

## **Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates 05/22 (Aushang)**

**Datum / Zeit:** Mittwoch, 30. März 2022 / 18.00 – 21.15 Uhr

**Ort:** Gemeindehaus Eschen  
Sitzungszimmer Gemeinderat  
St. Martins-Ring 2  
9492 Eschen

**Vorsitz:** Tino Quaderer, Gemeindevorsteher

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

**Entschuldigt:** Mario Hundertpfund, Gemeinderat

**Protokoll:** Philipp Suhner, Leiter Gemeindekanzlei

---

Dieses Protokoll umfasst die Seiten 1 bis 14

---

**Tino Quaderer**  
Gemeindevorsteher

## **Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls 04/22**

**Antragsteller**                      Gemeindevorsteher

### **Antrag**

Das Gemeinderatsprotokoll 04/22 vom 16.03.2022 sei zu genehmigen.

### **Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

## **Ok Muhammed Ali: Erleichterte Einbürgerung infolge längerfristigem Wohnsitz**

**Antragsteller**                      Gemeindevorsteher

**Gesuchsteller**                      Ok Muhammed Ali, Churer Strasse 38, 9485 Nendeln

### **Bericht**

Herr Muhammed Ali Ok hat bei der Regierung den Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren gestellt. Gemäss § 5a des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts (BüG), LGBl. 1960 Nr. 23, idF. LGBl. 2008 Nr. 306, erhält der Bewerber das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher er zuletzt seinen ordentlichen Wohnsitz hatte. Da in casu Eschen die zuständige Gemeinde ist, übermittelt das Zivilstandsamt eine Kopie des Antrages auf Einbürgerung im erleichterten Verfahren infolge längerfristigem Wohnsitz und ersucht um eine Stellungnahme.

### **Anträge**

1. Vom Gesuch sei Kenntnis zu nehmen.
2. Es seien keine Einwände gegen die Einbürgerung zu erheben.

### **Beschlüsse**

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

## **Gemeindeverwaltungsbauten: Lösungsstrategien / Projektinformation**

**Antragsteller**                      Arbeitsgruppe Zentrumsplanung Eschen / Gemeindevorsteher

### **Einleitung / Rückblick**

Der Gemeinderat hat am 2. Oktober 2019 den Bericht „Grobdiagnose und Zustandserfassung Gemeindeverwaltung und Saal“ vom 11. September 2019 zur Kenntnis genommen. Es wurde der konkrete Handlungsbedarf bei den nahezu fünfundsünfzigjährigen Gemeindebauten im Eschner Zentrum erkannt und eine Arbeitsgruppe unter der Begleitung eines auf vergleichbare Planungsprozesse spezialisierten Architekturbüros eingesetzt.

Der Bericht aus dem Jahr 2019 führt im Detail aus, in welchem Zustand die diversen Gebäudeteile sich in verschiedener Hinsicht befinden. Das Schlussfazit des Berichts lautet: „Der Verwaltungs- und Zwischen- trakt entsprechen zwar nicht mehr ganz dem heutigen Standard, aber mit einigen Massnahmen wie dem Auswechseln der Fenster, dem Dämmen einiger Bauteile, dem Erneuern des Daches, dem Anpassen an den Erdbebensicherheitsstandard und dgl. kann das Gebäude in der jetzigen Form weiter genutzt werden [...]“. Der Saaltrakt hingegen entspricht weder dem Nutzungsverhalten, noch der Erdbebensicherheit, noch bei den technischen Installationen oder der Wärmedämmung dem heutigen Stand der Technik. Eine Anpassung an die heutigen Normen ist nur mit einem enormen Aufwand zu erreichen.“ Ausführliche Details zu Themen wie Zustand der Bauwerksteile, Zustand der Elektroinstallationen, Zustand der Heizungs-, Lüftungs- und Klimainstallationen, Zustand der Sanitäreanlagen, Bauphysik sowie Baukonstruktion, Brandschutz, Behindertengleichstellung, Schadstoffe sowie Bewirtschaftung finden sich in dem 196-seitigen Bericht, der auf der Website der Gemeinde öffentlich einsehbar ist.

Am 2. Dezember 2020 hat der Gemeinderat einen ersten Zwischenbericht der am 2. Oktober 2019 eingesetzten Arbeitsgruppe zur Kenntnis genommen. Dieser umfasste den eigentlichen Planungsgrundlagen insbesondere den Planungsstand zum Betrachtungs- sowie Eingriffssperimeter sowie zum Raumprogramm. Das damalige Zwischenergebnis zeigte im Detail die Weiterentwicklung des Raumprogramms von 2014, die Einarbeitung der Raumbedarfsanforderung der Gemeindesaalhauptnutzer und die zukünftige Raumorganisation der Gemeindeverwaltung auf. Im erstellten Betriebschema wurden auch die wichtigsten betrieblichen Anforderungen und Zusammenhänge des Raumprogrammes zwischen Gemeindesaal und Gemeindeverwaltung festgehalten. Mit diesen Modulararbeiten wurden auch wichtige ortsbauliche Überbauungsstudien erarbeitet und nachbarschaftsrechtliche Überlegungen mit möglichen Parzellenerschliessungsoptionen geprüft.

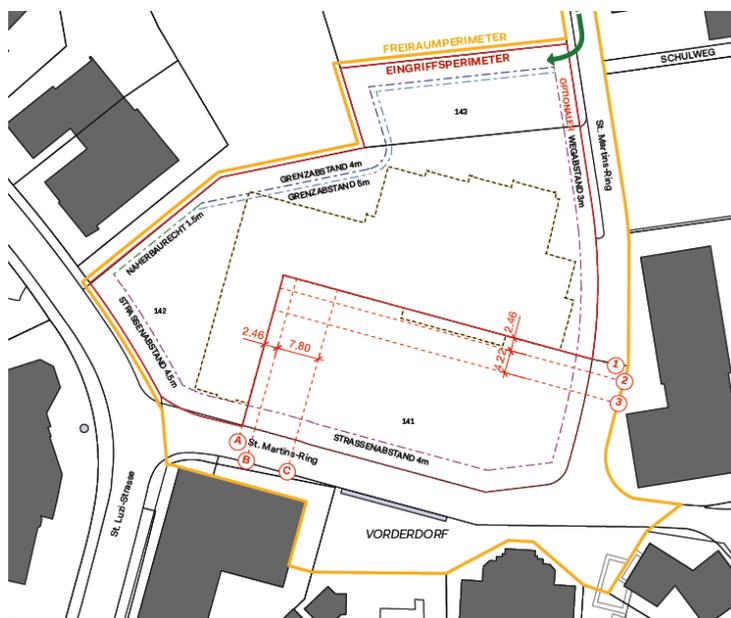


Abbildung 1: Definierter Betrachtungs- (orange) und Eingriffssperimeter (rot).

Seit der letzten Präsentation im Gemeinderat haben drei Sitzungen der Arbeitsgruppe sowie diverse interne Arbeitssitzungen mit den Planern stattgefunden. Im Zentrum stand hierbei die Erarbeitung von Grundlagen in Richtung Machbarkeitsstudie in verschiedenen Varianten.

### **Vorstellung des Planungsstandes**

Auf Basis der in den vorhergehenden Planungsmodulen erarbeiteten Grundlagen (Perimeter, Raumprogramm und Betriebsschema) sind in den seither erarbeiteten Modulen drei unterschiedliche Varianten ausgearbeitet worden, wobei eine der drei Varianten in zwei Subvarianten aufgeteilt wurde. Diese Varianten sind:

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

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

#### Variante 1: Sanierung Bestand

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

Da die grundsätzliche Gebäudestellung und Aufteilung unverändert bleiben geht diese Variante mit gewissen funktionalen Defiziten einher, da die Abläufe nicht durchgehend auf heutige Erfordernisse angehoben werden können. Es bleibt somit auch nach einer eigentlichen Kernsanierung ein nach heutigen Standards teils ineffizienter Grundriss bestehen, der überdies auch hinsichtlich Raumqualität etc. nach wie vor nicht aktuellen Standards entsprechen wird. Hinzu kommt, dass die Sanierung des Bestandes auch in ortsbaulicher Hinsicht wenig Potential aufweist, also keine weitere Aufwertung des Zentrums bringen wird. Beispielsweise sind in dieser Variante keine zusätzlichen Drittnutzungen zur Zentrumsbelebung möglich, da das gesamte Volumen zur Abdeckung des definierten Raumprogramms erforderlich ist. Ebenso ist in dieser Variante keine Erweiterung der Tiefgarage möglich.

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

#### Variante 2a: Neubau mit zwei Baukörpern in einer Etappe

In der Variante 2a werden im Betrachtungsperimeter sämtliche Bauten (Saal, Zwischentrakt und Verwaltung) rückgebaut und anschliessend zwei neue Baukörper erstellt. Einer dieser Baukörper würde den neuen Saal beherbergen, der zweite Baukörper wäre der Neubau für die Verwaltung.

Ein Vorteil dieser Variante besteht darin, dass nach Abschluss der Bauten das Raumprogramm und das Betriebssystem in sehr hohem Mass und nach heutigen Standards erfüllt werden können. Die Gemeinde erhält in dieser Variante neue, funktionale Bauten mit hoher Effizienz. Überdies eröffnet diese Variante gegenüber einer Sanierung des Bestandes auch in ortsbaulicher Hinsicht Vorteile, da das Zentrum funktional sowie architektonisch aufgewertet werden könnte. Unter anderem können durch diese Variante zusätzliche Tiefgaragenparkplätze erstellt werden und vor allem kann die Tiefgarage in Richtung St. Martins-Ring respektive Vereinshaus mit einer zusätzlichen Einfahrt erweitert werden. Dies erlaubt es, die Tiefgarage beispielsweise auch bei grossen Veranstaltungen im Zentrum samt Sperrungen der St. Luzi-Strasse zu nutzen. Hinsichtlich Kosten ist Variante 1a (Kostenschätzung der Gesamtkosten inkl. Reserven rund CHF 35'860'000.00) zwar signifikant teuer als Variante 1, zugleich ist sie aber aufgrund tieferer Kosten für Provisorien etc. günstiger als Variante 2b.

Nachteile dieser Variante sind die insgesamt hohen Kosten sowie die fehlende Etappierung, was letztlich zu einem massiven und mehrjährigen Eingriff im Zentrum führen wird.

#### Variante 2b: Neubau mit zwei Baukörpern in zwei Etappen

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

Im Endausbau geht diese Variante mit denselben Vorteilen wie Variante 2a einher (ortsplanerische Vorteile, Erweiterung Tiefgarage etc.). Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist die Etappierbarkeit, die beispielsweise eine bessere Eintaktung des Bauvorhabens in die langfristige Finanzplanung der Gemeinde erlauben würde.

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

#### Variante 3: Neubau mit 1 Baukörper

Diese Variante besteht darin, alle bestehenden Bauten (Saal, Zwischentrakt, Verwaltung) rückgebaut werden und das gesamte Raumprogramm und Betriebssystem in einem zentralen Zentrumsbau untergebracht würde. Das bedeutet, dass das Gebäude unten den Saal beherbergen würde und in den oberen Geschossen die Verwaltung untergebracht wäre.

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

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

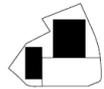
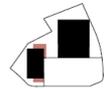
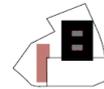
|                           |                                   |                | VARIANTE 1<br>Gesamtsanierung<br>1 Etappe   | VARIANTE 2A<br>2 Baukörper<br>1 Etappe  | VARIANTE 2B<br>2 Baukörper<br>2 Etappen   | VARIANTE 3<br>1 Baukörper<br>1 Etappe   |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------|---|---|---|---|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

Abbildung 2: Gegenüberstellung der betrachteten Varianten

#### Variante o: Beibehaltung Status quo

Konsequenterweise muss zur Variantenbewertung auch die Nullvariante angefügt werden. Diese besteht darin, dass trotz der Ergebnisse der Grobdiagnose nichts gemacht wird und alle Bauteile im aktuellen Zustand belassen werden respektive weiterhin nach Bedarf respektive ad hoc Reparatur- und Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden. Hierbei ist in den nächsten Jahren mit folgenden Problemstellungen respektive Handlungsbereichen zu rechnen (Auszüge aus dem Bericht Grobdiagnose, Seiten 190 ff.):

- Dach: Die Dacheindeckung des Zwischen- wie auch des Saaltraktes weist einige undichte Stellen auf, welche beim Unterdach und dem Holzdielenboden mit feuchten Stellen oder gar mit Schimmelflecken deutlich sichtbar sind. Beim Unterdach des Saaldaches sind einige Stellen soweit offen, dass man ins Freie sehen kann.
- Boden: Alle Böden gegen unbeheizte Gebäudeteile sind gar nicht oder nur ungenügend wärmege-dämmt, was einen grossen Wärmeverlust zur Folge hat. Zudem sind mehrere Risse, Salpeterausblü-hungen und feuchte Stellen vorhanden. Der Saalboden wird nur durch vier Betonstützen getragen, was gemäss dem heutigen Standard aus statischer Sicht ungenügend ist (Anmerkung der Antrag-steller: Hier wurde 2020 eine Sofortmassnahme gesetzt, indem die Betonstützen durch Eschner Baumstämme ergänzt wurden, die ein Durchstanzen verhindern sollen).
- Aussenwände: Die Aussenwände des Saaltraktes weisen einen schlechten und die des Verwaltungs- und Zwischentraktes einen knapp genügenden Dämmwert auf, was ebenfalls zu grossen Wärme-verlusten führt.
- Fenster: Bei den Fenstern, welche noch aus der Erstellungszeit stammen, ist in geschlossenem Zu-stand ein deutlicher Luftzug zu spüren. Dadurch ist es bei den Arbeitsplätzen in der Nähe dieser Fenster im Winter unangenehm kalt, während es im Sommer sehr heiss werden kann. Die Kittfugen sind brüchig und einige Scheiben sind sogar beschädigt. Teils sind die Holzrahmen morsch und die Beschläge beschädigt oder unvollständig. Die Fenster entsprechen nicht mehr der heute geltenden Norm, sowie auch den heutigen nutzungstechnischen Anforderungen.
- Überhitzung: Bedingt durch das Metallvordach im Bereich der Bauverwaltung im Zwischentrakt wird der Innenraum im Sommer stark aufgeheizt. Die Dachflächenfenster im Verwaltungstrakt (z.B. Sitzungszimmer GR) sind relativ gross. Daher findet ebenfalls eine massive Aufheizung dieses Ge-schosses statt. Beim verglasten Treppenhaus des Verwaltungstraktes fehlt ein Sonnenschutz jegli-cher Art, was zur Folge hat, dass sich dieses im Sommer sehr stark aufheizt.
- Statik und Erdbebensicherheit: Bedingt durch die diversen Umnutzungen wurde die tragende Bau-substanz immer wieder geschwächt, was durch verschiedene Massnahmen zum Teil kompensiert wurde. Trotzdem genügen die Gebäude den heutigen Erdbebennormen nicht mehr. Dieser Mangel könnte jedoch, mit teils massiven Eingriffen, behoben werden.
- Technische Installationen: Die technischen Installationen wie Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitärinstallationen wurden im Verwaltungs- und Zwischentrakt, bedingt durch die vielen Umnutzungen, immer wieder erneuert. Im Saaltrakt, wie auch in Bereichen des Zwischentraktes, befinden sich jedoch noch viele Komponenten aus der Entstehungszeit, für welche es keine Ersatz-teile mehr gibt, wie zum Beispiel für die Küchengeräte oder die Steuerung der Lüftung in Küche und Saal. Die Konformitätserklärung der Elektroinstallationen muss bis zum Jahr 2022 vorgewiesen wer-den.
- Wärmedämmung und Isolation: Die Leitungen sind weitgehend genügend gedämmt. Es gibt jedoch einzelne Abschnitte, welche nicht gedämmt sind.
- Trinkwasserhygiene: Es sind in den einzelnen Trakten mehrere stillgelegte Leitungen vorhanden. Da es durch stagnierendes Wasser zu einer Keimvermehrung führen kann, sind diese Leitungen zwin-gend vom restlichen System abzutrennen.

- Bauphysik: Im Verwaltungs- und Zwischentrakt entspricht der Gesamtwärmeverlust etwa den baurechtlichen Anforderungen von 2005. Der Saaltrakt liegt jedoch deutlich darüber, wobei der Verlust über die ungedämmten Böden etwa 3-5 Mal so gross ist wie bei anderen Aussenbauteilen.
- Brandschutz: Im Bereich des Brandschutzes sind auch einige Mängel vorhanden, wie z.B. nicht verkleidete Stahlkonstruktionen und dgl. Diese Mängel lassen sich jedoch gut beheben.
- Blitzschutz: Die Elektrounterverteilungen weisen einen veralteten Überspannungsschutz auf. Das Fangleitungsnetz auf dem Saaldach ist ungenügend. Die Firstleitung fehlt komplett. Zudem sind einige Ableitungen nicht geerdet.
- Behindertengleichstellung: Auch zur Erfüllung des Behindertengleichstellungsgesetzes bedarf es einiger Massnahmen, vor allem bei den Nasszellen. Diese müssen zwingend bis zum 1. Januar 2027 (Stichtag) ausgeführt sein, wobei einige Anpassungen wie das Anbringen von Glas- und Stufenmarkierungen vorgezogen werden müssen.
- Schadstoffe: Bei diversen Bauteilen wurden Asbest- und PCB-haltige Materialien verwendet. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht jedoch kein Handlungsbedarf. Bei allfälligen Baumassnahmen muss diesem Umstand Rechnung getragen werden, damit weitere Massnahmen getroffen werden können.
- Bewirtschaftung: Der aufwändige Bewirtschaftungs- und Unterhaltsaufwand zeigt sich vor allem bei den wiederkehrenden Wassereintrüben im Saal, Foyer und Zwischentrakt, in den verstopften Kanalisationsleitungen nach Grossanlässen, an den ungenügenden klimatischen Verhältnissen, in der veralteten technischen Infrastruktur des Saales und in den betrieblichen Abläufen bei Veranstaltungen.

In Anbetracht dieser Themenstellungen gelangen die Antragsteller zur Feststellung, dass die Nullvariante, also die Beibehaltung des Status quo betreffend die Eschner Zentrumsbauten, keine langfristig valable Vorgehensweise ist.

#### Ohnehin-Kosten

Als Ohnehin-Kosten werden diejenigen Kosten bezeichnet, welche bei einem Bauwerk in der Zukunft (ca. 0 - 30 Jahre) sowieso anfallen werden, auch ohne dass das entsprechende Objekt umgenutzt oder erweitert wird. Die Ohnehin-Kosten relativieren deshalb die Höhe der Investitionskosten. Die nachstehende Kostenschätzung weist eine Genauigkeit von  $\pm 25\%$  aus.

|  |     |                      |
|--|-----|----------------------|
| Rückbau und Vorbereitungsarbeiten                                    | CHF | 350'000.00           |
| Bauliche Massnahmen (Sanierung und Ertüchtigung bestehendes Gebäude) | CHF | 7'800'000.00         |
| Ergänzungen und Anpassungen (Betriebseinrichtungen und Ausstattung)  | CHF | 1'950'000.00         |
| Massnahmen für Umgebung  | CHF | <u>200'000.00</u>    |
| <br>   |     |                      |
| Zwischentotal  | CHF | 10'300'000.00        |
| Reserve / Unvorhergesehenes 15%                                      | CHF | <u>1'500'000.00</u>  |
| <br>   |     |                      |
| Total  | CHF | <u>11'800'000.00</u> |

#### **Weitere Schritte**

Ziel der gegenständlichen Traktandierung der Thematik im Gemeinderat ist es, in erster Linie die ausgearbeiteten Varianten respektive generell den aktuellen Arbeitsstand zu präsentieren. Es ist nicht das Ziel, bereits an dieser Sitzung einen Variantenentscheid oder dergleichen herbeizuführen, sondern mit dem Gemeinderat die Varianten zu diskutieren sowie Vor- und Nachteile auszuloten. Je nachdem ergibt sich aus der Diskussion im Gemeinderat weiterer Abklärungsbedarf, der bis zu einer nächsten Traktandierung im Gemeinderat abgearbeitet werden soll.

Neben den eigentlichen Varianten der Machbarkeitsanalyse sollen mit dem Gemeinderat aber auch folgende Punkte diskutiert werden:

- Mandatsperiode: Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob noch in dieser Legislaturperiode ein Entscheid betreffend die Eschner Zentrumsbauten herbeigeführt werden soll oder ob stattdessen das diesbezügliche Restziel für die laufende Legislaturperiode darin bestehen soll, alle notwendigen Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten, sodass dann in der nächsten Legislaturperiode ein Grundsatzentscheid gefällt werden soll, der dann in der gleichen Legislaturperiode bis zu einem Volksentscheid geführt werden kann.
- Einbezug der Öffentlichkeit: In den letzten beiden Jahren wurden viele wichtige Grundlagen zur Frage des weiteren Vorgehens der Eschner Zentrumsbauten ausgearbeitet. Einerseits die Grobdiagnose betreffend dem Ist-Zustand der Bauten, andererseits die gegenständlichen Machbarkeitsvarianten. Es stellt sich daher die Frage, in welcher Form die Öffentlichkeit über diesen Projektstand informiert und einbezogen werden soll. Beispielsweise könnte zu gegebener Zeit eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden, um die Informationen zu präsentieren und vor allem auch ein Stimmungsbild der Bevölkerung betreffend die möglichen Varianten abzuholen.
- Formelles Vorgehen: Wenn zu einem späteren Zeitpunkt ein Grundsatzentscheid für eine Variante gefällt wurde, stellt sich überdies die Frage, ob analog dem Clunia-Verpflichtungskredit der politische Entscheidungsprozess auf Basis einer Machbarkeitsstudie samt Kostenrahmen geführt und erst anschliessend der Wettbewerbsprozess für ein konkretes Projekt gestartet werden soll. Alternativ kann ein Projektwettbewerb gestartet werden. Anhand eines konkreten Projektes kann dann ein Volksentscheid herbeigeführt werden.

Ziel der Behandlung ist es demnach auch, in den genannten Fragen eine Diskussion im Gemeinderat zu führen, um anschliessend auf dieser Basis den weiteren Prozess zu planen.

#### **Weiteres Vorgehen (aufgrund der Diskussion im Gemeinderat)**

Die verschiedenen Varianten sollen noch mit folgenden Abklärungen bis zum Ende der Legislaturperiode ergänzt werden:

- Kann die Platzsituation bezüglich des Gefälles innerhalb des Projektes verbessert werden?
- detailliertere Ausarbeitung der Variante o hinterlegt mit Zahlen pro Jahr
- Die finanziellen Auswirkungen sollen durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen in verschiedenen Szenarien ausgearbeitet und dem Gemeinderat präsentiert werden.
- Das freiwerdende Potential soll innerhalb dieser Projektphase konkreter erarbeitet und mit Beispielen hinterlegt werden.

Die relevanten Entscheide werden erst in der nächsten Legislaturperiode gefällt.

#### **Anträge**

1. Von den Ausführungen sei Kenntnis zu nehmen.
2. Das weitere Vorgehen sei im Lichte der Diskussion zu planen.

#### **Beschlüsse**

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

Hinweis: Die Machbarkeitsstudie ist auf der Webseite der Gemeinde Eschen unter <https://www.eschen.li/Portals/o/Downloads/Informationen/Machbarkeitsstudie-Zentrumsplanung-Eschen-30032022.pdf> öffentlich zugänglich.

## **Baurecht Parzelle Nr. 1711: House of Finance / Präsentation des Zwischenstandes**

**Antragsteller**                      Gemeindevorsteher

### **Bericht**

Am 20. Oktober 2021 hat der Gemeinderat Eschen basierend auf einem Bericht und Antrag entschieden, die Confida Immobilien AG mit der Entwicklung des House of Finance Eschen auf der Parzelle Nr. 1711 mit Auflagen zu beauftragen. Dazu wurde der Confida Immobilien AG eine Frist bis zum 31. Dezember 2023 für den Vertragsabschluss eines Baurechtsvertrags eingeräumt. Zusätzlich wurde der Confida Immobilien AG das Recht eingeräumt, die Parzelle Nr. 1711 exklusiv für die Gemeinde Eschen-Nendeln zu vermarkten.

Nach dem Gemeinderatsbeschluss hat die Confida Immobilien AG mit der Projektentwicklung begonnen und folgende Arbeitsschritte in Angriff genommen: Grundlagenarbeiten, gestalterischer und baurechtlicher Entwurf (Vorprojekt), wirtschaftliche Betrachtung, Finanzierungsabklärungen, Projektvisualisierungen und Vermarktungsunterlagen. Bevor die Vermarktung des Projektes im April 2022 in Angriff genommen und somit die Öffentlichkeit über das Projekt informiert wird, soll der Gemeinderat über den aktuellen Projektstand informiert werden.

### **Projektbeschreibung House of Finance**

«Eine innovative Geschäftsliegenschaft für Unternehmen, welche auf der Suche nach individualisierbaren Bürolösungen an einem aufstrebenden Unternehmensstandort in Liechtenstein sind.»

### Allgemeines

Im aufstrebenden Wirtschaftspark Eschen, auf einem Schlüsselgrundstück an der Essanestrasse gelegen, in unmittelbarer Umgebung zu diversen Dienstleistungsbetrieben, Verpflegungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie dem Naherholungsgebiet des Eschner Riets, überzeugt das moderne Businessgebäude. Flexibel unterteilbare Räumlichkeiten mit unterschiedlichsten Arbeitskonzepten, eine ansprechende Arbeitsumgebung mit Work-Life-Balance Angeboten oder die ökonomischen Vorteile sprechen für die innovative Geschäftsliegenschaft.

### Lage

Die gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter sowie die wachsende Branchenvielfalt sind Pluspunkte des rasch wachsenden Unternehmensstandortes Eschen. Gelegen an der Hauptverkehrsachse von der Schweiz nach Österreich und nur wenige Kilometer vom Grenzübergang Schaanwald-Tisis (Vorarlberg), dem Bahnhof Nendeln und der Autobahnanbindung A13, ist das House of Finance ideal gelegen und bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

### Architektur

Das House of Finance steht als Solitärbau sehr gut sichtbar an der Essanestrasse. Der Baukörper mit den abgerundeten Ecken und der horizontal gegliederten Fassade signalisiert den Anfang eines sich wandelnden Wirtschaftsparks, hebt sich von den umliegenden Bauten ab und erhält damit eine unverwechselbare Identität. Der grosszügige Eingangsbereich rund um den Placa, als Passerelle ausgebildet, empfängt die Besucher und führt sie zum Haupteingang. Eine gut besonnte, begrünte und bepflanzte Dachterrasse mit

über 600 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss, mit Blick in die unverbaubare Rietlandschaft, dient als Ort der Begegnung und Entspannung. Ein Lichthof bildet das Zentrum des Gebäudes. Er bringt Licht in die Mittelzone und ermöglicht Blickbezüge in die verschiedenen Geschosse. Das Gebäude wirkt dadurch sehr offen und transparent.

#### Nachhaltigkeit

Das House of Finance wird den aktuellen Kriterien eines umweltfreundlichen und energieeffizienten Neubaus gerecht. Den Anforderungen der Gemeinde Eschen-Nendeln als Energiestadt folgend wird das Gebäude im Minergie-P Standard zertifiziert. Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergiebauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Durch die massive Baukonstruktion mit guter Speichermasse, Dreifachverglasung der Fenster und aussen liegendem Sonnenschutz, wird ein angenehmer Arbeitskomfort gewährleistet.

#### Fassade, Gestaltung

Der Baukörper erhält neben der Glasfassade Fassadenelemente aus eloxiertem Aluminium im Farbton Mittelbronze. Eloxiertes Aluminium ist sehr robust und langlebig und benötigt keinen Unterhalt. Einer der Vorteile von Aluminium liegt darin, dass dieses Metall nach Gebrauch ohne jegliche Qualitätseinbuße recycelt und bis zu 95% der Energie eingespart werden kann, die für die Gewinnung von Primäraluminium erforderlich ist.

#### Grundriss, Raumgruppen

Die hellen Büro- und Dienstleistungsflächen erstrecken sich vom ersten bis zum fünften Obergeschoss. Jedes Geschoss verfügt über eigene Besprechungsräume, WC-Anlagen und Aufenthaltsräume. Die Büroflächen lassen sich individuell ausbauen und gestalten, um den Anforderungen des Unternehmens bestmöglich zu entsprechen. Dies unabhängig davon, ob das Raumprogramm Grossraum-, Gruppen-, Einzel- oder Zellenbüros vorsieht. Im 3. Obergeschoss entstehen ein Fitnessraum, ein Ruheraum, eine Cafeteria und eine grosszügig bepflanzte Dachterrasse für die optimale Ausnutzung von Arbeitspausen. Im Erdgeschoss sind neben der Lounge, dem Auditorium und dem Placa auch funktionale Räume wie Umkleiden für die Mitarbeiter konzipiert. In den Untergeschossen entstehen rund 101 komfortable Mitarbeiter- und Kundenparkplätze und die notwendigen Nebenräume. Kurzbesucherparkplätze vor dem Businessgebäude ergänzen die Situation.

Die Grundrisse bestehen aus einem tragenden Stützenraster und einem Kern mit der vertikalen Hauptschliessung (Treppe, Lift, Steigzone und WC Anlage). Trennwände können flexibel erstellt werden. Die umlaufende Glasfassade in einem Fensterraster von 1,35 m ermöglicht den Anschluss von inneren Trennwänden an die Fensterrahmen. Ein begehbare Zwischenraum dient als konstruktiver Witterungsschutz, als Raum für Zwischendurch und Gang für Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten. Fixe horizontale Metalllamellen schützen vor Sonneneinstrahlung in den Sommermonaten, ohne zusätzliche Sonnenschutzmassnahmen ergreifen zu müssen. Die Räume bleiben lichtdurchflutet mit offenem Blick nach draussen.

#### Gebäudetechnik

Das Gebäude wird mittels Pfahlgründung auf tragfähigem Untergrund gestellt. Ein Anteil der Pfahlgründung wird mit Energiepfählen erstellt, um die oberflächennahe Erdwärme für die Wärmeerzeugung nutzen zu können. Hochwertige Verglasungen sowie eine effiziente Dämmung von Dächern und Böden sind die Grundlagen für eine hohe Energieeffizienz. Eine Wärmepumpe sorgt für die Wärmeerzeugung. Die Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage belegt, die den Strom für die Wärmepumpe erzeugt. Die Verteilung der Wärme erfolgt über Bodenkonvektoren im Hohlboden. Der gesamte Neubau wird mit einer zentralen, kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Die Lüftungszentrale befindet sich auf dem Dach. Die Zuluftverteilung erfolgt ebenfalls über Leitungen im Hohlboden. Eine passive Kühlung ist mittels Grundwasser und „Free cooling“ möglich. Es besteht auch die Möglichkeit, den Lichthof zur Küh-

lung zu benutzen. Öffnungen in der Glasfassade, als Oberlichter ausgeführt, sowie Öffnungen bei der Lichthofverglasung, die in der Nacht geöffnet werden, könnten im Sommer mittels Durchzug für die Nachtauskühlung sorgen. Akustikdecken werden dort eingesetzt wo sie benötigt werden, die restliche Deckenfläche bleibt als Speichermaße aktiv.

#### Wirtschaftliches

Das House of Finance wird im Baurecht auf einer der Schlüsselparcelle des Wirtschaftsparks Eschen erstellt. Die einzelnen Büroggeschosse werden als Stockwerkeigentumseinheiten begründet. Durch die Konstitution des Eigentums im Baurecht können die Lebenszykluskosten (Finanzierungs-, Amortisations-, Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten) mit CHF 12.00 pro m<sup>2</sup> Bürofläche im Vergleich zur Miete sehr geringgehalten werden.

Vorteil dieses zukunftsorientierten Konzepts ist auch, Unternehmen den Erwerb von Büroflächen im Eigentum an aufstrebender Lage mit eigener Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen, ohne die vorgängige Suche eines passenden Grundstücks sowie die Entwicklung und Umsetzung des Gebäudes von Grund auf. Zudem werden die Qualitäts-, Termin- und Kostenansprüche von Anfang an gewährleistet.

#### Vermarktung

Die Vermarktung des Projektes ist bereits gestartet und wird um weitere Elemente in den nächsten Tagen ergänzt. Eine eigene Homepage wird aufgeschaltet. Auf der Homepage der Confida Immobilien AG ist das Projekt bereits hinterlegt. Ausserdem werden weitere digitale Kanäle - auch die der Gemeinde - genutzt, um das Projekt in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. In den nächsten 2-3 Wochen werden auch in diversen Printmedien Berichte und Interviews über das Projekt erscheinen. Hier wurde bereits der Kontakt mit den Verantwortlichen hergestellt.

Weiter wird die Confida Immobilien AG gezielt Firmen anschreiben und ihr Netzwerk mobilisieren. Auch die Gemeinde Eschen-Nendeln verfügt über Kontakte zu konkreten Interessenten, welche in den nächsten Tagen über das Projekt informiert werden.

#### **Visualisierungen**



Abbildung 1: Visualisierung House of Finance (Übersicht Wirtschaftspark)



Abbildung 2: Visualisierung House of Finance (Essanestrasse Richtung Osten)



Abbildung 3: Visualisierung House of Finance (Essanestrasse Richtung Westen)



Abbildung 4: Visualisierung 3. Obergeschoss mit Aussenflächen und Lounge

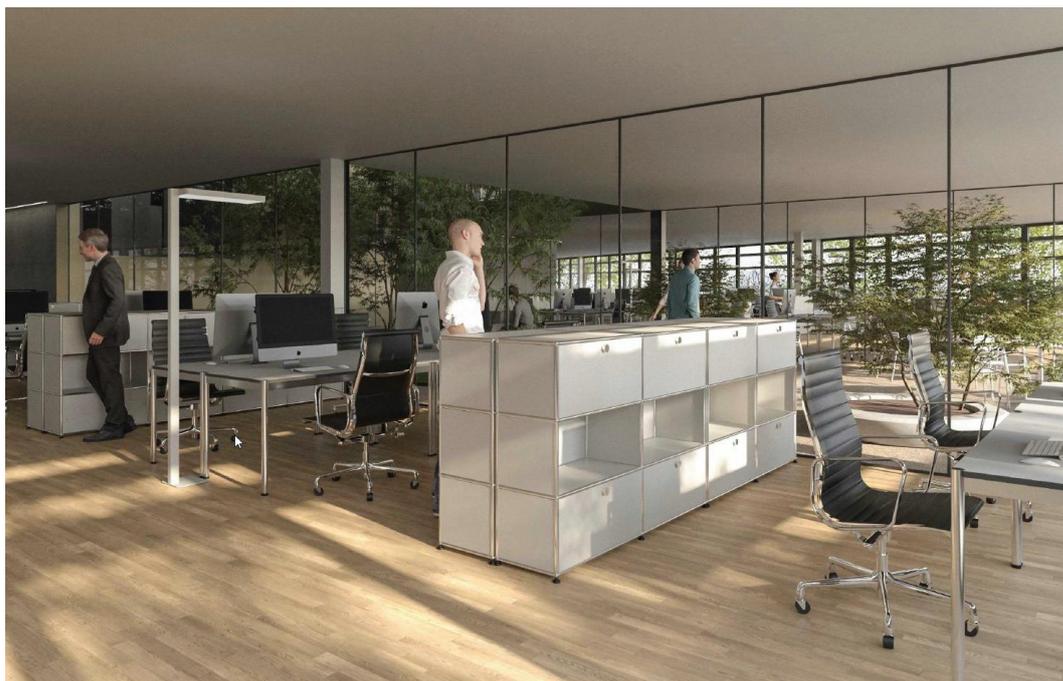


Abbildung 5: Visualisierung Innenflächen 3. Obergeschoss

**Antrag**

Von den Ausführungen sei Kenntnis zu nehmen.

**Beschluss**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.