

Öffentliches Protokoll

Gemeinderatssitzung Nr. 01/25

Datum	Dienstag, 22. Januar 2025
Ort	Mehrzweckraum Gemeindehaus
Vorsitz	Dietmar Lampert, Vorsteher
Anwesend	Jonas Grubenmann, Vizevorsteher Birgit Beck, Gemeinderätin Esther Kieber, Gemeinderätin Ewald Kieber, Gemeinderat Karin Manhart, Gemeinderätin Christian Meier, Gemeinderat Eva-Maria Nicolussi Vogt, Gemeinderätin Christoph Oehri, Gemeinderat
Als Gast bis Varia Bau	Martin Kaiser, Leiter Bauverwaltung
Protokoll:	Karin Hassler

Protokoll veröffentlicht vom 30.01.-14.02.2025

Gemeinde Schellenberg



Dietmar Lampert, Vorsteher

Protokollgenehmigung

Das Protokoll der Sitzung vom 10.12.2024 wird genehmigt.

Abstimmung: einstimmig.

Anpassung Abwasserreglement und Tarifblatt

Per 1. Juli 2023 ist die Neuorganisation vom Abwasserzweckverband der Gemeinden Liechtensteins (AZV), der Abfallentsorgung der Gemeinden Liechtensteins (AGL) und der FL Abfalltransport AG (FLATAG) als Entsorgungszweckverband der Gemeinden Liechtensteins EZV in Kraft getreten. Beim Entsorgungszweckverband der Gemeinden Liechtensteins (EZV) handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Gamprin-Bendern. Bis anhin wurde es versäumt das Abwasserreglement an die neuen Begriffe anzupassen. Mit dem vorliegenden Antrag soll dies nachgeholt werden. Inhaltlich gibt es keine Änderungen vom Reglement.

Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat genehmigt die Anpassung vom Abwasserreglement und vom Tarifblatt zum Abwasserreglement.

Abstimmung: einstimmig.

Heizungersatz Werkhof und Miethalle - Wärmepumpe installieren Arbeitsvergabe Sanierungsbegleitung

In der Sitzung vom 10.12.2024 wurde dem Gemeinderat ein Angebot der Firma Lenum AG, Vaduz, für die Sanierungsbegleitung in Höhe von 16'627.50 Franken vorgelegt. Nach eingehender Diskussion kam der Gemeinderat zu dem Schluss, dass der Preis für die fachliche Begleitung zu hoch ist und eine erneute Verhandlung mit der Firma Lenum erforderlich sei. Bauführer Martin Kaiser holte daraufhin ein überarbeitetes Angebot ein. Aus der ursprünglichen Offerte wurden folgende Arbeiten gestrichen:

- Bauleitung Nebengewerke
- Bauleitung Umsetzung Heizung
- Prüfung Wärmeabgabe (dies kann bei Bedarf auch später erfolgen, falls die Vorlauftemperatur nicht ausreichend reduziert werden kann)
- Koordinationsarbeiten (Werkleitungen, Elektro, etc.)

Der Gemeinderat liegt nun ein neues Angebot der Firma Lenum AG, Vaduz, in Höhe von 6'846.60 Franken vor. Dieser Betrag ist im Budget 2025 vorgesehen.

Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat vergibt die Arbeiten für die Sanierungsbegleitung des Heizungersatzes beim Werkhof und der Miethalle zum Betrag von 6'846.50 Franken an die Firma Lenum AG, Vaduz.

Abstimmung: einstimmig.

Neubau / Aufstockung Einfamilienhaus auf Tiefgarage Grundstück Nr. 1317 - Strassenabstand

Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses auf einer bestehenden Tiefgarage (Einstellhalle), die 1996 genehmigt und gebaut wurde. Aus den genehmigten Unterlagen geht hervor, dass der Strassenabstand damals 4 m betrug. Zu dieser Zeit war es üblich, dass bei nicht ausgebauten Gemeindestrassen von der Gemeinde ein grösserer Strassenabstand gefordert wurde. Der Gemeinderat erteilte die Ausnahme für einen Strassenabstand von 4 m zur damals nicht ausgebauten Gemeindestrasse mit der Auflage, dass der Grundeigentümer beim Ausbau der Hinterschloss Strasse einen Streifen von 1 m abgeben soll.

Heute beträgt der Abstand zur Tiefgarage an der geringsten Stelle 3,50 m, was vermutlich auf die Grundbuchvermessung sowie kleinere Grenzbegradigungen zurückzuführen ist. Aus statischen Gründen soll das Wohnhaus auf den Aussenmauern der Tiefgarage errichtet werden, wodurch für den Neubau ein reduzierter Strassenabstand von 4 m auf 3,5 m erforderlich wäre.

Nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer ist dieser bereit, entlang seines Grundstückes Nr. 1317 einen Streifen von 0,5 m an die Hinterschloss Strasse abzutreten. Somit würde die Breite der Hinterschloss Strasse entlang des Grundstückes Nr. 1317 über 3,5 m betragen. Diese Massnahme soll vom Gemeinderat als Auflage gefordert werden.

Beschluss des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beauftragt die Bauverwaltung den Landerwerb von 0.5 Metern beim Grundstück Nr. 1317 entlang der Hinterschloss Strasse unverzüglich umzusetzen.
2. Nach erfolgter Auslösung genehmigt der Gemeinderat die Reduzierung des Strassenabstands gegenüber der Gemeindestrasse von 4,0 m auf 3.0 m. Dies wird damit begründet, dass die bereits bestehende Tiefgarage als Besitzstand gilt und das Wohnhaus aus statischen Gründen auf den Aussenmauern der bestehenden Tiefgarage errichtet wird.

Abstimmung: einstimmig.

Baugesuch: Umbau und Sanierung Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 958

Die Bauherrschaft beabsichtigt beim Wohnhaus das Elternschlafzimmer im Bereich der Balkonnische zu erweitern sowie kleinere Änderungen an Tür- und Fensteröffnungen vorzunehmen. Zudem sollen alle Fenster erneuert werden. Das Amt für Hochbau und Raumplanung hat das Baugesuch bereits bewilligt. Der Gemeinderat nimmt das Baugesuch zur Kenntnis.

Auswertung Geschwindigkeitsmessungen 2024

Die Geschwindigkeitsmessanlage der Gemeinde wurde im vergangenen Jahr wöchentlich an einem der elf Standorte montiert und die Messungen erfolgten abwechselnd in beide Fahrtrichtungen.

Die Bauverwaltung informiert den Gemeinderat über die Ergebnisse der Geschwindigkeitsmessungen im Jahr 2024 anhand der Auswertungen.

Debatte im Gemeinderat

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass sich die Automobilisten an zahlreichen Standorten sehr vorbildlich an die Geschwindigkeitsvorgaben halten bzw. diese sogar unterschritten werden.

Jedoch gibt es auch zahlreiche Geschwindigkeitsüberschreitungen für welche der Gemeinderat kein Verständnis hat. Vor allem auf den breit ausgebauten Landstrassen besteht seitens der Automobilisten weiterhin grosses Optimierungspotential. Es wäre schade, wenn man mit Radarkästen die fehlbaren Automobilisten büssen müsste.

Ein Mitglied des Gemeinderates schlägt vor, das Messgerät neu zu kalibrieren, da es seiner Meinung nach zu niedrige Geschwindigkeiten anzeige. Ein weiteres Mitglied des Gemeinderates regt an, das Messgerät auch auf Höhe der Schule zu installieren.

Fazit des Gemeinderates

Abschliessend dankt der Gemeinderat denjenigen Automobilisten die sich vorbildlich verhalten und richtet an die Schnell-Fahrenden einen Appell sich zu bessern.

Baugesuch: Garagen- und Terrassenanbau Grundstück Nr. 307

Die Bauherrschaft plant eine Garage und zwei Terrassen am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 307 anzubauen. Das Amt für Hochbau und Raumplanung hat das Baugesuch bereits bewilligt. Der Gemeinderat nimmt das Baugesuch zur Kenntnis.

Baugesuch: Umnutzung bestehende Fläche in Gewerbe

Die Bauherrschaft beabsichtigt im Untergeschoss die Garagenräume als Gewerberaum (Handel mit Wildfleisch und Wildfleischerzeugnissen) umzunutzen. In diesem Raum wird neu eine Kühlzelle eingebaut. Das Baugesuch wurde vom Amt für Hochbau und Raumplanung bereits bewilligt. Der Gemeinderat nimmt das Baugesuch zur Kenntnis.

Zirkularbeschluss - Neubau ZFH GNr. 1645 und Neubau EFH auf GNr. 1646

Das Planungsbüro Hasler Baumanagement, Lüchingen reichte bei der Bauverwaltung eine Voranfrage zu einem Bauvorhaben ein.

Die Bauherrschaft plant, auf dem Grundstück Nr. 1645 ein Zweifamilienhaus und auf dem Grundstück Nr. 1646 ein Einfamilienhaus zu errichten. Im Untergeschoss des Zweifamilienhauses sind offene Garagen, ein Technikraum, ein Müllraum und ein Hauszugang (Personenaufzug) vorgesehen. In den beiden darüberliegenden Geschossen sollen 4½-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Zusätzlich beabsichtigt die Bauherrschaft, auf dem Grundstück Nr. 1646 oberhalb der Gewerbehalle «Adi Moto» ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung zu errichten. Die Parkplätze und Kellerräume werden im Zweifamilienhaus untergebracht, und die Erschliessung soll über einen Personenaufzug im Zweifamilienhaus erfolgen. Diese Regelungen sind vertraglich festzuhalten und im Grundbuch der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Die maximale Ausnützungsziffer in der Wohnzone beträgt 0,55. Auf dem Grundstück Nr. 1645, wo das Zweifamilienhaus geplant ist, liegt die Ausnützungsziffer bei 0,57 und überschreitet somit leicht den erlaubten Wert. Auf dem Grundstück Nr. 1646, auf dem die Gewerbehalle steht und das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant ist, beträgt die Ausnützungsziffer 0,33. Die fehlende Landfläche soll nun vom Grundstück Nr. 1646 auf das Grundstück Nr. 1645 verlagert werden. Gemäss Baugesetz Art. 43 kann die Gemeinde einer Verlagerung der Ausnützungsziffer zustimmen, sofern sie den ortsplannerischen oder baurechtlichen Vorschriften entspricht. Diese Verlagerung ist vor der Erteilung einer Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Die minimale Grünflächenziffer in der Wohnzone beträgt 40%. Auf dem Grundstück Nr. 1645, wo das Zweifamilienhaus geplant ist, liegt die Grünflächenziffer bei 29% und unterschreitet somit den erlaubten Wert. Auf dem Grundstück Nr. 1646, auf dem die Gewerbehalle steht und das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant ist, beträgt die Grünflächenziffer 53%. Über beide Grundstücke gesehen beträgt die Grünflächenziffer 45 %. Anders als bei der Ausnützungsziffer ist eine Verlagerung der Grünflächenziffer im Baugesetz nicht vorgesehen. Das Planungsbüro Hasler Baumanagement, Lüchingen beantragt mit Schreiben vom 31.10.2024 eine Ausnahmegewilligung für die Grünflächenziffer mit entsprechender Begründung.

In diesem speziellen Projekt sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Topografie des Grundstücks Nr. 1646 erlaubt keine herkömmliche Erschliessung des geplanten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die Verbindung mit dem geplanten Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 1645 hinsichtlich Zufahrt, Parkierung, Kellerräume und Erschliessung (Personenaufzug) stellt eine ortsbaulich und architektonisch sinnvolle Lösung dar.
2. Aus Sicht der Bauverwaltung ermöglicht die enge Verknüpfung beider Gebäude auch eine gemeinsame Betrachtung der Ausnutzungs- und Grünflächenziffer.
3. Auf dem Grundstück Nr. 1646 ist das in der Gemeindebauordnung Art. 21, Abs. 2 festgelegte Mass der Mindestausschöpfung (80% der maximal möglichen Ausnützungsziffer) nicht eingehalten. Bei der Gewerbehalle ist ein Teilbereich zweigeschossig. Falls dieser Bereich über die gesamte Fläche der Gewerbehalle erweitert wird, dann ist die Mindestausschöpfung von 80% der maximal möglichen Ausnützungsziffer eingehalten.

Beschluss des Gemeinderates

Die Topografie des Grundstücks Nr. 1646 erlaubt keine herkömmliche Erschliessung des geplanten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die Verbindung mit dem geplanten Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 1645 hinsichtlich Zufahrt, Parkierung, Kellerräume und Erschliessung (Personenaufzug) stellt eine ortsbaulich und architektonisch sinnvolle Lösung dar. Aus Sicht der Ortsplanungskommission ermöglicht die enge Verknüpfung beider Gebäude auch eine gemeinsame Betrachtung der Ausnutzungs- und Grünflächenziffer.

1. Die Verlagerung der Ausnutzungsnummer vom Grundstück Nr. 1645 auf das Grundstück Nr. 1646 in der Grösse von 35 m² Landfläche. Diese Verlagerung ist vor der Erteilung einer Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
2. Aufgrund der engen Verknüpfung der beiden Bauvorhaben hinsichtlich Zufahrt, Parkierung, Kellerräume und Erschliessung (Personenaufzug) ist es vertretbar, die Grünflächenziffer über beide Grundstücke zu betrachten. Dies ist nach Möglichkeit im Grundbuch anzumerken und zudem in der Baubewilligung festzuhalten. Die Ortsplanungskommission empfiehlt dem Gemeinderat, diese Ausnahme zu genehmigen.

Abstimmung Zirkularbeschluss: einstimmig.

Zirkularbeschluss - Garagen und Terrassenanbau auf Grundstück Nr. 307 - Liegenschaftsentwässerung

Gemeinderätin Birgit Beck tritt in den Ausstand.

Der Gemeinderat hat am 27. August 2024 dem Antrag auf Reduktion der Grünflächenziffer von 40% auf 10% zugestimmt.

Nun liegt das Gesuch zur Liegenschaftsentwässerung mit dem Antrag auf Überschreitung des Abflussbeiwertes zur Beurteilung vor.

Die maximal über die Kanalisation ableitbaren Regenmengen werden durch den im generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegten zulässigen Abflussbeiwert begrenzt. Dieser Wert stellt das Verhältnis zwischen der maximal in der Kanalisation abfliessenden Abwassermenge und der maximalen Regenmenge dar. Bei einer Überschreitung des zulässigen Abflussbeiwertes aufgrund fehlender oder unzureichender Versickerungsmöglichkeiten müssen zusätzliche Retentionsmassnahmen (wie das Einstauen von Dächern, Plätzen, Biotopen, Kanälen, Schächten usw. mit gedrosselter Ableitung des Wassers in die Kanalisation) ergriffen werden. Der Gemeinderat hat am 7.11.2023 den Abflussbeiwert in der Wohnzone auf 0.20 festgelegt.

Das vorliegende Gesuch ist aufgrund des Bestandes besonders zu betrachten. Der aktuelle Abflussbeiwert beträgt 0.62. Bei der geplanten baulichen Umsetzung des Garagen- und Terrassenanbaus sowie der Anpassung der Liegenschaftsentwässerung wird der Abflussbeiwert auf 0.40 gesenkt, was eine erhebliche Verbesserung darstellt.

Wenn alle befestigten Flächen auf dem Grundstück mit Sickerpflastersteinen erneuert werden, würde sich der Abflussbeiwert auf 0.25 verbessern, was dem Abflussbeiwert der früheren Wohnzone 2 entspricht. Eine solche Auflage wäre unverhältnismässig. Sollte jedoch in Zukunft eine Erneuerung grösserer befestigter Flächen erfolgen, wäre es vertretbar, die Auflage zu erteilen, dass diese Flächen dann mit Sickerpflastersteinen ausgestattet werden müssen.

Debatte in der Ortsplanungskommission

Im Bereich der grossen Balkonterrasse sind umfangreiche Grabarbeiten durchzuführen. In diesem Bereich bleibt nicht mehr viel Asphaltfläche übrig. Die Ortsplanungskommission vertritt die Ansicht, dass dieser Bereich mittels Sickerpflastersteinen auszuführen ist.

Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Ortsplanungskommission, der Ausnahme zur Überschreitung des Abflussbeiwertes zuzustimmen und das Gesuch zur Liegenschaftsentwässerung mit folgender Begründung und Auflagen zu genehmigen.

Begründung

Beim vorliegenden Gesuch zur Liegenschaftsentwässerung verbessert sich der Abflussbeiwert von 0.62 auf 0.40, was eine erhebliche Verbesserung darstellt. Eine Auflage zur Erneuerung aller befestigten Flächen mittels Sickerpflastersteinen ist aus Sicht der Ortsplanungskommission unverhältnismässig.

Auflagen

1. Im Bereich der grossen Balkonterrasse ist der ungedeckte Bereich mittels Sickerpflastersteinen auszuführen. Die Planunterlagen und Berechnungen sind diesbezüglich anzupassen.
2. Werden zukünftig Umgebungsflächen erneuert, ergänzt oder aufgehoben, sind diese Flächen mit Sickerpflastersteinen, Kies-, Rasen- oder Wiesenflächen zu erneuern. Diese Massnahmen sind von der Gemeinde genehmigen zu lassen.

Abstimmung Zirkularbeschluss: einstimmig.
(Gemeinderätin Birgit Beck im Ausstand)

Varia Bauwesen

Konzept Unterhalt Forst- und Feldstrassen

Vizevorsteher Jonas Grubenmann teilt mit, dass er vermehrt darauf angesprochen werde, dass die Forst- und Feldstrassen entweder zu sauber oder zu wenig unterhalten werden. Ihn würde interessieren, ob es ein Konzept gebe in welchem festgelegt ist wie welche Strassen wie unterhalten werden.

Dazu teilt Bauführer Martin Kaiser mit, dass es für den Unterhalt der Wanderwege ein Konzept gebe. Für den Unterhalt von Forst- und Feldstrassen wird die Bauverwaltung zusammen mit dem Leiter Werkhof ein Konzept erarbeiten. Diese Konzepte werden in einem Gesamtplan zusammengefasst und dem Gemeinderat an einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.

Frage zur Waldbewirtschaftung

Gemeinderat Christian Meier teilt mit, dass er darauf angesprochen worden sei, dass im Schellenberger Wald eine «Sauerei» sei und überall Holz herum liege.

Nach Rücksprache mit Förster Siegfried Kofler hat dieser mitgeteilt, dass aufgrund dieser pauschalen und undifferenzierten Aussage eine Beantwortung sehr schwierig sei. Er vermute, dass es sich um Windwurfholz handeln könnte. Während den beiden Kälteperioden im alten und neuen Jahr wurden die gefrorenen Böden vom Forstbetrieb intensiv dafür genutzt, anstehende Arbeiten in den Rheinauen von Gamprin und Ruggell zu erledigen ohne Flurschäden zu verursachen. Die Streuschäden der vergangenen Stürme werden nun zeitnah aufgerüstet. In allen Fällen wird individuell beurteilt, ob das Holz aufgerüstet wird oder liegen bleibt. Das liegengebliebene Rundholz oder Kronenholz ist nicht einfach eine 'Sauerei' sondern Totholz, welches für die Biodiversität einen sehr grossen Stellenwert hat. Liegendes Totholz ist die zentrale Lebensgrundlage für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Stehendes Totholz ist aus biologischer Sicht noch wertvoller, kann jedoch entlang von Strassen und Wegen zu Sicherheitsproblemen führen. Potentielle Gefahrenträger werden von der Forstgemeinschaft dann entfernt.

Zustand Limsenegg Strasse

Gemeinderat Ewald Kieber teilt mit, dass es an der Limsenegg Strasse auf der Höhe vom Mäderhof von der Familie Elkuch eine starke Senkung habe, die man sanieren sollte. Bauführer Martin Kaiser wird sich der Sache annehmen.

Varia

Abgabe Jahresbericht

Der Gemeinderat erhält den Jahresbericht der Volkstanzgruppe Schellenberg und bedankt sich bei den Vereinsmitgliedern für ihren Einsatz.