

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 12/23 (Aushang)

Datum / Zeit: Mittwoch, 23. August 2023 / 18.00 – 21.45 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 Gemeindekanzlei

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 22.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 11/23

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 11/23 vom 28.06.2023 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Kirchmann Raphael: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Kirchmann Raphael, Eschen

Bericht

Herr Kirchmann Raphael, geb. 29. März 1993, Staatsangehörigkeit: Österreich, stellt mit Datum vom 5. Juli 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.

Antrag

Die Abstimmung über die Einbürgerung im ordentlichen Verfahren sei mit der nächsten Abstimmung auf Landes- oder Gemeindeebene oder spätestens innerhalb von 6 Monaten durchzuführen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Steiner Richard Walbertus: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Steiner Richard Walbertus, Eschen

Bericht

Herr Richard Walbertus Steiner 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 Ein-

bürgerung 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.

Ünsal Orhan Deniz: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Ünsal Orhan Deniz, Nendeln

Bericht

Herr Orhan Deniz Ünsal 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.

Überbauungsplan JuraTrust (Grundstücke Nrn. 1307 und 1309): Antrag / Eintreten

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Die Bauherrschaft hat am 8. August 2023 einen unterschriebenen und begründeten Antrag auf Aufstellung eines Überbauungsplans für die Grundstücke Nrn. 1307 und 1309 bei der Gemeinde Eschen-Nendeln eingereicht. Es handelt sich vorliegend um ein Bauvorhaben an der Essanestrasse, direkt an der Abzweigung Erlenbritschen. Das Projekt sieht ein Bürogebäude mit Gastronomie und Pop-Up-Nutzungen im Erdgeschoss und einer Wohnung im Attikageschoss vor.

Das Grundstück Nr. 1307 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eschen-Nendeln. Das Grundstück Nr. 1307 ist im Zuge einer Grenzberichtigung zur Sicherung des Mobilitätskorridors entstanden. Die Ausnutzung des Grundstücks Nr. 1307 soll im Rahmen des Überbauungsplans auf das Grundstück Nr. 1309 übertragen werden.

Für das Richtprojekt wurde seitens der Bauherrschaft ein Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb) durchgeführt, welchen das Architekturbüro J2M aus München für sich entscheiden konnte.

Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans

Mit Schreiben vom 8. August 2023 wurde ein Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans nach Art. 21 des Baugesetzes auf den Grundstücken Nrn. 1307 und 1309 eingereicht. Das Projekt wird im Antrag wie folgt beschrieben:

«Die Überbauung entsteht an der Kreuzung Essanestrasse und der Strasse Erlenbritschen.

Bauherrschaft und zukünftige Hauptnutzerin ist die JT Service AG (Juratrust), Vaduz, welche ihre Geschäftsräumlichkeiten zukünftig am neuen Standort in Eschen zusammenfassen möchte. Sie beabsichtigt an der Essanestrasse auf den Grundstücken Nrn. 1307 und 1309 einen Neubau. Die Grundstücke befinden sich in der Wohnzone A. Geplant ist ein «Lebens-, Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungskomplex», der auf ca. 1'800 m² Raum für Büro, Dienstleistung und Gewerbe, Pop-up-Erlebnisraum und Gastronomie bietet. Die entstehenden Arbeitsbereiche sollen für bis zu 100 Arbeitsplätze Platz bieten.

Das Bauvorhaben orientiert sich an der Ausnutzung der baurechtlich vorgegebenen Höhe von 12 m und Gebäudelänge von 30 m. Das Gebäude soll dabei die geneigte Topographie nutzen und sich an der Erschließungsfuge in Split-Level staffeln um auf der Strasse und Hangseite die maximal zulässigen 12 m Gebäudehöhe einzuhalten. Die halbgeschossig vorspringenden und um 45 Grad gedrehten Holzkassettendecken sollen der Adressbildung an der Strassen- und Gartenfassade dienen. Mit ihrem Holztragwerk, den gefalteten Glasfasaden und den Verkleidungen aus perforiertem Falblech, soll die grosse Baumasse offen und filigran erscheinen. In den Bürogesschen sollen die überdachten Aussenräume als kleine Loggien für die Arbeitsplätze genutzt werden. Das Attikageschoss soll sich aus dem Geländeverlauf folgenden Dach der oberen Büroebene nach Süden gegen die Berglandschaft auffalten.

Die Tiefgaragenzufahrt soll über die verbreiterte Strasse Erlenbritschen erschlossen werden und das Gefälle einer möglichst kurzen Rampe nutzen. Somit würden das Gebäude und das Nachbargrundstück eine definierte Ein- und Ausfahrt auf die Essanestrasse erhalten.

In der Tiefgarage sind 43 Stellplätze angedacht, welche das leichte Gefälle in Längsrichtung weiterführen sollen, um die notwendige Höhe für die Aussenstellplätze an der verbreiterten Zufahrtsstrasse im Erlenbritschen darüber zu erhalten. Somit soll für die Erschließung und Parkierung die minimale Versiegelung erreicht werden.

Der Mobilitätskorridorbereich vor dem Gebäude soll komplett von Parkierung freigehalten werden um hier die Erdgeschosszone für die Essanestrasse als attraktiven Vorplatz gestalten zu können.

Die Grünflächenziffer von 25 % wird eingehalten und bei Bedarf je nach Ausführung der Gastronomieterrasse erhöht werden. Zudem soll das geneigte Dach eine PV-Anlage und Dachbegrünung erhalten.»

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

- Aufgrund der Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstrasse Erlenbritschen auf dem Grundstück Nr. 1309 unterschreitet das geplante Gebäude hier den Mindestabstand zur neuen Zufahrtsstrasse. Der Gebäudeabstand zur ursprünglichen Grundstücksgrenze wird jedoch eingehalten.
- Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (Bruttogeschossfläche, BGF) in der Wohnzone A (Bereich Dienstleistungszone, DL) von 0.80 auf 0.90 (+ 0.10 aufgrund ÜP)
- Der minimale Wohnanteil soll zugunsten von Büronutzungen unterschritten werden.

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

Die Entwicklung des Grundstücks Nr. 1309 trägt zu einer Weiterentwicklung der Dienstleistungsmeile an der Essanestrasse bei. 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 BauG). Als ortsbauliche Begründung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Erlass eines Überbauungsplans ermöglicht eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Bebauung an ortsbaulich bedeutender Lage entlang der Essanestrasse. Mit der vorgesehenen Volumetrie wird der Charakter der Essanestrasse als Dienstleistungsmeile weiter gestärkt.
- Durch den Erlass eines Überbauungsplans kann das Ziel eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden mit dem Ziel einer qualitätsvollen Bebauung bezüglich architektonischer Gestaltung und der Schaffung hochwertiger Aussenräume in Einklang gebracht werden.
- Durch den Überbauungsplan wird eine erhöhte Aussenraumqualität sichergestellt (halböffentliche Aussenräume, Aufenthaltsbereiche).
- Die Zufahrten zur Essanestrasse können weiter gebündelt werden, wodurch der Verkehrsfluss verbessert wird.

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 gesichert und freigehalten.
- Eine offene und einladende Ausgestaltung des Erdgeschosses mit teilweisen öffentlichen Nutzungen trägt zur Attraktivität der Dienstleistungsmeile bei.
- Der öffentliche Raum entlang der Strassenzüge kann durch die Ausbildung halböffentlicher Bereiche hinter der Überbauung ergänzt und aufgewertet werden.
- Im Rahmen des Überbauungsplans kann die verkehrliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung verbindlich geregelt werden.
- Der Überbauungsplan stellt einen weiteren Schritt zur Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse dar.

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 aus dem Landesrichtplan, Stand März 2011. Der Korridor für den öffentlichen Verkehr zur Verkehrsentlastung ist blau mit schwarzer Schraffur gekennzeichnet.

Nach dem Gemeinderichtplan ist das Grundstück für Arbeit (blau) vorgesehen. Auf dem Grundstück liegt Ebenfalls der Bereich der Dienstleistungsmeile (pink).

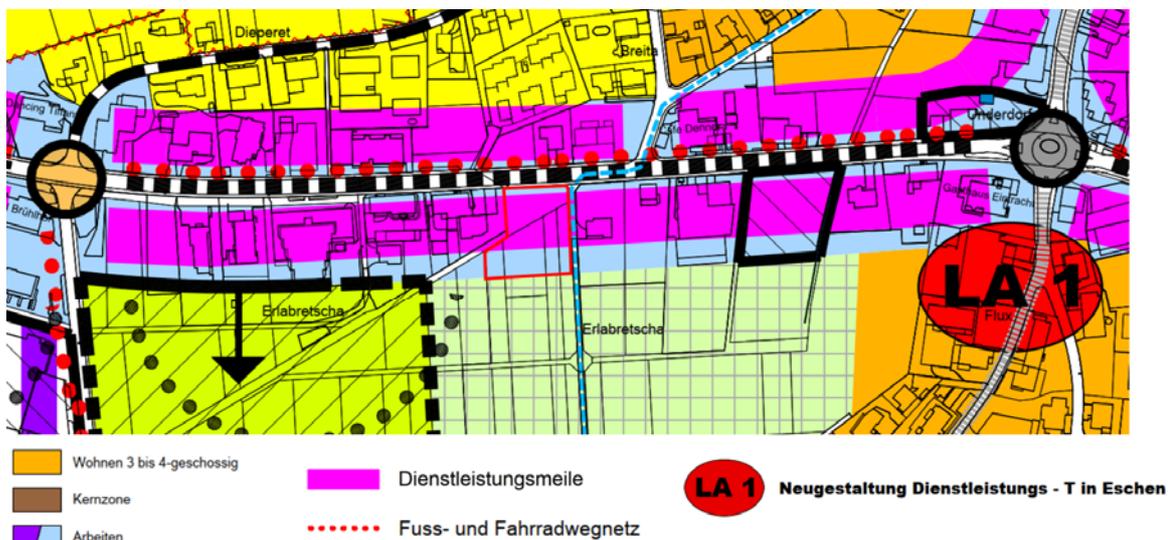


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem genehmigten Gemeinderichtplan der Gemeinde Eschen.

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 durch die Regierung am 14. Dezember 2021.

Entlang der Essanestrasse soll im Abschnitt zwischen Sportpark bis Gemeindegrenze Bendorf 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 Bendorf 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.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Verkehrsrichtplan, Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr. Die Korridorsicherung ist mittels grau gestrichelter Linien dargestellt. Der Abschnitt, in welchem das Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet werden soll, ist violett gekennzeichnet.

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.

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 Überbauungsplan berücksichtigt und integriert.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Konzeptplan (November 2014). Die roten Linien bezeichnen die äussere Begrenzung des Mobilitätskorridors (Breite 20.50 m).

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan aus dem Jahr 2002 sind die Grundstücke Nrn. 1307 und 1309 als Wohnzone A (rot) 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 Ausnützungsziffer 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 5: Ausschnitt aus der geltenden (rechtskräftigen) Nutzungsplanung. Die Wohnzone A ist rot dargestellt, gelb die Wohnzone B und der Nutzungsbereich für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe wird durch die schwarze Schraffur gekennzeichnet.

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 6: Ausschnitt aus der totalrevidierten (nicht rechtskräftigen) Nutzungsplanung. Die Dienstleistungszone ist orange-violett schraffiert und die Wohnzone A orange dargestellt. Der Planausschnitt zeigt noch die alte Parzellierung.

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 7: 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.

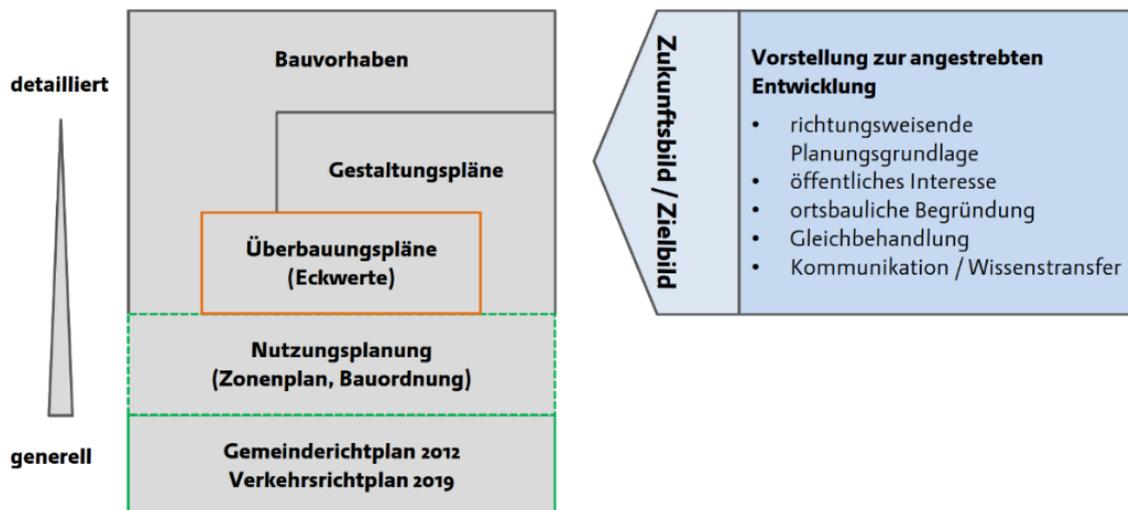


Abbildung 8: Schema der Planungsinstrumente

Projektvorstellungen Gestaltungskommission des Landes

Das Richtprojekt wurde der Gestaltungskommission an der Sitzung vom 15. Juni 2023 vorgestellt und entsprechend der Rückmeldungen überarbeitet.

Rechtliches

Gemäss Art. 21 Abs. 1 kann die Gemeinde für ein bestimmt umgrenztes, engeres Gebiet, wie ein Quartier oder Teilgebiet der Bauzone Überbauungspläne erlassen. Der von den Grundeigentümern unterzeichnete Antrag vom 4. August 2023 zeigt auf, welche Mehrwerte für die Gemeinde durch den Erlass eines Überbauungsplans für das Vorhaben entstehen. Zudem wurde an der Essanestrasse, insbesondere zur Sicherung des Mobilitätskorridors, eine Überbauungsplanpflicht in der totalrevidierten Nutzungsplanung festgelegt.

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 Stand August 2023 der J2M Architekten, München bei.

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.

Anträge

1. Auf den gegenständlichen Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans «JuraTrust» für die Grundstücke Nrn. 1307 und 1309 sei einzutreten.
2. Die Abteilung Bauwesen sei zusammen mit dem Ortsplaner mit der Erarbeitung des Überbauungsplans 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 09.08.2023).

Beschlüsse

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

Ausnahme zur Bauordnung

Antragstellerin

Baukommission

Bericht

Der Gesuchsteller beabsichtigt sein Grundstück in vier Grundstücke aufzuteilen. Das Grundstück ist aktuell überbaut. Mit dieser Mutation wird bei zwei der vier neu geschaffenen Grundstücken die Grünflächenziffer nicht mehr eingehalten. Die Gebäude befinden sich in der Bauzone B. Für diese Zone gilt eine Grünflächenziffer von mind. 35%. Die Grünflächenziffer beläuft sich auf den beiden betroffenen Parzellen auf 25% respektive 26% und wird demzufolge um rund 10% unterschritten.

Der Gesuchsteller ersucht beim Gemeinderat um eine Ausnahme zur Bauordnung auf die Reduktion der Grünflächenziffer.

Rechtliches

Art. 20, Abs. 1 der Bauordnung (Nutzungs- und Baumasse)

Zone		m	m	Ausnützungsziffer (AZ)	Grünflächenziffer (GZ)	max. Gewerbe- Dienstleistungsanteil	Grenzabstand gem. Bauordnung	Grenzabstand gem. Baugesetz	Immissionsgrad: nicht störend	Immissionsgrad: mässig störend	Immissionsgrad: stark störend
		m	m	%	%	%			Art.	Art.	Art.
Kernzone	K	1)	1)	1)	1)	1)	X	X		7	
Wohnzone ⁶	A	12	30	0.75	25	30	X	X	8		
Wohnzone ^{7 8}	B	9.0	25	0.6	35	25	X	X	9		

Tabelle: Auszug aus Bauordnung

Art. 29 der Bauordnung (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.

Antrag

Die Ausnahme zur Unterschreitung der Grünflächenziffer gemäss Art. 20 Abs. 1 sei abzulehnen und die Zustimmung der Gemeinde zur Mutation gemäss Art. 39, Abs. 2 des Vermessungsgesetzes sei zu verweigern.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Ausnahme zur Bauordnung

Antragstellerin Baukommission

Bericht

Die Bauherrschaft plant auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus zu erstellen. Das Baugesuch ist bei der Gemeinde, Abteilung Bauwesen am 30. Juni 2023 eingegangen. Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone B in einem topographisch schwierigen Gelände mit einem Steigungswinkel von über 12.2° bzw. 21.6%. Um für die Familie eine Aufenthalts- und Spielfläche und beim Vorplatz auf jeder Seite des Einfamilienhauses je einen Abstellplatz für Fahrzeuge zu erhalten sind Stützwände und Terrainaufschüttungen geplant. Die geplanten Stützwände und Terrainaufschüttungen überschreiten die in Art. 25, Abs. 3) der Bauordnung der Gemeinde aufgeführten Vorgaben.

Der Bauherr ersucht mit schriftlich eingereichtem Ausnahmeantrag und Einverständniserklärung der Anstösser um eine Ausnahme zum Art. 25, Abs. 3) der Bauordnung.

Rechtliches

Art. 25, Abs. 1 und 3 der Bauordnung (Terrainveränderungen)

- 1) Bei der Planung der Bauten und Anlagen ist auf das bestehende Terrain Rücksicht zu nehmen. Der Gemeinderat kann aus der Sicht des Siedlungsraumes, des Strassenraumes und zum Schutz des Ortsbildes für künstlich geschaffene optisch wirksame Terrainveränderungen besondere Massnahmen zur architektonisch guten Gestaltung verlangen.
- 2) ...
- 3) Terrainveränderungen in Beziehung zum Privateigentum (Anhang V und VI):
 - a) Aufschüttungen und Stützmauern, Abgrabungen und Futtermauern richten sich nach Anhang V;
 - b) Stützmauern, Auffüllungen, Aufstapelungen etc. von mehr als 1.50 m sind nur zulässig, wenn mittels geeigneten Gestaltungselementen eine Einpassung ins Ortsbild aufgezeigt werden kann. Böschungen, gemessen ab dem bestehenden, gewachsenen Terrain des Nachbargrundstückes, dürfen eine maximale Neigung von 30° nicht überschreiten. Anhang VI.

Art. 48 Abs. 4 Baugesetz (Grenzabstände von Klein- und Nebenbauten, Einfriedungen und Stützmauern)

- 4) Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.25 m dürfen an der Grenze erstellt werden. Stützmauern von mehr als 1.25 m Höhe, die ein künstlich aufgeschüttetes Terrain sichern, haben einen Mindestgrenzabstand

aufzuweisen, der dem Mehrmass entspricht. Abweichungen sind nur zulässig, sofern topographische Verhältnisse dies erfordern. Bergseitigen Stützmauern dürfen unabhängig von ihrer Höhe an der Grenze erstellt werden.

Art. 29 der Bauordnung (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 ortsplannerisch 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.

Antrag

Dem Ausnahmeantrag zum Art. 25, Abs. 1) und 3) der Bauordnung der Gemeinde Eschen-Nendeln sei mit Auflagen zuzustimmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Deponie Rheinau: Verwertung Bodenaushub und Auflandungen 2023 Armagat / Eingriff in Natur und Landschaft

Antragsteller Abteilung Bauwesen

Bericht

In Zusammenhang mit der Betriebsbewilligung der Schüttetappe 2 besteht die Möglichkeit, in den nächsten Jahren vorgängig zur Deponieschüttung einen Voraushub zu erstellen. Dadurch kann zum einen das Deponievolumen erheblich gesteigert werden und zum anderen kann das dadurch gewonnene Material aus sandigen Bodenaushub für Auflandungen im Eschner Riet verwendet werden.

Das Aushubmaterial soll auf ausgewählten landwirtschaftlichen Nutzflächen verwertet werden. Dabei ist geplant, das Material mit landwirtschaftlichen Maschinen flächig auszubringen (Übersandung des Bodens mit einer Einbaumächtigkeit von rund 3 cm) sowie an ausgewählten Standorten die Wegböschungen entlang Feldwegen anzuschütten (Terrainanpassung an die bestehenden Feldwege). Damit soll die maschinelle Bewirtschaftung erleichtert sowie der landwirtschaftliche Boden langfristig geschont werden. Die Projektidee wurde in Zusammenarbeit mit der Klaus Büchel Anstalt, der Bürgergenossenschaft Eschen sowie

dem Amt für Umwelt vorgängig abgestimmt. Die Auflandungsarbeiten müssen gemäss den Anweisungen eines bodenkundlichen Baubegleiters erfolgen, sind zu dokumentieren und in Form eines Berichts dem Amt für Umwelt zuzustellen.

Die geplante Verwertung ist bewilligungsfähig. Als Grundlage für die Bewilligung wird ein Verwertungskonzept benötigt. Die Klaus Büchel Anstalt wurde 2022 damit beauftragt dieses zu erstellen. Das Verwertungskonzept wurde im April 2023 fertiggestellt bzw. im Zuge des Bewilligungsverfahrens im Juni 2023 aktualisiert.

Die Verwertungskonzepte 2020-2021, sowie 2022 wurden bereits umgesetzt und abgeschlossen. Die Voraushubmenge für die beiden Konzept beträgt gesamthaft ca. 18'400 Kubikmeter. Davon wurden in den Jahren 2020-2021 rund 10'500 Kubikmeter umgesetzt. Die Voraushubmenge für das Verwertungskonzept 2022 beträgt rund 7'900 Kubikmeter.

Sowohl von Seiten der Landwirte als auch von der Seite der Klaus Büchel Anstalt sowie dem Amt für Umwelt konnten nur positive Rückmeldungen verzeichnet werden. Das Amt für Umwelt hat am 27. Mai 2023 aufgrund des durchgeführten Verfahrens Stellung genommen und spricht sich im Sinne der Rücksprache mit der Standortgemeinde für die Bewilligung des Eingriffs in Natur und Landschaft unter folgenden Auflagen aus:

- Zur Auflandung darf ausschliesslich chemisch und biologisch unverschmutzter Boden verwendet werden;
- Besonders schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 6 des Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft, wie Fließ- und Stillgewässer oder Feld- und Ufergehölze sind ungeschmälert zu erhalten;
- Innerhalb eines 5 Meter breiten Streifens entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden;
- Innerhalb eines 3 Meter breiten Pufferstreifens entlang oberirdischer Gewässer dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. Im Anschluss an den Pufferstreifen muss die Schüttung flach ausgestaltet werden, so dass im Abstand von 6 m (ab Ende Pufferstreifen) die Schütthöhe maximal 0.50 m beträgt und bei Regenwetter kein oberflächlicher Abfluss von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in Richtung Pufferstreifen entstehen kann;
- Die Bewilligung gilt befristet bis am 31.12.2027;
- Die eingereichten Unterlagen vom 09.05.2023 sind integrierte Bestandteile dieser Bewilligung. Änderungen sind vorgängig dem Amt für Umwelt zu melden und von diesem genehmigen zu lassen;

Rechtliches

Gemäss aktuell gültigem Zonenplan der Gemeinde Eschen-Nendeln liegen die geplanten Auflandungen in der Landwirtschaftszone sowie im Übrigen Gemeindegebiet somit ausserhalb der Bauzone. Aufschüttungen, Auffüllungen und die Lagerung oder Ablagerung von Abfällen ausserhalb der Bauzone stellen Art. 12 Abs. 2 Bst. b, c und e des Gesetzes zum Schutz von Natur und Landschaft (NSchG), LGBl. 1996 Nr. 117, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäss Art. 12 NSchG werden nur bewilligt, wenn Beeinträchtigungen vermieden oder im erforderlichen Mass ausgeglichen werden können und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft nicht überwiegen.

Die Entscheidung über die Bewilligungsfähigkeit des Eingriffes liegt aufgrund der Verordnung vom 19. Dezember 2017 über die Delegation von Geschäften nach dem Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft, LGBl. 2017 Nr. 443, beim Amt für Umwelt.

Das Amt für Umwelt spricht sich im Sinne der Rücksprache zwischen Regierung und Gemeinde für die Bewilligung des Eingriffs aus. Der vorliegende Amtsvermerk ist als erfolgte Rücksprache mit der Regierung gemäss Art. 13 Abs. 2 NSchG i.V.m. Art. 12 Abs. 2 NSchG zu verstehen sowie gleichzeitig als Teilentscheidung und Stellungnahme nach Art. 78 BauG i.V.m. Anhang 3 und 4 der Bauverordnung (LGBL 2009 Nr. 240).

Gemäss aktueller Rechtsprechung (VBK 2019/46) ist das Amt für Umwelt bei Bauten ausserhalb der Bauzone nicht entscheidungsbefugte Stelle, sondern reicht nur ihre Stellungnahme gegenüber der Gemeinde ein. Gemäss Art. 13 Abs. 2 NSchG erteilt die Gemeinde die Bewilligung nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt, weshalb die Gemeinde das Eingriffsverfahren im Gemeinderat behandeln muss.

Budget

Im Budget 2023 sind im Konto Nr. 721.314.00 CHF 100'000.00 für das Projekt Deponievoraushub und Aufwendungen vorgesehen.

Erwägungen des Antragstellers

Je Aushubetappe fallen rund 3'000 bis 5'000 m³ Erdaushub an. Die Anzahl Aushubetappen pro Jahr hängt von der Entwicklung des Deponiekörpers ab. Die Erfahrungswerte aus den Jahren 2021/2022 zeigen, dass jährlich mind. 2 Aushubetappen ausgeführt werden können. Die Festlegung der zu bearbeitenden Verwertungsflächen erfolgt laufend, in Rücksprache mit den betroffenen Bewirtschaftern. Dabei wird insbesondere auf die aktuelle Bewirtschaftung sowie unter Umständen auf die Fruchtfolge Rücksicht genommen.

Durch den Voraushub kann das Deponievolumen voraussichtlich jährlich um rund 10'000 Kubikmeter vergrössert werden. Bei einer Deponiegebühr von CHF 25.70 (Stand 2022; GR-Protokoll 12/22 und inkl. MwSt.) können durch den Voraushub Mehreinnahmen von rund CHF 208'000.00 generiert werden. Abzüglich der Aufwendungen für den Voraushub, deren Ausbringung sowie der technischen Begleitung wird von einem Einnahmenüberschuss von rund CHF 100'000.00 pro Jahr ausgegangen. Abgesehen davon wird durch diese Massnahme der Landwirtschaftsboden in hohem Masse aufgewertet. Darüber hinaus bedeutet dies auch einen langfristig nachhaltigen Umgang mit unseren Ressourcen.

Die Deponie Rheinau ist gesamthaft gesehen ein Projekt, welches einen positiven Einfluss auf die laufende Rechnung hat.

Anträge

1. Dem Eingriff in Natur und Landschaft „Verwertung Bodenaushub Deponie Rheinau Eschen / Aufwendungen Eschner Riet“ sei gemäss Art. 12 Abs. 2 Bst. b, c und e in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2 des NSchG ohne eigene Auflagen der Gemeinde zuzustimmen.
2. Die Auflagen des Amtes für Umwelt seien zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlüsse

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

Kostenverteiler Baulandumlegung Halde: Weiteres Vorgehen

Antragsteller Vizevorsteher

Ausstand Tino Quaderer (Art. 50, Abs. 1, lit. a))

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 27. April 2023 teilte die Gemeinde Eschen-Nendeln den Grundeigentümern der Baulandumlegung Halde mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29. März 2023 den Beschluss über den Kostenverteiler der Erschliessungskosten Baulandumlegung (BU) Halde gefasst hat und die Grundeigentümer zu Kostenbeiträgen verpflichtet wurden. Gegen diesen Beschluss sind insgesamt 123 Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen.

Rechtliche Abklärungen

Seit der Gemeinderatssitzung vom 31. Mai 2023 wurden die rechtlichen Abklärungen zur Situation bezüglich der Baulandumlegung Halde weiter vorangetrieben. Bereits am 31. Mai 2023 wurde an der Gemeinderatssitzung eine Rechtsmeinung dargelegt, dass nach derzeitigem Stand der Sachlage nicht davon auszugehen ist, dass die beiden neu ergangenen Urteile des VGH zur Baulandumlegung Grossfeld eins zu eins auf andere Baulandumlegungsgebiete angewendet werden können. 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.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 31. Mai 2023 wurde vom Gemeinderat angeregt, eine weitere Rechtsmeinung zu diesem Sachverhalt einzuholen. Die Frage nach der Verjährung erörterte dementsprechend zusätzlich eine weitere Kanzlei im Auftrag der Gemeinde Eschen-Nendeln.

Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen kommen drei Varianten in Frage.

Anwaltliche Beratungen im Verfahren

Bei der Abhandlung dieser komplexen Thematik ist die Verwaltung auf eine Unterstützung durch externe Juristen angewiesen.

Anträge

1. Die Aufarbeitung der Einspracheentscheide zu den Einsprachen sei gemäss der Variante 3b (Klärung der offenen Rechtsfragen mit Leading-Cases) in Angriff zu nehmen.
2. Die rechtliche Vertretung im Verfahren sei der Batliner Wanger Batliner Rechtsanwälte zu vergeben.
3. Der erforderliche Nachtragskredit sei dem Gemeinderat nach dem Vorliegen der Endabrechnung für das Jahr 2023 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlüsse

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

Kostenverteiler Grossfeld: Widerruf der rechtskräftigen Kostenbeitragsverfügungen

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 Er-

hebung der streitigen Gebühren (Erschliessungskosten) angewendet und somit eine zehnjährige Verwirklichungsfrist 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 werde.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes

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

- Die Gemeinde ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Hierfür genügt es, wenn sie eine Verletzung ihrer Autonomie geltend macht. Ob der Gemeinde im in Frage stehenden Bereich tatsächlich Autonomie zukommt, ist keine Frage der Legitimation, sondern der materiellen Begründetheit der Beschwerde.
- Bei den Erschliessungskostenbeiträgen im Zusammenhang mit der Baulandumlegung Grossfeld handelt es sich nicht um öffentlich-rechtliche Grundlasten, sondern um öffentlich-rechtliche Forderungen.
- Die frühere Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Unverjährbarkeit im öffentlichen Recht (StGH 1969/1 und StGH 1972/5) ist durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs zu VGH 2014/113, welche vom Staatsgerichtshof mit Entscheidung zu StGH 2015/23 gestützt wurde, überholt.
- Der Staatsgerichtshof hat den Beschwerdeführern zu StGH 2015/23 entgegengehalten, dass es entsprechend den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofs zu VGH 2014/113 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. 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.
- Gemäss der Praxis des schweizerischen Bundesgerichts ist bei Fehlen gesetzlicher Bestimmungen über Verjährungsfristen auf öffentlich-rechtliche Regelungen für verwandte Sachverhalte abzustel-

len. Gibt es keine solchen, so kann das Gericht privatrechtliche Bestimmungen analog anwenden oder selbst eine Regelung aufstellen.

- Der Verwaltungsgerichtshof folgt den Ausführungen des schweizerischen Bundesgerichts in BGE 112 Ia 260 und wendet die Verjährungsregelung aus dem Steuerrecht analog auf Erschliessungskostenbeiträge an. In Ergänzung zu den Entscheidungen der Verwaltungsbeschwerdekommision führt er aus, dass nach Art. 115 Abs. 1 Steuergesetz die Veranlagungsverjährung in 5 Jahren verjährt. Abs. 2 der genannten Bestimmung enthält die Voraussetzungen, unter welchen die Verjährung nicht beginnen kann oder gehemmt ist. Abs. 3 regelt die Unterbrechung der Verjährungsfrist, was nach lit. b insbesondere bei jeder mit Kenntnis des Steuerpflichtigen vorgenommenen, auf die Feststellung der Steuerpflicht oder die Geltendmachung der Steuerforderung gerichteten Handlung der Steuerbehörden der Fall ist. 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. Zudem ist eine Rückwirkung der Verjährungsfristen 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 spätestens seit 1995 verjährt, wenn man von der Fertigstellung der Erschliessung im Jahre 1985 unter Zugrundelegung einer absoluten Verjährung von 10 Jahren ausgeht.

Beschwerde an den Staatsgerichtshof

An seiner Sitzung vom 31. Mai 2023 hat der Gemeinderat entschieden, keine Beschwerde beim Staatsgerichtshof gegen die Entscheide des Verwaltungsgerichtshofs zu erheben. Dies basierend auf einer Einschätzung des Juristen Dr. Wilfried Hoop, der die Chancen für eine erfolgreiche Beschwerde beim Staatsgerichtshof als äusserst gering einstuft. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil zu VGH 2014/113 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.

Verrechnung von Erschliessungskosten

Der Gemeinderat hat die Verwaltung am 31. Mai 2023 im Zusammenhang mit der Verrechnung von Erschliessungskosten mit weiteren Abklärungen beauftragt und vorerst keine Entscheidung gefällt, ob die Erschliessungskosten Grossfeld bei den Grundeigentümern, welche keine Rechtsmittel ergriffen haben, ein-

gezogen werden. Zuerst soll eine umfassendere rechtliche Aufarbeitung erfolgen. Dazu soll auch eine zweite Rechtsmeinung eingeholt werden.

Rechtliches

Hinsichtlich der Erschliessungskosten im Baulandumlegungsgebiet «Grossfeld» hat der VGH entschieden, dass die Erschliessungskostenbeiträge verjährt sind. Jene Grundeigentümer, welche gegen den Kostenverteiler Einspruch und in der Folge Beschwerde erhoben haben, müssen die Erschliessungskosten demnach nicht bezahlen. Um alle betroffenen Grundeigentümer gleich zu behandeln und im Sinne eines fairen Verfahrens fragt sich die Gemeinde Eschen deshalb, ob und wie auch bezüglich der anderen Grundeigentümer auf den Einzug der Erschliessungskosten verzichtet werden kann, obgleich diese keine Einsprache gegen den Kostenverteiler eingelegt haben.

Der den Grundeigentümern zugestellte Kostenverteiler ist als Verfügung zu qualifizieren. Nach Art. 9 des Reglements der Gemeinde Eschen über die Festlegung und die Einhebung von Erschliessungskosten vom 17.02.2021 kann während 30 Tagen ab Zustellung des Kostenverteilers schriftlich begründet Einsprache beim Gemeinderat eingereicht werden. Dies bedeutet, dass die an den entsprechenden Grundeigentümer gerichtete Verfügung rechtskräftig wird, sofern nicht innert dieser Frist eine Einsprache beim Gemeinderat eingereicht wird. Die Frage der Gemeinde Eschen, wie bei jenen Grundeigentümern, welche auf eine Einsprache verzichtet haben, auf den Einzug der Erschliessungskosten im Baulandumlegungsgebiet Grossfeld verzichtet werden kann, zielt damit letztlich auf die Frage ab, wie rechtskräftige Verfügungen geändert werden können.

Die Abänderung formell rechtskräftiger Verfügungen richtet sich in erster Linie nach dem anwendbaren Spezialgesetz. Gegenständlich ist weder im besagten Reglement der Gemeinde Eschen noch im BauG geregelt, wie rechtskräftige Verfügungen zur Bezahlung von Erschliessungskostenbeiträgen nachträglich abgeändert werden können. Art. 89 BauG hat zwar den Widerruf von Verfügungen zum Inhalt, bezieht sich allerdings nur auf Baubewilligungen. Inwieweit formell rechtskräftige Verfügungen bezüglich Erschliessungskostenbeiträgen nachträglich abgeändert werden können, beantwortet sich somit nach dem LVG.

Die Möglichkeiten zur Abänderung rechtskräftiger Verfügungen gemäss LVG wurden erst kürzlich vom VGH zusammengefasst. Es handelt sich dabei um die Entscheidung VGH 2021/107, welche in LES 2022, 85 veröffentlicht wurde. Danach ist es der Gemeinde zum einen möglich, eine rechtskräftige Verfügung gestützt auf Art. 89 Abs. 1, 2 und 6 LVG über Antrag oder mit Zustimmung der betroffenen Partei zurückzunehmen (VGH 2021/107, LES 2022, 85, E. 2.1). Im gegenständlichen Fall ist es also jedenfalls möglich, über eine sogenannte Vorstellung der betroffenen Grundeigentümer auf die bereits rechtskräftigen Beitragsverfügungen zurückzukommen.

Eine andere Frage ist, inwieweit von Amts wegen eine Abänderung oder Aufhebung rechtskräftiger Verfügungen möglich ist. Dies ist in Art. 104–106 LVG geregelt. Wie der VGH diesbezüglich unter Berufung auf KLEY (Grundriss des liechtensteinischen Verwaltungsrechts, Vaduz 1998, S. 132 f.) ausführt, vermengen diese Bestimmungen jedoch verschiedenste Rechtsinstitute, konkret die Nichtigkeit, die Wiederaufnahme, die Wiedereinsetzung und den Widerruf (VGH 2021/107, LES 2022, 85, E. 2.2).

Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand steht im gegenständlichen Zusammenhang nicht zur Diskussion.

Nichtigkeit bedeutet absolute Unwirksamkeit einer Verfügung; eine nichtige Verfügung entfaltet keinerlei Rechtswirkung. Eine Verfügung ist dem VGH zufolge «nichtig, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit dadurch nicht ernsthaft gefährdet wird (sog. Evidenztheorie)» (VGH 2021/107, LES 2022, 85, E. 2.2). Als Nichtigkeits-

gründe anerkennt die Praxis schwerwiegende Zuständigkeitsfehler, schwerwiegende Verfahrensfehler, schwerwiegende Form- und Eröffnungsfehler sowie schwerwiegende inhaltlich Mängel (VGH 2021/107, LES 2022, 85, E. 2.2). Von einer Nichtigkeit der Verfügung ist im vorliegenden Zusammenhang nicht auszugehen. Da die Rechtsprechung des VGH zur Verjährung von Erschliessungskostenbeiträgen vorwiegend auf die schweizerische Rechtsprechung abstellt, liegt es nahe, auch diesbezüglich die schweizerische Rechtslage zu berücksichtigen. Dort ist anerkannt, dass die Verjährung öffentlich-rechtlicher Forderungen zwar von Amts wegen zu berücksichtigen ist, deren Nichtberücksichtigung die Verfügung aber nur anfechtbar (und nicht nichtig) macht (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 774). Daher ist auch hier davon auszugehen, dass die rechtskräftigen Beitragsverfügungen an die Grundeigentümer im Gebiet «Grossfeld» nicht nichtig sind.

In einem zweiten Schritt ist nach dem vom VGH übernommenen Modell KLEYS zu prüfen, ob es zu einer Wiederaufnahme des Verfahrens kommen kann. Dies ist nur bei Vorliegen eigentlicher Wiederaufnahmegründe der Fall. Das sind zum Beispiel schwerwiegende Verletzungen von Verfahrensvorschriften, neue Tatsachen und neue erhebliche Beweismittel. Diese neuen Tatsachen und Beweismittel müssen allerdings bereits zum Zeitpunkt des zu revidierenden Entscheides bestanden haben (KLEY, S. 133). Auch das ist vorliegend nicht ersichtlich: Es wurde keine Verfahrensvorschriften verletzt und es bestehen keine neuen Tatsachen bzw. keine neuen erheblichen Beweismittel.

Ein Widerruf schliesslich kommt bei an sich gültigen (d.h. nicht nichtigen) Verfügungen in Frage, die mit dem objektiven Recht in Widerspruch stehen. Hier ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. Abzuwägen ist zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts einerseits und dem Interesse an der Rechtssicherheit bzw. dem Vertrauensschutz andererseits (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Rz. 1227; KLEY, S. 133).

Antrag

Die rechtskräftigen Kostenbeitragsverfügungen im Zusammenhang mit dem Kostenverteiler «Grossfeld» seien aufgrund der ergangenen Rechtsprechung in den Urteilen des Verwaltungsgerichtshofes 2022/104 und 2023/008 zu widerrufen und ersatzlos aufzuheben.

Beschluss

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