

## Protokoll Nr. 76

der 76. Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, den 1. September 2010,  
17.00 Uhr im 2. Obergeschoss der Gemeindekanzlei

### Anwesend

Gemeindevorsteher Anton Eberle  
Vizevorsteher Manfred Frick  
Gemeinderat Norbert Bürzle  
Gemeinderätin Doris Frick  
Gemeinderätin Monika Frick  
Gemeinderätin Christel Kaufmann  
Gemeinderat Adolf Nigg  
Gemeinderat Bruno Vogt  
Gemeinderat Jürgen Vogt  
Gemeinderätin Roswitha Vogt  
Gemeinderat Urs Vogt

### Abwesend (entschuldigt)

Gemeinderat Helmuth Büchel  
Gemeinderat Heini Vogt

Protokollführerin Hildegard Wolfinger

## I. Genehmigung Traktandenliste

Protokoll Nr. 75

Zusatzprotokoll Nr. 75

76/1 **Baugesuch**

76/2 **Arbeitsvergaben**

2.1 **Neubau Werkhof Neugrüt**

- 1.1 Schieb- und Faltschichten
- 1.2 Fugenlose Boden- und Wandbeläge
- 1.3 Wand- und Deckenverkleidungen Holz
- 1.4 Wandverkleidung Holz mit Dämmung
- 1.5 Innere Malerarbeiten (Hydrophobierung)
- 1.6 Salzsiloanlage

76/3 **Umzonierung Biederle von übriges Gemeindegebiet zu Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGDL), Wohnzone A (WA) und Wohnzone B (WB)**

76/4 **Ökologische und landschaftliche Aufwertung des Gebietes "Balzner Riet" - Kreditgenehmigung und Bildung Arbeitsgruppe**

## II. Protokoll Nr. 75

Beschluss (einstimmig): Genehmigt

Zusatzprotokoll Nr. 75

Beschluss (einstimmig): Genehmigt

76/1 **Baugesuch**

Es wurde ein Baugesuch behandelt.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

76/2 **Arbeitsvergaben**

2.1 **Neubau Werkhof Neugrüt**

Anlässlich der Sitzung vom 12. März 2008 wurde für die Erstellung eines Werkhofes mit den Etappen I (Werkhof) und II (Feuerwehr mit Vereinsräumen) ein Kredit in der Höhe von CHF 17'700'000.00 inkl. MwSt. genehmigt.

1.1 **Schieb- und Faltwände**

Für die Schieb- und Faltwände (BKP 277.1) gingen im offenen Verfahren vier Offerten bei der Gemeinde.

Im Kostenvoranschlag ist für die Schieb- und Faltwände (BKP 277.1) ein Betrag von CHF 37'450.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Schieb- und Faltwände (BKP 277.1) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt werden zum Preise von CHF 30'769.25 inkl. MwSt. an die Firma Hermann Erni AG, Triesen, vergeben.

1.2 **Fugenlose Boden- und Wandbeläge**

Für die Fugenlosen Boden- und Wandbeläge (BKP 281.1) gingen im offenen Verfahren vier Offerten bei der Gemeinde.

Im Kostenvoranschlag ist für die Fugenlosen Boden- und Wandbeläge (BKP 281.1) ein Betrag von CHF 60'400.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Fugenlosen Boden- und Wandbeläge (BKP 281.1) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt werden zum Preise von CHF 110'492.70 inkl. MwSt. an die Firma Bauplus Bautechnik AG, Schaan, vergeben.

1.3 **Wand- und Deckenverkleidungen Holz**

Für die Wand- und Deckenverkleidungen Holz (BKP 282.5) ging im offenen Verfahren eine Offerte bei der Gemeinde ein.

Im Kostenvoranschlag ist für die Wand- und Deckenverkleidungen Holz (BKP 282.5) ein Betrag von CHF 241'750.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Wand- und Deckenverkleidungen Holz (BKP 282.5) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt werden zum Preise von CHF 197'947.40 inkl. MwSt. an die Firma Engelbert Schurte AG, Triesen, vergeben.

#### 1.4 Wandverkleidung Holz mit Dämmung

Für die Wandverkleidung Holz mit Dämmung (BKP 282.51) gingen im Direktverfahren drei Offerten bei der Gemeinde ein.

Im Kostenvoranschlag ist für die Wandverkleidung Holz mit Dämmung (BKP 282.51) ein Betrag von CHF 37'350.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Wandverkleidung Holz mit Dämmung (BKP 282.51) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt wird zum Preise von CHF 38'275.45 inkl. MwSt. an die Firma Büchel Küchen und Badezimmer AG, Balzers, vergeben.

#### 1.5 Innere Malerarbeiten (Hydrophobierung)

Für die Inneren Malerarbeiten (Hydrophobierung) (BKP 285.4) ging im Direktverfahren eine Offerte bei der Gemeinde ein.

Im Kostenvoranschlag ist für die Inneren Malerarbeiten (Hydrophobierung) (BKP 285.4) ein Betrag von CHF 85'750.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Inneren Malerarbeiten (Hydrophobierung) (BKP 285.4) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt werden zum Preise von CHF 80'362.30 inkl. MwSt. an die ARGE Maler Gstöhl-Frick-Vogt, Balzers, vergeben.

#### 1.6 Salzsiloanlage

Für die Salzsiloanlage (BKP 423.1) ging im offenen Verfahren eine Offerte bei der Gemeinde ein.

Im Kostenvoranschlag ist für die Salzsiloanlage (BKP 423.1) ein Betrag von CHF 60'000.00 inkl. MwSt. vorgesehen.

Weiteres siehe Zusatzprotokoll.

**Beschluss** (einstimmig): Die Salzsiloanlage (BKP 423.1) für den Neubau des Werkhofes Neugrüt wird zum Preise von CHF 64'319.30 inkl. MwSt. an die Firma Blumer-Lehmann AG, Gossau, vergeben.

76/3 **Umzonierung Biederle von übrigem Gemeindegebiet zu Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone (IGDL), Wohnzone A (WA) und Wohnzone B (WB)**

**Ausgangslage**

Das Gebiet Biederle liegt gemäss Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. Dieser Zone ist das Gebiet seit 1978 zugeordnet. Eine Teilfläche wurde in der Zonenplanrevision 2006 der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 61'000 m<sup>2</sup> und weist 34 Parzellen (davon 2 Wegparzellen) auf. An diesen Parzellen sind 45 Grundeigentümer beteiligt.

Für das Gebiet Biederle - Donatsbündt liess der Gemeinderat im Jahr 2007 ein Grobkonzept für Nutzung, Bebauung und Erschliessung erstellen. Dieses dient als Grundlage für die Siedlungsentwicklung und zur Festlegung der Anschlusspunkte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Landstrasse.

Im Jahr 2009 hat die Gemeinde einen Gemeinderichtplan über den Talboden erarbeitet. Er besteht aus einer behördenverbindlichen Richtplankarte mit Massnahmenblättern sowie einem erläuternden Bericht. Der Gemeinderichtplan zeigt die längerfristige Entwicklung von Landschaft, Siedlung und Verkehr auf. Insbesondere geht daraus hervor, dass das Gebiet Biederle - Donatsbündt aus landschaftlicher wie auch siedlungsmässiger Sicht die einzige Möglichkeit für eine zweckmässige und wirtschaftliche Siedlungsentwicklung darstellt. Aufgrund dieser gesamthaften Betrachtung der weiteren räumlichen Entwicklung von Balzers befürwortete der Gemeinderat am 16. Dezember 2009 die Siedlungsentwicklung des Gebietes "Biederle", da es gemäss Gemeinderichtplan für eine Erweiterung der Bauzone vorgesehen ist. Der Gemeinderichtplan wurde vom 16. bis 27. August 2010 zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat hatte an der Sitzung vom 16. Dezember 2009 auch beschlossen, die Eigentümer des Gebiets Biederle über das weitere Vorgehen zu informieren. Diese wurden aufgefordert, einen Fragebogen auszufüllen, um die konkreten Bedürfnisse zu ermitteln. Dabei wurden Angaben zur gewünschten Nutzung, zum Realisierungszeitpunkt (innert 5 Jahren, innert 10 Jahren, keine konkrete Absicht), Tauschbereitschaft, Abgabe im Baurecht erhoben. Das Resultat ergab, dass mit wenigen Ausnahmen die Eigentümer Wohnbauland wünschen, in 5 Jahren bauen möchten und wenige für einen Tausch oder zur Abgabe im Baurecht bereit sind. Die Eigentümer wurden auch über die Folgen einer Umzonierung in Bezug auf notwendige Baulandumlegung, Erschliessungskosten und Abschluss einer vertraglich gesicherten Abgabe von Bauland an die Gemeinde bei einer Nichtüberbauung innerhalb einer vorgegebenen Frist informiert. Es wurde auch festgestellt, dass die wenigsten Eigentümer über nicht bebaute Parzellen in der rechtskräftigen Bauzone verfügen.

Die Grösse und der Überbauungsstand der Bauzone wurden für das Jahr 2010 ermittelt. Rund 64 % der Wohnbauzonen (inkl. Kern- und Dorfkern, Dorfzonen) sind überbaut. Die nicht überbaute Wohnbauzonenfläche beträgt rund 42 ha. Davon sind rund 14 ha grössere zusammenhängende Flächen, welche gemäss Gemeinderichtplan mit einem Überbauungs- oder Gestal-

tungsplan überbaut werden sollen. Von der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone bzw. der Industrie- und Gewerbezone sind beinahe 80 % überbaut.

### Anforderungen des Landesrichtplans und Begründung der Umzonierung

Die Umzonierung im Gebiet Biederle umfasst folgende Nutzungszonenflächen:

IGDL:	5'584.5 m <sup>2</sup>
WA:	19'951.3 m <sup>2</sup>
WB:	36'179.0 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>61'714.8 m<sup>2</sup></b>

Der Landesrichtplan legt folgende Kriterien und Anforderungen für die Erweiterung von Siedlungsgebieten fest:

- Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung von Verdichtung nach Innen und der verfügbaren Baulandreserven
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Sicherstellung der Verfügbarkeit des für die Einzonierung vorgesehenen Baulandes (Kaufrechtsverträge, befristete Einzonierung, u. a.)
- Erarbeitung eines Bebauungskonzepts zur Erreichung einer hohen ortsbaulichen Qualität
- Gebiet gut erschliessbar oder bereits weitgehend erschlossen
- Keine Konflikte mit Vorrangflächen für Natur- und Landschaftsschutz oder Freihaltung; keine Naturgefahren

### **Bedarfsnachweis**

Balzers verfügt über rund 42 ha nicht bebautes Wohnbauland. Bei einem jährlichen Verbrauch von ca. 1 bis 2 ha für Wohnnutzungen genügen diese Flächen für mindestens 25 bis 30 Jahre. Das Problem liegt aber darin, dass beinahe alle Eigentümer, welche im Gebiet Biederle über Grundeigentum verfügen, kein Bauland in der Bauzone haben. Der rechtskräftige Zonenplan bietet keine Möglichkeit zur Reduktion der Bauzone im Sinn einer Kompensation zur Umzonierung Biederle, weil die Siedlungsränder weitgehend überbaut sind, d. h. die noch nicht bebauten Flächen sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden und weitgehend erschlossen sind. Nur ca. 14 ha der Reserven des Wohnbaulandes sind nicht baureif. Unter diesen Umständen muss an eine Umzonierung für Wohnbauland die Bedingung geknüpft werden, dass die Grundeigentümer ihr gewonnenes Bauland innert bestimmter Frist überbauen müssen oder wenn dies nicht erfolgt, es der Gemeinde zur Weitervermittlung zu Verkehrswertbedingungen abgegeben werden muss. Die Überbauung hat in Etappen zu erfolgen.

Die Bauzone für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung (IGDL) ist mit 78 % weitgehend überbaut. Für die Nachfrage stehen noch ca. 3 ha zur Verfügung. Diese Fläche genügt noch für ca. 5 bis 7 Jahre. Es besteht die Möglichkeit, solche Nutzungen auch entlang der Landstrasse in der WA anzuordnen, wo bis zu einer Bautiefe eine gewerbliche oder Dienstleistungsnutzung bis zu 100 % zulässig ist. Trotz dieser Möglichkeit kann nur im Raum Biederle im Anschluss an die bestehende IGDL diese Zone zweckmässig erweitert und erschlossen werden. Der Bedarf für die Erweiterung der IGDL im Raum Biederle ist gegeben.

### **Anbindung an den öffentlichen Verkehr**

Das Gebiet Biederle lässt sich mit geplanten direkten Fusswegverbindungen gut an das bestehende Netz mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs anschliessen.

### **Sicherstellung der Verfügbarkeit des zur Einzonierung vorgesehenen Baulandes**

Die Gemeinde zont das Gebiet mit der Auflage um, dass die Eigentümer bereit sind, das neu eingezonte Land innert vereinbarter Frist zu überbauen oder dann der Gemeinde zur Weitervermittlung an Bauwillige zu verkaufen. Dadurch soll die Verfügbarkeit sichergestellt werden.

### **Bebauung und Erschliessung**

Für das Gebiet Biederle hat die Gemeinde ein Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept erstellt. Es stellt eine geordnete und haushälterische Siedlungsentwicklung sowie eine optimale Erschliessung sicher.

### **Natur und Landschaft, Erholung**

Das Gebiet Biederle gliedert sich in Landschaftskammern, welche durch Hecken gebildet werden und grenzt an Wald. Im unteren Teil ist es landwirtschaftlich mittelintensiv bis intensiv genutzt und mit einzelnen Bäumen durchsetzt. Im oberen, ganz von Hecken umschlossenen Teil ist die landwirtschaftliche Nutzung extensiv und es sind gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar Trockenwiesen vorhanden. An diese Flächen grenzt übriges Gemeindegebiet, welches mit einer Landschaftsschutzzone zur Freihaltung der Balzner Allmend überlagert ist. Entlang des Waldes muss ein Waldabstand von mindestens 12 m und von den Hecken sollte ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Mit der Erhaltung der geschützten Hecken, der Einhaltung genügend grosser Abstände zu Hecken und Wald sowie durch zweckmässige Anordnung von Fusswegverbindungen wird die Landschaftsgliederung und die Durchlässigkeit für die Erholungsnutzung erhalten.

### **Anordnung der Nutzungszonen**

Das Relief im Gebiet Biederle steigt von der Landstrasse bis zum Waldrand kontinuierlich an. Aufgrund dieser Topografie und in der logischen Fortsetzung der bestehenden rechtskräftigen Zonen lässt sich die IGDL mit den zulässigen Gebäudehöhen nur im unteren Bereich zweckmässig anordnen. Anschliessend folgen, der Topografie entsprechend, die Wohnzonen A und B. Damit nimmt eine künftige Überbauung auf das Relief und die landschaftliche Gliederung Rücksicht.

### **Planungsablauf, Information und Mitwirkung der Eigentümer**

- 2007 Erarbeitung eines Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzepts "Biederle - Donatsbündt", Grundlage für die Siedlungsentwicklung und für die Festlegung der Anschlusspunkte im Zusammenhang mit dem Ausbau der Landstrasse
- 2008 Antrag der Grundeigentümer für eine Umzonierung  
Gespräch mit Hubert Ospelt; Empfehlung: zur Abstimmung mit den andern Nutzungsinteressen und dem Landesrichtplan Aufnahme des Planungsvorhabens in den Gemeinderichtplan

- 2009 Erarbeitung des Gemeinderichtplans; 16. November 2009 zur Kenntnisnahme des Entwurfs (Protokoll Nr. 60) und am 16. Dezember 2009 Beschluss des Gemeinderats zur Umzonierung
- 2010 Erhebung der Nutzungsinteressen, zeitliche Realisierungsabsichten, Bereitschaft für Tausch und Abgabe im Baurecht bei den Grundeigentümern mittels Fragebogen; Information der Grundeigentümer über das weitere Vorgehen; öffentliche Auflage der Umzonierung und des Planungsberichts
- 2010 Beschluss des Gemeinderats der Anordnung der Zonen IGDL, WA und WB und öffentliche Auflage September/Oktober 2010

**Beschluss** (mehrheitlich, 3 VU, 4 FBP dafür, 1 FL dagegen, Ausstand Norbert Bürzle, Doris Frick und Bruno Vogt): Der Gemeinderat beschliesst die Umzonierung im Gebiet Biederle in die Zonen IGDL, WA und WB (gemäss Plan 1 : 2'000, Teilrevision, Zonenplan Gebiet Biederle).  
Die Umzonierung Biederle wird vom 9. September 2010 bis 8. Oktober 2010 öffentlich aufgelegt.  
Der Planungsbericht wird zur Kenntnis genommen.

#### 76/4 Ökologische und landschaftliche Aufwertung des Gebietes "Balzner Riet" - Kreditgenehmigung und Bildung Arbeitsgruppe

Die Gemeinde Balzers verfügt über verschiedene Studien und Konzepte der letzten 5 Jahre, welche sich mehrheitlich mit der

- landschaftlichen und ökologischen Aufwertung des Gebietes "Balzner Riet" befassen. Dazu liegt nun ein zusammenfassender Bericht der Firma Renat AG vor, der die bisherigen Erkenntnisse und Rahmenbedingungen aufzeigt und analysiert. In Gesprächen mit dem Tiefbauamt (Abteilung Entwässerung) und der Bürgergenossenschaft Balzers hat sich gezeigt, dass auf anderen fachlichen Ebenen derzeit ebenfalls Überlegungen zur Entwicklung des Balzner Rietes angestellt werden:
- Das Riet als Retentionsraum für Hochwasserereignisse des Kanals (TBA)
- Melioration (Drainage) zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung (BGB)

Die drei Vorhaben weisen in zentralen Fragen verschiedene Berührungspunkte auf und sollen deshalb in einer integralen Gesamtplanung frühzeitig miteinander koordiniert werden. Eine Arbeitsgruppe, in der alle Beteiligten (Gemeinde, TBA, BGB) vertreten sind, kann eine Absprache dieser drei Interessen und der daraus folgenden Massnahmen gewährleisten.

**Beschluss** (einstimmig): Für die ökologische und landschaftliche Aufwertung des Gebietes "Balzner Riet" wird für Sitzungsgelder, externe Beratung und Grundlagenbeschaffung ein Gesamtkredit im Betrage von CHF 10'000.00 inkl. MwSt. genehmigt.

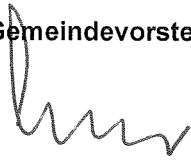
(einstimmig, Ausstand der Gewählten): Damit eine sinnvolle weitere Entwicklung, Zusammenarbeit und Aufwertung im Sinne der bisherigen Erkenntnisse und Gesamtschau gewährleistet ist, soll eine Arbeitsgruppe bestellt werden. Die Arbeitsgruppe für das Projekt "Ökologische und landschaftliche Aufwertung des Gebietes Balzner Riet" soll wie folgt besetzt werden:

Christel Kaufmann, Gemeinderätin Ressort Umwelt (Vorsitz)  
Adolf Nigg, Gemeinderat  
Vertreter des Tiefbauamtes, Abteilung Gewässer

Vertreter der Bürgergenossenschaft Balzers, Abteilung Landwirtschaft  
Dominik Frommelt, Leiter Bauverwaltung  
Fallweise Unterstützung durch externe Beratung

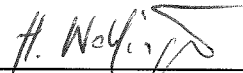
Schluss der Sitzung: 18.15 Uhr

Der Gemeindevorsteher



Anton Eberle

Die Protokollführerin



Hildegard Wolfinger

Der Vizevorsteher



Manfred Frick

**Aushang: Donnerstag, den 16. September 2010**