

## Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 09/24

**Datum / Zeit:** Mittwoch, 3. Juli 2024 / 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 (ab 18.30 Uhr)  
Simon Schächle, Gemeinderat  
Gebhard Senti, Vizevorsteher

**Entschuldigt:**

**Protokoll:** Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

---

### Traktanden

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 08/24   |    |
| 2.  | Gemeindegemeinschaft: Bestellung eines Ersatzmitglieds   | 63 |
| 3.  | Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe (LAK): Integration stationärer Bereich der Lebenshilfe Balzers (AHP Schlossgarten) | 64 |
| 4.  | Familienhilfe Liechtenstein (FHL): Integration ambulanter Bereich der Lebenshilfe Balzers (LHB)                                | 65 |
| 5.  | Abenthung Alwin und Christine Monika: Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde   | 66 |
| 6.  | Zukunftsbild Essanestrasse: Verabschiedung / Genehmigung   | 67 |
| 7.  | eBaugesuch: Anschaffung notwendiger Infrastruktur / Nachtragskredit  | 68 |
| 8.  | Gemeindeverwaltungsbauten: Präsentation des aktuellen Projektstandes   | 69 |
| 9.  | Winterdienst: Neuausschreibung 2024 / Auftragsvergabe  | 70 |
| 10. | Sanierung Strassenbeleuchtung 2024   | 71 |

---

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 30.

---

**Tino Quaderer**  
Gemeindevorsteher

---

**Gebhard Senti**  
Vizevorsteher

---

**Philipp Suhner**  
Leiter Gemeindeganzlei

**1. Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 08/24**

x x E

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 08/24 vom 19. Juni 2024 sei zu genehmigen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte

01.03.02

Konstituierung Gemeinderat 2023 - 2027

01.03.02

**2. Gemeindegemeinschaft: Bestellung eines Ersatzmitglieds**

x x E

63

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Bericht**

Am 31. Mai 2023 hat der Gemeinderat den Gemeindegemeinschaft wie folgt konstituiert:

Gemeindegemeinschaft

Gerner Gerhard, Gemeinderat (Vorsitz)

Oehry Sybille, Gemeinderätin

Vosshenrich Christian, Pfarrer

Sochin-D'Elia Martina, Quellenstrasse 19, Eschen (EV Eschen)

Buob Bettina, Churer Strasse 63, Nendeln (EV Nendeln)

Langthaler Selma, Silligatter 31a, Eschen

Briker-Walter Jessica, Vertreterin Schulleitung (beratend)

Hasler Corinne, Vertreterin Schulleitung Stv. (beratend)

Aktuariat: Schulleitung / Schulsekretariat

Bettina Buob ist seit Juni 2019 Mitglied im Gemeindegemeinschaft. Sie hat ab dem 1. August 2024 eine Anstellung als Klassenhilfe an der Gemeindegemeinschaft Eschen-Nendeln und wird aufgrund ihrer neuen Funktion per Ende Juli 2024 aus dem Gemeindegemeinschaft austreten. Die Elternvereinigung Nendeln hat als Nachfolgerin für den Einsitz in den Gemeindegemeinschaft Bianca Ott vorgeschlagen.

Der Gemeindegemeinschaft besteht nach der Wahl neu aus folgenden Mitgliedern

Gerner Gerhard, Gemeinderat (Vorsitz)

Oehry Sybille, Gemeinderätin

Vosshenrich Christian, Pfarrer

Sochin-D'Elia Martina, Quellenstrasse 19, Eschen (EV Eschen)

Ott Bianca, Sebastianstrasse 19, Nendeln (EV Nendeln)

Langthaler Selma, Silligatter 31a, Eschen

Briker-Walter Jessica, Vertreterin Schulleitung (beratend)

Hasler Corinne, Vertreterin Schulleitung Stv. (beratend)

Aktuariat: Schulleitung / Schulsekretariat

### **Antrag**

Als neues Mitglied des Gemeindegeschulrates sei Bianca Ott zu wählen.

### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Stiftungen	01.04.03
Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe (LAK): Integration der Lebenshilfe Balzers	01.04.03

### **3. Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe (LAK): Integration stationärer Bereich der Lebenshilfe Balzers (AHP Schlossgarten) x x E 64**

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

#### **Ausgangslage**

Der Gemeindevorsteher von Balzers ist vor gut einem Jahr auf den Vorsitzenden des Strategierats zugekommen mit dem Anliegen, eine Integration des stationären Bereichs der Lebenshilfe Balzers (APH Schlossgarten) zu prüfen. Eine Zusammenführung ist seit vielen Jahren ein Thema und wurde schon mehrfach angeregt, jedoch fehlte bis anhin der Wille der Gemeinde Balzers dazu. Der Gemeinderat Balzers hat am 8. November 2023 einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach eine Integration und andere Optionen geprüft werden sollen. Damit die notwendigen Abklärungen getroffen werden konnten, wurde eine Projektgruppe installiert, die sich in den letzten Monaten sehr umfassend mit den Vor- und Nachteilen sowie den Auswirkungen einer Integration befasst hat. Die bisherigen Abklärungen waren sehr anspruchsvoll und eine Umsetzung wird insbesondere für die Führungspersonen in der LAK die nächsten 2-3 Jahre einen enormen Zusatzaufwand mit beachtlichem Risikopotenzial nach sich ziehen. Bekanntlich ist neben dieser herausfordernden Integration auch ein neues Pflegeheim in Ruggell in Planung. Auch wenn die Risiken einer Integration auf der LAK-Seite ungleich grösser sind wie beim APH Schlossgarten (stationärer Bereich der Lebenshilfe Balzers) haben sich die Projektgruppe und auch der Stiftungsrat der LAK für eine Integration ausgesprochen, vorausgesetzt der Strategierat, die Gemeinden und die Regierung stimmen dem Vorhaben zu.

#### **Kritische Würdigung der Projektgruppe**

Die Projektgruppe hat im Projektabschlussbericht vom 17. Mai 2024 eine Würdigung der Integration der Lebenshilfe Balzers vorgenommen, aus dem auszugsweise nachfolgend berichtet wird:

«Die Ist-Analyse zeigt auf, dass mit einer Integration des APH in die LAK Doppelspurigkeiten vermieden und zahlreiche Synergien genutzt werden können. Diese führen kurz- bis mittelfristig zu einer Kostenreduktion und zu einer vermuteten Qualitätssteigerung in der Leistungserbringung.

Die LAK hat in den vergangenen Jahren standort- und fachbereichsübergreifend einen Organisationsentwicklungsprozess durchgeführt. Die im Jahr 2018 neu eingeführte Führungs- und Organisationsstruktur hat wesentlich zur Effizienz und Effektivität beigetragen. Dies zeigt sich in standardisierten Konzepten, Richtlinien und Arbeitsprozessen in allen Fachbereichen. Durch die Betriebsgrösse der LAK ist es auch aus be-

triebswirtschaftlicher Sicht vertretbar, zentrale Dienste zu etablieren, wie bspw. die Pflegeentwicklung, welche ihr Knowhow für alle Standorte zur Verfügung stellt. Die Ist-Analyse zeigt in zahlreichen untersuchten Bereichen das Entwicklungspotential auf. Kritisch beurteilt werden muss dabei der zeitliche Kontext. Während die LAK diesen Organisationsprozess über die letzten Jahre gezielt definiert und in gemeinsamen Jahreszielsetzungen zur Umsetzung brachte, war damit auch die Möglichkeit zur gemeinsamen Entwicklung und Partizipation der betroffenen Mitarbeitenden, des gegenseitigen Kennenlernens und des gemeinsamen Feierns des Erfolges möglich. Dies schweisst zusammen und fördert die Zufriedenheit als auch das Commitment der Mitarbeitenden.

Eine Zusammenführung verschiedener Unternehmen steht vor anderen Herausforderungen. Perspektiven und Zielsetzungen werden in aller Regel nicht gemeinsam erarbeitet und unterschiedliche Erwartungen stehen sich gegenüber. Zusammengefasst: es ist nicht damit getan, vorhandene Konzepte, Standardisierungen, Abläufe etc. ins Intranet zu stellen. Es braucht dazu das Commitment, das fachliche Knowhow und die Bereitschaft Veränderungen mitzutragen. Im Kontext dazu darf festgestellt werden, dass in der Vergangenheit der bisherige «Alleingang» des APH als Gemeindelösung einer Verbundlösung vorgezogen wurde und somit für den oben aufgeführten Integrationsprozess eher hinderlich als förderlich erscheinen mag. Allerdings darf auch festgestellt werden, dass die Zusammenarbeit mit dem Kader und den Mitarbeitenden des APH während der Ist-Analyse von Wohlwollen, Transparenz und Offenheit geprägt war. Dies verdient aus Sicht der Projektgruppe grosse Anerkennung.

Aus «rein betrieblicher Sicht» wurde seitens der LAK eine Integration des APHs nicht gesucht. Die bestehenden Risiken überwiegen bei Weitem den Nutzen, führen zu einem deutlichen Mehraufwand und zumindest kurzfristig zu einer Verschlechterung der Kostenstruktur. Nicht abzuschätzen ist für die LAK auch die Auswirkung auf das Ergebnis der im 2026 geplanten Mitarbeiterbefragung im Rahmen des Swiss-Arbeitgeber-Awards, als auch auf die bevorstehende Re-Zertifizierung mit dem Label Qualität in Palliativ-Care. Für den Erhalt dieses Labels ist der Nachweis von 65 zu erfüllenden Q-Kriterien eines jeden Standortes erforderlich. Die Vorbereitung für diese Zertifizierung ging in der LAK über mehrere Jahre, für das APH stehen dafür lediglich knapp zwei Jahre zur Verfügung.

Die Geschäftsleitung der LAK ist sich sehr wohl bewusst darüber, dass eine rein auf die internen Bedürfnisse ausgerichtete Sichtweise gegenüber den zukünftigen Herausforderungen viel zu kurz greift. Die Themenstellungen des Fachkräftemangels, der Bedarfsplanung, der Zusammenarbeit mit allen Systempartnern, der Mitwirkung bei gesundheitspolitischen Diskussionen als auch bei der Umsetzung der Alters- und Demenzstrategie für Liechtenstein kann nur mit gemeinsamen Anstrengungen und optimierten Versorgungsstrukturen erfolgreich sein. In diesem Kontext sieht die Projektgruppe mit einer Zusammenführung des stationären Langzeitpflegebereichs in eine Organisation, als auch die Zusammenführung des ambulanten Bereichs in eine Organisation, ein hohes Chancenpotential.

Trotz aller oben aufgeführten Risiken und Erwägungen unterstützt die Projektgruppe daher die Bemühungen betreffend die Integration des APH in die LAK. Als eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung erachtet die Projektgruppe eine Zustimmung der Mitgliederversammlung des Vereins Lebenshilfe e.V.

#### **Entscheid Gemeinde Balzers**

Die Gemeinde Balzers hat der Integration des APH Schlossgarten in die LAK am 15. Mai 2024 zugestimmt.

#### **Entscheid Strategierat**

Der Strategierat befasste sich am 17. Juni 2024 abschliessend mit der Integration des APH Schlossgarten in die LAK, welche schon seit vielen Jahren Thema ist. Der Grundtenor ist, dass eine Integration sozialpolitisch, fachlich und wirtschaftlich grossen Sinn macht. Langfristig wird das APH Schlossgarten alleine nicht

weitergeführt werden können, weil die Anforderungen immer höher werden. Zur Diskussion stand auch der Umgang mit dem Gebäude Schlossgarten. Wie aus dem Abschlussbericht hervorgeht, ist die Struktur des Hauses nicht optimal, und es stehen Renovationen an. Es wurde daher vorgeschlagen, keinen Mietzins an die Gemeinde Balzers zu entrichten. In der Folge wurde ein entsprechender Antrag gestellt, der keine Mehrheit fand.

Der Strategierat hat einer Integration des APH Schlossgarten in die LAK einstimmig zugestimmt.

#### **Entscheid Lebenshilfe Balzers**

Die Mitglieder des Vereins Lebenshilfe Balzers haben einer Integration des APH Schlossgarten in die LAK einstimmig zugestimmt.

#### **Entscheid Regierung**

Regierungsrat Manuel Frick wird die Integration des APH Schlossgarten in die LAK im Juli 2024 der Regierung zur Kenntnis bringen. Es sind keine Gesetzes- und Verordnungsanpassungen notwendig.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Mehrere Gemeinden haben dem Zusammenschluss im stationären Bereich bereits zugestimmt. Die übrigen Gemeinden werden das Thema nach den Sommerferien im Gemeinderat traktandieren.

Die Integration ist zu grossen Teilen auf den 1. Januar 2025 geplant. Einzelne Bereiche wie z.B. die Verpflegung werden im Verlaufe des Jahres 2025 vollständig in das bestehende System integriert.

Aus Sicht des Gemeinderates macht es Sinn, dass mit der Gemeinde Balzers auch die letzte Gemeinde im Land sich der bestehenden Stiftung im Bereich der stationären Pflege anschliesst. Zwar ist die Integration mit Mehraufwänden verbunden, mittel- und langfristig ergeben sich aber für die Stiftung weitere Synergien in diesem Bereich.

#### **Antrag**

Der Integration des stationären Bereichs der Lebenshilfe Balzers in die Liechtensteinische Alters- und Krankenhilfe (LAK) sei zuzustimmen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Stiftungen	01.04.03
Familienhilfe Liechtenstein (FHL): Integration der Lebenshilfe Balzers (LHB)	01.04.03

<b>4. Familienhilfe Liechtenstein (FHL): Integration ambulanter Bereich der Lebenshilfe Balzers (LHB)</b>	x	x	<b>E</b>	<b>65</b>
---	---	---	----------	-----------

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

#### **Ausgangslage**

Die Integration des ambulanten Bereichs der Lebenshilfe Balzers war zu Beginn der Gespräche über die Zukunft des APH Schlossgarten nur ein Randthema. Es bestand teilweise die Auffassung, dass die Familienhilfe Balzers noch eigenständig bleiben könnte und eine Integration später erfolgen könnte. Der Strategie-

rat und die Familienhilfe Liechtenstein waren jedoch der Ansicht, dass im besten Fall die gesamte Lebenshilfe Balzers (Familienhilfe, Spitex und Pflege) auf den 1. Januar 2025 integriert werden soll. Die Gespräche haben rasch gezeigt, dass es zwingend ist, beide Bereiche gleichzeitig zu integrieren, weil stationäre und ambulante Betreuung sehr eng miteinander zusammenarbeiten. Es besteht eine enge Verflechtung. Die Integration des ambulanten Bereiches der Lebenshilfe Balzers in die FHL ist anspruchsvoll, dennoch einfacher zu realisieren wie bei der stationären Pflege. Es gibt kein Gebäude, das übergeben werden muss, und es handelt sich eher um eine Erweiterung der FHL als um einen weiteren Standort. Dennoch ist auch diese Integration sehr zeitaufwendig und anspruchsvoll, es braucht ein bedachtes Vorgehen. Der ambulante Bereich der Lebenshilfe Balzers wird keinen eigenen Stützpunkt erhalten, aber das Leistungsangebot wird um einiges grösser sein, was der Bevölkerung zu Gute kommt.

### **Kritische Würdigung der Projektgruppe**

Die Projektgruppe hat im Projektabschlussbericht vom 17. Mai 2024 eine Würdigung der Integration der Lebenshilfe Balzers vorgenommen, aus dem auszugweise nachfolgend berichtet wird:

Für eine erfolgreiche Integration des Gesamtbereiches «ambulante Pflege und Betreuung/Hauswirtschaft» per 1. Januar 2025 sind die gemeinsame Zielsetzung in der Leistungserbringung und die dafür benötigte Akzeptanz aller Beteiligten wichtig. Die zu integrierende Organisation bringt ihre einzigartigen Werte, Überzeugungen und Arbeitsweisen mit. Die Integration dieser Kultur erfordert eine sorgfältige Planung und Durchführung, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten und das Erfolgspotential zu maximieren.

Die erfolgreiche Integration gelingt daher nur, wenn der frühzeitige Einbezug der Mitarbeitenden der LHB in die detaillierten Vorbereitungsarbeiten erfolgt. Die Kommunikationsprozesse und regelmässige Mitarbeiterinformationen sind noch festzulegen.

Der Geschäftsleitung ist bewusst, dass die Vorarbeiten für eine gelingende Integration in den kommenden Monaten einen grossen Mehraufwand bei allen Kadermitarbeitenden generiert. Dies ist nebst der Bewältigung der Führungs- und Fachverantwortung – in einem Umfeld mit Fachkräftemangel und immer komplexer werdenden ambulanten Betreuungs- und Pflegesituationen – eine Herausforderung.

Eine Integration erachtet die Geschäftsleitung der FHL – trotz allfälliger Risiken – als sinnvoll. Diese Integration ermöglicht der Bevölkerung von Balzers die umfassenden Dienstleistungen der FHL (beispielsweise Nachtdienst, Palliative Care, Pflege und Betreuung von Menschen aller Altersgruppen mit psychischen Erkrankungen und/oder kognitiven Einschränkungen, Case Management) in Anspruch zu nehmen.

### **Entscheid Gemeinde Balzers**

Die Gemeinde Balzers hat der Integration des ambulanten Bereiches der Lebenshilfe Balzers in die Familienhilfe Liechtenstein (FHL) am 15. Mai 2024 zugestimmt.

### **Entscheid Strategierat**

Der Strategierat befasste sich am 17. Juni 2024 abschliessend mit der Integration des ambulanten Bereiches der Lebenshilfe Balzers in die FHL. Der Grundtenor ist, dass eine Integration sozialpolitisch und fachlich grossen Sinn macht und zu einer Erweiterung des Leistungsangebots in Balzers führt. Langfristig wird die Lebenshilfe Balzers alleine nicht weitergeführt werden können, weil die Anforderungen immer höher werden und nicht alle Dienste angeboten werden können. Zur Diskussion stand auch wie mit den noch vorhandenen Geldern im ambulanten Bereich der Lebenshilfe umgegangen wird. Diese Frage muss noch geklärt werden, die Grundlage bildet die Vorgehensweise bei früheren Zusammenschlüssen.

Der Strategierat hat einer Integration des ambulanten Bereichs der Lebenshilfe in die Familienhilfe (FHL) einstimmig zugestimmt.

#### **Entscheid Lebenshilfe Balzers**

Die Mitglieder des Vereins Lebenshilfe Balzers haben einer Integration des ambulanten Bereichs der Lebenshilfe Balzers in die Familienhilfe Liechtenstein (FHL) einstimmig zugestimmt.

#### **Entscheid Regierung**

Regierungsrat Manuel Frick wird die Integration des ambulanten Bereichs der Lebenshilfe Balzers in die Familienhilfe Liechtenstein (FHL) im Juli 2024 der Regierung zur Kenntnis bringen. Es sind keine Gesetzes- und Verordnungsanpassungen notwendig.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Mehrere Gemeinden haben dem Zusammenschluss des ambulanten Bereichs bereits zugestimmt. Die übrigen Gemeinden werden das Thema nach den Sommerferien im Gemeinderat traktandieren.

Die Integration ist auf den 1. Januar 2025 geplant. Aus Sicht des Gemeinderates macht es Sinn, dass mit der Gemeinde Balzers auch die letzte Gemeinde im Land sich der bestehenden Stiftung im Bereich der Familienhilfe anschliesst. Zwar ist die Integration mit Mehraufwänden verbunden, mittel- und langfristig ergeben sich aber für die Stiftung weitere Synergien in diesem Bereich. Ausserdem kann in Zukunft auch in Balzers das volle Leistungsangebot im Bereich der Familienstiftung angeboten werden.

#### **Antrag**

Der Integration des ambulanten Bereichs der Lebenshilfe Balzers in die Familienhilfe Liechtenstein (FHL) sei zuzustimmen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Erleichterte Einbürgerungen	03.02.04
Aufnahmen in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen 2024	03.02.04

### **5. Abenthung Alwin und Christine Monika: Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde** x x E 66

<b>Antragsteller</b>	Gemeindevorsteher
<b>Gesuchsteller</b>	Abenthung Alwin Abenthung Christine Monika

#### **Bericht**

Herr und Frau Alwin und Christine Monika Abenthung stellen mit Gesuchen vom 14. Juni 2024 Antrag auf die Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen aufgrund Art. 18 des Gemeindegesetzes.

#### **Rechtliches**

Art. 18 des Gemeindegesetzes besagt:

### Aufnahme auf Antrag (in das Gemeindebürgerrecht)

In der Gemeinde wohnhafte Landesbürger

- <sup>1)</sup> Bürger einer anderen Gemeinde werden auf Antrag in das Gemeindebürgerrecht aufgenommen, wenn sie während der letzten fünf Jahre vor der Antragstellung in dieser Gemeinde Wohnsitz gehabt haben und im Besitz der bürgerlichen Ehren und Rechte sind.
- <sup>2)</sup> Bei der Aufnahme des Antragstellers erwerben auch seine minderjährigen liechtensteinischen Kinder das Gemeindebürgerrecht, wenn die Kinder mit Zustimmung beider Elternteile in die Aufnahme einbezogen werden oder wenn nur ein Elternteil das Landesbürgerrecht besitzt.
- <sup>3)</sup> Über den Aufnahmeantrag entscheidet der Gemeinderat.

Art. 19 des Gemeindegesetzes besagt:

### Kinder von Gemeindebürgern

- <sup>1)</sup> Bürger einer anderen Gemeinde werden auf Antrag in das Gemeindebürgerrecht aufgenommen, wenn Vater oder Mutter Gemeindebürger sind.
- <sup>2)</sup> Der Aufnahmeantrag muss vom Antragsteller innert fünf Jahren nach Erreichen der Volljährigkeit gestellt werden.
- <sup>3)</sup> Bei der Aufnahme des Antragstellers erwerben auch seine minderjährigen liechtensteinischen Kinder das Gemeindebürgerrecht, wenn die Kinder mit Zustimmung beider Elternteile in die Aufnahme einbezogen werden oder wenn nur ein Elternteil das Landesbürgerrecht besitzt.
- <sup>4)</sup> Über den Aufnahmeantrag entscheidet der Gemeinderat.

### Erwägungen

Da der Gemeinderat über die Aufnahmeanträge entscheiden muss, muss dieser auch – im Gegensatz zu den Einbürgerungen, welche direkt über das Zivilstandsamt laufen – die Erfüllung der Voraussetzungen zur Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht von Eschen prüfen.

### Antrag

Dem Antrag auf Aufnahme von Herrn Alwin Abenthung und Frau Christine Monika Abenthung in das Bürgerrecht der Gemeinde Eschen sei zuzustimmen.

### Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Projekte	09.01.02
Essanestrasse	09.01.02

**6. Zukunftsbild Essanestrasse: Verabschiedung / Genehmigung** x x **E** **67**

**Antragsteller** Leiter Bauwesen

### Bericht

Seit mehreren Jahren setzt sich die Gemeinde Eschen-Nendeln mit der räumlichen Entwicklung entlang der Essanestrasse auseinander. Bereits im Jahr 2012 wurde im Gemeinderichtplan die Zielsetzung einer «Dienstleistungsmeile» entlang der Essanestrasse mit einem vielfältigen Nutzungsangebot und einer geordneten, attraktiven und verdichteten Bebauung verankert. In den nachfolgenden Planungen wurde diese Zielsetzung konkretisiert. So ist beispielsweise in der revidierten Nutzungsplanung eine Dienstleistungszo-

ne und eine Überbauungsplanpflicht Essanestrasse vorgesehen. Im Rahmen von Überbauungsplänen sollen so die wichtigsten Eckwerte zu Bebauung, Erschliessung und Aussenraum über den gesamten Strassenabschnitt grundeigentümerverbindlich festgelegt werden (insbesondere Freihaltung des Mobilitätskorridors). Dabei soll ausreichend Spielraum für künftige Bauprojekte ermöglicht werden, nach dem Motto: «So viel Regelungen wie (unbedingt) nötig, so wenig Regelungen wie möglich».

Auch wenn in Überbauungsplänen nur die wichtigsten Grundsätze geregelt werden sollen, ist es wichtig, für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen und die Beurteilung von Bauvorhaben entlang der Essanestrasse immer dieselben Kriterien resp. Eckwerte beiziehen zu können (Gleichbehandlung und Planungssicherheit). Dies zeigt sich immer wieder bei konkreten Anwendungsfällen. Das «Zukunftsbild Essanestrasse» soll daher mit Hilfe von Erläuterungen und Skizzen einen gesamthaften und anschaulichen Überblick über die angestrebte Entwicklung entlang der Essanestrasse geben: «Wie könnte es in Zukunft sein?».

Das Zukunftsbild beleuchtet dazu die Themenbereiche Bebauung und Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie Aussenraum und Ausstattung. Es dient als Orientierungshilfe für die weiteren Planungsschritte (Überbauungs-/ Gestaltungspläne sowie einzelne Bauvorhaben), besitzt jedoch keine grundeigentümerverbindliche Wirkung, sondern dient der Kommunikation auf verschiedenen Ebenen. Es ist richtungsweisend für die künftige Gestaltung der Aussenräume sowie für allfällige nachgelagerte Überbauungs- und Gestaltungspläne. Zukünftige und aktuell in Bearbeitung stehende Überbauungs- und Gestaltungspläne müssen sich am vorliegenden Zukunftsbild orientieren, um die vorgesehenen Boni (AZ, Gebäuhöhe, Gebäudelänge etc.) zu erhalten. Das Berücksichtigen des Zukunftsbilds Essanestrasse sowie eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Zusammenarbeit mit der Abteilung Bauwesen können die Bewilligungsverfahren vereinfachen und beschleunigen sowie die Qualität des Bauprojekts massgebend steigern.

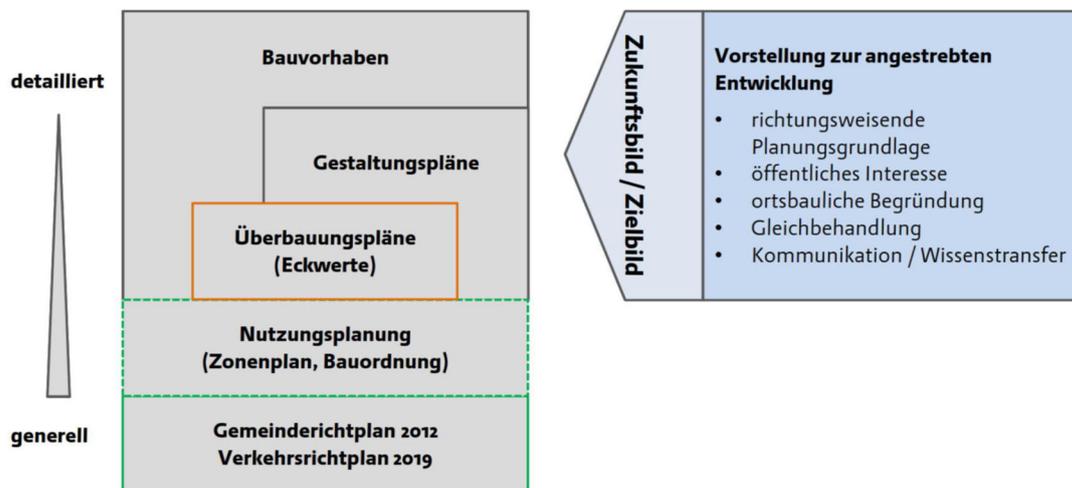


Abbildung 1: Schema der Planungsinstrumente. Das Zukunftsbild bildet Grundlage und Orientierungshilfe für Überbauungspläne, Gestaltungspläne und Bauvorhaben.

Mit dem Zukunftsbild soll die Kernfrage beantwortet werden, wie die Anforderungen an die Hauptverkehrsachse (Verkehrsfluss sicherstellen) mit den Absichten der Gemeinde (Dienstleistungsmeile, attraktiver öffentlicher Raum) und den Bedürfnissen der Anwohner (Wohnqualität) aufeinander abgestimmt werden können. Es soll zu diesem Zweck einen gesamthaften und anschaulichen Überblick über den angestrebten «Endzustand» verschaffen. Das Zukunftsbild richtet sich daher an verschiedene Adressaten.

- **Bevölkerung** → einfache und transparente Information und Kommunikation
- **Bauherren und Grundeigentümer**  
→ richtungsweisende Planungsgrundlage für Bauprojekte, Gleichbehandlung, Planungssicherheit
- **Gemeinde und Baubehörde**  
→ Beurteilungsgrundlage für künftige Vorhaben entlang der Essanestrasse, Wissenstransfer



Abbildung 2: Adressaten und Aufgaben des Zukunftsbilds Essanestrasse

### Behandlung in der Ortsplanungskommission

Das Zukunftsbild wurde bereits mehrfach in der Ortsplanungskommission behandelt. Nach der ersten Vorstellung anlässlich der OPK-Sitzung vom 16. März 2021 wurde das Zukunftsbild als formell gute und verständlich aufgebaute Arbeitshilfe und Planungsgrundlage gewürdigt. Es wurde jedoch angeregt die Differenzierung zwischen Mindestanforderungen (für Überbauungspläne) und weitergehenden Empfehlungen noch deutlicher hervorzuheben. Dies erfolgt nun in Form einer tabellarischen Zusammenfassung am Ende des Dokuments (S. 26-28). Um das Zukunftsbild aktiv als Kommunikationsmittel einsetzen zu können, wurde zudem angeregt, eine auf die wesentlichen Punkte reduzierte Fassung, z.B. in Form einer Broschüre oder eines Flyers, zu erstellen, die der einfacheren Kommunikation und Information der Bevölkerung dient. Anlässlich der OPK-Sitzung vom 10. Mai 2022 wurde ein Entwurf für einen Flyer präsentiert. Es wurde daraufhin entschieden, für die Gestaltung des Flyers und für die Erstellungen ansprechender Visualisierungen einen Fachmann (Graphiker etc.) beizuziehen.

Inzwischen liegt eine überarbeitete und aktualisierte Fassung des Zukunftsbilds (Bericht und Flyer) vor, welcher anlässlich der OPK-Sitzung vom 11. Juni 2024 erneut vorgestellt wurde und zur Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet wurde.



Abbildung 3: Zukunftsbild Essanestrasse – Visualisierung Verkehrsspuren (MIV, LV und öffentliche Verkehrsmittel)



Abbildung 4: Zukunftsbild Essanestrasse – Visualisierung Systemwechsel mit Bepflanzungselementen

#### **Erwägungen Ortsplanungskommission (OPK)**

Auf eine proaktive Kommunikation, namentlich den Versand des Flyers an alle Grundeigentümer an der Essanestrasse und/oder eine Infoveranstaltung, soll verzichtet werden. Die Flyer sollen bei der Bauverwaltung jedoch aufgelegt werden, damit Interessenten diesen mitnehmen können.

Ansonsten werden die Broschüre und der Flyer als geeignete Kommunikationsmittel gesehen und sollen Bauinteressenten und Planenden als Planungsgrundlage dienen. Inhaltlich wurden die Vorgaben des Zukunftsbildes in den Überbauungs- und Gestaltungsplänen an der Essanestrasse bereits berücksichtigt.

Inhaltlich wird das Zukunftsbild Essanestrasse von der Ortsplanungskommission als richtig erachtet und es gibt keine Ergänzungen.

#### **Antrag**

Das Zukunftsbild Essanestrasse, bestehend aus Dossier und Flyer, sei als richtungweisende Planungsgrundlage (im Sinne eines ortsplanerischen Konzepts) zu genehmigen und bei laufenden und künftigen Vorhaben entlang der Essanestrasse anzuwenden.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**7. eBaugesuch: Anschaffung notwendiger Infrastruktur / Nachtragskredit** x x **E** **68**

**Antragsteller** Leiter Bauwesen

**Ausgangslage**

Die Einführung des E-Government-Gesetzes (E-GovG) am 21. September 2011 in Liechtenstein regelt den elektronischen Geschäftsverkehr zwischen Behörden sowie zwischen Behörden und Personen und war ein bedeutender Schritt zur Modernisierung der öffentlichen Verwaltung sowie zur Förderung der digitalen Transformation des Staates.

Nachfolgend einige der Haupt- und Hintergründe für die Einführung dieses Gesetzes:

- Effizienzsteigerung: Durch die Digitalisierung der Verwaltungsprozesse sollte die Effizienz gesteigert werden. Digitale Verfahren ermöglichen schnellere Bearbeitungszeiten und eine Reduzierung des Verwaltungsaufwands.
- Transparenz: Ein elektronisches Verwaltungssystem kann die Transparenz erhöhen, indem es Bürgern und Unternehmen einen besseren Zugang zu Informationen und Dienstleistungen bietet.
- Benutzerfreundlichkeit: Die Einführung benutzerfreundlicher digitaler Plattformen sollte die Interaktion mit der Verwaltung vereinfachen und verbessern.
- Digitalisierungstrend: Die allgemeine Tendenz zur Digitalisierung in der Gesellschaft und Wirtschaft machte es notwendig, dass auch staatliche Institutionen ihre Prozesse entsprechend anpassen.
- Anpassung an internationale Standards: Um den internationalen Standards und Best Practices zu entsprechen, war es wichtig, moderne E-Government-Lösungen zu implementieren.
- Datensicherheit: Ein wichtiger Aspekt war die Sicherstellung der Datensicherheit und des Datenschutzes. Das Gesetz legte grossen Wert auf den Schutz sensibler Informationen und die Integrität der digitalen Prozesse.

Das E-Government-Gesetz schuf die notwendige rechtliche Grundlage für die Implementierung und den Betrieb elektronischer Verwaltungsdienste. Weiters werden definierte Standards und Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Nutzung von E-Government-Diensten reguliert. Insgesamt zielte die Einführung des E-Government-Gesetzes darauf ab, die Verwaltung in Liechtenstein moderner, effizienter und benutzerfreundlicher zu gestalten, um den Anforderungen des digitalen Zeitalters gerecht zu werden und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken.

**Bericht**

Die Landesverwaltung, insbesondere das AHR, sowie die Gemeinden sehen sich mit verschiedenen Trends und Herausforderungen in den Bereichen Bauen, Betreiben und Unterhalten von Gebäuden und Anlagen konfrontiert:

- Die technologischen Entwicklungstrends wie «Digitales Bauen» schreiten voran.
- Die Komplexität der Aufgabenwahrnehmung steigt.
- Die Anforderungen von Kunden und Gestellern hinsichtlich Transparenz, Verfahrensbeschleunigung etc. nehmen zu.

Mit der Gesetzesanpassung vom 30. September 2020 wurde den Behörden eine Übergangsfrist bis 31. Dezember 2022 eingeräumt. Ab 1. Januar 2023 gilt daher, dass sämtliche Behörden, untereinander ausschliesslich digital kommunizieren müssen. Allfällige Ausnahmen sind in der Verordnung festgehalten.

Die Bausoftware im AHR musste zunächst erneuert werden, da die eingesetzte Fachapplikation keinen digitalen Prozess gewährleistete. Im Herbst 2020 wurde daher das Projekt «eBaugesucheLI» initiiert und eine Marktsichtung durchgeführt. 2022 wurde das System beschafft und für das AHR realisiert. Seit 1. April 2024 können Gesuchsteller ihre Gesuche nun online einreichen. Der physische Weg muss jedoch weiterhin möglich sein, da für natürliche Personen immer beide Wege (physisch und digital) gewährleistet sein müssen.

### Budget / Gesamtkosten

Die Einführung des Projekt geht auch mit der Anschaffung von zusätzlichen Soft- und Hardware auf Seite der Gemeinden einher. Im Budget 2024 sind keine Kosten für die Anschaffung vorgesehen.

Im vorliegenden Projekt ist mit folgenden Kosten +/- 10 % zu rechnen:

Arbeitsplätze (Station, Laptop, Bildschirm, Tastatur etc.)	CHF	16'500.00
Software (Microsoft Office, BlueBeam etc.)	CHF	1'500.00
Mediasens AG (Multimedia, Interaktive etc.)	CHF	16'000.00
Kabellose Vernetzung (Click Share etc.)	CHF	1'500.00
Reserve (Diverses, Kleinteile etc.)	CHF	<u>1'500.00</u>
Kosten total (inkl. MwSt.)	CHF	<u><u>37'000.00</u></u>

### Antrag

Es sei ein Nachtragskredit auf dem Konto Nr. 026.311.00 im Umfang von CHF 37'000.00 zu sprechen und für die Umsetzung des Projektes freizugeben.

### Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Hochbau	10.02.03
Gemeindeverwaltungsbauten	10.02.03

## 8. Gemeindeverwaltungsbauten: Präsentation des aktuellen Projektstandes x x E 69

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

### Bericht

Die Zentrumsentwicklung und -planung zählt in der Gemeinde Eschen-Nendeln seit mehreren Jahrzehnten zu einer zentralen Aufgabe in der Orts- und Raumplanung. Entsprechend konnte in dieser Zeit auch viel erreicht werden. So verfügt Eschen seit der Eröffnung der Zentrumsbauten 1968 sowie der Sanierung der Pfrundbauten 1976 seit mehreren Jahrzehnten über ein attraktives und funktionierendes Zentrum. Demgegenüber verfügte Nendeln bis vor Kurzem über keinen eigentlichen Kern, sondern erst mit einem raumplanerischen Planungsprozess, der vor rund 10 Jahren startete, wurden die Grundlagen geschaffen, damit im Dezember 2023 das Begegnungszentrum Clunia den Startschuss für eine eigentliche Zentrums-

entwicklung legte. Das gegenwärtige Interesse an weiteren, privaten Projekten im Ortskern von Nendeln zeigt, dass mit diesem Startschuss in der Ortskernentwicklung eine wichtige Grundlage geschaffen werden konnte, auf deren Basis sich auch in Nendeln ein eigentlicher gesellschaftlicher Ortskern etablieren kann.



Abbildung 1: Eschen verfügt über ein attraktives und funktionierendes Zentrum.

Da sich allerdings die Anforderungen, Erwartungen sowie Herausforderungen an ein Ortszentrum laufend weiterentwickeln und mit der Zeit gehen, gibt es auch auf Eschner Seite seit längerem Bestrebungen, einen weiteren Schritt in der Zentrumsentwicklung zu machen, um einerseits bestehende Stärken des Eschner Zentrums zu erhalten und andererseits das Zentrum auch an künftige Entwicklungen und Herausforderungen anzupassen. Vor diesem Hintergrund besteht seit vielen Jahren auch das Bestreben, die öffentlichen Zentrumsbauten in Eschen – namentlich den Saal und die Verwaltung – baulich zu ertüchtigen oder allenfalls neu zu bauen. Zu diesem Zweck wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Abklärungen und Untersuchungen vorgenommen. In einem ersten Schritt wurde 2019 die bestehende Bausubstanz einer umfassenden Ist-Analyse unterzogen; danach wurde in den Jahren 2021 bis 2022 in einem fundierten Prozess eine Machbarkeitsstudie erstellt, die klären sollte, welche Optionen im Bereich einer Sanierung oder eines Neubaus der Zentrumsbauten bestehen. Schliesslich hat der Gemeinderat am 30. März 2022 den damaligen Informationsstand zur Kenntnis genommen und zugleich beschlossen, dass ein Entscheid den nächsten Mandataren zur Beschlussfassung in der Mandatsperiode 2023 bis 2027 überlassen werden soll. Ebenso hat der Gemeinderat im 2022 beschlossen, dass neben den damals vorliegenden Varianten auch noch eine sogenannte «Nullvariante» ausgearbeitet werden soll. Diese sollte klären, welche Kosten auf die Gemeinde zukommen, wenn in den nächsten 20+ Jahren einfach nur immer das saniert oder repariert ist, was zwingend notwendig ist oder sich aus gesetzlichen Vorgaben ergibt. Auch diese Nullvariante liegt mittlerweile vor.

Aufbauend auf den vielfältigen Vorarbeiten aus den Jahren 2019 bis 2022 hat der neue Gemeinderat im Kontext der Erarbeitung der gemeinsamen Legislaturziele beschlossen, dass die Frage der Eschner Zentrumsbauten in der Legislatur 2023 bis 2027 nun einer Entscheidungsfindung zugeführt werden soll. Entsprechend soll mit der gegenständlichen Traktandierung der Themenkomplex dem neuen Gemeinderat in einem ersten Schritt vorgestellt werden, sodass dann in der verbleibenden Mandatsperiode effektiv eine Beschlussfassung erfolgen kann.

Zu diesem Zweck wird das vorliegende Traktandum in vier Abschnitte unterteilt:

1. Präsentation der Kerninhalte der Bestandesanalyse aus dem Jahr 2019

2. Präsentation der Kerninhalte der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022
3. Präsentation der «Nullvariante» aus dem Jahr 2024
4. Diskussion des raumplanerischen Kontext in der übergeordneten Zentrumsplanung

#### Kerninhalte der Bestandesanalyse aus dem Jahr 2019

##### *Baugeschichte*

Im Mai 1964 wurden von vier Liechtensteiner Architekten im Einladungsverfahren erste Projektstudien für den Neubau eines Gemeindeamtes mit Gemeindesaal, Vereinsräume, Autogaragen, einer Filiale für die Liechtensteinische Landesbank, einer Hauswartwohnung, ein Postamt und ein Feuerwehrgeräteaum beim damaligen Gemeindevorsteher Franz Meier eingereicht. Die Gemeindeversammlung hat im Januar 1965 mit deutlicher Mehrheit dem Bauprojekt zugestimmt. Schon während der Bauzeit musste wegen Platznot im Primarschulhaus zusätzlich ein nicht geplantes Klassenzimmergeschoss mit zugehörigen Räumlichkeiten für den Primarschulbetrieb im Obergeschoss des Verwaltungstraktes erstellt werden. Am 23. Juni 1968 wurden die vom Architekten Franz Hasler geplanten Zentrumsbauten eröffnet.

Vor allem beim Gemeindeverwaltungsgebäude mussten seit 1968, im Rahmen der stetig wachsenden Dorfentwicklung entsprechende Umnutzungen und kleinere und grössere An-, Auf- oder Umbauten vorgenommen werden. In den Jahren 2002 und 2003 wurden zuletzt im Zusammenhang mit dem Tiefgaragen- und Dorfplatzneubau sowie dem Rückbau des Postgebäudes notwendige Anpassungen ausgeführt.

##### *Bauaktivitäten*

1965-68	Neubau
1966	Aufbau 2. OG Verwaltungstrakt
1981	Anbau Musikzimmer Zwischentrakt
1981	Neubau Treppenhaus Zwischentrakt
1986	Dachaufbau Verwaltungs- und Zwischentrakt
1987	Anbau Küche und Stuhlmagazin Zwischentrakt
1987-88	An- und Aufbau Foyer Zwischentrakt
1993	Umbau im Verwaltungsbau
1993	Anbau Pavillon LLB
2001	Dorfplatzgestaltung und Tiefgarage
2002-03	An- und Umbau Gemeindeverwaltung Verwaltungstrakt
2013	Abbruch Pavillon LLB
2013	Umbau Verwaltungsgebäude (Post)
2017	Einbau neue Wärmezentrale Zwischentrakt
2024	Umbau ehemalige Post (Omni)

##### *Nutzungen ab 1968*

Verwaltungstrakt UG und EG	Liechtensteinische Landesbank 1968 bis 2013
Verwaltungstrakt 1. OG	Gemeindeverwaltung 1968 bis heute
Verwaltungstrakt 1. OG	Gemeinderatszimmer 1968 bis 1991
Verwaltungstrakt 1. OG	Hauswartwohnung 1968 bis 1994
Verwaltungstrakt 2. OG	Primarschule 3 Klassenzimmer 1968 bis 1981
Zwischentrakt EG	Harmoniemusik Eschen 1968 bis 2023
Zwischentrakt 1. OG	öffentliche Bibliothek 1968 bis 1988
Zwischentrakt 1. OG	Jugendraum und Musikzimmer 1968 bis 1988
Saaltrakt UG bis DG	Anpassungen, Bühnen, Saal, Technik und Beschallung ab 1978
Verwaltungstrakt 2. OG	Gemeindeverwaltung 1981 bis heute
Verwaltungstrakt 2. OG	Aufbau DG und Installation GR-Zimmer 1986 bis heute
Zwischentrakt UG bis 2. OG	Kühlräume, Küche, Kindergarten, Archiv 1987 bis 2002

Zwischentrakt 1. OG	Küchenerweiterung 1987
Verwaltungstrakt EG	Gemeindeverwaltung 2003 bis heute
Verwaltungstrakt UG bis DG	Süd- und Nordzubau, Gemeindeverwaltung 2003 bis heute
Zwischentrakt 1. OG und 2. OG	Innenausbau Gemeindeverwaltung 2003 bis heute
Zwischentrakt 1. OG	Foyer und WC-Anlage 2003
Verwaltungstrakt EG	Liechtensteinische Post AG 2014 bis 2023, ab 2024 Omni

### *Grobd Diagnose und Zustandsbericht*

Im Auftrag der Gemeinde Eschen-Nendeln wurde 2019 eine Grobd Diagnose und eine Zustandserfassung über die Bauten Gemeindeverwaltung und Gemeindesaal in Auftrag gegeben und erstellt. Die Dokumentation ergibt Aufschluss über den Zustand der Liegenschaften. Der mit Einbezug von verschiedenen Baufachspezialisten erstellte Bericht zeigt die bautechnischen Schwächen, aber auch die funktionalen Defizite der mittlerweile bald sechzigjährigen Bauten auf. Die Gemeindeverwaltung und der Gemeindesaal wurden in den Jahren 1965-1968 gemäss dem damaligen Standard erstellt. Während aller An- und Umbauten wurde die Gebäudehülle weitgehend nicht verändert, was zur Folge hat, dass ein grosser Teil der Fenster und der Dacheindeckung noch im Originalzustand ist. Nachfolgend werden einige Punkte aus der damaligen Grobd Diagnose und Zustandserfassung auszugsweise aufgeführt:

- Dach: Die Dacheindeckung des Zwischen- wie auch des Saaltraktes weist einige undichte Stellen auf, welche beim Unterdach und dem Holzdielenboden mit feuchten Stellen oder gar mit Schimmelflecken deutlich sichtbar sind. Beim Unterdach des Saaldaches sind einige Stellen soweit offen, dass man ins Freie sehen kann.
- Boden: Alle Böden gegen unbeheizte Gebäudeteile sind gar nicht oder nur ungenügend wärmege-dämmt, was einen grossen Wärmeverlust zur Folge hat. Zudem sind mehrere Risse, Salpeterausblü-hungen und feuchte Stellen vorhanden. Der Saalboden wird nur durch vier Betonstützen getragen, was gemäss dem heutigen Standard aus statischer Sicht ungenügend ist. Diesem Mangel wurde im Sinne eines Provisoriums 2019 unmittelbar begegnet, indem Baumstämme neben den Betonstützen installiert wurden, um damit ein Durchstanzen zu verhindern.
- Aussenwände: Die Aussenwände des Saaltraktes weisen einen aus heutiger Sicht schlechte Dämm-wert auf. Die Aussenwände des Verwaltungs- und Zwischentraktes weisen einen knapp genügen- den Dämmwert auf. Dies führt zu grossen Wärmeverlusten.
- Fenster: Bei den Fenstern, welche grösstenteils noch aus der Erstellungszeit stammen, ist in ge- schlossenem Zustand ein deutlicher Luftzug zu spüren. Dadurch ist es bei den Arbeitsplätzen in der Nähe dieser Fenster im Winter unangenehm kalt, während es im Sommer sehr heiss werden kann. Die Kittfugen sind brüchig und einige Scheiben sind sogar beschädigt. Teils sind die Holzrahmen morsch und die Beschläge beschädigt oder unvollständig. Die Fenster entsprechen nicht mehr der heute geltenden Norm, sowie auch den heutigen nutzungstechnischen Anforderungen. Hinzu kommt, dass bei einigen Fensterreihen (Gang beim Verwaltungstrakt im 1. und 2. OG) jegliche Mög- lichkeit zur Beschattung fehlt, sodass sich diese Räume im Sommer sehr stark erhitzen.
- Überhitzung der Räume: Bedingt durch das Metallvordach im Bereich der Bauverwaltung im Zwi- schentrakt wird der Innenraum im Sommer stark aufgeheizt. Zudem entsteht durch die helle Dach- fläche eine unangenehme Lichtreflexion. Die Dachflächenfenster im Verwaltungstrakt (z.B. Sit- zungszimmer GR) sind relativ gross. Daher findet ebenfalls eine massive Aufheizung dieses Ge- schosses statt. Beim verglasten Treppenhaus des Verwaltungstraktes fehlt ein Sonnenschutz jegli- cher Art, was zur Folge hat, dass sich dieses im Sommer sehr stark aufheizt.
- Statik und Erdbebensicherheit: Bedingt durch die diversen Umnutzungen wurde die tragende Bau- substanz immer wieder geschwächt, was durch verschiedene Massnahmen zum Teil kompensiert wurde. Trotzdem genügen die Gebäude den heutigen Erdbebennormen nicht mehr. Dieser Mangel könnte jedoch, mit teils massiven Eingriffen, behoben werden.

- Technische Installationen: Die technischen Installationen wie Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitärinstallationen wurden im Verwaltungs- und Zwischentrakt, bedingt durch die vielen Umnutzungen, immer wieder erneuert. Im Saaltrakt, wie auch in Bereichen des Zwischentraktes, befinden sich jedoch noch viele Komponenten aus der Entstehungszeit, für welche es keine Ersatzteile mehr gibt, wie zum Beispiel für die Küchengeräte oder die Steuerung der Lüftung in Küche und Saal. Die Konformitätserklärung der Elektroinstallationen muss bis zum Jahr 2022 vorgewiesen werden.
- Wärmedämmung der Installationen: Die Leitungen sind weitgehend genügend gedämmt. Es gibt jedoch einzelne Abschnitte, welche nicht gedämmt sind.
- Trinkwasserhygiene: Es sind in den einzelnen Trakten mehrere stillgelegte Leitungen vorhanden. Da es durch stagnierendes Wasser zu einer Keimvermehrung führen kann, sind diese Leitungen zwingend vom restlichen System abzutrennen.
- Bauphysik: Im Verwaltungs- und Zwischentrakt entspricht der Gesamtwärmeverlust etwa den baurechtlichen Anforderungen von 2005. Der Saaltrakt liegt jedoch deutlich darüber, wobei der Verlust über die ungedämmten Böden etwa 3-5 mal so gross ist, wie bei anderen Aussenbauteilen. Die Fenster entsprechen, mit wenigen Ausnahmen, nicht mehr den heutigen thermischen und nutzungstechnischen Anforderungen.
- Brandschutz: Im Bereich des Brandschutzes sind auch einige Mängel vorhanden, wie z.B. nicht verkleidete Stahlkonstruktionen und dergleichen. Diese Mängel lassen sich jedoch gut beheben. Die ausstehende Überprüfung der Brandmeldeanlage sollte unbedingt zeitnah erfolgen, da sie bereits ausstehend ist.
- Blitzschutz: Die Elektrounterverteilungen weisen einen veralteten Überspannungsschutz auf. Das Fangleitungsnetz auf dem Saaldach ist ungenügend. Die Firstleitung fehlt komplett. Zudem sind einige Ableitungen nicht geerdet.
- Behindertengleichstellung: Auch zur Erfüllung des Behindertengleichstellungsgesetzes bedarf es einiger Massnahmen, vor allem bei den Nasszellen. Diese müssen zwingend bis zum 01. Januar 2027 (Stichtag) ausgeführt sein, wobei einige Anpassungen wie das Anbringen von Glas- und Stufenmarkierungen vorgezogen werden müssen.
- Schadstoffe: Bei diversen Bauteilen wurden Asbest- und PCB-haltige Materialien verwendet. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch kein Handlungsbedarf. Bei allfälligen Baumassnahmen muss diesem Umstand Rechnung getragen werden, damit weitere Massnahmen getroffen werden können.
- Bewirtschaftung: Der aufwendige Bewirtschaftungs- und Unterhaltsaufwand zeigt sich vor allem bei den wiederkehrenden Wassereintrüben im Saal, Foyer und Zwischentrakt, in den verstopften Kanalisationsleitungen nach Grossanlässen, an den ungenügenden klimatischen Verhältnissen, in der veralteten technischen Infrastruktur des Saales und in den betrieblichen Abläufen bei Veranstaltungen.

#### Fazit der Grobdiagnose und des Zustandsberichts aus dem Jahr 2019:

- Der Verwaltungs- und Zwischentrakt entsprechen zwar nicht mehr ganz dem heutigen Standard, aber mit einigen Massnahmen, wie dem Auswechseln der Fenster, dem Anbringen von Beschattungen, dem Dämmen einiger Bauteile, dem Erneuern des Daches, dem Anpassen an den Erdbebensicherheitsstandard und dergleichen kann das Gebäude in der jetzigen Form weiter genutzt werden. Das Archiv ist jedoch im jetzigen Zustand für das Langzeitarchivieren von Akten nur bedingt geeignet.
- Der Saaltrakt indes entspricht weder dem Nutzungsverhalten, noch der Erdbebensicherheit, noch bei den technischen Installationen oder der Wärmedämmung dem heutigen Stand der Technik. Eine Anpassung an die heutigen Normen ist nur mit enormem Aufwand zu erreichen.

Seit dem Vorliegen der Grobdiagnose wurden einzelne der aufgeführten sowie vereinzelt weitere Mängel durch punktuelle Massnahmen bereits behoben oder zumindest gemindert. So wurden seit 2019 unter anderem folgende Massnahmen umgesetzt:

- Trinkwasserhygiene: Im Rahmen der Installationskontrolle «Sauberes Trinkwasser» wurden 2020 diverse Mängel hinsichtlich der Trinkwasserhygiene behoben.
- Tiefgarage: Im 2019 wurden Abdichtungsarbeiten in der Tiefgarage vorgenommen, sodass nunmehr weniger Wassereintritte zu verzeichnen sind. Ebenso wurden im 2023 die CO-Messfühler ersetzt.
- Hausleitsystem und Brandmeldeanlage: Im 2019 wurde ein neues Hausleitsystem installiert, sodass auch diesbezüglich gewisse Mängel aus der Grobdiagnose beseitigt werden konnten. Die Brandmeldeanlage wird regelmässig gewartet, sodass diese derzeit keinen gesonderten Handlungsbedarf aufweist.
- Konformitätserklärung: Aktuell wird durch den Elektriker die Konformitätserklärung vorgenommen, sodass diese demnächst vorliegen sollte.
- Statik: Die vier Betonstützen, die den Saalboden tragen, genügen gemäss heutigen Standards nicht mehr. Diesem Mangel wurde im Sinne eines Provisoriums 2019 unmittelbar begegnet, indem Baumstämme neben den Betonstützen installiert wurden, um damit das theoretische Risiko eines Durchstanzen des Bodens zu verhindern.
- Regelmässige Erneuerungen: Im Rahmen des regulären Betriebs respektive der regulären Wartung wurden seit 2019 diverse Anlagen und Apparate ausgetauscht (teilweise LED-Beleuchtung, Schliessanlagen, Klimaanlage Serverraum, Luftbefeuchter Archiv, Armaturen Saalküche etc.).



Abbildung 2: Um ein Durchstanzen des Saalbodens zu verhindern, wurden die vier Stützen mit Baumstämmen verstärkt.

#### Kerninhalte der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2022

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 2. Oktober 2019 hat der Gemeinderat mit Kenntnisnahme der Grobdiagnose auch eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die sich mit der weiteren Zentrumsplanung beschäftigen sollte. Am 2. Dezember 2020 hat der Gemeinderat einen ersten Zwischenbericht der Arbeitsgruppe zur Kenntnis genommen. Dieser umfasste den eigentlichen Planungsgrundlagen insbesondere den Planungsstand zum Betrachtungs- sowie Eingriffssperimeter sowie zum Raumprogramm. Das damalige Zwischenergebnis zeigte im Detail die Weiterentwicklung des Raumprogramms von 2014, die Einarbeitung der Raumbedarfsanforderung der Gemeindesaalhauptnutzer und die zukünftige Raumorganisation der Gemeindeverwaltung auf. Im erstellten Betriebsschema wurden auch die wichtigsten betrieblichen Anforderungen und Zusammenhänge des Raumprogrammes zwischen Gemeindesaal und Gemeindeverwaltung

festgehalten. Mit diesen Modulararbeiten wurden auch wichtige ortsbauliche Überbauungsstudien erarbeitet und nachbarschaftsrechtliche Überlegungen mit möglichen Parzellenschliessungsoptionen geprüft.

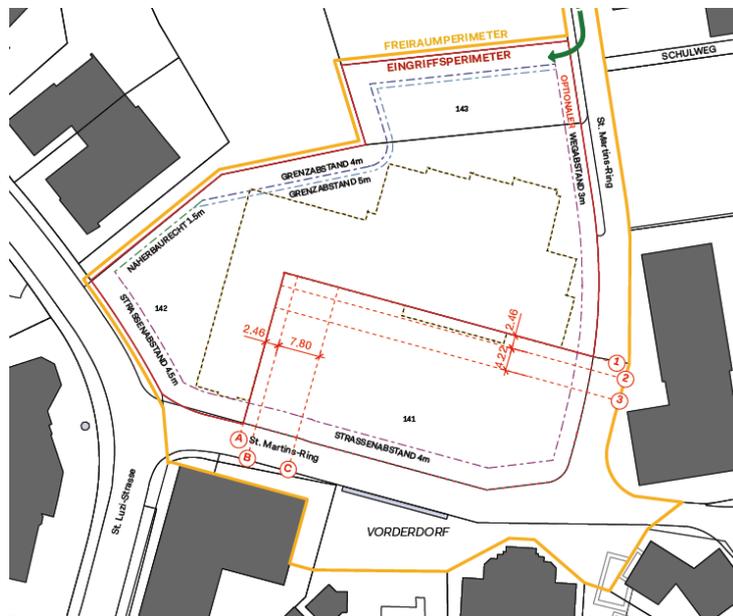


Abbildung 3: Definierter Betrachtungs- (orange) und Eingriffssperimeter (rot) der Machbarkeitsstudie 2022.

Auf dieser Basis wurden anschliessend drei unterschiedliche Varianten ausgearbeitet worden, wobei eine der drei Varianten in zwei Subvarianten aufgeteilt wurde. Diese Varianten sind:

- Variante 1: Sanierung Bestand
- Variante 2: Neubau mit zwei Baukörpern
- Variante 2a: Bauablauf in 1 Etappe
- Variante 2b: Bauablauf in 2 Etappen
- Variante 3: Neubau mit 1 Baukörper

Grundsätzlich kann eingangs dieser Variantengegenüberstellung festgehalten werden, dass in allen Varianten im definierten Eingriffssperimeter die grundsätzliche Machbarkeit von Zentrumsbauten gegeben ist, die das skizzierte Raumprogramm und Betriebssystem zu erfüllen vermögen. Jede der betrachteten Varianten geht dabei mit unterschiedlichen Vor- sowie Nachteilen einher.

#### *Variante 1 «Sanierung Bestand»*

In der Variante 1 werden sämtliche Baukörper (Gemeindesaal, Zwischenbau, Gemeindeverwaltung) einer tiefgreifenden Sanierung mit einer Eingriffstiefe von rund 80% unterzogen. Hierbei werden alle bestehenden Bauten wieder auf heutige Standards in Sachen Erdbebensicherheit, Energetik, Behindertengleichstellung etc. angepasst.

Da die grundsätzliche Gebäudestellung und Aufteilung unverändert bleiben geht diese Variante mit gewissen funktionalen Defiziten einher, da die Abläufe nicht durchgehend auf heutige Erfordernisse angehoben werden können. Es bleibt somit auch nach einer eigentlichen Kernsanierung ein nach heutigen Standards teils ineffizienter Grundriss bestehen, der überdies auch hinsichtlich Raumqualität etc. nach wie vor nicht aktuellen Standards entsprechen wird. Hinzu kommt, dass die Sanierung des Bestandes auch in ortsbaulicher Hinsicht wenig Potential aufweist, also keine weitere Aufwertung des Zentrums bringen wird. Bei-

spielsweise sind in dieser Variante keine zusätzlichen Drittnutzungen zur Zentrumsbelebung möglich, da das gesamte Volumen zur Abdeckung des definierten Raumprogramms erforderlich ist. Ebenso ist in dieser Variante keine Erweiterung der Tiefgarage möglich.

Dem gegenüber steht, dass die Sanierungsvariante klar die tiefsten Kosten aufweist (Kostenschätzung der Gesamtkosten inkl. Reserven rund CHF 24'500'000.00 (Stand 2022)). Einerseits was die eigentlichen Erstellungskosten anbelangt, andererseits auch was die Kosten für Provisorien anbelangt. Anzumerken ist, dass die Sanierungsvariante grundsätzlich auch etappierbar wäre, das heisst, es wäre an sich auch möglich, eine Sanierung der verschiedenen Gebäudeteile sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch hinsichtlich der Eingriffstiefe zu variieren. Im Vordergrund müsste hierbei zweifelsohne der Saaltrakt stehen, da hier die Zustandsanalyse aus dem Jahr 2019 die gravierendsten Mängel zutage gefördert hat. Beim Saaltrakt ist davon auszugehen, dass eine Eingriffstiefe von 80% unumgänglich ist; beim Verwaltungstrakt könnte bei entsprechenden finanziellen Restriktionen aufgrund des besseren Zustandes dieses Gebäudeteils vermutlich auch eine geringere Eingriffstiefe in Betracht gezogen werden. Dieser Aspekt wurde in der gegenständlichen Analyse aber nicht abgedeckt, sondern es wurde für die Variante 1 eine generelle Eingriffstiefe von 80% als Prämisse definiert.

#### *Variante 2a «Neubau mit zwei Baukörpern in einer Etappe»*

In der Variante 2a werden im Betrachtungsperimeter sämtliche Bauten (Saal, Zwischentrakt und Verwaltung) rückgebaut und anschliessend zwei neue Baukörper erstellt. Einer dieser Baukörper würde den neuen Saal beherbergen, der zweite Baukörper wäre der Neubau für die Verwaltung. Ein Vorteil dieser Variante besteht darin, dass nach Abschluss der Bauten das Raumprogramm und das Betriebssystem in sehr hohem Mass und nach heutigen Standards erfüllt werden können. Die Gemeinde erhält in dieser Variante neue, funktionale Bauten mit hoher Effizienz. Überdies eröffnet diese Variante gegenüber einer Sanierung des Bestandes auch in ortsbaulicher Hinsicht Vorteile, da das Zentrum funktional sowie architektonisch aufgewertet werden könnte. Unter anderem können durch diese Variante zusätzliche Tiefgaragenparkplätze erstellt werden und vor allem kann die Tiefgarage in Richtung St. Martins-Ring respektive Vereinshaus mit einer zusätzlichen Einfahrt erweitert werden. Dies erlaubt es, die Tiefgarage beispielsweise auch bei grossen Veranstaltungen im Zentrum samt Sperrungen der St. Luzi-Strasse zu nutzen. Hinsichtlich Kosten ist Variante 2a (Kostenschätzung der Gesamtkosten inkl. Reserven rund CHF 35'860'000.00 mit Stand 2022) zwar signifikant teuer als Variante 1, zugleich ist sie aber aufgrund tieferer Kosten für Provisorien etc. günstiger als Variante 2b. Nachteile dieser Variante sind die insgesamt hohen Kosten sowie die fehlende Etappierung, was letztlich zu einem massiven und mehrjährigen Eingriff im Zentrum führen wird.

#### *Variante 2b «Neubau mit zwei Baukörpern in zwei Etappen»*

Die Variante 2b soll in letzter Konsequenz zum identischen Resultat wie Variante 2a führen, allerdings soll hierbei eine Etappierung verfolgt werden mit einem zeitlichen Abstand zwischen den beiden Etappen von mehreren Jahren. So würden in dieser Variante die Gebäudeteile getrennt und der Saalteil neu erstellt, während der bisherige Verwaltungsteil bis auf Weiteres erhalten bleiben würde und nach einer gewissen Sanierung weitergenutzt würde. In einer zweiten Etappe, die zeitlich freigesetzt werden könnte, würde dann auch der Verwaltungsteil neu erstellt. Diese Variante würde im Endausbau mit sehr hohen Kosten im Gesamttotal samt Reserven von insgesamt CHF 39'765'000.00 einhergehen (Stand 2022). Die erste Etappe (Neubau Saal sowie Weiternutzung der bestehenden Verwaltung) würde mit Kosten von CHF 27'935'000.00 (Stand 2022) einhergehen, die zweite Etappe (Neubau Verwaltung) würde nochmals Gesamtkosten von CHF 11'830'000.00 (Stand 2022) verursachen.

Im Endausbau geht diese Variante mit denselben Vorteilen wie Variante 2a einher (ortsplanerische Vorteile, Erweiterung Tiefgarage etc.). Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist die Etappierbarkeit, die beispielsweise eine bessere Eintaktung des Bauvorhabens in die langfristige Finanzplanung der Gemeinde erlauben würde. Die offensichtlichen Nachteile der Variante 2b sind, dass die Gesamtkosten für beide Etappen insgesamt

sehr hoch sind (rund vier Millionen mehr als Variante 2a), was insbesondere auf die hohen Kosten für diverse Provisorien mit insgesamt vier Umzügen in den beiden Etappen zurückzuführen ist. Ebenfalls suboptimal ist, dass in dieser Variante im Eschner Zentrum zweimal ein grosser Eingriff vorgenommen werden müsste, der letztlich innert z.B. zehn oder fünfzehn Jahren zweimal mit erheblichen Einschränkungen des Zentrums einhergehen würde.

#### *Variante 3 «Neubau mit 1 Baukörper»*

Diese Variante besteht darin, dass alle bestehenden Bauten (Saal, Zwischentrakt, Verwaltung) rückgebaut würden und das gesamte Raumprogramm und Betriebssystem in einem zentralen Zentrumsbau untergebracht würden. Dies bedeutet, dass das Gebäude unten den Saal beherbergen würde und in den oberen Geschossen die Verwaltung untergebracht wäre. Ein immenser Vorteil dieser Variante besteht darin, dass auf diese Weise das Eschner Zentrum ortsbaulich und raumplanerisch substantiell weiterentwickelt werden könnte. Einerseits durch einen modernen und hochfunktionalen Zentrumsbau, vor allem aber durch die Tatsache, dass durch den Bau eines grossen Gebäudes mit allen bisherigen Funktionen viel Freifläche im Zentrum für anderen Nutzungen freispielen würde. Die gesamte Fläche des heutigen Verwaltungsbaus sowie Flächen rund um diesen Baukörper würden auf diese Weise frei, sodass eine neue Landreserve mitten im Zentrum von rund 1'400 Quadratmetern entstehen würde. Dies entspricht einerseits einem erheblichen monetären Gegenwert von mehreren Millionen Franken, andererseits erlaubt es aber insbesondere neue Nutzungen im Zentrum. So könnte die entstehende Freifläche beispielsweise als attraktiver Freiraum gestaltet und genutzt werden. Sie könnte aber auch für einen neuen Baukörper genutzt werden, der beispielsweise analog der Kreuz-Parzelle im Rahmen eines Baurechts für Nutzungen vorgesehen wird, der das Zentrum noch belebter und attraktiver macht (Dienstleiter mit Publikumsverkehr, Alterswohnungen etc.). Ähnlich wie die Varianten 2a und 2b erlaubt auch die Variante 3 eine Erweiterung der Tiefgarage sowie eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt in Richtung St. Martins-Ring respektive Vereinshaus.

Ein Nachteil dieser Variante sind insbesondere die hohen Kosten (Kostenschätzung der Gesamtkosten inkl. Reserven rund CHF 32'230'000.00 mit Stand 2022). Unter Berücksichtigung des rein finanziellen Werts der durch diese Variante freigespielten Landreserve im Zentrum beträgt die Differenz der Investitionskosten zur Variante 1 (Sanierung) noch rund fünf Millionen Franken. Ein weiterer Nachteil dieser Variante ist, dass sie nicht etappierbar ist und somit zu einem massiven baulichen Eingriff im Eschner Zentrum führen würde, der dafür aber nach rund drei Jahren abgeschlossen wäre.

			VARIANTE 1	VARIANTE 2A	VARIANTE 2B	VARIANTE 3
			Gesamtanierung 1 Etappe	2 Baukörper 1 Etappe	2 Baukörper 2 Etappen	1 Baukörper 1 Etappe
						
<b>Projektkennwerte</b>						
GF	Geschossfläche	m <sup>2</sup>	6'561		7'239	5'874
BUF	Bearbeitete Umgebungsflächen	m <sup>2</sup>	2'032		1'815	2'364
GV	Gebäudevolumen	m <sup>3</sup>	20'429		31'895	27'328
NF	Nettofläche IST	m <sup>2</sup>	3'430		3'944	3'718
f	Faktor GF/NF	-	1.91		1.84	1.58
GH	ø-Geschosshöhe	m	3.11		4.41	4.65
PP	Total	Stk	+26		+20	-6
	Anzahl Parkplätze Tiefgarage	Stk	±0		+46	+20
	Anzahl Aussenparkplätze	Stk	+26		-26	-26
<b>Kosten</b>						
	Erstellungskosten	CHF	19'900'000	28'000'000	28'000'000	26'060'000
	Provisorien / Zwischennutzung	CHF	1'400'000	1'600'000	5'150'000	1'600'000
	Tiefgarage	CHF	0	3'000'000	3'000'000	1'640'000
	Reserve	CHF	3'200'000	3'260'000	3'615'000	2'930'000
	<b>Gesamtkosten inkl. Reserve</b>	<b>CHF</b>	<b>24'500'000</b>	<b>35'860'000</b>	<b>39'765'000</b>	<b>32'230'000</b>
	in Prozent	%	100%	146%	162%	131%
<b>Vor- und Nachteile</b>			+ Investitionskosten + Provisorienkosten + Etappierung denkbar	+ Ortsbau + Provisorienkosten + Tiefgaragenerweiterung	+ Ortsbau + Etappierung + Tiefgaragenerweiterung	+ Ortsbau + Landreserve: 1'400m <sup>2</sup> + Tiefgaragenerweiterung + Nutzungsdichte
			- Ortsbau - ineffizienter Grundriss - Raumqualitäten - keine Drittnutzungen - Kostengenaugigkeit	- Etappierung - Investitionskosten	- Investitionskosten - Provisorienkosten - lange Zwischenlösung - 4 Umzüge	- Investitionskosten - Provisorienkosten - Etappierung - Anzahl PP

Abbildung 4: Gegenüberstellung der betrachteten Varianten mit Kostenstand 2022.

#### Präsentation der «Nullvariante» aus dem Jahr 2024

Mit Kenntnisnahme der Machbarkeitsanalyse von März 2022 hat der Gemeinderat einerseits beschlossen, die weitere Beschlussfassung den Mandataren der Mandatsperiode 2023 bis 2027 zu übergeben. Andererseits hat der Gemeinderat aber die Verwaltung auch beauftragt, die sogenannte Nullvariante im Detail ausarbeiten zu lassen.

Die Nullvariante soll die Kosten für die Erhaltung und die Nutzung der Gebäude für die nächsten 20 Jahre beinhalten. Sie soll also aufzeigen, welche Kosten in einer weiteren Nutzung der Gebäude über diesen Zeitraum voraussichtlich entstehen werden. Getrieben werden diese Kosten dabei durch Anpassungen, die sich aus gesetzlichen Anforderungen ergeben oder ergeben können (Behindertengleichstellung, Brandschutz, Energetik, Erdbebensicherheit etc.). Andererseits durch die baulichen, technischen und teilweise funktionalen Anforderungen einer Nutzung über diesen Zeitraum. Hierbei ist es indes äusserst schwierig, einen annähernd stabilen Rahmen zu schaffen, der zur Kostenberechnung herangezogen wird, da beispielsweise nicht absehbar ist, wie sich die gesetzlichen Anforderungen in den nächsten 20 Jahren entwickeln und welche zwingenden Reparaturen und Sanierungen tatsächlich anfallen werden. Daher hat die Gemeindebauverwaltung auf Basis der Grobdiagnose aus dem Jahr 2019 versucht, einen Massnahmenkatalog zusammenzustellen. Die Kostenzusammenstellung beruht letztlich auf dieser Grundlage und sieht explizit keine werterhaltenden Massnahmen vor. Wenn man sich in der Erstellung der Massnahmenliste am Lebensdauer katalog der einzelnen Gebäudeteile orientiert, wäre theoretisch der Austausch oder die Sanierung aller Gebäudeteile notwendig. Die Einschätzung, ob eine Sanierungsmassnahme als «nice to have» oder als notwendig erachtet wird, ist stets auch eine äusserst individuelle Beurteilungsangelegenheit. Der Massnahmenkatalog umfasst auch Massnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudes. Obwohl dies bisher nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, könnte es innerhalb dieser 20 Jahre ähnlich wie bei Erdbebensicherheit und bei der Behindertengleichstellung eine gesetzliche Anforderung werden. Um die Kosten für den laufenden Unterhalt des Gebäudes für die kommenden 20 Jahre in die o-Variante einzubeziehen, wur-

den die Unterhaltsausgaben der letzten 5 bis 6 Jahre herangezogen. Diese wurden dann mithilfe eines geeigneten Faktors auf die kommenden 20 Jahre hochgerechnet.

Bei den baulich notwendigen Massnahmen wurden daher verschiedene Massnahmen in die Berechnung der Nullvariante einbezogen. Die zentralen Positionen sind: Gewisse Massnahmen im Bereich der Fassadenverkleidung; neue Fenster im Verwaltungstrakt sowie im Saal; Aussentüren; Erneuerung der Dacheindeckung; Abdichtungen und Spenglerarbeiten; teilweise Erneuerung oder Ertüchtigung der Bodenbeläge; Sanitäranlagen; Barrierefreiheit; strukturelle Ertüchtigungen; Beleuchtung Saaltrakt.

Die detaillierte Auflistung zeigt sich wie folgt (vgl. Beilage «Kostenanalyse Nullvariante»):

Als Konklusion aus der Nullvariante – bestehend aus Kosten für bauliche Massnahmen sowie aus Unterhaltskosten für 20 Jahre – kann somit festgehalten werden, dass in den Jahren 2024 bis 2044 mit folgenden Kosten zu rechnen ist:

Total bauliche Massnahmen	CHF	5'785'848.50
Baunebenkosten (Honorare und Reserven)	CHF	2'314'339.40
Unterhaltskosten	CHF	<u>4'594'261.00</u>
Gesamtkosten brutto (inkl. MwSt.)	CHF	<u>13'722'699.26</u>

Es kann anhand obiger Auflistung festgehalten werden, dass eine weitere Nutzung der Zentrumsbauten mit den zwingend erforderlichen baulichen Massnahmen sowie den Unterhaltskosten mit CHF 13.7 Mio. veranschlagt werden muss. Allerdings muss der Transparenz halber darauf hingewiesen werden, dass auch bei einer Kernsanierung oder einem Neubau nach einer initialen Phase mit Unterhaltskosten zu rechnen ist, die sich je nach Bausumme in einem ähnlichen Rahmen bewegen dürften wie in obiger Berechnung oder sogar noch höher liegen könnten.

### **Erwägungen Antragsteller**

Ziel dieser Traktandierung ist es, zunächst den neuen Gemeinderat auf den aktuellen Informations- und Arbeitsstand in Sachen Zentrumsbauten Eschen zu bringen. Eine allfällige Beschlussfassung über das weitere Vorgehen ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

In der Kenntnisnahme des derzeitigen Informationsstandes sollen zugleich weitere Aspekte in den Erwägungen des Sachverhalts berücksichtigt werden. Dies sind einerseits orts- respektive raumplanerische Aspekte, andererseits finanzielle Aspekte im Kontext der langfristigen Finanzplanung.

### Orts- und Raumplanung

Wie eingangs erwähnt, hat sich das Eschner Dorfzentrum über die letzten Jahrzehnte bewährt. Es bildet einen in sich geschlossenen Ortskern mit vielfältigen Nutzungen zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und öffentliche Nutzungen. Insbesondere mit dem Haus Sozialfonds Kreuz konnte der Ortskern architektonisch geschlossen und hinsichtlich Nutzung erweitert werden (Gastronomie, Wohnen im Alter, Kita etc.).

Zugleich muss festgehalten werden, dass sich die Anforderungen und Erwartungen an ein Ortszentrum im Wandel befinden und letztlich auch der Begriff des Zentrums teilweise neu gedacht werden muss. Die Ortsplanung der Gemeinde geht gemäss Richtplan davon aus, dass das Ortszentrum mit der Essanestrasse via dem sogenannten «Dienstleistungs-T» verbunden ist. Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass erstens ein wachsendes Interesse an der Essanestrasse als Dienstleistungsmeile der Gemeinde entsteht. Diverse Ansiedlungen der letzten Jahre sowie sich abzeichnende Ansiedlungen machen deutlich, dass an der Essanestrasse in den nächsten 20 Jahren sehr viel passieren wird. Zusätzlich kann auch festgestellt werden, dass auch das Ortszentrum nach wie vor als interessanter Standort insbesondere auch zum Wohnen

erscheint, entsprechend sind verschiedene grössere Projekte in Planung. Die Erfahrung zeigt aber zugleich auch auf, dass es an der Verbindungsachse zwischen Ortszentrum und Essanestrasse zusehends schwierig wird, Dienstleister anzusiedeln. Ergänzend kommt eine Besonderheit Eschens hinzu, die in der weiteren Behandlung des Zentrums berücksichtigt werden muss. Wie vermutlich keine andere Gemeinde verfügt Eschen mit dem Grossen Bretscha unmittelbar zwischen Ortskern und Essanestrasse über eine Fläche von gegen 50'000 m<sup>2</sup>, die als Wohnzone einzoniert sind, aber derzeit noch nicht bebaut sind.

Nachfolgende Visualisierung soll die wesentlichen Elemente darstellen, die es in der weiteren Entwicklung des Eschner Zentrums zu berücksichtigen gilt: Es sind dies die Essanestrasse als attraktive Dienstleistungsachse; die Verbindung via St. Luzi-Strasse ins Zentrum; der Ortskern mit Saal, Verwaltung, Kirche, Pfrundbauten etc. sowie schliesslich der Grosse Bretscha als Verbindungselement zwischen Essanestrasse und Dorfzentrum bestehend aus einerseits Wohngebiet und andererseits Verkehrsachse für den Langsamverkehr sowie Naherholungsgebiet mit Unterhaltungskomponenten.

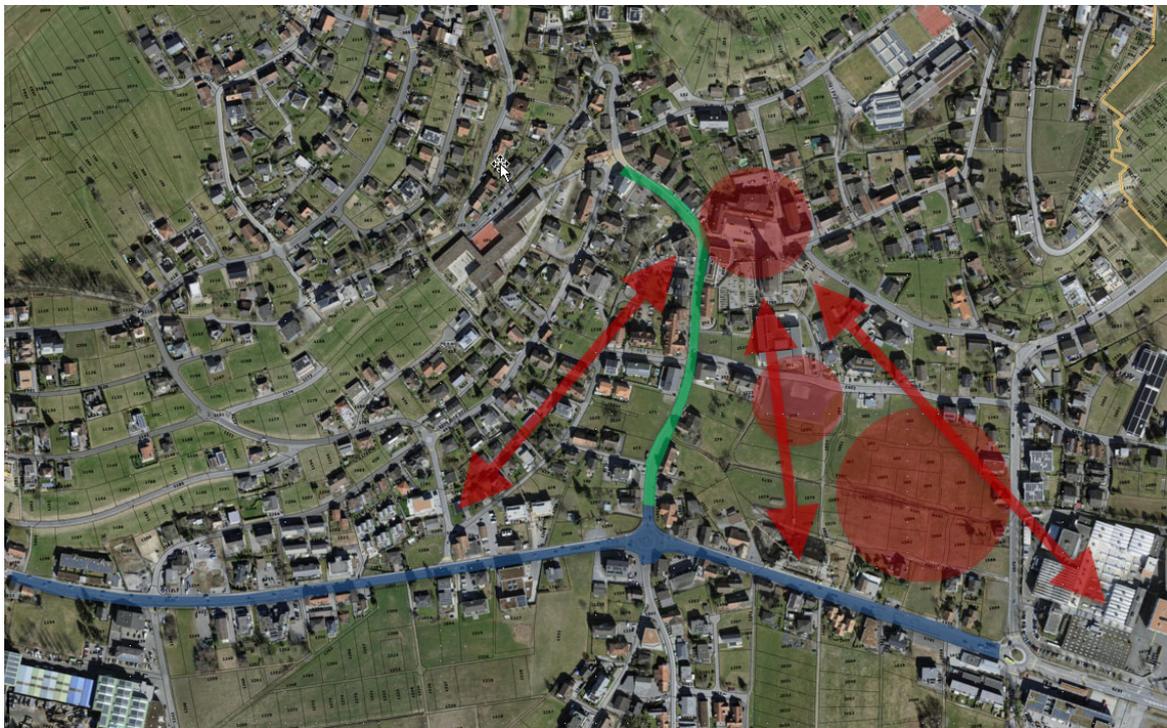


Abbildung 5: Visualisierung der zu berücksichtigenden Elemente

Hinsichtlich Orts- und Raumplanung scheint es angezeigt, diese verschiedenen Elemente nicht gesondert respektive jeweils isoliert zu betrachten, sondern letztlich als ganzheitliches System aus mehreren Komponenten mit diversen Abhängigkeiten sowie Wechselwirkungen.

Um das «Element» Essanestrasse einer strukturierten Entwicklung zuzuführen, wurde basierend auf der Erfahrung der letzten Jahre, in der Ortsplanungskommission ein «Zukunftsbild Essanestrasse» entwickelt. Dieses soll einerseits der Öffentlichkeit aufzeigen, wie sich die Essanestrasse entwickeln soll; andererseits soll sie Projektanten und Interessenten als Wegleitung und Hilfestellung dienen. Mit der Machbarkeitsstudie betreffend Zentrumsbauten liegt des Weiteren Material für das «Element» Verwaltung und Saal vor. Für die weiteren Elemente gibt es indes keine übergeordnete Planung respektive eine Betrachtung, die sämtliche Elemente zu einem Ganzen zusammenführt.

Daher wird seitens Bauverwaltung und Ortsplanung derzeit versucht, eine entsprechende Gesamtbetrachtung zu erstellen. Es ist davon auszugehen, dass in einem ersten Schritt eine fundierte Analyse diesen Herbst vorliegt und im Spätherbst präsentiert werden kann. Die Analyse soll einerseits den Ist-Bestand bzw. das brachliegende Potenzial beleuchten und andererseits mögliche Stossrichtungen sowie den weiteren Ablauf, insbesondere den Miteinbezug der Bevölkerung durch Mitwirkungsanlässe und Workshops, aufzeigen. Im Frühjahr 2025 könnten sodann Veranstaltungen mit Bevölkerungseinbezug stattfinden und basierend darauf die Masterplanung Zentrumsentwicklung Eschen (Dorfplatz und Grosser Bretscha) gestartet werden.

Zugleich scheint es angesichts dessen wichtig, zuerst diese übergeordnete Gesamtbetrachtung abzuwarten, bevor dann auf Basis aller verfügbaren Unterlagen die Entscheidungsfindung betreffend das «Element» Ortskern mit Saal und Verwaltung eingeleitet wird. So wird nach dieser gegenständlichen initialen Kenntnissnahme des Informationsstandes das Thema im Kontext der übergeordneten Betrachtung voraussichtlich im Herbst respektive Winter 2025 neuerlich in den Gemeinderat gelangen.

Zusammenfassung des vorgeschlagenen Grobterminplans für die Zentrumsentwicklung Eschen:

- |  |         |
|--|---------|
| - Fertigstellung Analyse und Stossrichtungen     | Q3 2024 |
| - Vorstellung OPK / Einsetzen Arbeitsgruppe      | Q3 2024 |
| - Vorstellung Gemeinderat                        | Q4 2024 |
| - Vorbereitung Mitwirkungsanlässe                | Q4 2024 |
| - Mitwirkungsanlässe durchführen (gestaffelt 2x) | Q1 2025 |
| - Vorstellung und Mitwirkung OPK                 | Q2 2025 |
| - Fertigstellung Masterplanung                   | Q3 2025 |
| - Vorstellung und Genehmigung Gemeinderat        | Q4 2025 |

#### Finanzplanung der Gemeinde

Da Eschen-Nendeln eine Gemeinde ist, die zwar über gesunde Finanzen verfügt, die aber letztlich Grossinvestitionen wie beispielsweise eine Kernsanierung oder einen Neubau von Saal und Verwaltung nur mit grösserem Vorlauf und/oder signifikantem Reservenabbau stemmen könnte, soll zum Abschluss der Erwägungen aufgezeigt werden, was es bedeuten würde, wenn sich der Gemeinderat für eine Kernsanierung, einen Neubau oder die Nullvariante entscheiden würde.

Hierbei gilt es eingehend festzuhalten, dass im Rahmen der rollenden Finanzplanung seit mehreren Jahren gewisse Platzhalterpositionen für eine Sanierung respektive einen Neubau von Saal und Verwaltung mitgeführt werden. Diese Positionen wurden in den vergangenen Jahren immer wieder nach hinten geschoben und hinsichtlich Kosten auf den aktuellen Informationsstand angepasst. Gemäss der letzten Finanzplanung für die Jahre 2024-2027, welche der Gemeinderat am 6. Dezember 2023 behandelt hat, wurden beispielsweise Investitionskosten im nicht gesetzlichen Teil der Finanzplanung geführt. Der nicht gesetzliche Teil der Finanzplanung wirft einen Blick in die fernere finanzielle Zukunft der Gemeinde, der über die gesetzliche Finanzplanung von vier Betrachtungsjahren hinausgeht. Konkret wurde in der Finanzplanung aus dem Jahr 2023 in den Jahren 2028 bis 2031 ein Investitionsvolumen für Saal und Verwaltung von total CHF 32 Mio. geführt.

Eine Auswirkung einer solchen Investition auf die Finanzlage der Gemeinde wird in diesem Finanzplanungsbericht nicht in der Reservenentwicklung abgebildet. Zumal es schwierig ist und von diversen Parametern abhängt, wie sich die Finanzlage der Gemeinde in einem Betrachtungshorizont von acht Jahren tatsächlich entwickeln wird. Dennoch soll an dieser Stelle versucht werden, eine grobe Einschätzung dahingehend abzugeben, was die einzelnen Varianten für die Finanzsituation der Gemeinde bedeuten würden. Dabei beruht diese Betrachtung auf der Annahme, dass in den entsprechenden Planjahren die sonsti-

gen Investitionen auf das zwingende Minimum heruntergefahren würden. Dies bedeutet beispielsweise, dass keine weiteren Hochbauprojekte (Erweiterung Mehrzweckgebäude, Sanierung Kirche, etc.) bis 2032 realisiert werden. Bei den Tiefbauprojekten wird von durchschnittlichen Investitionen (inkl. Sportparksanierung) von CHF 2.3 Mio. / Jahr ausgegangen. Für den vorsorglichen Bodenerwerb sind total CHF 1.5 Mio. für Bodenkäufe im Zeitraum 2025 bis 2032 enthalten. Basierend auf diesen Aufnahmen ergeben sich folgende Szenarien:

- Kernsanierung: Gemäss Machbarkeitsanalyse aus dem Jahr 2022 wurde damals eine Generalsanierung mit einer Eingriffstiefe von rund 80% mit rund CHF 24.5 Mio. veranschlagt. Diese Kosten würden voraussichtlich (inkl. Planungen) in drei Budgetjahren anfallen. Dies würde bedeuten, dass die Reserven der Gemeinde durch diese Variante von CHF 26.1 Mio. im 2023 um rund CHF 22.0 Mio. auf CHF 0.8 Mio. im 2031 reduziert würden. Im 2032 würden sich diese wieder auf 4.1 Mio. erhöhen.
- Neubau: Gemäss Machbarkeitsanalyse aus dem Jahr 2022 wurde damals eine Neubauvariante in einem Gebäudekörper mit rund CHF 32.2 Mio. veranschlagt. Diese Kosten würden voraussichtlich (inkl. Planungen) in vier Budgetjahren anfallen. Dies würde bedeuten, dass die Reserven der Gemeinde durch diese Variante von CHF 26.1 Mio. im 2023 um rund CHF 29.8 Mio. reduzieren würden. Die Finanzreserven würden vollständig aufgebraucht. Die Aufnahme von Fremdkapital wäre somit wahrscheinlich.
- Nullvariante: Gemäss vorliegender Nullvariante würde die minimal zwingende Ertüchtigung der Gebäude für eine weitere Nutzung von rund 20 Jahren Kosten von rund CHF 13.5 Mio. verursachen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die eigentlichen baulichen Massnahmen mit rund CHF 8.8 Mio. veranschlagt werden. Diese baulichen Massnahmen würden sinnvollerweise konzentriert in beispielsweise ein bis zwei Budgetjahren vorgenommen. Die weiteren Kosten, insbesondere die Unterhaltskosten von rund CHF 4.6 Mio. würden über den gesamten Zeitraum von rund 20 Jahren anfallen und wären mehrheitlich Teil der jeweiligen laufenden Rechnungen. Daher kann zur Nullvariante festgehalten werden, dass diese vermutlich in ein bis zwei Budgetjahren einen Investitionsschwerpunkt bilden würde. Dies würde einen Abbau der Finanzreserven von CHF 26.1 Mio. per 31. Dezember 2023 auf CHF 19.8 Mio. im 2032 bedeuten. Abhängig vom Zeitpunkt der Ertüchtigung können die Reserven zwischenzeitlich tiefer liegen, sollten den Wert von CHF 9.0 Mio. jedoch nicht unterschreiten.

### **Erwägungen Gemeinderat**

Für den gesamten Gemeinderat ist es wichtig, dass die Historie und der aktuelle Planungsstand dem ganzen Gemeinderat nun vorgelegt wurden. Aus Sicht des Gemeinderates liegen nun fundierte Grundlagen für den weiteren Prozess vor. Dabei wird es sicher auch entscheidend sein, dass die Bevölkerung miteinbezogen wird und die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten sowie deren Auswirkungen auf die Finanzen transparent dargelegt werden.

Ebenfalls wird begrüsst, dass nochmals ortsplanerische Überlegungen gemacht werden und diese dann in den laufenden Prozess einfließen. Das Gebiet Grosser Britschen hat ein grosses Potential für die weitere Entwicklung der Gemeinde. Ein wichtiger Fokus sollte aber auch auf die St. Luzi-Strasse gelegt werden, welche aktuell verschiedene Leerstände aufweist.

### **Antrag**

Von den Ausführungen sei Kenntnis zu nehmen.

### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Winterdienst	10.08.07
Neuausschreibung Winterdienst 2024	10.08.07

**9. Winterdienst: Neuausschreibung 2024 / Auftragsvergabe** x x E 70

**Antragsteller** Gemeindevorsteher

**Ausstand** Simon Schächle (Art. 50, Abs. 1, lit. d)

**Bericht**

Im Jahr 2014 hat der Gemeinderat Eschen-Nendeln die Ausschreibung des Winterdienstes mit dem Einsatz eines Traktors inkl. Schneepflug und Salzstreuer ausgeschrieben und an die Firma Widmer Industrieservice vergeben. Am 25. März 2024 wurde diese bewährte Zusammenarbeit vor dem Hintergrund einer Neuausschreibung der Arbeiten per 20. August 2024 gekündigt. Die Neuausschreibung wurde durch die Finanzkommission in ihrer Sitzung vom 4. Juli 2023 angeregt, da der Winterdienst seit dem Jahr 2014 ohne Neuausschreibung durch die gleiche Firma durchgeführt wurde.

Für die aktuelle Ausschreibung wurden die verschiedenen Routen einer Überprüfung unterzogen. Die bisherige Aufteilung des Winterdienstes sah vereinfacht dargestellt vor, dass im Gebiet Nendeln (plus Wirtschaftspark Eschen und Gebiet Flux in Eschen) der externe Auftragsnehmer den Winterdienst verrichtet, während der Werkbetrieb auf dem übrigen Gemeindegebiet im Winterdienst tätig ist. Dies führte jedoch dazu, dass vor allem bei starken Schneefällen die bestehenden Kapazitäten für den Winterdienst seitens des Werkbetriebs nicht immer ausreichend waren, um jeweils in der von den Anwohnern mancher Gebiete erwünschten Zeit die Schneeräumung vornehmen zu können. Diesem Umstand wurde situativ begegnet, indem fallweise zusätzliche Kapazitäten für den Winterdienst extern zugekauft wurden. Diese Situation respektive die Erfahrungen der letzten Jahre haben die Verantwortlichen veranlasst, neu zwei Gebiete für den Winterdienst für die externe Auftragsvergabe auszuschreiben.

- Gebiet 1: Nendeln und Teilstrecken in Eschen -> externer Auftragsnehmer
- Gebiet 2: Wirtschaftspark Eschen, Flux, Deponie und Hinterdorf -> externer Auftragsnehmer
- Gebiet 3: Hauptgebiet Eschen -> Werkbetrieb

Auf Basis der zu erwartenden Auftragssumme hätte die Gemeinde an sich eine Direktvergabe vornehmen können, im Sinne der Transparenz und der fairen Chancen wurde indes die Verfahrensart des Einladungsverfahrens nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) gewählt und dabei vier Firmen zur Offerteinreichung eingeladen. Innerhalb der Eingabefrist haben die Forst-Tech Anstalt und die Widmer Industrieservice AG Offerten für beide Gebiete eingereicht. Die Alex Kind Garten Anstalt und die Monn Kran AG haben auf die Einreichung einer Offerte verzichtet.

Innerhalb der Ausschreibung wurde nebst den generellen Eignungskriterien auch ein Leistungsverzeichnis definiert, welches die Offertsteller einzuhalten haben. Das Verzeichnis umfasst Angaben zum Leistungsumfang, zum Trägerfahrzeug, zu den Winterdienstgeräten, zu Ersatzfahrzeugen, zum Salzbezug, zum Unterhalt, zur Haftung, zum Auftrag generell, zum Rapportwesen, zu den Entschädigungen, zur Vertragsdauer, zur vorzeitigen Vertragsauflösung, und zu den Einsatztarifen. Innerhalb des Verzeichnisses wurden zum Trägerfahrzeug und zu den Winterdienstgeräten spezifische Anforderungen an diese Maschinen gefordert, welche während der ganzen Auftragszeit einzuhalten sind.

### Erwägungen des Antragstellers

Mit der überarbeiteten Ausschreibung des Winterdienstes ist sichergestellt, dass die Gemeindestrassen über die Wintermonate auch bei starkem Schneefall rechtzeitig geräumt werden können. Dadurch erhöht sich der Service Public in diesem Bereich weiter, da mehr Ressourcen im Bedarfsfall zur Verfügung stehen.

### Anträge

1. Die Winterdienstarbeiten für das Gebiet 1 seien an das wirtschaftlich günstigste Unternehmen Forst-Tech Anstalt, Eschen, für die Dauer von 6 Jahren zum mittleren Stundensatz von CHF 138.00 inkl. MwSt. zu vergeben.
2. Die Winterdienstarbeiten für das Gebiet 2 seien an das wirtschaftlich günstigste Unternehmen Forst-Tech Anstalt, Eschen, für die Dauer von 6 Jahren zum mittleren Stundensatz von CHF 140.16 inkl. MwSt. zu vergeben.
3. Sämtliche Anforderungen, Leistungen, Konditionen etc. seien in einer Vereinbarung zu regeln.

### Beschlüsse

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

Unterhalt öffentliche Beleuchtung	10.08.09.03
Sanierung Strassenbeleuchtung 2024	10.08.09.03

**10. Sanierung Strassenbeleuchtung 2024** x x E 71

**Antragsteller** Mitarbeiter Bauwesen Tiefbau und Infrastruktur

### Bericht

Im Jahr 2015 wurde der Verkauf von Quecksilberdampf-Leuchtmitteln verboten. Bereits zuvor und mit dieser Voraussetzung noch intensiver wurde die Umrüstung der Beleuchtung auf LED vorangetrieben. Insgesamt sind auf dem Gemeindegebiet von Eschen-Nendeln 983 Beleuchtungskörper aufgestellt.

Folgende Anteile von Leuchtmitteln stehen aktuell im Einsatz:

- LED: 70.5 %
- Natriumhochdrucklampen: 24.6 %
- Halogenmetaldampf: 2.8 %
- Diverse: 2.1 %

### Sanierung Strassenbeleuchtung

In den Sanierungsgebieten Churer Strasse, Gemeindegärten, Rheinstrasse und Flux sollen die alten Strassenlampen aus Energieeffizienzgründen ersetzt werden. Dies betrifft im Sanierungsperimeter insgesamt 64 Leuchten. Dabei werden die Standorte der Kandelaber belassen. Die neue Strassenbeleuchtung wird mit modernen LED-Leuchten nach den aktuell gültigen Standards erstellt. Die konzeptionelle Planung sowie die Lieferung, Montage und Inbetriebnahme der Leuchten inkl. Verkabelung erfolgt durch die Liechtensteinische Kraftwerke AG. Ein Ausbau der Kabelrohranlage ist nicht notwendig.

Für die vorgesehenen Arbeiten liegen die Offerten pro Sanierungsgebiet vom 19. Juni 2024 der Liechtensteinischen Kraftwerke AG vor. Die Gesamtsumme aller Offerten beträgt CHF 77'106.65 inkl. MwSt.

### **Budget**

Im Budget 2023 sind unter Konto Nr. 621.314.00 für die laufende Instandhaltung und Sanierung der Strassenbeleuchtung Kosten von CHF 150'000.00 vorgesehen. Im vorliegenden Projekt ist mit folgenden Kosten +/- 10 % zu rechnen:

Beleuchtung LKW AG	CHF	77'106.65
Diverses / Unvorhergesehenes	CHF	<u>2'893.35</u>
Kosten total	CHF	<u>80'000.00</u>

### **Erwägungen des Antragstellers**

Bei der Sanierungsmassnahme werden die Kandelaberstandorte beibehalten. Durch den Einsatz der sehr energieeffizienten LED-Leuchten in den Sanierungsgebieten kann die Gemeinde ein weiteres Zeichen im Sinne der nachhaltigeren Ressourcennutzung setzen.

### **Anträge**

1. Die vorgesehene Summe von CHF 80'000.00 unter der Konto 621.314.00 für die laufende Instandhaltung und Sanierung der Strassenbeleuchtung sei freizugeben.
2. Der Auftrag für die Strassenbeleuchtung sei an die Liechtensteinischen Kraftwerke AG, zum Offertpreis von CHF 77'106.65 inkl. MwSt. zu vergeben.

### **Beschlüsse**

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