ESCHEN
NENDELN

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 16/26 (Aushang)

Datum / Zeit:	Mittwoch, 25. November 2026 / 18.00 – 22.15 Uhr
Ort:	Gemeindehaus Eschen Sitzungszimmer Gemeinderat St. Martins-Ring 2 9492 Eschen
Vorsitz:	Tino Quaderer, Gemeindevorsteher
Gemeinderäte:	Matthias Ender, Gemeinderat Gerhard Gerner, Gemeinderat Katrin Marxer, Gemeinderätin Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin Günter Meier, Gemeinderat Matthias Oberparleiter, Gemeinderat Sybille Oehry, Gemeinderätin Simon Schächle, Gemeinderat
Entschuldigt:	Fredy Allgäuer, Gemeinderat Gebhard Senti, Vizevorsteher
Protokoll:	Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 25.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
www.eschen.li

Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 15/26

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag
Das Gemeinderatsprotokoll 15/26 vom 11.11.2026 sei zu genehmigen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Verwendung des Gemeindewappens: Anfrage der Demokraten pro Liechtenstein

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Demokraten pro Liechtenstein

Ausstand Simon Schächle (Art. 50, lit. d))
Katrin Marxer (Art. 50, lit. d))

Bericht
Mit Schreiben vom 4. November 2026 stellen die Demokraten pro Liechtenstein den Antrag, das Gemeindewappen der Gemeinde Eschen-Nendeln im Zusammenhang mit den Gemeinderatswahlen 2027 verwenden zu dürfen.

Die Verwendung ist für die Wahlwerbung der Demokraten pro Liechtenstein vorgesehen und umfasst insbesondere Wahlplakate, Flyer sowie den Online-Auftritt. Das Gemeindewappen soll in seiner Originalform gemäss Wappenbeschreibung verwendet werden.

Der Gesuchsteller sichert zu, das Gemeindewappen in würdiger und unveränderter Form zu verwenden. Die Verwendung soll ausschliesslich im Zusammenhang mit den Gemeinderatswahlen 2027 erfolgen.

Rechtliches
Gemäss Art. 21 Abs. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 1982 über Wappen, Farben, Siegel und Embleme des Fürstentums Liechtenstein (Wappengesetz) bedarf die Verwendung von Gemeindewappen und Gemeindeflaggen zu geschäftlichen Zwecken der Zustimmung des Gemeinderates.

<u>Bewilligungspraxis</u>
In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Bewilligungen für die Verwendung des Gemeindewappens erteilt. Lokale Vereine, lokale Unternehmen sowie auswärtige Antragsteller erhielten jeweils eine auf den angegebenen Verwendungszweck beschränkte Bewilligung.

Bereits im Jahr 2023 stellte die Medienbüro AG im Namen der Demokraten pro Liechtenstein den Antrag, das Gemeindewappen in der Wahlbroschüre für die Gemeindewahlen 2023 verwenden zu dürfen. Der Gemeinderat stimmte diesem Antrag mit Beschluss vom 25. Januar 2023 mehrheitlich zu.

Antrag
Den Demokraten pro Liechtenstein sei die Genehmigung zu erteilen, das Gemeindewappen der Gemeinde Eschen-Nendeln für die Wahlwerbung im Zusammenhang mit den Gemeindewahlen 2027 zu verwenden.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Schmidt Maximilian Emil: Einbürgerungsgesuch infolge ordentlichem Verfahren

Antragsteller Gemeindevorsteher

Gesuchsteller Schmidt Maximilian Emil, 9492 Eschen

Bericht
Herr Maximilian Emil Schmidt, geb. 25. Oktober 1967, Staatsangehörigkeit: Österreich, stellt mit Datum vom 27. Oktober 2026 einen Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren.

Das Zivilstandsamt des Fürstentums Liechtenstein hat das Gesuch und die Unterlagen gesetzmässig überprüft. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Einbürgerung sind gegeben. Gleichzeitig ersucht das Zivilstandsamt die Gemeinde Eschen-Nendeln, das Einbürgerungsgesuch im Sinne von Art. 21 Abs. 3 des Gemeindegesetzes, ∫∫ 6 LGBl. 2008 Nr. 306, zu erledigen und danach Bericht zu erstatten.

Rechtliches
Art. 21 des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996 (LGBl Nr. 76/1996) besagt:

Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht im ordentlichen Verfahren
1) Der Gemeinde steht das Recht zu, einem ausländischen Staatsbürger die Aufnahme als Gemeindebürger für den Fall der Verleihung des liechtensteinischen Landesbürgerrechts zuzusichern und ihn bei Erfüllung dieser Voraussetzung als Gemeindebürger aufzunehmen.
2) Mit dem Bewerber erwerben auch sein Ehegatte und seine ehelichen minderjährigen Kinder oder sein eingetragener Partner das Gemeindebürgerrecht, sofern sie bei der Aufnahme ins Landesbürgerrecht einbezogen sind.
3) Über die Aufnahme entscheiden die in der Gemeinde wohnhaften Gemeindebürger. Der Bewerber hat eine Verwaltungsgebühr zu entrichten.

Antrag
Die Bürgerabstimmung über die Einbürgerung im ordentlichen Verfahren von Herrn Maximilian Emil Schmidt sei mit der nächsten Abstimmung auf Landes- oder Gemeindeebene oder spätestens innerhalb von sechs Monaten durchzuführen.

Beschluss
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Mobile Kulturgüter: Zwischenbericht und weiteres Vorgehen

Antragsteller Kulturbeauftragte

Ausgangslage
Der Gemeinderat genehmigte am 17. Dezember 2025 das Kulturgüterkonzept der Gemeinde Eschen-Nendeln sowie die darin enthaltene Fünfjahresplanung 2026 bis 2031. Gleichzeitig wurde beschlossen, dem Gemeinderat im ersten Quartal 2027 erstmals einen Zwischenbericht über die Umsetzung vorzulegen.

Das Kulturgüterkonzept bildet die konzeptionelle Grundlage für die langfristige Kulturgüterpolitik der Gemeinde. Es definiert fünf Fokusthemen und verschiedene Handlungsfelder für die mobilen, immobilen und immateriellen Kulturgüter sowie für deren Präsentation und Vermittlung. Im Bereich der mobilen Kulturgüter wurden insbesondere die Triagierung und Selektion der Sammlung, die Aufarbeitung der verbleibenden Objekte sowie die Schaffung geeigneter Lagerbedingungen als zentrale Handlungsfelder festgelegt.

Nach der Genehmigung des Kulturgüterkonzeptes wurde David-Johannes Buj Reitze im Auftrag der Gemeinde Eschen-Nendeln mit der fachlichen Aufarbeitung der mobilen Kulturgütersammlung beauftragt. Die Ergebnisse seiner Arbeiten der vergangenen Monate sowie die daraus gewonnenen Erkenntnisse und offenen Fragestellungen hat er im Bericht Überblick über die mobile Kulturgütersammlung und ihren Bearbeitungsstand zusammengefasst.

Bericht
Die mobile Kulturgütersammlung umfasst insgesamt 2'795 Datensätze in der Sammlungssoftware MuseumPlus. Davon entfallen 351 Datensätze auf die Kunstsammlung und 374 auf den Nachlass von Eugen Schafhauser. Da diese beiden Bestände als eigenständige Einheiten behandelt und bei der gegenwärtigen Triagierung ausgeklammert werden, verbleiben 2'070 zu bearbeitende Objekte. Die Sammlung ist auf die Standorte altes Umspannwerk, Mehrzweckgebäude, Pfrundbauten, Mühle und Gemeindeverwaltung verteilt.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde auf Grundlage der Fokusthemen des Kulturgüterkonzeptes ein Schlagwortbaum in MuseumPlus angelegt. Bislang wurden 2'059 Datensätze digital verschlagwortet und punktuell mit zusätzlichen Informationen ergänzt. Damit ist die digitale Ersttriagierung weit fortgeschritten. Der notwendige physische Abgleich der Datensätze mit den tatsächlich vorhandenen Objekten konnte insbesondere im alten Umspannwerk aufgrund der engen Platzverhältnisse, der eingeschränkten Zugänglichkeit und des festgestellten Schimmelbefalls noch nicht systematisch vorgenommen werden.

Die bisherige Sichtung zeigt zudem, dass die vorhandenen Metadaten vielfach nur eine Basiserfassung umfassen. Angaben zum historischen Kontext, zur Verwendung, zur Herstellung, zur Objektgeschichte und zu den Besitzverhältnissen fehlen grösstenteils. Im Feld «Eigentümer:in» fehlen bei 2'717 Datensätzen entsprechende Angaben. Darüber hinaus bestehen uneinheitliche Standortbezeichnungen und unterschiedliche Systematiken, die im weiteren Verlauf zu bereinigen sind.

Lagerbedingungen
Im Rahmen der Aufarbeitung wurden die klimatischen Bedingungen im ehemaligen Umspannwerk mittels Messgeräten detailliert untersucht. Der Messzeitraum vom 26. Juni bis 29. Oktober 2026 umfasst rund 125 Tage und insgesamt rund 12'000 Messungen pro Raum. Die Auswertung zeigt deutliche klimatische Unterschiede innerhalb des Gebäudes. Im Untergeschoss besteht mit durchschnittlich 64,3 % eine dauerhaft erhöhte relative Luftfeuchtigkeit. In den oberen Geschossen stellen insbesondere die hohen Sommertemperaturen eine Belastung dar. Im Obergeschoss wurden Temperaturen bis 30,9 °C gemessen.

Neben den absoluten Temperatur- und Feuchtigkeitswerten zeigt die ergänzte Auswertung teilweise erhebliche kurz- und mittelfristige Klimaschwankungen. Die empfohlenen Orientierungswerte werden insbesondere bei der relativen Luftfeuchtigkeit zeitweise deutlich überschritten. Für eine gemischte Kulturgütersammlung erhöhen solche Bedingungen das Risiko von Schimmelbildung, Korrosion, Verformungen und weiteren langfristigen Materialschäden.

Zusätzlich besteht durch die unterschiedliche Temperaturverteilung innerhalb des Gebäudes ein Kondensationsrisiko. Warme, feuchte Luft aus den oberen Geschossen kann beim Abkühlen in kühleren Gebäudebereichen zu lokal erhöhter Luftfeuchtigkeit beziehungsweise unter ungünstigen Bedingungen zu Kondenswasser führen. Dies erhöht insbesondere die Risiken für Eisen-, Holz- und Lederobjekte sowie die Schimmelbildung. Auch die festgestellte Staubbelastung stellt einen zusätzlichen konservatorischen Risikofaktor dar.

Zusammenfassend kommt die Klimaanalyse zum Ergebnis, dass das ehemalige Umspannwerk unter den derzeit dokumentierten Bedingungen keine durchgehend geeigneten Voraussetzungen für die dauerhafte Aufbewahrung der Kulturgütersammlung bietet. Die langfristige Nutzung des Gebäudes als Kulturgüterlager ist daher grundsätzlich zu überprüfen.

Auch im Mehrzweckgebäude wurde ein erheblicher Schimmelbefall festgestellt. Die dortigen klimatischen Bedingungen sind deshalb ebenfalls weiter zu überwachen und bei Bedarf kurzfristig zu stabilisieren. Die vertiefte Klimaanalyse liegt bislang für das ehemalige Umspannwerk vor.

Inhaltliche Fragestellungen
Die bisherige Aufarbeitung hat verschiedene Fragen aufgezeigt, die für die weitere Triagierung und die künftige Ausrichtung der Sammlung geklärt werden müssen:

Dubletten innerhalb der Sammlung
Es ist festzulegen, nach welchen Kriterien mehrfach vorhandene Objekte reduziert werden sollen.

Dubletten im Sammlungsverbund
Es ist zu prüfen, ob generische Objekte ohne spezifischen Bezug zu Eschen-Nendeln ausgesondert werden können, wenn vergleichbare Objekte in anderen liechtensteinischen Sammlungen bereits ausreichend vorhanden sind.

Fokusthema Ernährung
Der Begriff ist dahingehend zu präzisieren, ob neben der landwirtschaftlichen Produktion auch die nachgelagerte Nahrungsmittelverarbeitung und -zubereitung Teil des Fokusthemas sein soll.

Vermittlungsobjekte
Für Objekte ohne unmittelbaren Fokusthemenbezug, die jedoch aktiv für die Vermittlung oder zur Ausstattung erlebbarer Räume verwendet werden, soll die Schaffung eines separaten Portfolios «Hands-On» geprüft werden.

Zukünftige Sammlungstätigkeit
Es ist festzulegen, ob die Sammlung zeitlich und inhaltlich abgeschlossen ist oder ob weiterhin Objekte mit besonderer Bedeutung für die Geschichte und Identität von Eschen-Nendeln aufgenommen werden sollen.

Die Klärung der vorstehenden Themen soll in einen eigenständigen Leitfaden für die mobile Kulturgütersammlung einfliessen. Dieser soll die im Kulturgüterkonzept enthaltenen Grundsätze konkretisieren und nachvollziehbare Kriterien für die Aufnahme, Aufbewahrung, Nutzung und Aussonderung von Objekten definieren.

Kosten und Budget
Die bisherige fachliche Aufarbeitung der Sammlung wurde im Rahmen des von der Gemeinde erteilten Auftrags ausgeführt. Die dafür anfallenden Aufwendungen werden über die im Bereich Kultur vorgesehenen Mittel getragen. Im Konto Nr. 300.318.10 ist für die laufenden Arbeiten ein Betrag von CHF 15'000.00 vorgesehen. Die laufenden Arbeiten sind in diesem Budget abgedeckt.

Die Kosten für die nächsten Arbeitsschritte können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beziffert werden. Sie hängen insbesondere vom Umfang der personellen Unterstützung bei der physischen Triagierung, von der notwendigen Schimmelreinigung, von kurzfristigen Massnahmen zur Klimastabilisierung sowie von der zukünftigen Lagerlösung ab. Die Ausgaben in diesem Bereich werden über die laufenden Budgets gesprochen.

Für die Fortführung der Triagierung im Depot sind grundsätzlich zwei fachkundige Personen erforderlich. Zusätzlich werden Schutzkleidung, technische Hilfsmittel und geeignete Arbeitsmittel benötigt. Für Arbeiten in den vom Schimmel betroffenen Räumlichkeiten sind mindestens FFP3-Masken, Handschuhe und geeignete Schutzanzüge beziehungsweise waschbare Überkleidung vorzusehen.

Kurzfristige und finanziell überschaubare Massnahmen, insbesondere zusätzliche Klimamessungen, mobile Entfeuchter, Schutzmaterial und notwendige Hilfsmittel, sollen im Rahmen der vorhandenen Budgetmittel umgesetzt werden. Für grössere Aufwendungen, insbesondere eine professionelle Schimmelreinigung, bauliche oder technische Massnahmen am ehemaligen Umspannwerk oder die Schaffung beziehungsweise Anmietung eines alternativen Kulturgüterdepots, sind vorgängig Kostenschätzungen einzuholen und dem Gemeinderat separate Anträge vorzulegen.

Weiteres Vorgehen
In einem nächsten Schritt sollen die klimatischen Bedingungen im alten Umspannwerk und im Mehrzweckgebäude kurzfristig stabilisiert und weiterhin überwacht werden. Gleichzeitig ist durch eine effizientere Lagerung und die Aussonderung eindeutig nicht erhaltenswerter Ausstellungselemente eine geeignete Arbeitsfläche zu schaffen.

Anschliessend soll der physische Abgleich der in MuseumPlus erfassten Datensätze mit den tatsächlich vorhandenen Objekten beginnen. Die Arbeiten sind grundsätzlich durch zwei fachkundige Personen und nach dem Vieraugenprinzip auszuführen. Dabei sind der tatsächliche Bestand, der Zustand, die Vollständigkeit, die Provenienz und die historische Aussagekraft der Objekte zu überprüfen.

Parallel dazu sollen die offenen Grundsatzfragen zur Sammlungstiefe, zum Umgang mit Dubletten, zum Portfolio «Hands-On» und zur zukünftigen Sammlungstätigkeit geklärt werden. Die daraus abgeleiteten Kriterien sind in einem Leitfaden für die mobile Kulturgütersammlung festzuhalten.

Objekte, die für eine Aussonderung vorgesehen werden, sind digital und physisch zu überprüfen. Die betreffenden Objekte sind in einer nachvollziehbaren Liste zu dokumentieren. Für die Deakzession ist folgende Reihenfolge zu beachten:

1. Rückgabe an Leihgeber oder Donatoren
2. Abgabe an Museen

3. Abgabe an andere öffentliche Institutionen
4. Verwendung für andere Zwecke, beispielsweise als Vermittlungsobjekt oder Ersatzteillager
5. Verkauf
6. Entsorgung oder Vernichtung

Vor einer Rückgabe oder Weitergabe sind vom Schimmel betroffene Objekte fachgerecht zu reinigen. Objekte aus den betroffenen Räumlichkeiten dürfen vor der Reinigung weder ausgeliehen noch für Ausstellungen verwendet werden.

Im Rahmen der weiteren Triagierung soll zudem der Austausch mit den übrigen Sammlungen im bestehenden Sammlungsverbund verstärkt werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern bei generischen Objekten ohne spezifischen Bezug zu Eschen-Nendeln vergleichbare Bestände anderer liechtensteinischer Sammlungen bei den Sammlungsentscheiden berücksichtigt werden können.

Anträge
1. Vom Bericht Überblick über die mobile Kulturgütersammlung und ihren Bearbeitungsstand sowie die ergänzende Klimaanalyse des ehemaligen Umspannwerks seien Kenntnis zu nehmen.
2. Die vorgeschlagene Stossrichtung für die weitere Bearbeitung der mobilen Kulturgütersammlung sei zu genehmigen.
3. Die Verwaltung sei mit der Umsetzung der weiteren Schritte zu beauftragen.

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

Grundstück Nr. 1806: Verzicht auf ein Vorkaufsrecht / Entscheid

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht
Der Gemeinderat der Gemeinde Eschen-Nendeln beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 15. Dezember 2010, Traktandum Nr. 224, den Verkauf des Eschner Grundstücks Nr. 1806 mit einer Fläche von 2'382 m². Der Verkaufspreis betrug CHF 420.00 pro Quadratmeter beziehungsweise insgesamt CHF 1'000'440.00.

Die Eigentumsübertragung erfolgte am 5. Mai 2011. Gleichzeitig wurde zugunsten der Gemeinde Eschen ein vertragliches Vorkaufsrecht bis zum 31. Dezember 2030 im Grundbuch vorgemerkt. Damit sollte insbesondere sichergestellt werden, dass das seinerzeit vorgestellte Überbauungs- und Nutzungskonzept eingehalten wird.

Nachdem die genaue Ausgestaltung des Projekts zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs noch nicht abschliessend feststand, wurden die Miteigentumsverhältnisse in den Folgejahren mehrmals angepasst. Am 12. Juni 2014 wurde das Grundstück Nr. 1806 schliesslich in Stockwerkeigentum aufgeteilt und mit dem Projekt «STABIQ Treasure House» überbaut.

Im Jahr 2022 befasste sich der Gemeinderat bereits mit dem Verkauf der Stockwerkeinheit Nr. S11603. Die Stockwerkeinheit umfasst das erste und zweite Obergeschoss des Gebäudes. Da die vorgesehene Nutzung

mit dem ursprünglichen Konzept vereinbar war, verzichtete der Gemeinderat einstimmig auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Nun beabsichtigt die Eigentümerin, auch die Stockwerkeinheit Nr. S14282 zu verkaufen. Die Stockwerkeinheit umfasst 146/1000 Miteigentum am Stammgrundstück Nr. 1806 und beinhaltet Gewerbe- und Dienstleistungsräume im Erdgeschoss. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt CHF 5'750'000.00.

Die Käuferin ist bereits Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. S11603 mit 333/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. 1806. Für den geplanten Eigentumsübergang der Stockwerkeinheit Nr. S14282 ist ein Verzicht der Gemeinde auf das im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Eschen vorgemerkte Vorkaufsrecht erforderlich.

Anträge

1. Auf die Ausübung des zugunsten der Gemeinde Eschen bestehenden Vorkaufsrechts bezüglich der geplanten Eigentumsübertragung des Eschner Grundstücks Nr. S14282, 146/1000 Miteigentum am Stammgrundstück Nr. 1806, sei zu verzichten.
2. Der Gemeindevorsteher und der Vizevorsteher werden ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag beziehungsweise die erforderliche Verzichtserklärung namens der Gemeinde Eschen zu unterzeichnen.

Beschlüsse

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

Aufarbeitung der Erschliessungs- und Umlegungskosten: Abschluss der Untersuchung der Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage und Auftrag

Der Gemeinderat beauftragte die Geschäftsprüfungskommission am 15. November 2023 einstimmig mit der Aufarbeitung der Erschliessungs- und Umlegungskosten. Ziel des Auftrags war es, die offenen Fragen zu klären, die sich aus der über Jahrzehnte entstandenen Entwicklung der Erschliessungsprojekte und aus teilweise unterbliebenen Verrechnungen gegenüber den Grundeigentümern ergeben hatten. Der Fragenkatalog wurde am 21. Dezember 2023 gemeinsam mit Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und dem Gemeindevorsteher konkretisiert.

Die Geschäftsprüfungskommission legte dem Gemeinderat am 5. Dezember 2025 einen ausführlichen internen Bericht sowie eine gekürzte Fassung für eine mögliche Veröffentlichung vor. Nach Angaben der GPK stützt sich die Untersuchung insbesondere auf Gemeinderats- und Kommissionsprotokolle, Verwaltungsakten, Gespräche mit Abteilungsleitungen und früher involvierten Personen sowie externe juristische Gutachten.

Der Gemeinderat behandelte die Berichte an seiner Sitzung vom 17. Dezember 2025. Er nahm beide Berichte zur Kenntnis und beschloss, die Thematik erneut zu traktandieren. Gleichzeitig hielt er fest, dass einzelne Aussagen des Berichts unklar, teilweise fehlerhaft oder ergänzungsbedürftig seien. Die Mitglieder des Gemeinderates wurden deshalb eingeladen, entsprechende Rückmeldungen und Zusatzfragen einzureichen.

Wesentliche Ergebnisse des GPK-Berichts vom Dezember 2025
Die GPK kommt im Bericht von 2025 zum Ergebnis, dass die teilweise über Jahrzehnte unterbliebene Verrechnung von Erschliessungskosten nicht auf eine einzige Ursache zurückgeführt werden kann. Dabei zeigt sich, dass die Ursachen und die problembegründenden Vorgänge zeitlich weit zurückreichen und teils vor Jahrzehnten entstanden beziehungsweise angelegt waren. Sie nennt insbesondere:

- die bis 2009 fehlende gesetzliche Grundlage für Teilabrechnungen;
- die vorherrschende Rechtsauffassung, wonach Erschliessungskosten nicht verjährten;
- das Zuwarten bis zur vollständigen Erschliessung eines Perimeters;
- Verzögerungen bei der Schaffung eines Erschliessungskostenreglements;
- unklare Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;
- personelle Wechsel und Pensionierungen;
- fehlende systematische Kontrollen und Nachverfolgung;
- ein konkretes organisatorisches Versäumnis im Perimeter «Renkwiler».

Nach Einschätzung der GPK erklären diese Faktoren die teilweise unterbliebenen Verrechnungen, ohne dass daraus pauschal auf ein pflichtwidriges Verhalten einzelner Organe oder Personen geschlossen werden könne. Die GPK stellt gleichzeitig fest, dass die Gemeinde das Thema organisatorisch früher hätte priorisieren und strukturierter bearbeiten können. Zwischen 2009 und 2019 sei das Thema zwar punktuell behandelt worden, es hätten aber klare Zuständigkeiten und ein verbindlicher Prozess zur regelmässigen Überprüfung und Verrechnung gefehlt. Erst ab 2019 mit dem neuen Gemeinderat und dem neuen Gemeindevorsteher sei die Aufarbeitung aktiv priorisiert und als gemeinsames Legislaturziel des Gemeinderates festgelegt und systematisch vorangetrieben worden.

Finanzielle Einordnung
Gemäss GPK-Bericht ist der Gemeinde bei den reinen Umlegungskosten kein Schaden entstanden, weil die früher offenen Umlegungen im Rahmen der Aufarbeitung des 2019 definierten Legislaturziels inzwischen aufgearbeitet und verrechnet werden konnten. Beim Perimeter «Grossfeld» wird hingegen ein feststehender, verjährungsbedingter Ausfall von CHF 148'430.90 ausgewiesen.

Zusätzlich nennt der Bericht mögliche Ausfälle von bis zu CHF 520'000.00 im Perimeter «Renkwiler» und bis zu CHF 72'000.00 im Perimeter «Walchabündt». Beim Perimeter «Halde» ging der Bericht, abhängig vom damals noch ausstehenden letztinstanzlichen Entscheid, von einem möglichen Ausfall des Grundeigentümeranteils zwischen CHF 2.97 Mio. und CHF 3.53 Mio. aus.

Diese Beträge sind voneinander abzugrenzen:

- Nicht jede noch nicht verrechnete Position stellt einen Schaden dar. Da auch Parzellen der Gemeinde selbst und der Bürgergenossenschaft inkludiert sind.
- Von einem Schaden ist erst auszugehen, soweit eine rechtlich bestehende Forderung wegen Verjährung oder aus einem anderen Grund nicht mehr durchgesetzt werden kann. Gerade bei den Parzellen, die noch nicht verjährt sind, hängt der tatsächliche Schaden von der weiteren Rechtsprechung ab.

Diese Differenzierungen sind insbesondere für die öffentliche Kommunikation wesentlich. Der Gemeinderat hatte in seinen Rückmeldungen darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Gesamtbeträge andernfalls den unzutreffenden Eindruck erwecken könnte, sämtliche ausgewiesenen Erschliessungskosten seien uneinbringlich.

Rückmeldungen und Zusatzfragen des Gemeinderates
Die Rückmeldungen des Gemeinderates zum Bericht wurden über die Fraktionen gesammelt und gebündelt durch den Gemeindevorsteher im März 2026 an die GPK überwiesen. Sie betreffen sowohl inhaltliche Fragen als auch redaktionelle und methodische Präzisierungen.

Im Zentrum standen folgende Zusatzfragen:

- Zu Frage 2 des GPK-Berichts
  - Wie lief der Prozess in jenen Fällen ab, in denen Erschliessungskosten korrekt abgerechnet wurden?
  - Von welcher Stelle hätte die Rechnungsstellung beziehungsweise die Einleitung des Verrechnungsprozesses veranlasst werden müssen?
  - Welche personellen Wechsel oder Pensionierungen waren für die fehlende Nachverfolgung relevant?

- Zu Frage 3 des GPK-Berichts und zum Perimeter «Grossfeld»
  - Auf welche konkreten Tatsachen stützte sich nach 1985 die Annahme, das Gebiet sei noch nicht vollständig erschlossen?
  - Weshalb ging die Gemeinde davon aus, dass eine Teilstrecke fehle?
  - Weshalb wurde nach dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes im Jahr 2009 eine Anwendung der neuen Abrechnungsmöglichkeiten auf das «Grossfeld» als rechtlich nicht tragfähig beurteilt?

- Zu Frage 7 des GPK-Berichts
  - Welcher konkrete Zeitraum ist mit der Aussage gemeint, die Gemeinde hätte das Thema «früher priorisieren und strukturierter angehen» müssen?

- Zu Frage 8 des GPK-Berichts
  - Wie ist die Aussage zu verstehen, wonach die Verantwortung für die Erstellung der Kostenverteiler und die Verrechnung «ausschliesslich beim Gemeinderat» gelegen habe?
  - Wie ist dabei zwischen der operativen Verantwortung innerhalb der Verwaltung, der Vorbereitung eines Geschäfts und der politischen Beschlussfassung durch den Gemeinderat zu unterscheiden?

Der Gemeinderat wies ergänzend darauf hin, dass die Verwaltung den Gemeinderat in vergangenen Legislaturperioden mehrfach auf die generelle Problematik, die zunehmenden Schwierigkeiten einer späteren Verrechnung und die Notwendigkeit rechtlicher Abklärungen hingewiesen hatte, so zuletzt 2016. Zudem wurde die Auffassung vertreten, dass der operative Auslöser für einen Verrechnungsprozess grundsätzlich aus dem Bauwesen hätte kommen müssen, während Kanzlei und Finanzwesen anschliessend die Vorlage zuhanden des Gemeinderates hätten vorbereiten müssen. Die abschliessende Beschlussfassung lag und liegt beim Gemeinderat.

Schriftliche Stellungnahme der GPK vom 18. November 2026
Die Geschäftsprüfungskommission hat die Zusatzfragen des Gemeinderates mit E-Mail vom 18. November 2026 wie folgt beantwortet.

Die GPK hält fest, dass aufgrund der vorhandenen Akten nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob Erschliessungskosten in der Vergangenheit durchgehend korrekt abgerechnet wurden. In den Prozess waren insbesondere die Schätzungskommission, die Gemeindeverwaltung und externe Ingenieurbüros eingebunden. Die Schätzungskommission erstellte den Kostenverteiler, der dem Gemeinderat zur

Genehmigung vorgelegt wurde. Ein klar definierter Gesamtprozess war gemäss den Recherchen der GPK jedoch nicht eindeutig festgelegt.

Grundlage für die Rechnungsstellung war jeweils der vom Gemeinderat genehmigte Kostenverteiler. Wer das verbindliche Bindeglied zwischen Verwaltung und Schätzungskommission bildete und die weitere Bearbeitung auslöste, lässt sich heute nicht mehr zuverlässig feststellen. Die GPK bezeichnet den Leiter Bauwesen als naheliegende Stelle, hält aber gleichzeitig fest, dass die Verantwortung vermutlich nie klar definiert war. Hinzu kamen personelle Wechsel innerhalb der Verwaltung, des Gemeinderates und der Schätzungskommission.

Beim Perimeter «Grossfeld» kann die GPK die damalige Annahme einer noch nicht vollständigen Erschliessung nicht mit fundierten Quellen belegen. Nach Aussagen befragter Personen wurde teilweise von einer fehlenden Strasse mit Kehrplatz, teilweise lediglich von fehlenden Randsteinen ausgegangen. Weshalb diese Einschätzung nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzes nicht überprüft und revidiert wurde, ist aufgrund der vorhandenen Quellen ebenfalls nicht abschliessend erklärbar.

Die GPK führt als mögliche Erklärung für die erst 2021 erfolgte Erstellung des Kostenverteilers an, dass der politische Wille für eine rasche Umsetzung vor 2019 teilweise gefehlt haben könnte und zunächst das neue Erschliessungskostenreglement abgewartet worden sei. Da die GPK dies ausdrücklich als mögliche Erklärung bezeichnet, ist im bereinigten Bericht klar zwischen belegten Tatsachen und rückblickenden Einschätzungen zu unterscheiden.

Die Aussage, die Gemeinde hätte das Thema früher priorisieren und strukturierter bearbeiten müssen, bezieht die GPK vor allem auf den Zeitraum seit dem Vernehmlassungsbericht beziehungsweise dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes per Anfang 2009. Bis zur Einsetzung der Arbeitsgruppe für das Erschliessungskostenreglement und zur Erstellung des Kostenverteilers «Grossfeld» vergingen mehr als zwölf Jahre.

Zur Verantwortung präzisiert die GPK, dass der Gemeinderat die Kostenverteiler zu genehmigen hatte und die eingesetzte Schätzungskommission für deren Erstellung zuständig war. Gleichzeitig seien die weiteren Zuständigkeiten nie vollständig geklärt gewesen und ein klarer Prozess habe gefehlt.

Schliesslich anerkennt die GPK, dass die Formulierung, das finanzielle Risiko sei «überschaubar, aber nicht zu vernachlässigen», missverständlich ist. Im finalen Bericht soll deshalb die treffendere Formulierung verwendet werden: «Das finanzielle Risiko lässt sich klar abgrenzen und ist nicht zu vernachlässigen.»

Fazit aus den bisherigen Abklärungen
Mit dem Bericht der GPK, den Rückmeldungen des Gemeinderates und der ergänzenden schriftlichen Stellungnahme liegt eine umfassende Grundlage für den Abschluss der historischen Aufarbeitung vor. Ergänzend kann darauf hingewiesen werden, dass seitens der Verwaltung in den letzten Monaten viele der im Kontext der Untersuchung aufgeworfenen Fragen und noch teils ungeklärter Perimeter aus der Vergangenheit mittlerweile ebenfalls aufgearbeitet werden konnten. So werden dem Gemeinderat folgende Themen zur weiteren Beschlussfassung in der heutigen Sitzung vorbereitet:

- Perimeter Kapf
- Perimeter Renkwiler
- Perimeter Walchabündt

In diesem Sinne kann festgehalten werden, dass durch die internen Untersuchungen plus zusätzlich durch die Untersuchungen der GPK ein effektiver Erkenntnisgewinn erzielt werden konnte, der dazu beiträgt, neben dem auslösenden Perimeter Halde auch die verschiedenen Problemstellungen in weiteren

Erschliessungsperimetern zu klären, die teilweise dreissig oder vierzig Jahre zurückliegen. Insgesamt zeigt die zeitliche Einordnung, dass die wesentlichen historischen Ursachen und ein grosser Teil der problembegründenden Vorgänge bereits vor dem Jahr 2010 entstanden beziehungsweise angelegt waren.

Die zentrale Erkenntnis aus dem eigentlichen GPK-Bericht besteht darin, dass die unterbliebenen Verrechnungen auf ein Zusammenspiel rechtlicher, politischer und organisatorischer Faktoren zurückzuführen sind. Eine pauschale Zuordnung der Verantwortung zu einem einzelnen Organ oder einer einzelnen Person wäre deshalb nicht sachgerecht und zweckdienlich. Gleichzeitig sind einzelne Versäumnisse klar feststellbar, insbesondere dort, wo bereits erstellte Kostenverteiler oder angekündigte spätere Rechnungsstellungen nicht konsequent nachverfolgt wurden.

Für die Beurteilung ist insbesondere zwischen drei Ebenen zu unterscheiden:

1. Operativer Auslöser: Das Bauwesen stellt fest, ob ein massgebender Erschliessungsstand erreicht ist und eine Abrechnung technisch vorbereitet werden kann.
2. Administrative und fachliche Vorbereitung: Bauwesen, Finanzwesen und Gemeindekanzlei stellen gemeinsam die Kostenbasis, die rechtlichen Grundlagen, den Verfahrensablauf, die Fristen sowie das Geschäft zuhanden des Gemeinderates sicher.
3. Politischer Entscheid: Der Gemeinderat beschliesst den Kostenverteiler, die Planauflage sowie das weitere Vorgehen bei Einsprachen und Rechtsmitteln.

Diese Verantwortungsordnung entspricht grundsätzlich auch dem im GPK-Bericht vorgeschlagenen Modell: Identifikation und Vorbereitung durch die Bauverwaltung, fachliche Prüfung durch die zuständige Kommission, Sicherstellung von Traktandierung und Fristenkontrolle durch die Gemeindekanzlei und abschliessender Entscheid durch den Gemeinderat.

Die historische Aufarbeitung sollte daher nicht allein mit der Kenntnisnahme des Berichts enden. Entscheidend ist, dass aus den festgestellten Schwachstellen verbindliche und personenneutrale Abläufe entstehen. Was zwischenzeitlich auch schon geschehen ist und was anhand der parallelen Aufarbeitung der Perimeter Kapf, Walchabündt und Renkwiler klar erkennbar ist.

Weiteres Vorgehen: Aufarbeitung und Folgeschritte
Es wird vorgeschlagen, die Aufarbeitung in zwei Teile zu gliedern:

<u>Abschluss und Veröffentlichung der historischen Aufarbeitung</u>
Der interne und der öffentliche Bericht sollen anhand der Zusatzfragen und der Stellungnahme der GPK bereinigt werden. Insbesondere sind:

- sachliche Fehler und missverständliche Zahlenangaben zu korrigieren;
- Gesamtinvestitionen, offene Kosten und tatsächlich gefährdete Grundeigentümerbeiträge klar zu unterscheiden;
- der inzwischen bekannte Ausgang des Verfahrens «Halde» hinsichtlich Verjährung beziehungsweise dessen Auswirkungen in Zusammenhang mit dem erstellten Kostenverteiler sei nachzuführen;
- die Verantwortung heutiger Amtsträger und Verwaltungsmitarbeitender klar von früheren Vorgängen abzugrenzen.

Der Gemeinderat hatte bereits am 17. Dezember 2025 festgehalten, dass bei einer Veröffentlichung insbesondere darauf zu achten sei, den aktuellen Gemeinderat und die heutigen leitenden Verwaltungsangestellten nicht für frühere Vorgänge verantwortlich erscheinen zu lassen.

Verbindliche organisatorische Umsetzung

Für sämtliche laufenden und zukünftigen Erschliessungsperimeter soll ein standardisierter Prozess beschlossen beziehungsweise ausgearbeitet werden. Dieser sollte enthalten:

- klare Prozessverantwortung im Bauwesen;
- definierte Mitwirkungspflichten von Finanzwesen und Gemeindekanzlei;
- klar definierte Auslöser für die Prüfung von Teil- oder Schlussabrechnungen;
- eine jährliche Überprüfung sämtlicher offener Perimeter;
- eine zentrale Fristen- und Pendenzenkontrolle;
- eine jährliche Berichterstattung an die zuständige Kommission;
- eine regelmässige rechtliche Überprüfung des Erschliessungskostenreglements und der Vollzugspraxis.

Heute kann festgestellt werden, das obgenannte Empfehlungen der GPK verwaltungsintern bereits umgesetzt wurden.

Anträge

1. Vom ergänzenden Schreiben der Geschäftsprüfungskommission vom 18. November 2026 und von der darin enthaltenen Beantwortung der Zusatzfragen des Gemeinderates sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es sei festzustellen, dass die historische Aufarbeitung der Erschliessungs- und Umlegungskosten mit dem Bericht der GPK, den Rückmeldungen des Gemeinderates und der ergänzenden Stellungnahme der GPK auf der Ebene der Sachverhaltsfeststellung grundsätzlich als abgeschlossen erachtet wird. Vorbehalten bleiben die Umsetzung der nachfolgenden Beschlüsse, die Bereinigung des finalen Berichts sowie die Behandlung noch offener Rechtsfälle.
3. Es sei festzuhalten, dass die historischen Ursachen und problembegründenden Vorgänge zu einem Zeitpunkt entstanden waren, zu welchem die heute fachlich verantwortlichen Personen noch nicht für die Gemeinde Eschen-Nendeln tätig waren.
4. Der öffentliche Bericht der Geschäftsprüfungskommission sei auf der Website der Gemeinde zu publizieren, sobald er unter Berücksichtigung der Rückmeldungen und der ergänzenden Stellungnahme bereinigt vorliegt. Der Protokollauszug dieses Geschäfts sei dem öffentlichen Bericht als Beilage beizufügen.
5. Das unter «Weiteres Vorgehen» dargestellte Vorgehen zur verbindlichen organisatorischen Umsetzung sei zu genehmigen. Die Verwaltung sei zu beauftragen, den darin vorgesehenen standardisierten Prozess für sämtliche laufenden und zukünftigen Umlegungs- sowie Erschliessungsperimeter verbindlich anzuwenden und dessen Umsetzung sicherzustellen.
6. Die Verwaltung sei zu beauftragen, nach Abschluss beziehungsweise unter Berücksichtigung der massgebenden Rechtsprechung im Fall «Halde» das geltende Erschliessungskostenreglement und die dazugehörige Vollzugspraxis rechtlich überprüfen zu lassen und dem Gemeinderat allfällige Anpassungen vorzulegen.
7. Die GPK sei einzuladen, den Themenbereich der Erschliessungs- und Umlegungskosten in ihre risikoorientierte Prüfplanung aufzunehmen und dem Gemeinderat im Rahmen ihrer ordentlichen Berichterstattung über wesentliche Feststellungen Bericht zu erstatten.

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.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.

6. Der Antrag 6 wird einstimmig angenommen.
7. Der Antrag 7 wird einstimmig angenommen.

Baulandumlegung Kapf: Erschliessungskosten

Antragsteller Gemeindevorsteher

Ausgangslage
Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung vom 26. Februar 2025 über den Stand der noch offenen Erschliessungskosten in verschiedenen Gebieten informiert. Dabei wurde auch die Situation im Gebiet Kapf dargestellt.

Im Gebiet Kapf wurde formell keine Baulandumlegung durchgeführt. Im Jahr 2000 schlossen die Gemeinde und mehrere Grundeigentümer eine Vereinbarung über den Kauf und Tausch verschiedener Grundstücksflächen, die Durchführung der Mutation Nr. 103 sowie die Fortsetzung der Kapfstrasse und die Erschliessung beziehungsweise Umlegung der angrenzenden Grundstücke.

Die Vereinbarung bezog sich auf die damaligen Eschner Parzellen Nrn. 167, 168, 682, 684 und 687. Die Gemeinde war Eigentümerin der Parzellen Nrn. 684 und 687 und sollte durch die vorgesehenen Grundstücksgeschäfte und die Mutation Eigentümerin der fortgesetzten Kapfstrasse werden. Sie verpflichtete sich zudem, die gesamte Kapfstrasse der Öffentlichkeit zur allgemeinen Benutzung zu widmen.



Abbildung 1: Zonenplan



Abbildung 2: Orthofoto 2025


Abbildung 3: Orthofoto 2015

Unter Ziffer 8 der Vereinbarung wurde festgelegt, dass die Gemeinde für die Verteilung der Baukosten von Strasse und Werkleitungen einen Werkplan ausarbeitet, der die Kostenbeiträge der betroffenen Parzellen festlegt. Der Kostenverteiler sollte sich an den Kriterien für Baulandumlegungen in der Gemeinde Eschen sowie an den in der Vereinbarung angeführten gesetzlichen Grundlagen orientieren. Die privaten Vertragsparteien erklärten sich grundsätzlich bereit, die so ermittelten Kostenbeiträge zum gegebenen Zeitpunkt zu bezahlen.

Die Kosten des Strassenprovisoriums und des weiteren Baufortschritts waren zunächst von der Gemeinde zu tragen. Die Beiträge der privaten Vertragsparteien für Strasse und Werkleitungen sollten gemäss Vereinbarung erst geleistet werden, wenn die Strasse ausgebaut ist. Dabei verweist die Vereinbarung ausdrücklich auf die Bauabnahme. Bei einer späteren Baulandumlegung sollten die Vertragsparteien im vertraglich erfassten Perimeter weder nochmals Boden abgeben noch nochmals Erschliessungskosten bezahlen müssen.

Gemäss den vorhandenen Buchhaltungsunterlagen wurden in den Jahren 1999, 2000 und 2015 verschiedene Arbeiten ausgeführt. Weiter wurden in den Jahren 2002 und 2005 Leistungen im Zusammenhang mit der Erstellung beziehungsweise Besprechung eines Kostenverteilers erbracht. Ein Nachweis, dass dieser Kostenverteiler vom zuständigen Gemeindeorgan rechtsverbindlich genehmigt, den betroffenen Grundeigentümern eröffnet oder rechtskräftig wurde, liegt nach der bisherigen Aktenprüfung nicht vor. Die Erschliessungskostenbeiträge wurden den Grundeigentümern nicht in Rechnung gestellt.

Die ursprünglich in der Buchhaltung ebenfalls unter dem Jahr 2015 aufgeführten Arbeiten sind nicht als weiterer Ausbau der Kapfstrasse oder als Erweiterung der Erschliessungsanlagen zu qualifizieren. Gemäss Rechnung der Gebr. Bühler Bauunternehmung AG vom 30. September 2015 wurde der bereits bestehende Strassenbelag der Kapfstrasse saniert. Die Arbeiten umfassten insbesondere das Schneiden und Fräsen des vorhandenen Belags, Arbeiten an der Planie und Fundationsschicht sowie den Einbau eines neuen Walzasphaltbelags. Der Rechnungsbetrag belief sich auf CHF 13'479.65 einschliesslich Mehrwertsteuer.

Bei der zweiten Massnahme handelte es sich gemäss Rechnung der Kanaltec AG vom 30. Dezember 2015 um die Instandsetzung einer bestehenden Abwasserleitung. Dabei wurde ein bestehender Leitungsabschnitt unter anderem mittels Schlauchrelining saniert. Ausserdem wurden vorhandene Anschlüsse geöffnet und wieder dicht eingebunden. Der Rechnungsbetrag belief sich auf CHF 19'026.65 einschliesslich Mehrwertsteuer.

Beide Massnahmen dienten somit ausschliesslich der Sanierung und Erhaltung bereits vorhandener Verkehrs- und Leitungsanlagen. Sie führten weder zu einer Verlängerung oder Verbreiterung der Kapfstrasse noch zur erstmaligen Erschliessung zusätzlicher Grundstücke. Die Rechnungsunterlagen bestätigen damit, dass nach den in den Jahren 1999 und 2000 verbuchten Erschliessungs- und Strassenbauarbeiten durch die Gemeinde keine weiteren Strassenausbauten vorgenommen wurden.

Die bauliche Entwicklung des Gebiets wird durch eine Luftbilddokumentation für die Jahre 1970 bis 2019 veranschaulicht. Diese dokumentiert die über Jahrzehnte fortschreitende Bebauung und die sichtbare Erschliessungsstruktur des Gebiets.

Nach der heutigen Beurteilung der Verwaltung sind sämtliche Grundstücke innerhalb der Bauzone im Gebiet Kapf seit mehr als zehn Jahren im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG erschlossen. Die für die heutige Nutzung erforderliche Erschliessung besteht damit seit mehr als zehn Jahren. Seit den in den Jahren 1999 und 2000 verbuchten Erschliessungs- und Strassenbauarbeiten wurden durch die Gemeinde keine weiteren Ausbauten der Kapfstrasse vorgenommen. Die Arbeiten aus dem Jahr 2015 beschränkten sich auf die Sanierung des bestehenden Strassenbelags und die Instandsetzung einer bestehenden Abwasserleitung.

Rechtliche Ausgangslage

Bei der rechtlichen Beurteilung ist zwischen dem öffentlich-rechtlichen Recht der Gemeinde zur Festlegung von Erschliessungskostenbeiträgen und einer allfälligen vertraglichen Zahlungspflicht aus der Vereinbarung aus dem Jahr 2000 zu unterscheiden.

Nach der inzwischen ergangenen Rechtsprechung unterliegt das Recht der Gemeinde, Erschliessungskostenbeiträge festzulegen, der Verjährung. Mangels einer ausdrücklichen Regelung im Baugesetz wird Art. 115 SteG analog angewendet. Danach gilt grundsätzlich eine relative Verjährungsfrist von fünf Jahren; das Recht zur erstmaligen Festlegung der Beiträge ist spätestens nach zehn Jahren absolut verjährt. Massgebend für den Beginn dieser Fristen ist die Erschliessung des konkreten Grundstücks und nicht der Abschluss der Erschliessung des gesamten Gebiets.

Da sämtliche Bauzonengrundstücke im Gebiet Kapf seit mehr als zehn Jahren erschlossen sind, ist die absolute Frist für eine erstmalige öffentlich-rechtliche Festlegung der Erschliessungskostenbeiträge abgelaufen. Ein rechtskräftiger Kostenverteiler oder rechtswirksam eröffnete individuelle Beitragsverfügungen liegen nach der bisherigen Aktenlage nicht vor. Die dokumentierte Erstellung beziehungsweise Besprechung eines Kostenverteilers in den Jahren 2002 und 2005 stellt für sich allein noch keine rechtskräftige Festlegung der einzelnen Beitragspflichten dar.

Die Vereinbarung aus dem Jahr 2000 enthält zwar eine grundsätzliche Verpflichtung der privaten Vertragsparteien zur Bezahlung der anhand eines Werkplans beziehungsweise Kostenverteilers zu ermittelnden Beiträge. Sie legt jedoch selbst keine individuellen Beitragsbeträge fest. Die Bestimmung der konkreten Beitragspflichten sollte erst durch den von der Gemeinde auszuarbeitenden Werkplan beziehungsweise Kostenverteiler erfolgen.

Die Vereinbarung verknüpft die Zahlungspflicht zudem mit dem Ausbau der Strasse und verweist auf die Bauabnahme. Unabhängig davon, ob eine formelle Bauabnahme dokumentiert ist, steht fest, dass sämtliche Bauzonengrundstücke seit mindestens mehr als zehn Jahren erschlossen sind.

Die Rechnungen aus dem Jahr 2015 ändern daran nichts. Sie dokumentieren keinen weiteren Ausbau der Kapfstrasse, sondern ausschliesslich die Sanierung des bestehenden Strassenbelags und die Instandsetzung einer bereits vorhandenen Abwasserleitung. Die Arbeiten führten somit weder zu einer Erweiterung des Strassenkörpers noch zur Herstellung einer zusätzlichen Erschliessungswirkung. Sie können deshalb nicht als neuer oder weiterführender Strassenausbau im Sinne der Vereinbarung aus dem Jahr 2000 gewertet werden.

Der für die vertragliche und verjährungsrechtliche Beurteilung relevante Ausbauzustand besteht folglich bereits seit den Erschliessungs- und Strassenbauarbeiten der Jahre 1999 und 2000 im Wesentlichen unverändert. Spätere Unterhalts-, Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten an bereits vorhandenen Anlagen vermögen keinen neuen Beginn der Frist für die erstmalige Festlegung der historischen Erschliessungskostenbeiträge auszulösen.

Unter diesen Voraussetzungen kann ein allenfalls noch fehlender formeller Abschluss des Strassenausbaus nicht dazu führen, dass die historischen Kostenbeiträge zeitlich unbeschränkt offengehalten und zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt erstmals festgelegt und eingefordert werden können. Entweder ist der vertraglich vorausgesetzte Ausbau bereits vor mehr als zehn Jahren eingetreten, womit eine allfällige Forderung seit mehr als zehn Jahren hätte konkretisiert und geltend gemacht werden können, oder der ursprünglich vorgesehene weitergehende Ausbau wurde dauerhaft nicht verwirklicht. In beiden Fällen besteht keine ausreichende Grundlage, um die historischen Kostenbeiträge heute erstmals rechtsverbindlich festzulegen und einzufordern.

Anträge

1. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass im Gebiet Kapf im Jahr 2000 eine Vereinbarung über den Kauf und Tausch von Grundstücksflächen, die Durchführung der Mutation Nr. 103 sowie die Fortsetzung der Kapfstrasse und die Erschliessung beziehungsweise Umlegung der angrenzenden Grundstücke abgeschlossen wurde.
2. Es sei festzustellen, dass sich die privaten Vertragsparteien grundsätzlich zur Bezahlung der anhand eines Werkplans beziehungsweise Kostenverteilers zu bestimmenden Beiträge für Strasse und Werkleitungen verpflichteten, die Vereinbarung selbst jedoch keine individuellen Beitragsbeträge festlegt.
3. Es sei festzustellen, dass nach der bisherigen Aktenlage um das Jahr 2000 zwar Arbeiten an einem Kostenverteiler vorgenommen wurden, jedoch kein Nachweis über dessen rechtsverbindliche

Genehmigung durch das zuständige Gemeindeorgan, dessen Eröffnung gegenüber den betroffenen Grundeigentümern oder dessen Eintritt in Rechtskraft vorliegt.

4. Es sei festzustellen, dass sämtliche innerhalb der Bauzone gelegenen Grundstücke im Gebiet Kapf seit mehr als zehn Jahren im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG erschlossen sind. Die im Jahr 2015 vorgenommenen Arbeiten betrafen ausschliesslich die Sanierung des bestehenden Strassenbelags und die Instandsetzung einer bestehenden Abwasserleitung. Sie stellten keinen weiteren Ausbau der Kapfstrasse und keine Erweiterung der Erschliessungsanlagen dar. Seit den in den Jahren 1999 und 2000 verbuchten Erschliessungs- und Strassenbauarbeiten wurden durch die Gemeinde keine weiteren Strassenausbauten vorgenommen.
5. Es sei festzustellen, dass das Recht zur erstmaligen öffentlich-rechtlichen Festlegung der historischen Erschliessungskostenbeiträge aufgrund des Ablaufs der absoluten Verjährungsfrist nicht mehr besteht und auch aus der Vereinbarung aus dem Jahr 2000 keine heute noch rechtssicher durchsetzbaren individuellen Beitragsforderungen abgeleitet werden können.
6. Auf die weitere Festlegung und Geltendmachung der historischen Erschliessungskostenbeiträge im Gebiet Kapf sei zu verzichten.
7. Die Angelegenheit sei als erledigt abzuschliessen.
8. Allfällige zukünftige, neue Erschliessungs-, Ausbau- oder Sanierungsmassnahmen seien unabhängig davon nach den dann geltenden tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen zu beurteilen.

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.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.
6. Der Antrag 6 wird einstimmig angenommen.
7. Der Antrag 7 wird einstimmig angenommen.
8. Der Antrag 8 wird einstimmig angenommen.

Baulandumlegung Renkwiler: Erschliessungskosten

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung vom 26. Februar 2025 über den Stand der noch offenen Erschliessungskosten in verschiedenen Baulandumlegungsgebieten informiert. Dabei wurde auch die Situation im Gebiet Renkwiler dargestellt.

Der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten der Baulandumlegung Renkwiler wurde 1996 aufgelegt und ist in Rechtskraft erwachsen, obwohl das Gebiet damals noch nicht vollständig erschlossen war. Eingezogen wurden lediglich die Beiträge für die zu diesem Zeitpunkt erschlossenen Grundstücke. Die Eigentümer der übrigen Grundstücke wurden schriftlich darauf hingewiesen, dass die Beiträge fällig werden, sobald die Strasse erstellt und das jeweilige Grundstück erschlossen ist. In einzelnen Fällen bestanden besondere Vereinbarungen.

Für die weitere Beurteilung werden die betroffenen Grundstücke in drei Gruppen eingeteilt:

Gruppe	Sachverhalt
1	Vor 1996 erschlossen; Beiträge 1996 eingezogen
2	Nach 1996 erschlossen; festgelegte Beiträge nicht eingezogen
3	Von der Vereinbarung aus dem Jahr 1982 erfasste Grundstücke

Die Beiträge der Gruppe 1 wurden ordnungsgemäss eingezogen und sind nicht Gegenstand dieses Antrags.

Gruppe 2: Nach 1996 erschlossene Grundstücke

Die Grundstücke der Gruppe 2 galten bei Auflage des Kostenverteilers 1996 als noch nicht vollständig erschlossen. Deshalb erfolgte damals kein Einzug. Die Eigentümerschaften wurden schriftlich informiert, dass die festgelegten Beiträge erst mit der Erstellung der Strasse fällig werden. Seit diesen Schreiben ist gemäss Aktenlage keine weitere Korrespondenz über den Einzug der Beiträge dokumentiert.

Gemäss Buchhaltung wurden die Strassenzüge in folgenden Etappen realisiert:

Jahr	Etappe
1998/1999	Goldene Boos-Gasse
2003	Goldene Boos-Gasse
2006	Renkwiler
2010	Renkwiler

Ein Strassenzug ist noch nicht erstellt. Dessen Realisierung ist voraussichtlich für 2027 vorgesehen. Dieser noch ausstehende Abschnitt beeinflusst die Beurteilung der bereits seit Jahren erschlossenen Grundstücke der Gruppe 2 nicht.



Abbildung 1: Situationsplan Hinterdorf / Renkwiler Grundstück Nr. 321 (nicht erstellte Strasse)

Rechtliche Ausgangslage

Nach Art. 38 Abs. 4 BauG werden Erschliessungskosten im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks fällig. Ob ein Grundstück erschlossen ist, beurteilt sich nach Art. 38 Abs. 1 BauG. Massgebend ist, ob die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen vorhanden sind.

Nach der inzwischen gefestigten Rechtsprechung unterliegen Ansprüche auf Erschliessungskostenbeiträge der Verjährung. Für das Recht zur Festlegung der Beiträge wird Art. 115 SteG analog herangezogen. Danach gilt grundsätzlich eine relative Verjährungsfrist von fünf Jahren, die unterbrochen werden kann, sowie eine absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren. Die Verjährung knüpft an die Erschliessung des konkreten Grundstücks und nicht an den Abschluss des gesamten Baulandumlegungsgebiets an.

Im Gebiet Renkwiler wurden die Beiträge bereits im rechtskräftigen Kostenverteiler von 1996 festgelegt, nach Eintritt der Erschliessung jedoch nicht eingezogen. Zu beurteilen ist somit nicht die erstmalige Festlegung der Beiträge, sondern deren heutige Einziehbarkeit und Durchsetzbarkeit.

BauG und LVG enthalten für diese Konstellation keine ausdrückliche Regelung. Im Zusammenhang mit dem Gebiet Halde wurde eine analoge Anwendung der steuerrechtlichen Bezugs- beziehungsweise Vollstreckungsverjährung nach Art. 128 SteG als wahrscheinlich beurteilt. Danach beträgt die relative Frist fünf Jahre ab Rechtskraft und die absolute Frist zehn Jahre. Diese Einschätzung ersetzt keine einzelfallbezogene rechtliche Beurteilung des Gebiets Renkwiler, bildet zusammen mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung jedoch eine wesentliche Grundlage.

Nach heutiger Beurteilung verfügen die Grundstücke der Gruppe 2 seit mehr als zehn Jahren über die für ihre Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen. Angesichts der seit mehr als zehn Jahren bestehenden Erschliessung und des unterbliebenen Einzugs ist davon auszugehen, dass die festgelegten Beiträge heute nicht mehr rechtssicher durchgesetzt werden können.

<u>Gruppe 3: Vereinbarung aus dem Jahr 1982</u>
Im Jahr 1982 schloss die Gemeinde im Rahmen der Baulandumlegung mit einer Familie eine Vereinbarung, worauf die damalige Einsprache zurückgezogen wurde. Danach werden die Erschliessungskosten für die jeweils betroffene Fläche erst fällig, wenn ein Bauplatz überbaut oder verkauft wird. Ein Erbgang gilt nicht als Verkauf.

Der aktuelle Situationsplan zeigt die Lage und den Überbauungsstand der von der Vereinbarung betroffenen Grundstücke. Die Grundstücke Nrn. 284, 326 und 2215 sind überbaut. Die Grundstücke Nrn. 2544, 3761, 324 und 325 weisen gemäss Situationsplan keine Überbauung auf. Die Beurteilung, ob ein Grundstück im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG erschlossen ist, erfolgt unabhängig davon anhand der tatsächlich vorhandenen Erschliessungsanlagen und der massgebenden Akten.



Abbildung 2: Aktueller Situationsplan des Gebiets Renkwiler mit den betroffenen Grundstücken Nrn. 284-286, 324-326, 2215, 2544 und 3761 der Familie

Grundstück Nr. 284
Das Grundstück wurde 2025 überbaut. Der entsprechende Anteil an den Erschliessungskosten wurde vereinbarungsgemäss 2025 verrechnet. Für dieses Grundstück besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Grundstücke Nrn. 285 und 286
Die Grundstücke wurden 1993 überbaut. Der entsprechende Anteil an den Erschliessungskosten wurde für beide Grundstücke verrechnet und bezahlt.

Grundstücke Nrn. 326 und 2215
Die Grundstücke wurden 2014 (Nr. 326) beziehungsweise 2008 (Nr. 2215) überbaut. Mit der Überbauung trat die Fälligkeit gemäss Vereinbarung ein. Eine Rechnungsstellung oder verjährungsunterbrechende Korrespondenz ist gemäss Aktenlage nicht dokumentiert. Das frühere Grundstück Nr. 1/IV, für das im Kostenverteiler Erschliessungskosten von CHF 83'422.00 ausgewiesen waren, wurde später in die Grundstücke Nrn. 326, 2215, 2544 und 3761 aufgeteilt.

Bei einer anteilsmässigen Aufteilung nach Grundstücksfläche entfallen auf die heute überbauten Grundstücke Nrn. 326 und 2215 einen Anteil von 52.64 % und somit CHF 43'916.15. Die Fälligkeiten traten im Jahr 2008 beziehungsweise 2014 ein und seither sind keine Unterbrechungshandlungen ersichtlich. Die Verjährung bereits rechtskräftig festgelegter Erschliessungskostenbeiträge wurde vom Verwaltungsgerichtshof bislang nicht beurteilt. Nach der vorliegenden Rechtsabklärung ist jedoch mit einiger Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der VGH auch hinsichtlich der Bezugs- beziehungsweise Vollstreckungsverjährung die steuerrechtliche Regelung von Art. 128 SteG analog anwenden würde. Unter dieser Annahme sind die betreffenden Forderungen verjährt.

Grundstücke Nrn. 2544, 3761, 324 und 325
Die Grundstücke Nrn. 2544, 3761, 324 und 325 sind derzeit noch nicht erschlossen und nicht überbaut. Soweit ersichtlich, ist auch kein Verkauf erfolgt. Damit sind die in der Vereinbarung aus dem Jahr 1982 vorgesehenen vertraglichen Fälligkeitstatbestände bislang nicht eingetreten. Gleichzeitig sind die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Erschliessungskostenbeiträge bereits rechtskräftig festgelegt. Die offenen Beiträge belaufen sich auf CHF 19'298.50 für Grundstück Nr. 2544, CHF 20'207.35 für Grundstück Nr. 3761, CHF 18'869.00 für Grundstück Nr. 324 und CHF 18'869.00 für Grundstück Nr. 325, insgesamt somit auf CHF 77'243.85.

Für die Beurteilung der Fälligkeit und der Verjährung ist die inzwischen ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs massgebend. Der VGH hält in seinen neueren Urteilen fest, dass sich Beginn und Dauer der Verjährung von Erschliessungskostenbeiträgen nach Art. 38 Abs. 4 BauG in Verbindung mit dem analog anzuwendenden Art. 115 SteG richten. Nach Art. 38 Abs. 4 BauG werden die Erschliessungskosten im Zeitpunkt der Erschliessung des konkreten Grundstücks fällig. Entscheidend ist dabei nicht der Abschluss der Erschliessung des gesamten Perimeters, sondern der Zeitpunkt, in dem das jeweilige Grundstück im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG tatsächlich erschlossen ist. Dies wurde insbesondere in VGH 2025/36 nochmals ausdrücklich bestätigt.

Diese Rechtsprechung ist auch für die Vereinbarung aus dem Jahr 1982 von Bedeutung. Mit dieser Vereinbarung wurde die Fälligkeit der bereits festgelegten Beiträge gegenüber der gesetzlichen Fälligkeit hinausgeschoben, indem die Zahlung erst bei einer späteren Überbauung oder einem Verkauf vorgesehen wurde. Die vorliegende Rechtsabklärung qualifiziert diese Regelung entsprechend als partielle Stundung der Erschliessungskostenbeiträge. Für die öffentlich-rechtliche und insbesondere verjährungsrechtliche Beurteilung ist jedoch der gesetzliche Fälligkeitszeitpunkt gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG massgebend. Die privatrechtliche Vereinbarung vermag diesen gesetzlichen Anknüpfungspunkt nicht auf einen späteren

Zeitpunkt der Überbauung oder des Verkaufs zu verschieben. Dies ist insbesondere deshalb relevant, weil nach der neueren VGH-Rechtsprechung die Verjährungsfristen mit der tatsächlichen Erschliessung des jeweiligen Grundstücks zu laufen beginnen.

Da die vier Grundstücke bis heute noch nicht erschlossen sind, ist die gesetzliche Fälligkeit bislang nicht eingetreten. Dementsprechend ist hinsichtlich dieser Beiträge auch noch keine Verjährung eingetreten. Diese Beurteilung entspricht ausdrücklich der vorliegenden Rechtsabklärung zu Renkwiler.

Die Erschliessung der vier Grundstücke ist voraussichtlich für das Jahr 2027 vorgesehen. Mit der tatsächlichen Erschliessung tritt nach Art. 38 Abs. 4 BauG die Fälligkeit der jeweiligen Erschliessungskostenbeiträge ein. Da die Höhe der Beiträge bereits rechtskräftig festgelegt wurde, ist keine erstmalige Festsetzung der Beiträge mehr erforderlich.

Im Hinblick auf die bevorstehende Erschliessung und zur Schaffung klarer Verhältnisse soll jedoch vorgängig mit den betroffenen Grundeigentümerschaften vereinbart werden, dass die in der Vereinbarung aus dem Jahr 1982 vorgesehene Stundung beziehungsweise der Aufschub der Fälligkeit bis zur Überbauung oder zum Verkauf für diese Grundstücke keine Anwendung mehr findet. Damit soll sichergestellt werden, dass die rechtskräftig festgelegten Erschliessungskostenbeiträge unmittelbar nach erfolgter Erschliessung ohne widersprüchliche vertragliche Regelung in Rechnung gestellt werden können.

Nach erfolgter Erschliessung können die rechtskräftig festgelegten Kostenanteile daher in Rechnung gestellt und gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerschaften geltend gemacht werden. Gleichzeitig beginnt mit der Erschliessung die für die Durchsetzung relevante Verjährungsfrist zu laufen.

Anträge

1. Es sei festzustellen, dass die im rechtskräftigen Kostenverteiler von 1996 festgelegten, jedoch nicht eingezogenen Erschliessungskostenbeiträge für die Grundstücke der Gruppe 2 nach heutiger rechtlicher Beurteilung nicht mehr rechtssicher durchsetzbar sind. Auf deren Einzug sei zu verzichten und die entsprechenden offenen Positionen seien in den Verwaltungs- und Finanzunterlagen zu bereinigen.
2. Es sei festzustellen, dass die Erschliessungskostenbeiträge für die Grundstücke Nrn. 326 und 2215 nach heutiger rechtlicher Beurteilung nicht mehr rechtssicher durchsetzbar sind. Auf deren Einzug sei zu verzichten und die entsprechenden offenen Positionen seien in den Verwaltungs- und Finanzunterlagen zu bereinigen.
3. Es sei festzustellen, dass die rechtskräftig festgelegten Erschliessungskostenbeiträge für die Grundstücke Nrn. 2544, 3761, 324 und 325 mangels bisheriger Erschliessung noch nicht fällig und nicht verjährt sind. Die Verwaltung sei zu beauftragen, vor der vorgesehenen Erschliessung mit den betroffenen Grundeigentümerschaften die notwendige Bereinigung der Vereinbarung aus dem Jahr 1982 herbeizuführen. Die Beiträge seien mit Eintritt der Erschliessung gemäss Art. 38 Abs. 4 BauG in Rechnung zu stellen und einzuziehen.

Beschlüsse

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

Baulandumlegung Walchabündt: Erschliessungskosten

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht
Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung vom 26. Februar 2025 über den Stand der noch offenen Erschliessungskosten in verschiedenen Baulandumlegungsgebieten informiert. Dabei wurde auch die Situation im Gebiet Walchabündt dargestellt.

Der Kostenverteiler für die Erschliessungskosten der Baulandumlegung Walchabündt wurde im Jahr 1996 aufgelegt und ist in Rechtskraft erwachsen. Bei den Grundstücken Nrn. 157, 160, 164 und 162 wurden die im Kostenverteiler festgelegten Beiträge jedoch nicht eingezogen, weil diese Grundstücke damals als noch nicht vollständig erschlossen beurteilt wurden.

Betroffen sind folgende Beiträge:

Grundstück Nr.	Beitrag	Bemerkung
157	CHF 15'827.00	«Ländle-Markt»
160	CHF 30'305.00	Parkplatz «Ländle-Markt»
164	CHF 16'457.00	betrifft insbesondere das heutige Grundstück Nr. 1798
162	CHF 8'567.00	Korrektur aufgrund Einsprache
Total	CHF 71'156.00	

Die einzelnen Beträge und Bemerkungen ergeben sich aus dem rechtskräftigen Kostenverteiler bzw. der bisherigen Aufarbeitung durch die Verwaltung.

Die öffentlich-rechtliche Erschliessung durch die Gemeinde hat sich gemäss der bisherigen Aufarbeitung seit 1996 nicht verändert. Das damals vorgesehene Strassenstück auf dem Grundstück Nr. 161 wurde bis heute nicht vollständig ausgebaut. Gleichzeitig wurde bereits im Bericht vom 26. Februar 2025 festgehalten, dass die vorhandenen privaten Erschliessungslösungen einen späteren öffentlichen Strassenausbau hinsichtlich seiner Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit infrage stellen.

Nach heutiger Beurteilung der Verwaltung verfügen die Grundstücke Nrn. 157, 160, 164, 1798 und 162 seit mehr als zehn Jahren über die für ihre jeweilige Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen und gelten deshalb als erschlossen im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG. Der noch ausstehende vollständige Ausbau des ursprünglich vorgesehenen Strassenstücks steht dieser Beurteilung nach Auffassung der Verwaltung nicht entgegen.

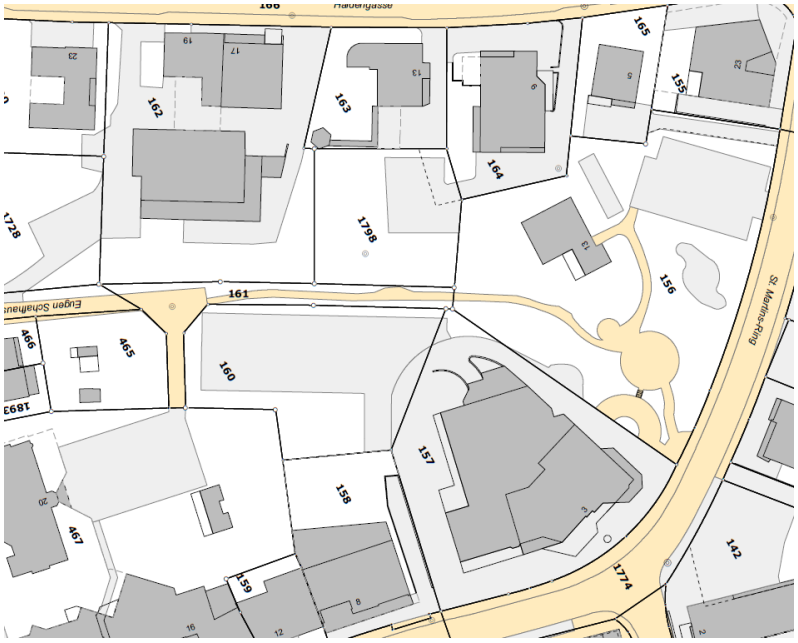

Abbildung 1: Situationsplan

Rechtliche Ausgangslage

Nach Art. 38 Abs. 4 BauG werden Erschliessungskosten im Zeitpunkt der Erschliessung eines Grundstücks fällig. Ob ein Grundstück erschlossen ist, beurteilt sich nach Art. 38 Abs. 1 BauG. Massgebend ist somit, ob die für die entsprechende Nutzung erforderlichen Erschliessungsanlagen vorhanden sind.

Nach der inzwischen gefestigten Rechtsprechung unterliegen Ansprüche auf Erschliessungskostenbeiträge der Verjährung. Für die Verjährung wird Art. 115 SteG analog angewendet. Danach gilt grundsätzlich eine relative Verjährungsfrist von fünf Jahren, die unterbrochen werden kann, sowie eine absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren. Die Verjährung knüpft grundsätzlich an die Erschliessung des konkreten Grundstücks an.

Der vorliegende Sachverhalt unterscheidet sich insoweit von den bisher beurteilten Fällen, als die Beiträge im Kostenverteiler Walchabündt bereits 1996 rechtskräftig festgelegt, nach Eintritt der Erschliessung jedoch nicht eingezogen wurden. Es geht somit nicht um die erstmalige Festlegung der Beiträge, sondern um die Frage, ob die rechtskräftig festgelegten Beiträge nach Ablauf von mehr als zehn Jahren seit der Erschliessung noch eingezogen und durchgesetzt werden können.

Die Gemeinde hat sich bereits im Zusammenhang mit den rechtskräftigen Beiträgen im Gebiet Halde mit der Bezugs- beziehungsweise Vollstreckungsverjährung befasst. Dabei wurde festgehalten, dass das BauG und das LVG keine ausdrückliche Regelung enthalten und eine analoge Anwendung der steuerrechtlichen Bezugsverjährung gemäss Art. 128 SteG als wahrscheinlich angesehen wurde. Diese sieht eine relative Frist von fünf Jahren ab Rechtskraft und eine absolute Frist von zehn Jahren vor. Diese damaligen Ausführungen bezogen sich allerdings auf den Kostenverteiler Halde und ersetzen keine eigenständige Beurteilung des Sachverhalts Walchabündt.

Unter Berücksichtigung der inzwischen ergangenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung, der seit mehr als zehn Jahren bestehenden Erschliessung der betroffenen Grundstücke und des seit 1996 unterbliebenen Einzugs ist nach Beurteilung der Verwaltung davon auszugehen, dass die festgelegten Beiträge heute nicht mehr rechtssicher durchgesetzt werden können.

Anträge

1. Es sei festzustellen, dass die Grundstücke Nrn. 157, 160, 164 und 162 gemäss Beurteilung der Verwaltung seit mehr als zehn Jahren im Sinne von Art. 38 Abs. 1 BauG erschlossen sind.
2. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, dass die im rechtskräftigen Kostenverteiler Walchabündt aus dem Jahr 1996 festgelegten, jedoch nicht eingezogenen Erschliessungskostenbeiträge für die Grundstücke Nrn. 157, 160, 164 und 162 im Gesamtbetrag von CHF 71'156.00 nach heutiger rechtlicher Beurteilung nicht mehr durchgesetzt werden können.
3. Auf den Einzug dieser Beiträge sei zu verzichten.
4. Die Erschliessungskostenabrechnung der Baulandumlegung Walchabündt sei als erledigt abzuschliessen.
5. Ein allfälliger künftiger Ausbau des noch nicht realisierten Strassenstücks sei unabhängig vom Kostenverteiler aus dem Jahr 1996 und nach den dann geltenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen zu beurteilen.

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.
5. Der Antrag 5 wird einstimmig angenommen.

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt.