

# **Spezialbauvorschriften für das Zentrumsgebiet der Gemeinde Schaan 2006**

Gestützt auf die Bestimmungen der Bauordnung und des Baugesetzes erlässt der Gemeinderat von Schaan die folgenden Spezialbauvorschriften:

## **I. Geltungsbereich und Zielsetzung**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Diese Spezialbauvorschriften ergänzen die Gemeindebauordnung. Der örtliche Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Perimeterplan definiert und wie folgt begrenzt:

Den Nordabschluss bildet die im Verkehrsrichtplan vorgesehene Verbindungsstrasse zwischen Feldkircher Strasse und im „Im Bretscha“, im nordwestlichen Bereich die Bahnlinie. Gegen Süden/Südosten verläuft der Perimeter in zwei Bautiefen südlich der Bahnhofstrasse (ca. 50 m) bzw. entlang der Poststrasse (ca. 30 m) bis ins Loch bzw. nach Osten bis zur Landstrasse. Gegen Osten ist das Zentrumsgebiet vom Loch bis zur Obergass durch die Landstrasse begrenzt. Zwischen St. Peterplatz und Schmedgässle umfasst der Perimeter östlich entlang der Landstrasse ca. zwei Bautiefen.

### **Art. 2 Zielsetzung**

1. Die Spezialbauvorschriften sollen eine geordnete, gestaltete und bodensparende Bebauung, Erschliessung und Ergänzung des Zentrumsgebietes ermöglichen. Sie schaffen die Voraussetzungen, um zentrumsbildende Institutionen und Funktionen im Kerngebiet halten bzw. ansiedeln zu können.
2. Ziel ist es, öffentliche und private Raumqualität zu schaffen und die Lebensqualität durch aktiven wie passiven Immissionsschutz zu heben. Hierzu bilden die Förderung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen und die starke Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr eine Grundlage.

## **II. Bauweise**

### **Art. 3 Siedlungs- und Gestaltungskonzept**

1. Die Baukörper werden entlang der Strassen angeordnet. In Anlehnung an die gewachsene Siedlungsstruktur sollen die Bauten mehrerer Parzellen jedoch unter Vermeidung einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammengebaut werden. Durch die Festlegung von Freiräumen und Plätzen werden öffentliche und halböffentliche Bereiche geschaffen.
2. Entlang der Strassen ist eine durchgehende Bauflucht festgelegt. Durch Konzentration der Baumassen an den Strassen werden unverbaute, ruhige Innenbereiche geschaffen. Die Baukörper an Kreuzungspunkten sind entsprechend der Wertigkeit der Strassen zu ge-

stalten. Einmündungen von Erschliessungsstrassen, Wegen u. ä. dürfen die Hauptbaufluchten nicht beeinträchtigen.

3. Die Bebauung des Übergangsbereiches soll sich hinsichtlich Dichte und Baumassen klar vom Kerngebiet abheben und gestalterisch wie auch hinsichtlich der Art der Nutzung einen Übergang schaffen.
4. Neu- und Umbauten haben hohe Architekturqualität aufzuweisen und sind in einer zeitgemässen Architektursprache zu planen und auszuführen.

#### **Art. 4 Bauweise**

1. Die Bauweise richtet sich im Grundsatz nach den Vorgaben des Richtplanes in Form von Baubereichen und Baulinien. Grundsätzlich wird eine möglichst geschlossene Strassenrandbebauung angestrebt. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn es der Richtplan vorsieht oder in Abweichung davon eine kubisch und gestalterisch gleichwertige Lösung möglich ist.

##### **Geschosszahl**

2. Als Regel gilt eine dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben, wobei ein erkennbar erhöhtes Erdgeschoss vorzusehen ist. Die Erdgeschosszone ist vornehmlich für publikumsintensive Zwecke zu nutzen. Die Ausbildung eines Erdgeschosses als Hochparterre ist zulässig. Sofern im Richtplan keine anderweitigen Vorgaben bestehen, ist das dritte Obergeschoss gestalterisch bzw. optisch wirksam abzusetzen. Als Dachform sind flachgeneigte Kalt- oder Flachdächer vorgesehen.

##### **Gebäudehöhe**

3. Für die Gebäudehöhe – sofern nicht im Richtplan mit Höhenkoten festgelegt – ist eine durchgehende Trauf- oder Dachgesimskante von 10,5 m einzuhalten. Geringfügige Höhenabweichungen sind bei Nachweis einer guten architektonischen Lösung zulässig. Das abgesetzte dritte Obergeschoss darf, sofern nicht im Richtplan mit Höhenkoten festgelegt, eine Gesamthöhe von 14 m nicht übersteigen. Für die Gebäudehöhe gilt das angrenzende Strassen- und / oder Platzniveau als Messpunkt.

##### **Gebäudelänge**

4. Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei, wobei eine der Siedlungssubstanz angemessene Fassadengliederung vorzusehen ist.

##### **Ausnahmeregelung**

5. Abweichende Regelungen sind durch Adaption des Richtplans oder im Rahmen eines Überbauungsplans möglich.

## **Art. 5 Aussenräume**

### **Private Freiräume**

1. Private Freiflächen, die als halböffentliche Räume verwendet werden, erfordern eine gezielte Gestaltung. Im Kernbereich stellen sie einen Teil des Fussgängerbereiches dar und bieten Raum für kleine Hof- und Platzanlagen, Gastgärten, Grünanlagen u. ä. Eingeschossige Bauten sind in den Hofräumen bzw. zwischen den Baufeldern unter Voraussetzung einer funktionell und gestalterisch befriedigenden Lösung zulässig. Die Erdgeschosszonen sind so zu gestalten, dass Durchgänge zu den rückwärtigen Bereichen gewährleistet sind.

### **Öffentliche und halböffentliche Freiräume**

2. Die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Flächen und Räume ist parzellenübergreifend und grossflächig anzulegen. Material-, Konstruktions- wie auch Bepflanzungsvorgaben werden im Rahmen von konkreten Bauvorhaben festgelegt. Die Innenhöfe und Vorbereiche sind grundsätzlich autofrei zu gestalten. Eine offene Parkierung ist nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig. Für „Anlieferung“ und Güterumschlag sind geeignete Lösungen nachzuweisen.

## **III. Nutzungsvorschriften**

### **Art. 6 Art der Nutzung**

1. Das Zentrumsgebiet ist nebst der Wohnnutzung speziell für Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Institutionen mit zentrumsbildender Wirkung vorgesehen. Produktions- und Lagerflächen von Dienstleistungsunternehmen sind nur in begrenztem Ausmass zulässig. Mässig störende Gewerbe (Verkehrsaufkommen, Nachtruhe) sind dann zugelassen, wenn sie der Zentrumsbildung zuträglich und mit den anderen Nutzungen vereinbar sind. Wohnungen müssen einen ausreichenden Immissionsschutz, gute wohnhygienische Verhältnisse sowie eine gesicherte Privatsphäre aufweisen.

### **Art. 7 Mass der baulichen Nutzung**

1. Das Zentrumsgebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt, welche sich im Mass der Nutzungen unterscheiden. Im Kernbereich (K1) beträgt die Grundaussnützungsziffer 0,7 und kann nach den in Absatz 3 erwähnten Kriterien im Maximalfall auf 1,3 erhöht werden. An ortsbaulich besonders wichtigen Punkten kann eine zusätzlich erhöhte Aussnützung bewilligt werden.
2. Im Übergangsbereich (K2) beträgt die Grundaussnützungsziffer 0,7 und kann nach den in Absatz 3 erwähnten Kriterien im Maximalfall auf 1,1 erhöht werden. An ortsbaulich besonders wichtigen Punkten kann eine zusätzlich erhöhte Aussnützung bewilligt werden.

3. Die Baubehörde kann eine erhöhte Ausnützung bewilligen, wenn dies ortsbaulich begründet ist und das Bauvorhaben den Zielsetzungen der Spezialbauvorschriften entspricht. Mit der Bewilligung einer Mehrausnutzung werden allfällige Mehraufwendungen für Planung und Bauausführung abgegolten. Im weiteren kann der durch eine Mehrausnutzung erzielte Mehrwert zusätzlich auch durch eine gänzliche oder teilweise Abschöpfung oder durch Leistungen für Anliegen öffentlicher oder sozialer Interessen ausgeglichen werden (Landabtretung für öffentliche Anlagen, Gewährung von Servituten).
4. In Dienstleistungs- und Gewerbebauten oder –bauteilen werden die erforderlichen Nebenräume (IT- und Druckerräume sowie Archiv-, Tresor-, Lager- und Abstellräume) in einem Ausmass bis zu 20 % der Gesamtbruttogeschossfläche bei der Ermittlung der maximalen Ausnützung nicht berücksichtigt.
5. Wird die Grundausrnützung bzw. die ortsbaulich erwünschte Verdichtung unterschritten, ist eine Erweiterungsmöglichkeit nachzuweisen. Die einzelnen Bauetappen sind so zu wählen, dass sie als gestalterische Einheit den Zielsetzungen dieser Spezialbauvorschriften entsprechen.
6. Eine erhöhte Ausnützung aufgrund des Wiederaufbaurechtes nach Art. 7 des Baugesetzes ist zulässig, soweit dies innerhalb der Baubereiche und den kubischen Vorgaben möglich ist.
7. Eine Verlagerung der Ausnützung ist innerhalb der gleichen Siedlungseinheit bei grundbücherlicher Sicherung zulässig.

## **Art. 8 Baurechtliche Voraussetzungen**

1. Bauvorhaben haben die Grundstruktur des Zentrumsgebietes sowie die Zielsetzung der Spezialbauvorschriften zu berücksichtigen.
2. Grundlage des Baubewilligungsverfahrens ist der Richtplan, dessen Umsetzung im Einzelfall in Zusammenarbeit mit den Gemeinde- und Landesbehörden erfolgt.  
In Bereichen des Zentrumsgebiets, für die noch kein Richtplan besteht, sind Bauvorhaben im Ausnahmefall zulässig, wenn eine spätere Umsetzung eines Richtplanes und die erforderlichen Erschliessungen sowie Arrondierungen gewährleistet sind.
3. Bei einfachen Bauten und Anlagen geringeren Umfanges, die den vorgegebenen Struktur- und Gestaltungszielsetzungen entsprechen, liegt das Beurteilungsverfahren im Ermessen der Baubehörde.
4. Innerhalb des Perimeters für das Zentrumsgebiet gilt die Bauweise gemäss Spezialbauvorschriften. Abweichungen von den Bestimmungen des Baugesetzes wie auch der Bauordnung über Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelänge wie auch die Sicherung von Höhendifferenzen können im Richtplan festgelegt werden.

## **Art. 9 Baulinien**

1. Entlang der Strassen sind anbaupflichtige Baulinien festgelegt. Gebäude müssen zwingend an diese Baulinien gebaut werden. Bei gebogenem Baulinienvverlauf besteht zumindest eine punktuelle Anbaupflicht. Nach Bedarf werden weitere Baulinien z. B. für das dritte Obergeschoss erlassen. Die anbaupflichtigen Baulinien dürfen, ausser von knappen Vordächern, von keinen Vorbauten überschritten werden.

### **Höhenlagen der Strassen und Plätze**

2. Die Höhen der projektierten Strassen und Plätze werden entweder im Richtplan oder dem jeweiligen Strassenprojekt festgelegt und sind für die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen massgebend.

### **Baubereiche**

3. Die Richtpläne scheiden Bau- und Nichtbaubereiche aus. Die Baubereiche beinhalten einen Projektierungsspielraum für die Baukörpergliederung, soweit diese nicht durch anbaupflichtige Baulinien festgelegt sind.  
Auskragungen im Sinne des Baugesetzes, wie Balkone, Erker udgl. gelten an Hauptfassaden entlang von Strassen nicht als richtplankonform.  
Zwischen benachbarten Parzellen können Grenzbaulinien festgelegt werden, um eine geschlossene Bauweise zu gewährleisten. Die für eine unter- oder eine unter- wie oberirdische Grenzbauweise allfällig erforderlichen Grundstücksarrondierungen sind frühzeitig vertraglich zu regeln.

## **Art. 10 Bestehende Bauten**

Der Umbau und die Erweiterung bestehender Bauten ist zulässig, sofern die Grundzüge des betreffenden Richtplanes eingehalten werden.

## **IV. Erschliessung**

### **Art. 11 Baureife-Grundsatz**

1. Das Zentrumsgebiet ist teilweise umlegungsbedürftig. Die Richtpläne legen die Grundzüge künftiger Baulandumlegungen bzw. Grundstücksarrondierungen fest. Eine vorzeitige Bebauung wird bewilligt, wenn die Landabgabe und Umlegungskostenübernahme sowie ein Revers für Grenzanpassungen sichergestellt sind.
2. Spezialbauvorschriften und die Richtpläne ergeben gegenüber der Regelbauweise einen Mehrwert. Eine entschädigungslose Abtretung der für den Bau oder Ausbau von Strassen erforderlichen Landflächen wird daher als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung betrachtet.

## **Art. 12 Erschliessung**

1. Das Konzept der Zentrumsplanung baut im wesentlichen auf dem öffentlichen sowie dem Fahrrad- und Fussverkehr auf. Für den motorisierten Individualverkehr sehen die Richtpläne für die einzelnen Grundstücke Sammelzufahrten zu Tiefgaragen und Abstellflächen vor. Bei einer funktionell wie gestalterisch guten Anordnung sind oberirdische Abstellplätze als Ausnahme zulässig. Für Anlieferung und Güterumschlag sind geeignete Lösungen nachzuweisen.

### **Ausführung und Rechtseinräumung**

2. Private Grundeigentümer haben die auf ihrer Liegenschaft befindlichen Teilstücke der ober- oder unterirdischen Sammelzufahrten bei Ausführung ihres Bauvorhabens mit gleichzeitiger Einräumung der nötigen Geh- und Fahrrechte für anstossende Gebäude bzw. Gebäudeteile auf eigene Kosten zu erstellen. Sofern Sammelzufahrten erst im Rahmen einer späteren Bauetappe ausgeführt werden sollen, kann die Gemeinde die Sicherstellung der Kosten und eine sofortige Rechtseinräumung verlangen.

### **Fusswege**

3. In den Richtplänen sind Fuss- und Radwegverbindungen durch Weglinien festgelegt. Diese sind für Grundeigentümer und Gemeinderat bei der Einräumung von Dienstbarkeiten wegleitend. Die Wegführung kann dem Bauvorhaben entsprechend angepasst werden. Je nach öffentlichem Interesse übernimmt das Gemeinwesen teilweise oder zur Gänze die Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt dieser Wege.

## **Art. 13 Abstellflächen für Motorfahrzeuge**

Die Gemeinde erlässt ein Parkierungsreglement, das die Anzahl der Abstellflächen, deren Abgeltung, etc. festlegt.

## **V. Vollzug**

### **Art. 14 Förderung durch die öffentliche Hand**

1. Die Gemeinde fördert die Entwicklung des Zentrumsgebietes durch
  - Beratung der Bauwerber, Koordination und Mithilfe bei nachbarschaftlichen Vereinbarungen
  - Richtpläne und/oder Bebauungsstudien
2. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung einer guten Einordnung für Bauvorhaben Alternativvorschläge ausarbeiten lassen, wobei die Kosten ganz oder teilweise auf die betreffenden Bauwerber übertragen werden können.

### **Art. 15 Gestaltungsmodell**

Das Gestaltungsmodell stellt eine mögliche Umsetzung des Richtplanes dar und soll die konzeptionellen Zielvorstellungen wiedergeben.

### **Art. 16 Bewilligungsverfahren**

Bei Bauvorhaben innerhalb des Richtplanperimeters für das Zentrumsgebiet ist folgendes Verfahren bindend:

1. Vor dem Baubewilligungsverfahren ist ein Vorprüfungsverfahren auf der Basis eines Überbauungskonzeptes durchzuführen.
2. Zur Überprüfung der kubischen Gliederung und der Einfügung in das Siedlungsbild sind weisse, kubische Modelle 1:500 beizubringen, die in das Gesamtmodell der Gemeinde integriert werden können.
3. Die Beratung des Projektes obliegt den Gemeinde- und Landesbaubehörden.
4. Der Gemeinderat kann zusätzlich Fachgutachten einholen.



## VI. Schlussbestimmungen

### Art. 17 Inkrafttreten

Die Spezialbauvorschriften treten 4 Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 14. Juni 2006, Trakt. Nr. 150

Zum Referendum ausgeschrieben vom 20. Juni 2006 bis 04. Juli 2006

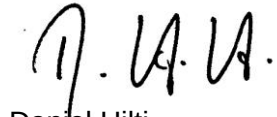
Von der Fürstlichen Regierung genehmigt am: 16. August 2006, RA2006/1962-3032/3035

Kundgemacht am: 24. August 2006

Schaan, 25. September 2006

r Spezialbauvorschriften Zentrumsgebiet

### Gemeindevorsteherung Schaan

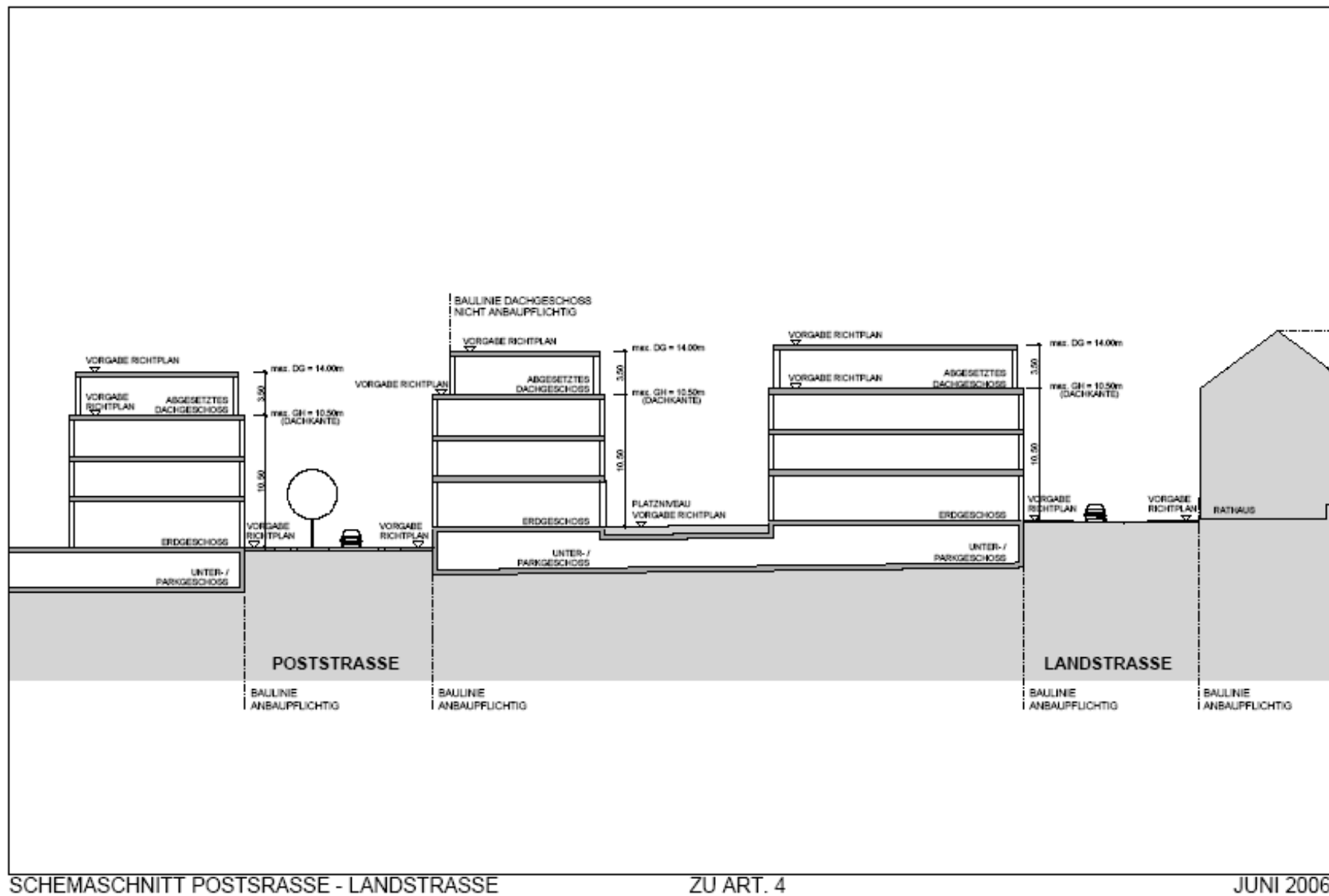
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. Hilti".

Daniel Hilti  
Gemeindevorsteher



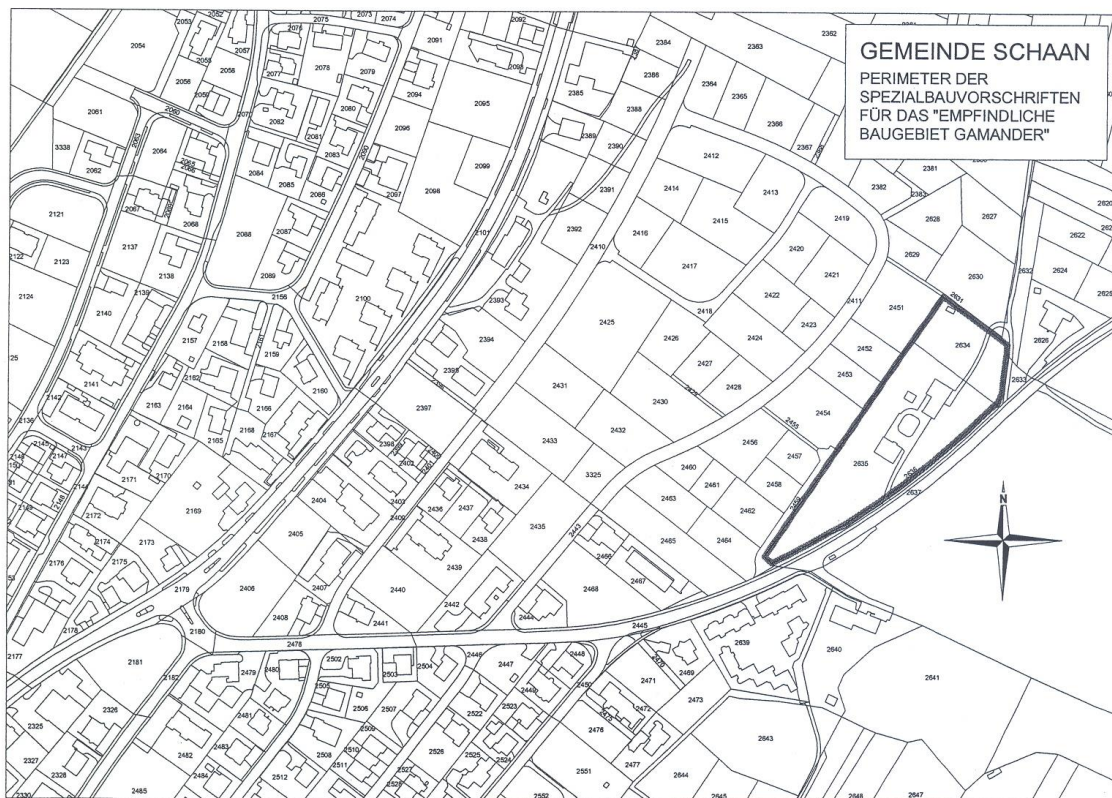
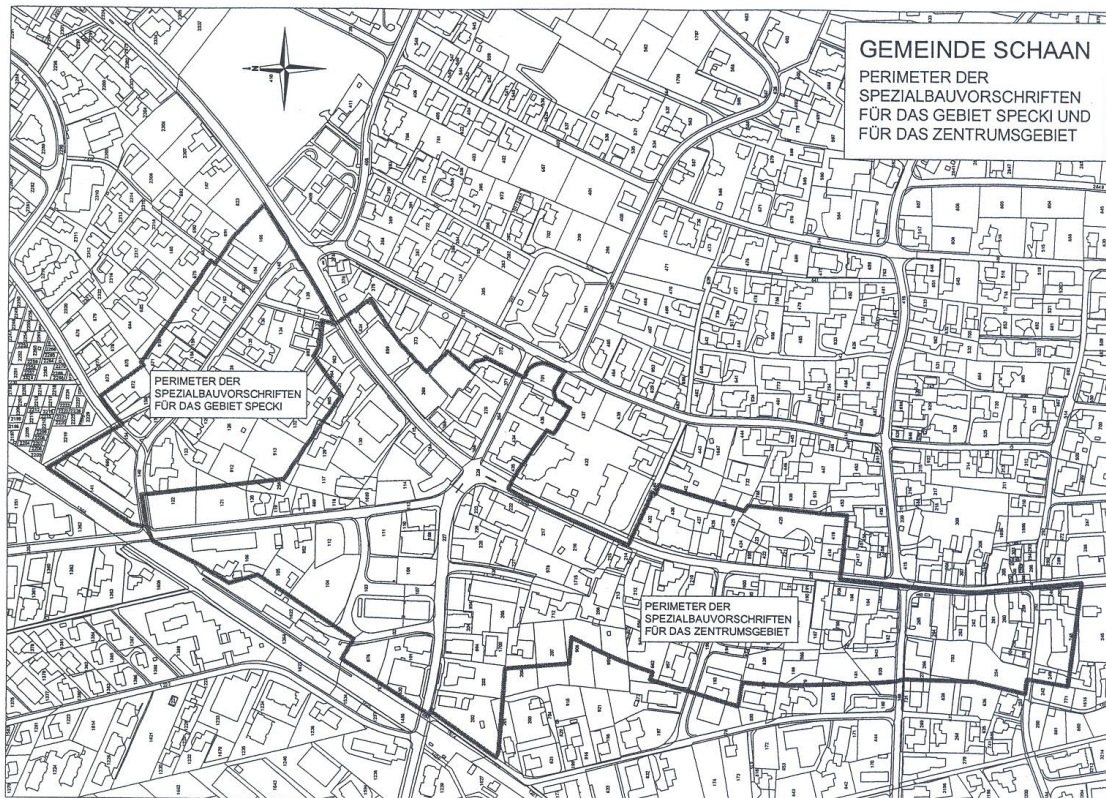
## **Anhang**

Schemaschnitt Poststrasse – Landstrasse, zu Art. 4  
Übersicht Perimeter Spezialbauvorschriften



Gemeindebauverwaltung Schaan

Rathaus / Landstrasse 19, FL-9494 Schaan, Telefon +423 237 72 40, Fax +423 237 72 59  
bauverwaltung@schaan.li, www.schaan.li



**Gemeindebauverwaltung Schaan**

Rathaus / Landstrasse 19, FL-9494 Schaan, Telefon +423 237 72 40, Fax +423 237 72 59  
bauverwaltung@schaan.li, [www.schaan.li](http://www.schaan.li)