

## Protokollauszug des Gemeinderates

Vom 11. September 2024, 18.00 bis 23.10 Uhr  
Gemeindehaus, Sitzungszimmer

Amtsperiode 2023/2027

---

ANWESEND	:	Vorsitz: Johannes Hasler, Vorsteher Helmut Hasler, Barbara Kind, Jasmin Kobler, Christian Näff, Michael Näscher, Michaela Näscher, Andreas Oehri, Martin Oehri
GÄSTE	:	Joe Truog, Johannes Götz (Aix architects) Fernando Oehri, Leiter Bauverwaltung
PROTOKOLL	:	Siegfried Elkuch, Gemeindesekretär

---

### Traktanden

#### Genehmigung des Protokolls

Genehmigung des Protokolls und des Auszugsprotokolls der 10. Sitzung vom 21. August 2024

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

#### Projekt Gasthaus Löwen, Genehmigung Projekt - und Verpflichtungskredit

##### Einleitung

Das historische Gasthaus Löwen gehört seit 1877 als zentrales Element zum Ensemble auf dem für die Gemeinde- sowie Landesgeschichte wichtigen Bendner Kirchhügel. Bei Passanten, die durch das Rheintal kommen, hinterlässt der Kirchhügel mit seinem Ensemble einen prägenden Eindruck. Das Gasthaus ist seit Generationen ein wichtiger Treffpunkt für die An- und Einwohner/innen der Gemeinde und darüber hinaus.

Die Fassade des Gasthauses, speziell aus Blickrichtung der Kirche und der Strasse, prägt das Ortsbild. Die Erscheinung zum Ensemble und zur Strasse hin soll erhalten bleiben. Die Anbauten und Umbauten gegen Norden und Nordwesten jedoch sind verschachtelt und müssen nicht weiter beachtet werden.

In den letzten Jahren stellte sich immer drängender die Frage, wie mit diesem historischen Gebäude umzugehen ist, um es für weitere Generationen zu erhalten.

Die Liegenschaft Gasthaus Löwen wurde im Jahr 2009 von der Gemeinde Gamprin erworben. Es liegt also in der kulturellen Verantwortung der Gemeinde, das Gebäude zu erhalten und neu auszurichten, damit dieser wichtige Treffpunkt auf dem historischen Kirchhügel erhalten bleibt. Einerseits kommt die Gemeinde damit dem Wunsch der Bevölkerung nach, auch zukünftig an dieser historischen Stätte ein Gasthaus zu betreiben. Ohne Zutun der Gemeinde wird an dieser Stelle kein Gasthaus mehr entstehen. Andererseits geht es mit dem Erhalt des Gasthaus Löwen auch um die Bewahrung des kulturellen Erbes an historischer Lage; gerade aus diesem Grund wurde schon vor vielen Jahren in diesem Perimeter die «Dorfkernzone» errichtet. Der Löwen ist mit seiner prägenden Fassade zum Pfarrhaus und zur Kirche hin also als Teil eines schutzwürdigen Ensembles von Gebäuden zu betrachten. Ein «Replikat» würde somit nicht mehr diesem Grundsatz entsprechen. Der historische Kirchhügel mit seiner Dorf-kernzone bildet zudem auch einen Kontrast zum neuen urbanen Zentrum, welches künftig an dessen Fusse entstehen wird.

### **Projektstart**

Seit November 2020 beschäftigt sich der Gemeinderat im Rahmen des «Projekts Gasthaus Löwen» mit der langfristigen Zukunft der Liegenschaft Gasthaus Löwen. Wie aus den bisherigen Protokollen hervorgeht, lässt die bauliche Substanz der Liegenschaft eine weitere Sanierung nicht mehr zu bzw. ist eine solche aus finanziellen Überlegungen und eingeschränkter Nutzbarkeit nicht zu empfehlen. Der Gemeinde war es daher wichtig, rechtzeitig und ohne äusseren Druck Klarheit darüber zu erlangen, wie die zukünftige Nutzung der Liegenschaft Gasthaus Löwen aussehen könnte.

Für die erwähnte Aufgabe wurde die damalige Bau-, Planungs- und Ortsbildschutzkommission beauftragt. Im Jahr 2021 fanden in der Folge drei Kommissionssitzungen statt, an welchen die Ausgangslage, der Planungssperimeter, das mögliche Nutzungskonzept, der historische Charakter des Objektes als auch das weitere Vorgehen diskutiert wurden. Mit dem Architekturbüro «Aix architects truog Ag» konnte ein kompetenter Partner mit der Ausarbeitung einer Studie beauftragt werden.

Anfangs 2022 wurde dem Gemeinderat eine Studie und die dazugehörige Grobkostenschätzung präsentiert. Diese Studie versuchte das Potenzial auf dem Grundstück maximal auszuschöpfen, was sich in der Nutzung als reizvoll, jedoch in den Kosten als Überdimensioniert herausstellte. Nachdem sich die Bau-, Planungs- und Ortsbildschutzkommission mit der Thematik befasste, wurde dem Gemeinderat an der Sitzung vom 9. März 2022 empfohlen, unter Beizug des Architekturbüros eine Redimensionierung des Projekts reduziert auf den Kernbau zu prüfen.

Oberstes Ziel der Redimensionierung war es, den Kernbau und dessen Erhaltung Rechnung zu tragen unter gleichzeitiger Optimierung der Nutzungsstrukturen. Die Projektstudie – auf welcher der jetzige Antrag basiert – wurde an der Sitzung vom 21. Dezember 2022 zur Kenntnis genommen. Es wurde beschlossen, die Projektstudie im Sinne eines öffentlichen Anlasses direkt vor Ort der Bevölkerung zu präsentieren, den Austausch mit der Bevölkerung zu führen und die bestehende Liegenschaft zu besichtigen.

### **Einbindung der Bevölkerung**

Am 18. März 2023 wurde die Projektstudie der interessierten Bevölkerung präsentiert. Rund 120 Personen nutzten die Gelegenheit, einen Blick hinter die Türen zu werfen und den baulichen Zustand der Liegenschaft zu besichtigen. Nach den geführten Rundgängen wurde ihnen seitens der Gemeindevorsteherin und des beauftragten Architekturbüros die Projektstudie präsentiert. Der grundsätzliche Wunsch der Bevölkerung nach einem Erhalt des Gasthauses kam hierbei klar zum Ausdruck. Die erhaltenen Rückmeldungen wurden in der Sitzung vom 24. Mai 2023 zur Kenntnis genommen. Die konkrete Projektstudie stiess durchwegs auf Anklang und die Rückmeldungen vielen positiv aus, wobei sich allfällige Fragen meist um das Thema «Entkernung vs. Ersatzbau» und «Erhalt Ökonomiegebäude» drehten. Auch die öffentliche Berichterstattung stiess auf positive Resonanz. Nach eingehender Beratung sprach sich der Gemeinderat dafür aus, diese Punkte prüfen zu lassen und die Projektstudie der Baukommission vorzulegen.

Bezüglich des Ökonomiegebäudes (Stalltrakt) zeigte sich in der Analyse und der Diskussion in der Baukommission, dass dieses aus ortsbaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüssen wäre. Demgegenüber stehen aber deutliche Mehrkosten und die Tatsache, dass auch der Kernbau über eine beachtliche Volumetrie von rund 3'380 m<sup>3</sup> und damit über eine nutzbare Fläche von 627.9 m<sup>2</sup> verfügt. Zudem kann die nichtverwendete Fläche im Bereich des Abbruchs für zukünftige Projekte der Gemeinde freigehalten und später genutzt werden.

Um die Kosten einer «Entkernung» mit der eines «Ersatzbaus» vergleichen zu können, wurde erneut das Amt für Kultur, Abteilung Denkmalpflege, kontaktiert. Eine Verzögerung im Projekt resultierte speziell aus diesem Punkt, da eine baugeschichtliche Dokumentation durch das Amt für Kultur notwendig war.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die bis heute überlieferte historische Bausubstanz, d.h. die Hauptbaukonstruktion inkl. Dachkonstruktion, sowie das prägende äussere Erscheinungsbild von Gasthaus und Saaltrakt möglichst ungeschmälert zu erhalten. Spätere An- und Umbauten (wie zum Beispiel die Stallscheune) sowie Modernisierungen am Äusseren und im Inneren sind denkmalpflegerisch unbedeutend und nicht zu erhalten. Die Denkmalpflege würde sich sohin bei einer Unterschutzstellung der Baute mit 30% an den anrechenbaren denkmalrelevanten Kosten beteiligen. Es galt aus diesem Grund zu klären, wie hoch die Kosten für die Gemeinde ausfallen und in welchem Rahmen sich der Kostenanteil für die einschlägigen bauhistorischen Massnahmen bewegen.

### **Projekt geschärft, Kosten bei Entkernung und Denkmalschutz tiefer**

Der Gemeinderat hat sich dann an weiteren Sitzungen mit der Zukunft des Gasthaus Löwen sowie den zu erwartenden Baukosten befasst.

Nebst der Erhebung der Kosten hat das Architekturbüro die Projektstudie nochmals geschärft und die Baukosten an die letzten Preiserhöhungen auf dem Markt angepasst. Vergleicht man die extern durch ein Architekturbüro erhobenen Werte der Grobkostenschätzungen, liegen die Kosten bei der Projektstudie Entkernung um rund CHF 30'000.- höher als bei der Projektstudie eines kompletten Ersatzneubaus. Durch den Beitrag der Denkmalpflege fällt die Projektstudie Entkernung für die Gemeinde jedoch um rund CHF 250'000.- tiefer aus. Die Subvention seitens der Denkmalpflege stand deshalb speziell im Fokus.

Kostenzusammenstellung - Projektstudie Entkernung:

Gesamtkosten inkl. MwSt. (Gemeinde und Denkmalschutz)	CHF	5'729'000.-
- Anteil Denkmalschutz	- CHF	272'700.-
Kosten Gemeinde Gamprin	CHF	5'456'300.-
+ Baurherrenreserve	CHF	443'700.-
Verpflichtungskredit inkl. MwSt.	CHF	5'900'000.-

Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege wird bei einer Unterschutzstellung der Liegenschaft Gasthaus Löwen eine Beteiligung von 30 % auf den bauhistorischen Massnahmen im Sinne eines Subventionsbeitrages in Höhe von rund CHF 272'700.- inkl. MwSt. resultieren.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die bis heute überlieferte historische Bausubstanz, d.h. die Hauptbaukonstruktion inkl. Dachkonstruktion sowie das prägende äussere Erscheinungsbild von Gasthaus und Saaltrakt möglichst ungeschmälert zu erhalten. Spätere An- und Umbauten (wie zum Beispiel die Stallscheune) sowie Modernisierungen am Äusseren und im Inneren sind denkmalpflegerisch unbedeutend und daher nicht zu erhalten.

Wie Patrik Birrer, Amtsleiter Amt für Kultur, an der Gemeinderatsitzung im Mai 2024 ausführte, wird in der Gesamtbewertung im Kulturgüterinventar das Gasthaus Löwen mit der nationalen Bedeutung «hoch» eingeschätzt. Eine Unterschutzstellung würde im Grundbuch eingetragen, sich jedoch im weiteren Unterhalt des Gebäudes nur auf die subventionierten Aussenwände bzw. Ansichten beziehen.

Eine weitere Projektschärfung erfolgte durch das Weglassen der Decke über dem Saal bzw. der Gaststube. Eine ansonst gegebene tiefe Raumhöhe kann hierdurch vermieden werden. Durch den so entstehenden Luftraum bis in das Dachgebälk erhält der Gastraum eine besondere Atmosphäre und kann auch bei voller Belegung mit einem grossen Luftvolumen für konstantere Qualität aufwarten.

**Projekt besticht durch Flexibilität**

Die vorliegende Projektstudie «Entkernung» resultiert, wie der Projektverlauf zeigt, auf diversen Diskussionen bzw. Beteiligungen, Überarbeitungen und damit verbundenen Konkretisierungen bzw. Projektschärfungen. Dadurch kann – wie bereits der Bevölkerung im letzten Jahr präsentiert – dem Erhalt der relevanten Aussensichten für das Ortsbild auf dem historischen Kirchhügel Rechnung getragen und gleichzeitig die Nutzung des Gebäudes optimiert werden. Die Projektstudie besticht vor allem durch ihre Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsstruktur. Im Zentrum steht die Gastronomie (EG) wobei auch ein zusätzlicher Saal (OG) sowie der Löwenkeller (UG) im Gebäude ihren Platz finden. Diese Mischnutzung ermöglicht eine optimale Ressourcen- und Flächennutzung untereinander.

Bei Umsetzung der vorliegenden Projektstudie kann somit das für die Dorfkernzone wichtige Aussenbild bewahrt werden und das Gebäude wiederum für viele Jahrzehnte als Treffpunkt auf dem historischen Kirchhügel Bendern der Bevölkerung dienen. Das Gebäude umfasst ein Gesamtvolumen von 3'380 m<sup>3</sup> auf einer max. Nutzfläche von 556.2 m<sup>2</sup>.

Es ist geplant, dass der Ausbau der Gastküche, des Löwenkellers sowie das Mobiliar durch den zukünftigen Pächter getragen wird. Hierdurch soll der zukünftige Pächter mit dem Gasthaus Löwen über eine Pacht hinausgehend für eine bestimmte Zeit verbunden sein und dabei von einem tiefer anzusetzenden Pachtbetrag profitieren können.

Parallel zur Umsetzung des Projektes soll die Umgebungsgestaltung mit einem öffentlichen Spielplatz für das Gebiet separat angegangen werden. Im Kompass 2023 wurde das Angebot an Spielplätzen und Begegnungsorten für Kinder und Eltern bereits thematisiert. Mit der Erstellung des öffentlichen Spielplatzes kann das Quartier rund um den Kirchhügel entsprechend ausgebaut und das gesteckte Ziel erreicht werden.

### **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Löwenkeller, Gastronomie, Saal**

Bei der Umsetzung der Projektstudie Kernbau Gasthaus Löwen wird, durch die umfangreichen Arbeiten eine langfristige Lösung erzielt. Dies bedeutet, dass trotz eines Teilerhalts im Prinzip ein Neubau (neues Innenleben) entsteht. Durch den bautechnischen Eingriff ist mit einer Nutzungsdauer von bis zu 60 Jahren zu rechnen. Aufgrund der langen Nutzungsdauer ist davon auszugehen, dass die einzelnen Gebäudeteile über die Zeit unterschiedlich genutzt werden. Auch die jeweiligen Nutzer werden sich über die Jahre mit grosser Sicherheit ändern.

Selbst mit der Reduktion auf den Kernbau verfügt das „Gasthaus Löwen“ noch immer über eine beachtliche Kubatur. Es ist daher zentral, dass sich das Gebäude in Bezug auf die weiteren Nutzungsmöglichkeiten „wandlungsfähig“ zeigt und mehrfach – bspw. durch unterschiedliche Nutzungsgruppen/Pächter – genutzt werden kann. Mit der vorliegenden Projektstudie Kernbau Gasthaus Löwen wird eine getrennte Mehrfachnutzung ermöglicht. Dies liegt nicht nur an den drei Stockwerken und drei unabhängigen Eingängen, sondern auch massgeblich an der vorgesehenen zentralen Erschliessung mit Treppe und Liftanlage sowie einer zentralen WC-Anlagen im Untergeschoss.

**Löwenkeller:** Der im Untergeschoss liegende Löwenkeller soll durch den Pächter der Gastronomie Löwen betrieben werden. Aufgrund der unabhängigen Nutzungsmöglichkeit ist jedoch auch ein Betrieb durch einen weiteren Pächter oder bspw. ein Verein möglich.

**Gastronomie Gasthaus Löwen:** Herzstück bildet die Gastronomie Gasthaus Löwen im Erdgeschoss. Für diese gilt es einen geeigneten, langfristigen Pächter zu finden. Durch den Teilerhalt (Atmosphäre) in Kombination mit einem praktischen Neubau (Funktionalität) und verbunden mit der hervorragenden Lage wird die dazu notwendige Attraktivität für einen Pächter geschaffen.

**Saal im Obergeschoss:** Der unabhängige Saal im Obergeschoss mit Vorraum und kleiner Teeküche, WC, Garderobe sowie einem Stuhl- und Tischlager bietet langfristig verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. So kann er als Saal durch den Pächter betrieben werden, aber auch Vereinen, Privaten sowie durch die Gemeinde selbst genutzt werden. Die Räumlichkeit könnten auch als Bürofläche vermietet oder bspw. in Zukunft als «Coworking Space» dienen.

**Zusammengefasst:** Das Gebäude ist – abgesehen von der gewünschten langfristigen Gastronomie im Erdgeschoss – sehr „wandelbar“ über die Zeit und somit eine gute Investition für das gegebene grosse Volumen des Gebäudes. Die konkrete definitive Nutzung der Räumlichkeiten soll direkt nach der Vergabe an einen Pächter der Gastronomie festgelegt werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Ablauf der Referendumsfrist wird in einem ersten Schritt die Ausschreibung der Architektur- und Bauleitung erfolgen. Parallel dazu wird für das Gasthaus Löwen ein Pächter ausgeschrieben. Im 2024/2025 sollen dann die weiteren Fachplaner-Ausschreibungen sowie die notwendigen Planungen erfolgen. Mit separatem Beschluss wird anschliessend die Gasthausparzelle auf das Minimum verkleinert, damit für die angrenzende Parzelle der Gemeinde ein zukünftig grösstmöglicher Handlungs-

spielraum besteht. Nach den erfolgten Unternehmer-Ausschreibungen erfolgt der Baubeginn. Es wird von einer Bauzeit von rund 2 Jahren ausgegangen.

Die Pläne sowie das Modell zum Projekt Gasthaus Löwen können in der Gemeindeverwaltung besichtigt werden. Der Gemeindevorsteher und/oder der Leiter Bauverwaltung stehen nach Möglichkeit gerne auch für Auskünfte zur Verfügung.

Antrag: Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt sowie die Ausführungen des Architekten zur Projektstudie Gasthaus Löwen zur Kenntnis.

Der Gemeinderat genehmigt das Projekt Gasthaus Löwen auf Grundlage der Projektstudie und bewilligt die vorgeschlagenen finanziellen Mittel in Höhe von CHF 5'900'000.- inkl. MwSt.

Der Gemeinderat genehmigt für das Projekt Gasthaus Löwen den notwendigen Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 5'900'000.- (Konto Nr. 1023.10) inkl. MwSt.

Das Projekt Entkernung Gasthaus Löwen wird gemäss Gemeindegesetz vom 20. März 1996, Art. 41, Abs.1 lit b und e zum Referendum ausgeschrieben.

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

### **Aufhebung Überbauungsplan Kirchagässle aus dem Jahr 2005 und Genehmigung Überbauungsplan Kirchagässle**

Das Gebiet «Kirchagässle» befindet im Gebiet Oberbendern und ist über die Strasse «Oberbendern» erschlossen. Über das Gebiet «Kirchagässle» wurde im Jahr 2005 bereits ein Überbauungsplan erlassen, welcher bis heute rechtskräftig und gültig ist.

Dieser Überbauungsplan beinhaltete im Grundsatz lediglich eine Festlegung der Strassenränder und Strassenraumgestaltung, sowie die Festlegung einer Abweichung von den in der Bauordnung festgelegten Strassenabständen.

Nicht geklärt war der Umgang mit dem Abstand zum westlich angrenzenden Waldgebiet. Dieses Thema war nach der Waldfeststellung vom 01.07.2016 in den vergangenen Jahren ein kontrovers diskutiertes Thema zwischen Grundeigentümern, Gemeinde und Landesbehörden, da dies für die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke von grosser Bedeutung ist. Nachdem im vergangenen Jahr in dieser Sache eine Einigung in Bezug auf den Waldabstand erzielt werden konnte, soll nun eine nicht anbaupflichtige Baulinie zum Waldrand eigentümergebunden in einem neuen Überbauungsplan geregelt werden.

Gleichzeitig wird der bestehende Überbauungsplan aus dem Jahr 2005 aufgehoben. Die Strassenränder werden in den neuen Überbauungsplan übernommen. Im hinteren Bereich wird zudem die Fläche für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ausgeschieden. In Bezug auf die Strasse sollen die im Baugesetz resp. der Verordnung zum Baugesetz und der Bauordnung festgelegten Abstände gelten.

Der Perimeter des Überbauungsplans «Kirchagässle» umfasst die Grundstücke 238, 239, 240, 241, 242, 414, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 451, 1428, 1453, 1454, 1592, 1593, 2586, 2587, 2671.

Gemäss geltender Zonenplanung der Gemeinde Gamprin vom 14. September 2022 befinden sich die Grundstücke im Perimeter in der Wohnzone W2 sowie teilweise in der Dorfkernzone Bendern DK. Ausserhalb des Perimeters befinden sich diverse unter Schutz gestellte Kulturgüter (Art. 48 KGGG).

Die westliche Waldfläche ist dem übrigen Gemeindegebiet ÜG zugeordnet. Die Grundstücke Nr. 239, 240, 241, 242, 244, 1593 und 2671 befinden sich innerhalb des Archäologischen Perimeters. Alle Arten von Erdbewegungen innerhalb des Archäologischen Perimeters sind mind. 14 Tage vor ihrer Durchführung dem Amt für Kultur, Abt. Archäologie, zu melden (Kulturgüterschutzgesetz, KGG 2016).

Grundsätzlich empfiehlt sich bei Bauvorhaben auf Grundstücken innerhalb des Archäologischen Perimeters eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Amt für Kultur, Abt. Archäologie.

Architektonisches Konzept:

Im Perimeter gelten auch künftig die bestehenden rechtlichen Grundlagen wie das Baugesetz, die Verordnung zum Baugesetz, sowie die genehmigte Bauordnung der Gemeinde und der Zonenplan. Diese Grundlagen sind für eine geordnete und ortsbildkonforme Bebauung des Gebiets "Kirchagässle" ausreichend.

Nicht anbaupflichtige Baulinie:

Im neuen Überbauungsplan wird zusätzlich die einvernehmlich mit dem Amt für Umwelt definierte nicht anbaupflichtige Baulinie gegenüber dem Wald eigentümerverbindlich festgelegt. Diese verläuft parallel in einem Abstand von 3.0 m zur Linie der Waldfeststellung vom 01.07.2016.

Im Bereich der Wendeanlage verläuft die nicht anbaupflichtige Baulinie lokal entlang der Begrenzung der Wendeanlage bis an die Linie der Waldfeststellung. Dies wurde im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungsplan so mit dem zuständigen Amt für Umwelt vereinbart.

Zur Strasse Oberbendern hat die Baulinie einen Abstand von 4.0 m was dem gesetzlichen Abstand von Gemeindestrassen entspricht.

Das Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) hat den Überbauungsplan «Kirchagässle» im Rahmen der Vorprüfung geprüft und mit Schreiben vom 21. August 2023 den entsprechenden Vorprüfungsbericht übermittelt. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge und Hinweise wurden übernommen (mit Ausnahme des Wunsches des AHR), dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Hier möchte sich die Gemeinde den entsprechenden Spielraum insbesondere in Bezug auf das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern offenlassen.

Die Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans und der Erlasse eines neuen Überbauungsplan samt Sonderbauvorschriften und Planungsbericht wird vom AHR wie auch von der Bauverwaltung befürwortet.

Antrag: Der Gemeinderat beschliesst den Überbauungsplan «Kirchagässle» aus dem Jahr 2005 mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften aufzuheben und gibt diesen zur öffentlichen Planaufgabe gemäss Art. 26 des Baugesetzes frei.

Der Gemeinderat genehmigt den neuen Überbauungsplan «Kirchagässle» mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften auf den Grundstücken 238, 239, 240, 241, 242, 414, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 451, 1428, 1453, 1454, 1592, 1593, 2586, 2587, 2671 und gibt diesen zur öffentlichen Planaufgabe gemäss Art. 26 des Baugesetzes frei.

Der Gemeinderat nimmt den Planungsbericht zur Kenntnis und gibt diesen zur öffentlichen Planaufgabe gemäss Art. 26 des Baugesetzes frei (informativ).

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

### **Teilrevision Zonenplan Kirchagässle – Diverse Grundstücke gemäss Perimeter**

Das Gebiet Kirchagässle befindet sich im Gebiet Oberbendern und ist über die Strasse «Oberbendern» erschlossen. Der Perimeter dieser Teilrevision des Zonenplans umfasst die Grundstücke Nr. 240, 412, 414, 415, 418, 421, 451, 1453, 1454, 1592, 2586, 2587, 2671. Die Grundstücke resp. Teile der Grundstücke befinden sich in den Zonen «Dorfkernzone», «Wohnzone W2», «Übriges Gemeindegebiet», «Grünzone» und «Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone».

Damit der Überbauungsplan «Kirchagässle» in Rechtskraft treten kann, muss parallel eine entsprechende Teilrevision des Zonenplans in diesem Gebiet durchgeführt werden.

#### **Rechtsgültiger Zonenplan:**

Das Grundstück Nr. 240 weist eine Fläche von 314 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 105 m<sup>2</sup> in der Dorfkernzone, 11 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 198 m<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone.

Das Grundstück Nr. 412 weist eine Fläche von 367 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 364 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet und 3 m<sup>2</sup> in der Wohnzone 2.

Das Grundstück Nr. 414 weist eine Fläche von 755 m<sup>2</sup> auf; davon sind 677 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone und 78 m<sup>2</sup> liegen in der Wohnzone 2.

Das Grundstück Nr. 415 weist eine Fläche von 2302 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 2182 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet, 6 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 114 m<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone.

Das Grundstück Nr. 418 weist eine Fläche von 996 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 805 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 191 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet.

Das Grundstück Nr. 421 weist eine Fläche von 938 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 937 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 1 m<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone.

Das Grundstück Nr. 451 weist eine Fläche von 1827 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 1548 m<sup>2</sup> in Wohnzone W2, 55 m<sup>2</sup> in der Grünzone und 224 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet.

Das Grundstück Nr. 1453 weist eine Fläche von 532 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 468 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 64 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet.

Das Grundstück Nr. 1454 weist eine Fläche von 468 m<sup>2</sup> auf und liegt in der Wohnzone W2.

Das Grundstück Nr. 1592 weist eine Fläche von 924 m<sup>2</sup> auf und liegt in der Wohnzone W2.

Das Grundstück Nr. 2586 weist eine Fläche von 478 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 423 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 55 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet.

Das Grundstück Nr. 2587 weist eine Fläche von 527 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 469 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 58 m<sup>2</sup> in der Zone Übriges Gemeindegebiet.

Das Grundstück Nr. 2671 weist eine Fläche von 533 m<sup>2</sup> auf; davon liegen 416 m<sup>2</sup> in der Dorfkernzone, 116 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W2 und 1 m<sup>2</sup> sind Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone.

Die Grundstücke entlang dem heutigen Übrigen Gemeindegebiet sind aufgrund der nicht rechtskräftigen Waldfeststellung sowie das rückwärtige Gebiet, welches sich in der W2 befindet, aufgrund der nicht zonenkonform zonierten Erschliessungsstrasse nicht bestimmungsgemäss nutzbar resp. überbaubar.

Gemäss Rückmeldung des Amtes für Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung resp. der Zonenplanung, ist keine neue Waldfeststellung nötig, wenn die Gemeinde und die Grundeigentümer einverstanden sind. Das im Plan dargestellte «Waldgebiet Neu» entspricht der vom Amt vertretenen Stockgrenze.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen, gestützt auf die Waldfeststellung sowie den Entwurf des Überbauungsplans Kirchagässle, die Zonengrenzen so bereinigt werden, dass die Grundstücke entlang dem Wald bestimmungsgemäss mit dem im Überbauungsplan künftig festgelegten Waldabstand überbaut und die Erschliessung des Gebiets zonenkonform realisiert werden können.

#### Anpassung Zonenplan:

Im Zonenplan werden den Grundstücken in Folge der Waldfeststellung und mit Blick auf die geplante Überarbeitung des Überbauungsplans die nachstehenden Flächen neu zugewiesen:

Vom Grundstück Nr. 240 mit einer Gesamtfläche von 314 m<sup>2</sup> werden neu 116 m<sup>2</sup> den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone zugewiesen; die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone werden damit um 116 m<sup>2</sup> erweitert, die Dorfkerzone um 105 m<sup>2</sup> und die Wohnzone W2 um 11 m<sup>2</sup> reduziert.

Vom Grundstück Nr. 412 mit einer Gesamtfläche von 367 m<sup>2</sup> werden neu 235 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; Die Zone Übriges Gemeindegebiet wird damit um 235m<sup>2</sup> reduziert.

Vom Grundstück Nr. 414 mit einer Gesamtfläche von 755 m<sup>2</sup> werden neu 77 m<sup>2</sup> den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone zugeordnet; Die Wohnzone W2 reduziert sich damit um 77 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 415 mit einer Fläche von 2302 m<sup>2</sup> werden neu 1631 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; Die Zone Übriges Gemeindegebiet reduziert sich damit um 1631 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 418 mit einer Fläche von 996 m<sup>2</sup> werden neu 118 m<sup>2</sup> den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone und 220m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; Die Zone Übriges Gemeindegebiet reduziert sich damit um 191 m<sup>2</sup> und die Wohnzone 2 um 147 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 421 mit einer Fläche von 938 m<sup>2</sup> wird neu eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> der Wohnzone W2 zugeordnet; damit reduziert sich die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone um 1 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 451 mit einer Fläche von 1827 m<sup>2</sup> werden neu 162 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; von der Zone Übriges Gemeindegebiet werden dazu 143 m<sup>2</sup> und von der Wohnzone W2 19 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; zudem werden 19 m<sup>2</sup> der Grünzone der Wohnzone W2 zugeordnet; damit reduziert sich die Zone Übriges Gemeindegebiet um 143 m<sup>2</sup> und die Grünzone um 19 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 1453 mit einer Fläche von 532 m<sup>2</sup> werden neu 77 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; damit reduziert sich die Wohnzone W2 13 m<sup>2</sup> und die Zone Übriges Gemeindegebiet um 64 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 1454 mit einer Fläche von 468 m<sup>2</sup> werden neu 17 m<sup>2</sup> den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone zugeordnet; damit reduziert sich die Wohnzone W2 um 17 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Nr. 1592 mit einer Fläche von 924 m<sup>2</sup> bleibt wie bestehend erhalten.

Vom Grundstück Nr. 2586 mit einer Fläche von 478 m<sup>2</sup> werden neu 64 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; damit reduziert sich die Wohnzone W2 um 9 m<sup>2</sup> und die Zone Übriges Gemeindegebiet um 55 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 2587 mit einer Fläche von 527 m<sup>2</sup> werden neu 69 m<sup>2</sup> dem Waldgebiet zugeordnet; damit reduziert sich die Wohnzone W2 um 11 m<sup>2</sup> und die Zone Übriges Gemeindegebiet um 58 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstück Nr. 2671 mit einer Fläche von 533 m<sup>2</sup> wird neu 1 m<sup>2</sup> der Wohnzone W2 zugeordnet; damit reduzieren sich Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone um 1 m<sup>2</sup>.

Total wird die Dorfkernzone um 105 m<sup>2</sup> reduziert, die Wohnzone W2 um 283 m<sup>2</sup> reduziert, die Zone Übriges Gemeindegebiet um 2'377 m<sup>2</sup> reduziert, die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone um 326 m<sup>2</sup> erweitert, die Zone Waldgebiet um 2'458 m<sup>2</sup> erweitert und die Grünzone um 19 m<sup>2</sup> reduziert.

Mit der Teilrevision des Zonenplans wird das Waldgebiet den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Entsprechend kommt die Gemeinde Gamprin mit der Teilrevision des Zonenplans der Pflicht nach, ihr Waldgebiet gemäss den tatsächlichen Verhältnissen und den Vorgaben des Amtes für Umwelt anzupassen.

Ausserdem werden Ein- und Auszonungen in der Dorfkernzone, der Wohnzone W2, der Zone Übriges Gemeindegebiet, dem Waldgebiet und bei den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone vorgenommen. Damit können die Grundstücke bestimmungsgemäss bebaut und die Erschliessung zonenkonform realisiert werden.

Mit der Zonenplanrevision werden sowohl die Interessen der Grundeigentümer wie auch von Gemeinde und Land gewahrt und umgesetzt.

Das Amt für Hochbau und Raumplanung (AHR) hat die Teilrevision des Zonenplans «Kirchagässle, Grundstücke 240, 412, 414, 415, 418, 421, 451, 1453, 1454, 1592, 2586, 2587, 2671» im Rahmen der Vorprüfung geprüft. Die im Vorprüfungsbericht aufgeführten Anträge und Hinweise wurden übernommen.

Die vorgesehene Teilrevision des Zonenplans erweist sich als genehmigungsfähig und wird vom AHR wie auch von der Bauverwaltung befürwortet.

Antrag: Der Gemeinderat beschliesst die Teilrevision des Zonenplans «Kirchagässle, Grundstücke 240, 412, 414, 415, 418, 421, 451, 1453, 1454, 1592, 2586, 2587, 2671» und gibt diese zur öffentlichen Planaufgabe frei.

Der Gemeinderat nimmt den Planungsbericht zur Kenntnis und gibt diesen zur öffentlichen Planaufgabe frei (informativ).

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

### **Spielplatz Bühl – Vergabe Gärtnerarbeiten**

Der Gemeinderat hat sich an der Sitzung vom 20. März 2024 mit der Neugestaltung des Spielplatzes befasst und das Projekt sowie die finanziellen Mittel in Höhe von CHF 300'000.- inkl. MwSt. bewilligt. Aufbauend auf dem bewilligten Projekt wurden in der Folge die notwendigen Ausschreibungen zusammengestellt und im Verhandlungsverfahren ausgeschrieben und vergeben.

In der Zwischenzeit konnte der Baustart planmässig erfolgen. Nach Abschluss der Baumeisterarbeiten sind die Gärtnerarbeiten vorgesehen. Für diesen Zweck wurde mit Alex Kind eine Begehung vor Ort durchgeführt um die Fläche zwischen den einzelnen Spielbereichen entsprechend zu definieren und mit standortgerechten Bepflanzungen aufzuwerten.

Für die Gärtnerarbeiten wurde auf Basis des Spielplatzkonzeptes eine Offerte in Höhe von CHF 21'937.60 inkl. MwSt. eingereicht. Die Kosten sind im Rahmen des Kostenvoranschlages und Budgets eingehalten.

Die Vergabe des Auftrages erfolgt gemäss ÖAWG in der Direktvergabe, da die Auftragsstamme unter CHF 100'000 exkl. MwSt. liegt.

Die Bauverwaltung beantragt, die Begrünungsarbeiten an die Alex Kind Garten Anstalt zu vergeben.

Antrag: Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für die Begrünungsarbeiten für das Bauprojekt «Neugestaltung Spielplatz» an die Alex Kind Garten Anstalt, Gamprin zum Betrag von CHF 21'937.60 inkl. MwSt.

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

### **Ertüchtigung Bausubstanz Pfarrstall - Arbeitsvergaben**

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Ertüchtigung Bausubstanz Pfarrstall» wurden vom Gemeinderat bereits drei Vergabepakete vergeben und die notwendigen Arbeiten konnten planmässig im August 2024 starten.

Nachdem das Fassadengerüst für das Ausmass der Spenglerarbeiten gestellt wurde, wurde festgestellt, dass die bestehende Holzschindel-Bedachung die Lebensdauer erreicht hat und ebenfalls zu ersetzen ist. Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege ist das Bedachungsmaterial beizubehalten. Der Amtsleiter des Amtes für Kultur prüft gegenwertig eine Subventionsbeteiligung.

Um einen reibungslosen Bauprozess zu gewährleisten und nicht innert der nächsten paar Jahre eine erneute Dachsanierung im Bereich des Holzschindeldaches durchzuführen wird empfohlen, dass vierte Vergabepaket zu genehmigen. Nicht enthalten im Vergabepaket Nr. 4 ist die Klimatisierung des Sitzungszimmers. Die diesbezüglichen Abklärungen über deren Machbarkeit sowie deren Kostenverhältnis laufen gegenwertig noch und werden zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet.

Antrag: Der Gemeinderat ist mit dem Angebot einverstanden und erteilt den Auftrag für die Spenglerarbeiten an die Eberle Gebäudehülle AG, Schaan, zum Preis von CHF 22'295.10 inkl. MwSt. Die Abrechnung erfolgt nach effektivem Aufwand.

Der Gemeinderat ist mit dem Angebot einverstanden und erteilt den Auftrag für die Bedachungsarbeiten an die Hasler Holzbau AG, Gamprin, zum Preis von CHF 58'543.70 inkl. MwSt.

Der Gemeinderat ist mit dem Angebot einverstanden und erteilt den Auftrag für die ergänzenden Gerüstarbeiten an die Wilhelm Büchel AG, Gamprin, zum Preis von CHF 11'466.10 inkl. MwSt.

Beschluss: einstimmig genehmigt  
(*Helmut Hasler im Ausstand*)

## **Überprüfung Erdbebensicherheit Gemeindeliegenschaften, Arbeitsvergaben**

Die Gemeinde ist Eigentümerin von verschiedenen Liegenschaften, Infrastrukturen, Räumlichkeiten und öffentlichen Plätzen. Sie bewirtschaftet aktuell ein Immobilienportfolio von rund 30 Liegenschaften mit einem Versicherungswert von annähernd 90 Millionen Franken. Ein Immobilienportfolio dieser Grösse braucht eine aktive Bewirtschaftung um Chancen zu nutzen und Risiken zu erkennen.

Bauten und Anlagen haben den Anforderungen der Erdbebensicherheit gemäss den einschlägigen Rechtsnormen zu entsprechen. Eigentümer von gefährdeten (Bauwerksklasse 2 öffentlichen Bauten mit Publikumsverkehr und 3 Feuerwehrstützpunkte und weitere) Bauten und Anlagen sind zur Überprüfung und zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit binnen einer Frist von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Baugesetzes (Oktober 2009) verpflichtet.

Silvio Wille ist dipl. Bauingenieur ETH und wurde von der Regierung am 5. Mai 2020 als Prüfindgenieur zur Überprüfung der Erdbebensicherheit gefährdeter Bauten und Anlagen gemäss Art. 69 des Baugesetzes bestellt.

Antrag: Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für die Überprüfung der Erdbebensicherheit für die Liegenschaft «Vereinshaus und Feuerwehrdepot – Haldenstrasse 86» an die Silvio Wille Anstalt, Balzers, zum Preis von CHF 12`000.- inkl. MwSt.

Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für die Überprüfung der Erdbebensicherheit für die Liegenschaft «Gemeindeverwaltung und Saal – Haldenstrasse 93» an die Silvio Wille Anstalt, Balzers, zum Preis von CHF 11`000.- inkl. MwSt.

Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für die Überprüfung der Erdbebensicherheit für die Liegenschaft «Kitagebäude – Bühl 19» an die Silvio Wille Anstalt, Balzers, zum Preis von CHF 13`000.- inkl. MwSt.

Beschluss: einstimmig genehmigt

---

## **Werterhalt von Strassen und Werkinfrastrukturen, Arbeitsvergabe**

In der Strassen- und Werkleitungsinfrastruktur sind beträchtliche Werte gebunden. Dementsprechend machen der Unterhalt und die Instandsetzung von Strassen, Werkleitungen und Kunstbauten einen wesentlichen Teil des Gemeindebudgets aus. Um einen Überblick über den baulichen Zustand der Infrastruktur zu erhalten, die künftigen Erhaltungsmaßnahmen bedarfsgerecht festlegen zu können, die erforderlichen Finanzen in Form einer Mehrjahresplanung kalkulieren zu können, sind die Verantwortlichen in der Bauverwaltung auf fundierte Grundlagen und Werkzeuge angewiesen. Vielfach wird zu wenig Geld aufgewendet, um die Substanz der Strassen und Werkleitungen langfristig zu erhalten. Ein verzögerter Unterhalt wirkt sich jedoch negativ auf die späte-

ren Sanierungs- resp. Werterhaltungskosten aus. Wichtig ist, dass man die Lebenszyklen einer Strasse kennt und rechtzeitig über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt.

Der Zustand des asphaltierten Gemeindestrassennetzes wurde 2013 visuell durch die Firma Roadconsult AG, Wetzikon, erhoben, ein Strassenspiegel und ein Werterhaltungsplan wurden damals erstellt. 2019 wurde durch die Firma Basler & Hofmann, Zürich, noch eine Nachführung der Daten gemacht, jedoch ohne erneute Zustandserhebung der Strassen. Die Erhebungen des Strassenzustandes sind somit nicht mehr aktuell, sie können aber als Grundlage im Zuge der geplanten Neuerhebung des Strassenzustandes verwendet werden.

Die Kenntnis über den Zustand der im Strassenkörper liegenden Werkleitungen spielt bei der Entscheidung, ob bei einer Strasse nur der Deckbelag erneuert werden soll, oder der Gesamtaufbau, eine wichtige Rolle, zumal die öffentlichen Leitungen meist innerhalb des Strassenkorridors verlegt sind. Das Zusammenführen von Informationen über den Zustand der Strassen und den Zustand der Werkleitungen, dies betrifft hauptsächlich die Medien Abwasserentsorgung (Gemeinde) und Wasserversorgung (WLU), ist deshalb wichtig, um kosteneffiziente Entscheidungen bei anstehenden Sanierungen zu fällen.

Der Zustand des Kanalisationshauptleitungsnetzes wird mittels periodischer Kanalfernsehaufnahmen und deren Auswertung erfasst. Wie eine Überprüfung des GEP-Ingenieurs ergeben hat, sind die Kanalfernsehaufnahmen eines grossen Teils des Kanalisationsnetzes in der Gemeinde älteren Datums und sollten erneuert werden. Neue Kanalfernsehaufnahmen und deren Auswertung sollen im Zuge der nächsten periodischen Kanalspülarbeiten erfolgen. Die Kanalfernsehaufnahmen mit Auswertung werden in einer der nächsten Sitzungen dem Gemeindeart zur Arbeitsvergabe vorgelegt.

Das Ingenieurbüro Sprenger & Steiner Anstalt, Triesen, hat bereits in anderen Gemeinden Zustandsanalysen und Massnahmenplanungen in der Kombination von Strassen und Werkinfrastrukturen erarbeitet. In einer Präsentation wurde auf Wunsch der Bauverwaltung ein Einblick in das Vorgehen und die Ergebnisse präsentiert. Die Erarbeitung der Zustandsanalyse und Massnahmenplanung erfolgt in 4 Stufen.

1. Strasseninfrastruktur: Zustandserhebung und -bewertung / Sanierungsplanung
2. Werkmedien (Kanalisation / WV): Aufbereitung der Zustandsdaten / Sanierungsplanungen
3. Zusammenführen der Werkinformationen gem. 1 und 2 > Plan Werkkoordination
4. Massnahmenplanung (Prioritätenplan – Finanzplan)

Die Arbeitsschritte sind in der Honorarofferte detailliert. Die Erfassung des Strassenzustandes inkl. der Randabschlüsse mit Bestimmung der Schadensbilder und Indexbewertung erfolgt nach Norm. Nach Zusammenführung mit den Werkdaten kann in einem sogenannten Ampelsystem die Priorisierung der Massnahmen gelenkt werden. Dies ermöglicht eine professionelle Erhaltungsplanung (Infrastrukturmanagement) der einzelnen Werke sowie eine Gesamtbewertung für den jeweiligen Strassenabschnitt. Anhand von Kosten-Kennwerten können Wiederbeschaffungswerte der Strassenabschnitte ermittelt und ein Mehrjahresplan/Finanzplan generiert werden.

Antrag:

Der Gemeinderat erkennt die im Antrag dargelegten Vorteile, die sich aus einer Zustandserhebung des Strassenetzes mit Überlagerung aus Zustandserhebungen des Kanalisations- und Wasserleitungsnetzes ergeben, aus deren Daten ein visualisierter Werkkoordinationsplan sowie eine Mehrjahresfinanzplanung resultiert und erteilt den Auftrag für die Erarbeitung der "Werterhaltung von Strassen und Werkinfrastrukturen, Zustandsanalyse und Massnahmenplanung" für die Gemeinde Gamprin an das Ingenieurbüro Sprenger & Steiner Anstalt, Triesen, zum Preis von CHF 67'500.- (inkl. 8.1 % MwSt.).

Beschluss: einstimmig genehmigt

Gamprin, den 17. September 2024

**GEMEINDEVORSTEHUNG GAMPRIN**



Johannes Hasler, Gemeindevorsteher

