es liegt eine konkrete Zusage vor. Rund 250 m² der Gewerbefläche wird durch die Lampert Spritztechnik AG, Triesenberg, belegt.

Baurechtsvertrag

Die Realisierung der Neubauten macht für die neue Baurechtsnehmerin nur Sinn, wenn ein Baurechtsvertrag mit einer neuen Laufzeit abgeschlossen wird. Es ist ein Baurechtsvertrag (Entwurf) gemäss dem Baurechtsreglement ausgearbeitet worden, welcher von beiden Seiten akzeptiert wird. Es ist vorgesehen, dass das bestehende Baurecht aufrechterhalten wird und die vertraglichen Inhalte des bestehenden Baurechts gemäss diesem Vertragsentwurf angepasst werden.

Aus heutiger Sicht wird der Bau zukünftig nicht gemäss Art. 3 Abs. 4) des Reglements genutzt. Art. 3 Abs. 4) hält fest, dass die Baute grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden soll.

Es besteht die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Gemeinde an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu vermieten. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich in diesem Fall jeweils zum Jahresende, sämtliche Mieter mit Firmennamen und Inhaber der Gemeindeverwaltung, Abteilung Gemeindekanzlei, mitzuteilen. Eine Vermietung kann nur an solche Firmen erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Eschen verlegen oder einen Zweitsitz in Eschen errichten.

Das Konzept sieht vor, dass die neue Baurechtsnehmerin das Baurechtsgrundstück gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. f) (Überbauung, investiver Erwerb) Grundverkehrsgesetz (GVG) erwirbt, das Gebäude erstellt und nachfolgend einzelne Stockwerkeinheiten verkauft oder vermietet. Dieses Konzept bedingt eine Ausnahme zum bestehenden Reglement oder der Gemeinderat erlässt Auflagen, damit Art. 3 Abs. 4 mehr / ganz Rechnung getragen wird.

Baurechtliche Beurteilung

Eine erste baurechtliche Beurteilung seitens der Abteilung Bauwesen hat ergeben, dass bezüglich der Einfahrt in die Tiefgarage eine Ausnahmegewilligung benötigt wird. Mit dem Entwurf des Überbauungsplanes im Wirtschaftspark steht das Projekt ziemlich gut im Einklang. Im Aussenraum müssen gewisse Gestaltungskriterien erfüllt werden. Dies ist allerdings innerhalb der Projektentwicklung gut machbar. Die Fassadengestaltung ist ansprechend und die Ausgestaltung des Daches muss mit den Projektentwicklern noch angeschaut werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass diese Punkte mit den Projektentwicklern gut lösbar sind und keine grundsätzlichen Bedenken aus baurechtlicher Sicht vorhanden sind.

Rechtliches

Art. 2 Baurechtsreglement Arbeitszone

Kompetenz Gemeinderat

- ¹⁾ Die Vergabe des Baurechts ist Sache des Gemeinderates. Dieser entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Gesuchstellers und legt das Ausmass, die Lage und die Form des Baurechts in der Arbeitszone nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit fest.
- ²⁾ Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements erfüllt, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Baurechts.

Art. 3 Baurechtsreglement Arbeitszone

Voraussetzungen

- ¹⁾ Für die Zuteilung eines Baurechts im Sinne von Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtsinteressenten grundsätzlich die folgenden volljährigen natürlichen und juristischen Personen in Frage:
 - a) in Liechtenstein wohnhafte natürliche Personen
 - b) juristische Personen, wenn die Mehrheit vom Kapital und Stimmrecht im Besitz und in der Verfügbarkeit von in Liechtenstein wohnhaften natürlichen Personen ist
- ²⁾ Der Gemeinderat kann im Interesse der Gemeinde Eschen Ausnahmen machen (z.B. Personen mit Sitz im Ausland).
- ³⁾ Die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 lit. b) müssen unter Vorbehalt von Art. 3 Abs. 2 nicht nur im Zeitpunkt der Gesuchstellung, sondern während der gesamten Dauer des nachfolgenden Vertragsverhältnisses vorliegen; der Gemeinderat kann jederzeit und ohne Begründung den entsprechenden Nachweis verlangen.
- ⁴⁾ Die Baute soll grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Gemeinde an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu vermieten. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich jeweils zum Jahresende, sämtliche Mieter mit Firmennamen und Inhaber der Gemeindeverwaltung, Abteilung Gemeindekanzlei, mitzuteilen.
- ⁵⁾ Eine Vermietung kann nur an solche Firmen erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Eschen verlegen oder einen Zweitsitz in Eschen errichten.
- ⁶⁾ Der Baurechtsnehmer muss die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (LGBL 1975 Nr. 5 in der jeweils gültigen Fassung) hinsichtlich des Erwerbes eines Baurechtes erfüllen.
- ⁷⁾ Der Baurechtsnehmer hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Gemeinde gegenüber auf Verlangen nachzuweisen.

Art. 6 Baurechtsreglement Arbeitszone

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.
- ³⁾ In diesem Fall ist der Baurechtsgeberin ein vertragliches Vorkaufsrecht am Stockwerkeigentum einzuräumen und im Grundbuch vorzumerken. Einer Verlängerung des Vorkaufsrechts hat der Baurechtsnehmer vor dem Fristablauf zuzustimmen.
- ⁴⁾ Die Baurechtsnehmer sind bei der Ausgestaltung ihrer Miteigentumsanteile am Baurechtsgrundstück in Stockwerkeigentum verpflichtet, das Stockwerkeigentümer-Reglement der Baurechtsgeberin vor dem Eintrag im Grundbuch zur Genehmigung vorzulegen

Art. 10 Baurechtsreglement Arbeitszone

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.

Referendum

Mit der Änderung des Vertrages am bestehenden Baurecht wird die Baurechtsvergabe bis ins Jahr 2088 geregelt. Gemäss Art. 41. Abs. 2 lit. g) ist die Bestellung von selbständigen Baurechten für eine Dauer von mehr als 10 Jahren ein Beschluss, gegen den ein Referendumsbegehren gestellt werden kann.

Begründung der Ausnahme

Die Ausnahme zum Art. 3 Abs. 4), 1. Satz (Eigenbedarf), kann wie folgt begründet werden (kursiv):

Die Gebrüder Lampert Aktiengesellschaft hat das selbständige und dauernde Baurecht am Grundstück im März 2017 erworben, nachdem die Gemeinde Eschen zugunsten der neuen Eigentümerin auf das Vorkaufsrecht verzichtet hat. Gleichzeitig hat der Gemeinderat der geplanten Nutzung des Gebäudes innerhalb des bestehenden Baurechtsvertrags für die Gebrüder Lampert als Spritztechnikbetrieb die Genehmigung erteilt. Diese Vorgeschichte muss bei der Beurteilung der Ausnahme zum Art. 3 Abs. 4) 1. Satz, berücksichtigt werden.

Die Gewerbepark Immobilien AG plant eine Überbauung, welche vor allem kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anspricht. Insgesamt könnten maximal 12 Gewerbetreibende im Gebäude Platz finden. Ein späterer Ausbau wäre denkbar. Es besteht eine hohe Nachfrage nach solchen Gewerberäumlichkeiten und das Angebot ist in diesem Bereich beschränkt. Dies bestätigt auch die Wirtschaftsservicestelle, welche immer wieder mit solchen Anfragen konfrontiert ist. Vereinzelt kam es in der Vergangenheit auch zu einem Wegzug von Firmen aus der Gemeinde, weil in anderen Gemeinden ein passenderes Raumangebot zur Verfügung stand.

Mit der Genehmigung der Anpassungen im Baurechtsvertrag inklusive Ausnahme an die Gewerbepark Immobilien AG muss aber auch eine Auflage gemacht werden, damit die Nutzung des Baurechts (möglichst) gemäss dem Reglement gewährleistet ist.

Auflage

Der Verkauf oder die Vermietung von Räumlichkeiten hat zwingend an Firmen zu erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Eschen verlegen oder einen Zweitsitz in Eschen errichten. Dies gilt auch für die Lampert Spritztechnik, welche ihren Sitz in Triesenberg hat. Ein Verkauf kann nur an einen neuen Baurechtsnehmer erfolgen, welcher seinen Sitz nach Eschen verlegt oder einen Zweitsitz in Eschen errichtet und die Baute für den Eigenbedarf verwendet.

Erwägungen Wirtschaftskommission

Die Wirtschaftskommission vertritt die Meinung, dass ein sehr überzeugendes Konzept vorliegt. Sie beantragen deshalb dem Gemeinderat die Anpassung des Vertrages sowie der Verzicht auf das Vorkaufsrecht gemäss den nachfolgenden Anträgen und Beschlüssen zu genehmigen.

Anträge

1. Die Anpassung des Vertrages zum bestehenden selbständigen und dauernden Baurecht Nr. B20195 sei basierend auf dem Vertragsentwurf vom 21. November 2017 und basierend auf dem Reglement zu genehmigen.
2. Auf die Geltendmachung des Vorkaufsrechts bei der Übertragung auf die neue Baurechtsnehmerin Gewerbepark Immobilien AG sei zu verzichten.
3. Es sei im Sinne einer Ausnahme mit nachfolgender Auflage zum Art. 3 Abs. 4), 1. Satz (lautend wie folgt: „Die Baute soll grundsätzlich für den Eigenbedarf verwendet werden“) des Reglements die Vermietung der Räumlichkeiten zu genehmigen. Die übrigen Bestimmungen in Art. 3 Abs. 4) des Reglements bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

Auflage

Der Verkauf oder die Vermietung von Räumlichkeiten hat zwingend an Firmen zu erfolgen, welche ihren Firmensitz nach Eschen verlegen oder einen Zweitsitz in Eschen errichten. Dies gilt auch für die Lampert Spritztechnik, welche ihren Sitz in Triesenberg hat. Ein Verkauf kann nur an einen neuen Baurechtsnehmer erfolgen, welcher seinen Sitz nach Eschen verlegt oder einen Zweitsitz in Eschen errichtet und die Baute für den Eigenbedarf verwendet.

Beschlüsse

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