

## Gemeindevorsteherung

Rathaus, FL-9494 Schaan, Tel. 075 / 237 72 00, Fax 075 / 237 72 09

<b>Anwesend:</b>	Doris Frommelt, Vizevorsteherin Hermann Beck Edith De Boni Albert Frick Martin Matt Wido Meier Eugen Nägele Jack Quaderer Ernst Risch Rudolf Wachter Walter Wachter
<b>Entschuldigt:</b>	Hansjakob Falk Bruno Nipp
<b>Beratend:</b>	René Wille, Bauverwaltung
<b>Zeit:</b>	17.00 – 21.15 Uhr
<b>Ort:</b>	Gemeinderatszimmer Rathaus Schaan
<b>Sitzungs-Nr.</b>	9
<b>Behandelte Geschäfte:</b>	92 - 102
<b>Protokoll:</b>	Uwe Richter

---

**92 Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls der Sitzung  
vom 21. April 1999**

---

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21. April 1999 wird einstimmig genehmigt  
(11 Anwesende).

**93 Baurechtsboden Industrie- und Gewerbezone**  
– **Mustervertrag für die Abgabe von Baurechtsboden**  
– **Generelle Baurechtszinsanpassung**  
– **Neuzuteilung von Baurechtsboden**  
(Genehmigung revidierter Musterverträge / Zeitpunkt  
Baurechtszinsanpassungen)

---

**Mustervertrag Industriezone allgemein und für Parzelle Nr. 1630**

Der an der Gemeinderatssitzung vom 21. April 1999 genehmigte Mustervertrag ist nicht allgemein gehalten, sondern nur für die Sch. Parz. Nr. 1630 und 1644 abgefasst, für welche ein Überbauungskonzept besteht. Es wurde nun auch ein allgemeiner Mustervertrag für die restliche Industriezone erstellt. In beiden Fassungen wurde der Aspekt betr. Umweltverschmutzungen (Versicherungspflicht) berücksichtigt.

**Zeitpunkt Baurechtszinsanpassung**

Die anstehende Baurechtszinsanpassung soll gemäss Vorschlag der Liegenschaftskommission (Sitzung vom 21. April 1999) mit Datum 01. Januar 2000 erfolgen. Für die neuen Baurechtsnehmer soll schon der neue gültige Baurechtszins von CHF 24,125/Kl. pro rata für das Jahr 1999 verrechnet werden. Die teuerungsbedingte Indexanpassung erfolgt jedoch erstmals zusammen mit der allgemeinen diesbezüglichen Anpassung, also per 01.01.2001.

**Anpassung Baurechtszinszuschlag bei Untervermietung**

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 15. Juni 1988 (Trakt. Nr. 140) wurde beschlossen, dass beim Baurechtszins für den Teil der Untervermietung der Faktor von 0,4 auf 2,0 erhöht wird, um eine Untervermietung nicht spekulativ zu gestalten. Die Anpassung des oben erwähnten Gemeinderatsbeschlusses wird nach diversen Abklärungen in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen zur Entscheidung vorgelegt.

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Liegenschaftskommission:

1. Die Genehmigung der beiden vorliegenden revidierten Musterverträge für die Industriezone (Vertrag allgemein und Vertrag Parz. 1630).
2. Die Festlegung des Zeitpunktes der genehmigten Baurechtszinserhöhung auf neu CHF 24,125 per Klafter auf den 01. Januar 2000.

Für im Jahr 1999 abzuschliessende Baurechtsverträge wird dieser Baurechtszins sofort angewandt. Die teuerungsbedingte Indexanpassung für die 1999er-Verträge erfolgt jedoch erstmals zusammen mit der allgemeinen diesbezüglichen Anpassung, also per 01.01.2001.

### **Erwägungen**

Die Briefe an die noch verbliebenen Baurechtswerber (Warteliste) werden in der nächsten Woche erledigt. Es werden voraussichtlich die Pläne des Bebauungskonzeptes beigelegt.

### **Beschlussfassung**

1. Die beiden vorliegenden revidierten Musterverträge für die Industriezone (Vertrag allgemein und Vertrag Parz. 1630) werden genehmigt.
2. Der Zeitpunktes der genehmigten Baurechtszinserhöhung auf neu CHF 24,125 per Klafter wird auf den 01. Januar 2000 festgelegt.

Für im Jahr 1999 abzuschliessende Baurechtsverträge wird dieser Baurechtszins sofort angewandt. Die teuerungsbedingte Indexanpassung für die 1999er-Verträge erfolgt jedoch erstmals zusammen mit der allgemeinen diesbezüglichen Anpassung, also per 01.01.2001.

### **Abstimmungsresultat (11 Anwesende)**

1. einstimmig
2. 10 Ja

## **97 Familien- und Rietgärten / Grundsatzbeschluss zur Bewilligung von Gartenhäusern**

---

### **Ausgangslage**

Diverse Anfragen bezüglich Bauvorhaben für Gartenhäuser in den Rietgärten führten dazu, dass diese Angelegenheit in der Ortsplanungskommission eingehend diskutiert wurde. Aus diesen Diskussionen resultiert folgende Stellungnahme und Antragstellung.

Schaan hat drei Familien- bzw. Rietgartenanlagen im Gebiet Specki-Äscherle. Während sich die nördliche Anlage hinter dem Werkhof, die vom Rietgartenverein betrieben wird, pachtweise auf Gemeindeboden befindet, sind die einzelnen Parzellen der südöstlichen und der südwestlichen Gartenanlage zum grössten Teil in Privatbesitz. Es dürfte sich bei diesen beiden Anlagen um "Kopfteile" handeln, die den "bezugsberechtigten Hausnummern" im letzten oder in der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts als Gartenteile zugeteilt wurden. Die beiden Anlagen repräsentieren damit noch eine bürgergenossenschaftliche Tradition, die rein rechtlich nach wie vor Bestand hat und mit einer relativ grossen Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten Jahre neue Bedeutung gewinnen wird.

### **Zonierung der Familien- und Rietgärten**

Gemäss heute geltendem Zonenplan wie auch nach dem Richtplan der Ortsplanung liegen die beiden östlich der Bahnlinie gelegenen Anlagen, die nördliche und die südliche, nach wie vor in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, während der westliche Garten wie das umgebende Gebiet wieder der Wohn- und Gewerbezone zugeführt wurde. Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde die Zonierung der beiden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenen Gartenanlagen eingehend diskutiert und aus mehreren Gründen belassen.

Ein Aspekt stellt die langfristige Sicherung von Baulandreserven für öffentliche Bauten und Anlagen durch eine entsprechende, vorsorgliche Zonierung dar. In diesem Sinne ist auch die Formulierung der Zonenbestimmungen in den Bauordnungen von 1958 und 1969: "Privatgrundstücke können erst nach dem Erwerb durch die Gemeinde der in dieser Zone vorgesehenen Nutzung zugeführt werden" zu verstehen. Das Gebiet um den Werkhof stellt die grösste Baulandreserve der Gemeinde in direkter Siedlungsnähe dar. Es muss längerfristig möglich sein, im Bedarfsfalle den "Rietgartenverein" an einen anderen Standort zu verlegen um diese Fläche bebauen zu können. Es kann aus der gleichen Überlegung auch zielführend sein, die südöstlichen Kopfteile systematisch aufzukaufen oder abzutauschen, um das bestehende "Zöba-Areal" nach Süden ausdehnen zu können, wodurch es wesentlich an Attraktivität gewinnen würde. Aus dieser Sicht ist die bestehende Zonierung sogar ein Glücksfall, da sie heute kaum mehr umsetzbar wäre.

Die Zuteilung der Familien- bzw. Rietgärten in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist abgesehen von der langfristigen Baulandsicherung auch grundsätzlich richtig. Die Zonenbestimmungen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Schaaner Bauordnung von 1990 wie auch die Mehrzahl der liechtensteinischen Bauordnungen enthält als Zweckbestimmung "Bauten und Areale für Sport und Erholung". Gemäss Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden von 1973 können gemäss Art. 27 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unter littera b "Parks, Gärten und Sportanlagen" errichtet werden. Die provisorischen Richtlinien zur Orts-, Regional- und Landesplanung der ORL-Instituts der ETHZ, die gleichsam als "Genesis" der liechtensteinischen Landesplanung zu betrachten sind, ordnen im Blatt 515 501 von 1968 "Flächenbedarf und Standortbedingungen von öffentlichen Bauten und Anlagen" Familiengärten dem Bereich "Bildung und Erholung" zu. Familiengärten sind, so das Info-Heft Raumplanung 3/92 S 22, herausgegeben vom schweizerischen Bundesamt für Raumplanung, der "Zone für Freizeit und Sport (Art. 18 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes) zugehörig. Dies entspricht insbesondere auch dem Wunsch des Schweizer Familiengärtner-Verbandes, da durch diese Zonierung eine langfristige Sicherung der Familiengärten vor Spekulation und anderen Formen der Verdrängung erreicht werden kann.

In Deutschland werden "Dauerkleingärten" dem Gemeindebedarf zugeordnet. "Der Gemeindebedarf bezeichnet die Summe derjenigen Einrichtungen und Anlagen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemässe und angemessene Versorgung und Befriedigung der verkehrstechnischen, kulturellen und zivilisatorischen Ansprüche der Bewohner eines Bezugsgebietes zu gewährleisten. Die Anlagen werden zum Gemeindebedarf gezählt nicht aufgrund von Rechtsverhältnissen, sondern aufgrund des Bedarfs der Bevölkerung". Eine Zonierung der Familiengärten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage ist insofern zweckdienlich und den Regeln der Raumplanung konform.

Die neugeschaffene Landwirtschaftszone II gemäss Bauordnung von 1995 Art. 14 (bewilligt durch die Regierung am 31.06.1995) sieht als zulässige Nutzung auch Familiengärten vor. Die Landwirtschaftszone II "soll flächenmässig klein gehalten und sukzessiv nach Bedarf errichtet werden. Landwirtschaftszone II-Gebiete sollen an den Siedlungsrändern ausgeschieden werden und über eine gute Erschliessung verfügen. Prädestiniert sind hierzu siedlungsnahen "Nischen" des heutigen "Übrigen Gemeindegebietes" bzw. Landwirtschaftszonen-Gebietes. (Zitat aus Bericht zur "Ortsplanungsrevision Schaan West" S. 3 vom 22. März 1994).

Es erscheint daher sinnvoll, zusätzliche neue Familiengärten bzw. Ersatz für die bestehenden Familiengärten in dieser Zone zu schaffen. Es ist dabei grundsätzlich frei, ob die einzelnen Gartenparzellen in Pacht oder Eigentum sind.

Eine Zonenumwidmung der heutigen Familiengärten als Landwirtschaftszone 2 oder auch als "Familiengartenzone" erscheint wenig sinnvoll, da das Gebiet Äscherle langfristig für öffentliche Bauten und Anlagen verfügbar sein muss und nicht in alle Ewigkeit für Rietgärten dienen kann.

## **Grundsätzliche ortsplanerische Überlegungen zu Familiengärten**

Die Familiengärten werden in Zukunft wieder an Bedeutung gewinnen. Der Anteil von Geschosswohnungen steigt gegenüber den Einfamilienhäusern mit eigenem Garten stark an. Familiengärten haben nicht mehr wie in der Kriegszeit und den folgenden Jahrzehnten primär den materiellen Zweck der gänzlichen oder teilweisen Selbstversorgung mit Gemüse, sondern stellen eine Freizeitgestaltung unter freiem Himmel und somit ein Beitrag zur Erholung dar. Der Familiengarten dient als Spielplatz für "Blockkinder", eine Möglichkeit für leichte körperliche Betätigung u.ä., was insbesondere für Menschen im dritten Lebensabschnitt von grosser Bedeutung sein kann. Es stellt gerade in Hinblick auf die zunehmende Verdichtung der Bebauung eine Aufgabe der Gemeinde dar, entsprechende Möglichkeiten zu bieten. Es geht dabei nicht nur um die Ausgabe von Landflächen in langjährige Pacht für Nicht-Bodenbesitzer, sondern auch darum, durch geeignete Anlagen der wachsenden Tendenz von Landwirtschaftsboden-Besitzern auf eigenem Boden irgendwo im Landwirtschaftsgebiet einen Familiengarten einzurichten, entgegenzuwirken.

Eine Hauptproblematik der Familiengärten stellen die Gartenhäuschen bzw. die Bauten generell dar. Diese Bauten sind gerade für im Mietverhältnis oder in Geschosswohnungen wohnende "Familiengärtner" von grosser Bedeutung. Die Richtlinien für den Gartenbauverein in Schaan sehen Bauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche in Holzbauweise auf provisorischen Fundamenten vor. Zu vermeiden ist dabei ein Ausbau bzw. eine Erweiterung von "Gartenlauben" zu Wohnzwecken.

## **Baurechtliche Aspekte**

Bei den beiden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindlichen Rietgartenanlagen ist die Berechtigung private Bauten zu erstellen durch die Formulierung von Artikel 13 der Schaaner Bauordnung von 1995 eingeschränkt. "Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen von Land und Gemeinde. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen gemeinnütziger Institutionen, die dauernden öffentlichen Interessen dienen usf." Der Gartenbauverein erfüllt diese Bestimmungen als gemeinnützige Institution. Betrachtet man die Gartenhäuser als Fahrnisbauten im Sinne von littera e von Absatz 1 von Artikel 71 des Baugesetzes in der derzeit geltenden Fassung, die da lautet: "für die Aufstellung von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür genehmigten Plätze ist eine Bewilligung erforderlich", kann die baurechtliche Handhabe der letzten 20 Jahre als durchaus legal betrachtet werden. Für diese Bauten hat die Gemeinde keine Baurechtsverträge abgeschlossen. Die Gartenhäuschen weisen zwar keine Räder auf, sind jedoch mit geringem Aufwand dislozierbar. Es erscheint daher wenig sinnvoll, bei der Gartenanlage des Gartenbauvereins, auf von der Gemeinde pachtweise zur Verfügung gestelltem Boden, baurechtlich eine Problemstellung zu konstruieren.

Als schwieriger könnte die Situation bei den privaten Rietgärten südlich des Werkhofs betrachtet werden. Wie bereits eingangs erwähnt, sind diese Rietgärten eine Einrichtung

der Schaaner Bürgergemeinde und erfüllen eine öffentliche Aufgabe, wenngleich einzelne Private davon einen Nutzen ziehen. Diese Situation besteht jedoch auch bei öffentlichen Anlagen wie bei einer Schule oder einem Schwimmbad. Es erscheint daher angemessen, die Bürgergemeinde im Sinne von Art. 13 als gemeinnützige Institution, die dauernden öffentlichen Interessen dient, zu betrachten. Eine Variante wäre, die Kopfteileigentümer zur Gründung eines Gartenbauvereins zu bewegen, wodurch eine Reihe organisatorischer Fragen und andere Probleme mitlösbar wären. Betrachtet man jedoch die Grösse und Anzahl der Kopfteilparzellen, ist die Anzahl der eingereichten Baugesuche so gering, dass dieses über eine Ausnahme bewilligt werden kann.

Die meisten bestehenden Gartenhäuschen im südwestlichen Kopfteil-Rietgarten brauchen nach Absatz 3 von Artikel 71 des Baugesetzes keine Baubewilligung, da sie weniger als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 3 m Gebäudehöhe aufweisen. Diese Bauten müssen nur die gesetzlichen Grenz- und Strassenabstände aufweisen. Diese Regelung wurde erst 1992 eingeführt. Artikel 37 des Baugesetzes sieht in Absatz 3 vor, dass "bei Gartenhäuschen in besonderen Fällen eine Verringerung der in Artikel 36 (Abstände von Strassen etc.) festgelegten Abstände bewilligt werden kann".

Ein Rietgartenhaus ist gegenüber einem Gartenhaus in einer Wohnzone anders zu behandeln. Familiengartenhäuschen müssen weder den Erfordernissen der Wohnhygiene noch des Arbeitsschutzes entsprechen. Weder gilt es eine Intimsphäre zu schützen, noch sind bei diesen freistehenden Bauten Kriterien des Brandschutzes zu beachten. Durch die beschränkte Gebäudehöhe sind auch die Besonnung, Belichtung oder der Schattenwurf kein wesentliches Anliegen. Sämtliche üblicherweise für einen Grenzabstand sprechenden Fakten treffen hier nicht zu. Nachdem diese Bauten auch keine haustechnischen Anlagen beinhalten und somit weder ein Gewässerschutzproblem darstellen, noch Energie in irgendeiner Form verbrauchen, kann die Sinnhaftigkeit der Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzes auf solche Bauten nur noch in der Rechtsstaatlichkeit gesehen werden. Anders ist die Situation bei Zweckentfremdung und Ausbauten, welche jedoch erst geahndet werden können, wenn sie auch erfolgt sind und nicht auf die Möglichkeit hin, dass sie erfolgen könnten.

Zur Wahrung des Baugesetzes wäre es daher denkbar, dass die Gemeinde entlang den Erschliessungswegen, die als öffentlich im Sinne von Artikel 36 betrachtet werden können, gestützt auf Artikel 37 Baugesetz einen reduzierten Strassenabstand festlegt. Die Einhaltung der Grenz- bzw. Gebäudeabstände ist bei Doppelparzellen mit ca. 108 m<sup>2</sup> für ein 10 m<sup>2</sup> Häuschen gerade möglich. Auf Einzelparzellen kann der Gebäudeabstand auch bei einem bis 6 m<sup>2</sup> Häuschen nicht eingehalten werden, d. h. es könnte nur auf jeweils jeder zweiten Parzelle ein Häuschen errichtet werden, wenn die beiden Anstösser zustimmen.

Diese Vorgabe dürfte für die Grundbesitzer annehmbar sein und Gartenhäuschen bis 6 m<sup>2</sup> ohne Baugesuch zulassen. Grössere Häuschen bis 10 m<sup>2</sup> (Gemeinderatsbeschluss vom 4. Oktober 1989) bedürfen in jedem Fall eines Baugesuches im vereinfachten Verfahren. Die Sitzplatzfunktion mit Rasenanteil wie im nördlichen "Gartenbauverein" ist auf den Kopfteilparzellen ohnehin nicht üblich und möglich.



Die baurechtlichen Aspekte werden im Antrag präzisiert.

## **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Ortsplanungskommission, der Gemeinderat möge der Handhabung der baurechtlichen Richtlinien im folgenden Antrag die grundsätzliche Zustimmung erteilen.

### **I. Rietgärten westlich der Bahnlinie**

Bewilligungsverfahren nach Massgabe von Baugesetz und Bauordnung

### **II. Rietgärten südlich Werkhof**

#### **1. Zone**

Im gegenständlichen Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden Gartenhäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,0 m Gesamthöhe (Firsthöhe) zugelassen. Pro Parzelle und Eigentümer ist jeweils die Errichtung nur eines Gartenhauses gestattet. Zeilenbebauungen über mehrere Parzellen sind nicht erwünscht, die aufgelockerte Anordnung der Gebäude muss erhalten bleiben.

Rechtliche Voraussetzung zur Bewilligung von Gartenhäusern in dieser Zone ist die grundsätzliche Ausnahmeerteilung für das Bauen von Gartenhäusern in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der entsprechenden Begründung, gemäss Stellungnahme der Ortsplanungskommission in der Ausgangslage, dass das Bereitstellen von Schrebergärten in dieser von öffentlichem Interesse ist.

#### **2. Bewilligung**

- a) Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe bis 3,0 m sind nicht bewilligungspflichtig, sofern die nachfolgenden Kriterien (Abs. 3ff) eingehalten werden.
- b) Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe bis 3,0 m sind unter Einhaltung der nachfolgenden Kriterien (Abs. 3ff) bewilligungspflichtig.
- c) Gartenhäuser, welche die Abmasse nach 2b) übersteigen, werden in der Regel nicht bewilligt.

3. Abstände gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen

Entlang der "schmalen Wege" muss aufgrund der differierenden Wegbreiten ein Abstand von ca. 1,90-2,20 m eingehalten werden, damit der gesetzliche Mindestabstand von 3,50 m zu gegenüberliegenden Privatparzellen eingehalten wird. Entlang der "breiten Wege", der Strassenparzelle der Strassen im Äscherle und des Werkhofareals ist ein Abstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung eines minimalen Lichtraumprofils von ca. 5,0 m (nach Umlegung von allfälligen vorhandenen Zäunen) zwischen zwei den Wegen gegenüberliegenden Gartenhäuschen mit reduzierten Wegabständen, dürfen die Vordächer das Mass von 30 cm nicht überschreiten, ansonsten muss der reduzierte Wegabstand um das Mehrmass des Vordaches vergrössert werden.

4. Abstände gegenüber der Bahnlinie

Die Vorgaben gemäss Baugesetz sind einzuhalten (Abstand zur Bahnlinie min. 12,0 m (BG Art. 36) und Grenzabstand min. 3,5 m (BG Art. 44)).

5. Abstände gegenüber privatem Eigentum

Kann ein Rietgartenbesitzer gegenüber dem Nachbarn den minimalen Grenzabstand nach Baugesetz von 3,5 m nicht einhalten, ist es seine Aufgabe eine Grenzabstandsnachsicht beizubringen. Die Gemeinde stimmt ihrerseits dem reduzierten Grenz- bzw. Gebäudeabstand zu. Ist eine Abstandsnachsicht erforderlich, ist auch bei Bauten unter 6 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baugesuch erforderlich.

III. Rietgärten nördlich Werkhof

Es gelten sinngemäss die gleichen Regelungen wie für die Rietgärten südlich dem Werkhof. Ergänzend dazu ist die Gartenordnung für die Rietgärten des Schaaner Rietgartenvereins vom 26. Oktober 1998 massgebend (insbesondere betreffend der angebauten Lauben mit zusätzlich 10 m<sup>2</sup> Grundfläche). Dementsprechend ist vom Bauwerber eine schriftliche Stellungnahme/Einverständniserklärung des Gartenbauvereins beizubringen.

Zusatzbemerkung

Im Rahmen der Bauordnungsrevision soll diese Regelung für Rietgärten in der öffentlichen Zone aufgenommen werden. Die Rebzonen-Bestimmungen sollen entsprechend ergänzt werden.

Zu überlegen wäre zudem, den Art. 37 Abs. 3 Baugesetz (bei Gartenhäuschen kann in besonderen Fällen eine Verringerung der in Art. 36 Baugesetz festgesetzten Abstände bewilligt werden) auch bei Gemeindestrassen so zu behandeln, wie das Land diesen bei Landstrassen (teilweise) anwendet.

**Protokollauszug über die Sitzung vom 5. Mai 1999**

**11**

## Erwägungen

Während der Diskussion werden folgende Punkte erwähnt:

- Mit dieser Vorgehensweise soll ermöglicht werden, legal ein Gartenhaus zu bauen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Unterkellerung zu verbieten. Dies wird als **Zusatzantrag** formuliert.
- Es wird von verschiedener Seite betont, dass es sich hier um Gartenhäuser handle, nicht um Ferienhäuser oder Festhütten., so dass die Entstehung eines Freizeitparkes vermieden wird.
- Es wird angeführt, dass der Trend sicher vom Selbstversorgungsgedanken hin zu Richtung Freizeit und Erholung gehe.
- Beim vorliegenden Antrag handelt es sich um Richtlinien für die Bauverwaltung, um eine Hilfe für diese bei ihrer Arbeit.
- Zum Teil ist es sicherlich nicht sinnvoll, auf eine bestimmte Parzelle ein Gartenhaus zu stellen (zu grosser relativer Verlust an Nutzfläche).
- Es wird sicherlich kein „Boom“ entstehen; bis jetzt stehen noch nicht viele Gartenhäuser.

## Beschlussfassung

### *Antrag*

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

### *Zusatzantrag*

Der Zusatzantrag, die Unterkellerung im fraglichen Gebiet zu verbieten, wird abgelehnt.

## Abstimmungsergebnis (11 Anwesende)

### *Antrag*

einstimmig

### *Zusatzantrag*

4 Ja

## **98 Behandlung von Baugesuchen**

---

Die nachstehenden Bau- und Abbruchgesuche werden zum Teil mit Ausnahmen und/oder Auflagen genehmigt:

**1. Bauherrschaft: Kurt Göppel, Bildgass 40, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Abbruch und Neubau Wohnhaus  
Parzelle Nr.: 710, Wohnzone 2  
Standort: Fürst-Johannes-Strasse 61

---

**2. Bauherrschaft: Silvia Unterberger, Im Rösle 5, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Anbau einer Garage an das bestehende Wohnhaus  
Parzelle Nr.: 1147, Wohn- und Gewerbezone WG3  
Standort: Im Rösle 5

---

**3. Bauherrschaft: Cornelia Vils-Unterberger, Im Gapetsch 61, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Einfamilienhaus-Neubau  
Parzelle Nr.: 1665, Wohn- und Gewerbezone WG3  
Standort: Im Rösle

---

**4. Bauherrschaft: Geschwister Sandra, Rainer und Roland Ballweber,  
Im Gamander 1, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: 3 Einfamilienhaus-Neubau  
Parzelle Nr.: 362/Ila, Wohnzone W2  
Standort: Im Duxer

---

**5. Bauherrschaft: Susanne Hilti, Duxgass 12, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Einfamilienhaus-Neubau  
Parzelle Nr.: 364/Ila, Wohnzone W2  
Standort: Im Duxer

---

6. **Bauherrschaft: Geschw. Frick, vertr. durch Roman Frick, Bahnstr. 65, Schaan**

Bauvorhaben: Abbruch des bestehenden Wohnhauses  
Parz. Nr.: 1155, Wohn- und Gewerbezone  
Standort: Zollstrasse 16

---

7. **Bauherrschaft: Risch Christian, Tröxlegass 100, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Anbau Vordach  
Parz. Nr.: 882/VI, Landwirtschaftszone 1  
Standort: Tröxlegass 100

---

8. **Bauherrschaft: Jehle Alois, Landstrasse 18, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Mehrfamilienhaus  
Parzelle Nr.: 10/I, Wohnzone 3  
Standort: Im Zagalzel

---

9. **Bauherrschaft: Gemeinde Schaan, z.Hd. Ospelt Anton, Rosengartenweg 45, Schaan**

Bauvorhaben: Gartenhaus  
Parzelle Nr.: 133/X, 134/X, 135/X, Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen  
Standort: Im Äscherle (südlich Werkhof)

---

10. **Bauherrschaft: Hermann Gösta, Im Tröxle 41, 9494 Schaan**

Bauvorhaben: Planänderung Aufstockung  
Parzelle Nr.: 1426, Wohnzone 3  
Standort: Im Tröxle 41

---

## **99 Wiedererwägung zur Ablehnung des Planänderungsgesuchs vom 19. Januar 1999 betreffend die Erweiterung des Postgebäudes Schaan**

---

### **Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 2. Juli 1997 das Baugesuch für den Um- und Erweiterungsbau der Post mit Auflagen und Ausnahmen genehmigt. Das durch diverse Umplanungen erforderliche Planänderungsgesuch wurde vom Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 27. Januar 1999 nicht genehmigt, da die Auflagen der Gemeinde, speziell hinsichtlich der Mitsprache bei der Fassadengestaltung, nicht erfüllt wurden. Dieser Beschluss wurde der Bauherrschaft mit Entscheidung vom 1. März 1999 formell mitgeteilt.

Am 19. April 1999 ist an die Gemeinde ein Wiedererwägungsgesuch der Regierung des Fürstentums Liechtenstein mit korrigierten Plänen und Beilagen beigebracht worden.

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt in Absprache mit der Gemeindevorsteherung, der Gemeinderat möge

1. auf das Wiedererwägungsgesuch der Regierung des Fürstentums Liechtenstein eintreten.
2. die Planänderung in Ergänzung zur Baugesuchsbewilligung anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 2. Juli 1997 genehmigen.

### **Erwägungen**

Ein Teil der Beanstandungen ist erledigt worden. Ein „Gestaltungsartikel“ werde vor Gericht kaum bestehen.

Es wird erwähnt, dass es wichtig sei, dass ein Signal gesetzt worden sei. Ein Gespräch mit der Regierung sei durchgeführt worden, weiteres werde sicherlich nicht passieren. Zudem sei auch wichtig, dass die Vorkommnisse im Hochbauamt der Regierung mitgeteilt würden.

Der Bericht der Architektin wird als „weit hergeholt“ bezeichnet.

Es wird festgehalten, dass der Bau nicht als gelungen bezeichnet werden könne, vor allem hinsichtlich der Parkplätze.

Es wird erwähnt, dass ein Gemeinderatsbeschluss bestehe bezüglich eines Zeitungsartikels zur Fassadengestaltung (Inhalt: der Gemeinderat ist nicht einverstanden mit dieser Fassade, sie wurde dem Gemeinderat nie zur Beschlussfassung vorgelegt). Dieser Artikel sei jedoch noch nicht erschienen. Dem halten verschiedene Gemeinderäte entgegen, dass ihnen die Fassade gefalle. Hinsichtlich des Zeitungsartikels wird ein **Zusatzantrag** gestellt, dass dieser nicht zu schreiben sei. Es handle sich immerhin um einen Gemeinderatsbeschluss, der nicht ausgeführt worden sei, so dass ein formeller Beschluss notwendig sei.

### **Beschlussfassung**

#### *Antrag*

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

#### *Zusatzantrag*

Ein Zeitungsartikel bezüglich der Fassadengestaltung ist nicht mehr zu verfassen.

### **Abstimmungsresultat (11 Anwesende)**

#### *Antrag*

10 Ja

#### *Zusatzantrag*

7 Ja



## **100 Anwesen Reberastrasse 2, Parz. Nr. 378 / Weiteres Vorgehen**

---

### **Ausgangslage**

Die Gemeinde Schaan hat mit Vereinbarung vom 28. Dezember 1989 die Schaaner Parz. Nr. 378, Plan 5, Rebera, Wohnhaus, Ökonomiegebäude A, Ökonomiegebäude B, Gebäudegrundfläche, Hofraum und Bauten mit einem Ausmass von 260 m<sup>2</sup> erworben.

Hedwig Risch-Beck, geboren am 14. Dezember 1921, hat laut Vertrag ein lebenslangliches, unentgeltliches und persönliches, nicht übertragbares Wohnrecht in diesem Anwesen.

Frau Hedwig Risch-Beck ist am 10. Januar 1999 verstorben, worauf nach dem Tode von Frau Risch das Anwesen der Sch. Parz. 378 in den Besitz der Gemeinde Schaan überging.

Im Januar dieses Jahres sind von 2 Mietinteressenten entsprechende Ansuchen an die Gemeinde gestellt worden, welche anlässlich der Sitzung der Liegenschaftskommission vom 21. Januar 1999 behandelt und dabei folgende Empfehlung abgegeben wurde.

*“Für diese Wohnung soll eine Bestandesaufnahme zur Durchführung der notwendigsten Arbeiten und deren anfallenden Kosten ermittelt werden. Zum gleichen Zeitpunkt soll die Wohnung brandschutztechnisch untersucht und nach Vorliegen der Aufnahmen die Massnahme der Baukommission vorgelegt werden.“*

Die Baukommission hat am 24. März 1999 eine Besichtigung vor Ort vorgenommen und kam dabei zu folgendem Ergebnis.

### **Stellungnahme Baukommission vom 24. März 1999**

1. Bestandesaufnahme soll keine gemacht werden.
2. Bauliche Massnahmen werden keine getätigt, ausser: 1 Waschbecken und 1 WC sowie ein Waschbecken im Badezimmer montieren; Malerarbeiten sollen nur an verputzten Flächen ausgeführt werden; betreffend den Einbau einer Zentralheizung weist die Baukommission explizit daraufhin, dass keine installiert werden soll.
3. Das Gebäude muss brandschutztechnisch untersucht und evt. erforderliche Massnahmen eingeleitet werden.
4. Bei einem Mietvertragsabschluss muss die Nutzung der Scheune, Abstellflächen und dgl. klar geregelt werden.
5. Werden durch den Mieter Investitionen getätigt, so werden diese nicht als Mehrwert anerkannt; d. h. es wird keine Entschädigung erstattet.
6. Über das weitere Vorgehen, Vermietung etc. stellt die Liegenschaftsverwaltung einen Antrag an den Gemeinderat.

Die Brandschutzkontrolle wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Gemäss Protokoll vom 19. April 1999 wurden bei dieser Kontrolle folgende Mängel festgestellt, welche bis zur nächsten Kontrolle im März 2004 behoben werden müssen.

- der Kachelofen ist innen zu sanieren
- beim Ofenbank ist die Abdeckplatte gerissen; die Dichtigkeit ist zu überprüfen
- die Kaminanlage für den Kachelofen ist im Dachgeschoss gerissen; das Kamin ist innen durch den Kaminfeger auf seine Dichtigkeit zu überprüfen
- Im Zuge einer Sanierung sind die Brandmauern hochzuziehen; als Zwischenlösung wäre eine Reduktion der Brandlast in der Scheune möglich.

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass bezüglich Brandschutz diverse Überprüfungsmassnahmen und kleinere Sanierungsarbeiten erforderlich werden. Die Reduktion der Brandlast in der Scheune kann durch entsprechende organisatorische Massnahmen erfolgen.

Im Investitionsbudget für das Jahr 1999 sind zu gegenständlichem Anwesen keine Mittel vorgesehen. Die Gemeindebauverwaltung schlägt deshalb vor, dass die Liegenschaftsverwaltung die Kosten für die erforderlichen Massnahmen zusammenstellt und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegt.

### **Antrag**

Die Gemeindebauverwaltung beantragt, der Gemeinderat möge

1. dem in der Ausgangslage beschriebenen Massnahmenkatalog gemäss Stellungnahme der Baukommission vom 24. März 1999 zustimmen.  
Der Liegenschaftsverwalter stellt die zu erwartenden Kosten in Form einer Kostenschätzung zusammen und legt diese dem Gemeinderat zur Genehmigung vor.
2. entscheiden, ob für das Anwesen eine öffentliche Ausschreibung der Vermietung im Gemeindekanal erfolgen soll, oder ob eine der beiden bereits vorhandenen Mietbewerbungen berücksichtigt wird.

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

1. Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.
2. Das Anwesen soll im ordentlichen Verfahren öffentlich ausgeschrieben werden.

## **101 Unterbringung von Flüchtlingen**

---

### **Ausgangslage**

Zwischen der Gemeinde Schaan und der Fremdenpolizei, Abt. Flüchtlings-Koordination, bestehen derzeit folgende Mietverträge:

- 24.11.1998 – 4 ½-Zimmerwohnung, Landstrasse 17
- 11.01.1999 – Wohnhaus im Krüz 44

Bei den Mietverträgen für die angeführte 4 ½-Zimmerwohnung und das Wohnhaus wurde eine Beendigung auf den 30. April 1999 beiderseitig schriftlich fixiert; das Mietverhältnis betreffend das Jugendheim Rheinwiese endete vertraglich am 31. März 1999. Zwischen unserer Liegenschaftsverwaltung und Frau Marie-Louise Frick von der Flüchtlingshilfe wurde abgesprochen, dass das Jugendheim am 6. April 1999 geräumt werde und der Gemeinde wieder zur Verfügung stehe. Diesem Versprechen ist die Flüchtlingshilfe in der Zwischenzeit nachgekommen.

Mit Schreiben vom 25. März 1999 an die Regierung ersuchen wir um die Beantwortung der nachstehenden Fragen:

- a) Sieht sich die Regierung in Anbetracht der neuesten Entwicklungen in der Lage, die vertraglich vereinbarte Beendigung der Mietverhältnisse per 30. April 1999 einzuhalten?
- b) Sieht sich die Regierung in der Lage, die in unseren Gemeindeliegenschaften einquartierten Flüchtlinge aufgrund der Beendigung der Mietverhältnisse in anderen Gemeinden zu platzieren?

In ihrer Antwort vom 28. April 1999 ersucht die Regierung die Gemeinde Schaan, in Anbetracht der gravierenden Flüchtlingssituation die Wohnung Landstrasse 17 und das Wohnhaus im Krüz 44 weiterhin zur Verfügung zu stellen und um besonders wohlwollende Behandlung dieses Ansuchens.

### **Antrag**

Nach Auffassung der Gemeindevorsteherung kann sich die Gemeinde Schaan in Anbetracht der Situation auf dem Balkan dem Wunsch der Regierung nicht versagen. Deshalb wird vorgeschlagen, die genannten Wohnmöglichkeiten bis Ende Jahr der Flüchtlingshilfe zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig wird beantragt, den ebenfalls beiliegenden Brief der Jugendherberge-Stiftung Schaan-Vaduz an die Liecht. Flüchtlingshilfe vom 26.4.1999 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

### **Ewägungen**

Es wird erwähnt, dass es doch befremdend sei, wenn in der Jugendherberge kein Platz sein solle. Dem wird entgegengehalten, dass die Unterbringung von Flüchtlingen in der Jugendherberge sicherlich Probleme gebe. Sie sei zudem bereits jetzt zum Teil voll ausgebucht.

Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass man die Jugendherberge jetzt noch den Lie-Games zur Verfügung stellen solle, danach aber alle Verträge absagen und sie dem Land für Flüchtlinge zur Verfügung stellen solle.

Es wird erwähnt, dass, wenn man richtig suche, man im Lande Platz finde. Es handle sich hier zudem um eine *Jugendherberge*; Flüchtlingspolitik sei eine Sache der Regierung!

Ein Gemeinderat führt an, dass auch im Alphotel Gaflei / IAP sicherlich noch Platz vorhanden sei.

Ein Gemeinderat hält die längerfristigen Verträge für fragwürdig. Es wird jedoch erwähnt, dass dies die einzige Überlebenschance für die Jugendherberge sei; Tramer gebe es nicht mehr.

Es wird auch erwähnt, dass der Geschäftsführer des Jugendherbergeverbandes dringendst von der Aufnahme von Flüchtlingen abgeraten habe. Man müsse anschliessend das ganze Gebäude renovieren. Zudem gebe es keine Möglichkeit, selbst zu kochen.

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

Die Wohnmöglichkeiten gemäss Ausgangslage werden der Flüchtlingshilfe bis Ende Jahr zur Verfügung gestellt.

Der Brief der Jugendherberge-Stiftung an die Liecht. Flüchtlingshilfe vom 26.04.1999 wird zur Kenntnis genommen.

## **102 Projekt Wirtschaftsförderung**

---

### **Ausgangslage**

Durch die „Zukunftsperspektive Schaan“ wurde gewissermassen der Gemeinde der Auftrag erteilt, zusammen mit Fachleuten das Potential für die Gemeinde als Wirtschaftsstandort abzuklären und zur Sicherung und Ausbaus dieses Potentials notwendigen Schritte einzuleiten. In seiner Sitzung vom 29.4.1998 fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

*„Der Gemeinderat stimmt der Erstellung einer Studie über Stärken und Schwächen sowie Entwicklungschancen und –möglichkeiten der Gemeinde Schaan grundsätzlich zu.“*

Im Anschluss daran wurden verschiedenste Kontakte aufgenommen, u.a. auch mit der HSG Universität St. Gallen sowie mit der Firma ATW Management, Buchs (Inhaber Michael Biedermann, Mauren).

Nach Prüfung der Angebote durch den damaligen Gemeinderat Ronny Walser und Gemeindevorsteher Hansjakob Falk wurde die Firma ATW Management bevorzugt, welche gemäss Referenzliste für das Vorhaben der Gemeinde Schaan als sehr geeignet erschien.

Herr Michael Biedermann stellte am 4.11.1998 das Projekt in geraffter Form vor.

Bei der anschliessenden Diskussion wurden folgende Punkte besprochen:

- Es wurde angeregt, dass der Antrag im Februar / März 1999 wieder diskutiert werden solle, da unbedingt der neue Gemeinderat dahinter stehen müsse.
- Breite Bevölkerungs- und Wirtschaftskreise seien zu involvieren.
- Wenn möglich seien 1-2 Gemeinderäte einzubeziehen (Kommunikation zwischen Gemeinderat und Gruppe).

Den genannten Vorschlägen wurde zugestimmt, ebenso wie dem Antrag, einen Betrag von CHF 25'000.— in das Budget aufzunehmen. Im übrigen wurde die Sache bis nach den Wahlen vertagt.

### **Seminar des Gemeinderates vom 28.4.1999**

Am genannten Datum hat sich der Gemeinderat im Anschluss an den ersten Seminartag (27.3.1999) wiederum mit dem Projekt Wirtschaftsförderung befasst. Herr Michael Biedermann hat insbesondere die neuen Gemeinderatsmitglieder über seine bereits

vorgetragenen Ideen informiert. Im Anschluss daran kristallisierte sich im Rahmen der Diskussion heraus, dass ein Projekt über die Sicherung und den Ausbau der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Schaaner Wirtschaft notwendig sei. Über den Weg zu diesem Ziel bestanden verschiedene Auffassungen, die teilweise alle ihre Richtigkeit haben. Von Seiten der Teilnehmer wurde darauf bestanden, dass sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 5.5.1999 noch einmal mit der Sache befasst.

### **Antrag**

Von Seiten der Gemeindevorstellung wird vorgeschlagen, die Firma ATW Management, Buchs, Herr Michael Biedermann, mit der Moderation und mit dem Coaching des Projektes zu beauftragen und die projektrelevanten Zielkreise festzulegen. Ferner ist der im Budget enthaltende Betrag von CHF 25'000.—für 1999 frei zu geben (Gesamtkosten 1999 bis 2003 ca. CHF 55'000.--).

### **Erwägungen**

Im Verlaufe der Diskussion werden folgende Punkte angeführt:

- Es wird angefragt, ob man den Auftrag für die Moderation oder sogar die Erarbeitung des Konzeptes selbst nicht auch anderweitig vergeben könnte. Dem wird geantwortet, dass bei einer Weitervergabe des Auftrages nochmals diskutiert werden müsse, ob die Arbeit i.O. sei oder nicht. Bei diesem Weg stehe fest, dass die Arbeit selbst gemacht worden sei, man könne dahinter stehen, die eigenen Vorstellungen könnten eingebracht werden.
- Es wird als wichtig erachtet, die Zukunft nicht einfach passieren zu lassen, die Entwicklung nicht einfach dem Zufall zu überlassen.
- Die Zukunft gehöre sicherlich den Dienstleistungsbetrieben. Es werde Teil der Aufgabe sein, diesen Platz zu geben.
- Die Frage, ob ein Moderator notwendig sei, wird positiv beantwortet. Dies sei wichtig; mit einem Freizeitgemeinderat wie bei uns sei eine solche Aufgabe alleine nicht lösbar. Ein Moderator sei notwendig, um die Gruppe ans Ziel zu bringen; er werde jedoch die Arbeit sicherlich nicht erledigen, sondern dies sei weiterhin die Aufgabe der Beteiligten.
- Die Anregung, den Auftrag an die Fachhochschule Liechtenstein zu vergeben, wird dahingehend relativiert, dass diese sicherlich bei Teilfragen zu Rate gezogen werden könne.
- Es wird erwähnt, dass mit einer professionellen Firma zusammengearbeitet werden solle, nicht nur mit Vertretern von Gewerbe und Industrie. Die Vertreter dieser Richtungen würden nur auf ihre Richtung hin arbeiten.
- Die Teilnahme von Gemeinderäten an dieser Arbeit wird hinsichtlich der Entwicklung, Übersicht und Kontrolle als wichtig erachtet.

**Beschlussfassung**

1. Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.
2. Der Gemeinderat benennt Ernst Risch und Jack Quaderer als Teilnehmer des Projektes.

**Abstimmungsresultat (11 Anwesende)**

1. 10 Ja
2. einstimmig, die Kandidaten im Ausstand

## Informationen

---

### 1. Bauherrenkommission Pfarreiheim

Seitens der Baukommission wird ein Vorschlag zur Besetzung der Bauherrenkommission Pfarreiheim vorgelegt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass diese Kommission so klein als irgend möglich gehalten werden soll, allfällige weitere Institutionen oder Personen sind bei Bedarf beizuziehen.

Die Besetzung der Bauherrenkommission Pfarreiheim wird wie folgt beschlossen (7 Ja, 11 Anwesende):

- Hermann Beck
- Bruno Nipp
- Pfr. Hans Baumann

### 2. Geschäftsprüfungskommission

Die Wahl der Geschäftsprüfungskommission wird vom Gemeinderat einstimmig (11 Anwesende) auf das selbe Datum wie die Abstimmung über die Initiative Umfahrungsstrasse Schaan festgelegt. Die Nomination der Kandidaten hat bis zum 19. Mai 1999 zu erfolgen.

### 3. Initiative Umfahrungsstrasse

Es wird angeregt, dass sich der Gemeinderat Gedanken macht hinsichtlich seines Verhaltens zur bevorstehenden Abstimmung.

Einige Gemeinderäte sind der Ansicht, dass sich der Gemeinderat neutral verhalten solle. Es bestehe ein behördenverbindlicher Verkehrsrichtplan, man könne diesen als neutrale Information bekanntmachen. Es wird auch erwähnt, dass mit dem neutralen Verhalten ein Stimmungsbild der Bevölkerung gewonnen werden könne. Man solle deshalb weder in positiver noch in negativer Richtung zu beeinflussen versuchen.

Ein Gemeinderat erwähnt, dass sich die Bevölkerung fragen werde, für was noch CHF 350'000.-- ausgegeben werden sollten, wenn der Verkehrsrichtplan doch bereits vorhanden sei. Dazu wird erwähnt, dass der dazugehörige Text äusserst wichtig sein werde.

Es wird angeführt, dass der Gemeinderat bisher auch nicht „neutral“ gewesen sei, da er sich immer auf dem Richtplan bewegt habe. Problematisch sei jedoch, dass in Richtung Vaduz und Unterland nichts bekannt sei.



Ein Gemeinderat erwähnt, dass der Gemeinderat in einem Dilemma stecke: zum einen möchte er ein neutrales Stimmungsbild aus der Bevölkerung, zum anderen müsste er als Gemeinderat jedoch unbedingt Stellung beziehen.

**4. Wohnheim Resch**

Im Wohnheim Resch ist geplant, ausser Budget eine neue Badewanne mit Lift anzuschaffen. Die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 20'000.--. Der Gemeinderat genehmigt einstimmig (11 Anwesende) ein Kostendach von CHF 20'000.-- für die Anschaffung der neuen Badewanne mit Lift.

**5. Baustelle ReviTrust**

Es wird angeregt, den Spiegel an dieser Baustelle wieder zu montieren.