

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll Nr. 14/24

Sitzung	5. November 2024
Vorsitz	Christoph Beck, Vorsteher
anwesend	Manuel Beck, Bühelstrasse 20 Mirco Beck, Frommenhausstrasse 14 Normann Bühler, Rietlistrasse 3 Reto Eberle, Wangerbergstrasse 15 Michael Gätzi, Bergstrasse 118 Sonja Gschwend, Rotenbodenstrasse 18a Thomas Lampert, Rotenbodenstrasse 111 Alexandra Roth-Schädler, Rossbodastrasse 35 Josef Schädler, Spennistrasse 48 Barbara Welte-Beck, Wangerbergstrasse 72
entschuldigt	---
Protokoll	Nicole Eberle

Traktanden

1. Voranfrage Neubau drei Ferienhäuser, Grundstück Nr. 704, Stubi in Malbun / Genehmigung für eine Ausnahme zur Bauordnung
2. Neuvermietungen IPAG-Gewerbekellern, Landstrasse 91
3. Anpassung des Bewirtschaftungsreglements für die Triesenberger Gemeindealpen
4. Neuverpachtung der Gemeindealpen für die Jahre 2025 bis 2030
5. Information zu aktuellen Baugesuchen
6. Informationen und Anfragen

Bewilligungsverfahren 09.03.04
014 Aktennotizen/Protokolle 09.03.04

1. Voranfrage Neubau drei Ferienhäuser, Grundstück Nr. 704, Stubi in Malbun / Genehmigung für eine Ausnahme zur Bauordnung E

Sachverhalt/Begründung

Bauvorhaben	Voranfrage Neubau drei Ferienhäuser
Grundstück Nr.	704, Stubi
Zone	Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungssperimeter Zentrumsgebiet
Gefahrenzone	Wasser, gelbe Gefahrenzone, geringe Gefahr Lawinengefahr, Eintretenswahrsch. Grösser 300 Jahre
Projektverfasser	Architektur Pitbau Anstalt, Bergstrasse 4, 9497 Triesenberg

Ausgangslage

Die Bauherrschaft will auf dem Grundstück eine Überbauung mit drei Ferienhäuser erstellen.

Parkierung für sechs Abstellplätze (drei Ferienhäuser)

Für die vorgeschriebenen Frei- und Einstellplätze, deren Erstellung gemäss der 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 Freistellplätzen gleichgestellt.

Projektvorstellung in der Bau- und Raumplanungskommission am 23. Oktober 2024 / Architektur Pitbau Anstalt

Die Präsentation der Überbauung durch den Architekten erfolgt anhand eines Modells im Massstab 1:500 und Planunterlagen. Die drei Ferienhäuser mit einfachen Volumen werden unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudefluchten, Geländeverlaufes und Dachgiebeln platziert. Die drei Ferienhäuser werden zusammengebaut wobei einerseits dadurch mehr zusammenhängende, nutzbare Freiflächen entstehen und andererseits die Einzelhäuser erkennbar bleiben. Im Eingangsgeschoss sind jeweils die Küche und das Wohnzimmer untergebracht. Im Dachgeschoss die Schlafzimmer und im untersten Geschoss sind die Nebenräume vorgesehen.

Fassaden- und Dachgestaltung

Fassade

Holzschalung mit einem verputzten Sockel.

Dach

Noch nicht definiert.

Beurteilung Raumplanungskommission

Die Überbauung mit drei Ferienhäuser fügt sich hinsichtlich Stellung, Dachausrichtung, Einfügung in das Gelände, Baukörpergliederung und -gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Einzelne Mitglieder der Bau- und Raumplanungskommission haben etwas Bedenken bezüglich der Eingänge, die so nahe bei der Skipiste sind.

Folgende Punkte sind vor der Baueingabe zu überarbeiten bzw. müssen mit dem Baugesuch ergänzt oder beigelegt werden:

- Die Stützmauer beim Sitzplatz, die sich jetzt auf der Skipiste befindet, muss so umgeplant werden, dass diese sich ausserhalb der Skipiste befindet.
- Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung ist mit der Baueingabe ein Materialkonzept (Material und Farbe) einzureichen. Das Baubüro behält sich vor die Bau- und Raumplanungskommission einzubinden.

Empfehlung

Für den Aussentisch in der Skipiste ist für die Skisaison ein Platz / Lagermöglichkeit zu finden.

Wie schon oben erwähnt, fügt sich die Überbauung mit drei Ferienhäuser hinsichtlich Stellung, Baukörpergliederung und -gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dadurch wäre betreffend der Bauordnung Abweichungen von der eigentlichen Ferienhauszone möglich, weil sich das Grundstück im Entwicklungsperimeter befindet.

Auszug Bauordnung Malbun, Art 21

Bauvorschriften für die Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeter Zentrumsgebiet

1. *Es gilt der vom Gemeinderat am 09. Januar 2001 erlassene Entwicklungsperimeter "Zentrumsgebiet" (siehe Anhang), der die Kernzone und den daran anschliessenden oder in direktem Zusammenhang stehenden Teil der Ferienhauszone umfasst, um einen sinnvollen ortsbaulichen wie auch gestalterischen Übergang zwischen der hochverdichteten Kernzone und der locker bebauten Ferienhauszone ausserhalb des Entwicklungsperimeters zu schaffen.*
2. *In der Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeters "Zentrumsgebiet" kann der Gemeinderat, vorausgesetzt, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich Stellung, Baukörpergliederung und -gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, gegenüber den Bauvorschriften für die eigentliche Ferienhauszone (Art. 22 der BO) grössere Gebäudeabmessungen, mehr Vollgeschosse wie auch generelle Abweichungen zulassen. Die Ausnützungsziffer ist grundsätzlich mit 0.35 festgelegt. Je nach ortsbaulicher Situation und Erfüllungsgrad der oben erwähnten Kriterien ist eine Erhöhung bis zu einer Ausnützungsziffer von max. 0.45 möglich.*
3. *Bauvorhaben in der Ferienhauszone innerhalb des Entwicklungsperimeters sind daher mit der Gemeindebauverwaltung in einem frühen Planungsstadium abzustimmen.*

Die Raumplanungskommission stellt, vorbehältlich der Genehmigung durch den Gemeinderat, folgende Abweichung von der eigentlichen Ferienhauszone aufgrund der Bauordnung 21 Absatz 2 und Art. 9 Absatz 4 (Ausgleich Skipiste) in Aussicht:

Berechnung Ausnützungszimmer

AZ	Bemerkungen
0.450	Erfüllung der Bedingungen innerhalb des Entwicklungsperimeters Bauordnung Art. 21 Absatz 2
0.035	Dienstbarkeit Skipiste 10% von 0.35 Bauordnung Art. 9 Absatz 4 (Ausgleich Skipiste)
0.485	Total

Auszug aus dem Leitbild

Mit der Genehmigung der Ausnahme und schlussendlich mit der Zustimmung des Baugesuches wird die Naherholung und der Tourismus gefördert. Dies ist ein wichtiger Schritt für Malbun sich der Visionen anzunähern, dass Triesenberg das bevorzugte Naherholungsgebiet in Liechtenstein und der Tourismussektor ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für Triesenberg ist.

Dem Antrag liegt bei:

2024.10.15 Pitbau_Studie

Antrag Leiter Hochbau

Der Gemeinderat genehmigt die Ausnützungsziffer-Abweichung von 0.45 anstatt 0.35 aufgrund der Bauordnungsartikel 21 Absatz 1-3 und nimmt den zusätzlichen AZ-Bonus für die Dienstbarkeit Skipiste von 0.035 zur Kenntnis.

Beschluss

Der Gemeinderat genehmigt die Ausnützungsziffer-Abweichung von 0.45 anstatt 0.35 aufgrund der Bauordnungsartikel 21 Absatz 1-3 und nimmt den zusätzlichen AZ-Bonus für die Dienstbarkeit Skipiste von 0.035 zur Kenntnis. (einstimmig)

Liegenschaften und Anlagen

10.03.05

Vermietungen, Gewerbehallen IPAG-Areal

10.03.05

2. Neuvermietungen IPAG-Gewerbehallen, Landstrasse 91

E

Sachverhalt/Begründung

Die Mietflächen in den Gewerbehallen B und C der ehemaligen IPAG-Gewerbehallen werden frei.



Auf eine Ausschreibung der Mietflächen wurde verzichtet, weil bereits Anfragen von Interessenten vorlagen.

Für die freiwerdende Fläche in der Halle B gibt es folgende Mietinteressenten.

InovaProtect GmbH

Mietobjekt ca. 55 m² minimal beheizte Lagerfläche (frostsicher)

Mietdauer auf unbestimmte Zeit

Schädler Schreinerei & Innenausbau AG

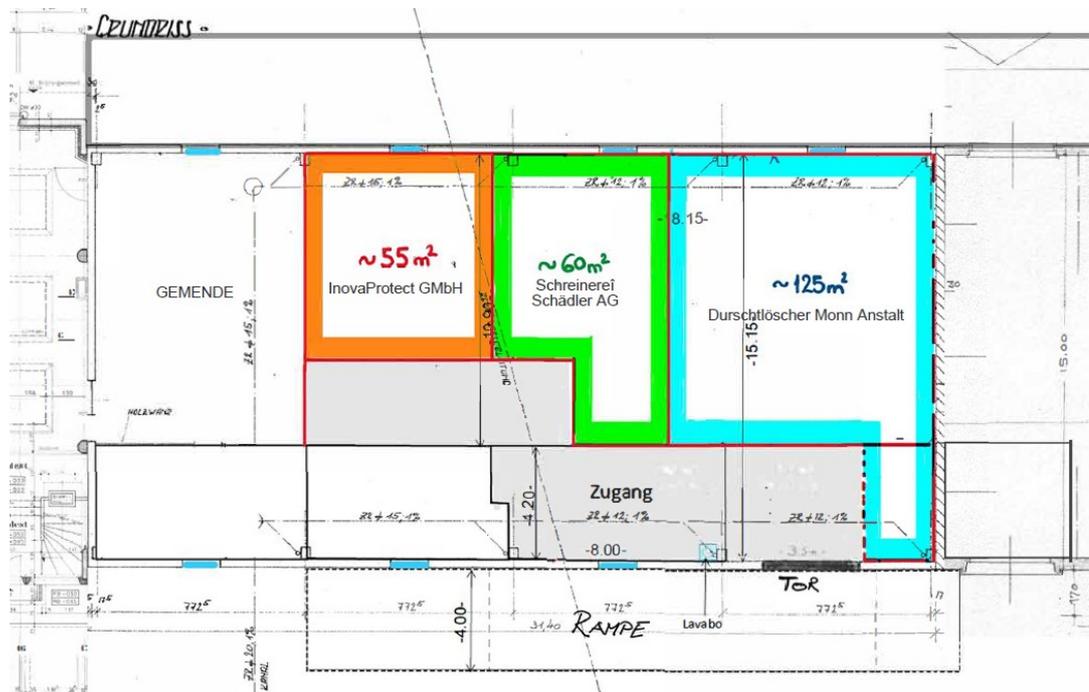
Mietobjekt ca. 60 m² minimal beheizte Lagerfläche (frostsicher)

Mietdauer auf unbestimmte Zeit

Durschtlöcher Monn Anstalt

Mietobjekt ca. 125 m² minimal beheizte Lagerfläche (frostsicher)

Mietdauer auf unbestimmte Zeit



Allfällig benötigte Parkplätze werden zusätzlich mit CHF 40.– pro Monat und Parkplatz verrechnet.

Die Mietflächen werden mit Bauzäunen abgetrennt, die Kosten dafür belaufen sich auf ca. CHF 3 500.–.

Für die freiwerdende Büro- und Werkhallenfläche in der Halle C interessiert sich die xglas AG, Vaduz. Die xglas AG würde die Räumlichkeiten zu den Mietkonditionen des bisherigen Mieters übernehmen.

Mietobjekt	Büroraum (24 m ²), Werkhalle (99 m ²) und 2 Parkplätze
Mietdauer	auf unbestimmte Zeit

Die Nebenkosten umfassen die üblichen Betriebskosten, wie öffentliche Gebühren und allgemein Strom (Grundbeleuchtung) sowie die Heizkosten, wobei die Halle B nur frostsicher beheizt wird. Nicht in den Nebenkosten enthalten ist Strom für Maschinen, Gebäudereinigung, Schnee- und Laubräumung.

Auszug aus dem Leitbild

In der Vision im Bereich "Arbeiten, Wirtschaft und Gewerbe" des Leitbilds "Triesenberg läba. erläba." wird Triesenberg als der geeignete Standort für innovative und moderne Dienstleistungen beschrieben. Durch bezahlbare Gewerbemietflächen unterstützt die Gemeinde Unternehmer und trägt so zur Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bei.

Antrag Liegenschaftsverwalter

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 55 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die InovaProtect GmbH.

- 2) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 60 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die Schädler Schreinerei & Innenausbau AG.
- 3) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 125 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die Durschtlöscher Monn Anstalt.
- 4) Die Vermietung eines Büroraums mit 24 m² und einer Werkhallenfläche von 99 m² in der Gewerbehalle C der Liegenschaft Landstrasse 91, an die xglas AG, Vaduz.
- 5) Den Nachtragskredit über CHF 3 500.– für die Anschaffung von Zaunelementen.

Diskussion

Ein Gemeinderat erkundigt sich, ob die vermieteten Hallen rege genutzt werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst:

- 1) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 55 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die InovaProtect GmbH.
- 2) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 60 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die Schädler Schreinerei & Innenausbau AG.
- 3) Die Vermietung einer Lagerfläche von ca. 125 m² in der Gewerbehalle B der Liegenschaft Landstrasse 91, an die Durschtlöscher Monn Anstalt.
- 4) Die Vermietung eines Büroraums mit 24 m² und einer Werkhallenfläche von 99 m² in der Gewerbehalle C der Liegenschaft Landstrasse 91, an die xglas AG, Vaduz.
- 5) Den Nachtragskredit über CHF 3 500.– für die Anschaffung von Zaunelementen.

Die Anträge 1 bis 5 werden genehmigt. (einstimmig)

Alpen	11.01.03
Bewirtschaftungsreglement	11.01.03
3. Anpassung des Bewirtschaftungsreglements für die Triesenberger Gemeindealpen	E

Sachverhalt/Begründung

Die Alpen sind für die Triesenberger bis heute von grosser Bedeutung. Ihre Verfahren haben diesen Besitz nach und nach erworben und immer wieder an die nächste Generation weitergegeben. Triesenberg verfügt mit einem Anteil von

2 632 Hektaren über den umfangreichsten Alpenbesitz im Land, bis heute werden die Weideflächen landwirtschaftlich genutzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17. November 1993 ein Bewirtschaftungsreglement für die Triesenberger Gemeindealpen erlassen und dieses am 24. Dezember 1993 in Kraft gesetzt.

Über die Jahre wurde das Reglement immer wieder angepasst. Letztmals war dies im Jahr 2018 der Fall (GRB vom 17. April 2018).

Das Reglement muss nun erneut in folgenden Punkten angepasst werden:

Punkt 3 Alpbestossung

Die Landesalpenkommission hat mit Verfügung vom 13. April 2021 den Bewirtschaftungsplan 2020 für die Alpen Alpelti, Bargälla, Garsälli und vom 2. März 2023 für die Alpe Sücka erlassen. Der Bewirtschaftungsplan setzt sich zusammen aus der "Weidekartierung zum Bewirtschaftungsplan 2020" sowie aus dem mit Verfügung festgelegten Besatz. Die Weidekartierung ist integrierender Bestandteil der Verfügung und die Bewirtschaftung der Alpen hat in Übereinstimmung mit dem Bewirtschaftungsplan zu erfolgen. Einzig für die Alpen Bärgi und Turna/Sareis liegen aufgrund von unterschiedlichen Interessen seitens der Gemeinde und der Fachgruppe BGS betreffend Naturgefahrensituationen und Weideflächen noch keine Verfügungen vor.

Punkt 5 Weideräumung

In der Sitzung vom 16. Januar 2024 hat der Gemeinderat in Zusammenhang mit der Information zu den Aufwendungen der Gemeinde für die Alpwirtschaft in den letzten Jahren den Beschluss gefasst, den bisher geltenden Alpwerkstundenlohn für die Weideräumung ab Sommer 2024 von CHF 20.– auf CHF 25.– zu erhöhen.

Punkt 6

Hier werden kleinere Anpassungen bezüglich des ordentlichen Unterhalts durch den Pächter vorgenommen.

Punkt 7 Alpkostenbeiträge

Die Beitragsansätze zur Berechnung der Alpkostenbeiträge gemäss Verordnung vom 15. Juni 2010 über die Förderung der Alpwirtschaft (Alpwirtschafts-Förderungs-Verordnung; AWFV) wurden im Jahr 2019/2020 mit Verordnung abgeändert bzw. erhöht.

Punkt 8 Allgemeine Bestimmungen

Auch hier werden kleinere Anpassungen vorgenommen.

Der Alpverantwortliche, der Gemeindeförster sowie die Fachsekretärin Land- und Alpwirtschaft haben das Reglement entsprechend überarbeitet und vorab mit dem Gemeindevorsteher besprochen. Die Anpassungen sind im beiliegenden Reglement "rot" markiert.

Auszug aus dem Leitbild

Eine Vision im Leitbild der Gemeinde im Bereich "Umwelt und Landschaft" lautet: "Die differenzierten Landschaftsbilder in Triesenberg sind intakt". Die Bewirtschaftung und Pflege unserer Alpen sowie die Herstellung von regionalen Alpprodukten tragen zur Erhaltung der einmaligen Kulturlandschaft bei und sind von grosser Wichtigkeit.

Dem Antrag liegt bei:
Entwurf Bewirtschaftungsreglement für die Gemeindealpen (Anpassungen rot markiert)

Antrag Gemeindevorsteher und Alpverantwortliche

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Anpassungen zum Bewirtschaftungsreglement für die Triesenberger Gemeindealpen zu.

Diskussion

Ein Gemeinderat weist auf den Auszug im Leitbild hin, wobei "die differenzierten Landschaftsbilder in Triesenberg intakt sind". Dahingehend stellt sich die Frage, ob Kürzungen berechtigt sind wie z.B. bei der Alpe Sücka. Der Gemeindevorsteher erklärt, dass die Bestossung immer ein sehr umstrittenes Thema ist. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Bestossungszahlen, die das Amt vorgibt.

Ein Gemeinderat bemerkt, dass die Bewaldung immer mehr zunimmt und darauf geachtet werden muss, dass dies kein grösseres Ausmass annehme. Anhand der Weideräumungstage mit den Vereinen könne bereits viel erreicht werden.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Anpassungen zum Bewirtschaftungsreglement für die Triesenberger Gemeindealpen zu. (einstimmig)

Der Gemeinderat beschliesst die Pachtdauer auf 6 Jahre zu setzen. (einstimmig)

Alpen	11.01.03
Alpverpachtungen 2025 - 2030	11.01.03

4. Neuverpachtung der Gemeindealpen für die Jahre 2025 bis 2030 E

Sachverhalt/Begründung

Die Pachtverträge für die Gemeindealpen laufen am 31. Dezember 2024 aus und somit müssen die Alpen neu verpachtet werden.

Die Gemeindealpen waren bisher wie folgt verpachtet:

Alpelti, Sücka und Turna/Sareis	Alpgenossenschaft Triesenberg
Bargälla/Garsälli	Familie Gassner, Triesenberg
Bärgi/Säss	Normann Bühler, Triesenberg

In seiner Sitzung vom 17. November 2009 legte der Gemeinderat auf der Grundlage der Schätzung der Fachstelle Alpwirtschaft des Landwirtschaftlichen Zentrums Salez die Pachtzinsen für die Gemeindealpen fest.

Da gemäss Rücksprache der Fachsekretärin Land- und Alpwirtschaft alle bisherigen Pächter an einer Pachtverlängerungen interessiert sind und es in den vergangenen Pachtperioden keine Probleme und Unstimmigkeiten gegeben hat, wurden die Alpen nicht zur Neuverpachtung ausgeschrieben. Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 2. Oktober 2024 hat sich der Gemeinderat aufgrund der Informationen durch den Vorsteher bereits für eine Weiterführung der Pachtverträge mit den bisherigen Pächtern ausgesprochen.

Gemäss Punkt 8 "Allgemeine Bestimmungen", Absatz "Alpverpachtung/freies Vergaberecht" des Bewirtschaftungsreglements für die Triesenberger Gemeindealpen hat der Gemeinderat bei Neuverpachtung der Alpen das freie Vergaberecht.

Das Bewirtschaftungsreglement für die Triesenberger Gemeindealpen ist integrierender Bestandteil des Pachtverhältnisses und die Pächter verpflichten sich, die Bestimmungen des Reglements einzuhalten.

Auszug aus dem Leitbild

"Die differenzierten Landschaftsbilder in Triesenberg sind intakt", lautet eine Vision des Leitbilds "Triesenberg läba. erläba." im Bereich Umwelt und Landschaft. Die Bewirtschaftung und Pflege unserer Alpen trägt zur Erhaltung der einmaligen Kulturlandschaft bei.

Antrag Gemeindevorsteherung und Alpverantwortliche

Der Gemeinderat stimmt der Neuverpachtung der Gemeindealpen vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2030 an die bisherigen Pächter wie folgt zu:

Alpelti zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Sücka zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Turna/Sareis zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Bargälla/Garsälli zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Familie Gassner, Frommenhausstrasse 50

Bärgi/Säss zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an Normann Bühler, Rietlistrasse 3

Beschluss

Alpelti zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Sücka zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Turna/Sareis zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Alpgenossenschaft Triesenberg

Bargälla/Garsälli zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an die Familie Gassner, Frommenhausstrasse 50

Bärgi/Säss zum festgelegten Pachtzins pro Jahr an Normann Bühler, Rietlistrasse 3

Die Alpen werden an die vorgeschlagenen Pächter vergeben. (einstimmig, Normann Bühler bei Vergabe Bärgi/Säss im Ausstand)

5. Information zu aktuellen Baugesuchen

Anbau Ski- und Wanderhütte, Jöraboda
Ivo Ospelt, Untere Gschindstrasse 12

Neubau Ferienhaus, Bärg
Barbara Schädler, Hofstrasse 37
Elmar Kindle, Triesen

Sanierung Dach, Heita
Ewald Marxer, Eschen

Einbau drei neue Dachfenster, Rütelti
Edmund Beck, Landstrasse 50

6. Informationen und Anfragen

Beleuchtung Dorfzentrum

Ein Gemeinderat wünscht die erneute Prüfung der Beleuchtung im Dorfzentrum, damit die Sicherheit der Fussgänger erhöht werden kann.

Ein Gemeinderat erkundigt sich über die Anbringung von Weihnachtsbeleuchtung beim Baum auf dem Dorfplatz. Seines Erachtens würde dies gut auf den Dorfplatz passen.

Triesenberg, 3. Dezember 2024

Christoph Beck
Gemeindevorsteher

Nicole Eberle
Protokoll