

Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 02/21 (Aushang)

Datum / Zeit: Mittwoch, 10. Februar 2021 / 18.00 – 21.45 Uhr

Ort: Gemeindehaus Eschen
Gemeindesaal
St. Martins-Ring 2
9492 Eschen

Vorsitz: Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

Gemeinderäte: Fredy Allgäuer, Gemeinderat
Kevin Beck, Gemeinderat
Gerhard Gerner, Gemeinderat
Mario Hundertpfund, Gemeinderat
Alexandra Meier-Hasler, Gemeinderätin
Sylvia Pedrazzini, Gemeinderätin
Diana Ritter, Gemeinderätin
Simon Schächle, Gemeinderat
Gebhard Senti, Vizevorsteher
Karin Zech-Hoop, Gemeinderätin

Entschuldigt:

Protokoll: Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 12.

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher

Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 01/21

Antragsteller Gemeindevorsteher

Antrag

Das Gemeinderatsprotokoll 01/21 vom 20.01.2021 sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Förderbeitrag «Andere Anlagen» gemäss Energieeffizienzgesetz (EEG)

Antragsteller Immobilienverwalter

Bericht

Die Grundeigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechts auf dem Grundstück Nr. 1719 errichtet zwei Gebäude (Parkhaus und Gewerbehäuser). Für beide Gebäude hat die Grundeigentümerin beim Amt für Volkswirtschaft einen Antrag auf Förderung gemäss dem Gesetz über die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energie (EEG) eingereicht. Beim Gewerbehäuser wurde ein Antrag auf Förderung einer Haustechnikanlage mit 7'814 m² Energiebezugsfläche (EBF) mit einer Wärmepumpe – Erdwärme (elektrisch) mit 100% Deckungsgrad der Heizenergie eingereicht.

Rechtliches

Gestützt auf Art. 15 des EEG und gemäss Art.4 des Förderungs- und Rückerstattungs- und Subventionsreglements der Gemeinde Eschen können „andere Anlagen“ bis maximal CHF 30'000.00 gefördert werden (unter der Rubrik andere Anlagen).

Antrag

Dem Antrag der Grundeigentümerin zur Förderung der Haustechnikanlage sei mit einem Förderbeitrag von CHF 30'000.00 zuzustimmen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Schönbühlstrasse 2. Etappe: Schlussrechnung

Antragsteller Leiter Bauwesen

Bericht

Der Strassenkörper der Schönbühlstrasse und die bestehenden Werkleitungen wie Kanalisation, Wasser, Gas, Strom, Kommunikation und TV waren altersbedingt in einem schlechten Zustand. Auch verfügte die Schönbühlstrasse über kein Trottoir. Sowohl in Bezug auf eine sichere Schulwegverbindung, als auch hinsichtlich der Barrierefreiheit erfüllte die Strasse die Anforderungen, welche aktuelle Normen und Gesetze

an eine Sammelstrasse stellen, nicht. Auch die Strassenbeleuchtung, noch an alten Holzmasten montiert, genügte den heutigen Ansprüchen nicht mehr.

Die Sammelstrasse mit relativ grossem Einzugsgebiet (Baulandumlegung Bölsfeld und Schönbühl) wurde aufgrund der Norm SN 640201 (Geometrisches Normalprofil) wie bei der 1. Etappe mit einer Strassenbreite von 5.00 m und einer Trottoirbreite von 1.50 m erstellt. Damit die Strasse samt Trottoir in dieser Breite erstellt werden konnte, musste ein ca. 0.50 m Streifen Land ausgelöst werden. Zusätzlich zu den Werkleitungen wurde auch die Reinwasserleitung fortgesetzt.

Der Ausbau der Schönbühlstrasse 2. Etappe konnte termingerecht bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Schlussrechnung

Baujahr	2019 - 2020			
13.12.2017	Ingenieurauftrag Projektierung und Bauleitung sowie Projektgenehmigung			
16.01.2019	Genehmigung Verpflichtungskredit			
	Kreditsumme	CHF 2'500'000.00	=	100.00 %
	Gesamtkosten	<u>CHF 2'096'691.90</u>	=	83.87 %
	Kreditunterschreitung	CHF 403'308.10	=	16.13 %

Antrag

Die Schlussrechnung des Strassenprojektes Schönbühlstrasse 2. Etappe sei zu genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

WLAN in den Schulen: Arbeitsvergabe PSN Primarschule Nendeln

Antragsteller Immobilienverwalter

Bericht

Im September 2019 informierte das Schulamt die Gemeinden über die vorgesehene Projektplanung zur Anpassung der Gebäudeverkabelung resp. der WLAN-Abdeckung in den Schulhäusern. Das vom Schulamt beauftragte Elektroingenieurbüro erstellte eine Kostenschätzung für die notwendige Gebäudeverkabelung für die Primarschulen Eschen und Nendeln. Gemäss dieser Kostenschätzung ist mit Aufwendungen von insgesamt CHF 195'000.00 für beide Schulhäuser zu rechnen. Das Schulamt hat die Gemeinde Eschen-Nendeln im Herbst 2019 gebeten, den Betrag von CHF 195'000.00 in das Budget 2020 aufzunehmen.

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs im Jahr 2020 entschied sich die Gemeinde Eschen-Nendeln im Budgetprozess, für das Budget 2020 lediglich einen Betrag von CHF 100'000.00 anstatt der gewünschten CHF 195'000.00 zu budgetieren. Weiter wurde entschieden für den Fall, dass der budgetierte Betrag für das Jahr 2020 nicht für beide Schulhäuser ausreichen sollte, das zweite Schulhaus im folgenden Jahr 2021 mit einem WLAN auszustatten.

Im März 2020 erfolgte eine Begehung der beiden Schulhäuser mit dem Elektroingenieurbüro und den zur Offertstellung vorgesehenen Unternehmern. Zwei Unternehmer haben je ein Angebot für die beiden Schulhäuser eingereicht. Für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Eschen unterbreitete die Firma Gregor Ott AG, Nendeln, mit dem Offertpreis von CHF 101'607.25 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot. Für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Nendeln unterbreitet die Firma SpeedCom AG, Schaan, mit dem Offertpreis von CHF 85'345.95 inkl. MwSt. das wirtschaftlich günstigste Angebot.

An der Gemeinderatssitzung vom 20. Mai 2020 wurde entschieden, die Arbeiten für die WLAN-Abdeckung der Primarschule Eschen zu vergeben und die Verkabelung der Primarschule Nendeln im Jahr 2021 zu realisieren.

Rechtliches

Die Angebote wurden nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) und der Verordnung über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWV) als Direktvergabe eingeholt.

Budget

Im Budget 2021 ist in der laufenden Rechnung im Konto Nr. 215.314.00 ein Betrag von CHF 85'000.00 für die WLAN-Abdeckung der Primarschule Nendeln vorgesehen.

Anträge

1. Der Kredit von CHF 85'000.00 für die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Nendeln sei freizugeben.
2. Die Neuverkabelung zur WLAN-Abdeckung der Primarschule Nendeln sei an die Firma SpeedCom AG, Schaan, zum Offertpreis von CHF 85'345.95 inkl. MwSt. zu vergeben.

Beschlüsse

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

Deponie Rheinau: Betriebsbewilligung Etappe 2a+2b / Arbeitsvergaben und Nachtragskredit für Schüttung Etappe 2, Rodungsgesuch, Endgestaltungsplan

Antragsteller Leiter Bauwesen

Ausgangslage

Im Gebiet Rheinau wird seit den 1960er Jahren Material deponiert. Im Jahre 2004 wurde das Projekt Deponie Rheinau erarbeitet. Dieses Projekt wurde einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterzogen. Mit dem Regierungsentscheid vom 25. September 2007 (RA 2007/2446-8604) erfolgte der Entscheid über die Umweltverträglichkeit. Der bewilligte Perimeter der UVP beinhaltet die Etappen 1-3.

Das zur Verfügung stehende Deponievolumen der Etappe 1 ist Prognosen zufolge ungefähr ab Sommer / Herbst 2021 ausgeschöpft. Damit der Deponiebetrieb nicht eingestellt werden muss, ist eine Erweiterung des Deponieperimeters daher unumgänglich.

Eine Variante, welche seitens der Gemeinde für den weiteren Deponiebetrieb geprüft wurde, betraf den Bereich "Täli". Im Auftrag der Gemeinde Eschen wurde für diesen Bereich eine Einzelfallprüfung (EFP) er-

stellt und im April 2019 beim Amt für Umwelt (AU) eingereicht. Die Einzelfallprüfung wurde daraufhin vom Amt für Umwelt im Juli 2019 verfügt. Die Verfügung wurde im September 2019 von der Liechtensteinischen Gesellschaft für Umweltschutz (LGU) angefochten. In erster Instanz hat die Beschwerdekommission für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) die Beschwerde durch die LGU vom Januar 2020 abgewiesen und die Rechtsposition des Amtes für Umwelt respektive der Gemeinde vollumfänglich gestützt. Daraufhin ist die LGU in nächster Instanz im Februar 2020 an den Verwaltungsgerichtshof (VGH) gelangt und hat Beschwerde gegen die Entscheidung der Beschwerdekommission für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) eingereicht. Im Mai 2020 hat der Verwaltungsgerichtshof (VGH) der Beschwerde der LGU stattgegeben und der Gemeinde dieses endgültige Urteil im Juni 2020 zugestellt. Auf die Einbringung einer Individualbeschwerde seitens der Gemeinde beim Staatsgerichtshof wurde infolge der geringen Erfolgchancen verzichtet und somit ist die Frist für eine Beschwerde an den Staatsgerichtshof im Juli 2020 ausgelaufen.

Durch das Scheitern des Deponieperimeters "Täli" entfallen ca. 300'000 m³ Deponievolumen. Dies entspricht bei einer jährlichen Anlieferung von durchschnittlich 36'000 m³ etwa 8 Jahre Deponienutzung. Damit die Gemeinde dies kompensieren kann und weiterhin ihrem gesetzlichen Auftrag zur Bereitstellung von Entsorgungsmöglichkeiten – gegenständlich für unverschmutztes Aushubmaterial – nachkommen kann, soll wieder zur ursprünglichen Deponieplanung gemäss der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2007 zurückgekehrt werden und ein Eingriffsverfahren für die Etappe 2 gemäss Umweltverträglichkeitsprüfung gestartet werden. Diese Etappe wird zur möglichst langen Schonung von Landwirtschaftsböden in zwei Teiletappen unterteilt. Die Etappe 2a weist ein Volumen von rund 210'000 m³ aus und die darauf folgende Etappe 2b ein Volumen von rund 150'000 m³. Das gesamte Volumen dieser Etappe entspricht daher rund 360'000 m³ und wird auf Basis des langjährigen Durchschnitts der Anlieferungsmengen rund 10 Jahre ausreichen – sollten die Anlieferungsmengen in den nächsten Jahren weiterhin so hoch sein wie in jüngerer Zeit, so reicht dieses Volumen unter Umständen nur für rund 8 Jahre.

Bericht

Im Regierungsentscheid über die Umweltverträglichkeit des Deponieprojekts vom 25. September 2007 wurde in Punkt 1 festgehalten, dass ein Eingriffsverfahren (EV) gemäss Naturschutzgesetz über die Etappe 2 durchgeführt werden muss. Ebenfalls sind eine Rodungsbewilligung, eine Baubewilligung und eine abfallrechtliche Bewilligung einzuholen. Darüber hinaus wurde in den Auflagen unter Punkt 12 die Erstellung eines landschaftlichen Begleitplanes gefordert. Eine weitere Auflage ist, bei der Endgestaltung auf die künstlichen Gewässer auf der Krone des Deponiekörpers zu verzichten (Punkt 16).

Am 16. Dezember 2020 hat eine Begehung mit Vertretern der Gemeinde Eschen, dem Amt für Umwelt und dem Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt stattgefunden. Dabei hat sich herausgestellt, dass diese Auflagen (Punkt 12 und 16) des Regierungsentscheids von der Gemeinde Eschen noch nicht umgesetzt wurden. Um einen rechtskonformen Deponiebetrieb sicherzustellen, möchte nun die Gemeinde die geforderten Auflagen erfüllen. Ebenfalls wurde das weitere Vorgehen für das Eingriffsverfahren besprochen.

Im Gebiet der Etappe 2a ist in den letzten Jahren im Nachgang zur Tentscha-Sanierung vom Forstdienst der Gemeinde Eschen-Nendeln ein Gewässer geschaffen worden, in welchem mittlerweile gemäss Amt für Umwelt auch sehr seltene Vertreter wie z.B. der kleiner Rohrkolben und der Eisvogel ein Zuhause gefunden haben. Für eine erfolgreiche Einzelfallprüfung ist daher eine Umsiedlung des Weihers resp. der dort angesiedelten teils geschützten Tier- und Pflanzenwelt unumgänglich. Der neue Standort wird auf derselben Parzelle und Zone wenige Meter nordöstlich und ausserhalb des Deponieperimeters verlegt. Für diese Massnahme ist ein separates Eingriffsverfahren mit Planbeilage zu erstellen.

Zusammengefasst benötigt die Gemeinde Eschen für die Betriebsbewilligung der Etappe 2 (2a+2b) folgende Unterlagen:

- Endgestaltungsplan sowie Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Eingriffsverfahren - Perimeter Etappe 2a+2b
- Rodungsgesuch - Perimeter Etappe 2a+2b
- Eingriffsverfahren - Umlegung Weiher

Dabei sind folgende Ingenieurleistungen zu vergeben:

Aktualisierung des Endgestaltungsplanes und Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes

- Aktualisierung des Endgestaltungsplanes gemäss dem Regierungsentscheid (Anpassung der künstlichen Gewässer auf dem Deponiekörper)
- Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans ebenfalls gemäss den Auflagen des Regierungsentscheids.

Es wird als sinnvoll erachtet, den Endgestaltungsplan sowie den landschaftspflegerischen Begleitplan im selben Plan darzustellen (falls das Amt für Umwelt diesem Vorgehen zustimmt). Das vereinfacht die Umsetzung vor Ort, da z.B. der Gemeindeförster nicht mit zwei unterschiedlichen Plänen arbeiten muss. Beim ursprünglichen Projekt bearbeitete die Firma Renat AG den Bereich Natur und Landschaft. Die Hanno Konrad Anstalt schlägt vor, den landschaftsplanerischen Begleitplan mit Rudolf Staub (Renat AG) zu besprechen und seine Inputs ebenfalls in den Plan einfließen zu lassen. Die Arbeiten der Renat AG würden der Gemeinde separat in Rechnung gestellt.

Eingriffsverfahren in Natur und Landschaft – Perimeter Etappe 2a+2b

- Erstellung des vollständigen Baugesuchs mit allen notwendigen Plänen und Unterlagen.
- Erarbeitung Bericht über das Natureingriffsverfahren.

Grundsätzlich wurde das Projekt schon einer UVP unterzogen. Es muss nur aufgezeigt werden, was sich innerhalb der letzten 15 Jahre verändert hat. Die vorhandenen Naturwerte müssen nicht in einer aufwendigen Felderhebung aufgenommen werden, sondern werden durch eine Expertenbefragung erfasst (Vögel, Amphibien, Flora etc.). Im Bericht wird aufgezeigt, wo für allfällige vorkommende geschützten Arten neue Lebensräume geschaffen werden können. Im Bereich Landwirtschaft werden der detaillierte Bodenaufbau und die Bewirtschaftbarkeit abgehandelt. Beim Thema Altlasten wird dargestellt, ob die Schüttung einen Einfluss auf weitere Sanierungsmassnahmen hat.

Rodungsgesuch - Perimeter Etappe 2a+2b

- Situationsplan der Rodungsfläche
- Situationsplan der bisherigen Rodungen innerhalb der Deponie Rheinau gemäss alten Orthophotos
- Situationsplan der bisherigen Aufforstungen
- Erstellung Rodungsgesuch

Eingriffsverfahren - Umlegung Weiher (Ersatzweiher Tentscha)

- Erarbeitung Bericht über das Natureingriffsverfahren
- Projektplan

Die Umsetzung der vorgeschriebenen Massnahmen wird durch den Forstbetrieb Eschen organisiert.

Die Hanno Konrad Anstalt, Schaan, unterbreitete für alle Ingenieurleistungen folgende Honorarofferten inkl. MwSt.:

- | | | |
|---|-----|----------|
| • Aktualisierung des Endgestaltungsplanes und Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes | CHF | 9'639.75 |
|---|-----|----------|

• Eingriffsverfahren in Natur und Landschaft – Perimeter Etappe 2a+2b	CHF	27'772.60
• Rodungsgesuch - Perimeter Etappe 2a+2b	CHF	6'683.85
• Eingriffsverfahren - Umlegung Weiher	CHF	4'955.00

Rechtliches

Die Angebote werden nach dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) und der Verordnung über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWV) an das Ingenieurbüro Hanno Konrad Anstalt als Direktvergaben erstellt.

Die Hanno Konrad Anstalt hat sowohl bei der Erstellung der UVP (2007) in begleitender Funktion mitgewirkt als auch die EFP (2019) federführend erstellt. Zudem bearbeiten sie die Deponiekonzepte der Gemeinden Vaduz (Im Rain), Schaan (Forst) und Ruggell (Limsenegg). Dadurch greift die Hanno Konrad Anstalt auf ein für die Gemeinde Eschen vorteilhaftes Know-how zurück. Deshalb wurde auf die Einholung von Konkurrenzofferten verzichtet. Die vorliegenden Honorarangebote für die Ingenieurarbeiten entsprechen den aktuellen Honoraransätzen.

Budget

Das Budget 2021 sieht keine entsprechenden Kredite für diese Aufwendungen vor, da zum Zeitpunkt der Budgetierung die Komplexität des Projekts sowie der Aufwand nicht bekannt waren. Ebenso war damals noch nicht bekannt, dass noch offene Pendenzen aus der UVP von 2007 zu erledigen sind. Deshalb ist in der laufenden Rechnung 2021 in den Konto Nrn. 721.314.00 und 721.18.10 ein Nachtragskredit von CHF 93'000.00 einzuholen (Konto Nr. 721.314.00 CHF 43'000.00 und Konto Nr. 721.318.10 CHF 50'000.00).

Anträge

1. Für die Ingenieurleistungen (Konto Nr. 721.318.10 im Umfang von CHF 50'000.00) sowie die Rodungs- und Bauarbeiten (Konto Nr. 721.314.00 im Umfang von CHF 43'000.00) sei ein Nachtragskredit von insgesamt CHF 93'000.00 zu sprechen und freizugeben.
2. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen Aktualisierung des Endgestaltungsplanes und Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes sei an die Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 9'639.75 inkl. MwSt. zu vergeben.
3. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen Eingriffsverfahren in Natur und Landschaft – Perimeter Etappe 2a+2b, sei an die Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 27'772.60 inkl. MwSt. zu vergeben.
4. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen Rodungsgesuch - Perimeter Etappe 2a+2b, sei an die Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 6'683.85 inkl. MwSt. zu vergeben.
5. Der Auftrag für die Ingenieurleistungen Eingriffsverfahren - Umlegung Weiher (Ersatzweiher Tentscha), sei an die Hanno Konrad Anstalt, Schaan, zum Offertpreis von CHF 4'955.00 inkl. MwSt. zu vergeben.

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.

Baulandumlegungen: Erschliessungs- und Umlegungskosten / Kreditfreigabe und Auftragsvergabe für die weitere Bearbeitung

Antragsteller Leiter Bauwesen / Leiter Finanzen

Bericht

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 20. Mai 2020 wurde der Gemeinderat ausführlich über die Thematik der Erschliessungs- und Umlegungskosten informiert. Der Gemeinderat hat an dieser Sitzung beschlossen, dass er dieses Thema wieder aufgreifen und bearbeiten möchte. Dem Vorhaben wurde folgender Zeitplan zugrunde gelegt:

Herbst 2020	Ausarbeitung neues Reglement
2021	Erstellung Kostenverteiler der offenen Baulandumlegungen Schönbühl, Bölsfeld und Hub Ost sowie Erstellung Kostenverteiler Erschliessungskosten Grossfeld
Ende 2021	Verrechnung Baulandumlegungen Schönbühl, Bölsfeld und Hub Ost sowie Verrechnung Erschliessungskosten Grossfeld
2021/2022/2023	Erstellung Kostenverteiler Erschliessungskosten Halde
2. Halbjahr 2023	Genehmigung Kostenverteiler Halde
2024	Verrechnung Erschliessungskosten Halde

Dieser Zeitplan soll weiterhin eingehalten werden. Dies bedeutet, dass der Abschluss der noch offenen Baulandumlegungen nun in Auftrag gegeben wird mit dem Ziel, diese im 2021 spätestens anfangs 2022 abzuschliessen. Auch die Arbeiten zur Verrechnung der Erschliessungskosten sollen weiter bearbeitet werden. Hier ist darauf zu achten, dass bei der Verrechnung das neue Reglement angewendet werden soll, damit eine Gleichstellung der Kostenhöhe vom Grossfeld zu anderen Abrechnungsgebieten in der Vergangenheit gegeben ist. Die Bearbeitung des Kostenverteilers der Erschliessung Halde soll in den Jahren 2022 und 2023 umgesetzt werden. Zu diesem Thema wird dann anfangs 2022 die Auftragsvergabe sowie der Verpflichtungskredit im Gemeinderat behandelt.

Finanzielles

Im Budget 2021 sind für die Erschliessungskosten- und Baulandumlegungen CHF 70'000.00 vorhanden, welche für den Abschluss der Baulandumlegung sowie für die Abrechnung von Erschliessungskosten vorgesehen sind.

Ob das Budget ausgeschöpft bzw. dieses überzogen wird, hängt stark von den Anpassungsarbeiten / Entschädigungen sowie von allfälligen Einsprachen ab. Einen Zwischenstand über die Kosten kann dem Gemeinderat bei der der Festlegung des Gemeindeanteils an den Baulandumlegungskosten oder bei der Genehmigung des Kostenverteilers Grossfeld mitgeteilt werden.

Anträge

1. Der Kreditbetrag von CHF 70'000.00 für die Bearbeitung der Kostenverteiler (inkl. Anpassungsarbeiten / Entschädigungen) sei freizugeben.
2. Der Auftrag zur Erstellung der Anpassungsprotokolle und der Kostenverteiler sei an die Hanno Konrad Anstalt zu vergeben.

Beschlüsse

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

Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten (Neufassung) und Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern (Neufassung)

Antragsteller Arbeitsgruppe Erschliessungskosten

Bericht

Als eines der Legislaturziele für die Periode 2019 – 2023 hat der Gemeinderat die Behandlung der Erschliessungskosten bestimmt. Aus diesem Grund wurde der Gemeinderat am 20. Mai 2020 über die komplexe Thematik informiert. Hierbei wurde dem Gemeinderat auch der aktuelle Stand bezüglich der Verrechnung von Baulandumlegungs- und Erschliessungskosten aufgezeigt. Zur Erinnerung wird die Tabelle nachfolgend nochmals aufgeführt.

Baulandumlegung	Umlegungskosten Stand	Erschliessungskosten Stand
Aspergut	erfolgt	erfolgt
Halde	erfolgt	offen
Grasgarten	erfolgt	erfolgt
Walchbündt	erfolgt	erfolgt
Renkwiler	erfolgt	erfolgt
Tal	erfolgt	erfolgt
Grosser Britschen / Surbündt	erfolgt	offen
Grossfeld	erfolgt	offen
Schönbühl	offen	offen
Bölsfeld	offen	offen
Säga (IGZ Nendeln)	erfolgt	offen
Hunsrücken	erfolgt	erfolgt
Kapf Mutation / Vertrag	erfolgt	erfolgt
Oberbündt Nendeln	erfolgt	erfolgt
Loamgrub Mutation / Vertrag	erfolgt	erfolgt
Hub Ost	offen	offen

Anlässlich der Gemeinderatssitzung wurde ein möglicher Zeitplan aufgezeigt, welcher auch aus heutiger Sicht weiterhin als realistisch eingeschätzt wird.

Herbst 2020	Ausarbeitung neues Reglement
2021	Erstellung Kostenverteiler der offenen Baulandumlegungen Schönbühl, Bölsfeld und Hub Ost sowie Erstellung Kostenverteiler Erschliessungskosten Grossfeld
Ende 2021	Verrechnung Baulandumlegungen Schönbühl, Bölsfeld und Hub Ost sowie Verrechnung Erschliessungskosten Grossfeld
2021/2022/2023	Erstellung Kostenverteiler Erschliessungskosten Halde
2. Halbjahr 2023	Genehmigung Kostenverteiler Halde
2024	Verrechnung Erschliessungskosten Halde

Anlässlich dieser Gemeinderatssitzung wurde die Arbeitsgruppe Erschliessungskosten eingesetzt. Diese sollte die Festlegung und die Höhe der Erschliessungskosten im bestehenden Reglement prüfen und im Herbst 2020 dem Gemeinderat darüber berichten. Die Arbeitsgruppe hat sich am 4. Juni 2020 und am 24. August 2020 getroffen und dem Gemeinderat am 30. September 2020 die vorgesehenen Anpassungen betreffend die Erschliessungskosten mitgeteilt. Die Arbeitsgruppe bat den Gemeinderat zusätzlich um den

Auftrag, die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken zu überarbeiten, da die Arbeitsgruppe einen Handlungsbedarf erkannte. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen zugestimmt.

Die Arbeitsgruppe hat zur Ausgestaltung eines neuen Reglements über die vorzeitige Erschliessung drei Arbeitssitzungen abgehalten. Als Basis hierzu diente das Diskussionspapier, welches im Protokoll der Arbeitsgruppe Erschliessungskosten vom 5. November 2020 abgebildet ist. Wie daraus ersichtlich ist, wurden verschiedene Lösungsansätze behandelt.

Die überarbeiteten Reglemente liegen mittlerweile vor und können nun besprochen und allenfalls genehmigt werden. Die wesentlichsten Anpassungen beider Reglemente werden nachfolgend erläutert.

Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten (Anpassung)

Für eine juristische Beurteilung war Dr. Wilfried Hoop anlässlich der 2. Arbeitssitzung anwesend. Die Resultate aus den Arbeitssitzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Verrechnungsart (Kostenverteiler) soll wie bisher erfolgen. Mit der Verrechnung soll jedoch nicht zwingend zugewartet werden, bis das gesamte Gebiet erschlossen wird (z.B. Halde).
- Für die Verrechnung ist massgebend, ob ein Grundstück öffentlich erschlossen ist, nicht ob dieses bebaut ist (Bestätigung der bisherigen Praxis).
- Der Verrechnungssatz soll von 50 % auf 35 % der Kosten reduziert werden (ohne Abzug von Subventionen und Pauschalsubventionen). Dadurch soll eine Gleichbehandlung von den bisher verrechneten Gebieten zu den noch zu verrechnenden Gebieten gewährleistet werden.
- Die Einsprache- und Beschwerdefristen wurden angepasst.
- Die vorzeitige Erschliessung soll aus dem Reglement entnommen und in ein eigenständiges Reglement überführt werden (siehe nachfolgende Ausführungen).

Wie aus den Ausführungen ersichtlich wird, befürwortet die Arbeitsgruppe Erschliessungskosten, dass die vorzeitige Erschliessung in einem separaten Reglement behandelt wird, weil der Einzug der Erschliessungskosten nicht in einem direkten Zusammenhang mit der vorzeitigen Erschliessung steht. Die beiden Punkte können deshalb gut in verschiedenen Reglementen behandelt werden. Dies soll die Übersichtlichkeit der Reglemente verbessern.

Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern

Die Arbeitsgruppe hat sich zur Erstellung des neuen Reglements an drei Arbeitssitzungen getroffen. Die vorzeitige Erschliessung ist in den anderen Gemeinden nicht vorgesehen, weshalb sich die Arbeitsgruppe nicht auf eine bestehende Vorlage einer anderen Gemeinde stützen konnte. Bei der Erstellung des neuen Reglements war es der Arbeitsgruppe wichtig, dass der Gemeinderat bestimmen kann, ob und wann eine vorzeitige Erschliessung genehmigt wird. Zudem sollten vorzeitige Erschliessungen, welche danach keine oder nur eine sehr eingeschränkte Bautätigkeit auslösen, vermieden werden. Strassenzüge, die nach dem Bau viele Jahre unbebaut bleiben, sind aus Sicht der Arbeitsgruppe zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde ein Malus („Strafe“) eingeführt, falls nach vorzeitigen Erschliessungen keine oder eine zu geringe Bautätigkeit stattfindet. Dieser Malus ist aus der Sicht der Arbeitsgruppe gerechtfertigt, da zum Zeitpunkt der Erschliessung das Grundstück an Wert gewinnt. Im Gegenzug fallen für die Gemeinde hohe Investitionskosten (auch wenn die Liquidität durch die vorzeitige Erschliessung zu einem späteren Zeitpunkt abfließt), Abschreibungen und laufende Unterhaltskosten an. Nachfolgend die wichtigsten Punkte des neuen Reglements:

- Es wird ein Malus aufgeführt, wenn die bebaute Bruttogeschossfläche im Perimeter der vorzeitigen Erschliessung zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungszeitpunkt nicht mindestens 50 Prozent der maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche beträgt. Je näher die 50-Prozent erreicht werden,

desto tiefer fällt der Malus aus. Der maximale Malus beläuft sich auf die Abschreibung der Strasse. (d.h. 2,5 Prozent / Jahr der Investitionskosten ab Erlangung der Baureife durch die Erschliessung bis zum Rückzahlungszeitpunkt).

- Die Handhabung für den Einzug von Erschliessungskosten bei vorzeitiger Erschliessung, in Gebieten in welchen bereits ein rechtskräftiger Kostenverteiler vorliegt, wird klar geregelt.
- Die Flexibilität bezüglich der vertraglichen Ausgestaltung der Vorfinanzierung wird erhöht.
- Der Zeitpunkt der Rückzahlung wird wie folgt definiert: i.d.R. 10-15 Jahre nach Erlangung der Baureife aufgrund der vorzeitigen Erschliessung.
- Diverse Anpassungen zur Präzisierung.

Die vorzeitige Erschliessung ist somit weiterhin möglich. Durch die Anpassungen werden jedoch vorzeitige Erschliessungen, welche zu keiner Bautätigkeit führen und somit für die Gemeinde uninteressant sind, unattraktiver. Projekte welche zu einer regen Bautätigkeit führen und somit die entsprechende Tiefbauinfrastruktur gut genutzt wird, sind von der Änderung nicht betroffen. Darüber hinaus wird durch diese Methode ein verdichtetes Bauen belohnt.

Präsentation

Anhand einer Powerpoint-Präsentation wird dem Gemeinderat erneut dargelegt, wie die Kostenverteilung bei einem Baulandumlegungsverfahren und bei der Erschliessung eines Gebietes erstellt wird (siehe auch Traktandum Nr. 56 vom 20. Mai 2020). Danach werden die einzelnen Artikel der beiden Reglemente besprochen.

Anträge

1. Das Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten sei zu genehmigen und mit der Kundmachung in Kraft zu setzen.
2. Das Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern sei zu genehmigen und mit der Kundmachung in Kraft zu setzen.
3. Die Arbeitsgruppe Erschliessungskosten sei aufzulösen und die geleistete Arbeit sei zu verdanken.

Beschlüsse

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

Darlehen der Gemeinde Eschen-Nendeln an die Gemeinde Mauren-Schaanwald

Antragsteller Gemeindevorsteher

Bericht

Die Gemeinde Eschen-Nendeln verfügt derzeit über eine sehr gute Liquidität. Aufgrund der Finanzplanung ist davon auszugehen, dass es erst ab dem Jahr 2022 zu einem Rückgang der liquiden Mittel (Post- und Bankguthaben) kommen wird.

Die Geldanlagen wurden so gestaffelt, dass bis zum Jahr 2024 jährlich eine Anlage ausläuft und so zu einem Liquiditätszufluss führt. Somit decken diese Rückflüsse die Geldabflüsse aufgrund von geplanten Investitionsprojekten ab.

Die Nachbargemeinde Mauren-Schaanwald geht davon aus, dass sie im 2021 und 2022 Fremdkapital benötigen wird. Ihr wäre deshalb mit einem Darlehen von CHF 2.0 Millionen für den Zeitraum von ca. 1 ½ Jahren gedient. Aus diesem Grund könnte die Gemeinde Eschen-Nendeln zur Vermeidung von Negativzinsen der Gemeinde Mauren-Schaanwald mit einem kurzfristigen Darlehen unter die Arme greifen. Der Gemeinde Mauren-Schaanwald wäre damit geholfen, da sie sich die Bankzinsen für einen Bankenkredit einsparen würde.

Anträge

1. Der Gewährung eines Darlehens an die Gemeinde Mauren-Schaanwald im Umfang von CHF 2.0 Millionen für den Zeitraum vom 1. März 2021 bis 31. Juli 2022 bei einem Zinssatz von 0 % sei zuzustimmen.
2. Der Vorsteher und der Vizevorsteher seien zu ermächtigen, den Darlehensvertrag zu unterzeichnen.

Beschlüsse

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