

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 02/23

Datum / Zeit: Mittwoch, 15. Februar 2023 / 18.00 – 19.00 Uhr

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

Vorsitz: Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

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

Entschuldigt: Diana Ritter, Gemeinderätin

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 01/23 | |
| 2. | Wahlkommission: Zusammensetzung für die Gemeindewahlen 2023 | 9 |
| 3. | Batliner Sanel und Batliner Barbara mit Kindern: Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen | 10 |
| 4. | Überbauungsplan Essanestrasse Ost: Erlass | 12 |
| 5. | Baurecht Grundstück Nr. 1309: Baurechtsvertrag mit der JT Immo Anstalt | 13 |
| 6. | Informationen des Gemeindevorstehers | |
| 7. | Informationen der Gemeinderäte | |

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 11.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindeganzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 01/23

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 01/23 vom 25.01.2023 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Kommissionen

01.03.03

Wahlkommission

01.03.03

2. Wahlkommission: Zusammensetzung für die Gemeindewahlen 2023

x x E

9

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

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

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

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

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

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

Aktuell präsentiert sich die Wahlkommission wie folgt:

Quaderer Tino, Vorsteher (Vorsitz)

Zimmermann Johannes, Eschen

Goop Helena, Eschen

Allgäuer Nora, Nendeln

Frommelt-Wohlwend Ilse, Nendeln

Nägele Daniel, Nendeln

Maier Nathan, Eschen

Arroyave-Batliner Marie-Louise, Eschen (Ersatz)

Krässig Johnny, Eschen (Ersatz)

Schächle Laura, Eschen (Ersatz)

Am 31. Januar 2023 fand eine Besprechung im Beisein der VU und der DpL statt. Die Vertreterin der FBP musste aus gesundheitlichen Gründen die Sitzung kurzfristig absagen. Die Vertreter der VU und der DpL sprachen sich dafür aus, dass die Wahlkommission am 15. Februar 2023 vom Gemeinderat unter Verzicht auf die rein paritätische Besetzung gemäss Art. 20 Volksrechtegesetz wie folgt gemäss Art. 19 Volksrechtegesetz besetzt wird:

Goop Helena, Eschen (Vorsitz, VU)
Zimmermann Johannes, Eschen (VU)
Allgäuer Nora, Nendeln (FBP)
Krässig Johnny, Eschen (FBP)
Nägele Daniel, Nendeln (DpL)
Schächle Laura, Eschen (DpL)
Meier Nathan, Eschen (FL)
Frommelt-Wohlwend Ilse, Nendeln (Ersatz, DU)
Arroyave-Batliner Marie-Louise, Eschen (Ersatz, VU)

Diesem Vorschlag schloss sich die FBP am 6. Februar 2023 nach einer telefonischen Rücksprache an.

Erwägungen

Bei der Vorprüfung der Wahlvorschläge in Verbindung mit den Rückmeldungen aus den Parteien zur Besetzung der Wahlkommission haben sich verschiedene Verwandtschaftsverhältnisse herauskristallisiert, welche jedoch aus rechtlicher Sicht keine Neubesetzungen in der Wahlkommission oder bei den Stimmezählern notwendig machen. Aus gesetzlicher Sicht können diese Personen in der Wahlkommission und als Stimmezähler verbleiben und an der Auszählung der Gemeindewahlen 2023 mitwirken. Nur Kandidaten selber dürfen nicht der Wahlkommission angehören. Allerdings haben Mitglieder der Wahlkommission jeweils in den Ausstand zu treten, wenn es zu einer Abstimmung in der Wahlkommission über die Gültigkeit einer Kandidatenstimme von Verwandten kommt.

Antrag

Die Wahlkommission sei wie folgt für die kommenden Gemeindewahlen 2023 mit folgenden Personen zu besetzen:

Goop Helena, Eschen (Vorsitz, VU)
Zimmermann Johannes, Eschen (VU)
Allgäuer Nora, Nendeln (FBP)
Krässig Johnny, Eschen (FBP)
Nägele Daniel, Nendeln (DpL)
Schächle Laura, Eschen (DpL)
Meier Nathan, Eschen (FL)
Frommelt-Wohlwend Ilse, Nendeln (Ersatz, DU)
Arroyave-Batliner Marie-Louise, Eschen (Ersatz, VU)

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Erleichterte Einbürgerungen 03.02.04
Batliner Sanel und Batliner Barbara: Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen 03.02.04

3. Batliner Sanel und Batliner Barbara mit Kindern: Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen x x E 10

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Batliner Sanel, Eschen und Batliner Barbara, Eschen, mit ihren minderjährigen Kindern Batliner Emil, Batliner Luis und Batliner Finn

Bericht

Herr und Frau Sanel und Barbara Batliner mit ihren minderjährigen Kindern stellen mit Gesuchen vom 31. Januar 2023 Anträge auf die Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen aufgrund Art. 18 resp. Art. 19 des Gemeindegesetzes.

Rechtliches

Art. 18 des Gemeindegesetzes besagt:

Aufnahme auf Antrag (in das Gemeindebürgerrecht)

In der Gemeinde wohnhafte Landesbürger

- ¹⁾ Bürger einer anderen Gemeinde werden auf Antrag in das Gemeindebürgerrecht aufgenommen, wenn sie während der letzten fünf Jahre vor der Antragstellung in dieser Gemeinde Wohnsitz gehabt haben und im Besitz der bürgerlichen Ehren und Rechte sind.
- ²⁾ Bei der Aufnahme des Antragstellers erwerben auch seine minderjährigen liechtensteinischen Kinder das Gemeindebürgerrecht, wenn die Kinder mit Zustimmung beider Elternteile in die Aufnahme einbezogen werden oder wenn nur ein Elternteil das Landesbürgerrecht besitzt.
- ³⁾ Über den Aufnahmeantrag entscheidet der Gemeinderat.

Art. 19 des Gemeindegesetzes besagt:

Kinder von Gemeindebürgern

- ¹⁾ Bürger einer anderen Gemeinde werden auf Antrag in das Gemeindebürgerrecht aufgenommen, wenn Vater oder Mutter Gemeindebürger sind.
- ²⁾ Der Aufnahmeantrag muss vom Antragsteller innert fünf Jahren nach Erreichen der Volljährigkeit gestellt werden.
- ³⁾ Bei der Aufnahme des Antragstellers erwerben auch seine minderjährigen liechtensteinischen Kinder das Gemeindebürgerrecht, wenn die Kinder mit Zustimmung beider Elternteile in die Aufnahme einbezogen werden oder wenn nur ein Elternteil das Landesbürgerrecht besitzt.
- ⁴⁾ Über den Aufnahmeantrag entscheidet der Gemeinderat.

Erwägungen

Da der Gemeinderat über den Aufnahmeantrag entscheiden muss, muss dieser auch – im Gegensatz zu den Einbürgerungen, welche direkt über das Zivilstandsamt laufen – die Erfüllung der Voraussetzungen zur Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht von Eschen prüfen.

Antrag

Dem Antrag auf Aufnahme von Herr und Frau Sanel und Barbara Batliner mit ihren minderjährigen Kindern in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen sei zuzustimmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Überbauungspläne 09.01.05.07
Überbauungsplan Essanestrasse – Grundstücke Nrn. 1592-1598/1600/1896 - Essanestrasse 09.01.05.07

4. Überbauungsplan Essanestrasse Ost: Erlass x x E 12

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Lage des Vorhabens

Die Grundstücke Nrn. 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1600, 1896 befinden sich an der Essanestrasse westlich des «Presta-Kreisels». Das Gebiet ist heute bereits teilweise bebaut und ist sowohl über die Essanestrasse als auch rückwertig über die Britschenstrasse, welche grösstenteils noch als Kiesweg ausgebaut ist, erschlossen. Das Bauprojekt für den Ausbau der Britschenstrasse wurde bereits vom Gemeinderat am 9. November 2022 in der Sitzung 16/22 genehmigt.

Ausgangslage und Zielsetzung

Die Essanestrasse ist die Hauptverkehrsader der Gemeinde Eschen-Nendeln, bedeutende Verkehrsachse für den grenzüberschreitenden Verkehr und gleichzeitig ein wichtiger Lebens- und Arbeitsraum. Aufgrund der guten Erreichbarkeit und der zentralen Lage im Liechtensteiner Unterland ist in Zukunft mit einer dynamischen Entwicklung entlang der Essanestrasse zu rechnen. Die Gemeinde Eschen-Nendeln möchte das vorhandene Potenzial nutzen und auf eine ortsbaulich hochwertige Entwicklung dieser Achse hinwirken. Dabei soll das Gleichgewicht zwischen Verkehrsraum und Wohn-/Lebensraum wiederhergestellt werden. Im Vordergrund steht die Schaffung von qualitativen Werten zu Gunsten der Bevölkerung und der Gemeinde Eschen-Nendeln (z.B. bessere Versorgung, vielfältiges Angebot, attraktive öffentliche Aussen- und Strassenräume, integrierter Lärmschutz, effizientere Erschliessungsstruktur, sehr gute Gestaltung, zeitgemässer Wohnraum etc.). Gleichzeitig soll der Verkehrsfluss auf der Landstrasse nicht behindert werden.

Die Gemeinde Eschen-Nendeln arbeitet bereits seit mehreren Jahren auf verschiedenen Planungsebenen (Gemeinderichtplanung, Nutzungsplanung, Überbauungs- und Gestaltungsplanung sowie Verkehrsplanung) schrittweise auf die Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse hin (vgl. auch Abbildung 1). Um die angestrebte Entwicklung entlang der Essanestrasse zu realisieren und grundeigentümergebunden zu sichern, ist in der revidierten Nutzungsplanung eine Dienstleistungszone und eine Überbauungspflicht Essanestrasse vorgesehen. Ziel eines Überbauungsplans entlang der Essanestrasse (oder mehrerer Teilüberbauungspläne) ist es, die wichtigsten Eckwerte zu Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung über den gesamten Strassenabschnitt grundeigentümergebunden festzulegen, dabei aber auch ausreichend Spielraum für künftige Bauprojekte zu belassen. In den letzten Jahren konnten in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben bereits an verschiedenen Standorten entlang der Essanestrasse Überbauungs- und Gestaltungspläne realisiert werden (Bsp. Überbauungs- und Gestaltungsplan Migros, Gestaltungsplan Grundstücke Nrn. 1198/1199).

Aufgrund aktueller und anstehender Vorhaben im Bereich zwischen neuem Migros und Presta-Kreisel wurde im Austausch mit den betroffenen Grundeigentümern der vorliegende Überbauungsplan «Essa-

nestrasse Ost» inkl. Sonderbauvorschriften erarbeitet. Im Planungsbericht werden sämtliche Hintergründe und Abklärungen dokumentiert.

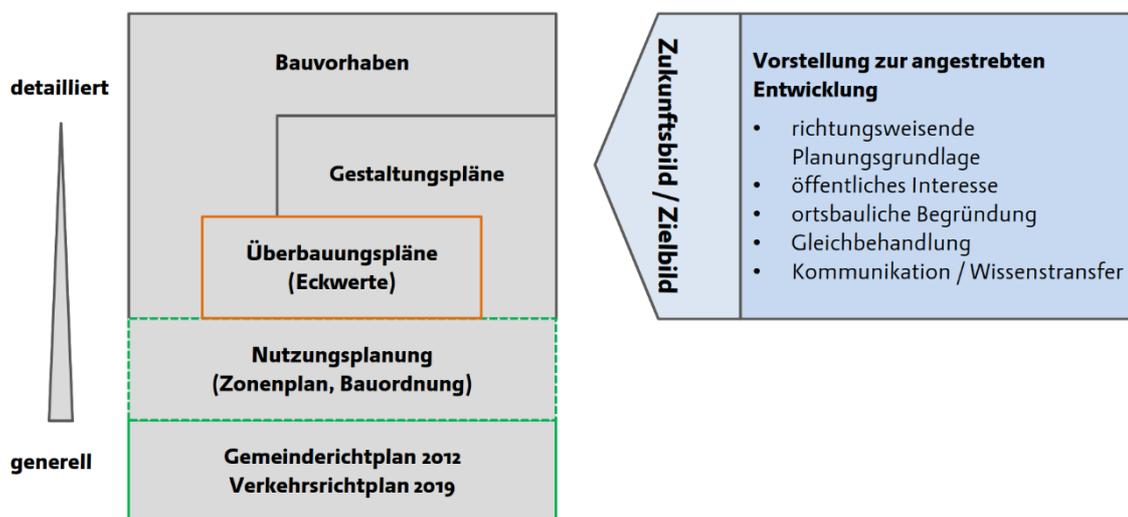


Abbildung 1: Schema der Planungsinstrumente. Das Zukunftsbild bildet Grundlage und Orientierungshilfe für Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Bauvorhaben entlang der Essanestrasse. Der vorliegende Überbauungsplan bildet Grundlage für künftige Bauvorhaben oder Gestaltungspläne.

Ortsbauliche Begründung und öffentlichen Interesse

Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Art. 22 Abs. 4 Baugesetz).

Als ortsbauliche Begründung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Erlass eines Überbauungsplans ermöglicht eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Bebauung eines zusammenhängenden Gebietes entlang der Essanestrasse. Die Nutzungskonzentration in der ersten Bautiefe hat positive Auswirkungen auf das Ortsbild und die Aussenraumgestaltung. Weiter wirkt die Bebauung in der ersten Bautiefe an der Essanestrasse als Lärmriegel und trägt zur Reduktion der Lärmbelastung der rückwärtigen (künftigen) Wohngebiete im Gebiet Gross Bretscha bei.
- Durch den Erlass eines Überbauungsplans kann das Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden (vgl. Art. 1 Bauordnung Gemeinde Eschen-Nendeln) durch eine verdichtete Bauweise besser erreicht werden als in Regelbauweise, da die zulässige Ausnützungsziffer massvoll erhöht wird und grundstücksübergreifende Bebauungen ermöglicht und gefördert werden.
- Durch den Überbauungsplan Essanestrasse Ost können die Grundsätze und das Bebauungskonzept aus dem angrenzenden Überbauungs- und Gestaltungsplan «Migros» konsequent weitergeführt werden, sodass eine harmonische Überbauungsstruktur entlang des gesamten Abschnitts der Essanestrasse entsteht.

Der Überbauungsplan trägt aufgrund folgender Aspekte zum öffentlichen Interesse bei:

- Durch die Erarbeitung eines Überbauungsplans können die Anforderungen gemäss Konzeptplan Essanestrasse und Zukunftsbild Essanestrasse gesichert und umgesetzt werden. So wird der Mobilitätskorridor für die künftige Strassenraumgestaltung gesichert und freigehalten, die rückwärtige Erschliessung vorbereitet und die Realisierung publikumsattraktiver Dienstleistungsnutzungen in der ersten Bautiefe ermöglicht.

- Eine offene und einladende Ausgestaltung der Erdgeschosse mit öffentlichen Nutzungen trägt zur Attraktivität und Belebung der Dienstleistungsmeile bei.
- Im Rahmen des Überbauungsplans können die Grundzüge der verkehrlichen Erschliessung geregelt werden. Die Anbindung des Fuss- und Radverkehrs an das Zentrum von Eschen kann im Überbauungsplan gesichert und die (rückwärtige) Erschliessung für den MIV vorbereitet werden.
- Der Überbauungsplan stellt einen weiteren Schritt zur Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse da.

Bestandteile und wesentliche Inhalte des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan besteht gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG aus einem Plan (1:500), den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht. Alle in der Legende des Überbauungsplans bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich. Die Hinweise und der Planungsbericht sind orientierend. Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Überbauungsplanperimeters. Sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt das übergeordnete Recht.

Als Beilagen sind im konkreten Fall folgende Dokumente anzuführen:

- der Konzeptplan Essanestrasse (Konzeptplan 1:1000, datiert vom 6. November 2014, vom Gemeinderat verabschiedet am 26. November 2014)
- das Zukunftsbild Essanestrasse (Entwurf Mai 2022)

Der Aufbau und die Struktur von Plan, Sonderbauvorschriften und Planungsbericht orientieren sich an den Vorgaben und Mustern des Amts für Hochbau und Raumplanung (AHR).

Im vorliegenden Überbauungsplan werden in erster Linie die wesentlichen Eckwerte definiert, die bei einer künftigen baulichen Entwicklung entlang der Essanestrasse zu berücksichtigen sind und grundeigentümerverbindlich festgelegt werden:

- Sicherung und Festlegung eines angemessenen Mobilitätskorridors für den Ausbau und die Gestaltung der Essanestrasse mittels Baulinien und Landerwerb;
- Festsetzung des Grundsatzes der Ausgestaltung der Erdgeschosse entlang der Essanestrasse für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen;
- Bündelung und Reduktion der Zu- und Wegfahrten auf die Essanestrasse für Kunden. Rückwärtige Erschliessung über Britschenstrasse für Beschäftigte und Bewohner;
- Sicherung öffentlicher Fuss- und Radwegverbindungen entlang der Essanestrasse;
- Keine Verbindung für MIV zwischen Essanestrasse und Britschenstrasse;
- Festsetzung Niveaupunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe auf Niveau Essanestrasse für ebenerdige Gebäudezugänge;
- Vorgabe zur Erarbeitung eines Konzepts zur Aussenraumgestaltung (Umgebungsplan) im Rahmen des Baugesuchs mit möglichst verbundenen, grundstückübergreifenden Grünflächen zwischen erster und zweiter Bautiefe sowie schattenspendende Bepflanzung;
- Werkleitungskorridor Kanalisation für künftige Überbauung im Gebiet Gross Bretscha.

Verfahren

An seiner Sitzung vom 1. Dezember 2021 (16/21) hat der Gemeinderat auf Antrag der Ortsplanungskommission und der Abteilung Bauwesen der Erarbeitung eines Überbauungsplans für das Gebiet Essanestrasse Ost (Grundstücke Nrn. 1592-1599 + 1886) zugestimmt. Daraufhin wurde durch die Abteilung Bauwesen und die Ortsplaner ein Entwurf für einen Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften erarbeitet. Dieser wurde mit dem Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) und dem Amt für Tiefbau und Geoinformation (ATG) abgestimmt. Dabei einigte man sich darauf, den ÜP auf die wichtigsten Festlegungen zu beschränken

(Baulinie Mobilitätskorridor, rückwärtige Erschliessung / Zufahrten, publikumsattraktive EG-Nutzungen) und keine konkreten Baufelder auszuweisen. So werden die wichtigsten Eckwerte geregelt, für künftige Bauprojekte besteht aber weiterhin grösstmöglicher Spielraum. Auch einigte man sich darauf, dass der Überbauungsplan im vorliegenden Fall nicht in der Gestaltungskommission des Landes präsentiert werden müsse. Des Weiteren wurde seitens AHR angeregt, das Grundstück Nr. 1599 (angrenzend an Presta-Kreisel) aus dem Überbauungsplanperimeter auszunehmen, da die künftige Ausgestaltung des Knotens und der dafür erforderliche Platzbedarf noch nicht bekannt ist.

Der Überbauungsplan-Entwurf wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung am 26. April 2022 den betroffenen Grundeigentümern vorgestellt und diskutiert. Anschliessend hatten die Grundeigentümer noch die Möglichkeit, Rückmeldungen zu geben. Daraufhin wurde der Entwurf nochmal punktuell überarbeitet. Der bereinigte Entwurf wurde den Grundeigentümern anlässlich einer 2. Informationsveranstaltung am 2. Juni 2022 erneut präsentiert, bevor er dem AHR am 3. Juli 2022 zur Vorprüfung eingereicht wurde. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 25. August 2022. Die Ergebnisse wurden bei der Überarbeitung des Überbauungsplans berücksichtigt.

Rechtliches

Gemäss Art. 21 BauG kann für ein bestimmt umgrenztes, engeres Gebiet, wie ein Quartier oder Teilgebiet der Bauzone, einen Überbauungsplan erlassen werden. Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung der geordneten und haushälterischen baulichen Entwicklung und Überbaubarkeit in Ergänzung der Bauordnung sowie die Freihaltung von Verkehrs- und innerörtlichem Freiraum. Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, Sonderbauvorschriften und einem Planungsbericht.

Gemäss Art. 26 BauG werden Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich verständigt. Als betroffene Grundeigentümer gelten Eigentümer von Grundstücken und Nachbarn.

Gemäss Art. 29 BauG können Überbauungs- und Gestaltungspläne geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Dies ist vorliegend der Fall, weshalb der rechtskräftige Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Für die Änderung und Aufhebung ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für den Erlass.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Erlass des Überbauungsplans sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat findet die öffentliche Planaufgabe nach Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen statt. Betroffene Grundeigentümer und Nachbarn werden schriftlich verständigt.

Vorbehaltlich von Einsprachen und deren Abhandlung werden die Planungsdokumente der Regierung bzw. dem Amt für Hochbau und Raumplanung zur Genehmigung vorgelegt. Der Genehmigungsbeschluss wird kundgemacht und der Überbauungsplan tritt damit gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG in Kraft.

Budget

Die Kostentragung für den Überbauungsplan erfolgt durch die Gemeinde Eschen-Nendeln. Die Gesamtkosten belaufen sich geschätzt auf CHF 52'000.00. Verfahrenskosten bei Einsprachen sind nicht eingerechnet.

Erwägungen der Ortsplanungskommission

Anlässlich ihrer Sitzung vom 27. September 2021 stimmte die Ortsplanungskommission der Erarbeitung eines Überbauungsplans «Essanestrasse Ost» zu. Der Entwurf des Überbauungsplans wurde der Ortsplanungskommission anlässlich der Sitzung vom 7. Juni 2022 vorgestellt und zuhanden der Vorprüfung durch das AHR verabschiedet. Die Ortsplanungskommission wurde an der Sitzung vom 20. September 2022 über die Ergebnisse der Vorprüfung und das weitere Vorgehen informiert.

Erwägungen des Antragstellers

Im Zuge des Erarbeitungsprozesses, insbesondere bei den öffentlichen Informationsveranstaltungen, konnten alle Grundeigentümer grösstenteils von den Vorteilen des vorliegenden Überbauungsplans überzeugt werden. Er vereint sowohl die Interessen der Grundeigentümer als auch die öffentlichen Interessen der Gemeinde Eschen-Nendeln.

Anträge

1. Der Überbauungsplan Essanestrasse Ost (Grundstücke Nrn. 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1600, 1896) mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften sei zu genehmigen.
2. Der Planungsbericht zum Überbauungsplan Essanestrasse Ost (inkl. Beilagen) sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Überbauungsplan Essanestrasse Ost (Grundstücke Nrn. 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1600, 1896) sei gemäss Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Betroffene Grundeigentümer seien schriftlich zu verständigen.

Beschlüsse

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

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke 10.04.04
Baurecht 10.04.04

5. Baurecht Grundstück Nr. 1309: Baurechtsvertrag mit der JT Immo Anstalt x x E 13

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Am 23. November 2022 hat der Gemeinderat Eschen folgende Anträge einstimmig angenommen:

1. Der JT Service AG (respektive deren Immobiliengesellschaft) sei eine Frist bis zum 31. Dezember 2023 für den Vertragsabschluss eines Baurechtsvertrages für die Parzellen Nrn. 1307-1309, 1311 und 1312 (neu zu bildende Parzelle Nr. 1308) einzuräumen.
2. Bis zum 31. Dezember 2023 seien die Parzellen exklusiv für die JT Service AG (respektive deren Immobiliengesellschaft) zu reservieren.
3. Die Baurechtsvergabe an die JT Service AG (respektive deren Immobiliengesellschaft) sei basierend auf dem Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Variante 2 unter folgenden Auflagen zu genehmigen:

- a. Falls bis zum 31. Dezember 2023 kein unterzeichneter Baurechtsvertrag vorliegt, erfolgt keine Baurechtsvergabe.
- b. Die der JT Service AG (respektive deren Immobiliengesellschaft) ausgehändigten raumplanerischen Vorgaben der Gemeinde müssen in der Ausarbeitung des Bauprojektes auf Basis eines Überbauungsplanes oder eines anderen geeigneten Instrumentes eingehalten werden.
- c. Sämtliche in der Liegenschaft tätigen respektive domizilierten Gesellschaften und Stiftungen müssen ihren Steuersitz in Eschen-Nendeln haben.

Damals lag ein Entwurf eines Baurechtsvertrages vor. Aus den abgeschlossenen Verhandlungen mit der Jura Trust AG sind verschiedene Änderungen in das Vertragswerk eingeflossen, welche nachfolgend dargelegt werden.

Formelle Änderungen

Mittlerweile ist klar, dass die JT Immo Anstalt Baurechtsnehmerin wird. Die JT Immo Anstalt ist die Immobiliengesellschaft der JT Service AG. Die Definition des Inhalts des Baurechtsvertrages wurde offener formuliert und für die Details auf die Beschlüsse der Gemeinde Eschen-Nendeln verwiesen. Dadurch sind die Vertragsparteien betreffend der Nutzung der Parzelle flexibler. Der Sitz der Baurechtsnehmerin und der JT Service AG sowie deren Kunden wurde im Art. 20 des Vertrages neu formuliert. Zudem wurde ein Absatz für die Gebührenberechnung des Amtes für Justiz aufgenommen.

Dauer des Baurechts

Der Baurechtsnehmerin wird eine einseitig ausübbar Option eingeräumt, das Baurecht um 40 Jahre zu verlängern. Die Ausübung dieser Option hat spätestens fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer zu erfolgen. Seitens der Gemeinde darf die Verlängerung nicht verweigert werden.

Baurechtszins und dessen Wertsicherung

Die Wertsicherung erfolgt nicht nur gemäss dem Teuerungsindex, sondern die Gemeinde Eschen-Nendeln kann verlangen, dass alle 10 Jahre eine zusätzliche Erhöhung des Baurechtszinses in Rechnung gestellt werden kann, wenn die Grundstückspreise in höherem Masse steigen, als der Landesindex der Konsumentenpreise.

Anstatt an der ersten Pfandstelle wird an zweiter Pfandstelle ein Pfandrecht zugunsten der Gemeinde Eschen-Nendeln im Umfang von CHF 106'419.00 eingeräumt.

Erwägungen des Antragstellers

Unter dem Strich ist das vorstehende Vertragswerk ausgewogen und eine gute Basis im Sinne eines Präjudizes für weitere Baurechtsvergaben entlang der Essanestrasse ausserhalb bestehender Baurechtsreglemente der Gemeinde.

Anträge

1. Vom Abschluss der Vertragsverhandlungen sei Kenntnis zu nehmen.
2. Der Baurechtsvertrag sei dem fakultativen Referendum gemäss den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (sowie basierend auf dem Beschluss vom 23. November 2022) zu unterstellen.

Beschlüsse

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