

## Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 09/23

**Datum / Zeit:** Mittwoch, 31. Mai 2023 / 18.00 – 22.00 Uhr

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

**Vorsitz:** Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

**Gemeinderäte:** Fredy Allgäuer, Gemeinderat  
Matthias Ender, Gemeinderat  
Gerhard Gerner, Gemeinderat  
Katrín Marxer, Gemeinderätin  
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin  
Günter Meier, Gemeinderat  
Matthias Oberparleiter, Gemeinderat  
Sybille Oehry, Gemeinderätin  
Simon Schächle, Gemeinderat

**Entschuldigt:** Gebhard Senti, Vizevorsteher

**Protokoll:** Philipp Suhner, Leiter Gemeindeganzlei

---

### Traktanden

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/23   |    |
| 2.  | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 08/23   |    |
| 3.  | Konstituierung des Gemeinderates: Bestellung von Kommissionen                          | 64 |
| 4.  | Colakovic Kemal: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren                    | 65 |
| 5.  | Viehbacher Johannes Norbert: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren        | 66 |
| 6.  | Badalli Sarand mit Kindern: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz | 67 |
| 7.  | Bahadir Ugur: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz               | 68 |
| 8.  | Gestaltungsplan Grundstücke Nrn. 1211 und 1214: Antrag / Eintreten                     | 69 |
| 9.  | Grundstück Nr. 142: Ausnahme zur Bauordnung  | 70 |
| 10. | Wohnhaus St. Martins-Ring 45: Sanierung / Nachtragskredit                              | 71 |
| 11. | Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs: Entscheidung über das weitere Vorgehen       | 72 |
| 12. | Canon Multifunktionsgerät: Anschaffung / Nachtragskredit                               | 73 |

---

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 25

---

**Tino Quaderer**  
Gemeindevorsteher

---

**Gebhard Senti**  
Vizevorsteher

---

**Philipp Suhner**  
Leiter Gemeindeganzlei

**1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 07/23**

x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 07/23 vom 13.05.2023 sei zu genehmigen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**2. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 08/23**

x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 08/23 vom 17.05.2023 sei zu genehmigen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte

01.03.02

Konstituierung Gemeinderat 2023 - 2027

01.03.02

**3. Konstituierung des Gemeinderates: Bestellung von Kommissionen**

x x E

64

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Bericht**

Nachfolgende Kommissionen können definitiv bestellt werden. Die Bestellung der weiteren Kommissionen erfolgt an der nächsten Sitzung.

Finanzkommission

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)

Oberparleiter Matthias, Gemeinderat

Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin

Oehry Sybille, Gemeinderätin

Schächle Simon, Gemeinderat

Eggimann Domenic, Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Aktuariat: Abteilung Finanz- und Rechnungswesen

#### Personalkommission

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)  
Senti Gebhard, Gemeinderat  
Meier Günter, Gemeinderat  
Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin  
Marxer Katrin, Gemeinderätin  
Schurte Irene, Leiterin Personal

Aktuariat: Leiterin Personal

#### Wahlkommission und Stimmzähler (gesetzliche Kommission)

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)  
Zimmermann Johannes (VU)  
Marxer Rudolf, Nendeln (VU)  
Allgäuer Nora, Nendeln (FBP)  
Goop Raffaella, Eschen (DpL)  
Schächle Laura, Eschen (DpL)  
Maier Nathan, Eschen (FL)  
Arroyave-Batliner Marie-Louise, Eschen (VU, Ersatz)  
Krässig Johnny, Eschen (FBP, Ersatz)  
Nägele Daniel, Nendeln (DpL, Ersatz)

Administrative Unterstützung / Protokolle: Gemeindeganzlei

#### Ortsplanungskommission

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)  
Gerner Gerhard, Gemeinderat  
Schächle Simon, Gemeinderat  
Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin  
Ender Matthias, Gemeinderat  
Senti Gebhard, Gemeinderat  
Fussi Walter, Leiter Bauwesen  
Ortsplaner (beratend)

Aktuariat: Ortsplaner

#### Baukommission

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)  
Fussi Walter, Leiter Bauwesen  
Hasler Daniela, Mitarbeiterin Bauwesen (Hochbau), beratend

Aktuariat: Abteilung Bauwesen

#### Arbeitsgruppe Gemeindeverwaltungsbauten Zentrum Eschen

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)  
Gerner Gerhard, Gemeinderat  
Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin  
Fussi Walter, Leiter Bauwesen  
Hasler Daniela, Mitarbeiterin Bauwesen (Hochbau), beratend

Externe Fachplaner, beratend

Aktuariat: Abteilung Bauwesen

Arbeitsgruppe Sanierung Sportpark-Aussenanlagen und Festlegung organisatorische Begleitung

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher Eschen

Frick Peter, Gemeindevorsteher Mauren

Marxer Katrin, Gemeinderätin

Ritter Yannick, Gemeinderat

Kaiser Markus, Vertreter USV Eschen Mauren

Berginz Margina, Vertreterin TV Eschen-Mauren

Klossner Marcel, Sportparkwart

Andrejic Nenad, Mitarbeiter Bauwesen (Tiefbau)

Schuler Stefan, Bauverwaltung Mauren

Fitze Fredy, Ingenieurbüro SJP Kempter-Fitze

Aktuariat: Bauverwaltung Mauren

Baukommission Begegnungszentrum Nendeln «Clunia»

Quaderer Tino, Gemeindevorsteher (Vorsitz)

Gerner Gerhard, Gemeinderat

Allgäuer Fredy, Gemeinderat

Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin

Ender Matthias, Gemeinderat

Eggenberger Fritz, Mitarbeiter Bauwesen, beratend

Aktuariat: Abteilung Bauwesen

Wirtschaftskommission

Meier Günter, Gemeinderat (Vorsitz)

Oberparleiter Matthias, Gemeinderat

Quaderer Tino, Gemeinderat

Ender Matthias, Gemeinderat

Allgäuer Fredy, Gemeinderat

Gstöhl Egon, Vertreter Wirtschaftsservicestelle (beratend)

Suhner Philipp, Leiter Kanzlei

Eggimann Domenic, Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Fussi Walter, Leiter Bauwesen

Aktuariat: Suhner Philipp, Leiter Kanzlei

Kommission für Infrastruktur

Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin (Vorsitz)

Schächle Simon, Gemeinderat

Oberparleiter Matthias, Gemeinderat

Meier Günter, Gemeinderat

Quaderer Tino, Gemeinderat

Fussi Walter, Leiter Bauwesen

Andrejic Nenad, Mitarbeiter Bauwesen Tiefbau, beratend

Aktuariat: Abteilung Bauwesen

Vermessungskommission (gesetzliche Kommission)

Meier-Hasler Alexandra, Gemeinderätin (Vorsitz)

Meier Manfred, Eschen

Meier Thomas (Vertreter Geometer)

Fussi Walter, Leiter Bauwesen

Aktuariat: Abteilung Bauwesen

Energiestadtmission

Ender Matthias, Gemeinderat (Vorsitz)

Gerner Gerhard, Gemeinderat

Senti Gebhard, Gemeinderat

Gstöhl Daniel, Eschen

Eggenberger Fritz, Immobilienverwalter

Aktuariat: Eggenberger Fritz, Bauwesen

Kommission für die öffentliche Sicherheit (gesetzliche Kommission)

Senti Gebhard, Gemeinderat (Vorsitz)

Sabljo-Hosp Sabine, Eschen

Heeb Claudia, Nendeln

Angele Patrick, Eschen

Marxer Daniel, Feuerwehrkommandant

Krässig Johnny, Vertreter Gemeindefschutz

Biedermann Jürgen, Gemeindepolizist

Aktuariat: Schättin Jacqueline, Gemeindeganzlei

Sport- und Freizeitmission

Marxer Katrin, Gemeinderätin (Vorsitz)

Schächle Simon, Gemeinderat

Eggimann Christina, Eschen

Charles Ulrike, Nendeln

Haltinner Astrid, Eschen

Hug Manuel, Eschen

Marxer Frank, Eschen

Aktuariat: Meier-Tyrol Wanja, Gemeindeganzlei

Senioren- und Gesundheitsmission

Allgäuer Fredy, Gemeinderat (Vorsitz)

Marxer Katrin, Gemeinderätin

Marxer Renate, Eschen

Vogt Heike, Nendeln

Hoop Ines, Eschen

Zauner Sonja, Eschen

Nägele Manuela, Stelleninhaberin Koordination Alter & Gesundheit

Aktuariat: Nägele Manuela, Stelleninhaberin Koordination Alter & Gesundheit

Kirchenrat (gesetzliche Kommission)

Oberparleiter Matthias, Gemeinderat (Vorsitz)  
Vosshenrich Christian, Pfarrer  
Marxer Manfred, Eschen

Aktuariat: Eggimann Domenic, Leiter Finanz- und Rechnungswesen

Gemeindegemeinderat

Gerner Gerhard, Gemeinderat (Vorsitz)  
Oehry Sybille, Gemeinderätin  
Vosshenrich Christian, Pfarrer  
Sochin-D'Elia Martina, Quellenstr. 19, Eschen (EV Eschen)  
Buob Bettina, Nendeln (EV Nendeln)  
Langthaler Selma, Eschen  
Ritter Daniel, Vertreter Schulleitung (beratend), bis Ende Schuljahr 2022/2023  
Marxer Ariane, Vertreterin Schulleitung Stv. (beratend), bis Ende Schuljahr 2022/2023  
Bricker Jessika, Vertreterin Schulleitung (beratend), ab Schuljahr 2023/2024  
Hasler Corinne, Vertreterin Schulleitung Stv. (beratend), ab Schuljahr 2023/2024

Aktuariat: Schulleitung / Schulsekretariat

**Ressortzusammenlegung**

Durch die Zusammenlegung der Ressorts «Natur, Umwelt und Energie» sowie «Forst- und Landwirtschaft» ergibt sich in Absprache mit dem Ressortvorsitzenden das Ressort «Natur, Umwelt und Energie». Die genaue Kommissionszuteilung innerhalb dieses Ressorts ist gegenwärtig noch Gegenstand von Abklärungen und soll an der nächsten Sitzung definiert werden.

**Antrag**

Den Kommissionsbestellungen sei zuzustimmen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Ordentliche Einbürgerungen	03.02.03
Ordentliche Einbürgerungen 2023	03.02.03

**4. Colakovic Kemal: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren** x x E **65**

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Gesuchsteller** Colakovic Kemal, Eschen

### Bericht

Herr Kemal Colakovic, Staatsangehörigkeit: Bosnien-Herzegowina, stellt mit Datum vom 1. Mai 2023 einen Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren.

Das Zivilstandsamt des Fürstentums Liechtenstein hat das Gesuch und die Unterlagen gesetzmässig überprüft. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Einbürgerung sind gegeben. Gleichzeitig ersucht das Zivilstandsamt die Gemeinde Eschen-Nendeln, das Einbürgerungsgesuch im Sinne von Art. 21 Abs. 3 des Gemeindegesetzes, § 6 LGBl. 2008 Nr. 306, zu erledigen und danach Bericht zu erstatten.

### Rechtliches

Art. 21 des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996 (LGBl Nr. 76/1996) besagt:

Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren

<sup>1)</sup> Der Gemeinde steht das Recht zu, einem ausländischen Staatsbürger die Aufnahme als Gemeindebürger für den Fall der Verleihung des liechtensteinischen Landesbürgerrechts zuzusichern und ihn bei Erfüllung dieser Voraussetzung als Gemeindebürger aufzunehmen.

<sup>2)</sup> Mit dem Bewerber erwerben auch sein Ehegatte und seine ehelichen minderjährigen Kinder oder sein eingetragener Partner das Gemeindebürgerrecht, sofern sie bei der Aufnahme ins Landesbürgerrecht einbezogen sind.

<sup>3)</sup> Über die Aufnahme entscheiden die in der Gemeinde wohnhaften Gemeindebürger. Der Bewerber hat eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

### Antrag

Die Bürgerabstimmung über die Einbürgerung im ordentlichen Verfahren von Herrn Kemal Colakovic sei am 2. Juli 2023 (zusammen mit der Wahl der Geschäftsprüfungskommission) durchzuführen.

### Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Ordentliche Einbürgerungen	03.02.03
Ordentliche Einbürgerungen 2023	03.02.03

<b>5. Viehbacher Johannes Norbert: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren</b>	x x E	<b>66</b>
---	-------	-----------

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Gesuchsteller** Viehbacher Johannes Norbert, Eschen

### Bericht

Herr Johannes Norbert Viehbacher, Staatsangehörigkeit: Deutschland, stellt mit Datum vom 1. Mai 2023 einen Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren.



Das Zivilstandsamt des Fürstentums Liechtenstein hat das Gesuch und die Unterlagen gesetzmässig überprüft. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Einbürgerung sind gegeben. Gleichzeitig ersucht das Zivilstandsamt die Gemeinde Eschen-Nendeln, das Einbürgerungsgesuch im Sinne von Art. 21 Abs. 3 des Gemeindegesetzes, § 6 LGBl. 2008 Nr. 306, zu erledigen und danach Bericht zu erstatten.

### **Rechtliches**

Art. 21 des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996 (LGBl Nr. 76/1996) besagt:

Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren

<sup>1)</sup> Der Gemeinde steht das Recht zu, einem ausländischen Staatsbürger die Aufnahme als Gemeindebürger für den Fall der Verleihung des liechtensteinischen Landesbürgerrechts zuzusichern und ihn bei Erfüllung dieser Voraussetzung als Gemeindebürger aufzunehmen.

<sup>2)</sup> Mit dem Bewerber erwerben auch sein Ehegatte und seine ehelichen minderjährigen Kinder oder sein eingetragener Partner das Gemeindebürgerrecht, sofern sie bei der Aufnahme ins Landesbürgerrecht einbezogen sind.

<sup>3)</sup> Über die Aufnahme entscheiden die in der Gemeinde wohnhaften Gemeindebürger. Der Bewerber hat eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

### **Antrag**

Die Bürgerabstimmung über die Einbürgerung im ordentlichen Verfahren von Herrn Johannes Norbert Viehbacher sei am 2. Juli 2023 (zusammen mit der Wahl der Geschäftsprüfungskommission) durchzuführen.

### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Erleichterte Einbürgerungen

03.02.04

Erleichterte Einbürgerungen infolge längerfristigem Wohnsitz 2023

03.02.04

**6. Badalli Sarand mit Kindern: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz** x x **E 67**

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Gesuchsteller** Familie Sarand Badalli, Eschen

### **Bericht**

Herr Sarand Badalli und seine Kinder Denis und Denisa haben bei der Regierung den Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren gestellt. Gemäss § 5a des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts (BüG), LGBl. 1960 Nr. 23, idF. LGBl. 2008 Nr. 306, erhalten die Bewerber das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher sie zuletzt ihren ordentlichen Wohnsitz hatten. Da in casu Eschen die zuständige Gemeinde ist, übermittelt das Zivilstandsamt eine Kopie des Antrages auf Einbürgerung im erleichterten Verfahren infolge längerfristigem Wohnsitz und ersucht um eine Stellungnahme.

### Anträge

1. Vom Gesuch sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es seien keine Einwände gegen die Einbürgerungen zu erheben.

### Beschlüsse

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

Erleichterte Einbürgerungen 03.02.04  
Erleichterte Einbürgerungen infolge längerfristigem Wohnsitz 2023 03.02.04

**7. Bahadir Ugur: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz** x x E 68

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Gesuchsteller** Bahadir Ugur, Eschen

### Bericht

Herr Ugur Bahadir hat bei der Regierung den Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren gestellt. Gemäss § 5a des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts (BüG), LGBl. 1960 Nr. 23, idF. LGBl. 2008 Nr. 306, erhält der Bewerber das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher er zuletzt seinen ordentlichen Wohnsitz hatte. Da in casu Eschen die zuständige Gemeinde ist, übermittelt das Zivilstandsamt eine Kopie des Antrages auf Einbürgerung im erleichterten Verfahren infolge längerfristigem Wohnsitz und ersucht um eine Stellungnahme.

### Anträge

1. Vom Gesuch sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es seien keine Einwände gegen die Einbürgerung zu erheben.

### Beschlüsse

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

Gestaltungspläne 09.01.05.08  
Parz. 1211/1214 - Silligatter - Essane-West 09.01.05.08

**8. Gestaltungsplan Grundstücke Nrn. 1211 und 1214: Antrag / Eintreten** x x E 69

**Antragsteller** Leiter Bauwesen

## **Bericht**

Die Bauherrschaft hat am 31. März 2023 einen unterschriebenen und begründeten Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplans für die Grundstücke Nrn. 1211 und 1214 bei der Gemeinde Eschen-Nendeln eingereicht. Es handelt sich vorliegend um ein Bauvorhaben an der Essanestrasse, bei der Kreuzung Silligatter / Brühlgasse. Das Projekt sieht vier Baukörper vor, welche entlang der Essanestrasse primär gewerblich und entlang dem Silligatter primär für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Die vier Baukörper bilden in der Mitte einen Platz, welcher auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden soll.

### Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplans

Mit Schreiben vom 31. März 2023 wurde ein Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplanes nach Art. 24 des Baugesetzes auf den Grundstücken Nrn. 1211 und 1214 eingereicht. Das Projekt wird im Antrag wie folgt beschrieben (kursiv):

*«Die Überbauung entsteht an der Kreuzung der Essanestrasse und der Strasse «Silligatter».*

*Die Gemeinde plant entlang der Essanestrasse eine Dienstleistungsmeile mit vielfältigem Nutzungsangebot (Wohnen und Gewerbe) und aufgewerteten Aussen- und Strassenräumen (Lösungsansatz gemäss Gemeinderichtplan). Angestrebt werden öffentliche und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, insbesondere zur Essanestrasse hin. Die Gemeinde regt dazu entlang der Essanestrasse die Erarbeitung von Überbauungs- oder Gestaltungsplänen an, welche eine ortbaulich gute Lösung sicherstellen. Der Knoten Essanestrasse / Silligatter / Brühlgasse soll als „Eingangstor“ zur Dienstleistungsmeile mit einer attraktiven, markanten Bebauung ausgezeichnet werden.*

*Das vorliegende Projekt sieht vier neue, dynamische Baukörper vor, die alle an die umliegenden Strassen angegliedert werden. Einer davon an die Essanestrasse, ein zentrales Gebäude steht im Kreuzungsbereich und die anderen beiden Gebäude werden an die "Silligatter" angegliedert. Es werden nicht nur jene Gebäude der Essanestrasse publikumsattraktiv gestaltet, sondern auch die rückliegenden Bauten. Es entsteht in der Mitte der Überbauung ein nivellierter, städtischer Innenhof, welcher die Attraktivität für Fussgänger stärkt und Platz bietet für kleinere Veranstaltungen.*

*Das Gebäude entlang der Essanestrasse wird auf 12 resp. 15 Meter projektiert. Um dem zentralen Gebäude in der Ecke mehr Kraft zu geben, wird es auf 16 Meter projektiert. Die Gebäude, welche an der "Silligatter" den Hang entlang steigen, werden zur Gemeindestrasse hin 11 Meter hoch (Verträglichkeit gegenüber Wohnzone B). Nach innen zum Hof sind sie ein Stockwerk höher.*

*Die beiden vorderen Gebäude werden auf die Baulinie der Gemeinde gesetzt (Mobilitätskorridor für künftigen Ausbau Essanestrasse). Durch eine leichte Abweichung von dieser Baulinie nach innen, werden die Fussgänger zum Hof geführt. Zusätzlich wird dem Raum zwischen den Gebäuden durch horizontale Verengungen eine besondere Dynamik verliehen. Passanten erreichen den Innenhof von beiden Strassen und zwischen allen Gebäuden durch einen trichterförmigen Gebäudeabstand.*

*Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage für Autos und Fahrräder sowie Lager- und Technikräume. Das Untergeschoss reicht bis an die erlaubten Grenzabstände. Im Innenhof wird ein Bereich der Tiefgarage ausgeschnitten und als Atrium ausgebildet. Das Atrium wird zum Teil mit Erde befüllt und bietet Platz für die Bepflanzung von Blumen, Sträuchern und höhere Bäume, welche im Innenhof das Klima verbessern und Schatten spenden. Zusätzlich ermöglicht diese Öffnung, dass die Tiefgarage natürlich belichtet und belüftet werden kann. Via Treppe wird die Garage direkt mit dem Innenhof verbunden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Essanestrasse östlich des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1214. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist unter dem nord-östlichen Gebäude platziert. Für die Anlieferung ist rückseitig dem süd-östlichen Gebäude*

ein Wendepunkt vorgesehen. Zwischen diesem Baukörper und der Parzelle 1215, respektiv im Vorbereich der Tiefgarageneinfahrt, sind oberirdische Parkplätze vorgesehen. Weitere Parkplätze sind seitlich der "Silligater" angeordnet. Alle Durchgänge von der Essanestrasse zum Innenhof sind für Rollstuhlfahrer zugänglich.

Konzeptmässig werden in diesem Projekt Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen, gewollt in jedem Gebäude durchmischt. Dadurch entsteht ein grosser Nutzungsmix, welcher für eine grosse Vielfalt in den Gebäuden sorgt. Um diese Vielfalt zu verstärken, sind unterschiedlich grosse Wohnungen geplant. So wird es an die Bedürfnisse von Studenten, jungen Erwachsenen, Familien und Senioren angepasste Wohnungen geben. Um nahezu durchgehend eine interaktive Verbindung zu erschaffen, werden die Wohnungen so geplant, dass man immer einen Blick auf den Hof hat, um das Geschehen mitzuverfolgen. Durch die dynamischen Baukörper entstehen bei der Überbauung interessante Zwischenräume, respektive Ein- und Ausblicke.»

Für die Umsetzung des Projekts werden folgende Abweichungen zur Regelbauweise beantragt:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in der Wohnzone A von 12.00 m auf maximal 15.90 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in der Wohnzone B von 9.00 m auf maximal 11.00 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge in der Wohnzone A von 30.00 m auf ca. 45.00 m.
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone A von 0.75 auf 0.95 (+ 0.20 GP)
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone A (Bereich DL) von 0.80 auf 1.00 (+ 0.20 GP)
- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone B von 0.60 auf 0.69 (+ 15% mit GP)

Ebenfalls beinhaltet der Antrag die ortsbauliche Begründung sowie die Darlegung des öffentlichen Interesses:

Die Entwicklung der Grundstücke Nrn. 1211 und 1214 trägt zu einer Weiterentwicklung der Dienstleistungsmeile an der Essanestrasse bei. Mit dem Gestaltungsplan 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 BauG). Als ortsbauliche Begründung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Erlass eines Gestaltungsplans ermöglicht eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Bebauung eines zusammenhängenden Gebietes an ortsbaulich bedeutender Lage entlang der Essanestrasse.
- Durch den Erlass eines Gestaltungsplans kann das Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden (vgl. Art. 1 Bauordnung Gemeinde Eschen) durch eine verdichtete Bauweise besser erreicht werden als in Regelbauweise, da die zulässige Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe massvoll erhöht wird und Grundstücksgrenzen übergreifende Bebauungen gefördert werden.
- Durch den Gestaltungsplan wird eine erhöhte Aussenraumqualität sichergestellt (halböffentliche Aussenräume, Aufenthaltsbereiche).

Der Gestaltungsplan trägt aufgrund folgender Aspekte zum öffentlichen Interesse bei:

- Durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans können die Anforderungen gemäss Konzeptplan Essanestrasse und Zukunftsbild Essanestrasse gesichert und umgesetzt werden. So wird der Mobilitätskorridor gesichert und freigehalten.
- Eine offene und einladende Ausgestaltung des Erdgeschosses mit öffentlichen Nutzungen trägt zur Attraktivität der Dienstleistungsmeile bei.
- Der öffentliche Raum entlang der Strassenzüge kann durch die Ausbildung halböffentlicher Bereiche im Innern der Überbauung ergänzt und aufgewertet werden.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans kann die verkehrliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung verbindlich geregelt werden.

- Der Gestaltungsplan stellt einen weiteren Schritt zur Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse da.

#### Ortsplanerische Rahmenbedingungen

Im Landesrichtplan ist das betreffende Gebiet dem Siedlungsgebiet (Bauzone) zugeordnet. Entlang der Essanestrasse wird ein Korridor für den öffentlichen Verkehr zur Verkehrsentslastung innerhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet.



Abbildung 1: Ausschnitt Landesrichtplan

Nach dem Gemeinderichtplan ist das Grundstück Nr. 1211 und der südliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 für Arbeit (blau) vorgesehen. Auf diesen beiden Grundstücken liegt Ebenfalls der Bereich der Dienstleistungsmeile (pink). Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 ist als Wohngebiet mit 2 bis 3 Geschossen (gelb) dargestellt. Dabei liegt ein Grossteil der Grundstücke im Bereich der Dienstleistungsmeile Essanestrasse.

An der Kreuzung Essanestrasse Silligatter Strasse (Westliches Ende der Grundstücke) soll ein neuer Verkehrsknotenpunkt entstehen. Entlang der Essanestrasse verläuft zusammen auf dem Trottoir ein Fuss- und Radweg.



Abbildung 2: Ausschnitt Gemeinderichtplan

Der aktualisierte Verkehrsrichtplan wurde im Jahr 2019 öffentlich aufgelegt und am 23. Oktober 2019 durch den Gemeinderat verabschiedet. Im Jahr 2021 wurde der Verkehrsrichtplan angepasst und aktualisiert und

vom 25. Oktober bis 8. November 2021 erneut öffentlich aufgelegt. Die Genehmigung erfolgte im Dezember 2021.

Entlang der Essanestrasse soll im Abschnitt zwischen Sportpark bis Gemeindegrenze Bendern ein Korridor für den zukünftigen Mobilitätsraum gesichert werden (Massnahme A.01). Für den definierten Korridor ist gemäss Verkehrsrichtplan ein Teilrichtplan zu erstellen. Zur Erhöhung der Attraktivität und Beschleunigung des öffentlichen Verkehrs ist eine Busspur zwischen Eintrachtkreisel und Kreisel Bendern in Fahrtrichtung Bendern vorgesehen (Massnahme B.03). Auch Massnahmen betreffend Radrouten von Land und Gemeinde (Massnahme C.01 und C.02) sowie betreffend Lückenschlüsse im Wegenetz sind im Verkehrsrichtplan abgebildet.

Der Konzeptplan Essanestrasse wurde in mehreren Arbeitssitzungen mit dem Land (damals Amt für Bau und Infrastruktur, ABI) abgestimmt und von der Gestaltungskommission des Landes an den Sitzungen vom 29. August 2014 und am 21. November 2014 im positiven Sinne zur Kenntnis genommen. Die Kenntnisnahme des Konzeptplans durch den Gemeinderat Eschen erfolgte am 26. November 2014. Der Konzeptplan Essanestrasse definiert einen Mobilitätskorridor entlang der Essanestrasse von 20,50 m Breite. Für die Verkehrsorganisation sind auf geraden Streckenabschnitten rund 18,00 m erforderlich, d.h. 2,50 m stehen für die Strassenraumgestaltung (Bepflanzung, etc.) zur Verfügung. Kann die Essanestrasse langfristig umfahren und das Siedlungsgebiet vom Verkehr entlastet werden, würde der gewählte Querschnitt einen Rückbau auf zwei Fahrspuren mit einem Mehrzweckstreifen zulassen.



Abbildung 3: Ausschnitt Konzeptplan Essanestrasse

Die Arbeiten zur Konkretisierung des Konzeptplans resp. die Ausarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (Verkehrsführung, Gestaltung des Strassenraums, Ausbildung der Knoten etc.) sind noch pendent. Die planerische Konkretisierung der Bebauung entlang der Essanestrasse sowie die räumliche Sicherung des erforderlichen Strassenraums (Mobilitätskorridor) sollen mittels Überbauungspläne erfolgen. Im Rahmen der Überbauungspläne und evtl. Gestaltungspläne kann die Nutzung, Bebauung und Gestaltung der angrenzenden Grundstücke geregelt werden.

Der Konzeptplan Essanestrasse und der Verkehrsrichtplan sehen vor, Zufahrten zu Grundstücken und Parkplätzen langfristig zu reduzieren bzw. zu bündeln und die Grundstücke, wenn immer möglich rückwärtig zu erschliessen, um eine Reduktion der Störungen im Fliessverkehr bzw. Längsverkehr zu erreichen. Die Grundsätze aus dem Konzeptplan Essanestrasse werden im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt und integriert.

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan aus dem Jahr 2002 ist das Grundstück Nr. 1211 und der südliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 als Wohnzone A (rot) und der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 als Wohnzone B (gelb) kategorisiert. Entlang der Essanestrasse wird die erste Bautiefe als Nutzungsbereich für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe (gestrichelt) gekennzeichnet. Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind vorwiegend in der ersten Bautiefe, Wohnnutzungen in der zweiten Bautiefe anzuordnen. Entlang der Essanestrasse ist eine Baumassenverdichtung zugunsten einer lockeren Überbauung im rückwärtigen Bereich vorgeschrieben. Dazu kann die Ausnutzungsziffer im Nutzungsbereich für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe (1. Bautiefe) von 0.75 auf 0.8 erhöht werden. Die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung kann in der ersten Bautiefe (ca. 20 m) auf bis zu 100 % der Bruttogeschossfläche ausgedehnt werden. Die maximal zulässige Wohnnutzung beträgt 70 %. In den übrigen Gebieten der Wohnzone A beträgt der max. Gewerbe- und Dienstleistungsanteil 30%.



Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan (rechtskräftig)

Eine Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Eschen ist derzeit pendent (Stand: von Gemeinderat verabschiedet, Beschwerdeverfahren in Bearbeitung). In der totalrevidierten Nutzungsplanung wird das Grundstück Nr. 1211 und der südliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 der Dienstleistungszone zugewiesen. Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 1214 befindet sich in der Wohnzone B. Die zulässige Baumasse und Eckwerte ergeben sich aus dem Zonenschema (max. AZ in DL = 0.8, max. AZ in WB = 0.6). Der max. Dienstleistungs- und/oder Gewerbeanteil liegt in der Dienstleistungszone bei 70 % und in der Wohnzone A bei 25%.

Im Bereich der Dienstleistungszone werden die Grundstücke mit der Gestaltungsplanpflicht Essanestrasse überlagert. In den Überbauungsplänen entlang der Essanestrasse sind mindestens folgende Grundsätze zu behandeln:

- Sicherung des Mobilitätskorridors;
- rückwärtige Erschliessung;
- Grundsatz der Ausgestaltung der Erdgeschosse entlang der Essanestrasse für kunden- und publikumsattraktive Nutzungen (z.B. zweckdienliche Geschosshöhe).



Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan (nicht rechtskräftig)

Bonus im Rahmen von Überbauungsplänen / Gestaltungsplänen entlang der Essanestrasse (am Beispiel der Dienstleistungszone, in der Wohnzone A liegt die max. AZ etwas tiefer und der zulässige Bonus beträgt 15%).

	max. AZ	max. Gebäudehöhe	max. Gebäudelänge
Dienstleistungszone Regelbauweise	0.8	12 m	30 m
Überbauungsplan entlang Essanestrasse	0.9	12 m	30 m
Gestaltungsplan entlang Essanestrasse	1.0	15 m	frei

Abbildung 6: Schema Ausnutzungsziffer und Gebäudemasse

In den vorangehenden Kapiteln wird aufgezeigt, dass in der Orts- und Verkehrsplanung verschiedenste Planungen parallel bearbeitet werden und zum Teil noch ausstehen. Solange die Totalrevision der Nutzungsplanung nicht abgeschlossen und genehmigt ist, müssen durch die Gemeinde allenfalls Ausnahmen zu Baugesuchen in Zusammenhang mit Überbauungs- und Gestaltungsplänen, welche das zulässige Mass (Gebäudehöhe bzw. -länge, Ausnutzung) der geltenden Nutzungsplanung übersteigen, erteilt werden.

Als Planungs- und Beurteilungsgrundlage hat die Gemeinde ein «Zukunftsbild Essanestrasse» erarbeitet. Dieses soll die angestrebte Entwicklung entlang der Essanestrasse veranschaulichen und als Orientierungshilfe für die weiteren Planungsschritte (Überbauungspläne sowie einzelne Bauvorhaben) dienen.

Das Zukunftsbild wird im Gestaltungsplan berücksichtigt.



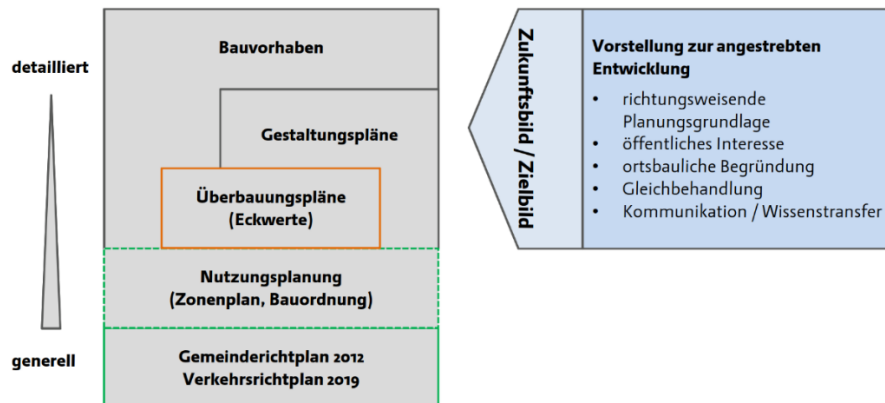


Abbildung 7: Schema der Planungsinstrumente

Das Zukunftsbild bildet Grundlage und Orientierungshilfe für Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Bauvorhaben entlang der Essanestrasse.

#### Projektvorstellungen Gestaltungskommission des Landes

Das Richtprojekt wurde der Gestaltungskommission im Rahmen von vier Sitzungen vorgestellt und entsprechend der Rückmeldungen überarbeitet. Die Sitzungen fanden an folgenden Daten statt:

09.12.2021	1. Beratung
28.04.2022	2. Beratung
20.10.2022	3. Beratung
01.12.2022	4. Beratung

#### **Rechtliches**

Gemäss Art. 24 Abs. 1 kann die Gemeinde auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen. Der von den Grundeigentümern unterzeichnete Antrag der Grundeigentümer vom 31. März 2023 zeigt auf, welche Mehrwerte für die Gemeinde durch den Erlass eines Gestaltungsplanes für das Vorhaben entstehen.

Der Antrag liefert damit eine ausführliche Begründung für die ortsbaulichen und architektonischen Vorzüge des Projekts sowie einen Nachweis für das öffentliche Interesse.

Gemäss dem vorliegenden Antrag der Grundeigentümer können die genannten Ziele nur durch Abweichung von der Regelbauweise erreicht werden.

Dem Antrag liegen Pläne des Richtprojekts vom 07.03.2023, Indra + Scherrer Architektur, sowie das Freiraumkonzept vom 11.04.2023, Peter Vogt Landschaftsarchitektur, bei. Betreffend Mobilitätskorridor liegen zwei Varianten vor, hierzu ist im Rahmen der Vorprüfung eine Abstimmung mit dem Amt für Tiefbau und Geoinformation notwendig.

Durch einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften kann sichergestellt werden, dass die für das öffentliche Interesse und die ortsbauliche und architektonische Qualität erforderlichen Kriterien verbindlich festgelegt werden und so ein Beitrag zur angestrebten Entwicklung entlang der Essanestrasse geleistet werden kann (Umsetzung Konzeptplan und Zukunftsbilde Essanestrasse). Aus ortsplannerischer Sicht entstehen für die Gemeinde also klare Vorteile durch den Erlass eines Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften für das besagte Gebiet an der Essanestrasse.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich um einen begründeten Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplans gemäss Art. 24 BauG handelt, der das aktuelle und konkrete Bedürfnis der Bauherrschaft aufzeigt.

### **Budget**

Im Budget 2023 ist für die Erarbeitung von Überbauungs- und Gestaltungspläne im Konto Nr. 790.318.00 ein Betrag von CHF 70'000.00 vorgesehen.

### **Erwägungen der Ortsplanungskommission**

Das vorliegende Richtprojekt wurde der Ortsplanungskommission vorgestellt und von dieser positiv gewürdigt. Insbesondere wurde die einzigartige Gestaltung der Baukörper als richtige Geste zum Auftakt der Dienstleistungsmeile sowie der halböffentliche Innenhof zur Belebung des Gebiets begrüsst.

### **Erwägungen des Antragstellers**

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurden sowohl die Vorgaben der geltenden als auch der totalrevidierten Nutzungsplanung berücksichtigt. Die vorgesehene Bebauung im Gestaltungsplanperimeter ist mit der geltenden Nutzungsplanung der Gemeinde Eschen konform.

Die beanspruchten Boni (Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe und Gebäudelänge) können als massvoll betrachtet werden und sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Sie entsprechen der angestrebten verdichteten Bauweise entlang der Essanestrasse und sind mit der geltenden und mit der totalrevidierten Nutzungsplanung konform.

Die mit einem Gestaltungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe von 15.00 m wird im Baubereich B mit bis zu 15.90 m überschritten. Diese Überschreitung ist so gemäss revidierter Bauordnung so nicht vorgesehen, aufgrund der besonderen Stellung als Tor zur Dienstleistungsmeile und der Ergebnisse aus den Besprechungen mit der Gestaltungskommission jedoch als richtig zu beurteilen. Daher soll für den Baubereich B eine entsprechende Ausnahme gewährt werden.

Gegenüber den Nachbargrundstücken am Silligatter wird eine Gebäudehöhe von 11.00 m jedoch nicht überschritten. Durch die verdichtete Bauweise wird die Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung erreicht.

Folgende Abweichungen zur Regelbauweise werden mit dem Gestaltungsplan gewährt:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12.00 m in der Wohnzone A auf maximal 15.90 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 9.00 m in der Wohnzone B auf maximal 11.00 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 30.00 m in der Wohnzone A auf ca. 45.00 m.
- Erhöhung der Ausnützungsziffer: Wohnzone A:  $AZ = 0.95 (0.75 + 0.20)$ , Wohnzone A (Nutzungsbe- reich):  $AZ = 1.00 (0.80 + 0.20)$ , Wohnzone B:  $AZ = 0.69 (0.60 + 15\%)$

Die Ortsplaner (SLIV AG) haben ein Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung erstellt, welches die planerischen Grundlagen, sowie die Arbeitsschritte und das Verfahren inkl. Terminplan und Kostenschätzung für den Erlass des Gestaltungsplans basierend auf dem vorliegenden Richtprojekt aufzeigt. Die Kostentragung für einen Gestaltungsplan wird vertraglich zwischen Gemeinde und Bauherrschaft geregelt. Grundlage bildet die vorliegende Kostenschätzung der SLIV AG.

### **Anträge**

1. Auf den gegenständlichen Antrag auf Erlass eines Gestaltungsplans «Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211 und 1214» für die Grundstücke Nrn. 1211 und 1214 sei einzutreten.

2. Die Abteilung Bauwesen sei zusammen mit dem Ortsplaner mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans basierend auf dem vorliegenden Richtprojekt der Grundeigentümer zu beauftragen.
3. Die Kostentragung und der Terminplan seien mit den Grundeigentümern schriftlich zu vereinbaren. Grundlage dafür bildet das vorliegende Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung (vom 24.02.2023).

#### **Beschlüsse**

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

Anzeigeverfahren	09.03.03
Grundstück Nr. 142	09.03.03

### **9. Ausnahme zur Bauordnung** x x E 70

**Antragsteller**                      Leiter Bauwesen

#### **Bericht**

Die Gesuchstellerin plant eine saisonale Aufstellung eines umgebauten Trucks, eines Materialunterstands und Loungemobiliar zum Gebrauch für die Sommernutzung gemäss beiliegendem Konzept. Die gedeckte Grundfläche des Trucks und des Materiallagerhauses (ohne bewegliches Mobiliar) beträgt 25 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist im Eigentum der Gemeinde Eschen. Die Verkaufstätigkeit soll jeweils in der Sommersaison von 1. Mai bis 15. September, zeitlich befristet für sechs Jahre (2023 – 2028), stattfinden, wobei das erste Jahr für die Sammlung von Erfahrungen genutzt werden soll. Die Öffnungszeiten werden vertraglich geregelt.

Obwohl im Eschner Zentrum in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein Verkaufsstand dem Allgemeinwohl nützlich sein kann, ist für das Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung zur Bauordnung notwendig.

#### **Rechtliches**

##### Art.1 BauO der Gemeinde Eschen (Ziele und Grundsätze)

- 1) Öffentliche, wie private Planungsmassnahmen, Bauten und Anlagen orientieren sich an den Zielen und Grundsätzen der Orts- und Landesplanung, insbesondere:
  - a) Haushälterischer Umgang mit dem Boden
  - b) Gestaltung von Siedlungsräumen
  - c) Hohe Architekturqualität für Bauten und Anlagen
  - d) Gute Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft und die Siedlungspflege
  - e) Zweckmässige Zuordnung von Arbeits- und Wohnplätzen
  - f) Sicherung des landwirtschaftlichen Kulturlandes
  - g) Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung des Energiesparens, sowie Einsatz erneuerbarer Energieträger.
- 2) Die Planungsmittel dienen dem zielgerichteten Vollzug der Ortsplanung. Baugesetz, Bauordnung, Zonenplan, Umlegungs- und Überbauungspläne, Richtpläne sowie weitere Planungsmittel dienen der geordneten, ortsbaulich wie gestalterisch guten Entwicklung der Gemeinde, einer zweckmässigen Ausnützung des verfügbaren Baulandes, sowie einer ökonomischen Verwendung der öffentlichen Mittel.

Art. 10 BauO der Gemeinde Eschen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Die Zone umfasst Flächen:

- a) für öffentliche Bauten und Anlagen;
- b) für Freizeit- und Sportanlagen wie Spiel- Trainingsanlagen für Leichtathletik, Schwimmen etc.

Art. 29 BauO der Gemeinde Eschen (Ausnahmen)

Ausnahmen sind in Art. 3 des Baugesetzes geregelt. Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht. Ausnahmegewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden.

**Antrag**

Der befristeten Ausnahmegewilligung für die saisonale Nutzung, jeweils ab 1. Mai bis 15. September auf sechs Jahre (2023 - 2028), für einen umgebauten Truck und einen Materialunterstand sowie Loungemöbel für den Betrieb einer Sommer-Eislounge gemäss dem eingereichten Konzept sei mit folgenden Auflagen zuzustimmen:

- a) Die definitiven Standorte für den Truck und den Materialunterstand sind mit der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauwesen zu koordinieren (BauO Art. 22, Abs. 2) lit. a) und c).
- b) Die Aussenhüllengestaltung (Materialwahl, Farbe) und die Aus- und Beleuchtung der geplanten temporären Bauten sind mit der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauwesen, zu koordinieren (BauO Art. 22, Abs. 2) lit. g).
- c) Die Gemeinde kann die Platznutzung nach jeder Sommersaison in ihrer Funktion als Eigentümerin widerrufen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Liegenschaften und Anlagen	10.03.05
Wohnhaus St. Martins-Ring 45 Eschen	10.03.05

**10. Wohnhaus St. Martins-Ring 45: Sanierung / Nachtragskredit** x x E **71**

**Antragsteller** Immobilienverwalter

**Bericht**

Das Wohnhaus am St. Martins-Ring 45 war seit dem Jahr 1983 vermietet. Das Mietverhältnis wurde seitens der Mieterin auf den 31. Dezember 2022 gekündigt. Aufgrund einer Begehung zeigt sich folgender Sanierungsbedarf:

- Die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Vorschriften. Ein FI-Schutz fehlt komplett. Auch ist das Tableau noch mit Schraubsicherungen ausgestattet. Die Elektroinstallation müssen deswegen den heutigen Vorschriften angepasst werden.
- Die Fenster sind noch als Doppelverglasung ausgeführt. Die Fenster sind aussen in einem nicht mehr guten Zustand. Die Farbe blättert ab und auch die Kittfugen der Gläser sind sehr spröde, weshalb ein Ersatz der Fenster durch Kunststoff-Fenster empfohlen wird.
- Die Schlafzimmer sind mit Teppichböden ausgestattet. Diese sind sehr alt und müssen daher durch einen neuen Bodenbelag ersetzt werden.

- Das Balkongeländer auf der Südseite entspricht nicht den heutigen Vorschriften. Es ist zu wenig hoch. Die Absturzsicherung ist nicht gewährleistet. Es muss daher ersetzt werden.
- Weiter wird empfohlen, dass das Haus innen komplett neu gestrichen wird.

Für die notwendigen Sanierungsarbeiten wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die voraussichtlichen Baukosten belaufen sich auf CHF 110'000.00.

### Budget

Im Budget 2023 ist im Konto Nr. 943.314.00 lediglich ein Betrag von CHF 10'000.00 für anstehende kleine Renovationsarbeiten vorgesehen. Zum Zeitpunkt des Budgetprozesses 2023 war noch nicht bekannt, dass das Mietverhältnis auf Ende 2022 aufgelöst wird.

### Erwägungen des Gemeinderates

Unbestritten im Gemeinderat ist grossmehrheitlich, dass eine Sanierung der Liegenschaft erfolgen soll. Eine Vermietung im bestehenden Zustand kommt nicht in Frage. Einige Gemeinderäte sehen aufgrund der vorangegangenen Besichtigung jedoch einen punktuell höheren Investitionsbedarf. Ausserdem finden einige Gemeinderäte, dass die Realisierung des Projektes im kommenden Jahr nach einer ordentlichen Budgetierung erfolgen soll.

Ein Gemeinderat regt an, dass die Liegenschaft abgebrochen werden soll. Es sei auch in den kommenden Jahren mit weiteren Unterhaltsarbeiten zu rechnen, weshalb er die Lösung des Abbruchs vorzieht.

Durch die Sanierung des Wohnhauses kann ein attraktiver und relativ günstiger Wohnraum für eine Familie mit Kindern geschaffen werden.

### Anträge

1. Im Konto Nr. 943.314.00 sei ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 100'000.00 für die Sanierung des Wohnhauses zu genehmigen.
2. Der Kredit von CHF 110'000.00 sei freizugeben.

### Beschlüsse

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

Projekte	12.01.02
Erschliessungskosten Grossfeld - Einzug	12.01.02

**11. Entscheide des Verwaltunggerichtshofs: Entscheide über das weitere Vorgehen**      x   x   **E**      **72**

**Antragsteller**                      Gemeindevorsteher

**Ausstand**                              Alexandra Meier-Hasler (Art. 50 Abs. 1 lit. b GemG)

### Ausgangslage

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 teilte die Gemeinde Eschen-Nendeln den Grundeigentümern der Baulandumlegung Grossfeld mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. September 2021 den Beschluss

über den Kostenverteiler der Erschliessungskosten Baulandumlegung (BU) Grossfeld gefasst hat und die Grundeigentümer zu Kostenbeiträgen verpflichtet wurden.

Gegen diesen Beschluss erhoben mehrere Grundeigentümer Einsprache an den Gemeinderat. Mit Einsprache-Entscheidung vom 14. Februar 2022 wies die Gemeinde die Einsprachen ab.

Gegen die Einsprache-Entscheidungen wurden zwei Beschwerden an die Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) erhoben. Wie schon in ihren Einsprachen machten die Beschwerdeführer eine unzulässige Rückwirkung und die Verjährung geltend. Zusätzlich rügte ein Beschwerdeführer die Verletzung des Vertrauensgrundsatzes.

Mit Schreiben vom 30. März 2022 erstattete die Gemeinde Eschen-Nendeln Gegenäusserungen zu den Beschwerden an die VBK, zu der sich die Beschwerdeführer wiederum äussern konnten.

Mit Entscheidung vom 30. November 2022 gab die VBK den Beschwerden gegen die Einsprache-Entscheidungen vom 14. Februar 2022 Folge und hob die Einsprache-Entscheidung der Gemeinde ersatzlos auf. Zur Begründung verwies die VBK auf das Urteil VGH 2014/113, in welchem der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt habe, dass nach der bisherigen Rechtsprechung (vormals der Verwaltungsbeschwerdeinstanz) öffentlich-rechtliche Ansprüche nur dann verjähren würden, wenn dies im öffentlichen Recht vorgesehen sei. Diese von den österreichischen Höchstgerichten übernommene Rechtsauffassung solle nach Andreas Kley aufgegeben und, wie in der Schweiz, die Verjährung als allgemeiner Rechtsgrundsatz, der selbst dann gelte, wenn entsprechende öffentliche Vorschriften fehlten, anerkannt werden. Dieser Grundsatz diene der Rechtssicherheit, indem der Zeitablauf öffentlich-rechtliche Forderungen zum Erlöschen bringe bzw. deren Durchsetzbarkeit hemme. In Anlehnung an die Rechtsansicht in der Schweiz sei auch nach Ansicht der VBK die Verjährung als allgemeiner Rechtsgrundsatz zu verstehen, der selbst dann gelte, wenn entsprechende öffentliche Vorschriften fehlten. Bei Fehlen gesetzlicher Bestimmungen über Verjährungsfristen sei auf öffentlich-rechtliche Regelungen für verwandte Sachverhalte abzustellen. Diese analoge Anwendung von Verjährungsbestimmungen über verwandte Ansprüche sei unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Zum einen müsse angenommen werden können, dass der Gesetzgeber die Verjährung für den fraglichen Anspruch geregelt hätte und zum anderen müsste auch die Gläubigerseite die Lösung erwartet haben können, wenn sie sich Gedanken über die Verjährung ihres Anspruches gemacht hätte. Nach dem Bundesgericht (BGE 112 Ia 260) dürfe ohne in Willkür zu verfallen die Regelung von § 104 Zürcher SteG auf die Erhebung der streitigen Gebühren (Erschliessungskosten) angewendet und somit eine zehnjährige Verwirkungsfrist angenommen werden. Für die Gemeinde sei diese Ansicht auch nicht überraschend, da sie gemäss den protokollierten Gemeinderatssitzungen Bedenken betreffend die späte Einhebung der Erschliessungskosten gehabt hätte. Auch nach Ansicht der VBK dränge es sich auf, als öffentlich-rechtlicher Ordnung verwandter Tatbestände die steuergesetzliche Regelung der Veranlagungsverjährung heranzuziehen. Gegenständlich sei die Verjährung eingetreten und daher die Erschliessungskosten seitens der Gemeinde nicht mehr einforderbar. Dies aufgrund der Tatsache, dass die nach Art. 38 BauG erwähnte Frist spätestens nach dem ersten Quartal 1985 zu laufen begonnen habe und die Verjährung, welche nicht explizit im Baugesetz festgelegt sei, aber analog zum Steuerrecht als verwandter Tatbestand herangezogen werde, mit einer absoluten Verjährungsfrist von zehn Jahren, somit spätestens 1996, eingetreten sei.

Gegen die Entscheidungen der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhob die Gemeinde Eschen-Nendeln mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2022 respektive 23. Januar 2023 Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Die Gemeinde Eschen-Nendeln beantragte, der Verwaltungsgerichtshof wolle die angefochtene Entscheidung dahingehend abändern, dass die Einsprache-Entscheidungen der Gemeinde vom 14. Februar 2022 gutgeheissen und die Beschwerde der Beschwerdegegner kostenpflichtig abgewiesen werden.

### **Entscheide des Verwaltungsgerichtshofes**

An seiner nicht-öffentlichen Sitzung vom 11. Mai 2023 hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, die Beschwerden der Gemeinde Eschen-Nendeln abzuweisen und die angefochtene Entscheidung der Verwaltungsbeschwerdekommision zu bestätigen. Er begründet dies zusammenfassend wie folgt:

- Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt vor und deshalb ist die Beschwerdelegitimation der Gemeinde gegeben.
- Bei den Erschliessungskosten der Baulandumlegung Grossfeld handelt es sich nicht um öffentlich-rechtliche Grundlasten, sondern um öffentlich-rechtliche Forderungen.
- die Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs im Zusammenhang mit der Unverjährbarkeit im öffentlichen Recht (StGH 1969/1 und StGH 1972/5) ist überholt und zwar durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs VGH 2014/113 welche vom Staatsgerichtshof mit Entscheidung StGH 2015/23 gestützt wurde (diese Urteile waren bisher nicht öffentlich zugänglich).
- Der Staatsgerichtshof hat den Beschwerdeführern zu StGH 2015/23 entgegengehalten, dass es entsprechend den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs aus Rechtssicherheitsüberlegungen nicht angehen kann, das in einem Verwaltungsbereich mit fehlender expliziter Verjährungsregelung überhaupt keine Verjährung eintreten soll.
- Die allgemeine Verjährungsfrist gemäss ABGB ist gerade auch im internationalen Vergleich extrem lang und für die in der Praxis häufigsten Forderungen gemäss den §§ 1486 und 1489 gilt nur eine Verjährungsfrist von 3 bzw. 5 Jahren, weshalb es im Lichte des hier anzuwendenden Willkürverbots jedenfalls ohne weiteres vertretbar erscheint, wenn der Verwaltungsgerichtshof bei fehlender expliziter Verjährungsregelung auf andere Verjährungsfristen im jeweils einschlägigen Rechtsbereich zurückgreift.
- Der Verwaltungsgerichtshof hält die Ausführung des Bundesgerichts zur analogen Anwendung der Verjährungsregelung aus dem Steuerrecht für überzeugend und deshalb kann er der erfolgten Lückenfüllung durch die VBK zustimmen. Zu ergänzen ist allerdings, dass nach Art. 115 Abs. 1 Steuergesetz die Veranlagungsverjährung in 5 Jahren verjährt. Abs. 2 enthält die Voraussetzungen, unter welchen die Verjährung nicht beginnen kann oder gehemmt ist, so insbesondere nach lit. b bei jeder mit Kenntnis des Steuerpflichtigen vorgenommenen, auf die Feststellung der Steuerpflicht oder die Geltendmachung der Steuerforderung gerichteten Handlung der Steuerbehörden. Das Recht eine Steuer zu veranlagern verjährt nach Abs. 4 in jedem Fall nach 10 Jahren.
- Umgelegt auf die Erschliessungskosten kann festgehalten werden, dass es die Gemeinde in der Hand hat, ihre diesbezüglichen Ansprüche nicht verjähren zu lassen, indem sie nach Vollendung der Erschliessung bzw. Teilerschliessungen die Abgabepflichtigen über ihre Kostenermittlungen und Kostenfestsetzungen laufend informiert, dies allerdings nur innerhalb der absoluten Verjährungsfrist von 10 Jahren. Ausserdem steht es den Gemeinden auch frei, selbst Verjährungsbestimmungen in ihren Reglementen festzulegen, welche allerdings verhältnismässig sein müssen und eine Rückwirkung ist nur aus triftigen Gründen gerechtfertigt und muss zeitlich mässig sein. In den Reglementen der Gemeinde vom 12.02.2014 und vom 17.02.2021 sind keine Verjährungsbestimmungen enthalten.
- In Bezug auf die Erschliessung Grossfeld sind aufgrund der vorliegenden Entscheidung die Erschliessungskosten bereits seit 1995 verjährt, wenn man von der Fertigstellung der Erschliessung im Jahre 1985 unter Zugrundelegung einer absoluten Verjährung von 10 Jahren ausgeht.

## **Weiteres Vorgehen**

### Beschwerde an den Staatsgerichtshof

Gegen diese Entscheidungen steht innerhalb 4-wöchiger Frist das Rechtsmittel der Beschwerde an den Staatsgerichtshof offen. Diese Frist endet am 14. Juni 2023. Sofern die Gemeinde die Entscheidungen bekämpfen möchte, muss dies umgehend nach dem heutigen Gemeinderatsentscheid in Angriff genommen werden.

Nach Einschätzung des Juristen Dr. Wilfried Hoop sind die Chancen für eine erfolgreiche Beschwerde beim Staatsgerichtshof als äusserst gering einzustufen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem bisher unveröffentlichten Urteil zu VGH 2014/11 ausgeführt, dass die Verjährung als allgemeiner Rechtsgrundsatz selbst dann Geltung beanspruchen kann, wenn entsprechende öffentlich-rechtliche Vorschriften fehlen, da dieser Rechtsgrundsatz der Rechtssicherheit dient, indem der Zeitablauf öffentlich-rechtliche Forderungen zum Erlöschen bringt bzw. deren Durchsetzbarkeit hemmt. Der Staatsgerichtshof stützte das zitierte Urteil des VGH in seiner ebenfalls unveröffentlichten Entscheidung StGH 2015/23 im Wesentlichen mit der Begründung, dass es nicht angehen kann, dass in Verwaltungsbereichen mit fehlender expliziter Verjährungsregelung überhaupt keine Verjährung eintreten soll. Es erscheint daher jedenfalls ohne weiteres vertretbar, wenn der Verwaltungsgerichtshof bei fehlender expliziter Verjährungsregelung auf andere Verjährungsfristen im jeweils einschlägigen Regelungsbereich zurückgreift. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass der Staatsgerichtshof von seiner aktuellen Rechtsprechung zur Frage der Verjährung im öffentlichen Recht abweichen wird.

### Bezug zu anderen Erschliessungen

Inwieweit die beiden gegenständlichen VGH-Urteile Auswirkungen haben auf andere Erschliessungsperimeter oder nicht, kann gegenwärtig noch nicht ausgeführt werden, zumal andere Fälle anders gelagert sind als der Perimeter Grossfeld.

Nach Rechtsmeinung des Juristen ist nach derzeitigem Stand der Sachlage nicht davon auszugehen, dass die beiden neu ergangenen Urteile des VGH betreffend die Erschliessungskosten in der Baulandumlegung Grossfeld betreffend Verjährung eins zu eins auf andere Baulandumlegungsgebiete, beispielsweise die Halde, angewendet werden können.

Aus Sicht der Gemeinde und gestützt auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 2. August 2019 zu VGH 2019/41 ist massgebend für den Beginn der Verjährungsfrist nicht die Erschliessung eines einzelnen Grundstücks, sondern die Fertigstellung sämtlicher Erschliessungsanlagen im gesamten Perimeter. Eine Erschliessung ist gemäss diesem Urteil dann beendet, wenn alle projektierten Erschliessungsanlagen in einem festgelegten Perimeter erstellt sind.

Dieser Rechtsmeinung folgend ist im gesamten Umlegungsperimeter Halde bisher noch keine Verjährung der Erschliessungskostenbeiträge eingetreten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der beiden aktuellen VGH-Urteile. Der wesentliche Unterschied hierbei zum Umlegungsperimeter Grossfeld ist der, dass im Grossfeld die letzten Erschliessungsarbeiten bereits im Jahr 1985 abgeschlossen worden sind, wohingegen im Umlegungsperimeter Halde die Erschliessungsarbeiten erst zu rund 70 % abgeschlossen sind.

## **Antrag**

Es sei darauf zu verzichten, Rechtsmittel gegen die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes Nrn. VGH 2022/104 und VGH 2023/008 beim Staatsgerichtshof zu erheben.

## **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.



Finanzcontrolling 12.01.05  
Nachtragskredite 2023 12.01.05

**12. Canon Multifunktionsgerät: Anschaffung / Nachtragskredit** x x E **73**

**Antragsteller** Leiter Finanz- und Rechnungswesen

#### **Bericht**

Im 2008 wurde für die Gemeindekasse der Drucker HP-Laserjet 9050 angeschafft. Dieser Drucker war auch für grosse Druckaufträge sehr gut geeignet. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Druckers waren in den vergangenen Jahren keine Ersatzteile mehr lieferbar. Für kleinere Reparaturen konnten Ersatzteile eines ausgemusterten Druckers verwendet werden.

Beim letzten grossen Druckauftrag musste festgestellt werden, dass der Drucker nicht mehr vollumfänglich funktionstüchtig war und der Druck qualitative Mängel aufwies. Eine Reparatur des alten Gerätes ist aufgrund fehlender Ersatzteile nicht mehr möglich. Somit sollte der Drucker nach 15 Jahre ersetzt werden.

Aufgrund Rückfrage bei anderen Gemeinden sowie dem Anforderungsprofil, welches der Büro Marxer Büro-Systeme AG zugestellt wurde, wird die Anschaffung des Canons IR ADV DX C5840i empfohlen.

#### **Budget**

Aufgrund der Zuverlässigkeit des Gerätes sollte der Drucker längst möglich im Einsatz bleiben. Eine Ersatzanschaffung war deshalb nicht vorgesehen. Entsprechend sind keine Mittel hierfür im Budget enthalten.

#### **Erwägungen des Antragstellers**

Da sämtliche Kopiergeräte der Gemeindeverwaltung von der Büro Marxer Büro-Systeme AG bezogen und gewartet werden, wurde auf die Einholung einer Gegenofferte verzichtet.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat wünscht, dass vor dem Kauf eines Gerätes noch eine Mietlösung geprüft und die verschiedenen Varianten miteinander verglichen werden.

#### **Antrag**

Es sei ein Nachtragskredit von CHF 10'500.00 für die Ersatzanschaffung eines Druckers / Multifunktionsgerätes zu sprechen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.