

# **Spezialbauvorschriften „Specki“ der Gemeinde Schaan (2016)**

Der Gemeinderat Schaan erlässt, gestützt auf die Bestimmungen der Bauordnung vom 3. Juli 2014, die folgenden Spezialbauvorschriften

## **I) Zweck und Geltungsbereich**

### **Art. 1. Zweck**

Durch die Spezialbauvorschriften für das Gebiet "Specki" soll der Erhalt des Baubestandes und der Siedlungsstruktur eine sanfte Nachverdichtung sowie eine Neugestaltung der Randbereiche gewährleistet werden.

### **Art. 2. Geltungsbereich**

- 1) Die Spezialbauvorschriften für das Gebiet "Specki" ergänzen die Gemeindebauordnung. Der örtliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Perimeterplan (kundgemacht April 1999) festgelegt.
- 2) Der Perimeter der Spezialbauvorschriften teilt sich in folgende Unterbereiche auf:
  - a) Schutz- und Erhaltungsbereiche  
Südlich entlang der Strasse „In der Specki“ bis Schmedgässle auf eine Tiefe von ca. 25 m sowie nördlich entlang der Strasse „In der Specki“ vom Birkenweg bis „Im Äscherle“ auf eine Tiefe von ca. 40 m im Bereich der im Ortsbildinventar enthaltenen Bauten und Anlagen sowie westlich entlang dem Schmedgässle auf einer Tiefe von ca. 30 m auf eine Länge von ca. 35 m.
  - b) Neugestaltungsbereiche  
Bereich zwischen Birkenweg – Schmedgässle und Feldkircher Strasse sowie nördlich entlang der Strasse „In der Specki“ ab „Im Äscherle“ auf einer Tiefe von ca. 45 m gegen Osten, soweit sich dort keine im Ortsbildinventar enthaltenen Bauten befinden, sowie im nordwestlichen Bereich entlang der Strasse „In der Specki“ zwischen der Strasse „Im Äscherle“ und der Bahnlinie. Für diesen Neugestaltungsbereich gilt der Überbauungsplan Specki-Krutgärta, dessen Vorgaben eine Spezifizierung dieser Vorschriften enthalten.
  - c) Anpassungsbereich  
Bereich südlich des Schutz- und Erhaltungsbereichs entlang der Strasse „In der Specki“. In diesem Anpassungsbereich befindet sich auch das Überbauungsplangebiet „Zoschg“, dessen Vorgaben eine Spezifizierung dieser Vorschriften enthalten.

### **Art. 3. Siedlungsbestand und -struktur**

Die Einheit Wohnhaus, Stallscheune und Hof ist als bestimmendes Element zu erhalten.

## **II) Allgemeine Vorschriften**

### **Art. 4. Baurechtliche Grundsätze**

- 1) Bauten und Anlagen haben die Grundstruktur und die Gegebenheiten des Quartieres wie auch die Zielsetzungen der Spezialbauvorschriften zu berücksichtigen.
- 2) Mit dem Erlass der Spezialbauvorschriften werden für die Schutz- und Erhaltungs-, Neugestaltungs- sowie Anpassungsbereiche die allgemeinen Gemeindebauvorschriften bezüglich der Regelbauweise aufgehoben.

### **Art. 5. Gestaltung der Umgebung**

Im Rahmen von Baugesuchen sind detaillierte Umgebungspläne vorzulegen. Der Aussenraumgestaltung, insbesondere der Gestaltung der Höfe gilt es grosse Beachtung zukommen zu lassen.

### **Art. 6. Freihaltung / Freiräume**

Zum Schutz der Umgebung wichtiger Einzelobjekte oder Baugruppen sowie zur Erhaltung charakteristischer Durchblicke wie auch zur Gliederung von Siedlungsbereichen sind Freiräume erforderlich. Diese dürfen oberirdisch nicht überbaut werden und sind in der Regel zu begrünen.

## **III) Bauvorschriften für den Schutz- und Erhaltungsbereich**

### **Art. 7. Schutz- und Erhaltungsbereich**

- 1) Der Schutz- und Erhaltungsbereich ist örtlich in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a umschrieben und umfasst die darin befindlichen Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer und ortsbaulicher Bedeutung sind.
- 2) Bei Bauvorhaben im Schutz- und Erhaltungsbereich sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes Vorabklärungen der Rahmenbedingungen mit der Gemeinde und der Denkmalpflege des Landes durchzuführen.

### **Art. 8. Denkmal- und Ortsbildschutzobjekte**

- 1) Die unter Denkmalschutz stehenden Bauten unterliegen dem Denkmalschutzgesetz, das deren Schutz und Erhalt regelt.
- 2) Die im Schutz- und Erhaltungsbereich befindlichen Bauten und Anlagen sind in der Regel zu erhalten; gegebenenfalls können sie nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen verändert oder ersetzt werden, wenn die Zielsetzung dieser Spezialbauvorschriften gewährleistet ist. Im Falle von Neu-, Um- und Anbauten sind diese in zeitgemässer Architektursprache auszuführen, wobei die äussere Gesamtform wieder aufgenommen werden soll, insbesondere bezüglich Lage und Stellung, Bauflucht, Stockwerkszahl, Gebäudemasse usw. Abweichung davon sind im Rahmen von Überbauungsplänen oder Gestaltungsplänen zulässig, oder wenn eine architektonische ortsbauliche bessere Lösung vorgeschlagen wird.

### **Art. 9. Bauliche Veränderungen Abbrüche**

Abbrüche sind nur zugelassen, wenn die Bewilligung für einen Ersatz- oder Neubau vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist, oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat und/oder ein Abbruch im öffentlichen Interesse liegt.

### **Art. 10. Bauweise**

- 1) Ziel ist die Erhaltung der Bausubstanz; Um- und Ersatzbauten sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zulässig. Vorbehalten sind Denkmalschutzobjekte.
- 2) Bei Ersatzbauten ist die Stellung, Firstrichtung, Abmessungen sowie First- und Gebäudehöhe der Baukörper in der Regel durch das Vorgängergebäude gegeben. Aus Gründen der Wohnhygiene und/oder des Ortsbildschutzes können geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und keine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zur Folge haben, oder wenn sie eine Verbesserung des Ortsbildes bewirken.

### **Art. 11. Nutzung**

- 1) Das Mass der baulichen Nutzung ist durch den Gebäudebestand vorgegeben. Ein Transfer von Ausnützung auf anstossende Grundstücke ausserhalb des Schutz- und Erhaltungsbereichs ist dann zulässig, wenn einerseits nach einer allfälligen Schliessung von ortsbaulich wichtigen Baulücken bei einer AZ von 0.7 noch überschüssige Ausnützung vorhanden und andererseits auf dem begünstigten Grundstück eine hinsichtlich der Siedlungskörnung verträgliche Bebauung gewährleistet bleibt.
- 2) Neben der Wohnnutzung ist Dienstleistung und Gewerbe zulässig, wenn diese Nutzungen keine abträglichen Veränderungen der Gebäudestruktur und -substanz erfordern.

### **Art. 12. Baukörpergestaltung**

- 1) Wohnhäuser  
Ersatzbauten sind als einfache, zeitgemässe Kuben mit regelmässiger Fensteranordnung, knappe Vordächer, Fassade ohne vorspringende Bauteile wie Balkone u.ä. in der Grundstruktur des Vorgängergebäudes mit verputztem Mauerwerk oder mit Schindelfassade auszubilden, um den Unterschied zwischen Wohnhaus und ehemaligen Ökonomiegebäude im Fassadenmaterial kenntlich zu machen
- 2) Stallscheunen  
Bei einer Umnutzung oder Ersatz von Stallscheunen stellen die traditionellen Fassadenmaterialien (Holzbrettschirm, verputztes Mauerwerk) die Grundlage dar, wobei diese in einer zeitgemässen Architektursprache umzusetzen sind. Es soll der ursprüngliche geschlossene Charakter der Bauten beibehalten werden.
- 3) Dächer
  - a) In der Schutzzone sind die Dächer in Form und Farbe einheitlich zu gestalten.
  - b) Die Firstrichtung bei Neubauten richtet sich nach den benachbarten Bauten.
  - c) Dächer sind als geschlossene Flächen zu gestalten, Dachaufbauten oder -fenster sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufbauten im Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelfassade belichtet und belüftet werden.
  - d) In den Schutz- und Erhaltungsbereichen sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur dann zulässig, wenn sie von Hauptblickpunkten (d.h. öffentlichen Strassen etc.) nicht wahrnehmbar sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Solar- und Photovoltaikanlagen einschliesslich Zuleitungen, Rahmen etc. sind baulich wie auch farblich in die Dachflächen zu integrieren.
- 4) Materialien, Konstruktions- und Farbwahl  
Fassadenmaterialien, Putzstrukturen und Farbgebung sind in Entsprechung zum Quartiercharakter auszuwählen und sind vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen.

#### **Art. 13. Umgebungsgestaltung**

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus bekiesten oder gepflästerten Höfen, Einfriedungen, Mauern, usw., ist nach Möglichkeit zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen.
- 2) Den Aussenräumen, insbesondere den Höfen, sind besondere Beachtung zu kommen zu lassen. Sie sind von Bauten freizuhalten.

#### **Art. 14. Parkierung**

Innerhalb der Schutz- und Erhaltungsbereiche sind in Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Abweichungen von den allgemeinen Garagen- und Parkierungsvorschriften zulässig.

### **IV. Bauvorschriften für den Neugestaltungsbereich**

#### **Art. 15. Neugestaltungsbereich**

Als Neugestaltungsbereich werden jene Gebiete bezeichnet, in welchen aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes die bezeichnete Struktur (Form, Stellung und Gliederung der Bauten sowie die Gestaltung der Freiräume) zu berücksichtigen ist.

#### **Art. 16. Bauweise**

Bei An- und Umbauten sowie Aussenrenovationen hat die Einordnung und Gestaltung entsprechend dem Massstab und der Eigenart der bestehenden Quartierbebauung zu erfolgen. Für Neubauvorhaben ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen.

## **V. Bauvorschriften für den Anpassungsbereich**

### **Art. 17. Zweck**

Die Bebauung in diesen Bereichen ist so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich von der historischen Bebauung entlang der Strasse „In der Specki“ klar räumlich abhebt und gleichzeitig hinsichtlich Siedlungskörnung und Gestaltung ein guter Übergang zu Bauten gemäss Regelbauweise gewährleistet ist.

### **Art. 18. Bauvorschriften**

Im Anpassungsbereich sind Wohnbauten mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 m bzw. 12 m gemäss Regelung in der Gemeindebauordnung, die maximale Gebäudelänge 30 m, die Grünflächenziffer 30 %. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.70. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind bis max. 35 % der zulässigen Bruttogeschosse möglich.

## **VI. Vollzug**

### **Art. 19. Bewilligungsverfahren**

Bei Bauvorhaben innerhalb der Schutz- und Erhaltungs- und der Neugestaltungsbereiche sowie bei Bauvorhaben im Anpassungsbereich, die für die Siedlungsgestalt und -struktur besonders wirksam sind, ist folgendes Verfahren bindend:

- a) Bei Bauvorhaben innerhalb des Perimeters dieser Spezialbauvorschriften werden eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeindebauverwaltung und eine Zusammenarbeit in der Konzeption und Planung mit den zuständigen Stellen vorausgesetzt.
- b) Zur Überprüfung der kubischen Gliederung und der Einfügung in das Siedlungsbild können kubische Modelle verlangt werden.
- c) Der Gemeinderat kann eine Stellungnahme der Denkmalpflege oder unabhängiger Fachleute einholen.

### **Art. 20. Inkrafttreten**

Diese Spezialbauvorschriften treten einen Tag nach der Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.

Vom Gemeinderat beschlossen am:

29. Juni 2016, Trakt. Nr. 128

---

Gemeindevorsteher

Zum Referendum ausgeschrieben vom:

01. Juli 2016 bis 15. Juli 2016

Von der Fürstlichen Regierung genehmigt am:

13. September 2016

---

Regierungschef

Kundgemacht am:

30. September 2016



# ÜBERSICHTSPLAN

## SPEZIALBAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET SPECKI

STAND: MAI 2016

