

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 01/24

Datum / Zeit: Mittwoch, 17. Januar 2024 / 18.00 – 20.15 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
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin
Günter Meier, Gemeinderat
Matthias Oberparleiter, Gemeinderat
Sybille Oehry, Gemeinderätin
Simon Schächle, Gemeinderat
Gebhard Senti, Vizevorsteher

Entschuldigt: Katrin Marxer, Gemeinderätin

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Traktanden

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 21/23 | |
| 2. | Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214: Genehmigung | 1 |
| 3. | Grundstück Nr. 2631: Kauf des Grundstücks | 2 |
| 4. | Grundstück Nr. 3432: Kauf des Grundstücks | 3 |
| 5. | Erschliessungskosten BU Halde: Grundeigentümer ohne Einsprache / weiteres Vorgehen | 5 |

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 19.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gebhard Senti
Vizevorsteher

Philipp Suhner
Leiter Gemeindeganzlei

1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 21/23

x x E

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 21/23 vom 20.12.2023 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Gestaltungspläne

09.01.05.08

Gestaltungsplan Eschen - Parz. 1211/1214 - Silligatter - Essane-West

09.01.05.08

2. Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214: Genehmigung

x x E

1

Antragsteller Leiter Bauwesen

Ausgangslage

Entlang der Essanestrasse soll das neue Dienstleistungszentrum des Unterlandes mit einem vielfältigen Nutzungsangebot und aufgewerteten Aussenräumen entstehen (Dienstleistungsmeile). Bereits heute sind verschiedene Wohn- und Gewerbenutzungen an der Essanestrasse angesiedelt. Die Gemeinde möchte das vorhandene Potenzial nutzen und auf eine ortsbaulich hochwertige Entwicklung dieser Achse hinwirken. Dabei soll das Gleichgewicht zwischen Verkehrsraum und Wohn-/Lebensraum wieder hergestellt werden. Im Vordergrund steht die Schaffung von qualitativen Werten zu Gunsten der Bevölkerung und der Gemeinde (z.B. bessere Versorgung, vielfältiges Angebot, attraktive öffentliche Aussen- und Strassenräume, integrierter Lärmschutz, effizientere Erschliessungsstruktur, sehr gute Gestaltung, zeitgemässer Wohnraum etc.). Gleichzeitig soll der Verkehrsfluss auf der Landesstrasse nicht behindert werden.

Bericht

Der Knoten Essanestrasse / Silligatter / Brühlgasse soll mit einer attraktiven, markanten Bebauung ausgezeichnet werden. Wichtig ist der öffentliche Charakter der Erdgeschossnutzungen, insbesondere zur Essanestrasse hin. Der öffentliche Raum entlang der Strassenzüge kann durch die Ausbildung halböffentlicher Bereiche im Innern der Überbauung ergänzt und aufgewertet werden. Um die Realisierung der Überbauung auf den Grundstücken Nrn. 1211/1214 zu ermöglichen, ist ein genehmigter Gestaltungsplan erforderlich. Die Gemeinde Eschen-Nendeln und der Ortsplaner erarbeiteten den Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften und dokumentierten sämtliche Abklärungen im Planungsbericht, so dass anschliessend die Genehmigung des Gestaltungsplans und die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen können.

In den letzten Jahren konnten in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben bereits an verschiedenen Standorten entlang der Essanestrasse Überbauungs- und Gestaltungspläne realisiert werden.

Projektbeschreibung des Architekten

Der Knoten Essanestrasse / Silligatter / Brühlgasse soll als «Eingangstor» zur Dienstleistungsmeile mit einer attraktiven, markanten Bebauung ausgezeichnet werden. Das vorliegende Projekt sieht vier neue, dynamische Baukörper vor, die alle an die umliegenden Strassen angegliedert werden. Einer davon an die Essanestrasse, ein zentrales Gebäude steht im Kreuzungsbereich und die anderen beiden Gebäude werden an

die Strasse «Silligatter» angegliedert. Es werden nicht nur jene Gebäude der Essanestrasse publikumsattraktiv gestaltet, sondern auch die rückliegenden Bauten. Es entsteht in der Mitte der Überbauung ein nivellierter, städtischer Innenhof, welcher die Attraktivität für Fussgänger stärkt und Platz bietet für kleinere Veranstaltungen.

Die Gebäude entlang der Essanestrasse werden auf 12 resp. 15 Meter projektiert. Die Gebäude, welche an der Strasse «Silligatter» den Hang entlang steigen, werden zur Gemeindestrasse hin 11 Meter hoch (Verträglichkeit gegenüber Wohnzone B). Nach innen zum Hof sind sie ein Stockwerk höher. Die beiden vorderen Gebäude werden auf die Baulinie der Gemeinde gesetzt (Mobilitätskorridor für künftigen Ausbau Essanestrasse). Durch eine leichte Abweichung von dieser Baulinie nach innen, werden die Fussgänger zum Hof geführt. Zusätzlich wird dem Raum zwischen den Gebäuden durch horizontale Verengungen eine besondere Dynamik verliehen. Passanten erreichen den Innenhof von beiden Strassen und zwischen allen Gebäuden durch einen trichterförmigen Gebäudeabstand.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage für Autos und Fahrräder sowie Lager- und Technikräume. Das Untergeschoss reicht bis an die erlaubten Grenzabstände. Im Innenhof wird ein Bereich der Tiefgarage ausgeschnitten und als Atrium ausgebildet. Das Atrium wird zum Teil mit Erde befüllt und bietet Platz für die Bepflanzung von Blumen, Sträuchern und höheren Bäumen, welche im Innenhof das Klima verbessern und Schatten spenden. Zusätzlich ermöglicht diese Öffnung, dass die Tiefgarage natürlich belichtet und belüftet werden kann. Via Treppe wird die Garage direkt mit dem Innenhof verbunden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Essanestrasse östlich des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1214. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist unter dem nordöstlichen Gebäude platziert. Für die Anlieferung ist rückseitig dem südöstlichen Gebäude ein Wendeplatz vorgesehen. Zwischen diesem Baukörper und dem Grundstück Nr. 1215, respektiv im Vorbereich der Tiefgarageneinfahrt, sind oberirdische Parkplätze vorgesehen. Weitere Parkplätze sind seitlich der Strasse «Silligatter» angeordnet. Alle Durchgänge von der Essanestrasse zum Innenhof sind für Rollstuhlfahrer zugänglich.

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

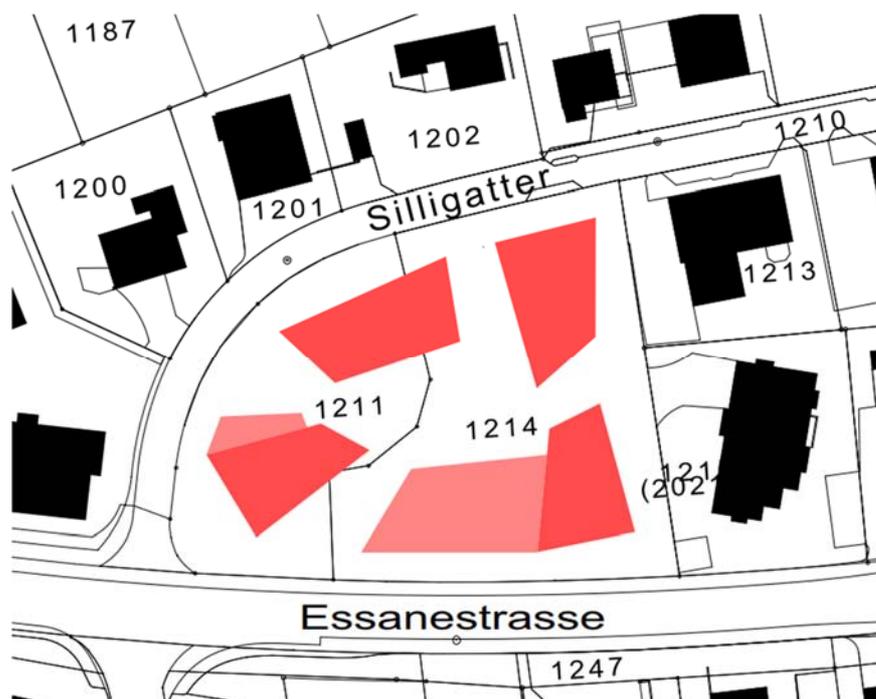


Abbildung 1: Richtprojekt (architektur indra + scherrer)

Ortsbauliche Begründung und öffentlichen Interesse

Für den Erlass eines Gestaltungsplans ist die ortsbauliche Begründung resp. ein öffentliches Interesse auszuweisen. Mit dem Gestaltungsplan kann unter Einhaltung der zonenrechtlichen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dies ortsbaulich begründet und im öffentlichen Interesse ist sowie die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden (Art. 25 Abs. 2 BauG).

Als ortsbauliche Begründung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Erlass eines Gestaltungsplans ermöglicht eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Bebauung eines zusammenhängenden Gebietes an ortsbaulich bedeutender Lage entlang der Essanestrasse. Mit einer markanten Bebauung wird die Kreuzung Essanestrasse – Silligatter als Eingangstor zur Dienstleistungsmeile gestärkt.
- Durch den Erlass eines Gestaltungsplans kann das Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden (vgl. Art. 1 Bauordnung Gemeinde Eschen-Nendeln) durch eine verdichtete Bauweise besser erreicht werden als in Regelbauweise, da die zulässige Ausnutzungsziffer und Gebäudehöhe massvoll erhöht werden und Grundstücksgrenzen übergreifende Bebauungen gefördert werden.
- Durch den Gestaltungsplan wird eine erhöhte Aussenraumqualität sichergestellt (halböffentliche Aussenräume, Aufenthaltsbereiche). Insbesondere in Kombination mit den Gebäudemassen wird ein grosszügiger, halböffentlicher Innenhof geschaffen.

Der Gestaltungsplan trägt aufgrund folgender Aspekte zum öffentlichen Interesse bei:

- Durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans können die Anforderungen gemäss Konzeptplan Essanestrasse und Zukunftsbild Essanestrasse gesichert und umgesetzt werden. So wird der Mobilitätskorridor gesichert und freigehalten.
- Eine offene und einladende Ausgestaltung des Erdgeschosses mit öffentlichen Nutzungen trägt zur Attraktivität der Dienstleistungsmeile bei.

- Der öffentliche Raum entlang der Strassenzüge kann durch die Ausbildung halböffentlicher Bereiche im Innern der Überbauung ergänzt und aufgewertet werden.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans kann die verkehrliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung verbindlich geregelt werden.
- Der Gestaltungsplan stellt einen weiteren Schritt zur Realisierung der Dienstleistungsmeile Essanestrasse da.

Durch einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften kann sichergestellt werden, dass die für das öffentliche Interesse und die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten erforderlichen Kriterien verbindlich festgelegt werden.

Bestandteile und Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht gemäss Art. 24 Abs. 3 BauG aus einem Plan (1:250), den Sonderbauvorschriften, dem Bemassungsplan und dem Planungsbericht. Alle in der Legende des Gestaltungsplans bezeichneten Festsetzungen sind verbindlich. Die Hinweise und der Planungsbericht sind orientierend. Die Sonderbauvorschriften gelten innerhalb des im Plan bezeichneten Perimeters. Sofern keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden, gilt das übergeordnete Recht.

Als Beilagen sind im konkreten Fall folgende Dokumente anzuführen:

- Das in den Beilageplänen dargestellte Richtprojekt 1:200 / 1:300 / 1:1'000 (Situation, Schwarzplan, Nutzungskonzept, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, BGF-Berechnung, Parkplatzermittlung,) des Architekturbüros indra + scherrer, datiert vom 31. Oktober 2023;
- Die in den Beilageplänen dargestellte Freiraum-Planungsstudie, datiert vom 18. April 2023, Peter Vogt Landschaftsarchitektur (2 Varianten betreffend Mobilitätskorridor).

Der Aufbau und die Struktur der Pläne, der Sonderbauvorschriften und des Planungsberichts orientieren sich an den Vorgaben und Mustern des Amtes für Hochbau und Raumplanung (AHR).

Mit dem Gestaltungsplan wird das im Richtprojekt angestrebte Konzept einer Gesamtüberbauung grundeigentümerverbindlich gesichert. Dazu werden die wichtigsten Inhalte und Eckwerte des Projekts in Plan und Sonderbauvorschriften umgesetzt. Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften gliedern sich in die Themenbereiche:

- Bebauung und Gestaltung
- Erschliessung und Parkierung
- Aussenraum und Ausstattung

Wichtigste Elemente des vorliegenden Gestaltungsplans sind:

- Festlegung der vier Baubereiche für die Hauptbauten
- Freihaltung des Mobilitätskorridors entlang der Essanestrasse mittels Baulinien
- Erhöhung der maximal zulässigen Ausnützung und Bruttogeschossfläche
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhen pro Baubereich
- Regelung der Erschliessung
- Festlegung der Fusswegverbindungen
- Ausgestaltung eines öffentlichen Aussen- und Aufenthaltsraumes
- Grossflächige unterirdische Tiefgarage

Abweichungen von der Regelbauweise

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

Die beanspruchten Boni (Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe und Gebäudelänge) können als massvoll betrachtet werden und sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Sie entsprechen der angestrebten verdichteten Bauweise entlang der Essanestrasse und sind mit der geltenden und mit der totalrevidierten Nutzungsplanung konform. Mit der Erhöhung der Gebäudelänge kann zur Essanestrasse ein Lärmschutzriegel für die hinter liegenden Wohnbauten geschaffen werden.

Gegenüber der Strasse Silligatter wird eine Gebäudehöhe von 11.00 m nicht überschritten, wodurch die Nachbarinteressen gewahrt werden. Durch die verdichtete Bauweise wird die Zielsetzung einer haushälterischen Bodennutzung erreicht.

Folgende Abweichungen zur Regelbauweise werden mit dem Gestaltungsplan gewährt:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 12.00 m in der Wohnzone A auf maximal 15.00 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe von 9.00 m in der Wohnzone B auf maximal 11.00 m.
- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 30.00 m in der Wohnzone A auf ca. 45.00 m.
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone A auf $AZ = 0.95 (0.75 + 0.20)$, in der Wohnzone A (Nutzungsbereich) auf $AZ = 1.00 (0.80 + 0.20)$ und in der Wohnzone B auf $AZ = 0.69 (0.60 + 15\%)$.

Für weitere Informationen wird auf die Sonderbauvorschriften und den Planungsbericht verwiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214 (nicht massstäblich)

Verfahren

Das Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplans wird im Baugesetz und in der Bauverordnung geregelt. Die Bearbeitung des Gestaltungsplans erfolgte in Abstimmung zwischen Gemeinde, Land, Ortsplaner und

Grundeigentümern/Bauherrschaft. Die Ortsplanungskommission der Gemeinde Eschen-Nendeln wurde ebenfalls in die Erarbeitung involviert. Die erfolgten Planungsschritte werden im Planungsbericht beschrieben.

Rechtliches

Gemäss Art. 24 BauG kann die Gemeinde im öffentlichen Interesse oder auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen. Ziel und Zweck des Gestaltungsplans ist die Sicherung des Konzeptes einer Gesamtüberbauung mit einer ortsbaulich und architektonisch besseren Gestaltung.

Gemäss Art. 26 BauG legt die Gemeinde Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich auf. Die betroffenen Grundeigentümer werden schriftlich verständigt. Als betroffene Grundeigentümer gelten Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Perimeters sowie von benachbarten Grundstücken.

Gemäss Art. 28 BauG bedürfen Überbauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung der Genehmigung der Regierung. Der Genehmigungsbeschluss wird von der Gemeinde kundgemacht und der Überbauungs- oder Gestaltungsplan tritt mit der Kundmachung in Kraft. Die Regierung kann die ihr nach Abs. 1 zugewiesene Genehmigungskompetenz mit Verordnung an eine Amtsstelle delegieren. Die Regierung hat mit Art. 13 Abs. 1 Bauverordnung die Genehmigung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen an die Baubehörde, sprich das Amt für Hochbau und Raumplanung, delegiert.

Weiteres Vorgehen

Nach dem Erlass des Gestaltungsplans sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat findet die öffentliche Planauflage nach Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen statt. Betroffene Grundeigentümer und Nachbarn werden schriftlich verständigt. Danach erfolgt das Genehmigungsverfahren durch die Baubehörde.

Zusammenfassung

- Beschluss Gemeinderat (heute)
- Öffentliche Auflage von 14 Tagen (nachgelagert)
- Einreichung zur Genehmigung (AHR)

Erwägungen des Antragstellers

Durch einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften kann sichergestellt werden, dass die für das öffentliche Interesse und die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten erforderlichen Kriterien verbindlich festgelegt werden. Aus ortsplannerischer Sicht entstehen für die Gemeinde also klare Vorteile durch den Erlass eines Gestaltungsplans für das besagte Gebiet entlang der Essanestrasse, insbesondere als sogenanntes «Eingangstor» zur Dienstleistungsmeile von Richtung Schweiz kommend.

Da bezüglich der Gebäudelängen und -höhen, der Grenzabstände sowie der Grünflächenziffer die Vorgaben nach Bauordnung und Regelbauweise eingehalten und nicht voll ausgeschöpft werden, werden auch die Nachbarinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erwägungen der Ortsplanungskommission

Der Mobilitätskorridor entlang der Strasse Silligatter dient zur Sicherung eines Fusswegs, dieser verläuft hinter den Parkfeldern entlang der Strasse. Für den Unterhalt öffentlicher Wege ist die Gemeinde verantwortlich.

Im generellen wird das vorliegende Projekt positiv gewürdigt da mit dem Gestaltungsplan erreicht wird, die Dienstleistungsmeile entlang der Essanestrasse weiter auszubauen.

Anträge

1. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214 mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften sei zu genehmigen.
2. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214 (inkl. Beilagen) sei zur Kenntnis zu nehmen.
3. Der Gestaltungsplan Essanestrasse Grundstücke Nrn. 1211/1214 sei gemäss Art. 26 BauG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Betroffene Grundeigentümer seien schriftlich zu verständigen.
4. Es sei für den Erlass des Gestaltungsplans eine Entscheidungsgebühr von CHF 500.00 gemäss dem Gebührenreglement der Gemeinde Eschen-Nendeln zu erheben.

Beschlüsse

1. Der Antrag 1 wird einstimmig angenommen.
2. Der Antrag 2 wird einstimmig angenommen.
3. Der Antrag 3 wird einstimmig angenommen.
4. Der Antrag 4 wird einstimmig angenommen.

Grunderwerb und -veräusserungen 10.01.03
Grundstück Nr. 2631 10.01.03

3. Grundstück Nr. 2631: Kauf des Grundstücks x x **E** **2**

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Eschen-Nendeln vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 2631 im Zuge der Bereinigung der amtlichen Vermessung bei der Strasse Krist eine Fläche von 514 m² käuflich erwerben können. Dadurch konnte eine Jahrzehnte alte Pendeuz bereinigt werden und den tatsächlichen Strassenverlauf in diesem Bereich in das öffentliche Eigentum überführt werden.

Die restliche Fläche des Grundstücks Nr. 2631 beträgt noch 1'300 m². Das Grundstück liegt in der Reservezone und direkt am gemeindeeigenen Grundstück Nr. 2629 (Strasse Krist – Gamprin). Nach wie vor führt auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Teil des Strassengrundstücks über das private Grundstück Nr. 2630.

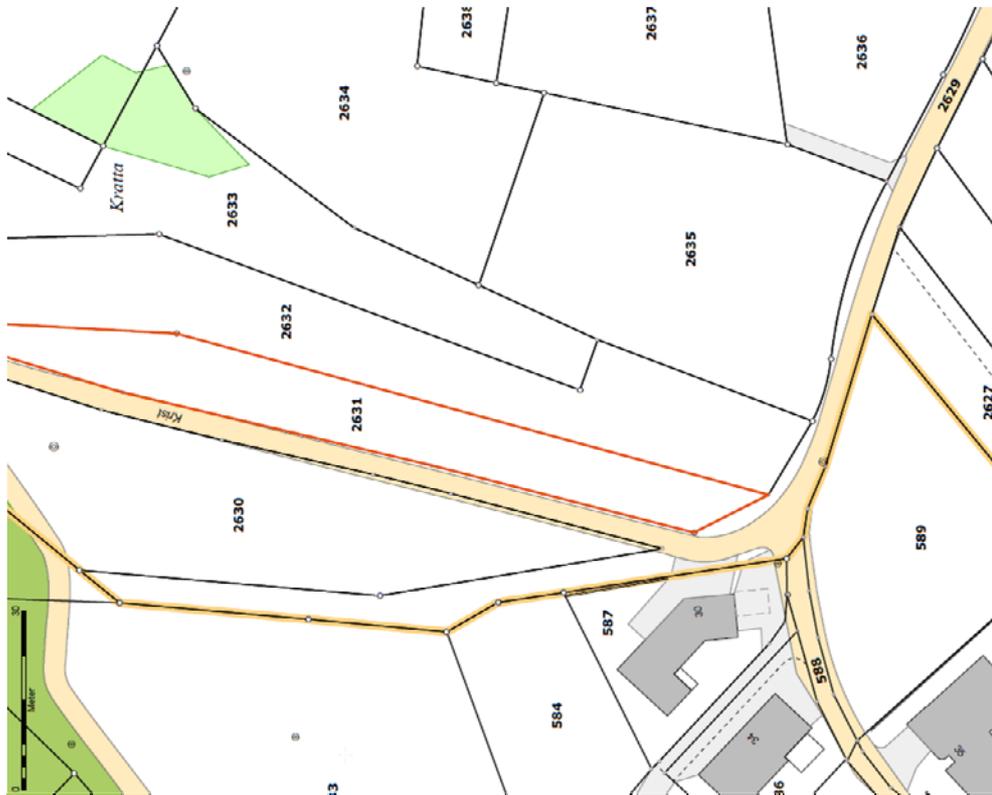


Abbildung: Situationsplan Grundstück Nr. 2631

Kosten und Budget

Für die Umsetzung dieses Kaufgeschäfts wird mit Kosten von rund CHF 750.00 für die Grundbuchgebühren und weitere Gebühren gerechnet. Die Vertragserstellung (ca. CHF 1'000.00) erfolgt verwaltungsintern.

Erwägungen der Wirtschaftskommission

Der Erwerb des Grundstücks Nr. 2631 vergrössert den Handlungsspielraum, um die unbefriedigende Situation des Verlaufs des Strassenkörpers auf privaten Grundstücken zu bereinigen.

Die vorberatende Wirtschaftskommission für Landerwerbe hat an ihrer Sitzung vom August 2023 das Thema behandelt. Dabei hat sie entschieden, den Gemeindevorsteher mit den Landerwerbsverhandlungen zu beauftragen. Diese Landerwerbsverhandlungen konnten im Dezember 2023 abgeschlossen werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss Art. 41, Abs. 1 des Gemeindegesetzes sind der Kauf von Grundstücken über CHF 300'000.00 dem Referendum zu unterstellen.

Antrag

Dem Kauf des Grundstücks Nr. 2631 zum Preis von CHF 96'000.00 sei zuzustimmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Grunderwerb und -veräusserungen	10.01.03
Grundstück Nr. 3432	10.01.03

4. Grundstück Nr. 3432: Kauf des Grundstücks x x E 3

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Mit Schreiben vom 19. September 2023 teilt der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 3432 mit, dass er sein Grundstück veräussern möchte und er deshalb die Gemeinde Eschen-Nendeln bittet, ein Angebot zu unterbreiten. Primär steht ein Verkauf an die Gemeinde Eschen-Nendeln im Fokus des Grundeigentümers.

Aufgrund des Schreibens hat die Gemeinde Eschen-Nendeln eine amtliche Schätzung des Grundstückes eingeholt. Das Grundstück Nr. 3432 liegt an der Schulstrasse in Nendeln und umfasst eine Fläche von 589 m². Es ist erschlossen und liegt in der Wohnzone B unmittelbar gegenüber dem Schulareal in Nendeln. Die Gemeinde Eschen-Nendeln ist bereits Eigentümerin des Grundstück Nr. 3430, welches direkt an das Grundstück Nr. 3432 anstösst.



Abbildung: Lage des Grundstücks Nr. 3432

Kosten und Budget

Für die Umsetzung dieses Kaufgeschäfts wird mit Kosten von rund CHF 2'500.00 für die Grundbuchgebühren und weitere Gebühren gerechnet. Die Vertragserstellung (ca. CHF 1'000.00) erfolgt verwaltungsintern.

Erwägungen der Wirtschaftskommission

Der zur Diskussion stehende Landerwerb gemäss der standardisierten Beurteilung geht von einer mittleren bis hohen Priorität aus. Aufgrund der vielfältigen möglichen Nutzungen in der Zukunft ist der Kauf des Grundstückes anzustreben. Das Grundstück ist erschlossen und kann jederzeit als Tauschfläche eingesetzt werden. Ebenfalls ist denkbar, dass das Grundstück mittel- bis langfristig in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgewidmet werden kann. Zusätzlich ist die Gemeinde bereits Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 3428 und 3430. Die beiden Grundstücke grenzen unmittelbar an das Grundstück Nr. 3432. Es entsteht somit eine Fläche von mehr als 2'000 m², welche im Eigentum der Gemeinde steht. Somit hat der Kauf auch einen positiven Einfluss auf das bereits bestehende Grundeigentum. Die spätere Überbauung der

Grundstücke oder die zukünftige Einteilung in sinnvolle Tauschgrundstücke kann flexibler erfolgen, wenn die Gemeinde Eigentümerin der drei Grundstücke ist.

Der ausverhandelte Klafterpreis liegt bei CHF 4'670.50. Dies ist in einem üblichen Rahmen für frühere Landerwerbe der Gemeinde.

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss Art. 41, Abs. 1 des Gemeindegesetzes sind der Kauf von Grundstücken über CHF 300'000.00 dem Referendum zu unterstellen.

Antrag

Dem Kauf des Grundstücks Nr. 3432 zum Preis von CHF 757'000.00 sei zuzustimmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte	12.01.02
Erschliessungskosten BU Halde	12.01.02

5. Erschliessungskosten BU Halde: Grundeigentümer ohne Einsprache / weiteres Vorgehen	x	x	E	5
--	---	---	----------	----------

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. Auf der anderen Seite stehen knapp 70 Grundeigentümer, welche keine Einsprache erhoben haben. Von den CHF 5.074 Mio. an Grundeigentümerbeiträgen betreffen die rund 70 Grundeigentümer einen Betrag von CHF 2.21 Mio.

In den letzten paar Wochen sind verschiedene Grundeigentümer auf die Gemeinde Eschen-Nendeln zugekommen. Sie haben mitgeteilt, dass sie ihren Erschliessungskostenanteil bezahlen möchten, unabhängig vom Einspracheverfahren. Ein Handlungsbedarf drängt sich jedoch nicht nur bei diesen Grundeigentümern auf, welche auf die Gemeinde Eschen-Nendeln diesbezüglich zugekommen sind. Auch generell soll im Gemeinderat besprochen werden, wie im laufenden Verfahren mit all denjenigen Grundeigentümern umgegangen werden soll, welche keine Einsprache erhoben haben. Für das weitere Vorgehen stehen dabei verschiedene Varianten zur Diskussion.

Varianten

Variante 1

Das Ende des Rechtsmittelverfahrens wird abgewartet und basierend auf den Ergebnissen aus dem Verfahren wird dannzumal über das weitere Vorgehen in Sachen Rechnungstellung entschieden.

Vorteile	Nachteile
Es herrscht Rechtssicherheit über den Ausgang des Verfahrens, bevor das weitere Vorgehen in Sachen Rechnungstellung festgelegt wird.	Es wird mit der Rechnungsstellung zugewartet, obwohl die Verfügungen gegen die Grundeigentümer in Rechtskraft erwachsen sind.
Die Situation kann dannzumal neu beurteilt werden.	Gefahr der Vollstreckungs- bzw. Bezugsverjährung: Da der VGH für die Veranlagungsverjährung Art. 115 SteG analog anwendet, besteht das Risiko, dass er auch für die Bezugsverjährung auf die steuerrechtliche Regelung abstellt. Nach Art. 128 SteG besteht für rechtskräftige Steuerforderungen eine relative Verjährungsfrist von fünf und eine absolute von zehn Jahren.
Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im BU-Gebiet.	
Unabhängig vom Verfahrensausgang werden keine Tatsachen geschaffen, welche eine potentielle Ungleichbehandlung der Grundeigentümer mit sich bringt.	
Stimmiges Gesamtbild im Vorgehen der Gemeinde, wenn Ausgang der Leading Cases abgewartet wird.	

Variante 2

Die rechtskräftigen Grundeigentümerbeiträge werden im ersten Quartal 2024 in Rechnung gestellt.

Vorteile	Nachteile
Die Gemeinde Eschen-Nendeln kann die Grundeigentümerbeiträge sofort einnehmen.	Je nach Verfahrensausgang (z.B. bei der Aufhebung des Kostenverteilers) müssen die Grundeigentümerbeiträge wieder (mit Zins) zurückbezahlt werden.
Die Gemeinde macht, wozu sie berechtigt ist (Vollstreckung der rechtskräftigen Verfügungen).	Potentielle Ungleichbehandlung der Grundeigentümer im BU-Gebiet.
	Unsicherheit und allenfalls Ungleichbehandlung, wenn Grundstücke in der Zwischenzeit den Eigentümer wechseln.

Variante 3

Die Gemeinde stellt denjenigen Grundeigentümern eine Rechnung, welche aktiv auf die Gemeinde Eschen-Nendeln zukommen und die Erschliessungskosten bezahlen möchten. Es wird mittels eines privatrechtlichen Vertrags vereinbart, dass die Erschliessungskosten unabhängig des Verfahrensausgangs bezahlt werden und nicht mehr zurückgefordert werden können. Sollte der Kostenverteiler aufgehoben und anschliessend neu erstellt werden, wird der bereits bezahlte Betrag mit dem neu festgelegten Beitrag verrechnet. Im Vertrag wird ausserdem festgehalten, dass der Grundeigentümer auf etwaige Zinsen verzichtet.

Vorteile	Nachteile
Gewisse Grundeigentümerbeiträge können eingenommen werden.	Grundeigentümer hätten bei einer Neuauflage des Kostenverteilers wiederum Verfahrensrechte, da auf diese nicht im Voraus verzichtet werden kann.
Vorläufiger Abschluss einzelner Verfahren.	Unsicherheit und allenfalls Ungleichbehandlung, wenn das entsprechende Grundstück in der Zwischenzeit den Eigentümer wechselt.
	Unübersichtlichkeit, wenn Beiträge einzelner Grundeigentümer eingezogen werden, bei anderen jedoch zugewartet wird.
	Ungleichbehandlung, weil andere den entsprechenden Betrag zinsbringend anlegen können.

Erwägungen der Rechtsberater

Unabhängig der Varianten ist es wichtig, dass Erschliessungskosten möglichst eingezogen werden, wenn dies rechtlich möglich ist, um die Ungleichbehandlung der Einwohnerinnen und Einwohner nicht noch zu vergrössern.

Hinsichtlich der Vollstreckungs- bzw. Bezugsverjährung ist die Rechtslage unklar. Weder das BauG noch das LVG (Gesetz über die allgemeine Landesverwaltungspflege) enthält eine ausdrückliche Bestimmung hierzu. Und auch in den Urteilen hinsichtlich des Perimeters Grossfeld hat der VGH lediglich zur Veranlagungsverjährung, nicht aber zur Bezugsverjährung Stellung bezogen. Wahrscheinlich ist, dass der VGH den mit der Veranlagungsverjährung eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen und auch hinsichtlich der Bezugsverjährung die steuerrechtliche Regelung analog anwenden wird. Nach Art. 128 Abs. 1 SteG verjähren Steuerforderungen fünf Jahre, nachdem die Veranlagung rechtskräftig geworden ist (relative Frist). Nach Art. 128 Abs. 3 SteG tritt die Verjährung in jedem Fall zehn Jahre nach Ablauf des Jahres ein, in dem die Steuern rechtskräftig veranlagt worden sind (absolute Frist). Unter der Annahme, dass der VGH diese steuerrechtliche Regelung analog auf Erschliessungskostenbeiträge anwenden wird, tritt die Bezugsverjährung demnach frühestens im Jahr 2028 (konkret fünf Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der jeweiligen Verfügung) ein. Ein Zuwarten der Gemeinde mit der Einziehung der Kostenbeiträge bis zum Ausgang der Leading Cases (Variante 1) begründet also kein unmittelbares Risiko der Bezugsverjährung, insbesondere wenn man die Grundeigentümer periodisch über den Verfahrensstand informiert und die Verjährungsfrist so auf bis zu zehn Jahre ausdehnt.

Wenn die Kostenbeiträge sogleich eingefordert werden, besteht je nach Verfahrensausgang (v.a. bei Aufhebung des Kostenverteilers) das Risiko, dass die Beiträge dereinst zurückbezahlt werden müssen. Da es auch diesbezüglich an einer klaren Regelung im BauG und im LVG mangelt, dürfte der VGH auch hier analog auf die steuerrechtliche Regelung abstellen. Nach Art. 130 Abs. 1 SteG kann der Steuerpflichtige einen von ihm bezahlten Steuerbetrag zurückfordern, wenn er irrtümlicherweise eine ganz oder teilweise nicht geschuldete Steuer bezahlt hat. Ausweislich der Materialien (BuA 48/2010, S. 225) gilt ein Steuerbetrag unter anderem dann als «nicht geschuldet», wenn «die Rechtskraft einer Veranlagung später ganz oder teilweise beseitigt» wird. Nach Art. 130 Abs. 2 SteG werden zurückzuerstattende Steuerbeträge vom Zeitpunkt der Zahlung an verzinst, sofern seit der Zahlung mehr als 30 Tage verflossen sind. Der Zinssatz wird von der Regierung mit Verordnung festgelegt und beträgt derzeit 2 % (Art. 48 SteV). Der Rückerstattungsanspruch muss innert fünf Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Zahlung geleistet worden ist, geltend gemacht werden (Art. 130 Abs. 3 SteG). Unter der Annahme, dass der VGH diese steuerrechtliche Regelung analog auf Erschliessungskostenbeiträge anwenden wird, riskiert die Gemeinde also im Falle der sofortigen Einziehung, die Beiträge zzgl. 2 % Zins zurückerstatten zu müssen, wenn der Kostenverteiler nachträglich aufgehoben wird. Insofern ist Variante 2 nicht zu empfehlen.

Hinsichtlich der Variante 3 ist zunächst darauf hinzuweisen, dass jene Grundeigentümer, welche die Kostenbeiträge bezahlen möchten, nicht (vertraglich) auf ihre zukünftigen Verfahrensrechte verzichten können. Sollte der aktuelle Kostenverteiler aufgehoben und anschliessend ein neuer erstellt werden, stehen den Grundeigentümern daher wiederum sämtliche Verfahrensrechte (inklusive Rechtsmittel) offen. Möglich wäre es allerdings, die Kostenbeiträge von den entsprechenden Grundeigentümern einzuziehen und mit ihnen zugleich vertraglich zu vereinbaren, dass im Falle einer Aufhebung des Kostenvertailers keine Rückzahlung, sondern eine Anrechnung an die dereinst neu festgelegten Kostenbeiträge erfolgt. Ausserdem könnte man in die Vereinbarung aufnehmen, dass die Grundeigentümer die sofortige Zahlung auf eigenen Wunsch vornehmen und deshalb auf eine Verzinsung des bezahlten Betrags verzichten. Erforderlich ist hierfür eine transparente Information der entsprechenden Grundeigentümer. Diese sind darüber zu informieren, dass (i) Verfahren laufen, (ii) das Risiko einer Aufhebung des Kostenvertailers besteht und (iii) das (Steuer-)Gesetz für einen solchen Fall eigentlich eine Rückzahlung mit Zins vorsieht. Die Variante 3 ist vor diesem Hintergrund sicherlich mit einem höheren Aufwand für die Gemeinde als die Variante 1 verbunden. Ausserdem besteht eine gewisse Unsicherheit dahingehend, was gilt, wenn zwischen der Bezahlung des Beitrags und der etwaigen Aufhebung und Neuerstellung des Kostenvertailers das betreffende Grundstück den Eigentümer wechselt.

Im Sinne der vorstehenden Erwägungen erscheint gesamthaft betrachtet die Variante 1 vorzugswürdig zu sein. Die Gemeinde hat selbst im Falle der analogen Anwendung der steuerrechtlichen Regelung kein unmittelbares Risiko der Bezugsverjährung, weil diese frühestens fünf Jahre nach Rechtskraft der jeweiligen Verfügung eintritt und die Gemeinde bis zu einer Maximalfrist von zehn Jahren verjährungsunterbrechende Massnahmen setzen kann. Ausserdem stellt die Variante 1 im Vergleich zur Variante 3 für die Gemeinde die einfachere und übersichtlichere Lösung dar; es entsteht kein Durcheinander zwischen jenen Grundeigentümern, die sogleich bezahlen, jenen, deren Verfügung zwar rechtskräftig ist, die aber vorerst nicht bezahlen, und jenen, welche Einsprache erhoben haben.

Erwägungen des Gemeinderates

Mehrere Gemeinderäte sprechen sich dafür aus, die Ergebnisse aus den Leading Cases abzuwarten. Basierend auf den Ergebnissen aus den Gerichtsverfahren kann dannzumal das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Ein Gemeinderat findet, dass die Variante 2 ebenfalls ein gangbarer Weg ist. Er würde es bevorzugen, wenn die zur Frage stehenden Erschliessungskosten in Rechnung gestellt werden.

Antrag

Bezüglich des weiteren Vorgehens in Sachen Einzug von Erschliessungskosten bei Grundeigentümern, welche keine Einsprache erhoben haben, sei die Variante 1 zu bestimmen.

Beschluss

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