

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 11/23

Datum / Zeit: Mittwoch, 28. Juni 2023 / 18.00 – 21.00 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
Gebhard Senti, Vizevorsteher

Entschuldigt:

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindeganzlei

Traktanden

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 10/23 | |
| 2. | Ersatzanstellung: Sachbearbeiter Informatik / Digitales 80-100% | 80 |
| 3. | Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nr. 1577 1580, 1590, 1591 (Gestaltungsplan Migros): Anpassung / Genehmigung | 81 |
| 4. | Vorprojekt / Beurteilung | 82 |
| 5. | Sportpark Eschen-Mauren: Padel Courts: Arbeitsvergabe | 83 |
| 6. | Baurecht: Übertragung / Entscheid | 84 |
| 7. | Baurecht: Übertragung / Entscheid | 85 |

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 13.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindeganzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 10/23

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 10/23 vom 14.06.2023 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Personalbeschaffung

02.02.05

Ersatzanstellung Sachbearbeiter Informatik / Digitales 80-100%

02.02.05

2. Ersatzanstellung: Sachbearbeiter Informatik / Digitales 80-100%

x x E

80

Antragsteller Personalkommission

Bericht

In der Gemeindekanzlei sind per Februar 2024 zwei Stellen neu zu besetzen (Ersatzanstellungen). Einerseits betrifft dies den Sachbearbeiter Informatik / Öffentlichkeitsarbeit und andererseits die Sachbearbeiterin Alter / Gesundheit. Aufgrund der anstehenden Ersatzanstellungen wurde im Januar 2023 der Prozess für die Nachfolgeplanung frühzeitig gestartet.

Die Stelleninhalte sowie Stellenbeschreibungen aller Mitarbeitenden der Gemeindekanzlei wurden überprüft und gesamtheitlich betrachtet. Ausserdem haben sich die Aufgabeninhalte in den letzten Jahren verändert. Dies wird sich in Zukunft weiter akzentuieren. Dementsprechend wurden die Anforderungsprofile der neuen Stelleninhaber angepasst.

Ende April 2023 wurde mit der Stellenausschreibung Sachbearbeiter Informatik / Öffentlichkeitsarbeit gestartet. Die Stellenausschreibung erfolgte in den Wochen 18 bis 21. Die Eingabefrist für Bewerbungen lief am 26. Mai 2023 aus. Insgesamt sind 23 Bewerbungen eingegangen.

Antrag

Als Sachbearbeiter Informatik / Digitales 100% sei Daniel Marxer, Eschen, mittels unbefristeter Anstellungsverfügung, per 1. November 2023 zu wählen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gestaltungspläne	09.01.05.08
Geringfügige Änderung	09.01.05.08

3. Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nr. 1577 1580, 1590, 1591 (Gestaltungsplan Migros): Anpassung / Genehmigung x x E 81

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan Essanestrasse Parzellen Nrn. 1577, 1579, 1685 und 1580, 1590, 1591 wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 29. April 2020 genehmigt. Anschliessend wurde der Überbauungs- und Gestaltungsplan vom 13. Mai 2020 bis 27. Mai 2020 während 14 Tagen öffentlich aufgelegt und mit Entscheid vom 30. Juli 2020 vom Amt für Bau und Infrastruktur genehmigt. Mit Kundmachung vom 7. August 2020 ist der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwachsen.

Später erfolgte im Rahmen der Projektentwicklung eine geringfügige Anpassung am Gestaltungsplan in Form einer Anpassung der Nutzungsanteile Wohnen / Dienstleistung aufgrund zusätzlicher Bedürfnisse nach mehr Dienstleistungen in den Obergeschossen sowie eine geringfügige Anpassung der max. Gebäudehöhe des Baubereichs Anbauten. Diese wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 12. Mai 2021 beschlossen. Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden über die Anpassungen informiert. Der angepasste Gestaltungsplan wurde am 30. Juni 2021 durch das Amt für Bau und Infrastruktur genehmigt und trat mit Kundmachung vom 30. Juli 2021 in Kraft.

Im Rahmen Bauarbeiten und der Detailplanungen zur Umgebungsgestaltung ergaben sich weitere Änderungen am Projekt. Der Aussenparkplatz auf den Grundstücken Nrn. 1590 und 1591 (Perimeter Ost) soll vergrössert sowie auf Grundstück Nr. 1577 eine Café-Bestuhlung gegen die Essanestrasse realisiert werden. Die Bestuhlung für das Café ist unproblematisch und bedarf keiner Anpassung am Gestaltungsplan. Es muss einzig darauf hingewiesen werden, dass sich diese zum Teil innerhalb des Mobilitätskorridors befindet und damit bei einem künftigen Ausbau der Essanestrasse rückgebaut werden muss.

Die Erweiterung der Aussenparkplätze wird mit der erwarteten Kundenfrequenz begründet (rund 700-800 Kunden pro Tag, an Spitzentagen bis zu 1'200). Zudem entstehen verschiedene Dienstleistungsangebote, welche unterschiedliche Parkverhalten bzw. Parkplatzbedürfnisse generieren. Vor allem Nutzer des Bankomats oder der Postfächer sind an kurzfristigen Parkmöglichkeiten in der direkten Nähe interessiert und werden weniger bereit sein, extra in die Tiefgarage zu fahren. Darüber hinaus führen die zusätzlichen Dienstleister wie Coiffeur, Café oder Drogerie dazu, dass die Parkzeiten länger sind, als bei reinen Einkaufskunden und die Parkplätze damit länger belegt werden. Die zusätzlichen Parkplätze sind daher essenziell für die Funktionsfähigkeit des Geschäftsmodells Essane Center. Das Essane Center ist wiederum von zentraler Bedeutung für die Zentrumsentwicklung von Eschen. Daher besteht ein öffentliches Interesse an dessen Realisierung und Funktionsfähigkeit.

Durch die Erweiterung der Aussenparkierung im vorgesehenen Ausmass würde die Grünfläche allerdings deutlich reduziert und die versiegelte Fläche vergrössert. Zudem entsteht durch die zusätzliche Parkplatzzufahrt eine neue Querung des Fusswegs (Jenalweg), was potenziell zu Konfliktsituationen zwischen MIV und Fussgängern führen kann (vgl. Abbildung 1 links).

Gemeinsam mit den Ortsplanern und in Abstimmung mit dem Projektanten wurden daher mögliche Anpassungen an der vorgeschlagenen Parkierung aufgezeigt und geprüft, um die Situation zu entschärfen (Einbahnregime auf Parkplatz, Optimierung Fussgängerüberweg, Reduktion Parkfläche, vgl. Abbildung 1

rechts). Der Raum für Fahrradabstellplätze und Einkaufswagen sowie Bankomat soll dabei leicht vergrößert werden. Zudem ist der Verkehrsraum für den Langsamverkehr optisch klar vom Autoverkehr zu trennen, z.B. durch farbliche Abhebung. Damit sollen die Ein- und Ausfahrt zu den Parkplätzen sicherer gestaltet werden. Rückwirkend betrachtet, können mit diesen Anpassungen Verbesserungen für den Langsamverkehr in punkto Verkehrssicherheit gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan erreicht werden. Durch das Einbahnregime auf dem Parkplatz werden Rangiermanöver über den Fuss- und Radweg eliminiert und die Übersichtlichkeit wird erhöht.

Nach wie vor handelt es sich beim Aussenparkplatz auf den Grundstücken Nrn. 1590 und 1591 um ein temporäres Parkierungsangebot, welches durch die definitive Überbauung der Grundstücke entfallen wird. Die Nachverdichtungsstudie für die Grundstücke Nrn. 1590 und 1591 (vgl. Kap. 8.2 und Anhang) bleibt damit nach wie vor möglich und behält ihre Gültigkeit.

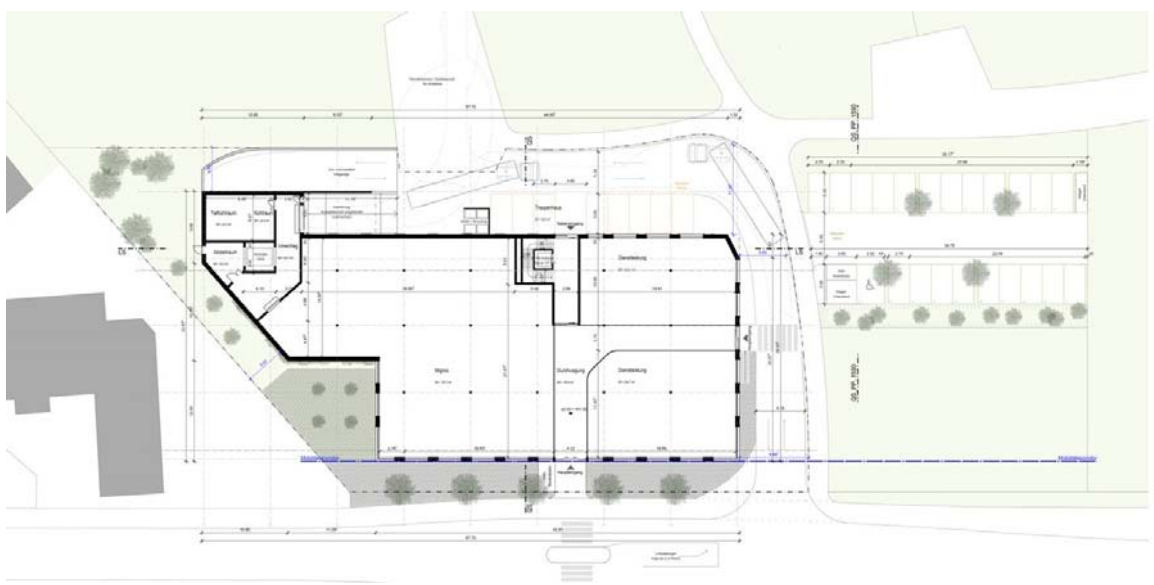


Abbildung 1: Bestehender genehmigter Umgebungsplan

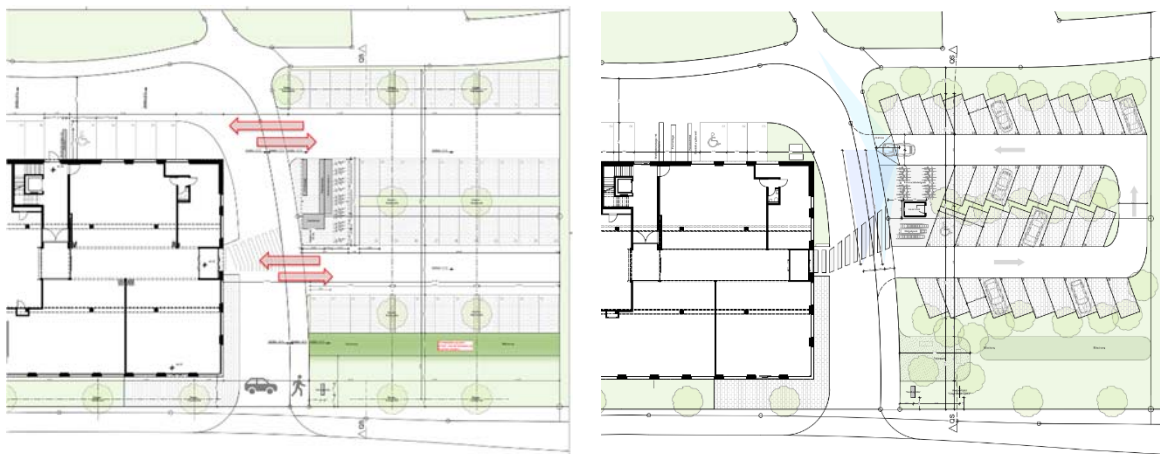


Abbildung 2: Entwurf Umgebungsplan Projekt (links); neuer Umgebungsplan Projekt Essane Center (rechts, Stand: 10.02.2023)

Im Rahmen der Anpassungen am Gestaltungsplan wurde auch erneut das Thema Nutzungsanteile Wohnen / Dienstleistung aufgegriffen. Die Bauherrschaft beantragt eine Aufhebung des minimalen Wohnanteils innerhalb des Gestaltungsplanperimeters West. Da gemäss geltender Bauordnung die Dienstleistungs-

und Gewerbenutzung in der ersten Bautiefe auf bis zu 100% der Bruttogeschossfläche ausgedehnt werden kann, kann dem Antrag zugestimmt werden. Die Gemeinde möchte künftig einen grösseren Spielraum bei den Wohn- und Dienstleistungsanteilen entlang der Essanestrasse ermöglichen. Es wird zwar ein angemessener Nutzungsmix angestrebt, es erscheint jedoch nicht sinnvoll, für jedes Grundstück einen Mindestwohnanteil festzulegen. Während auf der Südseite der Essanestrasse gerade in den rückwärtigen Bereichen und Obergeschossen durchaus eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann, sind die Wohnbedingungen auf der Nordseite nicht immer optimal (Ausrichtung der Wohnungen nach Norden wg. Strassenlärm im Süden). Daher wird dem Antrag der Bauherrschaft Folge gegeben und der minimale Wohnanteil aufgehoben. Der Dienstleistungs- und Gewerbeanteil kann damit bis zu 100% betragen. Allfällige Wohnnutzungen sind dennoch nach wie vor zulässig, wären jedoch in den Obergeschossen zu realisieren.

Am Gestaltungsplan ergeben sich konkret folgende Anpassungen (vgl. auch Abb. 2):

- Anpassung Verkehrsfläche und Freistellplätze Grundstücke Nrn. 1590 und 1591 im Gestaltungsplan.
- Anpassung Baubereich Nebenbauten (für Fahrradabstellplätze und Einkaufswagen sowie Bankomat) im Gestaltungsplan.
- Ergänzung Grundstück Nr. 1591 in Art. 19 Abs. 3 (Aussenparkierung).
- Ergänzung Sonderbauvorschriften Art. 21 Abs. 2 (optische Trennung von Fussweg und motorisiertem Verkehr).
- Anpassungen der Sonderbauvorschriften in Bezug auf die Aufhebung des minimalen Wohnanteils (betrifft insbesondere Art. 9 und 10).

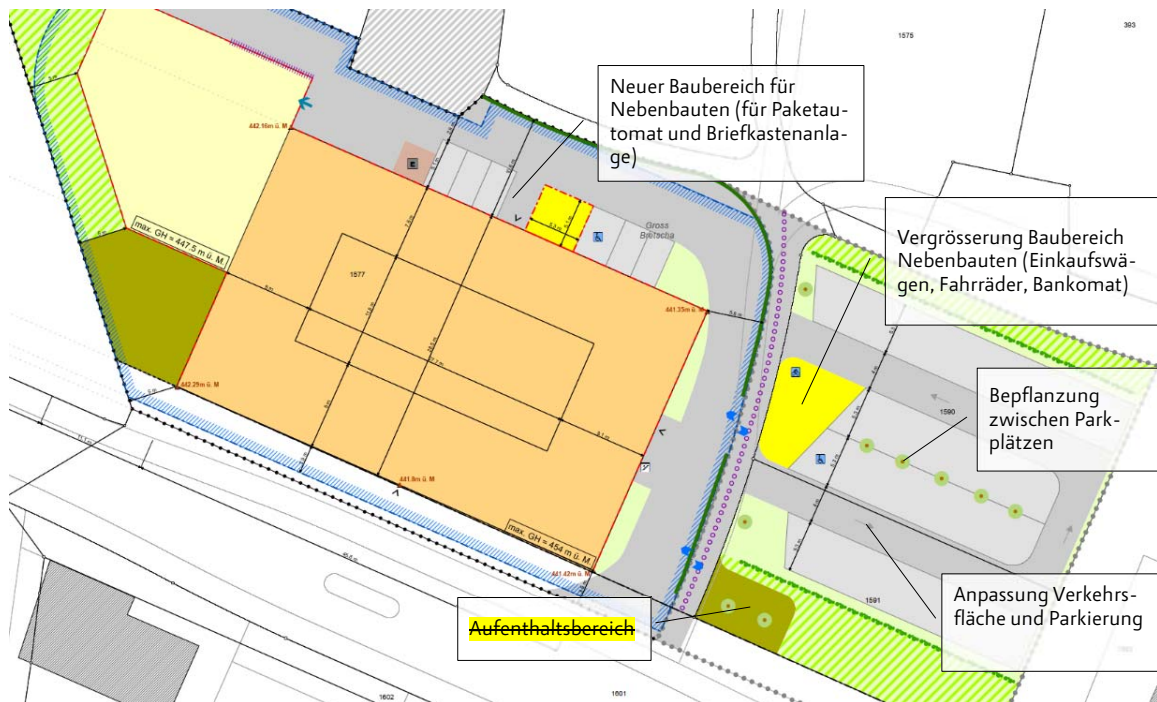


Abbildung 3: Anpassungen am Gestaltungsplan

Inzwischen hat eine Grundstückszusammenlegung stattgefunden und die ehemaligen Grundstücke Nrn. 1577, 1579 und 1685 wurden zu einem Grundstück Nr. 1577 vereinigt. Daher wurde auch der Titel des Gestaltungsplans sowie die Sonderbauvorschriften dahingehend angepasst, dass die ehemaligen Grundstücke Nrn. 1579 und 1685 nicht mehr vorkommen.

Der Überbauungsplan erfährt keine Anpassungen und bleibt unverändert in Kraft.

Die Anpassungen am Gestaltungsplan wurden mit dem Amt für Hochbau und Raumplanung abgestimmt und vorgeprüft. Sie können als geringfügig im Sinne von 29 Abs. 3 BauG qualifiziert werden. Die Nachbarinteressen werden durch die Anpassung am Gestaltungsplan nicht beeinträchtigt und die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 9. März 2023 durch die Abteilung Bauwesen schriftlich über die Anpassungen informiert. Die angepassten Unterlagen werden dem Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR, ehem. ABI) zur Genehmigung eingereicht.

Rechtliches

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. Für die Änderung und Aufhebung ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie bei deren Erlass. Bei geringfügigen Änderungen kann auf das Auflageverfahren verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümer betroffen werden, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt sind.

Erwägungen Gemeinderat

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass auch die Sicherheit für den Langsamverkehr gewährleistet ist und die Fusswegverbindung durch das Areal auch als solche erkennbar ist. Es ist geplant, den Fussweg farblich und vom Niveau her von der Umgebung abzuheben.

Anträge

1. Die Anpassungen am Gestaltungsplan Essanestrasse Parzellen Nrn. 1577 und 1580, 1590, 1591 sowie den dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien zu genehmigen.
2. Die Anpassungen am zugehörigen Planungsbericht (Kap. 12) seien zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Parzellen Nrn. 1577 und 1580, 1590, 1591 sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften seien dem Amt für Hochbau und Raumplanung zur Genehmigung einzureichen.

Beschlüsse

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

Allgemeines und Einzelnes	09.03.01
Bauvoranfrage	09.03.01

4. Vorprojekt / Beurteilung	x	x	E	82
------------------------------------	---	---	----------	-----------

Antragsteller Hochbau und Baurecht

Bericht

Die Bauherrschaft hat am 15. Dezember 2022 ein Vorprojekt für den Um- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses in ein Mehrgenerationenhaus eingereicht. Die Gesuchsteller planen auf dem Grundstück, welches sich in der Reservezone befindet, das bestehende Wohnhaus in ein Generationenhaus umzubauen. Ziel ist es, ihre Kindern jeweils eine Wohnung nebst der eigenen Wohnung im gleichen Haus zu ermög-

lichen. Die Vorgaben der Bauherrschaft an den Architekten waren, den Bestand möglichst zu erhalten und sanft dazu- und umzubauen.

Das Vorprojekt sieht vor, die bestehende Bruttogeschossfläche von 507.40 m² auf neu 717.50 m² zu erhöhen. Gleichzeitig wird innerhalb des Projektes das bestehende Gebäudevolumen von 2'963 m³ auf neu 3'879.20 m³ erhöht. Durch die neu geplant Nutzung erhöht sich gleichzeitig auch die Anzahl der Wohneinheiten von 1 auf 4 Einheiten.

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. 14 BauO der Gemeinde Eschen

- 1) Die Reservezone umfasst Landflächen die für künftige, gegenwärtig noch nicht konkrete Nutzungsarten vorgesehen sind.
- 2) Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Regierung Teile dieses Reservegebietes einer bestimmten Zone zuordnen, sofern dies ortsplannerisch begründet ist und die öffentlichen Interessen entsprechend berücksichtigt werden.
- 3) Bestehende Bauten können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder neu aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert und ausschliesslich für Wohnzwecke errichtet worden sind:
 - a) Die Ziele und Grundsätze sowie die Grundzüge der künftigen ortsbaulichen Entwicklung, des Orts- und Landschaftsbildes müssen bei der Planung in einem frühen Zeitpunkt mitberücksichtigt werden.
 - b) Für jedes Bauvorhaben ist ein Vorprojekt der Gemeinde und der Baubehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
 - c) Insbesondere muss die Siedlungs- und Nutzungsstruktur mittels Festlegung von Bau- und Freiflächen, Stellung, Form und kubische Gliederung der Gebäude, sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, der Frei- und Zwischenräume, Bepflanzung, Erschliessung und Parkierung festgelegt werden.
 - d) In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung, Natur- und Landschaftsschutzes vorbehalten.
 - e) Die generellen Baureifekriterien sind bereits in der Vorprojektphase nachzuweisen.

Art. 24 revidierte Bauordnung (noch nicht in Rechtskraft) der Gemeinde Eschen

- 1) Die Reservezone umfasst Landflächen die für künftige, gegenwärtig noch nicht konkrete Nutzungsarten vorgesehen sind.

- 2) Bestehende Bauten können erneuert, teilweise geändert, erweitert oder neu aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert und ausschliesslich für Wohnzwecke errichtet worden sind. Sie dürfen dabei maximal auf das Doppelte (um 100%) des bestehenden Bauvolumens und nicht mehr als um max. die Hälfte der bestehenden Bruttogeschossfläche erweitert werden. Diese maximale bauliche Nutzung kann nur beansprucht werden, wenn das Projekt den architektonischen und landschaftlichen Anforderungen genügt. Die bestehende Anzahl Wohneinheiten darf maximal verdoppelt werden. Die Gemeinde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Die Beurteilung von Bauvorhaben durch die Gestaltungskommission des Landes kann bei der Baubehörde beantragt werden.
 - a) Die Planungsgrundsätze gemäss Art. 2 sind in der Reservezone erfüllt, wenn die Siedlungs- und Nutzungsstruktur mittels Festlegung von Bau- und Freiflächen, Stellung, Form und kubischer Gliederung der Gebäude, sowie die Grundsätze der Gestaltung der Gebäude, der Frei- und Zwischenräume, der landschaftlichen Integration, der Terrainveränderungen, der Bepflanzung, der Erschliessung und der Parkierung gesamtheitlich und qualitativ hochstehend gelöst sind. Naturobjekte und Schutzzonen sind zu berücksichtigen. Standortverschiebungen können in Ausnahmefällen genehmigt werden, wenn topografische, siedlungsbauliche und landschaftliche Aspekte dies verlangen.
 - b) Für jedes Bauvorhaben ist rechtzeitig ein Vorprojekt der Gemeinde und der Baubehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
 - c) Die generellen Baureifekriterien sind bereits in der Vorprojektphase nachzuweisen.

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.

Art. 3 Baugesetz

Ausnahmen

- 1) Ausnahmen von den Bau- und Nutzungsvorschriften dieses Gesetzes kann die Baubehörde auf begründeten schriftlichen Antrag hin unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.
- 2) Ausnahmen von den Vorschriften der jeweiligen Bauordnung kann der Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bewilligen.
- 3) Ausnahmen können insbesondere bewilligt werden:
 - a) im Hinblick auf die ortsplanerisch erwünschte Schliessung von Baulücken in Dorfkernen, sofern dies nicht mit dem Erlass, der Ergänzung oder Weiterentwicklung der Planungsinstrumente möglich ist;
 - b) wenn die Anwendung der Bauvorschriften oder der Nutzungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
 - c) für Veränderungen an bestehenden Bauten;
 - d) für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmegewilligung nicht erfüllt werden kann.

Erwägungen der Baukommission

Gemäss Art. 14, Abs. 3 der Bauordnung der Gemeinde Eschen-Nendeln dürfen bestehende Bauten in der Reservezone erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder neu aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert und ausschliesslich zu Wohnzwecken errichtet wurden. Dieser Artikel wird in der vom Gemeinderat am 28. Februar 2018 genehmigten, jedoch noch nicht rechtskräftigen Bauordnung im Art. 24 konkretisiert. Gemäss diesem Artikel dürfen bestehende Bauten auf maximal das Doppelte (100%) des bestehenden Bauvolumens und um nicht mehr als maximal die Hälfte der bestehenden Bruttogeschossfläche erweitert werden. Weiter wird ausgeführt, dass die bestehende Anzahl Wohneinheiten maximal verdoppelt werden darf.

Im vorliegenden Projekt werden die Vorgaben zum Volumen und der Bruttogeschossfläche eingehalten. Es ist eine Vergrößerung des Volumens um 30.9 % sowie eine Vergrößerung der Bruttogeschossfläche um 41.4 % geplant. Jedoch wird die Anzahl Wohneinheiten von 1 auf 4 erhöht, was im Widerspruch zum Art. 24 der noch nicht rechtskräftigen Bauordnung stehen würde.

Am 13. Januar 2016 wurden dem Gemeinderat verschiedene Änderungen zur Bauordnung vorgelegt, welche aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung angepasst werden müssten. Damals ging man jedoch davon aus, dass die neue Nutzungsplanung bald in Rechtskraft erwachsen kann, weshalb man darauf verzichtet hat, die einzelnen Artikel in der Bauordnung isoliert anzupassen. Vielmehr wurde es als richtig erachtet, die Anpassungen in der Bauordnung innerhalb der gesamten totalrevidierten Nutzungsplanung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde jedoch entschieden, dass die Änderungen in der Bauordnung in Zukunft bis zum rechtskräftigen Vorliegen der Bauordnung in der Praxis von den Ämtern, Kommissionen und Gemeinderat anzuwenden sind.

Bereits in den Jahren 2014 und 2015 wurde die Konkretisierung des Artikels 14 mehrfach in der Ortsplanungskommission diskutiert. Aus den Protokollen geht hervor, was die Beweggründe für die Einführung einer Begrenzung der Wohneinheiten hervorgerufen hat. Einerseits ging es bei der Begrenzung der Wohneinheiten darum, einen kommerziellen Wohnungsbau in der Reservezone zu vermeiden. Andererseits erhoffte sich die Kommission, dass durch die Begrenzung der Wohneinheiten qualitativ hochwertige Projekte umgesetzt werden. Ausserdem geht aus den Protokollen hervor, dass mit der Begrenzung der Wohneinheiten Mehrverkehr in den Reservezonen vermieden werden sollte.

Der Antragsteller beabsichtigt, mit dem vorliegenden Projekt Wohnraum für seine eigene Familie zu schaffen. Es handelt sich beim Bauvorhaben somit um ein Mehrgenerationenhaus und nicht um ein Renditeprojekt im Sinne des kommerziellen Wohnungsbaus. Es wird beim vorliegenden Projekt vor allem mit der bestehenden Bausubstanz gearbeitet und diese einer neuen Nutzung zugeführt. Auch die Ausrichtung der verschiedenen Gebäudeteile wird nicht verändert. Das Erscheinungsbild des Familienhauses wird in seiner zukünftigen Form nicht als klassisches Mehrfamilienhaus wahrgenommen. Der Architekt hat mit dem vorliegenden Generationenhausprojekt ein qualitativ hochwertiges Projekt vorgelegt, welches sich sehr gut in die Umgebung eingliedert.

Die Strasse „Krist“ ist eine öffentliche Gemeindestrasse, welche nicht nur von direkten Anrainern benutzt wird. Durch die neu geplante Nutzung ist nicht mit einem wahrnehmbaren Mehrverkehr zu rechnen. Auch auf die anderen Werke hat die vorgesehene Nutzung keine nennenswerten Auswirkungen.

Das AHR hat zur Neuformulierung des Art. 14 am 26. Mai 2014 eine Stellungnahme abgegeben. Der Artikel an sich wurde insgesamt als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt. Bezüglich der Begrenzung der Wohneinheiten, hätte sich das Amt aber eine liberalere Haltung vorstellen können.

Mit dem geplanten Vorhaben werden die in Art. 24, Abs. 2 aufgeführten Anforderungen zum Bauvolumen und der Bruttogeschossflächen eingehalten. Es wird lediglich die Anzahl der erlaubten Einheiten überschritten.

Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 beantragt die Bauherrschaft eine Ausnahmegewilligung zum Art. 24 der noch nicht in Rechtskraft erwachsenen Bauordnung in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten (4 Einheiten statt 2 Einheiten).

Dazu ist auszuführen, dass Artikel 24 der noch nicht in Rechtskraft erwachsenen Bauordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Gesuchstellung noch gar nicht angewendet werden kann. Eine Beurteilung des Bauvorhabens ist somit ausschliesslich basierend auf Art. 14 der gültigen Bauordnung möglich.

Die bisherige Bewilligungspraxis in der Reservezone sieht vor, dass die Bruttogeschossfläche um 50% erweitert und das bestehende Volumen verdoppelt werden kann. Diese Parameter werden im eingereichten Vorprojekt eingehalten. Wäre jedoch die neue Bauordnung bereits in Kraft, müsste betreffend der Anzahl Wohneinheiten eine Ausnahme von der neuen Bauordnung gesprochen werden. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sieht die Baukommission die Möglichkeit, dass ein solcher Ausnahmeantrag in Zukunft positiv beurteilt werden könnte. Die Gründe dafür sind, dass das Mehrgenerationenhaus nicht als Renditebau erstellt wird und die Nutzung innerhalb der Familie erfolgt. Auch orientiert sich der Um- und Ausbau des Mehrgenerationenhaus am Bestand des Einfamilienhauses und das Gebäude erscheint auch nach dem Um- und Ausbau nicht als klassisches Mehrfamilienhaus. Ebenso würde diese zukünftige Ausnahme nicht zu einem wahrnehmbaren Mehrverkehr an der entsprechenden Strasse führen.

Überhaupt kann sich die Baukommission auf Basis der Erfahrungen der letzten Jahre auch vorstellen, dass die gemäss Landesbaubehörde eher restriktive Handhabung betreffend Verdoppelung der Wohneinheiten auch nochmals im Zusammenhang mit der totalrevidierten Nutzungsplanung überdacht werden könnte oder die Bauordnung nach allfällig erfolgter Rechtskraft der totalrevidierten Nutzungsplanung punktuell nochmals überarbeitet wird – schliesslich hat sich seit 2018 auch in verschiedenen anderen Bereichen Bedarf nach einer weiteren Überarbeitung der Bauordnung gezeigt.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Grundsatz kann sich der Gemeinderat einer Erweiterung der Wohnungsanzahl vorstellen, da die gewählte Verdoppelung auch seitens der Landesbehörden als restriktiv angesehen wurde. Wichtig ist, dass sich der Gemeinderat bewusst ist, dass dies auch Auswirkungen auf weitere, gleich gelagerte Bauvorhaben in der Reservezone haben kann. Sendet der Gemeinderat heute positive Signale in die vom Bauherrn gewünschte Richtung, muss er dies auch in vergleichbaren Fällen machen. Vorliegend wird ein Mehrgenerationenhaus und nicht ein Renditebau erstellt. Die Nutzung erfolgt innerhalb der Familie. Auch orientiert sich der Um- und Ausbau des Mehrgenerationenhaus am Bestand des Einfamilienhauses und das Gebäude erscheint auch nach dem Um- und Ausbau nicht als klassisches Mehrfamilienhaus.

Antrag

Die Bauvoranfrage sei im zustimmenden Sinne zur Kenntnis zu nehmen, wobei der Vorbehalt angebracht wird, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln im Baubewilligungsverfahren Auflagen sprechen kann.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Liegenschaften und Anlagen	10.03.05
Sportpark Eschen / Mauren: Errichtung eines mobilen Padel Courts	10.03.05

5. Sportpark Eschen-Mauren: Padel Courts: Arbeitsvergabe x x E **83**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Die beiden Gemeinderäte von Eschen und Mauren haben am 26. April 2023 den Antrag des Tennisclub Eschen-Mauren genehmigt, vor der Tennishalle eines mobilen Padel-Courts zu errichten.

In der Zwischenzeit ist die Ausschreibung der Baumeisterarbeiten gemäss dem Gesetz über das Öffentliche Auftragswesen erfolgt. Aufgrund des Offertvergleiches soll die Arbeit an den wirtschaftlich günstigen Offertsteller vergeben werden. Für die Baumeisterarbeiten stehen Mittel in Höhe von CHF 60'000.00 zur Verfügung.

Der Padel Courts soll noch diesen Sommer errichtet werden. Das entsprechende Baugesuch ist beim Amt für Hochbau und Raumplanung ebenfalls bereits eingereicht.

Antrag

Die Baumeisterarbeiten seien an die Firma Gebrüder Bühler AG, Mauren, zum Preis von CHF 68'001.60 inkl. MwSt. (Anteil Eschen: CHF 34'000.80 inkl. MwSt.) zu vergeben.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke	10.04.04
Baurecht	10.04.04

6. Baurecht: Übertragung / Entscheid x x E **84**

Antragsteller Leiter der Gemeindegkanzlei

Bericht

Mit E-Mail vom 21. November 2022 richtet der Grundeigentümer des Baurechts Nr. 20202, Hubbündt 4, ein Schreiben an die Gemeindegkanzlei. Darin teilt der Grundeigentümer mit, dass er beabsichtigt, das Baurecht zu verkaufen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2022 entscheiden, dass er auf das ihm zustehende Vorkaufsrecht verzichten möchte und dass das Baurecht gemäss dem Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten auf einen neuen Eigentümer übertragen werden soll.

Die Ausschreibung des Baurechtes erfolgte gemäss dem Reglement über die Abgabe von Baurechten von Wohneinheiten in der Landeszeitung und auf den internen Kommunikationskanälen. Auf die Inserate haben schlussendlich zwei Interessenten ihre konkreten Übernahmeabsichten kundgetan.

Anträge

1. Das Baurecht sei an Gabor Mohos und Bernadett Marton, Mauren, zu vergeben.
2. Die Baurechtsvergabe gemäss Art. 3 des Reglements über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten sei im vorliegenden Fall im Sinne einer Ausnahmeregelung auch an Landesangehörige und ihnen gleichgestellte Personen mit vorausgegangenem ununterbrochenem Wohnsitz in einer anderen Liechtensteinischen Gemeinde von weniger als 10 Jahren zu genehmigen.

Beschlüsse

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

Nicht-landwirtschaftliche Grundstücke 10.04.04
Baurecht 10.04.04

7. Baurecht: Übertragung / Entscheid x x E 85

Antragsteller Leiter der Gemeindeganzlei

Bericht

Mit E-Mail vom 13. März 2023 richtet die Grundeigentümerin des Baurechts Nr. 20207, Hubbündt 10, ein Schreiben an die Gemeindeganzlei. Darin teilt die Grundeigentümerin mit, dass sie beabsichtigt, das Baurecht zu verkaufen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. März 2023 entschieden, dass er auf das ihm zustehende Vorkaufsrecht verzichten möchte und dass das Baurecht gemäss dem Reglement über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten auf einen neuen Eigentümer übertragen werden soll.

Die Ausschreibung des Baurechtes erfolgte gemäss dem Reglement über die Abgabe von Baurechten von Wohneinheiten in der Landeszeitung und auf den internen Kommunikationskanälen. Auf die Inserate hat schlussendlich eine Familie ihre konkreten Übernahmeabsichten kundgetan.

Anträge

1. Das Baurecht sei an Kryeziu Driton und an Kryeziu Samirije, Nendeln, zu vergeben.
2. Die Baurechtsvergabe gemäss Art. 3 des Reglements über die Abgabe von Baurechten für Wohneinheiten sei im vorliegenden Fall im Sinne einer Ausnahmeregelung auch an Ausländer zu genehmigen.

Beschlüsse

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