

**Protokollauszug über die Sitzung des  
Gemeinderates vom 29. Juni 2005**



Anwesend: Daniel Hilti  
Edith De Boni  
Albert Frick  
Wally Frommelt  
Hubert Hilti (bis 18.30 Uhr, inkl. Trakt. Nr. 162)  
Wido Meier  
Eugen Nägele (bis 18.30 Uhr, inkl. Trakt. Nr. 162)  
Bruno Nipp  
Dagobert Oehri  
Jack Quaderer  
Karin Rüdissler-Quaderer  
Rudolf Wachter  
Daniel Walser

Entschuldigt: -

Beratend: mag. iur. Dieter Wachter  
Klaus Büchel, Klaus Büchel Anstalt

Zeit: 17.00 - 19.15 Uhr

Ort: Gemeinderatszimmer Rathaus Schaan

Sitzungs-Nr. Nr. 13

Behandelte  
Geschäfte: 162 - 166

Protokoll: Uwe Richter

## **162 Gründung der Stiftung „Landwirtschaftliche Pachtgemeinschaft Schaan“**

### **Ausgangslage**

Das Projekt Pachtgemeinschaft zielt in erster Linie auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft ab und baut auf dem Prinzip der Freiwilligkeit auf. Deshalb findet es bei den Landwirten, die mit dem Parzellierungsproblem bestens vertraut sind, eine breite Zustimmung. Neben einer langfristigen Verbesserung der Arrondierung, erhöht die Pachtgemeinschaft auch die Pacht- und Planungssicherheit und bringt eine wesentliche Vereinfachung in der Administration, beispielsweise bei der Pachtzinsabrechnung oder der Fruchtfolgeplanung. Zudem erhalten die Landwirte, welche Vertragspartner der Pachtgemeinschaft werden, ein Mitspracherecht bei der Bodenzuteilung. Die Bodeneigentümer können von der Pachtgemeinschaft ebenfalls in mehrfacher Hinsicht profitieren. Sie haben die Möglichkeit, ihre Flächen einer von der Gemeinde getragenen Institution zur Verwaltung zu übergeben. Diese sorgt für eine geregelte Bodenzuteilung, gewährleistet eine sorgfältige Nutzung und Pflege und garantiert einen marktüblichen Pachtzins. Ein weiterer Vorteil ist die automatische Überweisung des Pachtzinses und die Entlastung von administrativen Aufgaben. Das Projekt basiert auf dem Prinzip der Freiwilligkeit und schränkt die Bodenbesitzer dank der flexiblen Ausgestaltung nicht in ihren Eigentumsrechten ein.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 11. Mai 2005 der Projektausrichtung einstimmig zugestimmt und den weiteren Projektlauf genehmigt (Traktandum 119). Dem Antrag war ein Projektplan sowie ein Entwurf der Statuten beigelegt. Während der Diskussion wurden insbesondere die finanzielle Beteiligung der Bodeneigentümer, die Verwaltung und Administration, die Rechte der Bodeneigentümer, das Vorgehen bei Nichtteilnahme von einzelnen Landwirten und die Wahl der Rechtsform diskutiert (vgl. Protokoll).

Auf Basis des Grundsatzentscheides des Gemeinderates vom 11. Mai 2005 haben anschliessend je eine weitere Informationsversammlung für Landwirte und Bodeneigentümer stattgefunden. Am 2. Juni 2005 wurden die Landwirte über die Organisationsform der Stiftung, die Statuten- und Reglementsentwürfe sowie über die vorgesehenen Vertragsinhalte informiert. Die anwesenden Landwirte haben das Projekt ausnahmslos unterstützt und die Umsetzung befürwortet. An der Diskussion wurden verschiedene Anliegen aufgenommen. Es wurde festgehalten, dass einjährige Bewirtschaftungsabtausche unter Landwirten zur Einhaltung der Fruchtfolge weiterhin möglich sein müssen. Hierzu wurde der im Vertrag aufgeführte Begriff der „Selbstbewirtschaftung“ überarbeitet. Im Vorfeld der Sitzung wurde der Antrag gestellt, bisher eingebrachte Flächen vollumfänglich ausschliesslich unter den Vertragspartnern der Pachtgemeinschaft aufzuteilen. Dies ist bereits in den Statuten und im Reglement vorgesehen. Alle, die von der Pachtgemeinschaft Boden pachten möchten, müssen einen entsprechenden Vertrag unterzeichnen. Die Gemeinde als Bodeneigentümerin kann jedoch derzeit nur die Flächen einbringen, für welche keine langfristige Pachtverträge bestehen, es sei denn, die entsprechenden Pächter sind bereits Partner der Pachtgemeinschaft (was in den meisten Fällen auch zutrifft). Am 7. Juni fand die zweite Informationsveranstaltung für die Bodeneigentümer statt, an welcher die Bodeneigentümer über den Projektstand und die vorgesehenen Inhalte von Statuten, Reglementen und Verträgen informiert wurden. An der Diskussions- und Fragerunde konnten viele offene Fragen der Bodeneigentümer beantwortet werden. Hauptthemen waren die Einstellung

der Landwirte zum Projekt (Teilnahmequote), die Finanzierung, die Organisationsform, Bewirtschaftungsvorschriften, Teilnahmebedingungen, Mitspracherechte der Bodeneigentümer, Haftungsfragen, Pachtzinshöhe und Arrondierung. Das Projekt hat bei den Bodeneigentümern ein sehr positives und in diesem Ausmass nicht erwartetes Echo ausgelöst. Zum heutigen Zeitpunkt liegen der Pachtgemeinschaft bereits Flächenzusagen bzw. Absichtserklärungen im Umfang von 300 ha oder 56% der Gesamtfläche in der Landwirtschaftzone und im ÜG vor, das die grosse Zustimmung der Bodeneigentümer belegt. Laufend werden neue Absichtserklärungen eingereicht.

## **Informationen zum Projektstand**

### **Ziel und Zweck**

Zweck der Pachtgemeinschaft ist die Verbesserung der Produktionsgrundlagen für die Landwirtschaft, die Arrondierung der Landwirtschaftsflächen, die Vereinfachung der Administration für Landwirte und Bodeneigentümer sowie die Übernahme der Verwaltung und Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mit dem Projekt Pachtgemeinschaft werden die Bewirtschaftungseinheiten vergrössert und damit eine nachhaltige Verbesserung der Produktionsgrundlagen für die einheimischen Landwirte angestrebt. Durch die koordinierte Weiterverpachtung von Gemeinde- und Privatböden soll eine Arrondierung des Kulturlandes erreicht werden. Damit übernimmt die Gemeinde Schaan eine Vorreiterrolle bei der Umsetzung des im vergangenen Herbst von der Regierung verabschiedeten Landwirtschaftlichen Leitbildes und leistet einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft.

### **Grundsätze der Pachtgemeinschaft**

**Projektorganisation:** Initiantin und Trägerin des Projektes ist die Gemeinde Schaan. Die Gemeinde wird ihre Landwirtschaftsflächen ebenfalls in die Pachtgemeinschaft einbringen. Zudem ist sie mit zwei Personen im Stiftungsrat vertreten und zuständig für den Vollzug und die administrativen Aufgaben. Die Geschäftsstelle steht unter der Führung der Gemeindebauverwaltung.  
**Freiwilligkeitsprinzip:** Die Teilnahme an der Pachtgemeinschaft ist sowohl für Bodeneigentümer als auch für Landwirte freiwillig.

**Besitzverhältnisse und Eigentumsrechte:** Mit der Übergabe des Bodens zur Verwaltung und Verpachtung an die Pachtgemeinschaft ändern sich weder Besitzverhältnisse noch Eigentumsrechte. Die Pachtgemeinschaft selbst wird keinen Boden erwerben, sondern lediglich eine Verpachtungsplattform darstellen.

**Bewirtschaftung:** Die Grundlage für die ordentliche Bewirtschaftung bildet das Reglement. Dieses stellt die Einhaltung der Umweltschutzbestimmungen, der Lärmbestimmungen, der Düngungsrichtlinien sowie einer abwechslungsreichen Fruchtfolge sicher. Die Pächter verpflichten sich zu einem sorgfältigen Umgang mit den Flächen. Die Pachtgemeinschaft sichert den Bodeneigentümern eine korrekte Bewirtschaftung zu. Bodeneigentümer haben zudem jederzeit ein Auskunftsrecht über die Nutzung und Bewirtschaftung ihrer Flächen. Zudem können sie begründete Auflagen an die Bewirtschaftung des Bodens stellen.

## Organisationsform

Für den gewünschten Erfolg und die Kontinuität der Pachtgemeinschaft muss die Organisationsform untenstehenden Ansprüchen genügen.

- Die Gemeinde als Projektträgerin soll einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung des Projektes haben. Trotzdem ist eine direkte Unterstellung der Verpachtung in eine Kommission zu vermeiden, damit sich der Gemeinderat nicht wie bisher letztinstanzlich mit Verpachtungs- und Zuteilungsfragen beschäftigen muss.
- Die Organisation muss einfach und übersichtlich sein sowie eine effiziente Arbeitsweise ermöglichen. Unnötig komplizierte Verfahrensabläufe bzw. schwerfällige Entscheidungsprozesse sind zu vermeiden.
- Die Organisationsform muss einen kommerziellen Zweck ermöglichen. Zudem dürfen keine steuerlichen Nachteile entstehen.

Die juristische Vorabklärung sowie eine weitere detaillierte Prüfung aufgrund der Rückmeldungen der Gemeinderatssitzung vom 11. Mai 2005 und der Informationsversammlung der Bodeneigentümer vom 7. Juni 2005 haben ergeben, dass die Rechtsform der „Stiftung“ die geeignetste ist. Das Stiftungsrecht ist einfach und übersichtlich. Die Gemeinde Schaan hat bereits in anderen Bereichen (Schwimmbad / Pfarrestiftung) Erfahrungen mit dieser Rechtsform sammeln können. Die Stiftung gibt der Organisation den notwendigen Rahmen und sorgt für die gewünschte Kontinuität. Gleichzeitig ist eine Stiftung sehr einfach administrierbar. Insbesondere braucht es im Gegensatz zu einem Verein oder einer Genossenschaft weder Mitglieder noch Anteilsscheine und auch keine Generalversammlung. Somit gibt es auch keinen Interpretationsspielraum bei der Zuteilung der Kompetenzen zwischen „Generalversammlung“ und „Vorstand“. Die Stiftung hat zudem den entscheidenden Vorteil, dass sich die Gemeinde in angemessenem Umfang einbringen und als neutrale Projektträgerin die Umsetzung beobachten und gegebenenfalls aktiv beeinflussen kann. Dadurch wird die sowohl von Bodeneigentümern als auch von Landwirten erwartete Aufsicht der Gemeinde sichergestellt.

Aufgrund ihrer Aktivitäten wird die Stiftung einen klaren kommerziellen Zweck haben. Daher braucht es die im Statut vorgesehene Kontrollstelle. Das bedeutet zwar, dass die Stiftung steuerpflichtig ist (Gewinn- und Kapitalsteuer). Da aber die Stiftung nicht gewinnorientiert ist und zum Ausgleich von einzeljährlichen Schwankungen Rückstellungen vorgenommen werden können, werden keine bzw. nur sehr geringe Gewinnsteuern anfallen. Gleiches gilt aufgrund des geringen Stiftungsvermögens für die Kapitalsteuer. Gemäss Mehrwertsteuergesetz Art. 18 Abs. 21 ist die Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zum Gebrauch oder zur Nutzung nicht mehrwertsteuerpflichtig. Somit ist die Pachtgemeinschaft von der Mehrwertsteuerpflicht befreit.

Die Statuten sehen in Art. 2 ein Änderungsrecht durch den Stiftungsrat vor. Weil jedoch die Stiftung unter der Aufsicht des Gemeinderates steht, bedarf jede Statutenänderung der Zustimmung des Gemeinderates (Art. 16). Somit gibt es kein freies Änderungsrecht des Stiftungsrates und die Gemeinde hat die Entwicklung der Stiftung jederzeit unter Kontrolle.

## Statuten und Regelwerk

### Statut

Das Regelwerk der Stiftung unterscheidet zwischen den Stufen Statut, Reglement und Verträge. Das Statut ist kurz und übersichtlich gestaltet und enthält die Grundsätze wie Organisationsform, Zweck, Rechtsform, Organe (Wahl, Aufgaben, Amtsdauer) etc. Im Folgenden werden die Aufgabe der Organe kurz erläutert:

Der Stiftungsrat:

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende und vertretungsberechtigte Organ der Stiftung. Er verwaltet somit das Stiftungsvermögen, führt die Geschäfte der Stiftung und vertritt diese gegenüber Dritten und Behörden. Die Wahl des Stiftungsrates erfolgt durch den Gemeinderat auf Vorschlag der vertretenen Interessensgruppen (Bodeneigentümer, Landwirte, Landwirtschaftskommission und Gemeinderat).

Eine Abänderung oder Ergänzung des Statuts, ein Beschluss über die Auflösung und Liquidation der Stiftung sowie ein Beschluss auf Ausschluss eines Mitgliedes des Stiftungsrates kann nur mit Zustimmung sämtlicher Mitglieder des Stiftungsrates gefasst werden. Zudem braucht eine solche Änderung das Einverständnis des Gemeinderats. Die Mitglieder des Stiftungsrates erhalten dieselbe Entschädigung wie in Kommissionen der Gemeinde Schaan üblich.

Dem Stiftungsrat stehen alle Befugnisse zu, die gemäss Statut nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind. Insbesondere stehen ihm folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl des Vizepräsidenten, Kassiers und Aktuars;
- Verwaltung des Stiftungsvermögens und die Besorgung aller daraus sich ergebenden Geschäfte;
- Erlass von Durchführungsreglementen;
- Überwachung der Umsetzung der Statuten und Durchführungsreglemente;
- Entscheidung über die Zuteilungsvorschläge der Geschäftsstelle;
- Festlegung der Pachtzinsen;
- Erstellung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung und Vorlage derselben an die Revisionsstelle sowie an die mit der Stiftungsaufsicht betrauten und dazu befugten Instanzen und
- Vertretung der Stiftung gegenüber den Behörden und Gerichten sowie gegenüber Drittpersonen.

#### Die Geschäftsstelle:

Die Geschäftsstelle wird durch den Gemeinderat bestimmt und untersteht der Führung des Gemeindebaubüros. Sie ist für die operative Umsetzung der Statuten und Reglemente zuständig, sorgt für einen reibungslosen administrativen Ablauf und hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Ausarbeitung von Arrondierungsvorschlägen;
- Rekrutierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Vertragsabschlüsse mit Bodeneigentümern;
- Vertragsabschlüsse mit Pächtern;
- Inkasso und Auszahlung der Pachtzinsen;
- Unterhalt Bodendatenbank und
- Assistenz für Stiftungsrat und landwirtschaftlichen Fachrat (Vorbereitung und Beratung).

#### Der landwirtschaftliche Fachrat:

Der landwirtschaftliche Fachrat umfasst alle Landwirte bzw. Pächter der Pachtgemeinschaft. Er hat eine beratende Funktion in Arrondierungsfragen, jedoch keine Entscheidungskompetenz. Der Fachrat hat eine wichtige Aufgabe in der Beratung und einvernehmlichen Umsetzung von Arrondierungsschritten. Im Fachrat werden Vorschläge des Stiftungsrates und der Geschäftsstelle diskutiert und mit landwirtschaftlichen Anliegen ergänzt. Das Gremium bildet einerseits eine Plattform für die Interessenvertretung der Pächter, andererseits eine Möglichkeit für den Stiftungsrat und die Geschäftsstelle, den Pächtern Anliegen mitzuteilen und allfällige Probleme aufzuzeigen.

#### Die Revisionsstelle:

Die Revisionsstelle besteht aus drei durch den Stiftungsrat bestellten Rechnungsrevisoren. Diese sind nach Möglichkeit identisch mit den jeweiligen Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde Schaan. Aufgaben sind die Finanz- und Verwaltungskontrolle sowie die Prüfung der laufenden Geschäftsführung. Die Rechnungsrevisoren stellen jährlich Bericht und Antrag an den Gemeinderat.

#### Reglement

Die zur Umsetzung notwendigen Detailbestimmungen werden in einem Reglement festgehalten. Es sind dies insbesondere die Bodenzuteilung (Bezugsberechtigung, Zuteilungskriterien, Arrondierungskriterien, Festlegung des Pachtzinses, Bodenqualitäten u.d.g.) und die Bewirtschaftungsbestimmungen.

#### Verträge

Alle Pächter und Bodenbesitzer, die sich an der Pachtgemeinschaft beteiligen wollen, müssen einen Zusammenarbeits- bzw. Pachtvertrag unterzeichnen. Dieser regelt sämtliche vertragsrechtlichen Bestimmungen zwischen Stiftung und Pächtern bzw. Verpächtern und enthält spezielle Pflichten, Auflagen, Rechte sowie Haftungsfragen.

### Zusammensetzung des Stiftungsrates

Die Wahl des Stiftungsrates erfolgt durch den Gemeinderat auf Vorschlag der vertretenen Interessensgruppen (Bodeneigentümer, Landwirte, Landwirtschaftskommission und Gemeinderat). Die erstmalige Bestellung des Stiftungsrates erfolgt in der Stiftungsurkunde. Seitens der Landwirte wurde anlässlich der 3. Informationsversammlung vom 2. Juni 2005 Alexander Hilti als Stiftungsrat vorgeschlagen. Von Seiten der Bodeneigentümer ist bis zur Informationsversammlung kein Vorschlag für eine Stiftungsratsvertreter eingegangen. Auch auf Anfrage an die Versammlung konnte kein Vertreter der Bodeneigentümer namhaft gemacht werden. Daher wurde einstimmig beschlossen, dass die Arbeitsgruppe Pachtgemeinschaft mit der Suche eines Vertreters betraut werde. Anlässlich ihrer 11. Projektsitzung hat die Arbeitsgruppe folgenden Vorschlag zu Händen des Gemeinderates verabschiedet. Die eigentliche Wahl erfolgt durch den Gemeinderat:

Zusammensetzung des Stiftungsrates (Vorschläge gemäss Statuten Art. 6)

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Präsident / Mitglied des Gemeinderates            |                          |
| Vorschlag Arbeitsgruppe:                            | Gemeinderat Rudi Wachter |
| - Vertreter der Landwirtschaftskommission           |                          |
| Vorschlag Landwirtschaftskommission:                | Pepo Frick               |
| - Vertreter Bodeneigentümer                         |                          |
| Vorschlag Arbeitsgruppe (i.A. der Bodeneigentümer): | Cornelia Quaderer        |
| - Vertreter der Bodenpächter                        |                          |
| Vorschlag Landwirte:                                | Alexander Hilti          |

### Finanzierung

#### Bisherige Kosten / Projektplanungskosten

An der Sitzung vom 30. Juni 2004 (Traktandum 204) hat der Gemeinderat die für die Projekt- und Aufbauphase zusätzlich notwendigen Mittel im Umfang von CHF 20'000.-- genehmigt. Unter „zusätzlich“ wurde in Ergänzung zum bestehenden Konto 802.318.00 „Bürgerboden“ verstanden. Dieser Budgetposten umfasste jährlich CHF 55'000.--. Im Zuge der Ablehnung der Bürgergenossenschaft wurde das Konto 802.318.00 „Bürgerboden“ und somit die zur Verfügung stehenden Mittel im Jahr 2005, als die eigentlichen Hauptarbeiten anfielen, ersatzlos aufgehoben. Dieser Umstand wurde bei der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 30. Juni 2004 nicht berücksichtigt. Durch dieses Versehen gibt es für das Projekt eine Finanzierungslücke für das Jahr 2005, welche mit einem Nachtragskredit gedeckt werden soll. Die bisher aufgelaufenen Kosten für Planung, Beratung und Administration sowie die Kosten für die rechtlichen Abklärungen setzen sich wie folgt zusammen:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Planungs- und Beratungskosten  | CHF 70'000.-- |
| - Kosten für rechtliche Abklärungen<br>(inkl. Fertigstellung Reglement und Vertragswerk) | CHF 15'000.-- |
| Total bisherige Kosten   | CHF 85'000.-- |

### **Stiftungskapital und Gründungskosten**

Eine Stiftung benötigt nach liechtensteinischem Recht ein Stiftungskapital von CHF 30'000.--, welches bei der Gründung durch den Stifter, d.h. durch die Gemeinde einzubringen ist. Eine Haftung oder Nachschusspflicht des Stifters besteht nicht. Im Falle einer Auflösung der Stiftung bestimmt gemäss Art. 18 der Statuten der Schaaner Gemeinderat über die Verwendung des Liquidationserlöses. Der Betrag würde somit wieder der Gemeinde zufallen. Zusätzlich fallen Kosten für die Gründung der Stiftung an. Der Betrag beläuft sich gemäss Kostenschätzung auf ca. CHF 4'000.--.

### **Umsetzungskosten 1. Phase**

Nach der Einrichtung der Stiftung durch den Gemeinderat beginnt die erste Umsetzungsphase (Zeitraum ca. 5 Jahre). Die Arbeitsgruppe hat anlässlich der Projektsitzung vom 20. Juni die Finanzierung dieser Phase beraten. Dabei ist sie einhellig zum Schluss gekommen, dass in der ersten Phase der Umsetzung der Stiftungsrat auf externe Unterstützung angewiesen ist. Dabei sind insbesondere folgende Aufgaben und Leistungen zu erbringen:

- Datenbankunterhalt, Programmierung, Datenerfassung und -auswertung sowie weitere technische Lösungen;
- Ausarbeitung, Beratung und Durchführung von Arrondierungen;
- Bereinigung und Verabschiedung Reglemente und Verträge;
- Vertragsabschlüsse mit Bodeneigentümern und Pächtern.

Der Umfang der extern beanspruchten Dienstleistungen hängt in erster Linie von der Verfügbarkeit und den zeitlichen Möglichkeiten der Bauverwaltung bzw. der damit beauftragten Geschäftsstelle ab. Zur Abschätzung dieses Arbeitsaufwandes wurde die bisherige Situation herangezogen. So werden seit der Neuverpachtung im Jahre 1999 jährlich externe Dienstleistungen im Umfang von 120 bis 150 Stunden für die Bodenverpachtung, Datenbankunterhalt, Datenauswertungen und Arrondierungen erbracht. Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass sich dies auch in Zukunft in einem ähnlichen Rahmen bewegen wird und beantragt daher ein jährliches Budget von CHF 15'000.--. Weil das Projekt zügig umgesetzt und bereits im laufenden Jahr Verträge abgeschlossen werden sollen, sind bereits für die Phase Juli bis Dezember 2005 verschiedene Arbeiten zu leisten.

### **Kostenbeteiligung Landwirte**

Die Landwirte profitieren in erster Linie von der Projektumsetzung. Der Gemeinderat wie auch die Arbeitsgruppe vertreten daher die Meinung, dass ein finanzielles Engagement der Landwirte sinnvoll und notwendig ist. Der Reglementsentwurf sieht in Artikel 3 vor, dass die Bodenpächter zur Deckung der allgemeinen Unkosten jährlich einen Administrationsbeitrag in Form eines Pachtzinsanteils zu entrichten haben. Die Höhe dieses Betrages wird unter Abwägung des Finanzbedarfes und der Zumutbarkeit vom Stiftungsrat bestimmt und jährlich überprüft. Mit der bisher eingebrachten bzw. in Aussicht gestellten Fläche entspricht beispielsweise ein Pachtzinsanteil von 1 bis 2 Rappen pro Klafter bereits einem Gesamtbetrag von immerhin CHF 8'500.-- bis 17'000.--. Für den einzelnen Landwirt hingegen sollte ein solches Engagement problemlos verkräftbar sein. Zudem steht es in einem sehr guten Kosten/Nutzen-Verhältnis. Für



einen Betrieb mit 20 ha Boden der Pachtgemeinschaft beispielsweise würde 1 Rappen pro Klafter einen Betrag von jährlich CHF 570.- ausmachen.

## Übersicht

In ihren bisherigen Beratungen vertraten der Gemeinderat wie auch die Arbeitsgruppe die Ansicht, dass die Gemeinde Schaan im Sinne eines Wirtschaftsförderungsprojektes insbesondere die Aufbauphase des Projektes fördern solle. Dazu gehören die bisherigen Aufbaukosten, das Stiftungskapital sowie die ausserordentlichen Umsetzungskosten für die 1. Phase von ca. 5 Jahren. In der weiteren Zukunft soll die Höhe der Beteiligung der Gemeinde als grösste Bodeneigentümerin neu überdacht werden. Es ist denkbar, dass ab diesem Zeitpunkt die Umsetzungskosten grösstenteils auf die Landwirte als Hauptbegünstigte des Projektes überwältzt werden.

	Kosten- übersicht (CHF)	Finanzierung (CHF)			
		Budget ge- mäss GR Beschluss vom 30.06.04	zu genehmi- gender Kredit durch GR	Budget 2006-2009	Kostenbeteiligung Pächter
Bisherige Kosten (davon CHF 8'753.15 im Jahr 2004)	<b>85'000.--</b>	20'000.--	56'000.--		
Stiftungskapital und Gründungs- kosten	<b>35'000.--</b>		35'000.--		
Umsetzungsphase I (2005)	<b>15'000.--</b>		15'000.-- (*)		
Umsetzungsphase I (2006-2009, jährlich)	<b>ca. 15'000.-</b>			15'000.--	
Administration (2006-2009, jährlich)	<b>ca. 10'000.-</b>				ca. 10'000.-- (variabel)

Tab. 1: Kostenübersicht und Finanzierung

(\*) kein Nachtragskredit notwendig, da Stiftungskapital verwendet werden kann

### **Weiterer Ablauf**

Nach der Genehmigung der Stiftung durch den Gemeinderat sind folgende weitere Schritte geplant:

- Formeller Gründungsakt zusammen mit Landwirtschaftsminister (August 2005)
- 1. Sitzung des Stiftungsrates (August 2005)
  - Konstitution des Stiftungsrates
  - Beratung / Genehmigung Reglement und Verträge / Vorschlag Geschäftsstelle
- Genehmigung des Reglements durch Gemeinderat und Wahl der Geschäftsstelle (August 2005)
- Vertragsabschlüsse mit Landwirten und Bodeneigentümer (ab September 2005)
- 1. Sitzung des landwirtschaftlichen Fachrates (November 2005)

Für weitere Auskünfte zum Projekt stehen an der Gemeinderatsitzung Rudi Wachter, Dieter Wachter und Klaus Büchel zur Verfügung.

### **Landwirtschaftskommission**

Auf Grund dessen, dass auf dem Konto 802.318.00 kein Betrag mehr budgetiert worden ist, steht auch für die Arbeit der Landwirtschaftskommission kein Geld mehr zur Verfügung. Dies bedeutet, dass für diese Kommissionsarbeit ebenfalls ein Nachtragskredit notwendig ist.

### **Dem Antrag liegen bei**

- Statuten: Zur Gründung der Stiftung durch den Gemeinderat zu genehmigen.
- Reglement: Der beigelegte Reglementsentwurf entspricht dem aktuellen Stand der Ausarbeitung. Er wird nach Gründung der Stiftung vom Stiftungsrat überarbeitet und anschliessend dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.
- Protokoll der Informationsversammlung Bodeneigentümer, 7.06.05

### **Anträge**

Landwirtschaftskommission und Arbeitsgruppe Pachtgemeinschaft beantragen folgende Beschlussfassung:

1. Der Gründung der Stiftung „Landwirtschaftliche Pachtgemeinschaft Schaan“ wird zugestimmt. Zudem wird ein Nachtragskredit auf den Voranschlag 2005 von CHF 35'000.-- (Stiftungskapital und Gründungskosten) genehmigt.
2. Die Statuten der „Landwirtschaftlichen Pachtgemeinschaft Schaan“ werden genehmigt.

3. Der Stiftungsrat wird wie folgt besetzt:
  - Präsident / Mitglied des Gemeinderates  
Gemeinderat Rudi Wachter
  - Vertreter der Landwirtschaftskommission  
Pepo Frick
  - Vertreter Bodeneigentümer  
Cornelia Quaderer
  - Vertreter der Bodenpächter  
Alexander Hilti
4. Die Kostenübersicht zur Finanzierung wird zur Kenntnis genommen und eine Kreditüberschreitung von CHF 56'000.-- genehmigt.
5. Für die Arbeit der Landwirtschaftskommission wird ein Budget von CHF 20'000.-- zur Verfügung gestellt und der entsprechende Nachtragskredit genehmigt.

### Erwägungen

Während der Diskussion mit Dieter Wachter und Klaus Büchel werden die folgenden Punkte erwähnt:

#### *Allgemeines*

- Ausgangslage, Ziel und Grundsätze für eine Pachtgemeinschaft sind bekannt. An der letzten Diskussion im Gemeinderat an der Sitzung vom 11. Mai 2005 wurde auch die Organisationsform diskutiert, d.h. ob es notwendig ist, eine Stiftung zu gründen, oder ob eine andere Rechtsform möglich bzw. sinnvoll ist.
- Der Gemeinderat wird informiert, dass in bislang 15 Sitzungen die Grundlagen für die Pachtgemeinschaft erarbeitet worden sind, es fanden 5 Informationsversammlungen statt, mit welchen ca. 400 Personen erreicht werden konnten. Die in die Pachtgemeinschaft eingebrachten Flächen werden laufend mehr.
- Das Statut wurde seit der letzten Gemeinderatssitzung überarbeitet und gestrafft, desgleichen das Reglement.
- An den Informationsversammlungen traten einige Fragen auf, die v.a. Details betreffen und deshalb auf Reglementsebene geregelt werden. Diese Fragen konnten geklärt werden.
- Für eine Stiftung sprechen folgende Gründe:
  - Leichte Handhabbarkeit, gute Arbeitsweise, einfache Gründung
  - Keine Wertpapiere notwendig, keine Versammlungen von Eigentümern o.ä.
  - Die Kontrolle bleibt beim Gemeinderat (Statuten, Stiftungsrat, Reglement)
  - Keine „Gegner“ mit Stimmenmehrheiten
  - Weniger Arbeit als bei einer Genossenschaft notwendig.
  - Bei einer Genossenschaft stellt sich oft die Frage, welche Beschlüsse noch rechtlich zulässig sind.
- Betreffend die Pachtverträge wird festgehalten, dass keine Genehmigung durch die Grundverkehrskommission notwendig ist. Die Pachtgemeinschaft benötigt keine Gewerbebewilligung und ist nicht mehrwertsteuerpflichtig.

### *Statut*

- Art. 2 in Verbindung mit Art. 16 und Art. 18 des Statutes legt fest, welche Geschäfte durch den Gemeinderat zu genehmigen sind. Es sind, wenn dies durch den Gemeinderat gewünscht wird, auch andere Varianten denkbar.
- Zu Art. 6 wird die Frage gestellt, ob damit nicht ein „Mobbing“ gegenüber einem Mitglied des Stiftungsrates möglich ist. Dies wird verneint.
- Ein Gemeinderat erwähnt, dass eine Person böswillig alle Bemühungen zu einer guten Arbeit zunichte machen könnte und sollte ausgeschlossen werden können. Wenn diese Person ausgeschlossen werde, werde die entsprechende Gruppierung dennoch weiterhin vertreten sein, nur durch eine andere Person. Wenn das Recht zum Ausschluss nicht vorhanden sei, könne dies unangenehme Konsequenzen haben.  
Es wird erwähnt, dass der Gemeinderat frei sei, diese Bestimmung auch weg zu lassen.
- Ein Gemeinderat fragt, ob zum „Landwirtschaftlichen Fachrat“ nicht ein Pendant auf Seite der Bodenbesitzer notwendig sei, und ob es diese Institution überhaupt benötige. Dazu wird geantwortet, dass damit das Ziel erreicht werden könne, einfachere Arrondierungs-lösungen zu erreichen.
- Zum „Landwirtschaftlichen Fachrat“ wird gefragt, ob dieser funktionieren könne, da er ja aus allen Pächtern, also 20 Personen, bestehe. Ob eine Delegation nicht besser sei. Dazu wird geantwortet, dass die Gefahr bestehe, dass eine Delegation nur ihre eigenen Interessen vertrete. Wenn die Bodenzuteilung Thema sei, dann sei eine grosse Beteiligung der betroffenen Bauern zu erwarten. Es gebe bei diesem Fachrat nur eine Sitzung pro Jahr, dies sei in der Praxis gut handhabbar. Man könne auch erwarten, dass, wenn die Gemeinde so viel für die Landwirte mache, diese auch Zeit und Interesse für einen gewissen Arbeitseinsatz bringen.
- Es wird festgehalten, dass die Anzahl an Stiftungsräten vom Gemeinderat geändert werden könne.

### *Reglement*

- Ein Gemeinderat fragt, was mit Art. 7 letzter Absatz (Geländeänderungen) gemeint sei, ob dies z.B. ein Ausplanieren sei. Im weiteren möchte er wissen, ob denn wirklich alle drei Gremien ihre Zustimmung zu einem solchen Vorhaben geben müssen. Dazu wird geantwortet, dass es hier um Geländeänderungen nach Massgabe des Baugesetzes gehe. Dann müssen der Bodeneigentümer und der Gemeinderat sowieso ihr Einverständnis geben bzw. die Genehmigung erteilen. Den Stiftungsrat könne man zwar aus diesem Verfahren weglassen, dies werde jedoch nicht empfohlen. Der Stiftungsrat schliesse ja einen Vertrag mit beiden Seiten und übernehme damit auch eine gewisse Haftung. Dies könnte allenfalls einmal ein Problem ergeben. Auch könne direkt nach einer Aufschüttung eine Landfläche nicht bewirtschaftet werden, d.h. der betroffene Landwirt erhalte Ersatzzahlungen vom Land Liechtenstein. Darüber sollte der Stiftungsrat informiert sein.
- Zu Art. 10 wird informiert, dass in den Verträgen stehe, dass der Boden in gutem Zustand übernommen worden sei, damit bei Schwierigkeiten nicht auf den Stiftungsrat zurückgegriffen werden könne.
- Zu Art. 11 Abs. 2 wird erwähnt, dass das Wort „kann“ einen gewissen Interpretationsspielraum offen lasse, in Abs. 3 würden nochmals Ausnahmen möglich gemacht. Damit sei das Ganze doch wieder sehr offen. Dazu wird informiert, dass Art. 3 so aus dem Baugesetz übernommen worden sei, da es Situationen gebe, bei welchen eine unzumutbare

Härte entstände. Eine solche Ausnahme müsse auf einem Härtefall beruhen, ohne dass eine andere vernünftige Lösung möglich sei, was bewiesen werden müsse. So gesehen hätten Abs. 2 und 3 nichts miteinander zu tun.

*Finanzierung (ab diesem Punkt ist Dieter Wachter nicht mehr anwesend)*

- Der Gemeinderat wird informiert, dass es Missverständnisse bezüglich der Kosten gegeben habe. Bislang seien jährlich CHF 50'000.-- budgetiert gewesen, welche aber auf Grund der Ablehnung der Bildung einer Bürgergenossenschaft nicht mehr in das Budget aufgenommen worden seien.
- An der Finanzierung sollen sich auch die Bauern beteiligen („Pachtrappen“), wobei die Höhe noch offen ist. Dies soll eine Entschädigung für die Arbeit der Gemeinde darstellen. Die Bauern sind über dieses Vorhaben informiert. Konkrete Zahlen können dazu noch nicht genannt werden, sie bewegen sich in einem Bereich von CHF 0.01 / 0.02 pro gepachteten Klafter.  
Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass eine solche Finanzierung jedoch in der ersten Phase praktisch nicht möglich sein werde. Allerdings soll die Verwaltung nach einer Anlaufphase selbsttragend sein, d.h. nach diesem Aufwand wird sich der Beitrag der Landwirte richten.
- Mit einem Betrag von CHF 0.01 / Klafter ergibt sich zur Zeit ein Betrag von ca. CHF 9'000.--, mit CHF 0.02 / Klafter ein Betrag von ca. CHF 18'000.--. Man könne nicht bereits jetzt sagen, wie hoch der Finanzbedarf sein werde, dies könne erst nach einer Anlaufzeit geschehen. Seitens der Landwirte stehe diesem Vorhaben keine Opposition gegenüber. Wenn der Betrag höher sein werde, dann würden aber sicher Diskussionen entstehen. Wenn der Pachtzins inkl. diesem „Pachtrappen“ marktüblich sei, dürfte die Einführung problemlos sein, da die Bauern von der Arrondierung profitieren.
- Die Festlegung wird Aufgabe des Stiftungsrates sein, der Gemeinderat kann allerdings Vorgaben machen. CHF 0.01 / Klafter werde nach Meinung eines Gemeinderates allerdings nicht genügen, wenn die Arbeit der Gemeindebauverwaltung richtig berechnet werde.
- Es wird erwähnt, dass auch Boden der Gemeinde in der Pachtgemeinschaft sei, d.h. dass sie auch von diesem „Pachtrappen“ profitiere durch eine Entlastung der Rechnung.
- Ein Gemeinderat fragt, ob dieser „Pachtrappen“ für alle Kategorien der Böden gleich hoch sein werde. Dies wird bejaht, ansonsten bestehe eine Ungleichbehandlung. Der administrative Aufwand bleibe sich gleich, egal um welche Art von Boden es sich handle. Man solle auch jeden unabhängig von der Betriebsgrösse gleich behandeln. Eigentlich gebe es bei kleinen Betrieben sogar verhältnismässig mehr Aufwand.
- Es wird erwähnt, dass die Bodenzuteilung einen grossen Aufwand ergebe, damit alle Beteiligten zufrieden sein sollen. Es wird festgehalten, dass „Besitzstandwahrung“ gelte. Für die Zukunft solle es so sein, dass die Bauern sich nicht mehr untereinander Boden „abjagen“, sondern dass die Verteilung via die Pachtgemeinschaft ausgehandelt werde.
- Wenn Flächen wieder zur Verteilung stehen, werden sich sicher verschiedene Interessen manifestieren. Es wird nicht einfach werden, alle Beteiligten zufrieden zu stellen, die vorhandenen Kriterien haben sich aber recht gut bewährt. Bei zusätzlichen Flächen werden alle Bauern profitieren.

Während der Diskussion des Gemeinderates ohne weitere Anwesende werden die folgenden Punkte erwähnt:

### Statut

- Zu Art. 6 letzter Absatz wird erwähnt, dass er in dieser Form nicht „funktioniere“. Ein betroffenes Mitglied solle doch mitstimmen können.
- Ein Gemeinderat hält fest, dass der Gemeinderat den Stiftungsrat bestimme. Wenn der Stiftungsrat sich an den Gemeinderat wende, um ein Mitglied mit guten Gründen auszuschliessen, dann beschliesse dieser darüber.
- Der Gemeinderat wird informiert, dass dieser Passus öfters diskutiert worden sei.
- Der Gemeinderat beschliesst einstimmig (13 Anwesende), diesen Passus ersatzlos zu streichen.
- Ein Gemeinderat schlägt vor, den Stiftungsrat von vier auf fünf Mitglieder zu erhöhen. Der Gemeinderat könne dann besser vertreten sei, es handle sich schliesslich um ein wichtiges Gremium. Praktisch alle Kommission bestehen aus fünf Mitgliedern, nicht zuletzt um die Notwendigkeit eines Stichtscheid des Vorsitzenden auf ein Minimum zu reduzieren. Mit dieser Erhöhung könne auch die politische Ausgewogenheit erhöht werden.
- Dieser Vorschlag wird einhellig begrüsst. Es werden diverse Artikel des Statuts in dieser Hinsicht anzupassen sein (Stichtscheid u.a.).
- Der Gemeinderat beschliesst einstimmig die Erhöhung der Anzahl der Mitglieder des Stiftungsrates von vier auf fünf Mitgliedern. Der Gemeinderat stellt den Präsidenten und ein weiteres Mitglied.
- Zu Art. 7 wird festgehalten, dass bei finanziellen Konsequenzen von Beschlüssen bzw. Aufgabenübertragung auch die Zustimmung des Gemeinderates bzw. des Gemeindevorstehers je nach Kompetenz notwendig sind.
- Zu Art. 8 wird informell beschlossen, dass die zur Beschlussfähigkeit notwendige Anzahl an anwesenden Mitgliedern *vier* beträgt.
- Zu Art. 12 Abs. 4 wird gefragt, was dies konkret bedeute. Dazu wird geantwortet, dass z.B. in der Landwirtschaftskommission das Protokoll in der Regel durch Mitarbeiter der Gemeindebauverwaltung erstellt werde. Dies könne auch hier gelten, z.B. als Ersatz, wenn der gewählte Protokollführer nicht anwesend sei.
- Dazu wird erwähnt, dass man die Protokollierung nicht an einen Externen vergeben solle, welcher seinen üblichen Stundensatz verrechne.
- Es wird festgehalten, dass man die Pachtgemeinschaft beginnen lassen solle, dann werde man die Sache bei Gelegenheit prüfen. Die Gemeindebauverwaltung sei wegen der Umsetzung sowieso beratend anwesend.

### Reglement

- Es wird erwähnt, dass das Reglement nur zur Information beigelegt sei, dass die Genehmigung eigentlich Sache des Stiftungsrates sei.
- Zu Art. 3a Abs. 3 wird erwähnt, dass dies so auslegbar sei, dass, wenn Lohnarbeiter angestellt werden, der Boden entzogen werden könne. Dazu wird erwidert, dass dies nicht so gedacht sei. Es gehe vielmehr darum, eine dauerhafte Unterverpachtung, welche ja gegenüber denjenigen Landwirten, welche ihre Böden selbst bewirtschaften, ungerecht sei, zu vermeiden. Lohnarbeiter werde es immer geben, diese seien notwendig. Es gehe nur darum, zu vermeiden, dass die Böden nicht dauerhaft von Dritten bewirtschaftet werden.

Es wird festgehalten, dass die Formulierung durch die Arbeitsgruppe nochmals überarbeitet werden solle. Wenn dies geschehen sei, solle dies nochmals dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

#### *Varia*

- Es wird festgehalten, dass es sich bei der Pachtgemeinschaft um ein gutes Instrument handle, um das Leitbild des Landes Liechtenstein für die Landwirtschaft umzusetzen.
- Ein Gemeinderat stellt die Frage, wie weit die Pachtgemeinschaft selbsttragend sein solle.
- Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Bauern nicht nur Subventionsnehmer seien. Sie erhalten zwar Subventionen, ihr Einkommen sei in den letzten Jahren aber eher gesunken als gestiegen. In diesem Beruf seien keine grossen Steigerungen möglich, der Marktpreis für die Produkte sei oft gesunken.
- Ein Gemeinderat spricht sich dafür aus, zuerst zu schauen, wie hoch der Aufwand sein werde. Die Böden seien im EDV-Programm bereits erfasst, in 1 - 2 Jahren werde der effektive Aufwand bekannt sein.
- Es wird erwähnt, dass es schwierig sei, jetzt über die Höhe des „Pachtrappens“ zu entscheiden, da man über keine Erfahrungen verfüge. Aber man könne doch den Auftrag erteilen, dass der Gemeinderat erwarte, dass die Stiftung z.B. nach drei Jahren selbsttragend sei. Man solle sich nicht jetzt schon an einen Betrag klammern.

#### *Stiftungsrat*

- Der Vertreter der Bauern im Stiftungsrat wurde von diesen selbst bestimmt.
- Der Vertreter der Landwirtschaftskommission wird von dieser entsandt. Dr. Pepo Frick sei als treibende Kraft von Anfang an in dieser Arbeitsgruppe dabei gewesen, so dass eigentlich klar sei, dass er auch in den Stiftungsrat gewählt werden sollte.
- Als Präsident soll ein Gemeinderat fungieren.
- An der Informationsversammlung lautete der Tenor der Bodeneigentümer, dass die Arbeitsgruppe einen Vertreter für sie suchen solle.
- Als weiteres Mitglied des Gemeinderates wird Albert Frick vorgeschlagen. Er verfügt über Erfahrung als Stiftungsrat und in der Landwirtschaftskommission.

#### *Finanzierung*

- Es wird festgehalten, dass die Kosten der Landwirtschaftskommission sich mit dieser Pachtgemeinschaft senken sollten.

#### **Beschlussfassung**

1. Der Passus Art. 6 letzter Absatz des Statuts (Ausschluss eines Mitgliedes aus wichtigen Gründen) wird ersatzlos gestrichen.
2. Der Gemeinderat beschliesst die Erhöhung der Anzahl der Mitglieder des Stiftungsrates von vier auf fünf Mitgliedern. Der Gemeinderat stellt den Präsidenten und ein weiteres Mitglied.

3. Der Gründung der Stiftung „Landwirtschaftliche Pachtgemeinschaft Schaan“ wird zugestimmt. Zudem wird ein Nachtragskredit auf den Voranschlag 2005 von CHF 35'000.-- (Stiftungskapital und Gründungskosten) genehmigt.
4. Die Statuten der „Landwirtschaftlichen Pachtgemeinschaft Schaan“ inkl. der obigen Änderungen und der in den Erwägungen erwähnten Änderungen werden genehmigt.
5. Der Stiftungsrat wird wie folgt besetzt:
  - Präsident / Mitglied des Gemeinderates  
Gemeinderat Rudi Wachter
  - 2. Mitglied des Gemeinderates  
Albert Frick
  - Vertreter der Landwirtschaftskommission  
Pepo Frick
  - Vertreter Bodeneigentümer  
Cornelia Quaderer
  - Vertreter der Bodenpächter  
Alexander Hilti
6. Die Kostenübersicht zur Finanzierung wird zur Kenntnis genommen und eine Kreditüberschreitung von CHF 56'000.-- genehmigt.
7. Für die Arbeit der Landwirtschaftskommission wird ein Budget von CHF 20'000.-- zur Verfügung gestellt und der entsprechende Nachtragskredit auf den Voranschlag 2005 genehmigt.
6. Die Administration der Pachtgemeinschaft hat nach einer Aufbauarbeit von drei Jahren selbsttragend zu sein. Die Organisation ist entsprechend aufzubauen.

**Abstimmungsergebnis (13 Anwesende)**

1. einstimmig
2. einstimmig
3. einstimmig
4. einstimmig
5. einstimmig (die Gewählten und Jack Quaderer im Ausstand)
6. 12 Ja
7. 12 Ja
8. einstimmig



## 163 Dorfsaal und Dorfplatz / Genehmigung Wettbewerbsunterlagen

### Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung vom 27. April 2005, Trakt. Nr. 93, hat der Gemeinderat unter anderem die Wettbewerbsunterlagen - Wettbewerbsprogramm, Raumprogramm, nachhaltiges Bauen, Bericht Bauingenieur - im Grundsatz genehmigt.

Zwischenzeitlich wurden die Unterlagen inhaltlich und redaktionell bereinigt. Ausserdem wurde das Wettbewerbsprogramm mit 22 zur Einladung vorgeschlagenen Wettbewerbsteilnehmern (16 FL Architekturbüros plus 6 „regionale“ Architekturbüros) ergänzt. Die vorgeschlagenen Wettbewerbsteilnehmer sind namentlich:

- Arge Eberle & Frick AG, Schaan / Walser + Werle Architekten, Feldkirch
- Arge Effeff Architekten AG, Schaan / Robert Felber
- Arge M. Sprenger, Triesen / Karl und Probst, Triesen
- Arge Matt-Friederich Architekten ETH TUM LIA, Mauren / Kiessler + Partner, München
- Bargetze + Partner Architekten SIA, Vaduz
- Brunhart Brunner Kranz Architekten, Balzers
- Cavegn Ivan Architekt FH/BSA, Schaan
- Christen Architekturbüro, Balzers
- Hasler Architekturbüro AG, Vaduz
- ARGE Hansjörg Hilti Dipl. Arch. TU /Hansjörg Hartmann, Dipl Arch. TU Innsbruck, Schaan
- Indra + Partner Est. Architektur, Schaan
- Keller und Brander Architekten AG, Vaduz
- Kranz Siegbert Architekturbüro, Vaduz
- Ospelt Strehlau Architekturbüro, Schaan
- Ritter Jon Architekturbüro, Schaan
- Schreiber + Wülfig Architekten Est., Bendern
- Betrix & Consolascio Architekten AG, CH-8703 Erlenbach ZH
- Bischoff Hubert Architekt BSA, CH-9427 Wolfhalden
- Imhof + Roth Architekten FH/SIA, CH-8280 Kreuzlingen
- Jüngling und Hagmann Architekten BSA/SIA, CH-7000 Chur
- Marte-Marte Architekten, A-6833 Weiler
- Senn Andreas Architekt BSA, CH-9000 St. Gallen

Nach Genehmigung des Wettbewerbsunterlagen durch den Gemeinderat, werden diese dem SIA zur abschliessenden formellen Prüfung vorgelegt.

Die Vorinformation betreffend die Auslobung des Projektwettbewerbes ist gemäss Terminplan in den Landeszeitungen sowie in der Europäischen Union bereits erfolgt.

Nach Abschluss des internationalen Bewerbungsverfahrens ist vorgesehen, zu den direkt eingeladenen Wettbewerbsteilnehmern, weitere 10 Teilnehmer mittels Losentscheid zu bestimmen.

### **Dem Antrag liegen bei**

- Wettbewerbsprogramm v. 23.06.2005
- Raumprogramm v. 23.06.2005
- nachhaltiges Bauen / Empfehlungen der Gemeinde Schaan v. 23.06.2005
- Bericht Bauingenieur v. 23.06.2005
- Protokoll Eingang Bewerbungen FL Architekten
- Schreiben v. 22.06.2005 - Auswahlverfahren der zugelassenen Wettbewerbsteilnehmer
- Bewerbungen FL Architekten
- Terminplan Vorbereitung u. Durchführung Wettbewerb v. 20.06.2005

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt in Absprache mit dem Gemeindevorsteher folgende Beschlussfassung.

1. Zur Teilnahme am Projektwettbewerb Dorfsaal und Dorfplatz werden eingeladen:
  - Arge Eberle & Frick AG, Schaan / Walser + Werle Architekten, Feldkirch
  - Arge Effeft Architekten AG, Schaan / Robert Felber
  - Arge M. Sprenger, Triesen / Karl und Probst, Triesen
  - Arge Matt-Friederich Architekten ETH TUM LIA, Mauren / Kiessler + Partner, München
  - Bargetze + Partner Architekten SIA, Vaduz
  - Brunhart Brunner Kranz Architekten, Balzers
  - Cavegn Ivan Architekt FH/BSA, Schaan
  - Christen Architekturbüro, Balzers
  - Hasler Architekturbüro AG, Vaduz
  - ARGE Hansjörg Hilti Dipl. Arch. TU /Hansjörg Hartmann, Dipl Arch. TU Innsbruck, Schaan
  - Indra + Partner Est. Architektur, Schaan
  - Keller und Brander Architekten AG, Vaduz
  - Kranz Siegbert Architekturbüro, Vaduz
  - Ospelt Strehlau Architekturbüro, Schaan
  - Ritter Jon Architekturbüro, Schaan
  - Schreiber + Wülfing Architekten Est., Bendern
  - Betrix & Consolascio Architekten AG, CH-8703 Erlenbach ZH
  - Bischoff Hubert Architekt BSA, CH-9427 Wolfhalden
  - Imhof + Roth Architekten FH/SIA, CH-8280 Kreuzlingen
  - Jüngling und Hagmann Architekten BSA/SIA, CH-7000 Chur
  - Marte-Marte Architekten, A-6833 Weiler
  - Senn Andreas Architekt BSA, CH-9000 St. Gallen
2. Die Wettbewerbsunterlagen - Wettbewerbsprogramm, Raumprogramm, nachhaltiges Bauen / Empfehlung der Gemeinde Schaan, Bericht Bauingenieur - werden genehmigt.
3. Der Terminplan zur Vorbereitung und Durchführung des Projektwettbewerbes wird zur Kenntnis genommen.

## Erwägungen

Während der Diskussion werden die folgenden Punkte erwähnt:

- Der Gemeinderat wird informiert, dass das Wettbewerbsprogramm an alle relevanten Stellen gesandt wurde, es sind bis jetzt keine inhaltlichen Änderungen eingegangen. Eventuell wird die SIA noch Empfehlungen für Anpassungen machen, sicher aber keine wesentlichen.  
Die Liecht. Architektenverband hat im Auftrag der Gemeinde Schaan alle in Liechtenstein tätigen Architekturbüros angeschrieben und zur Bewerbung eingeladen. In der Folge haben 29 Büros ihr Interesse bekundet, letztlich haben sich 27 beworben.
- Als Jungarchitekten werden Indra + Partner Est. Architektur, Schaan, sowie Schreiber + Wülfing Architekten Est., Bendern, eingeladen.
- Die Architekturbüros aus der Schweiz und Österreich wurden ebenfalls bereits festgelegt, von einer Firma ist eine Absage eingegangen.
- Die Thematik „Nachhaltigkeit“ wurde ausführlich diskutiert. Das Ergebnis ist, dass die eigentliche Arbeit in diesem Bereich erst nach dem Wettbewerb anfangen wird. In dem vorliegenden Papier sind alle Gedanken des Gemeinderates beinhaltet, was auch von dritter Seite bestätigt wurde.
- Ein Gemeinderat erwähnt, dass mehrere Arbeitsgemeinschaften mit Teilnahme ausländischer Architekten bestünden. Ob dabei jeweils die liechtensteinischen Firmen federführend seien. Dies wird bejaht.
- Ein Gemeinderat fragt, ob sich nicht eine liechtensteinische Firma ohne Beizug eines ausländischen Partners interessiere. Dazu wird geantwortet, dass den liechtensteinischen Architekten praktisch nicht möglich sei eine solche Arbeit alleine durchzuführen. Es gebühre eher denjenigen, welche bereits einen Partner gesucht und gefunden haben, ein Kompliment dafür. Die Firma Walser + Werle Architekten, Feldkirch, wäre, wenn sie nicht als Partner fungiert hätte, als Teilnehmer eingeladen worden. Dies spreche für deren Qualität.
- Ein Gemeinderat hält fest, dass hier das Projekt an sich im Vordergrund stehen müsse. Der entsprechende Architekt müsse auch in der Lage sein, dieses Projekt durchzuführen. Die dazu fähigen Firmen aus Schaan und Liechtenstein seien vertreten.
- Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass Arbeitsgemeinschaften das System aufwerten. Einige Firmen wären sonst gar nicht in der Lage, teilzunehmen, da sich ein Aufwand von ca. CHF 30'000.-- ergebe, nur um am Projekt teilzunehmen. Es sei sinnvoll, sich von Anfang an mit einem kompetenten Partner zusammen zu schliessen.
- Ein Gemeinderat hält fest, dass für 3 - 4 Büros die Teilnahme am Wettbewerb selbst noch möglich sei, nicht aber die Ausführung. Bei einem Zuschlag müsste der Gewinner Personal anstellen. Für die Gemeinde sei es von Vorteil, wenn jetzt schon bekannt sei, wer mit wem zusammen arbeite.
- Ein Gemeinderat erwähnt, dass man bei einem solchen Projekt nur solche Firmen einladen solle, welche die entsprechende Erfahrung haben. Zudem werden auch Jungarchitekten eingeladen.
- Es wird informiert, dass es sich bei den vorgeschlagenen Firmen nicht nur um solche handle, die Entwürfe produzieren, sondern auch um gute Architekturbüros handelt. Mit Ausnahme der Jungarchitekten haben alle Firmen Wettbewerbs- oder Umsetzungserfahrung.
- Es wird festgehalten, dass der Jury nicht bekannt sein wird, welche Firma welchen Entwurf einbringt.

- Für den Sieger besteht keine Auflage, wie viel Personal er zur Ausführung angestellt haben muss. Es sei aber klar, dass er genügend Personal haben muss, um das Projekt durchführen zu können.
- Der Entscheid, welche Firma das Projekt durchführen wird, wird auf Vorschlag der Jury beim Gemeinderat liegen.

**Beschlussfassung** (einstimmig, 11 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

## **164 Verkauf Strassenrestfläche Reberastrasse (Parz. Nr. 526)**

### **Ausgangslage**

Auf der Parzelle Nr. 526 läuft eine Bebauungsplanung. Im Zuge dieser Planungsarbeiten, welche sich angesichts der Parzellenform und der strassenräumlichen Ansprüche eher schwierig gestalten, wurde seitens der Baukommission der Vorschlag gemacht, den Restflächestreifen entlang der Reberastrasse an den Bauwerber zu verkaufen. Die Restfläche beträgt 14 m<sup>2</sup> (3,9 Kl.); der auf der Schätzung des Landesschätzers Nr. P4188 vom 22.06.05 basierende Kaufpreis beträgt CHF 11'704.-- (CHF/Kl. 3'000.--).

Mit Schreiben vom 21.06.05 sucht nun der Grundstücksbesitzer um Zustimmung zum Verkauf an.

### **Dem Antrag liegen bei**

Schreiben vom 21.06.05 mit Schätzung Landesschätzer Nr. P4188 vom 22.06.05 und Mut. Nr. 1756 (Ing.-Büro H. Konrad)

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Baukommission die Genehmigung des Verkaufes der Strassenparzellenrestfläche der Reberastrasse von 3,9 Kl. zum Verkaufspreis von CHF 11'704.-- an den Grundstücksbesitzer der Parzelle Nr. 526 (Vertrags-, Vermessungskosten, Gebühren zu Lasten Käufer, Grundstücksgewinnsteuer zu Lasten Gemeinde).

### **Beschlussfassung** (einstimmig, 11 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

## **165 Liegenschaft Fürst-Johannes-Strasse 65, Abbruch Wohnhaus / Genehmigung Bauabrechnung**

### **Ausgangslage**

Im Zusammenhang mit dem zwischen der Gemeinde Schaan und einer Privatperson abgewickelten Tauschgeschäft wurde vertraglich vereinbart, dass die Gemeinde Schaan die Parzelle Nr. 616 an der Fürst-Johannes-Strasse 65 in einem von sämtlichen Gebäulichkeiten geräumten und nach Absprache gerodetem Zustand übergibt. Hinsichtlich diesem Kontrakt wurden im Voranschlag 2004 CHF 60'000.-- reserviert.

Die Abbruch-, Rodungs- sowie Instandsetzungsarbeiten konnten im Jahr 2004 abgewickelt und die Parzelle in den vertraglich vereinbarten Zustand gebracht werden.

Die Bauabrechnung des Büros Oehri Dagobert Architektur AG, Schaan, im Gesamtbetrag von CHF 55'256,80 liegt zur Genehmigung vor. Gegenüber der ursprünglich budgetierten Summe resultiert eine Kostenunterschreitung von CHF 4'743,20 oder 7,91 %.

### **Dem Antrag liegen bei**

- Baukostenabrechnung Oehri Dagobert Architektur AG vom 03. Februar 2005

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt folgende Beschlussfassung.

Die Baukostenabrechnung des Büros Oehri Dagobert Architektur AG, Schaan, vom 03. Februar 2005 für den Abbruch des Wohnhauses an der Fürst-Johannes-Strasse 65 auf der Parzelle Nr. 616 im Betrag von CHF 55'256,80 wird genehmigt.

### **Beschlussfassung** (einstimmig, 11 Anwesende, Dagobert Oehri im Ausstand)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

## Informationen

### 1. Informationen aus der Brandschutzkommission

An den letzten Sitzungen der Brandschutzkommission wurde vorrangig das Thema Einsatzpläne behandelt. Die Verantwortung dafür liegt nach eingehendem Studium der Gesetze beim Feuerwehrkommandanten, d.h. die Kosten hat die Gemeinde zu tragen, sie können nicht auf die Eigentümer abgewälzt werden. Seit 1999 sind dafür Kosten von durchschnittlich CHF 2'500.-- pro Einsatzplan entstanden, wobei die Spanne von CHF 600.-- bis CHF 10'000.-- reicht, je nach Objektgrösse und bestehenden Unterlagen und Plänen.

Sinn der Einsatzpläne ist, bei einem Notfall Leben retten zu können und die Schäden gering zu halten.

Es wurde festgelegt, dass als Richtwert für die Kosten eine durchschnittliche Objektgrösse herangezogen wird, bei Abweichungen von mehr als 10 % sind die Mehr- oder auch Minderkosten zu begründen.

Die Kommission wird den Antrag an das Amt für Zivilschutz und Landesversorgung stellen, die Hälfte der entstandenen Kosten zu übernehmen.

Bislang wurden 162 Brandschutzkontrollen durchgeführt, 52 abgesagt, einige Personen waren niemals anwesend trotz entsprechenden Einladungen.

Zielgrösse ist, pro Jahr 10 Einsatzpläne zu erstellen. Bis dato sind in diesem Jahr noch keine erstellt worden, es steht aber noch genügend Zeit zur Verfügung.

Einsatzpläne sind von Objekten zu erstellen, in welchen grössere Menschenansammlungen anzutreffen sind, z.B. Restaurants oder Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Stockwerken. In Schaan bestehen ca. 200 solcher Objekte. Bei zertifizierten Firmen werden die Einsatzpläne von diesen selbst auf ihre eigenen Kosten in den Häusern aufgehängt.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen erfolgt eine Kontrolle durch die Gemeindebauverwaltung, diese Nachführungen verursachen nur geringe Kosten.

---

Schaan, 18. August 2005

Gemeindevorsteher: \_\_\_\_\_