

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 12/23

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

Traktanden

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 11/23
2. Vernehmlassungsbericht betreffend die Abänderung der Verfassung und die Schaffung eines Gesetzes über die staatlich anerkannten Religionsgemeinschaften (Religionsgemeinschaftengesetz; RelGG) sowie die Abänderung weiterer Gesetze: Stellungnahme 86
3. Kirchmann Raphael: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren 87
4. Steiner Richard Walbertus: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz 88
5. Ünsal Orhan Deniz: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz 89
6. Jugendkulturtreff Post Bendern: Umbau der ehemaligen Post / Finanzielle Beteiligung 90
7. Überbauungsplan JuraTrust (Grundstücke Nrn. 1307 und 1309): Antrag / Eintreten 92
8. Grundstück Nr. 240: Ausnahme zur Bauordnung 93

9.	Grundstück Nr. 2969: Ausnahme zur Bauordnung	94
10.	Deponie Rheinau: Verwertung Bodenaushub und Auflandungen 2023 Armagat / Eingriff in Natur und Landschaft	95
11.	Kostenverteiler Baulandumlegung Halde: Weiteres Vorgehen	96
12.	Kostenverteiler Grossfeld: Widerruf der rechtskräftigen Kostenbeitragsverfügungen	97

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 34.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindkanzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 11/23

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 11/23 vom 28.06.2023 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Vernehmlassungen

01.01.05

Vernehmlassung Religionsgemeinschaftengesetz

01.01.05

2. Vernehmlassungsbericht betreffend die Abänderung der Verfassung und die Schaffung eines Gesetzes über die staatlich anerkannten Religionsgemeinschaften (Religionsgemeinschaftengesetz; RelGG) sowie die Abänderung weiterer Gesetze: Stellungnahme

x x E

86

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage

Die Regierung hat den erwähnten Vernehmlassungsbericht unter anderem den Gemeinden zur Stellungnahme übergeben. Die Vorsteherkonferenz hat sich dahingehend verständigt, dass es von Vorteil wäre, wenn seitens der Gemeinden möglichst einheitliche Stellungnahmen eingereicht werden.

Stellungnahme

Die Gemeinde Eschen-Nendeln dankt der Regierung, dass sie eine Gesetzesvorlage für diesen Teil der Trennung Staat und Kirche vorlegt. Übergeordnetes Ziel wäre dabei nach wie vor, dass die Trennung so vorgenommen wird wie im ursprünglichen Prozess vor Jahren vorgesehen; es besteht aber Verständnis dafür, dass dies im Moment nicht erreicht werden kann. Der jetzige Schritt wird daher jedenfalls begrüsst, auch wenn er aus Sicht der Gemeinden nur eine Zwischenlösung sein sollte.

Neuregelung der Vermögenswerte zwischen Staat und Kirche

Es ist bedauerlich, dass die vor einigen Jahren vorgesehene und bereits weit vorangeschrittene Neuregelung der Vermögenswerte zwischen Staat und Kirche, die mit einem Konkordat verbunden gewesen wäre, zum Stillstand gekommen ist. So, wie es aussieht, ist sie nicht nur zum Stillstand gekommen, sondern ist sie als abgeschrieben zu erachten.

Dies ist umso mehr bedauerlich, da es in 9 Gemeinden gelungen ist, eine Regelung bei den Vermögenswerten (insbesondere in Bezug auf die Kirchengüter, d.h. das Eigentum von Gebäuden sowie deren Unterhalt) zu finden. Lediglich in 2 Gemeinden konnte keine Lösung gefunden werden. Dies kann aus Sicht der Gemeinden aber nur bedingt für das Scheitern der Neuregelung ins Feld geführt werden.

Man hätte bereits damals für diese Neuregelung einen Ansatz analog der Regelung über die Bildung bzw. finanzielle Regelung für die Bürgergenossenschaften gemäss dem „Gesetz vom 20. März 1996 über die

Bürgergenossenschaften“, Art. 19 ff. wählen können. Mit einer solchen Lösung könnte auch heute noch in-
nert z.B. 10 Jahren für die Regelung der Vermögenswerte gefunden werden.

Gesetz vom 12. Februar 1868 über die Regelung der Baukonkurrenzpflicht bei vorkommenden Kirchen- und Pfundbaulichkeiten

In diesem Zusammenhang ist es wichtig festzuhalten, dass eine der Problematiken bei der Trennung von
Staat und Kirche wohl in diesem Gesetz liegt.

In diesem gesamten Gesetz wird für Bau und Unterhalt zwar zuerst das jeweilige Kirchenvermögen (Stif-
tungen etc.) als zuständig genannt, dann aber jeweils die „Pfarrgenossen“ oder, was wohl dasselbe ist, die
„Pfarrgemeinde“, sprich heute die politische Gemeinde.

Das Erzbistum und damit auch die Pfarreien stellen sich jeweils auf den Standpunkt, dass sie über kein Ver-
mögen verfügen, d.h. es werden jeweils immer die politischen Gemeinden zur Finanzierung herangezo-
gen.

Bei genauer Auslegung des §9 entscheidet zudem der (Erz-)Bischof gemeinsam mit der Regierung, ob die
Gemeinde Reparaturen oder Neubauten zu finanzieren hat.

Es muss die Frage gestellt werden, ob dieses Gesetz wirklich noch so gehandhabt werden kann, ob es noch
richtig ist. Aufgrund dieses Gesetzes sind die politischen Gemeinden dazu verpflichtet, im Endeffekt alle
Gebäude der römisch-katholischen Kirche, inkl. den Wohngebäuden der Geistlichkeit, zu bauen oder zu
unterhalten. Im Gegensatz dazu müssen alle anderen Religionsgemeinschaften jeweils selbst nach Geldern
zum Unterhalt ihrer Gebäude suchen, wobei natürlich auch hier die politischen Parteien ihren Beitrag leis-
ten. Nachdem aber die Bandbreite der Religionszugehörigkeiten inkl. der Personen ohne Religionsbe-
kenntnis immer grösser wird, bildet dieses Gesetz nicht mehr die Lebenswirklichkeit unserer Gemeinschaft
ab.

Damit ist festzuhalten, dass dieses Gesetz aus der Zeit gefallen und ersatzlos aufzuheben ist. Es könnte al-
lenfalls noch über eine einmalige Entschädigung diskutiert werden, oder über eine Entschädigung über 10
Jahre verteilt.

Gesetz vom 14. Juli 1870 über die Verwaltung des Kirchengutes in den Pfarrgemeinden

Auch dieses Gesetz bedarf einiger Erwägungen. Es ist bewusst, dass das Gesetz in Art. 38 der Verfassung
festgehalten ist: „Die Verwaltung des Kirchengutes in den Kirchgemeinden wird durch ein besonderes Ge-
setz geregelt; vor dessen Erlassung ist das Einvernehmen mit der kirchlichen Behörde zu pflegen“.

Sowohl die politischen Gemeinden wie auch die „Kirchgemeinden“ haben sich in diesen über 150 Jahren
seit Erlass des Gesetzes geändert. Im Einzelnen sind dies:

Verwaltung des Kirchenvermögens und Kirchenrat

Hierzu ist festzustellen, dass bereits die Formulierung „der ständige Gemeinderat“ nicht mehr den heute
geltenden Gesetzen entspricht, ebenso die Dauer von drei Jahren (heute ist eine Mandatsperiode vier Jahre)
und die Wahl des Kirchenrates via „Bürgerversammlung“ (richtig wäre heute „Gemeindeversammlung“
bzw. stattdessen Urnenwahl der in der Gemeinde stimmberechtigten Landesbürgerinnen und -bürger).

Aufgaben des Kirchenrates

Auch hier ist festzustellen, dass z.B. die „bischöfliche Ordinariatsverordnung vom 20. Januar 1866“ kaum
mehr aktuell ist, abgesehen von der heute kaum mehr verständlichen weiteren Formulierungen. Auch die

Ernennung des Mesmers kann nicht Aufgabe des Kirchenrates sein, sondern dies ist, da die Gemeinden die Mesmer bezahlen und diese somit deren Angestellte sind, Aufgabe des Gemeinderates.

Zusammenfassung

Es ist angebracht, dieses Gesetz ersatzlos aufzuheben.

Gesetz betreffend den Organistendienst sowie zugehörige Verordnung

Das Gesetz vom 3. März 1945 betreffend den Organistendienst sowie die dazugehörige Verordnung aus dem Jahr 1967 betreffend die Entschädigung der Organisten sind inhaltlich überholt und tragen der Anstellung, der Enthebung, einer gesetzeskonformen und zeitgemässen Entlohnung und weiteren Punkten nicht mehr Rechnung beziehungsweise stammen aus einer vergangenen Zeit. Es scheint angebracht, das Gesetz und die zugehörige Verordnung ersatzlos aufzuheben.

Erfassen der Religionszugehörigkeit (allgemein)

Nachdem das Erfassen der Religionszugehörigkeit durch die Gemeinden bislang in keinem Gesetz gefordert worden ist, erfassen diese die Daten nicht (mehr) oder nur punktuell. Ein Nachführen dieser Daten ist praktisch unmöglich, da bei fehlenden Daten bei den entsprechenden Personen nachgefragt werden müsste, und zwar ausführlich (Widerspruch der Weitergabe ermöglichen, Nachhaken bei Nicht-Antworten).

Bei der vorgesehenen Lösung soll die Religionszugehörigkeit an drei Orten (Gemeinden, Zivilstandsamt sowie Ausländer- und Passamt) erfasst werden. Im Zuge des ZPR, des zentralen Personenregisters, ist eine solche Lösung nicht nachvollziehbar. Hier soll eine zentrale Stelle diese Aufgabe übernehmen, idealerweise das Zivilstandsamt.

Zur Übersicht über die Aufnahme der Religionszugehörigkeit folgende Tabelle:

Balzers	auf Anmeldeformular; falls nicht ausgefüllt "unbekannt" (keine Nachfrage)
Triesen	wird nicht erfasst
Triesenberg	auf Anmeldeformular; wird nicht erfasst oder aktualisiert
Vaduz	auf Formular, wird aber nicht in Gesol eingetragen
Schaan	nicht auf Formular, kein Eintrag ins Gesol
Planken	nicht auf Anmeldeformular, in Gesol nicht gepflegt
Eschen	wird nicht erfasst
Mauren	auf Anmeldeformular; falls nicht ausgefüllt, bleibt das Feld leer
Ruggell	nicht auf Anmeldeformular; falls Taufe im "In Christo", wird manuell nachgeführt.
Schellenberg	auf Anmeldeformular; falls nicht ausgefüllt, bleibt das Feld leer
Gamprin	auf Anmeldeformular; falls nicht ausgefüllt "unbekannt" (keine Nachfrage)

Erfassen der Religionszugehörigkeit (Datenschutz)

Neben den oben erwähnten Bedenken sind auch betreffend Datenschutz Bedenken anzumelden. Artikel 24 sieht in Absatz 1 vor, dass die Einwohnerkontrollen der Gemeinden, das Zivilstandsamt und das Ausländer- und Passamt in ihren Registern Daten über die Religionszugehörigkeit von Personen erfassen sollen. Hierzu ist zu bemerken, dass die Gemeinden Religionsdaten seit Jahren nicht mehr erfassen, da es dafür bisher keine Rechtsgrundlage gab. Dies wäre eine neue Aufgabe der Gemeinden, die unnötig ist. Nach Ansicht der Gemeinden reicht es aus, wenn diese Daten auf Landesebene erfasst werden. Bei den Gemeinden besteht keine Notwendigkeit, die Religionszugehörigkeit des einzelnen Einwohners zu kennen. Damit kann der Grundsatz der Datensparsamkeit angewendet werden. Dies umso mehr als eine doppelte

Führung dieser Daten bei den Gemeinden und bei der Landesverwaltung unnötig ist und dazu führen kann, dass Daten nicht übereinstimmen. Das wiederum führt zur Frage, welche Daten nun richtig sind: diejenigen, die bei den Gemeindeverwaltungen oder diejenigen, die bei der Landesverwaltung geführt werden?

Gemäss Absatz 2 und 3 soll im Zuge der Erfassung auch die Einwilligung der betroffenen Personen in die Weitergabe ihrer Daten an die entsprechende Religionsgemeinschaft abgeklärt werden. Im Fall einer vorhandenen Einwilligung erhalten die staatlich anerkannten Religionsgemeinschaften vom Zivilstandsamt und den Einwohnerkontrollen der Wohnsitzgemeinden die Daten, die sie zur Erfassung ihrer Mitglieder und zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen. In diesem Zusammenhang ist auf das von der Regierung erwähnte Spannungsfeld zwischen Datenschutz einerseits und der Angewiesenheit der Religionsgemeinschaft auf die Daten andererseits zurückzukommen. Es ist fraglich, ob die Religionsgemeinschaft eine "genaue Kenntnis der ihr angehörenden Gläubigen" in der Tat benötigt. Es wäre interessant zu erfahren, wie dies in anderen Ländern geregelt ist. Schliesslich gilt auch hier der Grundsatz der Datensparsamkeit. Auch wenn an dieser Bestimmung festgehalten werden sollte, sollten die Einwohnerkontrollen gestrichen werden. Es ist völlig ausreichend, wenn die Religionsgemeinschaften vom Zivilstandsamt informiert werden, wenn überhaupt.

Es stellt sich somit die Frage, ob es nicht ausreicht, wenn die Religionsgemeinschaft über statistische Zahlen informiert werden. Im Ergebnis kann mit einer Streichung der Einwohnerkontrollen unnötiger Aufwand vermieden werden. Dies gilt auch für allfällige Probleme bei Unterschieden zwischen Daten bei den Einwohnerkontrollen und bei der Landesverwaltung. Für diese Lösung spricht der Grundsatz der Datensparsamkeit.

Religionslehrkräfte

Es wird begrüsst, dass die Religionslehrkräfte künftig wie die anderen Lehrpersonen beim Land Liechtenstein (n.B. beim Land, nicht wie im Vernehmlassungsbericht S. 68 erwähnt beim Schulamt) angestellt sind. Einerseits wird dabei die Gleichbehandlung mit den anderen Lehrpersonen der Schulen, andererseits aber auch die Gleichbehandlung mit den Religionslehrkräften der anderen Gemeinden gewährleistet.

Im gesamten Vernehmlassungsbericht wird erwähnt, dass die Religionslehrkräfte künftig beim Land Liechtenstein angestellt sein werden. Es ist jedoch dazu keine entsprechende Übergangsregelung zu finden. Auch müsste eine Übergangslösung für den Lohn beinhaltet sein.

Es wird eine Übergangsregelung im folgenden Sinne vorgeschlagen:

„Die bislang von den Gemeinden angestellten und bezahlten Religionslehrkräfte werden auf Beginn des Schuljahres 2024 / 2025 beim Land Liechtenstein angestellt und bezahlt. Die Stelleneinstufung und Entlohnung entsprechen derjenigen der übrigen Lehrpersonen. Sollte der Lohn höher sein als es der Einstufung / Entlohnung beim Land entspricht, gilt Besitzstandswahrung für drei Jahre. "

Religionslehrkräfte (Geistlichkeit)

Es wird übersehen, dass in den Gemeinden auch die Geistlichkeit (Pfarrer / Kaplan) Religionsunterricht geben. Falls diese zusätzlich beim Land angestellt sind, eventuell noch mit jährlich wechselndem Pensum, und dann durch das Land bezahlt werden, müsste die Gemeinde eine entsprechende Lohnkürzung vornehmen. Sollte dies so gehandhabt werden, müssten die Gemeinden jährlich über das Pensum sowie den monatlichen Lohn informiert werden und jeweils allenfalls den Lohn anpassen. Technisch ist dies machbar; dabei ist aber zu beachten, dass die Geistlichkeit in den Gemeinden unterschiedlich entlohnt wird. Zudem haben diese Personen dann zwei Arbeitgeber, somit z.B. auch zwei Pensionskassen.

Einfacher wäre wohl, wenn die Anstellung hier weiterhin vollständig bei den Gemeinden verbliebe, diese aber die entsprechende Zahlung vom Land erhalten. In diesem Fall müsste dies sowie die Aufsichtsregelung des Schulamtes im Gesetz verankert werden.

Antrag

Die Stellungnahme betreffend das Religionsgemeinschaftengesetz sei zu genehmigen.

Beschluss

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

Ordentliche Einbürgerungen	03.02.03
Ordentliche Einbürgerungen 2023	03.02.03

3. Kirchmann Raphael: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren x x E **87**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Kirchmann Raphael, Bongerten 6, 9492 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.

Erleichterte Einbürgerungen	03.02.04
Erleichterte Einbürgerungen infolge längerfristigem Wohnsitz 2023	03.02.04

4. Steiner Richard Walbertus: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz x x E **88**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Steiner Richard Walbertus, Fluxstrasse 34, 9492 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 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.

Erleichterte Einbürgerungen	03.02.04
Erleichterte Einbürgerungen infolge längerfristigem Wohnsitz 2023	03.02.04

5. Ünsal Orhan Deniz: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz	x x E	89
---	-------	-----------

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Ünsal Orhan Deniz, Äussere Wiesen 16, 9485 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.

Jugendeinrichtungen 07.03.05
Jugendkulturtreffs Post Bendern 07.03.05

6. Jugendkulturtreff Post Bendern: Umbau der ehemaligen Post / Finanzielle Beteiligung x x E 90

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage

In den Gemeinden bestehen seit mehreren Jahrzehnten Jugendtreffs. Teilweise gibt es örtlich oder zeitlich separate Mädchentreffs. Zudem haben sich einzelne dieser Treffs auf Schwerpunkte spezialisiert (z.B. in Vaduz auf Musik).

Für die Altersgruppe ab 16 Jahren wiederum gibt es kaum mehr Ausgangsmöglichkeiten. Eine „Vermischung“ dieser Altersgruppe mit den Jüngeren ist jeweils schwierig, da sich die Interessen verschieben. Es gibt einzelne Anlässe, gerade auch durch die Offene Jugendarbeit OJA bzw. durch Jugendliche begleitet von den Mitarbeitenden der OJA organisiert, wie z.B. im Jahr 2022 zwei Anlässe in der Central Garage in Schaan. (Ü16-Partys).

Es besteht deswegen seit langer Zeit das Bedürfnis nach einem nicht kommerziellen Treffpunkt für die über 16-Jährigen. Der Betrieb soll durch eine oder mehrere Betriebsgruppen, bestehend aus Jugendlichen und jungen Erwachsenen, gewährleistet werden, die von Fachpersonen der OJA begleitet werden. Ziel ist es, einen Begegnungsraum für Jugendliche und junge Erwachsene aus Liechtenstein zu schaffen.

Der OJA ist dieser Wunsch seit langem bekannt und es gab auch immer wieder Ideen und Bemühungen zu einer Umsetzung. Bis anhin sind sämtliche Versuche gescheitert, nicht zuletzt deswegen, weil für dieses Projekt von privater Seite keine Räumlichkeiten vermietet wurden.

Der neue Geschäftsführer der OJA hat sich diesem Anliegen seit seinem Stellenantritt wieder vermehrt angenommen. Dabei ist, wie bereits von seiner Vorgängerin, die «Alte Post Bendern» detaillierter ins Auge gefasst worden.

Liegenschaft Post Bendern

Die Liegenschaft der ehemaligen Post in Bendern befindet sich im Besitz des Landes Liechtenstein. Wie mittlerweile bekannt ist, plant das Land für Anfang 2024 einen Teilrückbau des Gebäudes. Als Bestand bleiben der WC-Trakt mit Bancomat sowie das Untergeschoss samt Eingang. Mit einem vollständigen Rückbau des Gebäudes ist in naher Zukunft nicht zu rechnen, da die Gemeinde Gamprin und das Land Liechtenstein – aufbauend auf den raumplanerischen Überlegungen in diesem Gebiet – zuerst die Lage des zentralen ÖV-Umsteigeknotens definieren und umsetzen müssen.

Die Gemeinde Gamprin hat sich ebenfalls mit dem Gebäude und dem Bedürfnis der Jugendlichen befasst und ist der Meinung, dass das Gebäude in redimensionierter Form durch das Land für einige Jahre der Offenen Jugendarbeit OJA (Stiftung Offene Jugendarbeit bzw. später Stiftung Sovort) zur Nutzung zugeführt werden könnte.

Der Gemeindevorsteher von Gamprin hat den Leiter der OJA Markus Büchel um eine Überprüfung gebeten, ob das Gebäude durch die OJA allenfalls ein paar Jahre genutzt werden könnte. Dessen Rückmeldung liegt inzwischen in Form eines detaillierten Betriebskonzeptes und einer möglichen baulichen Anpassungs- und

Umsetzungsvariante vor. Die Verantwortlichen der OJA sind vom Konzept und den Möglichkeiten überzeugt.

Umsetzungsvariante OJA

Das Gebäude der ehemaligen Post verfügt lediglich noch über zwei Ebenen (UG und EG). Das erste Obergeschoss wird somit vollständig zurückgebaut.

Betriebskonzept

Für Jugendliche zwischen 16 und 20 Jahren aus Liechtenstein, welche sich weitestgehend selbstverantwortlich engagieren, soll ein Ü16-Treff zur Verfügung gestellt werden. Primär sollen die Räumlichkeiten somit Jugendlichen ab 16 Jahren für Treffen, jugendkulturelle Aktivitäten und nicht kommerzielle Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss werden während dem Betrieb Getränke ausgeschenkt und Möglichkeiten für eine ruhigere Nutzung geboten. Das Erdgeschoss (mit dem Aussenraum) kann während des Tages von anderen Nutzungsgruppen genutzt werden. Der Betrieb kann eventuell von der OJA selbst oder als kleines Kaffee, betrieben durch eine Non-Profit-Organisation oder eine kommerzielle Nutzung mit entsprechender Miete zu Gunsten der OJA, erfolgen.

Im Untergeschoss ist während des Betriebes der «Party-Bereich», d.h. laute Musik ist möglich. Kleine Events wie Konzerte etc. sind auf beiden Ebenen (inkl. Aussenraum) möglich.

Für den Betrieb der Räumlichkeiten sind weitestgehend die Jugendlichen und jungen Erwachsenen selbst verantwortlich. Dies garantiert insbesondere die Ausgestaltung der Aktivitäten durch die Jugendlichen selbst. Die verschiedenen Jugendgruppen werden von Jugendarbeitenden gecoacht. Es wird ergänzend auf das Konzept verwiesen.

Die Investitionskosten der OJA würden rund CHF 0.5 Mio. betragen. Damit sich diese Investition lohnt, müsste das Gebäude in der Folge für eine längere Zeit von der OJA genutzt werden können. Vorgeschlagen wird ein Zeitraum von 10 Jahren, wodurch das Gebäude somit nicht abgerissen werden könnte und somit der unmittelbare Baugrund, auf dem das Gebäude steht, für andere Bauprojekte «blockiert» wäre. Die Bushaltestelle wäre davon nicht betroffen und könnte theoretisch schon an neuer Stelle angesiedelt werden.

Beschluss Gamprin

Die Gemeinde Gamprin hat zu diesem Thema bereits den Beschluss gefasst, sich an der Umsetzung mit CHF 50'000 zu beteiligen, abgesehen von einer allfälligen weiteren Finanzierung via die Stiftung Offene Jugendarbeit.

Finanzierung (Allgemein)

Das Land Liechtenstein wendet für den langfristig ohnehin notwendigen Abbruch und die Umgestaltung der Liegenschaft rund CHF 400'000.00 auf und stellt die Räume der OJA kostenlos zur Verfügung. Die Gesamtkosten für den Aufbau des Jugendtreffpunkts belaufen sich auf rund CHF 600'000.00 Die Stiftung Offene Jugendarbeit mit den angeschlossenen Gemeinden soll sich mit CHF 550'000.00 beteiligen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass dieses Projekt auch dann zustande kommen soll, wenn sich wider Erwarten nicht alle Gemeinden beteiligen sollten.

Die Gemeinde Mauren ist nicht Teil der OJA, was zu respektieren ist. Dennoch ist die Einladung an die Gemeinde Mauren ergangen, sich an diesem Projekt zu beteiligen. Die «Alt Post Bndern» soll für alle Jugendlichen zur Verfügung stehen, nicht nur für diejenigen aus den «OJA-Gemeinden». Auch beim Projekt

«Streetwork» beteiligt sich die Gemeinde Mauren. Bei den Folgekosten (Personal, Unterhalt) wäre die Gemeinde Mauren hingegen nicht beteiligt.

Somit soll zwar der Grundsatz der Finanzierung via Einwohnerschlüssel genehmigt werden, gleichzeitig soll aber auch beschlossen werden, dass die verbleibenden Gemeinden einen höheren Beitrag leisten, sollten nicht alle Gemeinden mitmachen. Es soll ein Limit von 9 Gemeinden festgelegt werden.

Die Umsetzung ist für das Jahr 2024 geplant, d.h. die Kosten sind in das Budget 2024 aufzunehmen.

Der Stiftungsrat hat das Projekt bereits bewilligt, es ist auch in der Vorsteherkonferenz vorgestellt und dort einhellig begrüsst worden.

Finanzierung durch 11 Gemeinden

Gemeinde	Anzahl Einwohner per 31.12.2022	%	Betrag in CHF
Balzers	4'728	11.92	65'534.00
Triesen	5'453	13.74	75'583.00
Triesenberg	2'640	6.65	36'593.00
Vaduz	5'814	14.65	80'587.00
Schaan	6'056	15.26	83'942.00
Planken	482	1.21	6'681.00
Eschen	4'593	11.58	63'663.00
Gamprin	1'745	4.40	24'187.00
Ruggell	2'519	6.35	34'916.00
Schellenberg	1'119	2.82	15'510.00
Mauren	4'531	11.42	62'804.00
Total	39'680	100	550'000.00

Finanzierung durch 10 Gemeinden (exkl. Mauren)

Die Finanzierung soll wie üblich mit dem Einwohnerschlüssel erfolgen. Dies ergibt für CHF 550'000.00 folgende Zahlen bei 10 zahlenden Gemeinden:

Gemeinde	Anzahl Einwohner per 31.12.2022	%	Betrag in CHF
Balzers	4'728	13.45	73'982.00
Triesen	5'453	15.51	85'327.00
Triesenberg	2'640	7.51	41'310.00
Vaduz	5'814	16.54	90'976.00
Schaan	6'056	17.23	94'762.00
Planken	482	1.37	7'542.00
Eschen	4'593	13.07	71'870.00
Gamprin	1'745	4.96	27'305.00
Ruggell	2'519	7.17	39'416.00
Schellenberg	1'119	3.18	17'510.00
Total	35'149	100	550'000.00

Ein Finanzierungsschlüssel für den Fall, dass sich zwei Gemeinden nicht beteiligen sollten, kann derzeit nicht berechnet werden, sondern würde nachgeliefert.

Erwägungen

Bisher haben drei Gemeinden entschieden, das Projekt zu unterstützen.

Für den grossen Teil des Gemeinderates ist klar, dass der Bedarf für einen solchen Jugendtreff gegeben ist. Die Jugendlichen zwischen 16 – 20 Jahren haben zu wenige Möglichkeiten, sich in einer Lokalität zu treffen. Ein Gemeinderat sieht keinen Bedarf für einen solchen Treff.

Der geplante Standort eignet sich für dieses neue Angebot sehr gut. Er ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Wünschenswert wäre, wenn eine etwas längere Planungssicherheit vorliegen würde. Der gesamte Investitionsbedarf ist recht hoch, wenn der Jugendtreff tatsächlich nur 10 Jahre an diesem Standort betrieben werden könnte. Auf der anderen Seite ist von Vorteil, dass sich mindestens 9 Gemeinden beteiligen müssen, damit das Projekt realisiert wird. Würde die Gemeinde Eschen-Nendeln ein eigenes Angebot auf die Beine stellen wollen, müsste sie mit viel höheren Kosten rechnen. Ausserdem ist der Finanzierungsbetrag einmalig und belastet die laufende Rechnung in den kommenden Jahren nicht.

Das Konzept erscheint plausibel und der Gemeinderat sieht Chancen, dass das neue Angebot auch gut genutzt wird, wenn es attraktiv ausgestaltet wird.

Anträge

1. Es sei ein Beitrag von CHF 63'663.00 für die Finanzierung des landesweiten Jugendkulturtreffs Post Bendorf (bei 11 finanzierenden Gemeinden) zu sprechen
2. Für den Fall, dass sich maximal zwei Gemeinden nicht finanziell am Jugendkulturtreff Post beteiligen, sei zu beschliessen, dass der Finanzierungsbeitrag anteilmässig gemäss dem Einwohner-schlüssel übernommen wird.

Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja FBP, 4 x Ja VU, 1 x Ja DpL, 1 x Nein DpL).
2. Der Antrag 2 wird mehrheitlich angenommen (5 x Ja FBP, 4 x Ja VU, 1 x Ja DpL, 1 x Nein DpL).

Überbauungspläne 09.01.05.07
Überbauungsplan JuraTrust - Essanestrasse 09.01.05.07

7. Überbauungsplan JuraTrust (Grundstücke Nrn. 1307 und 1309): Antrag / Eintreten x x E 92

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 Erlensbritschen. 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 Ausnützung 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 Holzkassetendecken sollen der Adressbildung an der Strassen- und Gartenfassade dienen. Mit ihrem Holztragwerk, den gefalteten Glasfassaden und den Verkleidungen aus perforiertem Falblech, soll die grosse Baumasse offen und filigran erscheinen. In den Bürogeschossen 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 auf falten.

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 Gastronomierasse 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 Ausnutzungsziffer (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 haushälterischen 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.

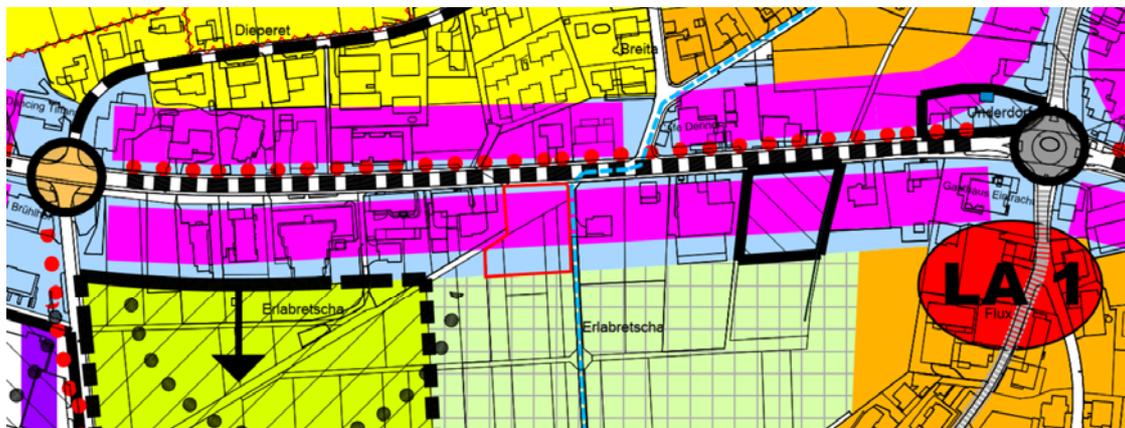
Ortsplanerische Rahmenbedingungen

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



- | | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|---|
|  | Wohnen 3 bis 4-geschossig |  | Dienstleistungsmeile |  LA 1 Neugestaltung Dienstleistungs - T in Eschen |
|  | Kernzone |  | Fuss- und Fahrradwegnetz | |
|  | Arbeiten | | | |
|  | Übriges Gemeindegebiet | | | |

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 pending. 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%.

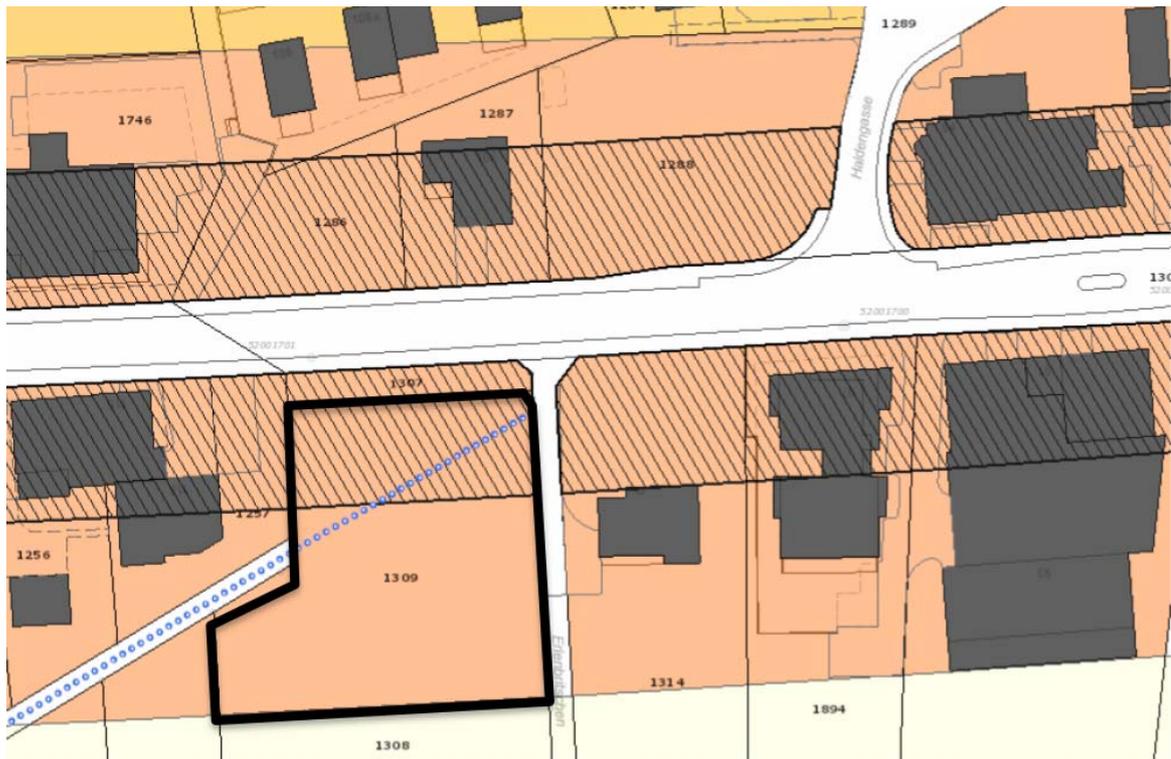


Abbildung 5: Ausschnitt aus der geltenden (rechtskräftigen) Nutzungsplanung. Die Wohnzone A ist rot dargestellt, gelb die Wohnzone B und der Nutzungsbereich für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe wird durch die schwarze Schraffur gekennzeichnet.

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.

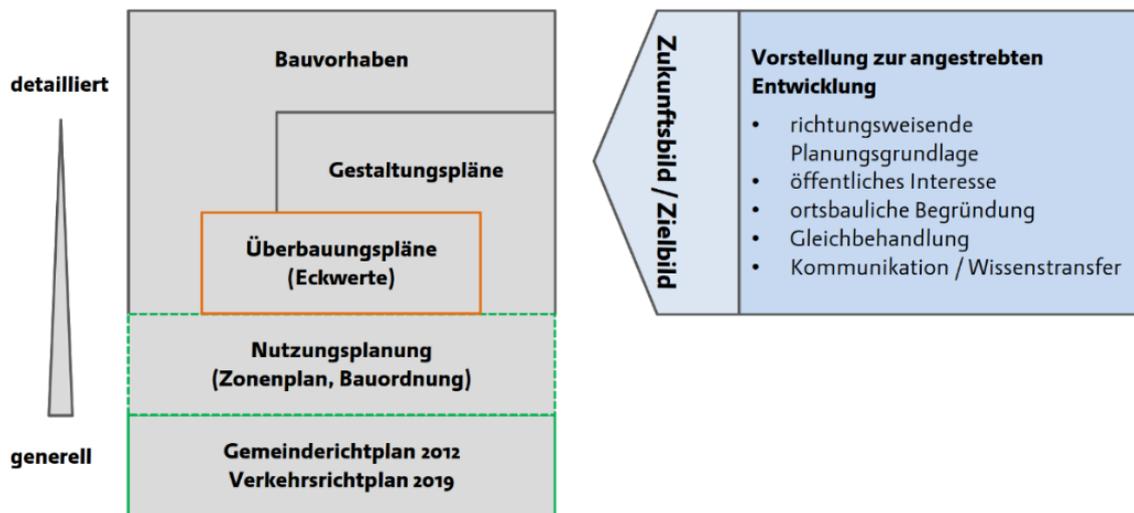


Abbildung 8: Schema der Planungsinstrumente

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 Vorteile 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.

Erwägungen des Antragstellers

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Richtprojekts wurden sowohl die Vorgaben der geltenden als auch der totalrevidierten Nutzungsplanung berücksichtigt. Die vorgesehene Bebauung im Überbauungsplanperimeter ist mit der geltenden Nutzungsplanung der Gemeinde Eschen konform. Eine Abweichung besteht einzig bezüglich der Ausnützungsziffer und des Strassenabstands zum Erlenbritschen sowie bezüglich der Unterschreitung des minimalen Wohnanteils.

Der Beanspruchte Bonus auf die Ausnützungsziffer (+0.1) kann als massvoll betrachtet werden und ist im Rahmen eines Überbauungsplans zulässig. Der Bonus entspricht der angestrebten verdichteten Bauweise entlang der Essanestrasse und ist mit der geltenden und mit der totalrevidierten Nutzungsplanung konform.

Die Strasse Erlenbritschen wird zulasten der Grundstücke Nrn. 1307 und 1309 verbreitert. Sie dient der Erschliessung der Grundstücke Nrn. 1309 und 1314 sowie als Fuss-, Rad- und Fahrweg ins Eschner Riet. Die Strasse Erlenbritschen ist dementsprechend als Sammelstrasse (oder Quartierstrasse) kategorisiert, daher ist ein zukünftiger Ausbau bzw. eine Strassenverbreiterung nicht geplant. Die daraus resultierende Reduzierung des Strassenabstandes ist daher unproblematisch.

Die Unterschreitung des minimalen Wohnanteils und der damit verbundenen Erhöhung des Gewerbeanteils ist durch die Bauordnung nicht vorgesehen. Hierzu wäre entsprechend eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Die Ausnahme ist gerechtfertigt, da bereits im Grundsatz angedacht ist, zukünftig auf einen minimalen Wohnanteil an der Essanestrasse zu verzichten und auch Bauten mit 100% Gewerbe innerhalb der Dienstleistungszone zu ermöglichen. Diesbezüglich soll die totalrevidierte Nutzungsplanung bei nächster Gelegenheit angepasst werden.

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 Überbauungsplans basierend auf dem vorliegenden Richtprojekt aufzeigt. Die Kostentragung für einen Überbauungsplan wird vertraglich zwischen Gemeinde und Bauherrschaft geregelt. Grundlage bildet die vorliegende Kostenschätzung der SLIV AG.

Durch einen Überbauungsplan 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 Zukunftsbild Essanestrasse). Aus ortsplannerischer Sicht entstehen für die Gemeinde also klare Vorteile durch den Erlass eines Überbauungsplans mit Sonderbauvorschriften für das besagte Gebiet an der Essanestrasse. Zudem ist mit der totalrevidierten Nutzungsplanung eine Überbauungsplanpflicht vorgesehen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich um einen begründeten Antrag auf Erlass eines Überbauungsplans gemäss Art. 21 BauG handelt, der das aktuelle und konkrete Bedürfnis der Bauherrschaft aufzeigt.

Erwägungen der Ortsplanungskommission

Das vorliegende Richtprojekt wurde der Ortsplanungskommission am 13. Dezember 2022, 6/22 im Rahmen zur Erteilung des Baurechts vorgestellt und von dieser positiv gewürdigt. Das vorliegende Richtprojekt soll zur Weiterentwicklung der angestrebten Dienstleistungsmeile wesentlich beitragen.

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.

8. Ausnahme zur Bauordnung

x x E 93

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 Ausnahmebewilligung besteht nicht. Ausnahmebewilligungen 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.

Bewilligungsverfahren

09.03.04

09.03.04

9. Ausnahme zur Bauordnung

x x E

94

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 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

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.

Deponien

10.11.08

**10. Deponie Rheinau: Verwertung Bodenaushub und Auflandungen 2023 Ar- x x E 95
maguat / 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 Auf-landungen 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.

Anträge

1. Dem Eingriff in Natur und Landschaft „Verwertung Bodenaushub Deponie Rheinau Eschen / Auf-landungen 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.

Projekte	12.01.02
Erschliessungskosten BU Halde	12.01.02

11. Kostenverteiler Baulandumlegung Halde: Weiteres Vorgehen x x E **96**

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 die Rechtsmeinung von Dr. Wilfried Hoop 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 auch die Batliner Wanger Batliner Rechtsanwälte AG im Auftrag der Gemeinde Eschen-Nendeln (nachfolgend kursiv dargestellt):

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.

Erwägungen

Die Aufarbeitung der ganzen Thematik war unausweichlich, um bei den kommenden Erschliessungen die Grundeigentümerbeiträge einziehen zu können. In den nächsten 20+ Jahren wird die Gemeinde Eschen-Nendeln in den bereits erfolgten Umlegungen voraussichtlich rund 30 Millionen Franken in neue

Erschliessungswerke investieren müssen. Erst nach Klärung der Sachverhalte in den bestehenden älteren Baulandumlegungsgebieten kann überhaupt daran gedacht werden, künftige Erschliessungskosten in den neuen Baulandumlegungsgebieten in Rechnung zu stellen.

Deshalb ist es wichtig, den eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen und einer definitiven Lösung zuzuführen. Nur so kann die Gemeinde mittelfristig in eine Situation gebracht werden, in welcher sie befähigt ist, von den künftig zu investierenden rund 30 Millionen Franken einen Drittel, also rund 10 Millionen Franken, von den Grundeigentümern einzufordern. Ein Zuwarten oder eine Verschiebung der Thematik wie in Variante 1 vorgeschlagen, bringt zwar kurzfristig eine Entschärfung der Situation, mittel – und langfristig ist jedoch nicht mit einer besseren Situation respektive sogar mit einer potentiellen Verschlechterung der Situation zu rechnen. Dies vor allem deshalb, weil dann die Rechtslage weder mit Bezug auf den Umlageperimeter Halde, noch hinsichtlich weiterer Perimeter geklärt wird.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat wünscht, dass die Leading-Cases im Gemeinderat nochmals mit Bericht und Antrag präsentiert werden, bevor die einzelnen Einsprache-Entscheide ausgearbeitet werden.

Anträge

1. Die Aufarbeitung der Einspracheentscheide zu den Einsprachen sei gemäss der Variante 3b 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.

Projekte	12.01.02
Erschliessungskosten Grossfeld - Einzug	12.01.02
12. Kostenverteiler Grossfeld: Widerruf der rechtskräftigen Kostenbeitragsverfügungen	x x E 97

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 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.

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 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 abzustellen. 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 keinen Entscheid gefällt, ob die Erschliessungskosten Grossfeld bei den Grundeigentümern, welche keine Rechtsmittel ergriffen haben, eingezogen 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 Nichtigkeitsgründe 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).

Rechtsmeinung Dr. Wilfried Hoop

Die Rechtsmeinung von Dr. Wilfried Hoop aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 31. Mai 2023 beinhaltet insbesondere eine Stellungnahme zur Verrechenbarkeit der Kostenbeiträge. Bezüglich der grundsätzlichen Möglichkeit der Verrechenbarkeit bei denjenigen Grundeigentümern, welche keine Rechtsmittel ergriffen haben, sind die rechtlichen Auskünfte bei beiden Kanzleien deckungsgleich. Beide Kanzleien gehen davon aus, dass diese Erschliessungskosten aus rechtlicher Sicht bei denjenigen Grundeigentümern eingezogen werden könnten, welche keine Rechtsmittel ergriffen haben.

Erwägungen

Trotz klarer rechtlicher Ausgangslage stellt sich die Frage, ob der Gemeinderat aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Umlegungsgebiet Grossfeld auf den Einzug der Erschliessungskosten im gesamten Perimeter Grossfeld verzichten soll. Hierzu bietet sich die Möglichkeit des Widerrufs der rechtskräftigen Kostenbeitragsverfügungen an. Dieser Widerruf ist jedenfalls auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer möglich und darf aus Sicht der Rechtsberater auch von Amtes wegen vorgenommen werden.

Wie in den rechtlichen Abklärungen der Rechtsberater dargelegt, ist im Zusammenhang mit dem Widerruf 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.

Auf der einen Seite der Waagschale ist somit die rechtliche Richtigkeit der Verfügung zu berücksichtigen. Da der Verwaltungsgerichtshof zur Begründung seiner Rechtsprechung, wonach Erschliessungskostenbeiträge trotz Fehlens einer ausdrücklichen Regelung der Verjährung unterliegen, massgeblich auf die schweizerische Rechtsprechung und Lehre Bezug nimmt, liegt die Vermutung nahe, dass er auch die weitere Konkretisierung anhand der schweizerischen Rechtsprechung und Lehre vornehmen wird. In der Schweiz ist anerkannt, dass die Verjährung öffentlich-rechtlicher Forderungen des Gemeinwesens von Amtes wegen zu berücksichtigen ist (BGE 138 II 169 E. 3.2 S. 171; 133 II 366 E. 3.3 S. 368; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Rz. 774). Wenn daher die Gemeinde Eschen-Nendeln die Verjährung der gegenständlichen Erschliessungskostenbeiträge ursprünglich nicht von Amtes wegen berücksichtigt hat, so widersprechen die Verfügungen dem objektiven Recht. Das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung geht folglich dahin, die Verjährung zumindest nachträglich von Amtes wegen zu berücksichtigen, indem die erlassenen Verfügungen widerrufen werden.

Die auf der anderen Seite der Waagschale zu berücksichtigenden Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes, welche insbesondere dem Schutz der Verfügungsadressaten dienen, sprechen im Normalfall gegen einen Widerruf der Verfügung (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Rz. 1227). Denn häufig betrifft der Widerruf Bewilligungen oder ähnliche Arten von Verfügungen, die den Betroffenen Rechte verleihen. Sollen diese Rechte nachträglich widerrufen werden, stellt sich aus Sicht der Betroffenen naturgemäss das Problem des enttäuschten Vertrauens in den weiteren Bestand der Verfügung.

Die Besonderheit im vorliegenden Fall liegt darin, dass die Gemeinde Eschen-Nendeln beabsichtigt, eine die Grundeigentümer und damit die Verfügungsadressaten belastende Verfügung, die dem objektiven Recht widerspricht, zurückzunehmen. Gewichtige Interessen an der Aufrechterhaltung der (rechtswidrigen) Beitragsverfügungen bestehen nach Meinung des Gemeinderates nicht. Insbesondere geht es nicht darum, den Grundeigentümern ein verliehenes Recht nachträglich wieder zu entziehen, sondern umgekehrt darum, sie von einer (wie sich herausgestellt hat) unrechtmässigen Belastung zu befreien. Der Gedanke der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes stellt sich deshalb dem Widerruf der Beitragsverfügungen nicht entgegen.

Deshalb kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die vorzunehmende Interessenabwägung zu Gunsten des Widerrufs ausfällt und somit die Beitragsverfügungen mittels Widerruf ersatzlos aufgehoben werden sollen.

Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, die vorliegende Entscheidung den betroffenen Grundeigentümern mit einem Schreiben zu erläutern. Für viele Grundeigentümer ist in dieser komplexen Materie nicht klar, dass die Rechtsprechung für das Gebiet Grossfeld nicht 1:1 in der Baulandumlegung Halde angewendet werden kann.

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).