

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll Nr. 51

Sitzung	4. Februar 2014
Vorsitz	Hubert Sele, Vorsteher
anwesend	Felix Beck, Winkelstrasse 21 Jonny Beck, Hofstrasse 37 Benjamin Eberle, Im Sütigerwis 17 Hanspeter Gassner, Wangerbergstrasse 56 Stefan Gassner, Farabodastrasse 40 Karla Hilbe, Raistrasse 9 Jonny Sele, Winkelstrasse 42 Erich Sprenger, Tristelstrasse 36 Angelika Stöckel, Gschindstrasse 20
entschuldigt	Mario Bühler, Burkatstrasse 21
Protokoll	Maria Sele

Traktanden

606. Genehmigung des Protokolls vom 14. Januar 2014
607. Erlass eines neuen "Reglement für die Benutzung der Dreifachturnhalle im Schulhaus Obergufer"
608. Waldbauprojekt "Böda-Trögli", Sücka (2014 - 2021)
609. Flächengleicher Bodentausch und Zonenplananpassung bei der Gemeindeparzelle Nr. 331 und der Parzelle Nr. 502 von Herbert Hilbe in Malbun
610. Neuanschaffung eines Frontrasenmähers für die Sportanlagen Leitawis
611. Weiterführung der Aktion "Tageskarte Gemeinde" der SBB (Flexicard)
612. Auftragsvergabe für Archivdienstleistungen für das Jahr 2014
613. Neubau Mehrfamilienhaus (zwei Wohnungen) im Malbun/Stafel von Franz Bühler
614. Neubau Mehrfamilienhaus (20 Wohnungen) im Malbun/Stubi von Daniel Vogt Familienstiftung, Thomas Lampert, Clemens Lampert, Patrik Beck und Xaver Schädler
615. Information zu aktuellen Baugesuchen
616. Festlegung des maximal möglichen Bauvolumens für eine eventuelle Privatklinik in der Sonderzone Gaflei
617. Ansuchen von Markus Schädler um eine Anstellung
618. Festlegung von Themen für eine Grundsatzdiskussion im Gemeinderat

619. Eisplatzanlage und öffentliches Gebäude in Malbun / Diskussion
- a) Betrieb
 - b) Werbeplattform

606. Genehmigung des Protokolls vom 14. Januar 2014

Zu Traktandum 605 (Diskussion über die Leistung von Gemeindebeiträgen an die Holzheizwerke in Balzers und Malbun) wird bemerkt, dass nicht Gemeinderat Jonny Beck sondern Gemeinderat Jonny Sele zusammen mit dem Vorsteher die Gespräche führe.

Von anderer Seite wird festgestellt, die Bemerkung eines Gemeinderates fehle, wonach dieser schon früher und mehrmals darauf hingewiesen habe, dass die Problematik mit dem für das Heizwerk Balzers zugesagten Gemeindebeitrag diskutiert werden sollte. Der Vorsteher hatte dazu entgegnet, dass er es für sinnvoll erachtet habe, den Beschluss des Landtages wegen der Förderung des Heizwerkes Balzers abzuwarten.

Beschluss

Das Protokoll wird mit obiger Änderung und Ergänzung genehmigt. (einstimmig, Enthaltung des am 14. Januar abwesenden Gemeinderates)

607. Erlass eines neuen "Reglement für die Benutzung der Dreifachturnhalle im Schulhaus Obergufer"

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorstellung, Reglements-Entwurf

Begründung/Sachverhalt

Das bisherige Reglement wurde letztmals im Jahr 2001 überarbeitet und vom Gemeinderat am 12.12.2001 genehmigt. Es ist seither in Kraft und hat sich grundsätzlich bewährt. In den letzten gut 11 Jahren ergaben sich in der Praxis nur sehr wenige Probleme bei der Handhabung des Reglements.

Zumal nunmehr auch für die Belegung der Turnhalle ein Online-Reservationssystem zur Verfügung steht, sollte das Reglement entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig könnten die bestanden Probleme bzw. Reibungspunkte möglichst ausgemerzt werden. Es ist dabei vorgesehen, das neue Reglement vom Aufbau und Erscheinungsbild her dem vom Gemeinderat am 5. Februar 2013 erlassenen Reglement für die Benutzung des Dorfsaals anzugleichen. Das Fachsekretariat hat zusammen mit dem Hauswart des Schulhauses in diesem Sinne ein neues Reglement über die Benutzung der Dreifachturnhalle ausgearbeitet. Dieses wurde auch von der Lehrerschaft begutachtet.

Die wesentlichsten Änderungen sind nachstehend aufgeführt.

- Damit die Entrichtung einer Benützungsgebühr nicht mehr umgangen werden kann, ist im neuen Reglement in Artikel 1, Absatz 1 der Begriff Ortsverein genau definiert, d.h. so wie im letzten Jahr neu erlassenen Benützungsreglement für den Dorfsaal.
- Bei Turnieren wurden die Besucher teils bis in die Morgenstunden bewirtet und vor allem auch die Verantwortlichen des veranstaltenden Vereines waren oftmals erst zu später Stunde zum Verlassen der Räume bzw. des Schulhausareals zu bewegen. Die Formulierung von Artikel 5, Absatz 9 des neuen Reglements soll diesbezüglich für Abhilfe sorgen und dem Hauswart eine Handhabe zur Durchsetzung entsprechender Massnahmen verhelfen.
- Die Dreifachturnhalle ist künftig in der Regel an Sonn- und Feiertagen geschlossen.
- Es steht nunmehr ein Online-Reservationssystem auch für die Belegung der Dreifachturnhalle zur Verfügung, was im neuen Reglement integriert wurde.
- Wie bisher können die Hallen einzeln, zwei Hallen oder dann alle drei Hallen zusammen für Lektionen à 1 ½ Stunden reserviert werden. Neu wird eine Pauschale für die 3er Lektionen-Blöcke am Vormittag, Nachmittag und Abend sowie eine Tagespauschale angeboten.
- Die Benützungsgebühren wurden nach Vergleich mit den Turnhallengebühren anderer Gemeinden moderat angepasst.

Der Abwart und die Schulleitung empfehlen dem Gemeinderat, das im Entwurf vorliegende neue Reglement zu erlassen und per sofort in Kraft zu setzen.

Antrag

Die Gemeindevorsteherung beantragt, der Gemeinderat möge das neue Reglement über die Benützung der Dreifachturnhalle im Schulhaus Obergufer erlassen und per sofort in Kraft setzen.

Beschluss

Das neue Reglement über die Benützung der Dreifachturnhalle im Schulhaus Obergufer wird erlassen und per sofort in Kraft gesetzt. (einstimmig)

608. Waldbauprojekt "Böda-Trögli", Sücka (2014 - 2021)

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorsteherung

Begründung/Sachverhalt

Das Amt für Umwelt hat der Gemeinde Triesenberg ein Waldbauprojekt für die Verjüngung und Verbesserung des Waldbestandes im Gebiet "Böda – Trögli – Rietera" vorgelegt. Die waldbaulichen Massnahmen werden sich über acht Jahre erstrecken, und die zu schlagende Holzmenge beträgt etwa 3 000 m³. Insgesamt wird mit einem Defizit von CHF 178 250.– gerechnet. Da es sich um ein Projekt handelt, das im Rahmen der Verordnung über die Erhaltung und Entwicklung des Berggebiets durchgeführt wird, trägt das Land 85 % des Defizits, 15 % gehen zu Lasten der Gemeinde. Der Gemeindeanteil beträgt damit CHF 26 737.50.

Auszug aus dem Projektbeschrieb:

Die Gemeinde Triesenberg besitzt auf dem Alpgebiet der Sücka im Bereich "Trögli - Böda - Rietera" ausgedehnte Waldungen, welche zur Verbesserung ihrer Stabilität dringend durchforstet werden sollten. Die verschiedenen Bestände sind zwischen 50 und 180 Jahre alt und sind den Entwicklungsstufen Stangenholz bis hin zu starkem Baumholz zuzuordnen.

Vor allem im Gebiet "Trögli" ist der ca. 80-jährige Bestand, der damals mit standortsfremden Jungpflanzen aus Nord-Deutschland aufgeforstet wurde, in einem schlechten Zustand. Diese Fichten-Monokultur mit falscher Herkunft sollte baldmöglichst durchforstet und in einen Bestand mit standortgerechten Baumarten überführt werden. Diese Massnahme wird jedoch mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Bis das langfristige Ziel erreicht wird, werden gar mehrere Jahrzehnte vergehen.

Durch die geplanten Eingriffe werden in den Beständen kleinere Öffnungen, Löcher oder Schlitze entstehen. Dadurch gelangt mehr Licht und Wärme auf den Waldboden, was sich wiederum positiv auf die Naturverjüngung auswirkt. Neben standortbedingten Faktoren ist das Schalenwild ein weiterer limitierender Faktor, welcher die Verjüngung von standortgerechten Baumarten erschwert bzw. verhindert. Das heisst, dass der Jagd eine Schlüsselrolle zukommt, wenn es um die erfolgreiche Verjüngung dieser Waldbestände geht. Die in diesem Jagdrevier (Bargälla) und in den angrenzenden Revieren (Sass, Triesenberg, Valüna) jagenden Personen müssen bemüht sein, das hier einstehende Schalenwild auf ein waldbaulich tragbares Mass zu reduzieren. Das ist zwar kein einfaches, aber ein zwingend erforderliches Unterfangen, ansonsten werden die waldbauliche Eingriffe ihre Wirkung verfehlen.

Was mit diesem forstlichen Eingriff jedoch unbedingt zu vermeiden ist, ist eine flächige, diffuse Auflichtung der Bestände. Solche bewirken eine Schwächung der gesamten Fläche, sodass das Risiko eines flächigen Zusammenbruchs erhöht wird.

Verstreut über die gesamte Fläche werden einzelne Bäume quergefällt und liegen gelassen. Diese Bäume vermindern die negative Wirkung von Schneegleiten. Sie vermöden sukzessive, wodurch ein günstiges Keimbeet für die natürliche Verjüngung entsteht. Um die Vermoderung zu beschleunigen, sollen die Bäume zusätzlich eingesägt werden.

Das Projektgebiet ist mit einer LKW-befahrbaren Strasse bis auf den "Chrüzliböda" erschlossen, über welche die anfallenden Holzmengen abtransportiert werden. Die Feinerschliessung erfolgt mittels Seilkran, verteilt auf mehreren Seillinien.

Der Gemeindeförster empfiehlt, das Projekt zu genehmigen.

Antrag

Die Gemeindevorstellung beantragt, der Gemeinderat möge das Waldbauprojekt "Böda - Trögli" (2014 - 2021) genehmigen und den Gemeindeanteil in Höhe von CHF 26 737.50 bewilligen.

Beschluss

Das Waldbauprojekt "Böda - Trögli" (2014 - 2021) wird genehmigt und der Gemeindeanteil in Höhe von CHF 26 737.50 bewilligt. (einstimmig)

609. Flächengleicher Bodentausch und Zonenplananpassung bei der Gemeindeparzelle Nr. 331 und der Parzelle Nr. 502 von Herbert Hilbe in Malbun

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorstellung

Begründung/Sachverhalt

Die Parzelle Nr. 502 befindet sich bergseitig des Alpenhotels Malbun und ist im Eigentum von Herbert Hilbe, Hofstrasse 36, Triesenberg. Der westliche Teil befindet sich in der Kernzone, der östliche in der Ferienhauszone. Das frühere Ferienhaus auf dieser Parzelle ist im letzten Jahr abgebrochen worden. Nun soll auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus entstehen.

Die Bau- und Raumplanungskommission hat den Projektentwurf beurteilt und ist zur Ansicht gelangt, dass der Neubau aus ortsplanerischen Überlegungen gegen die Turnastrasse hin, möglichst nahe an die Grenze zur Gemeindeparzelle Nr. 331 (Allmeina) verschoben werden sollte. Das neue Gebäude würde damit eher in einer Reihe mit dem Alpenhotel stehen. Gegen Süden bliebe etwas mehr Wiesenfläche erhalten.

Für diese Verschiebung ist es nach Ansicht der Bau- und Raumplanungskommission vorteilhaft, wenn die Grenze zwischen der Parzelle Nr. 502 und dem Gemeindebesitz – der Allmeina – durch einen flächengleichen Tausch von 19 m² begradigt würde.

In der Folge ist es nötig, die von der Gemeinde erworbene und zur Gemeindeparzelle Nr. 331 zugeschlagene Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen und die vom Eigentümer der Parzelle Nr. 502 erworbene gleich grosse Fläche der Kern- bzw. Ferienhauszone zuzuordnen.

Antrag

Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt, der Gemeinderat möge den flächengleichen Bodentausch von 19 m² beschliessen und der vorgeschlagenen Zonenplananpassung bei den Tauschflächen der Parzellen Nr. 502 und Nr. 331 zustimmen.

Beschluss

Der flächengleiche Bodentausch von 19 m² wird beschlossen und der vorgeschlagenen Zonenplananpassung bei den Tauschflächen der Parzellen Nr. 502 und Nr. 331 zugestimmt. Die Kosten für die Durchführung der Grenzänderung sind zur Hälfte vom Eigentümer der Parzelle Nr. 502 zu übernehmen. (einstimmig, Karla Hilbe im Ausstand)

610. Neuanschaffung eines Frontrasmähers für die Sportanlagen Leitawis

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag des Liegenschaftsverwalters

Begründung/Sachverhalt

Der jetzige Rasenmäher der Marke Kubota wurde im Jahr 1998 als Occasionsgerät gekauft und ist jetzt mehr als 20 Jahre alt. Das Mähwerk ist in letzter Zeit immer mehr reparaturanfällig geworden. Mit diesem alten Rasenmäher kann nur bei trockenem Wetter und dazu noch nur sehr langsam gemäht werden. Bei länger anhaltendem Nasswetter kann nicht gemäht werden. Wenn es geregnet hat, muss mit dem Mähen zugewartet werden, bis der Platz abgetrocknet ist. Im südöstlichen, schattigen Teil des Hauptspielfeldes wird es oftmals Abend bis die Sonne den Platz abgetrocknet hat. Deshalb kann manchmal erst in den Abendstunden gemäht werden.

Es ist daher an der Zeit, einen neuen, zeitgemässen Rasenmäher anzuschaffen, der auch nassen Rasen mähen kann. Dies ist heute bei den Sportanlagen in den Talgemeinden Standard.

Der Sportplatzwart hat letztes Jahr einen solchen Frontrasmäher über die Firma Loretz & Partner einen Monat lang auf Leitawis testen können. Es hat sich dabei gezeigt, dass dieser Rasenmäher viel schneller ist, und dieser hat vor allem den grossen Vorteil, dass zum Mähen der Platz nicht trocken sein muss. Der Platzwart ist von diesem Frontrasmäher überzeugt und erachtet die Anschaffung eines solchen als zweckmässig.

Im Budget 2014 sind für die Anschaffung eines neuen Rasenmähers CHF 70 000.- vorgesehen.

Die getestete Vorführmaschine kommt auf CHF 54 000.- zu stehen. Derselbe Mäher würde neu gemäss Offerte der Firma Loretz & Partner CHF 61 516.- kosten. Da die Vorführmaschine nur 80 Betriebsstunden hat und die gleichen Garantieleistungen wie bei einem neuen Mäher gewährt werden, empfiehlt sich die Anschaffung der Vorführmaschine.

Antrag

Der Liegenschaftsverwalter beantragt, der Gemeinderat möge der Anschaffung des Vorführ-Rasenmähers zu CHF 54 000.- inkl. MwSt. zustimmen.

Ein Gemeinderat möchte wissen, was mit dem alten Rasenmäher geschieht. Nachträgliche Bemerkung der Protokollführerin: Gemäss Auskunft des Liegenschaftsverwalters wird der Mäher vorerst auch weiterhin noch für bestimmte Arbeiten eingesetzt (mit Anhänger Laub am Rand zusammennehmen). In nächster Zeit wird sich der Mitarbeiter Sport- und Grünanlagen aber bei Loretz & Partner erkundigen, ob und wenn ja zu welchem Preis die Firma den alten Mäher kaufen würde.

Beschluss

Der Anschaffung des Vorführ-Rasenmähers zu CHF 54 000.– inkl. MwSt. bei der Firma Loretz & Partner wird zugestimmt. (einstimmig)

611. Weiterführung der Aktion "Tageskarte Gemeinde" der SBB (Flexicard)

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorstellung

Begründung/Sachverhalt

Die SBB bieten auch weiterhin die "Tageskarte Gemeinde" an. Diese Zugbillette (Flexicard) werden von der SBB an öffentlich-rechtliche Körperschaften wie Gemeinden ausgegeben und von diesen gegen Vorbestellung an Einwohnerinnen und Einwohner der entsprechenden Gemeinde abgegeben.

Die Gemeinde Triesenberg hat seit geraumer Zeit drei solcher Karten im Angebot. Seit dem 1. Januar 2013 werden diese Karten den Einwohnerinnen und Einwohnern von Triesenberg für CHF 40.– (vorher CHF 35.–) abgegeben. Die Auslastung der Triesenberger Flexicards betrug im vergangenen Jahr 77.8 Prozent.

Im Budget 2014 ist ein Betrag in der Höhe von CHF 38 700.– für die drei Flexicards der Gemeinde vorgesehen und es sind Einnahmen in der Höhe von rund CHF 33 000.– eingeplant. Bei gleichbleibender Auslastung von etwa 80 Prozent ist mit Einnahmen von rund CHF 31 000.– zu rechnen.

Antrag

Die Gemeindevorstellung beantragt, der Gemeinderat möge die Weiterführung der Aktion "Tageskarte Gemeinde" mit drei Flexicards bis zum 31. Dezember 2014 genehmigen und gleichzeitig den entsprechenden Gesamtkredit in der Höhe von CHF 38 700.– inklusive MwSt. für das Budget 2014 bewilligen.

Ein Gemeinderat bemerkt, dass er sich für die Einstellung dieser Aktion aussprechen müsste, wenn das Defizit noch weiter ansteigt.

Beschluss

Der Weiterführung der Aktion "Tageskarte Gemeinde" mit drei Flexicards bis zum 31. Dezember 2014 wird zugestimmt und der entsprechende Gesamtkredit in der Höhe von CHF 38 700.– inkl. MwSt. zum Budget 2014 bewilligt. (einstimmig)

612. Auftragsvergabe für Archivdienstleistungen für das Jahr 2014

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorstellung

Begründung/Sachverhalt

Seit November 2010 ist Jürgen Schindler für die fachliche Leitung des Triesenberger Gemeindearchivs verantwortlich. Für diese Dienstleistungen hat die Gemeinde im Budget ein Kostendach von CHF 30 000.– veranschlagt. Auch im Budget für 2014 wurde wiederum dieser Betrag vorgesehen.

Im Jahr 2013 hat Jürgen Schindler im Auftrag der Gemeinden Ruggell und Triesenberg im Rahmen seiner Archivtätigkeit das Projektleiterteam bei der Einführung der elektronischen Geschäftsverwaltung GEVER unterstützt und die wichtigen Schnittstellen zum Archivbereich koordiniert. Dadurch ist ein leichter Mehraufwand von CHF 2 800.– entstanden, der aber durch Minderaufwand bei anderen Dienstleitungen im Archivbereich ausgeglichen wird.

Die Gemeinde Ruggell wird Jürgen Schindler mit rund 20 Stellenprozenten weiterbeschäftigen. Zudem berät Jürgen Schindler andere Gemeinden im Archivbereich. Jürgen Schindler wäre bereit, vorausgesetzt der Triesenberger Gemeinderat stimmt der Auftragsvergabe zu, die fachliche Leitung des Triesenberger Gemeindearchivs weiterzuführen.

Die Auftragsvergabe wird wie bei der Gemeinde Ruggell zu einem Stundensatz CHF 65.– exklusive MwSt. erfolgen. Um die Kontinuität bei der fachlichen Leitung des Archivbereichs und auch die notwendige Unterstützung bei der Einführung der elektronischen Geschäftsverwaltung GEVER zu gewährleisten, soll die Zusammenarbeit mit Jürgen Schindler weitergeführt werden. Als Kostendach für 2014 werden CHF 30 000.– vorgeschlagen.

Museumsleiter Josef Eberle und der Verantwortliche im Fachsekretariat Kultur, Franz Gassner, befürworten die Vergabe dieses Auftrags an Jürgen Schindler. Sie sind der Überzeugung, dass Jürgen Schindler am besten für diese anspruchsvolle Tätigkeit geeignet ist. Er ist bestens ausgebildet auch was die Einführung einer elektronischen Geschäftsverwaltung betrifft, kennt das Triesenberger Gemeindearchiv, hat selber die entsprechenden Grundlagen geschaffen und passt zwischenmenschlich sehr gut ins Team.

Antrag

Die Gemeindevorstellung beantragt, der Gemeinderat möge den Auftrag für Archivdienstleistungen im 2014 an den Archivar Jürgen Schindler erteilen und für das Jahr 2014 ein Kostendach in der Höhe von CHF 30 000.– bewilligen.

Beschluss

Der Auftrag für Archivdienstleistungen im 2014 wird an Archivar Jürgen Schindler erteilt und für das Jahr 2014 ein Kostendach von CHF 30 000.– bewilligt. (einstimmig)

613. Neubau Mehrfamilienhaus (zwei Wohnungen) im Malbun/Stafel von Franz Bühler

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Bau- und Raumplanungskommission

Bauherrschaft Franz Bühler, Im Steinort 24, Triesenberg

Baugesuch Mehrfamilienhaus (zwei Wohnungen)

Parzelle Nr. 807, Malbun/Stafel

Antrag **Genehmigung Baugesuch mit einer Ausnahmewilligung zur Bauordnung und mit nachstehenden Auflagen**

Bemerkungen für Gemeinderat und ABI Die Bau- und Raumplanungskommission stimmt dem Projekt zu (Protokoll der BRK vom 30. Oktober 2013).

Reduzierter Gebäudeabstand

Dem reduzierten Gebäudeabstand von 7.00 m anstatt 7.50 m wird zugestimmt.

Begründung

Die Begründung und die aus dem reduzierten Gebäudeabstand resultierenden Brandschutzmassnahmen sind dem E-Mail vom 5. Juli 2013 des Leiters Hochbau Triesenberg zu entnehmen.

Blaue Gefahrenzone

Die "Blaue Zone" betreffend Wildbachgefahr ist für das Mehrfamilienhaus nicht relevant, da sich das Gebäude ausserhalb der "Blauen Zone" befindet.

Auflagen

Gestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung (Material und Farbe) sind dem Gemeindebaubüro Triesenberg binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung Muster zur Genehmigung vorzulegen. Die Gestaltungsvorschriften der Bauordnung Malbun sind einzuhalten.

Skipiste

Ein Teilstück der Parzelle Nr. 807 nordwestlich der Kurrstrasse ist im "Richtplan zur Sicherung der Skiwege innerhalb des Baugebietes" als Skiweg eingetragen. Im November 2013 ist durch das Ingenieurbüro Hoch & Gassner AG, die Bergbahnen Malbun und den Architekten der Bauherrschaft eine sinnvolle Skipiste bzw. der Skiweg vor Ort definiert worden (siehe Situationsplan, rote Fläche). Dieser Situationsplan ist für den Dienstbarkeitsvertrag massgebend und nicht der Richtplan. Sämtliche Kosten für die Vertragserstellung trägt die Gemeinde Triesenberg.

Auflage

Zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Triesenberg ist binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung ein Dienstbarkeitsvertrag über die Freihaltung der Skipiste abzuschliessen und ins Grundbuch einzutragen.

Ersatzabgabe

Für den aus der Nichterstellung der erforderlichen Abstellflächen entstandenen Vorteil, hat die Bauherrschaft Ersatz durch Mitbeteiligung an öffentlichen Abstellflächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu leisten. (gemäss den Bestimmungen des Artikel 61 des Baugesetzes, Artikel 33 und Anhang 1 der Bauverordnung und Artikel 6 der Bauordnung Malbun)

Die Bauherrschaft verpflichtet sich somit, für die 4 Abstellplätze, welche für das Mehrfamilienhaus (2 Wohnungen) erforderlich sind, eine Ersatzabgabe von CHF 28 000.- (CHF 7 000.- pro Abstellplatz) zu leisten und den Betrag binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung an die Gemeinde Triesenberg zu bezahlen.

Begründung

Nach dem vom Gemeinderat Triesenberg am 30. September 2003 beschlossenen Konzept zur Ortsplanung Malbun, soll das Zentrums- und auch Ferienhausgebiet für Bewohner wie auch Gäste möglichst attraktiv sein. So sollen innerorts der "Langsamverkehr" bzw. Fussgänger bevorzugt und der Motorfahrzeugverkehr auf ein Minimum reduziert werden. Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist die Parkierung der Motorfahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen bzw. in einer Sammelgarage nördlich des Zentrumsgebietes.

In Artikel 6 der Bauordnung Malbun ist folgendes festgehalten:

Aus Gründen des Schutzes der Landschaft des Feriengebiets ist das Siedlungsgebiet Malbun gemäss dieser Bauordnung im Sommer verkehrsbeschränkt und im Winter in grossen Teilen nicht vom Schnee geräumt. Das öffentliche Interesse verlangt daher die Schaffung von öffentlichen Parkieranlagen und Sammelgaragen und steht der Schaffung von Abstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken entgegen. Abstellplätze im verkehrsbeschränkten Siedlungsgebiet sind daher nicht als Pflichtabstellplätze anerkannt. Bei Neu- und Umbauten ist die Errichtung von Garagen für Motorfahrzeuge untersagt. Zulässig ist die Erstellung eines Umschlagplatzes für Personentransporte, Anlieferungen u.ä.

Aufgrund der speziellen orts- und verkehrsplanerischen Ausgangslage im Talkessel von Malbun und dem grossen Angebot an öffentlichen, gebührenpflichtigen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auf der Grundlage von Artikel 61 des Baugesetzes die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze wie folgt festgelegt:

Wohnbauten: je Wohnung 2 Frestellplätze

.....

Für die vorgeschriebenen Freiplätze und Einstellplätze, deren Erstellung gemäss dieser Bauordnung nicht zulässig und nicht möglich sind bzw. die nicht als erstellt anerkannt werden, ist durch finanzielle Beteiligung an den öffentlichen Parkieranlagen oder durch den Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle "Malbun" Ersatz zu leisten.

Hierzu bestehen folgende Möglichkeiten:

a) Einkauf in den öffentlichen Parkraum

Dadurch wird der Bauwerber von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen, entbunden, erhält jedoch kein Recht, die öffentliche Parkieranlage gebührenfrei zu benutzen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt CHF 7 000.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand August 2013)

b) Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle "Malbun"

Dadurch erhält der Bauwerber die Möglichkeit, in dieser Parkhalle zu parkieren. Ein Nutzungsrecht für einen Parkhallenplatz wird zwei Frestellplätzen gleichgestellt.

Die geleistete Ersatzabgabe wird von der Gemeinde Triesenberg zurückerstattet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass für die betreffende Liegenschaft das erforderliche Nutzungsrecht in der Parkhalle "Malbun", mindestens bis ins Jahr 2048, gesichert ist.

Ausnahme zur Bauordnung

Gebäudehöhe

Ausnahmebewilligung für die Gebäudehöhe von 8.00 m anstatt 7.00 m.

Begründung

Im Artikel 8 und Artikel 27 der aktuellen Bauordnung heisst es:

Artikel 8, Absatz 4

Freihaltung von Skiwegverbindungen

Die Inanspruchnahme der für den Skiweg freigehaltenen Fläche für die Ausübung des Skisportes durch die Allgemeinheit wie auch die dazu erforderliche Präparation ist durch die Grundeigentümer zu dulden. Das auf die Wintersaison beschränkte Skiwegrecht wird als Dienstbarkeit gesichert. Ergibt sich durch die Gewährung der Skiwegdienstbarkeit ein wesentliches Erschweren für die Situierung und Nutzung von Bauten und Anlagen auf dem betroffenen Grundstück, kann dieses bei einem Bauvorhaben durch Ausnahmen gegenüber den Bauvorschriften ausgeglichen werden. Vorbehalten bleiben weitergehende baugesetzliche Bestimmungen.

Artikel 27, Absatz 1-3

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des einzelnen Falles kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung gestatten. Es gelten die Grundsätze des Baugesetzes.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung besteht nicht.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder widerrufbar erklärt werden.

Durch die Topographie wird an der nördlichen Ecke des Mehrfamilienhauses eine Gebäudehöhe von 8 m erforderlich. Die Mehrhöhe von 1 m an dieser Ecke ist für die ortsbauliche Integration sowie nachbarrechtlich nicht relevant.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Begründung und Artikel 8 (Ausgleichung für Skiwegrecht als Dienstbarkeit) sowie Artikel 27 (Ausnahmeartikel) der Bauordnung Malbun empfiehlt die Bau- und Raumplanungskommission Triesenberg (Protokoll vom 30. Oktober 2013), unter Berücksichtigung der oben genannten Begründung, dem Gemeinderat die Ausnahme zu beschliessen.

Beschluss

Das Baugesuch wird, wie von der Bau- und Raumplanungskommission beantragt, bewilligt. (einstimmig)

614. Neubau Mehrfamilienhaus (20 Wohnungen) im Malbun/Stubi von Daniel Vogt Familienstiftung, Thomas Lampert, Clemens Lampert, Patrik Beck und Xaver Schädler

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Bau- und Raumplanungskommission

Bauherrschaft Daniel Vogt Familienstiftung, Zweistäpfler 6, Balzers
Thomas Lampert, Rotenbodenstrasse 111, Triesenberg
Clemens Lampert, Obereggstrasse 14, Triesenberg
Patrik Beck, Kurrstrasse 7, Triesenberg
Xaver Schädler, Schlosstrasse 30

Baugesuch Mehrfamilienhaus (20 Wohnungen)

Parzelle Nr. 732, Malbun/Stubi

Antrag **Genehmigung Baugesuch mit nachstehenden Auflagen und Gewährung eines AZ-Bonus für einen öffentlichen Fussweg**

Bemerkungen für Gemeinderat und ABI Die Bau- und Raumplanungskommission stimmte dem Projekt zu (siehe E-Mail vom 15. Oktober).

Für die Skipistenfreihaltung und die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechtes an der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 536 und Nr. 732 wurde im August 2009 ein Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde Triesenberg bzw. für die Nutzung der Öffentlichkeit eingetragen (im Situationsplan grün und blau markiert). Als Gegenleistung der Dienstbarkeiten kann für eine spätere Überbauung auf der Parzelle Nr. 732 zur AZ-Berechnung die für die Skipiste beanspruchte Fläche doppelt angerechnet werden.

In der Sondersitzung der Bau- und Raumplanungskommission vom 10. Oktober 2013 wurde es als sinnvoll erachtet, eine Fusswegwegverbindung von der Gemeindestrasse "Im Malbun" zum Fuss- und Fahrweg an der gemeinsamen Grenze der Parzellen Nr. 536 und Nr. 732 zu sichern (im Situationsplan rot markiert). Die Bau- und Raumplanungskommission schlägt vor, die Teilstrecke des Fussweges auf der Parzelle Nr. 732 im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baugesuch zu sichern. Als Gegenleistung der Dienstbarkeit schlägt die Kommission vor, analog der Skipistenfreihaltung, dass zur AZ-Berechnung die für den Fussweg beanspruchte Fläche doppelt angerechnet werden kann. Die Bauherrschaft ist mit dem Vorschlag der Kommission einverstanden.

Auflagen

Gestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung (Material und Farbe) sind dem Gemeindebaubüro Triesenberg binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung Muster zur Genehmigung vorzulegen. Die Gestaltungsvorschriften der Bauordnung Malbun sind einzuhalten.

Öffentlicher Fussweg

Zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Triesenberg ist binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend Sicherung des Fussweges abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen.

Ersatzabgabe

Für den aus der Nichterstellung der erforderlichen Abstellflächen entstandenen Vorteil, hat die Bauherrschaft Ersatz durch Mitbeteiligung an öffentlichen Abstellflächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu leisten. (gemäss den Bestimmungen des Artikel 61 des Baugesetzes, Artikel 33 und Anhang 1 der Bauverordnung und Artikel 6 der Bauordnung Malbun)

Die Bauherrschaft verpflichtet sich somit, für die 40 Abstellplätze, welche für das Mehrfamilienhaus (20 Wohnungen) erforderlich sind, eine Ersatzabgabe von CHF 280 000.– (CHF 7 000.– pro Abstellplatz) zu leisten und den Betrag binnen 4 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung an die Gemeinde Triesenberg zu bezahlen.

Begründung

Nach dem vom Gemeinderat Triesenberg am 30. September 2003 beschlossenen Konzept zur Ortsplanung Malbun, soll das Zentrums- und auch Ferienhausgebiet für Bewohner wie auch Gäste möglichst attraktiv sein. So sollen innerorts der "Langsamverkehr" bzw. Fussgänger bevorzugt und der Motorfahrzeugverkehr auf ein Minimum reduziert werden. Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist die Parkierung der Motorfahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen bzw. in einer Sammelgarage nördlich des Zentrumsgebietes.

In Artikel 6 der Bauordnung Malbun ist folgendes festgehalten:

Aus Gründen des Schutzes der Landschaft des Feriengebiets ist das Siedlungsgebiet Malbun gemäss dieser Bauordnung im Sommer verkehrsbeschränkt und im Winter in grossen Teilen nicht vom Schnee geräumt. Das öffentliche Interesse verlangt daher die Schaffung von öffentlichen Parkierungsanlagen und Sammelgaragen und steht der Schaffung von Abstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Grundstücken entgegen.

Abstellplätze im verkehrsbeschränkten Siedlungsgebiet sind daher nicht als Pflichtabstellplätze anerkannt. Bei Neu- und Umbauten ist die Errichtung von Garagen für Motorfahrzeuge untersagt. Zulässig ist die Erstellung eines Umschlagplatzes für Personentransporte, Anlieferungen u.ä.

Aufgrund der speziellen orts- und verkehrsplanerischen Ausgangslage im Talkessel von Malbun und dem grossen Angebot an öffentlichen, gebührenpflichtigen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auf der Grundlage von Artikel 61 des Baugesetzes die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze wie folgt festgelegt:

Wohnbauten: je Wohnung 2 Frestellplätze

.....

Für die vorgeschriebenen Freiplätze und Einstellplätze, deren Erstellung gemäss dieser Bauordnung nicht zulässig und nicht möglich sind bzw. die nicht als erstellt anerkannt werden, ist durch finanzielle Beteiligung an den öffentlichen Parkierungsanlagen oder durch den Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle "Malbun" Ersatz zu leisten.

Hierzu bestehen folgende Möglichkeiten:

a) Einkauf in den öffentlichen Parkraum

Dadurch wird der Bauwerber von der Pflicht, Abstellplätze zu erstellen, entbunden, erhält jedoch kein Recht, die öffentliche Parkierungsanlage gebührenfrei zu benutzen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt CHF 7 000.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand August 2013)

*b) Erwerb von Nutzungsrechten in der Parkhalle "Malbun"
Dadurch erhält der Bauwerber die Möglichkeit, in dieser Parkhalle zu parkieren. Ein Nutzungsrecht für einen Parkhallenplatz wird zwei Frestellplätzen gleichgestellt.*

Die geleistete Ersatzabgabe wird von der Gemeinde Triesenberg zurückerstattet, wenn der Nachweis erbracht wird, dass für die betreffende Liegenschaft das erforderliche Nutzungsrecht in der Parkhalle "Malbun", mindestens bis ins Jahr 2048, gesichert ist.

Beschluss

Das Baugesuch wird, wie von der Bau- und Raumplanungskommission beantragt, genehmigt. Der AZ-Bonus für einen öffentlichen Fussweg wird gewährt. (einstimmig)

615. Information zu aktuellen Baugesuchen

Der Gemeinderat nimmt folgende aktuellen Baugesuche zur Kenntnis:

André Beck, Pradafant 35, Vaduz
Neubau Einfamilienhaus auf dem Rietli

Manfred Pfeiffer, Hinterschloss 21, Schellenberg
Neubau Ferienhaus im Grossteg

616. Festlegung des maximal möglichen Bauvolumens für eine eventuelle Privatklinik in der Sonderzone Gaflei

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorstellung

Begründung / Sachverhalt

In Zusammenhang mit dem Abbruch des Alphotels Gaflei wurde in den Jahren 2005/2006 die Sonderzone Gaflei geschaffen. Dieser Sonderzone wurde eine Teilfläche von 19 639 m² der sich im Eigentum der Gemeinde Vaduz befindenden Parzelle Nr. 3960 zugeteilt. Die Bauordnung wurde mit folgendem Artikel ergänzt:

Artikel 20 / Sonderzone Gaflei

1. Die Zone Gaflei umfasst das Areal des ehemaligen Hotels Gaflei. Der bebaute und baureif erschlossene Bereich innerhalb der Zone ist durch einen Perimeter gekennzeichnet und kann wieder für Hochbauten genutzt werden. Ausserhalb des Perimeters sind innerhalb der Sonderzone Aussenanlagen einschliesslich der hierfür erforderlichen Kleinbauten zulässig.

2. Der langjährigen Nutzung des Areals folgend sind Bauten und Anlagen wie Hotel, Restaurant und ähnliche Bauten und Anlagen für Ferien, Freizeit und Erholung, Heilung und Pflege sowie Bildung zulässig. Bauten zur Abdeckung privater Wohnbedürfnisse wie Eigentumswohnungen oder Ferienhäuser sind nicht gestattet. Die vorgesehenen Nutzungen müssen dem Entwicklungs- und Erholungskonzept für das Berggebiet entsprechen, insbesondere auch der Naherholung dienen und mit den ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten des sensiblen Alpgengebiets verträglich sein.
3. Die Bebauung darf das oberirdische Bauvolumen der ehemaligen Hotelliegenschaft (Bestand 2004) im Ausmass nicht überschreiten und ist so zu gestalten, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügt. Die Bau- und Gestaltungsvorschriften werden auf der Grundlage des Baugesetzes projektbezogen von der Gemeinde festgelegt. Für die Erstellung, wie auch den Betrieb der Bauten und Anlagen, wird ein öffentliches Bedürfnis vorausgesetzt, insbesondere sind die übergeordneten öffentlichen Interessen der Gemeinde Triesenberg zu wahren.

Es bestehen nun gewisse Interessen, auf Gaflei eine Privatklinik zu bauen. Abklärungen mit der Gemeinde Vaduz wegen der Erteilung eines Baurechts sind im Gang. Wie die Kontaktperson der Bauinteressenten mitgeteilt hat, hätte die Anlage im Endausbau – nach Realisierung einer späteren zweiten Etappe - ein Bauvolumen von etwa 25 000 bis 30 000 m³. Das Bauvolumen wäre damit deutlich höher als jenes vom seinerzeitigen Alphotel mit etwa 15 000 m³ und gemäss Artikel 20 zulässig.

Antrag

Die Gemeindevorstellung beantragt, der Gemeinderat möge entscheiden, ob die Gemeinde Triesenberg grundsätzlich bereit ist, für ein Bauprojekt mit einem Bauvolumen von 25 000 bis 30 000 m³ eine Ausnahmegewilligung zu erteilen oder die Bauordnung entsprechend abzuändern.

Mehrere Gemeinderäte können sich vorstellen, dass ein erhöhtes Bauvolumen bewilligt werden kann, wenn das Projekt ortsplanerisch gut gestaltet und optimal in die Landschaft integriert wird. Voraussetzung sei aber, dass der Sitz der Gesellschaft in Triesenberg sei. Ein Gemeinderat bemerkt, es sei wichtig, dass bereits in einem frühen Projektstadium die Bau- und Raumplanungskommission mit einbezogen und auch dem Gemeinderat das Projekt so bald wie möglich vorgestellt werde.

Beschluss

Die Gemeinde Triesenberg steht dem Bau einer Privatklinik auf Gaflei grundsätzlich positiv gegenüber.

Der Gemeinderat ist bereit, für eine Klinik ein Bauvolumen von rund 25 000 m³ bis 30 000 m³ zu bewilligen und dafür eine Ausnahmegewilligung zu Artikel 20 der Bauordnung Triesenberg "Sonderzone Gaflei" zu erteilen. Voraussetzung ist, dass

- a) die Bauten gut in die Landschaft eingefügt werden (eine frühzeitige Kontaktnahme mit der Bau- und Raumplanungskommission ist wichtig)
 - b) die Immobilien- und die Betriebsgesellschaft ihren Sitz in Triesenberg haben, da das Baugrundstück auf Gemeindegebiet von Triesenberg liegt und die Gemeinde Triesenberg verständlicherweise an den Steuereinnahmen interessiert ist.
- (einstimmig)

617. Ansuchen von Markus Schädler um eine Anstellung

Den Gemeinderäten zugestellt: Ansuchen von Markus Schädler vom 22. Januar 2014

Markus Schädler, Marchamguadstrasse 75, ersucht die Gemeinde um eine Anstellung. Er sei schon seit längerer Zeit intensiv auf Arbeitssuche, bisher aber leider ohne Erfolg. Aufgrund seiner Rückenbeschwerden könne er keine schweren Lasten heben, weshalb eine Vermittlung durch das AMS immer wieder gescheitert sei.

Der Vorsteher stellt fest, dass die Situation für Markus Schädler sehr schwierig sei. Er habe deshalb mit dem Leiter Werkdienst und dem Hauswart Dorfzentrum Kontakt aufgenommen. Im Werkdienst werde derzeit kein zusätzliches Personal benötigt. Für den Hauswart Dorfzentrum wäre vorstellbar, dass Markus Schädler mit einem Pensum bis zu max. 50 % Umgebungsarbeiten im Dorfzentrum ausführt und bei der Hauswartung mithilft. Derzeit helfen Mitarbeiter des Werkdienstes bei diesen Aufgaben mit.

Der Vorsteher stellt Antrag, Markus Schädler im Stundenlohn mit einem Pensum bis max. 50 % für Umgebungsarbeiten beim Dorfzentrum und Mithilfe bei der Hauswartung anzustellen.

Beschluss

Die schriftliche Abstimmung ergibt folgendes:

Der Antrag wird mit 7 Stimmen angenommen. Drei Gemeinderäte haben sich gegen die Anstellung von Markus Schädler ausgesprochen.

618. Festlegung von Themen für eine Grundsatzdiskussion im Gemeinderat

Am 17. Dezember 2013 befasste sich der Gemeinderat mit dem Antrag von Gemeinderat Stefan Gassner betreffend der Einführung von "aktuellen 20 Minuten" für die Diskussion aktueller Themen, welche die Gemeinde Triesenberg betreffen. Der Gemeinderat erachtete es als sinnvoller, aktuelle Themen, die von Interesse sind und behandelt werden sollten, im Laufe des Januars der Gemeindevorsteherung mitzuteilen, sodass der Gemeinderat dann in einer folgenden Sitzung entscheiden könne, auf welche Themen eingegangen werden soll. Stefan Gassner zog seinen Antrag somit zurück.

Inzwischen sind von Gemeinderat Stefan Gassner folgende Themenvorschläge eingegangen:

- Sanierung Sportanlage Leitawis auf dem richtigen Weg? Bodentausch mit der Gemeinde Triesen. Weitere Funktionen an diesem Standort: Gewerbe, Unternehmen, Wohnlage, Sport, Wellness, Erholung, Freizeit etc. Finanzierung über PPP möglich?

Es wird vereinbart, vorerst die Verhandlungen mit Triesen abzuwarten und das Projekt für die Sanierung der Sportanlagen Leitawis im Gemeinderat im Sommer zu behandeln.

- Ist Triesenberg als Wohngemeinde attraktiv und was kann aktiv dafür getan werden?

Diskussion im Laufe des Frühjahrs. Allenfalls könnte mit dem neuen Web-Auftritt auch Werbung für Triesenberg als attraktive Wohngemeinde gemacht werden.

- Standortattraktivität für Steuerzahler. Was kann getan werden? Pflege der Steuerzahler (Firmen und Private)?

Diskussion in einer der nächsten Sitzungen. Es wird vorgeschlagen, dann eine Gruppe einzusetzen, die sich damit befasst, in welcher Form Kontakt zu guten Steuerzahlen gepflegt werden kann.

Im Gemeinderat werden zusätzlich folgende Themen eingebracht:

- Langfristige Lösung für Aushubdeponie. Diskussion in einer der nächsten Sitzungen.
- Wirtschaftlichkeit der Brennholzherstellung durch die Forstgruppe. Die Gemeindevorstellung wird vorerst vom Förster eine neue Kalkulation erstellen lassen.
- personelle Situation beim Wasserwerk
Aufgrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden Pensionierungen hat sich die Personalkommission vorgenommen, sich mit diesem Thema zu befassen.
- allfällige Reduktion des Gemeinderates auf 8 Mitglieder
Dies ist ein längerfristig und auf breiter Basis zu diskutierendes Thema. Eine Veränderung in dieser Mandatsperiode ist nicht mehr möglich.

Beschluss

Als erste Themen sollen die Wirtschaftlichkeit der Brennholzproduktion durch die Forstgruppe sowie die Deponieproblematik im Gemeinderat diskutiert werden. (einstimmig)

619. Eisplatzanlage und öffentliches Gebäude in Malbun / Diskussion

a) Betrieb

Im Gemeinderat ist man der Auffassung, dass die Eisplatzanlage mit dem Restaurant verpachtet werden soll. Der Pächter soll auch die Wartung der übrigen Räumlichkeiten und der Umgebung übernehmen. Der jährliche Auf- und Abbau der mobilen Eisplatzanlage soll Sache der Gemeinde sein.

Beschluss

Die Verpachtung von Eisplatz und Restaurant soll in den nächsten Wochen in den Landeszeitungen ausgeschrieben werden. (einstimmig)

b) Werbeplattform

Die Gemeinderäte erklären sich damit einverstanden, dass die Eisplatzanlage und evt. das Gebäude als Werbeplattform zur Verfügung gestellt werden.

Triesenberg, 26. Februar 2014

Hubert Sele
Gemeindevorsteher

Maria Sele
Protokoll