



Gemeindevorstellung

Rathaus, FL-9494 Schaan, Tel. +423 / 237 72 00, Fax +423 / 237 72 09
e-mail: info@schaan.li

Anwesend:	Hansjakob Falk Hermann Beck Edith De Boni Albert Frick Doris Frommelt Martin Matt (abwesend bei Trakt. Nr. 37) Wido Meier Eugen Nägele Bruno Nipp Jack Quaderer Ernst Risch (ab 18.20 Uhr, Trakt. Nr. 42) Rudolf Wachter Walter Wachter
Beratend:	Edi Risch, Gemeindebauverwaltung René Wille, Gemeindebauverwaltung
Gäste:	Edwin Ospelt, zu Trakt. Nr. 46 Rudolf Kantor (zu Trakt. Nr. 38) Kurt Schneider (zu Trakt. Nr. 38) Josef Gehrig (zu Trakt. Nr. 38) Othmar Beck (zu Trakt. Nr. 38) Arnold Frick jun. (zu Trakt. Nr. 38)
Zeit:	17.00 – 20.35 Uhr
Ort:	Gemeinderatszimmer Rathaus Schaan
Sitzungs-Nr.	4
Behandelte Geschäfte:	38 - 54
Protokoll:	Uwe Richter

37 Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls der Sitzung vom 09. Februar 2000

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 09. Februar 2000 wird einstimmig genehmigt (12 Anwesende, Wido Meier wegen Abwesenheit im Ausstand).

38 Unterschriftensammlung gegen die Erhöhung des Baurechtszinses in der Industriezone

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. April 1999 (Trakt. Nr. 77) eine generelle Baurechtszinsanpassung in der Industrie- und Gewerbezone von ca. CHF 8,00 auf neu CHF 24,125 pro Klafter / Jahr beschlossen.

Der Zeitpunkt der Baurechtszinserhöhung wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 05. Mai 1999 (Trakt. Nr. 93) auf den 01. Januar 2000 festgelegt. Ebenfalls hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 02. Juni 1999 (Trakt. Nr. 126) beschlossen, den Baurechtszins für untervermietete Flächen auf neu CHF 48,25 festzusetzen.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 1999 gelangt eine Unterschriftenliste mit 35 Unterschriften an die Gemeinde Schaan mit folgendem Inhalt:

- Mit der beschlossenen massiven Baurechtszinsanpassung für die Industrie- und Gewerbezone können sich die 35 "Gewerbler" nicht einverstanden erklären.
- Aus Gründen des schlechten Baugrundes in der Industriezone verteuern sich die Fundationskosten eines Gebäudes um ca. 15 % sowie allfällige Kosten für die Umgebung durch jährlich erfolgte Setzungen.
- Die Auflage für eine volle Ausnützung des Gebäudes auf eine Gebäudehöhe von 20 m finden sie vernünftig. Nach den heutigen Vorschriften ist es sehr schwierig, sogar fast unmöglich, die oberen Geschosse zonenkonform zu nutzen. Die heute eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in der Industrie- und Gewerbezone müssen geöffnet werden. Es sollen die Zonenvorschriften für betriebsfremde Dienstleistungen und auch die Zulassung grösserer Wohneinheiten geändert und zugelassen werden.
- Der Baurechtszins sollte auf einen wirtschaftsfreundlichen, index-angepassten und einheitlichen Wert festgelegt werden. Bei Vermietungen wird dieser Wert mit einem Faktor proportional erhöht und für Schaaner Bürger als Baurechtsnehmer bzw. als Mehrheitsaktionäre mit einem Faktor reduziert.

Bei einer genaueren Durchsicht der Unterschriftenliste wurde festgestellt, dass von den erwähnten 35 Unterschriften 24 Gewerbebetriebe betroffen sind, 2 Unterschriften sind keine Baurechtsnehmer der Gemeinde Schaan, 2 Unterschriften sind von aktuellen Baurechtswerbern und eine andere Unterschrift stammt von einem Mieter einer Gewerbeliegenschaft.

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000

4

Nach einer Durchsicht der Liste aller Baurechtsnehmer fällt auf, dass sich 11 Baurechtsnehmer an der Unterschriftenaktion nicht beteiligt haben.

Die Liegenschaftskommission hat sich an ihrer Sitzung vom 24. Januar 2000 mit dieser Unterschriftensammlung befasst. Nachfolgend ein Auszug aus ihren Erwägungen:

Die Erhöhung des jetzigen Baurechtszinses errechnet sich nach derselben Berechnungsformel, die der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 05. Juni 1975 verabschiedet hat.

Es wird die amtliche Verkehrswertschätzung des Grundstückes verwendet, multipliziert mit dem durchschnittlichen Hypothekar-Zinssatz der Liecht. Landesbank. Dieser errechnete Baurechtszins wird anschliessend mit dem dazugehörigen Reduktionsfaktor multipliziert (Gewerbe- und Industriezone 0.4).

Diese Berechnungsformel wurde bei der Bestimmung des neuen Baurechtszinses verwendet (durchschnittlicher Hypothekar-Zinssatz der letzten 10 Jahre von 4.825 % vom geschätzten Klafterpreis in der Gewerbe- und Industriezone von CHF 1'250.-- ergibt CHF 60.313 multipliziert mit dem Faktor 0,4 ergibt den Betrag von CHF 24,125 Klafter / Jahr für den neuen Baurechtszins ab dem 01. Januar 2000).

Aus dem Schreiben ist zu entnehmen, dass die "Gewerbler" gemäss Unterschriftenliste mit der radikalen Erhöhung des Baurechtszinses um das Dreifache grosse Mühe haben. Aufgrund der bestehenden Baurechtsverträge ist erst nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren eine generelle Anpassung oder Erhöhung möglich und durchführbar. Da eine generelle Erhöhung bei allen Baurechtsnehmern angestrebt wurde, konnte diese erst zum jetzigen Zeitpunkt ausgeführt werden.

Nach Ansicht eines Kommissionsmitgliedes sollten für alle Baurechtsnehmer in der Industriezone neue Verträge ausgearbeitet werden, wobei die Baurechtsnehmer der Gemeinde mitteilen sollten, welchen Artikel des bestehenden Vertrages sie abgeändert haben möchten.

Die Kommission kommt nach reger Diskussion überein, dass grundsätzlich weiterhin an der in der Sitzung des Gemeinderates vom 21. April 1999 (Trakt. Nr. 77) beschlossenen Baurechtszinserhöhung auf CHF 24,125 festgehalten wird. Sie könnte sich höchstens eine gestaffelte Erhöhung des Baurechtszinses in den nächsten 2 bis 3 Jahren vorstellen.

Gemäss Art. 11 der gültigen Bauordnung dient die Industrie- und Gewerbezone der Aussiedlung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie für standortgeeignete öffentliche Bauten und Anlagen. Die Zone ist insbesondere für solche Betriebe bestimmt, die wegen störender Einwirkungen in anderen Zonen nicht zulässig sind. Nach Aussage eines Kommissionsmitgliedes wird der Artikel 11 noch in diesem Jahr mit einer gewissen Öffnung angepasst. Diese geringe Anpassung des Artikels 11 wird nicht für die Erstellung von Banken, Treuhandbüros, Wohnungen etc. gelten. Die

Belegung der oberen Stockwerke eines Industriebetriebes soll gelockert und für anverwandte Betriebe geöffnet werden. Diese Lockerung sowie die Öffnung des Artikels 11 wird in der Baukommission und Ortsplanungskommission besprochen und abgeklärt. Nach einem Vergleich der Baurechtszinsen von anderen Gemeinden besteht die Kommission weiterhin auf der vorgenommenen Baurechtszinserhöhung. Bei Untervermietungen wird für Schaaner Bürger sowie den anderen Baurechtsnehmern den vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 02. Juni 1999 beschlossenen Baurechtszins von CHF 48,25 gelten. Die Kommission hat auch Mühe mit dem Begriff eines "wirtschaftsfreundlichen index-angepassten Baurechtszinses", der auf einen einheitlichen Wert festgelegt werden soll.

Der Gemeinderat hat die Baurechtszinsanpassung in seiner Sitzung vom 21. April 1999, Trakt. Nr. 77, beschlossen. Nachfolgend ein Auszug aus dem Protokoll dieser Sitzung:

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 1. Juli 1987 (Trakt. Nr. 153) den Grundsatzentscheid gefällt, wonach bei Bodenabgaben in der Industrie- und Gewerbezone nur noch mehrgeschossig und nur mit bester Bodenausnutzung gebaut werden muss.

Am 23. September 1992 (Trakt. Nr. 250) hat der Gemeinderat den Beschluss vom 1. Juli 1987 bestätigt. Unter Punkt 2 der Beschlussfassung kann eine Ausnahme betreffend mehrgeschossiger Bauten erteilt werden, sofern es sich um reine Lagerhallen handelt, in deren nicht produziert wird.

Dieser Grundsatzbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 23. September 1992, Trakt. Nr. 250, Punkt 2, wonach Ausnahmen bei reinen Lagerhallen, wo nichts produziert wird, möglich sind, ist an der Gemeinderatssitzung vom 30. September 1998, Trakt. Nr. 271, aufgehoben worden.

Generelle Baurechtszinsanpassung

Die Festlegung des Baurechtszinses erfolgte erstmals per Gemeinderatsbeschluss vom 05. Juni 1975. Er errechnete sich aus der amtlichen Verkehrswertschätzung, dem durchschnittlichen Hypothekenzinssatz der Liecht. Landesbank sowie einem Reduktionsfaktor (Industrie- und Gewerbezone 0,4). Die Baurechtszinsen wurden bislang lediglich indexgebunden angepasst. Eine grundsätzliche Anpassung ist gemäss den Baurechtsverträgen erst nach Ablauf von jeweils 10 Jahren möglich. In Anbetracht der stark gestiegenen Bodenbewertung erscheint eine Anpassung als längst überfällig. In den Anfangszeiten der Baurechtsvergabe in der Industrie- und Gewerbezone betrug der amtliche Verkehrsschätzwert pro Klafter ca. CHF 500,00, heute beträgt er ca. CHF 1'250,00.

Nach Ansicht der Kommission sollte man bei allen Baurechtsverträgen in der Industrie- und Gewerbezone eine generelle Neuanpassung des Baurechtszinses vornehmen. Bei vier Baurechtsverträgen ist eine Erhöhung des Baurechtszinses nicht Gegenstand des Vertrages. Die Kommission ist der Meinung, dass auch bei diesen vier Baurechtsneh-

mern eine Baurechtszinserhöhung angestrebt werden soll. Bei einzelnen Baurechtsnehmern ist im Vertrag enthalten, dass nur bei einer generellen Anpassung des Baurechtszinses dies auch bei ihnen erfolgen kann. Es werden verschiedene Berechnungsmodelle anderer Gemeinden herangezogen, wobei sich die Kommission für keine der Berechnungsgrundlagen entscheiden kann. Schlussendlich wird die ursprüngliche Berechnungsgrundlage, die der Gemeinderat an der Sitzung vom 05. Juni 1975 verabschiedet hat, befürwortet. Dabei wird der durchschnittliche Hypothekar-Zinssatz der Liechtensteinischen Landesbank verwendet, multipliziert mit dem geschätzten Verkehrswert pro Klafter in der Industrie- und Gewerbezone, reduziert um den Faktor für die Industrie- und Gewerbezone von 0,4. Die ursprünglich vorgesehene Berechnungsgrundlage beinhaltete die Erstellung einer amtlichen Verkehrsschätzung für jedes Grundstück. Dies wird als nicht nützlich betrachtet. Anstelle der damaligen Verkehrswertschätzung eines jeden Grundstückes wird von der Kommission eine durchschnittliche Gebietschätzung als zweckdienlicher erachtet.

Variante 1

Eine Nachfrage bei der Liechtensteinischen Landesbank betreffend den durchschnittlichen Hypothekar-Zinssatz per 13.04.1999 hat ergeben:

- Einfamilienhäuser	3 %
- Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftshäuser	3 ½ %
- Industrie- und Gewerbegebäude	3 ½ %
durchschnittlicher Hypothekar-Zinssatz per 13.04.1999	3 1/3 %

Variante 2

Eine Berechnung des durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes der letzten 10 Jahre nach Vorlage der Liecht. Landesbank ergibt folgende Zahlen:

- Einfamilienhäuser	4,575 %
- Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftshäuser	4,825 %
- Industrie- und Gewerbegebäude	5,075 %
durchschnittlicher Hypothekar-Zinssatz der letzten 10 Jahre	4,825 %

Berechnungsbeispiel Variante 1:

3 1/3 % vom geschätzten Klafterpreis in der Industrie- und Gewerbezone von CHF 1'250.--, ergibt CHF 41,625, mal den Faktor von 0,4 ergibt den Betrag von CHF 16,65 pro Klafter/Jahr für den neuen Baurechtszins.

Berechnungsbeispiel Variante 2:

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000

7

4,825 % vom geschätzten Klafterpreis in der Industrie- und Gewerbezone von CHF 1'250,--, ergibt CHF 60,313, mal den Faktor von 0,4 ergibt den Betrag von CHF 24,125 pro Klafter/Jahr für den neuen Baurechtszins.

Die Schätzung für die Industrie- und Gewerbezone wurde bei Landesschätzer Peter Konrad in Auftrag gegeben und steht für eine Entscheidungsfindung zur Berechnung des neuen Baurechtszinses zur Verfügung. Der Landesschätzer hat drei Klafterpreise für die Industrie- und Gewerbezone festgelegt (liegt dem Antrag bei):

-	Industrie- und Gewerbezone West	CHF	1'300,--
-	Industrie- und Gewerbezone Mitte	CHF	1'250,--
-	Industrie- und Gewerbezone Ost	CHF	1'200,--
	durchschnittlicher Schätzwert	CHF	1'250,--

Erwägungen

Während der Diskussion werden folgende Punkte festgehalten:

(...)

- Zinserhöhungen seien schon lange gefordert jedoch immer wieder aufgeschoben worden. Es seien immer nur indexbezogenen Anpassungen vorgenommen worden.
- Ein Gemeinderat spricht sich für die „teurere“ Variante aus, vor allem hinsichtlich der hohen Erschliessungskosten.
- Es wird erwähnt, dass z.B. in Eschen CHF 29.-- pro Klafter verlangt würden. Es sei sicher vertretbar, dass in Schaan die ähnlichen Preise verlangt werden sollten.
- Ein Gemeinderat erwähnt, dass eine Erhöhung verschiedene Betriebe stark treffen könnte. Der Vorschlag entspreche einer Verdoppelung bzw. sogar einer Verdreifachung. Dem wird entgegengehalten, dass im Vergleich zum Ausland in Liechtenstein andere Standortvorteile bestünden, z.B. hinsichtlich des Wasserpreises. Zudem handle es sich dennoch um eine moderate Erhöhung. Zudem würden einige Gewerbler auf ihrem eigenen Boden Renditebauten erstellen, und hätten selbst im Industriegebiet ihren Betriebsstandort. Bei der Verdreifachung müsse zudem der Zeitraum angesehen werden: vor über 10 Jahren sei eine Anpassung erfolgt, und diese Anpassung verbleibe sicherlich weitere 10 Jahre. Unter diesem Gesichtspunkt sei auch die Variante 2 noch eine moderate Erhöhung. Zudem zahle die Gemeinde die Erschliessungskosten in diesem Gebiet.

(...)

Beschlussfassung

1. a) *Es wird eine generelle Baurechtszinsanpassung für die Industrie- und Gewerbezone für sämtliche Baurechtsnehmer vorgenommen.*
- b) *Der Baurechtszins wird neu gemäss Variante 2 festgelegt:
CHF 1'250.-- x 4.825 % x 0.4 = CHF 24.125*

(...)

Abstimmungsresultat (12 Anwesende)

1. a) *einstimmig*
- b) *7 Ja*

(...)

Hinsichtlich der Untervermietung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 02. Juni 1999, Trakt. Nr. 126, folgenden Beschluss gefasst:

Ausgangslage

(...)

In der Liegenschaftskommission wurde (...) die Anpassung der Baurechtszinsen im Falle der Untervermietung diskutiert. Laut Gemeinderatsbeschluss vom 15. Juni 1988, Trakt.Nr. 140, wurde der Faktor für die untervermietete Fläche von 0.4 auf 2.0 erhöht. Dies bedeutet im Falle einer Untervermietung einen 5fachen Baurechtszins. Zudem bedürfen Untervermietungen nach wie vor einer speziellen Zustimmung des Gemeinderates.

In der Liegenschaftskommission war man sich darüber einig, dass eine Untervermietung zur Flächenausnützung nach wie vor erwünscht ist. Man war sich auch einig darüber, dass in der Folge der Neuanspassung eine Verfünffachung nicht durchgeführt werden kann. Die Liegenschaftskommission gelangte mehrheitlich zur Ansicht, dass im Falle der Untervermietung der Baurechtszins verdoppelt werden könnte, was einem Umrechnungsfaktor von 0.8 entspricht. Der Preis würde sich damit auf CHF 48.25 pro Jahr belaufen.

Beschlussfassung (10 Ja, 12 Anwesende)

Der Faktor 0,8 soll zur Anwendung kommen.

Investitionen

Die Gemeinde Schaan hat in den letzten Jahren in das Industriegebiet nicht unbedeutende Investitionen getätigt:

1978	513'469.50
1979	436'853.40
1980	469'839.15
1981	462'729.05
1982	211'561.40
1983	548'977.85
1984	410'466.55
1985	138'899.40
1986	228'933.05
1987	101'036.95
1988	66'558.65
1989	41'159.00
1990	109'564.25
1991	433'170.85
1992	925'749.00
1993	0.00
1994	15'517.75
1995	141'761.38
1996	477'553.75
1997	1'187'678.92
1998	117'675.16
1999	47'242.85
Total	7'086'397.86
Total 1990-1999	3'455'913.91

Diesen Ausgaben stehen folgende Einnahmen aus Baurechtszinsen gegenüber:

1990	112'337.00
1991	118'314.00
1992	161'117.00
1993	171'110.00
1994	178'234.00

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000

10

1995	180'306.00
1996	190'583.00
1997	191'976.00
1998	191'661.00
1999	190'851.00
Total 1990-1999	1'495'638.00

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist auch unbedingt, dass der Klafterpreis in der Industriezone zu Anfang der Baurechtsvergaben bei ca. CHF 500.-- stand, heute je nach Standort jedoch CHF 1'200.-- bis CHF 1'300.-- beträgt.

Erwägungen

Erwägungen durch den Gemeinderat vorgängig der Diskussion mit den Vertretern des Gewerbes

- Bezüglich der Bauordnung wird erwähnt, dass eine Lockerung geplant sei. In der Ortsplanungskommission würden im Verlaufe des Februars und des März erste Entscheide anstehen. Dies solle man den Gewerbevertretern mitteilen, jedoch keine detaillierten Aussagen machen.
- Bei der nachfolgenden Diskussion mit den Vertretern des Gewerbes werde es vorgängig darum gehen, deren Argumente zur Kenntnis zu nehmen. Der Gemeinderat werde erst anschliessend über das weitere Vorgehen beschliessen. Vorgeschlagen wird, die Argumente des Gewerbes den zuständigen Kommissionen zu übergeben. Es wird aber auch die Ansicht geäussert, dass man überhaupt nicht darauf eintreten solle.
- Die Formel zur Berechnung des Zinses sei bereits 1975 beschlossen worden.
- Einige Gemeinderäte können sich allenfalls eine gestaffelte Erhöhung des Zinses vorstellen.
- Es wird erwähnt, dass die Frage der Zinsen in Verträgen geregelt sei. „Richtige“ Argumente gegen eine Erhöhung gebe es nicht.
- Das Argument der Baugrundsqualität soll dahingehend entkräftet werden, dass dieser in Eschen mindestens so schlecht wie in Schaan sei.
- Es wird erwähnt, dass man zwar falsche Argumente widerlegen, aber nicht zu weit gehen solle.

Erwägungen durch den Gemeinderat sowie die Vertreter des Gewerbes

Die Vertreter des Gewerbes sind der Ansicht, dass die Erhöhung des Baurechtszinses in der Industrie- und Gewerbezone massiv und überraschend gewesen sei. Eine Erhöhung um 200 bis 500 % sei für sie nicht nachvollziehbar; sie wird sogar als „willkürlich“ bezeichnet. Es gebe doch auch eine automatische Erhöhung durch die Indexanpassung.

Man müsse doch auch den schlechten Baugrund in dieser Gegend berücksichtigen. Eine Vereinheitlichung sei jedoch auf jeden Fall vernünftig und zu begrüssen.

Die Vertreter des Gewerbes sind der Meinung, dass bezüglich der Bauordnung eine volle Ausnutzung der Möglichkeiten (Bauhöhe) sinnvoll sei, vor allem in Hinblick auf die Bodenreserven. Es sei jedoch schwierig, mit der jetzigen Bauordnung die Obergeschosse zu vermieten.

Es wird angeführt, dass man mit einer allfälligen Öffnung der Industrie- und Gewerbezone das Gewerbe nicht verdrängen dürfe. Die Immissionsgrenzwerte seien unbedingt auf diesem Stand beizubehalten, diese Werte müssten von allfälligen Bewohnern in dieser Zone schriftlich akzeptiert werden. Zudem sollten in Zukunft Parkierungsnachweise notwendig sein.

Die Vertreter des Gewerbes möchten bezüglich Baurechtszins und neue Zonenordnung ein Mitspracherecht. Der Baurechtszins solle indexgebunden sein. Es wird von ihnen auch ein Aufschub der Erhöhung des Baurechtszinses angesprochen, bis die neue Bauordnung in Kraft ist.

Die Frage, ob auch andere Baurechtsnehmer in anderen Zonen von einer solchen Zinserhöhung betroffen seien, wird verneint: es wird darauf hingewiesen, dass dies (noch) nicht diskutiert worden sei (zudem seien in den Wohngebieten viele Baurechtszinsen durch Einmalzahlungen abgelöst) bzw. es seien (Landwirtschaftszone) sogar Senkungen vorgenommen worden.

Es wird von allen Seiten betont, dass eine klare Haltung notwendig sei.

Es wird angeführt, dass die Gemeinde gemäss den bestehenden Verträgen ohne Zweifel berechtigt sei, die Zinsen zu überprüfen.

Auf eine entsprechende Frage wird bemerkt, dass die Gemeinde Schaan am 18. Juni 1999 ein Schreiben an an Baurechtsboden interessierte Gewerbebetriebe gesandt habe, in welchem diese gebeten wurden, sich wegen einer allfälligen „Gewerbehalle“ zusammensetzen. Mittlerweile haben sich vier Betriebe „gefunden“. Es gibt momentan noch ein Problem betreffend die Definition „Gewerbe“ für einen dieser Betriebe, das jedoch in der nächsten Zeit gelöst werden sollte. Die Angelegenheit wird in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen besprochen werden. In diesem Zusammenhang wird bemerkt, dass bereits vor einigen Jahren eine Gewerbehalle geplant gewesen sei. Die Gemeinde Schaan habe ca. CHF 160'000.-- vorgeschossen, das Projekt sei jedoch anschliessend im Sande verlaufen.

Bezüglich Bauordnung wird angemerkt, dass diese seit einiger Zeit in Bearbeitung sei (Liegenschafts- und Ortsplanungskommission), eine Anpassung in Richtung Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wird wahrscheinlich erfolgen.

Von den Gemeinderäten wird angefragt, was unter den von den Vertretern des Gewerbes geforderten „wirtschaftsfreundlichen Zinsen“ zu verstehen sei. Dem wird geantwortet, dass die Zinsen „an die Überbauung anzupassen“ seien.

Von allen Seiten wird festgehalten, dass die Gemeinde Schaan klar eine Industrie- und Gewerbezone sei. Es sei jedoch wichtig, mit der Entwicklung unserer Gesellschaft in Richtung Dienstleistungen Schritt zu halten.

Es wird angeregt, dass die Baurechtsnehmer die ihnen zugeteilten Böden kaufen könnten, allenfalls im Tausch z.B. gegen Böden in der Landwirtschaftszone.

Wortlaut der „Stellungnahme der Baurechtsnehmer vom Alten Riet“

„Auslöser: geplante massive Baurechtszinserhöhung mit Brief der Gemeinde vom 18. Juni 1999, an alle Baurechtsnehmer in der Industrie- und Gewerbezone im alten Riet.

(Die Erhöhung ist so massiv und kam so überraschend, dass wir entsprechend lange brauchten um uns zu sammeln und zu reagieren!)

Themen:

- 1. Baurechtszinssatz**
- 2. Bauordnung der Gemeinde Schaan betreffend der Industrie- und Gewerbezone**

1. Baurechtszins

Wir begrüßen eine Vereinheitlichung der Bedingungen für alle Baurechtsnehmer.

Die vorgesehene plötzliche und sehr massive Erhöhung der Pachtzinsen von ca. 200% bis fast 500% ist nicht nachvollziehbar. Ein Wohnungsmieter würde bei so einer Erhöhung wohl aus allen Wolken fallen!

Die Bau- und auch die Unterhaltskosten liegen im alten Riet wesentlich höher als in Gebieten mit guten Baugründen. Dieser Umstand muss bei der Festlegung der Baurechtszinsen angemessen berücksichtigt werden.

2. Bauordnung bzw. Bauauflagen

Die Auflage zur Ausnutzung der vollen Gebäudehöhe von 20 m bei Baurechtsböden erachten wir als sehr sinnvoll, da Liechtenstein bekanntlich nicht über unbeschränkte Bodenreserven verfügt.

Zur Ausnutzung der Räume in den oberen Geschossen müssen die heute gültigen Zonenvorschriften liberalisiert werden; d.h. Dienstleistungs- und Wohnnutzungen ermöglichen.

Die erhöhten Immissionsgrenzwerte sind in dieser Zone aber beizubehalten. Diese Werte sind auch von den heutigen und zukünftigen Dienstleistern und Bewohnern schriftlich zu akzeptieren, solange sie innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte liegen.

Ohne Parkierungsnachweise keine Nutzungserweiterungen bzw. -änderungen.

Unsere Ziele

*Mitspracherecht bei der Festlegung der **wirtschaftsfreundlichen** Baurechtszinsen, und Anbindung dieser an den Teuerungsindex, Anpassung alle 5 Jahre (ohne einseitige Anpassungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde).*

*Aufschub der Baurechtszinserhöhung bis neue Bau- und Zonenordnung in Kraft.
Mitspracherecht bei der neuen liberaleren Bau- und Zonenordnung betreffend der Industrie- und Gewerbezone, bevor sie in Kraft gesetzt wird.*

Offene Fragen

Wird die neue Pachtzinsberechnung auch bei anderen Nutzern angewendet, z.B. in der Landwirtschaft oder bei Baurechtsnehmern mit Wohngebäuden?

Wie gross ist das Interesse der Gemeinde an Industrie- und Gewerbebetrieben, Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen aus diesem Sektor?

Wie ist die grundsätzliche Haltung des Gemeinderates zum Eintausch von Industrieböden gegen Böden aus anderen Zonen? Wäre z.B. ein Eintausch gegen Landwirtschaftsböden in einem bestimmten Verhältnis z.B. 1:6, oder 1:1 plus Ausgleichzahlung (gemäss Differenz aus der Bodenbewertung) möglich?

Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung: (betreffend Industrie- und Gewerbezone)

Dienstleistungsanteil bis max. 50 % und Wohnungen für Betriebspersonal sind zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone gelten die erhöhten Immissionsgrenzwerte gemäss Immissionsgrad III. Die Gemeinde bzw. das Land schreitet nur ein, wenn der Nachweis einer Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grenzwerte erbracht wird.

Die volle Gebäudehöhe ist auszunutzen. Falls in der ersten Bauetappe noch nicht auf die volle Höhe gebaut wird, ist vor Baubeginn das Gebäudekonzept und die Statik für die maximale Gebäudehöhe nachzuweisen.

Bei der Baueingabe und auch bei späteren Umnutzungen ist ein Parkierungsnachweis zu erbringen, mit Berechnung und Situationsplan.

Änderungen und Ergänzungen der Baurechtsverträge für die Industrie- und Gewerbezone

Mindestens 1/3 der Nutzungsfläche muss für den eigenen gewerblichen Betrieb verwendet werden.

Der Baurechtszins für das Jahr 2000 beträgt CHF 10.00 per Klafter und Jahr. Für vermietete Nutzflächen an ortsansässige Unternehmungen, die in Schaan Steuern bezahlen, gilt der gleiche Baurechtszins. Bei Vermietungen an ortsfremde Unternehmungen muss der Baurechtsnehmer den doppelten Baurechtszins anteilmässig bezahlen.

Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst.

Hinweis auf die erhöhten Immissionsgrenzwerte, und dass diese integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrages sind.

Bei allfälliger Vermietung sind auch die Mieter auf die erhöhten Grenzwerte unmissverständlich aufmerksam zu machen.“

39 Stellenbesetzung Mitarbeiter Hochbau

Beschlussfassung

Als neuer Mitarbeiter im Bereich Hochbau wird Herr Wolfgang Schatzmann, Wangerberg 203, 9497 Triesenberg, angestellt.

40 Qualitätssicherung der Wasserversorgung der Gruppenwasserversorgung Liechtensteiner Oberland (GWO) / Nachtragskredit

Ausgangslage

An der Delegiertenversammlung der Gruppenwasserversorgung Liechtensteiner Oberland (GWO) vom 22. Juni 1999 wurde beschlossen, die Qualitätssicherung für die Wasserversorgung der Mitgliedgemeinden durchzuführen.

Ein entsprechendes Konzept wurde bereits ausgearbeitet. Bevor die einzelnen Gemeinden die QS-Dokumente mit ihren gemeindespezifischen Elementen ergänzen, besteht seitens der GWO ein weitergehender Koordinationsbedarf.

Die Offerte des bearbeitenden Ingenieurbüro beläuft sich auf CHF 50'000.00. Diese Kosten setzen sich zusammen aus dem eigentlichen QS-Handbuch und dessen Beilagen und zusätzlichen, gemeinsamen Regelungen. Für jede der 5 Mitgliedergemeinden belaufen sich somit die Kosten auf CHF 10'000.00.

Im Investitionsbudget 2000 waren diese Kosten nicht vorgesehen; es muss somit ein entsprechender Nachtragskredit beantragt werden.

Antrag

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Delegierten der GWO die Genehmigung eines Nachtragkredites in Höhe von CHF 10'000.00 im Investitionsbudget 2000 auf die Kontonummer 701.352.00.

Beschlussfassung (einstimmig, 12 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

41 Impulsprogramm Energiesparen / Broschüre

Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 15. Dezember 1999, Trakt. 275, genehmigte der Gemeinderat das Impulsprogramm zur Förderung von Energiesparmassnahmen.

Um dieses für die Umwelt wesentliche Impulsprogramm auch der breiten Öffentlichkeit nahe zu bringen, erarbeitet die Umweltkommission eine Broschüre, die zukünftig (während der Dauer des Impulsprogrammes) jedem Bauwerber ausgehändigt werden soll. Gleichzeitig sollen auch Besitzer von bestehenden Bauten über diese Förderung informiert werden.

Zu diesem Zweck wird im „Schaan heute“ ein entsprechender Beitrag veröffentlicht, in dem das Impulsprogramm nochmals vorgestellt und auf die angesprochene Broschüre verwiesen wird.

Die Broschüre wird deshalb auf der Gemeindebauverwaltung aufliegen. Gleichzeitig haben Interessierte auch die Möglichkeit, sachdienliche Informationen in der Gemeindebauverwaltung zu erhalten. Als Kontaktperson wird in der Broschüre der Umweltbeauftragte der Gemeinde Schaan angegeben.

Antrag

Der Umweltbeauftragte beantragt seitens der Umweltkommission, die beiliegende Broschüre „Impulsprogramm Energiesparen“ der Gemeinde Schaan in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Erwägungen

Der Umweltkommission sowie dem Umweltbeauftragten der Gemeinde Werner Frick wird durch den Gemeinderat ein Dank für die geleistete Arbeit ausgesprochen.

Beschlussfassung (einstimmig, 12 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

42 Aufbau von Antennenstandorten der neuen Mobilnetzbetreiber

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 1. Februar 2000 informiert das Amt für Kommunikation die Gemeindevorstellung über den bevorstehenden Ausbau von Antennenanlagen durch die neuen Mobilnetzbetreiber (Telefon).

Diese Neukonzessionäre wollen resp. müssen anscheinend bis spätestens Anfang April 2000 ihren Betrieb aufnehmen.

Die Regierung hat sich im Interesse eines freien Wettbewerbs und um den Benützern eine bestmögliche Auswahl und Versorgungsqualität zu bieten, entschlossen, jedem Mobilnetzbetreiber den **Aufbau einer eigenständigen Netzinfrastruktur** unter strikter Vorgabe entsprechender Qualitäts- und Versorgungsparameter, von **Koordinationspflichten bezüglich der Antennenstandorte und der Einhaltung strenger Strahlenschutzwerten** vorzuschreiben. Die Konzessionsbestimmungen enthalten eine aktive Koordinationspflicht der Mobilbetreiber betreffend zu erstellender Antennenstandorte. Es gibt jedoch keine absolute Pflicht zur gemeinsamen Nutzung von Standorten, zumal die Durchführbarkeit einer Zusammenlegung jeweils unter dem Vorbehalt der technischen Möglichkeit, der kommerziellen Zumutbarkeit und der Pflicht zur Einhaltung strenger Strahlenschutzwerte steht.

Die Regierung hat gemäss vorgenanntem Schreiben die weltweit schärfsten Grenzwerte für den Schutz vor nichtionisierender elektromagnetischer Strahlung in den Mobilkonzessionen vorgeschrieben. Da dadurch die Strahlenbelastung pro Standort geringer ist, müssen daraus folgend tendenziell mehr Standorte gebaut werden.

Die in der Konzession festgelegte Pflicht zur Standortkoordination liegt in der Zuständigkeit des Amtes für Kommunikation und wurde gemäss Schreiben bereits durchgeführt. Weiters führt das Amt für Kommunikation aus, dass betreffend des Baubewilligungsverfahrens lediglich das Vereinfachte Verfahren gemäss Art. 75 Baugesetz anzuwenden sei, und dass dabei durch die Baubehörde lediglich zu prüfen sei, ob die Anlage optisch störe.

Die Prüfung, ob eine ausreichende Koordination der Antennenstandorte vorliege und die Strahlenschutzgrenzwerte eingehalten seien, liege nicht in der Entscheidungskompetenz der Baubehörden, sondern beim Amt für Kommunikation.

Die Vorsteherkonferenz hat sich an ihrer Sitzung vom 27. Januar 2000 mit dieser Problematik befasst und kommt zu folgendem Statement:

Die Gemeindevorsteher haben in den letzten Tagen bzw. werden in den nächsten Tagen Gesuche zur Errichtung von Antennenanlagen der Konzessionsteilnehmer für Mobiltelefon erhalten. Gemäss den bisherigen amtlichen Äusserungen sollten die Antennen

kein übermässiges Ausmass haben. Nach dem Vorliegen einiger konkreter Gesuche jedoch müssen die Antennen eine beachtliche Grösse bzw. Höhe aufweisen, um die technischen Anforderungen zu erfüllen.

Die Gemeindevorsteher sind über die Ausmasse der Antennen besorgt und befürchten, dass das Landschaftsbild darunter leiden werde. Zudem sind auch Bedenken vorhanden, dass die grossen Antennenanlagen in der Bevölkerung Ängste vor Strahleneinwirkung wecken. Auch der Umweltschutzgedanke dürfe nicht ausser acht gelassen werden.

Die Gemeindevorsteher vereinbaren, dass sie von sich aus klärende Schritte beim Bauamt und dem Amt für Kommunikation vornehmen werden. Parallel dazu soll die Vorsteherkonferenz das Bauamt in Vaduz ersuchen, ein Gesamtkonzept der Antennenanlagen für das Mobiltelefonnetz in Liechtenstein zu erarbeiten.

Die Ortsplanungskommission hat sich an ihrer Sitzung vom 15.02.2000 ebenfalls mit dieser Thematik befasst, teilt die Bedenken der Vorsteherkonferenz und befürwortet ebenfalls die Vorlage eines Gesamtkonzeptes als Voraussetzung für die Erteilung von Bewilligungen durch die Gemeinde. Die ledigliche Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gem. Art. 75 Baugesetz wird als problematisch angesehen, insbesondere für freistehende Antennenanlagen (Masten bis ca. 50 m Höhe, Landschaftsschutz, Sicherheit etc.). Angesichts der optischen Wirkung und allfälliger Strahlenimmissionsproblematik sollte auch von den Landesbehörden bekanntgegeben werden, in welchem Radius um die Antennenstandorte die Nachbarschaft verständigt werden muss.

Ausserdem teilt die Ortsplanungskommission die Meinung des Amtes für Kommunikation nicht, dass im Baubewilligungsverfahren die Strahlenschutzproblematik nicht in die Beurteilungskompetenz der Baubehörde falle, da gemäss Art. 50 des Baugesetzes Bauten und Anlagen auch gesundheitspolizeilichen Anforderungen genügen müssen. Bei allfälligen diesbezüglichen Einsprachen müsste seitens der Landesbehörde die direkte fachliche Unterstützung für die Entscheidungsfindung zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde bezüglich Strahlenschutzbeurteilung überfordert ist.

Antrag

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Ortsplanungskommission in Anlehnung an das Statement der Vorsteherkonferenz die Genehmigung der nachstehenden Grundsatzbeschlussfassung.

1. Der Gemeinderat ist über das Ausmass der Antennenanlage für Mobilteilnehmer, insbesondere auch über freistehende Anlagen wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie allfälliger gesundheitsschädigender Einwirkungen infolge der mit diesen Anlagen verbundenen Strahlenbelastung besorgt.
2. Bevor die Gemeinde die entsprechenden Baugesuche behandelt, muss seitens des Landes der Gemeinde ein Gesamtkonzept vorgelegt werden, welches die

Aspekte Ortsbild-, Landschaftsschutz sowie der Strahlenbelastung insbesondere innerhalb des bebauten Gebietes berücksichtigt.

3. Die Anwendung des Vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gem. Art. 75 Baugesetz wird als äusserst problematisch angesehen, insbesondere für freistehende Anlagen mit grossem Ausmass (hohe Masten) und Anlagen innerhalb des Baugebietes wegen der möglichen Strahlenbelastung der Bevölkerung. Zwecks der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigung der Nachbarschaft ist seitens der Landesbehörde schriftlich mitzuteilen, in welchem Radius um die vorgesehenen Standorte dies zu erfolgen hat. Falls im Zuge des Bewilligungsverfahrens Einsprachen bezüglich der Strahlenbelastung auftreten, muss seitens der Landesbehörde die kostenlose fachliche Unterstützung zur Behandlung solchgearteter Einsprachen zugesagt werden.

Erwägungen

Während der Diskussion werden die folgenden Punkte erwähnt:

- Der Gemeinderat stellt die Frage in den Raum, inwieweit die Standorte der Antennen bereits festgelegt sind.
- Es wird festgehalten, dass es sich bei zwei der geplanten Standorte in Schaan um Privatbesitz handle.
- Es wird von einigen Gemeinderäten betont, dass es notwendig sei, hier das Ordentliche Baubewilligungsverfahren anzuwenden, nicht das Einfache. Es sei auch wichtig, dass klar sei, dass die Verantwortung beim Land und nicht bei den Gemeinden liege.
- Einige Gemeinderäte sind der Ansicht, dass es sich hier um ein politisches Problem handle.
- Die Gemeinderäte halten fest, dass es nicht darum gehe, die ganze Angelegenheit zu verhindern, sondern dass man lediglich auf einem ordentlichen rechtsgültigen Verfahren bestehe.
- Es stellt sich für die Gemeinde Schaan die Frage, ob man dem Standort Sportplatz Rheinweise zustimmen soll.
- Ein Gemeinderat hält fest, dass es doch einem Bedürfnis der Bevölkerung entspreche, in einem Wettbewerbsmarkt telefonieren zu können. Es stelle sich die Frage, ob man die Telefonie wolle oder nicht.
- Ein Gemeinderat teilt mit, dass sich für die Betreiber der Mobiltelefonie das Problem stelle, dass sie am 01. April 2000 den Betrieb aufnehmen müssen, sie müssen ansonsten eine Konventionalstrafe bezahlen (ausser wenn die Verhinderung nicht bei ihnen begründet ist).
- Für den Gemeinderat stellt sich die Frage, wer einspracheberechtigt bzw. wer zu verständigen ist. Zudem könne ein Verfahren bei einer Einsprache lange dauern: zuerst müsse eine Vermittlung stattfinden, anschliessend eine weitere Behandlung im Gemeinderat, dann bei der Regierung und schlussendlich allenfalls bei der

Verwaltungsbeschwerdeinstanz VBI. Ein solches Verfahren könne gut und gerne bis zu einem halben Jahr dauern.

- Für einige Gemeinderäte stellt sich die Frage, wieso man bei einem einfachen Einfamilienhaus ein relativ kompliziertes Verfahren zu durchlaufen habe, die Regierung und die zuständigen Ämter hier jedoch von einem Einfachen Baubewilligungsverfahren sprechen könnten.
- Ein Gemeinderat hält fest, dass das Problem auch darin begründet liege, dass mit dem Baubewilligungsverfahren zu spät angefangen worden sei. Die Öffnung sei seit über einem Jahr bekannt, jetzt erst sei angefangen worden, jetzt werde „gepusht“.
- Auf die Frage nach einem Zusammenschluss der Betreiber wird geantwortet, dass dies anscheinend nicht möglich sei. Es sei auch so, dass die Koordination und die Erklärungen durch die Regierung und die zuständigen Ämter mangelhaft seien. Die Betreiber spannten wohl ein wenig zusammen, es sei jedoch so, dass es sich um Wettbewerb handle, wo nicht jeder alle Karten aufdecke. Der Wille sei jedoch da.
- Es wird festgehalten, dass der Gemeinderat heute entscheiden müsse, ob dem Antrag gefolgt werde, oder ob das Einfache Verfahren, wie dies durch die Regierung und die zuständigen Ämter befürwortet werde, anzuwenden sei.
- Ein Gemeinderat fragt an, ob es möglich sei, dass die geplante Antenne beim Sportplatz Rheinwiese die dortige Lautsprecheranlage stören könne. Dem kann jedoch nicht geantwortet werden. Es wird jedoch festgehalten, dass bei einer Zustimmung zu dieser Anlage Haftung und Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen würden. Auf die Frage, ob zu diesem Standort Alternativen bestünden, wird geantwortet, dass dies anscheinend nicht möglich sei, dies sei bereits überprüft worden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Zonenproblematik verwiesen (Übriges Gemeindegebiet, Bauzone, Landwirtschaftszone). Es wird jedoch auf die Möglichkeit verwiesen, die Antenne allenfalls auf dem Gelände der Hovalwerk aufzustellen.
- Ein Gemeinderat ist der Meinung, dass eine grundsätzliche Ablehnung nicht möglich sei; die Gemeinde Schaan sei Entscheidungsinstanz, nicht aber Partei.
- Einige Gemeinderäte sind der Ansicht, dass es sich hier um eine „Zwängerei“ handle.
- Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass beim Bahnübergang Zollstrasse bereits ein Sendemast vorhanden sei.
- Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Antrag ergänzt werden solle: es sei explizit darauf hinzuweisen, dass das Ordentliche Baubewilligungsverfahren anzuwenden sei.
- Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass erwähnt werden solle, dass „die Gemeinde Schaan nicht grundsätzlich gegen den Bau von Mobiltelefonanlagen“ sei, oder dass die Gemeinde Schaan „den Bau von Mobiltelefonanlagen grundsätzlich begrüße“. Es stellt sich den Gemeinderäten die Frage, ob dies bei anderen Angelegenheit auch so gehandhabt werde. Es wird jedoch auch erwähnt, dass eine „Begrüssung“ nicht sinnvoll sei, wenn man sich auf der anderen Seite eigentlich überrollt vorkomme. Man habe zudem keine Möglichkeit, die ganze Angelegenheit

zu überprüfen. Das gesamte Vorgehen der Regierung sowie der zuständigen Ämter gefalle nicht, ein objektives Urteil sei jetzt nicht möglich.

- Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass er wegen der Kinder Probleme mit der Telefonie bzw. dem „Antennenwald“ sehe.
- Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass man nicht, wie im Antrag beschrieben, „besorgt“ sein könne: man könne nur entweder dafür oder dagegen sein. Ein anderer Gemeinderat hält fest, dass man nicht grundsätzlich dagegen sein könne; in diesem Bereich liege sicherlich die Zukunft.
- Die Gemeinderäte stellen sich die Frage, wieso überhaupt neue Netze gebaut würden. Mit dem jetzigen Netz durch die Swisscom sei doch das Land eigentlich abgedeckt. Es wird erwähnt, dass es in diesem Zusammenhang ein Regierungsbeschluss bestehe.

Beschlussfassung

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt. Er ist zu ergänzen mit dem Hinweis, dass nach Meinung des Gemeinderats von Schaan das Ordentliche Baubewilligungsverfahren anzuwenden ist.

Abstimmungsresultat (13 Anwesende)

12 Ja

43 Ausbau Poststrasse (Parallelstrasse) / 1. Ausbautappe Teilbereich Bahnhofstrasse bis Parz. 712 / Projekt Anpassung Teilbereich Parz. 205 (Überbauung Hasler, Wachter, Gstöhl)

Ausgangslage

Die Projekt- und Kreditgenehmigung für das im Titel aufgeführte Projekt erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juni 1998, Trakt. Nr. 176.

Im Zusammenhang mit dem mittlerweile ausgearbeiteten und rechtskräftigen Überbauungsplan betr. die Parz. 205 (Überbauung Hasler, Wachter, Gstöhl) kamen bei der Detailplanung Differenzen betreffend der Höhenverhältnisse zwischen dem Strassenprojekt und dem Überbauungsrichtplan zum Vorschein. Zur Behebung dieser Höhendifferenzen empfiehlt sowohl die Bau- als auch die Ortsplanungskommission den Einbau eines Differenzmauerwerkes zwischen Gehweg- und Radwegbereich mit integrierter Treppenanlage im öffentlichen Strassenbereich. Die Kosten für die Erstellung sowie des baulichen Unterhaltes gehen zu Lasten der Bauherrschaft der anliegenden Parzelle Nr. 205. Zur Realisierung dieses Differenzmauerwerkes musste der bestehende Dienstbarkeitsvertrag abgeändert werden. Die entsprechenden Verträge liegen bereits unterzeichnet vor.

Antrag

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Bau- und Ortsplanungskommission die Genehmigung der vorstehend beschriebenen Projektänderung sowie des zugehörigen Dienstbarkeitsvertrages.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

44 Fusswegverbindung Feldkircher Strasse - Im Gamander / Projekt- und Kreditgenehmigung / Arbeitsvergabe

Ausgangslage

Das nördliche Ende der Stichstrasse im Gamander soll mit der Feldkircher Strasse und damit mit der dort projektierten Bushaltestelle „Im Besch“ verbunden werden. Zu diesem Zweck wird seitens der Gemeinde auf der Parzelle 211/II ein Fussweg als Verbindung erstellt. Die Notwendigkeit des Fussweges wurde bereits mit dem Baugesuch Wachter (nördlich anstossende Parzelle) im Gemeinderat befürwortet.

Der Fussweg wird gepflästert und mit einer entsprechenden Beleuchtung ausgebaut. Im Fussweg selbst werden seitens der Gemeinde Schaan keine Leitungen verlegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei der Einmündung des Fussweges in die Feldkircher Strasse gesammelt und der Gemeindekanalisation zugeführt. Seitens der Liechtensteinischen Gasversorgung wird auf deren Kosten im Trasse des Fussweges eine Versorgungsleitung verlegt.

Die Offerten für die Baumeisterarbeiten wurden an alle in Schaan ansässigen Bauunternehmer verschickt. 3 Offerten wurden termingerecht und korrekt ausgefüllt retourniert.

Das günstigste Angebot beziffert sich auf CHF 48'257.10 (inkl. MWST).

Antrag

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens der Baukommission die Genehmigung nachstehender Anträge :

1. Genehmigung des vorliegenden Projektes Fussweg Gamander – Feldkircher Strasse.
2. Genehmigung des dazugehörigen Kredites in Höhe von CHF 70'000.00
3. Vergabe der Baumeisterarbeiten (Gemeindeanteil) an die Firma Gebr. Hilti AG, Schaan, zur Offertsumme netto in Höhe von CHF 48'257.10 (inkl. MWST).

Zusatzbemerkung

Die Kosten für den Ausbau des Fussweges sind im Investitionsbudget 2000 unter der Kontonummer 620.501.04 abgedeckt.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000
25

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

46 Reberastrasse 10 "Brunharthaus" / Mehrkosten, Nachtragskredit

Ausgangslage

Die Antragstellung erfolgt in Abstimmung mit dem für die Renovation des Brunhart-hauses zuständigen Bauausschuss.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 3. November 1999 wurde der Gemeinderat bereits dahingehend informiert, dass bei gegenständlicher Renovation Kostenüber-schreitungen zu erwarten sind.

a) Mehrkosten

Mit Datum vom 15. Februar 2000 ist vom Architekturbüro Ospelt & Kieber AG eine Zusammenstellung der Mehrkosten bei der Gemeindebauverwaltung eingegangen, die verbaliter folgenden Inhalt hat:

M E H R K O S T E N

Renovation Reberastrasse 10, Schaan

Die Zahlenreihe rechts ist gerundet, ganze Zahlen sind entweder dort bestmöglichst geschätzt, wo eine genaue Trennung nicht möglich ist, oder mit KE (Kostenerwartung) versehen.

1.) Mehrwertsteuer:

1998 wurden CHF 444.651,45 mit 6,5 % MWST bezahlt.
Bei einer provisorisch angenommenen Gesamtbausumme
von CHF 2.410.000,-- ergibt sich für den Rest auf
7,5 % MWST erhöht

	CHF	18.300,--
--	-----	-----------

2.) Abbruch:

Bei den Verhandlungen mit der Baufirma wurde der
Pauschalbetrag von CHF 58.000,-- auf
CHF 100.000,-- erhöht.

	CHF	42.000,--
--	-----	-----------

3.) Indirekte Kosten zu Abbruch:

Ursprünglich war vorgesehen, den Abraum durch das
offene Holztreppehaus mittels Schuttröhren über das
UG zu befördern. Es wurden eigens übergrosse

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000

27

Öffnungen im UG-Bereich ausgeschnitten. Bei den Abbruchverhandlungen wurde dem Unternehmer die Verwendung des Krans zugestanden, was eine grossflächige Dachöffnung auf der Nordseite erforderte. Nach Abbruch wurde der Kran innen nicht mehr verwendet. Die Mehrkosten für Demontage des Daches, provisorische Eindeckung, wieder Demontage und endgültiges Dach belaufen sich auf:

- Frommelt Zimmerei				
erste u. zweite Rechnung,				
Dachstuhlsicherung etc.	CHF	6.007,70		
endgültiges Dach inkl. umfangreiche	"			
Reparaturen am Fusse der Dachgaube	"	10.747,30		
- Spenglerei Eberle, Mehraufwand	"	2.340,10		
- Martin Jehle, Mehraufwand	"	<u>2.500,00</u>	CHF	21.600,--

4.) Türenlieferant:

Nachdem die Fa. Klaus Ospelt den Werkvertrag nicht mehr unterschreiben wollte, musste neu an Fa. Goop, Schellenberg, WV vom 24.02.99, wesentlich teurer vergeben werden (CHF 14.486,40)

CHF 14.500,--

5.) Fensterlieferant:

Nachdem die Fa. H.Jäger aus familiären Gründen die Lieferung nicht mehr durchführen konnte, wurde der Auftrag an Fa. Noldi Frommelt vergeben. Schreiben vom 15.07.99, CHF 17.612,95

CHF 17.600,--

6.) Dachabstützungen:

Diese Abstützungen waren ursprünglich in Form von Betonscheiben vorgesehen. Auf allseitige Wünsche wie Bauamt, Baubüro Schaan und Architekt wurde auf Stahlkonstruktion umgestellt. Die Kosten belaufen sich auf:

- Effektive Kosten	CHF	16.346,25		
- KE Bauingenieur	"	+ 4.000,00		
- Betonscheiben	"	<u>- 4.000,00</u>	CHF	
16.400,--				

7.) Raum Blockheizkraftwerk BHKW:

Die Änderung des ursprünglich vorgelegten Konzeptes hatte gravierende Folgen auf die Baukosten. Wir haben zwar mit unserem Schreiben vom 06.11.1998 darauf hingewiesen, zu diesem Zeitpunkt aber die Folgekosten noch nicht im Detail studiert.

a) Baumeisterarbeiten:

Anstatt 1 m über Terrain, terraineben auf Wunsch der Gemeinde, wesentlich mehr Aushub, tiefe umfangreiche Unterfangung entlang des Gebäudes, separater Luftschacht, Unterfangungen der Werkleitungen durch separate Stützmauer, tiefer Gebäudeeinschnitt für Treppe, umfangreiche Schneid- und Bohrarbeiten, zusätzliche Schotterung unter Betonplatte und schwere Betonplatte auf Federn als Vibrationsdämpfung auf Wunsch des Bauphysikers, Anpassarbeiten für Raumabsenkung bei TAK-Raum

CHF 46.789,55 CHF46.790,--

b) Federdämpfer der Fa. Gestag (D) CHF 2.144,00 CHF 2.150,--

c) Zwangsläufig erforderliche Abdichtungsarbeiten seitlich und oben, gegen das Hauptgebäude.

- Bauplus AG CHF 3.918,50

- Hilty & Kantor u. Goop AG KE " 2.400,00

- Eberle Spenglerei " 1.841,50 CHF 8.160,--

d) Die Gaseinführung und Messstation wurde auf Betreiben der LGV neu gemacht. Der Gaszähler ist bei den Abbrucharbeiten defekt geworden. CHF

1.290,--

e) Verwaltung BHKW und Service:

Wir haben es als selbstverständlich angenommen, dass diese Kosten in den Bereich Haustechnik (KV der Fa. Enoec) gehören. Die Höhe dieser Kosten konnten aber nicht erwartet werden.

- Verwaltung Arthur Wille CHF 1.677,--

- Rg. Fa. Ammann " 1.748,35

- Rg. Fa. Ammann " 7.877,75

Derzeit besteht noch ein technisches Problem. Ein defekter Teil unter dem BHKW verursacht dauernd

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000
29

Wasserverlust und muss neu hergestellt werden. Mehrere Servicefahrten, bis der Fehler gefunden wurde und repariert sein wird.

KE CHF 10.000,-- CHF 21.300,--

f) Haustechnik:

Gemäss den Regierapporten ist für Abbruch und Wiederanschlüsse (KV durch Fa. Enoec) mit Mehrkosten zu rechnen. KE

CHF 6.000,--

g) Erst nach Entfernen der Betonfertiggarage auf der Westseite über dem heutigen BHKW war ersichtlich, dass grössere Reparaturen am Bruchsteinsockel und eine neue Fensterbank erforderlich waren. Mehrkosten

CHF 4.500,--

8.) Blitzschutz:

Siehe dazu Schreiben der Fa. Enoec, welche die Ausschreibung machte.

Rg. CHF 7.485,70 - WV CHF 2.904,65

CHF 4.580,-

9.) Diverse Reparaturen:

Erst nach Abbruch sichtbar!

Auswechseln von faulen Sparren und Pfettenköpfe, Erneuerung von Fensterbänken, defekte Dachrinnen und Sockelrohre, Gewändeverkleidungen, Ersetzen von Bruchziegel, etc.

- Frommelt Zimmerei

CHF 2.080,30

- Eberle Spenglerei

" 5.440,85

- Martin Jehle

" 1.102,30

CHF 8.600,--

10.) Allgemeine Regiearbeiten:

Die Regiearbeiten, welche einen erheblichen Anteil bei den Baukosten solcher alter Gebäude ausmachen und mit CHF 100.000,-- im KV vorgesehen waren, sind bedeutend höher ausgefallen.

Mehrkosten inkl. dickeres Schallschutzmauerwerk

CHF 57.000,--

11.) Bauingenieur:

Gemäss unserem Schreiben vom 17.02.99 musste für Substanzanalyse, Mithilfe beim Abbruchkonzept und für die Projektänderung BHKW ein Betrag von CHF 7.814,50 zugestanden werden.

CHF 7.800,--

12.) Fenster, Noldi Frommelt:

Fensterfutter im 2.OG, Anstrich der Simsen, MDF-Futter im DG, Reparaturen, Provisorien, zusätzliche Kitt- und Ausschäumarbeiten der Kunststeingewände welche ausserordentlich ungenau waren

CHF 11.566,35

CHF 11.570,--

13.) Eingangstüre:

Es war vorgesehen, die schönen Holztüren beim Eingang wieder zu verwenden. Sie wurden deshalb sorgfältig eingelagert und die Blockrahmen mit Spanplatten geschützt. Vermutlich aus einem Missverständnis wurden die Rahmen später abgebrochen und entfernt. Für eine neue Türe, nunmehr vorschriftsmässig nach aussen aufgehend, inkl. Türschliesser, Einbau alter Türelemente, Griffstangen und Malerarbeiten ergeben sich Mehrkosten von CHF 6.216,--

CHF 6.200,--

14.) Kanalisation Südwestseite

und Grabarbeiten rund um das Haus für Blitzschutz, neue Gaseinführung und Elektroanschluss.

Der südliche UG-Eingang liegt so tief, dass nur ein minimalstes Gefälle zur Nordseite vorhanden gewesen wäre. Es wäre aber die Dachentwässerung als Druckleitung und die Entwässerung der kleinen Aussenfläche von ca. 16 m² über eine Sickerleitung in das Schotterbett des Parkplatzes grundsätzlich möglich gewesen. Auf Vorschlag der Gemeinde wurde die bestehende Platzentwässerung durch einen weiteren Schacht nördlich erweitert, mit wesentlich längeren und tieferen seitlich geführten Leitungen.

Protokollauszug über die Sitzung vom 23. Februar 2000

31

Rund um das Haus musste die Blitzschutzleitung in 70 cm Tiefe verlegt werden, da die Fundamenterdung seinerzeit nicht akzeptiert wurde.

Neue Grabarbeiten für Gas- und Elektroeingführungen auf der Nordseite.

Mehrkosten mindestens CHF 12.000,--

15.) Honorare:

Für Haustechnik und Architekt entsprechend der neuen Bausumme, KE

CHF 50.000,--

16.) Notausstieg Dachgeschoss: Nachträgliche Beschlüsse

Für Notausstieg liegen noch keine Zahlen vor; der Aufwand war aber sehr gross.

Inkl. anteilige Honorare CHF 40.000,--

Zusätzliche Pavaroc-Decke im UG CHF 6.000,--

Zusätzliche Abdeckung Kochnische im DG CHF 3.000,-- CHF 49.000,--

17.) Reserve Haustechnik:

Für Heizung, Sanitär, Elektro inkl. Beleuchtung (Ausschreibungen durch die Fa. Enoec) liegen noch keine Informationen vor.

Eine Reserve ist zu empfehlen. KE CHF 30.000,--

18.) Reserve Umgebung und Bepflanzung:

In der Baubewilligung waren keine Parkplätze auf der Nordseite vorgesehen, werden aber heute erstellt.

Die hochstämmigen, überalterten Bäume wurden entfernt. Eine neue angemessene Bepflanzung und Grünstaltung sollte vorgesehen werden.

CHF 35.000,--

Die Ausstattung für die Musikschule sowie Anpassungen bei TAK inkl. zugehöriger Honorare sind hier nicht aufgeführt, da dafür separate Budgets bestehen.

CHF 492.340,--

=====

Analyse:

Diese Summe teilt sich ungefähr wie folgt auf:

A.) Mehrwertsteuer	CHF	18.300,--
B.) Mehrkosten durch Abbruch und Folgekosten sowie erzwungene Unternehmeränderungen, bald nach Baubeginn sichtbar	CHF	95.700,--
C.) Mehrkosten für das BHKW aus verschiedenen Ursachen	CHF	90.190,--
D.) Nachträgliche kurzfristige Entscheide	CHF	49.000,--
E.) Reserven für Haustechnik und Umgebung	CHF	65.000,--
F.) Übriges, diverse Mehrkosten	CHF	174.150,--

	CHF	492.340,--

Antrag des Architekten auf Krediterhöhung:

Integrierender Bestandteil unserer Mehrkostenrechnung ist die vorliegende Baukostenprognose, welche alle vorgängig beschriebenen Kostenelemente und Reserven enthält.

Gesamtkosten gemäss Kostenprognose vom 15.02.2000	CHF	2.437.078,40
abzüglich vom Gemeinderat genehmigte Kredite (gemäss revidiertem Kostenvoranschlag vom 03.06.98 im Betrage von CHF 2'010'100,00 plus Reserven im Betrage von CHF 111'500,00 GR 26.11.97, Trakt. 372, CHF 1'550'000,00; GR 10.06.98, Trakt. 164, CHF 571'000,00)	CHF	2'121'600,00 ./.

CHF 315.478,40

=====

Nachtragskredit zur Genehmigung, gerundet **CHF 316.000,00**

Bemerkung der Gemeindebauverwaltung

Im Budget für das Jahr 2000 wurde unter Konto Nr.212.503.73 ein Betrag von CHF 730'000,00 reserviert. Gemäss Angaben des Architekten wurden bis Ende 1999 total ca. CHF 1'840'000,00 investiert, woraus für das Jahr 2000 unter Berücksichtigung der Mehrkosten noch Investitionen von ca. CHF 600'000,00 zu erwarten sind und demzufolge der budgetierte Betrag für das Jahr 2000 eingehalten bleibt.

b) Arbeitsvergaben

Der Bauausschuss empfiehlt im Sinne einer überhaupt praktikablen Lösung, dass die in Zusammenhang mit den Mehrkosten stehenden Arbeiten mittels Auftragsweiterungen an bereits am Bau beteiligte Unternehmungen vergeben, resp. Direktvergaben durch die Verwaltung in deren Finanzkompetenz getätigt werden.

c) Rückkommensantrag

Anlässlich der Sitzung vom 30. September 1998 hat der Gemeinderat in Zusammenhang mit den Abbruchkosten unter Trakt. Nr. 280, Beschlussfassung 2, folgenden Beschluss gefasst:

Da das Architekturbüro eine gewisse Mitschuld trifft, wird auf die zusätzliche Bausumme von CHF 40'000,-- kein Honorar ausgerichtet.

Der Bauausschuss vertritt die Auffassung, dass auf den damals gefassten Beschluss unter Berücksichtigung der Anstrengungen, welche das Architekturbüro Ospelt & Kieber AG unternimmt, nochmals zurückgekommen und der Beschluss aufgehoben werden soll.

Antrag

Die Gemeindebauverwaltung beantragt seitens des Bauausschusses für die Renovation des Brunharthauses, der Gemeinderat möge

1. die Mehrkostenbegründung des Architekturbüros Ospelt & Kieber AG vom 15. Februar 2000 zur Kenntnis nehmen und den damit verbundenen Nachtragskredit für die Renovation des Anwesens Reberastrasse 10 in der Höhe von CHF 316'000,-- bewilligen.
2. das Vorgehen betreffend der Arbeitsvergaben gemäss Pt. b) der Ausgangslage bewilligen.
3. den Beschluss vom 30. September 1998, Trakt. 280, Beschlussfassung 2., gemäss Pt. c) der Ausgangslage aufheben.

Erwägungen

Durch den verantwortlichen Architekten Edwin Ospelt werden folgende Punkte besonders erwähnt:

- Höhere Folgekosten seien auch entstanden durch andere Bedingungen beim Baumeister, sowie durch das Nicht-Einhalten von Verträgen durch Handwerker.
- Weitere höhere Kosten seien durch nachträgliche Entscheide, wie z.B. den Notausgang, entstanden.
- Bezüglich der Höhe des Nachtragskredit sei sicher, dass dieser „verhebe“. Es sei bereits jetzt so, dass für den Notausstieg im Dachgeschoss CHF 49'000.-- geplant, bisher jedoch nur CHF 25'000.-- gebracht worden seien. Die Kosten würden schlussendlich wahrscheinlich unter diesem Nachtragskredit liegen.
- Es wird auch festgehalten, dass die effektiven Kosten im Vergleich zur Kostenschätzung gemäss SIA-Normen im Bereich von +/- 15 Prozent liegen können. Hier sei es so, dass es sich um ein „schwieriges Haus“ handle, d.h. die Kosten seien sehr schwierig abzuschätzen gewesen. Eine Kostenschätzung werde folgendermassen erstellt: 1. aufgrund der beim Objekt beinhalteten Kubikmeter, anschliessend aufgrund der eingehenden Offerten. Es seien jedoch nicht alle Eventualitäten in den Werkverträgen erfassbar.

Von Seiten der Gemeindebauverwaltung wird erwähnt, dass durch sie der Kostenvoranschlag des BHKWs von Anfang an angezweifelt worden sei. Es sei auch so, dass durch den Architekten Edwin Ospelt im Vergleich zum Üblichen sehr tiefe Standards angesetzt würden; er schaue zudem sehr auf die Finanzen, man könne ihm diesbezüglich überhaupt keine Vorwürfe machen.

Allgemein wird festgehalten, dass es sich beim Umbau des Brunharthauses um eine sinnvolle Investition handle, der Bau werde allseits sehr geschätzt.

Es wird erwähnt, dass, wenn der Gemeinderat diesem Antrag nicht zustimme, im Prinzip der Bau eingestellt werden müsste.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

47 Behandlung von Baugesuchen

Die nachstehenden Baugesuche werden zum Teil mit Auflagen und/oder Ausnahmen genehmigt:

1. Bauherrschaft: Ivoclar-Vivadent AG, Bendererstrasse 2, 9494 Schaan

Bauvorhaben: Umbau Gebäude B/C und Passarelle C/P
Parzelle Nr.: 1411, Industriezone
Standort: Bendererstrasse 2

2. Bauherrschaft: Hilti Jürgen, Im Gafos 27, 9494 Schaan

Bauvorhaben: Erweiterung Schlafzimmer, Aufbau Schleppgaube
Parzelle Nr.: 132/IIa, Wohnzone W1
Standort: Im Gafos 27

48 Sanierung und Umbau Resch / Schulprovisorium - Arbeitsvergaben

Ausgangslage

In Anlehnung an das Gesetz vom 19. Juni 1998 über die Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen unterhalb der Schwellenwerte wurden am 20. Januar 2000 in den Landeszeitungen folgende Arbeiten nach dem offenen Verfahren ausgeschrieben:

BKP 271	Gipserarbeiten (Trockenbau/ Innenputz)
BKP 273.0	Innentüren aus Holz mit Stahlzargen
BKP 273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten
BKP 281.2	Bodenbeläge aus Textilien

Des weiteren wurden gestützt auf Art. 24 abs. 2) lit. c ÖAWV [Dringlichkeit; Einhaltung von gesetzlichen Fristen nicht möglich] für die Heizungsanlage (BKP 24) des Schulprovisoriums nach dem Verhandlungsverfahren bei den einheimischen Unternehmen entsprechende Offerten eingeholt.

Der Eingabetermin der Offerten war auf den Freitag, 4. Februar 2000 festgelegt. Die Offertöffnung erfolgte am Mittwoch, 9. Februar 2000 in der Gemeindebauverwaltung.

Die Offerten wurden auf deren Inhalt und Preise überprüft und die entsprechenden Offertvergleichsformulare ausgefüllt.

Antrag

Gestützt auf die Offertkontrollen und -analysen beantragt der Bauausschuss die Genehmigung der nachstehenden Arbeitsvergaben jeweils an den wirtschaftlich preisgünstigsten Anbieter:

1. Ausführung der Gipserarbeiten (Trockenbau/ Innenputz) (BKP 271) an **Tschüttscher Hanspeter in 9494 Schaan** zu einer Auftragssumme von netto **CHF 622'995.15** (inkl. 7,5% MWST und 0,75% für Bauzeitversicherungen/Baureinigung abgezogen).
2. Innentüren aus Holz mit Stahlzargen (BKP 273.0) an die Firma **Raumin Friedrich Marxer AG in 9490 Vaduz** zu einer Auftragssumme von netto **CHF 214'282.35** (inkl. 7,5% MWST und 0,75% für Bauzeitversicherungen/Baureinigung abgezogen).

3. Allgemeine Schreinerarbeiten (BKP 273.3) an **H. und M. Jäger AG in 9490 Vaduz** zu einer Auftragssumme von netto **CHF 81'345.10** (inkl. 7,5% MWST und 0,75% für Bauzeitversicherungen/Baureinigung abgezogen).
4. Bodenbeläge aus Textilien (BKP 281.2) an die Firma **Peter Beck AG in 9494 Schaan** zu einer Auftragssumme von netto **CHF 70'369.45** (inkl. 7,5% MWST und 0,75% für Bauzeitversicherungen/Baureinigung abgezogen).
5. Heizungsanlage (BKP 24) an die Firma **A.Vogt AG in 9490 Vaduz** zu einer Auftragssumme von netto **CHF 51'991.00** (inkl. 7,5% MWST und 0,75% für Bauzeitversicherungen/Baureinigung abgezogen).

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

49 Anträge auf Erwerb des Gemeindebürgerrechtes

Ausgangslage

Nachstehende Personen machen Gebrauch von den gesetzlichen Bestimmungen des Gemeindegesetzes, LGBl. 1996 Nr. 76, und stellen Antrag auf Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan:

1. Aufnahme auf Antrag von in der Gemeinde wohnhaften Landesbürgern (Art. 18)

Name und Adresse:	Geburtsdatum/-ort:	Bürger/in von:	in Schaan wohnhaft seit:
Patrick Rudolf Heeb Speckibünt 5, 9494 Schaan	14.09.1978 / St. Gallen	Ruggell	Geburt

2. Rückbürgerung von Frauen (Art. 122)

Name und Adresse	Geburtsdatum/-ort:	Bürgerin von:
Maria Magdalena Hasler-Quaderer Mühlegass 58, 9487 Gamprin	04.10.1963 / Vaduz	Gamprin

Antrag

Der Bewerber und die Bewerberin erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen. Beantragt wird, die in der Ausgangslage angeführten Personen in den Bürgerverband der Gemeinde Schaan aufzunehmen.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

52 Stellungnahme zum Vernehmlassungsbericht der Regierung zur Neufassung des Gesetzes über die Förderung des landwirtschaftlichen Bauwesens

Ausgangslage

Das Gesetz über die Förderung des landwirtschaftlichen Bauwesens stammt aus den 70er Jahren. Hauptziel war damals die Verbesserung der Betriebsstrukturen von milchviehhaltenden Betrieben. Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass dieses Gesetz u.a. durch die veränderten Rahmenbedingungen bei weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Bereits 1988 wurde deshalb von der Arbeitsgruppe „landwirtschaftliches Leitbild“ die Überarbeitung des Gesetzes angeregt. In der Zwischenzeit haben sich die Bedingungen auf den Agrarmärkten (sinkende Produzentenpreise) noch weiter verschlechtert. Die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und die Verbesserung der Betriebsstrukturen soll deshalb mit Hilfe des revidierten Gesetzes konsequent vorangetrieben werden. Ende 1999 wurde u.a. die Gemeinde Schaan eingeladen, zum Vernehmlassungsbericht der Gesetzesvorlage bis 1. März 2000 eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

Erwägungen

A. Grundsätzliche Bemerkungen

Die Landwirtschaftskommission begrüsst die geplante Gesetzesänderung und beurteilt die Intention positiv. Die Formulierung des Gesetzestextes in der Vernehmlassungsvorlage ist jedoch in weiten Teilen sehr restriktiv. Dazu gehören z.B. die gegenüber früher eingeschränkten Förderungsbereiche (Art. 3), die Einführung einer Vermögensgrenze bei der Förderungsberechtigung (Art. 5/Abs. 4), die zu erfüllenden Voraussetzungen (Art. 6) und die Gründe für eine Rückforderung bzw. Einstellung des Zinsendienstes durch den Staat (Art. 7).

Der Landwirtschaftskommission ist es zudem ein grosses Anliegen, dass die in Zukunft dringend notwendige Flexibilität der Landwirte vollumfänglich gewährleistet wird. Allfällige Betriebsveränderungen und –entwicklungen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit (Bsp. Nutzung bisheriger und neuer Bauten für Produkteveredelung, Agrotourismus, Agrogastronomie etc.) müssen nach der Gesetzeseinführung in jedem Fall möglich sein.

Aus Sicht der Landwirtschaftskommission enthält die Gesetzesvorlage verschiedene Elemente, welche ganz *direkte Auswirkungen* auf die Gemeinden haben. So sieht Art. 3/Abs. b „Förderungsbereiche“ vor, dass die Erstellung von *neuen* landwirtschaftlichen Bauten nur noch gefördert wird, wenn sich diese „nahe am Dorfrand“ befinden. Diese Regelung hat die Aufhebung des bisherigen Aussiedlungsgebietes zur Folge und bein-

haltet eine wichtige raumplanerische Komponente. In Art. 6/Abs. i „Voraussetzungen“ ist vorgesehen, dass die Dauer des selbständigen Baurechts mindestens 50 Jahre beträgt. Es handelt sich hier um eine Fortführung der bisherigen Regelung. Sie hat jedoch für die Gemeinde eine wichtige Bedeutung beim künftigen Abschluss von Baurechtsverträgen. Im gleichen Artikel (Abs. j) werden zudem neu öffentlich-rechtliche Körperschaften wie z.B. Gemeindebetriebe von der Förderung ausgeschlossen.

Zu beachten sind des weiteren die *grundsätzlichen Elemente* der Gesetzesvorlage. Vorgesehen ist u.a. die Aufhebung der Beschränkung des Tierbestandes auf 65 Grossvieheinheiten, die Aufhebung der Beschränkung auf Milchwirtschaftsbetriebe sowie eine Beschränkung der Förderung auf IP- und Bio-Betriebe. Neu gefördert werden sollen Einrichtungen, Bauten und Bauweisen, die speziellen öffentlichen Interessen entsprechen (Bsp. Alternativenergien, besonders tiergerechte Ställe). Künftig von der Förderung ausgenommen sind Wohnbauten. Schlussendlich wird der Zinsendienst vom Staat nur übernommen, wenn es sich um ein Hypothekendarlehen einer liechtensteinischen Bank handelt.

B. Detailberatung

Art. 2/Abs. 1 „Begriffe“

sieht vor, dass Fremdgelder in jedem Fall Hypothekendarlehen einer liechtensteinischen Bank sein müssen.

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Der Begriff „liechtensteinische Bank“ muss in jedem Fall weiter konkretisiert werden.
- Nach Ansicht der Kommission soll es sich um eine „liechtensteinische Bank mit Sitz in Liechtenstein“ handeln.

Art. 3/Abs. 1 „Förderungsbereiche“

sieht vor, dass nur noch landwirtschaftliche Bauten gefördert werden. Die Förderung von Wohnbauten soll künftig im Rahmen der Wohnbauförderung erfolgen.

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Der Vorschlag ist grundsätzlich zu begrüßen.
- Bei Bauernhäusern besteht in der Regel ein grösserer Flächenbedarf. Oft wohnen neben der Betriebsleiterfamilie auch landwirtschaftliche Angestellte auf dem Betrieb, wodurch ein Mehrbedarf resultiert. Diesem Aspekt ist bei der Umsetzung des neuen Wohnbauförderungsgesetzes unbedingt Rechnung zu tragen.

Art. 3/Abs. 1 „Förderungsbereiche“

*sieht vor, dass **neue** landwirtschaftliche Bauten nur noch gefördert werden, wenn diese „nahe am Dorfrand“ stehen.*

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Die weitere Zersiedelung der Landschaft durch Aussiedlungsbetriebe wird mit dieser Einschränkung gebremst bzw. gestoppt, was von der Kommission begrüsst wird.
- Die allzu nahe Dorfrandlage kann sich für den Landwirtschaftsbetrieb wie auch für die angrenzenden Siedlungsgebiete nachteilig auswirken (Bsp. Betriebe mit starken Geruchs- oder Lärmemissionen).
- In jedem Fall ist deshalb der Begriff „nahe am Dorfrand“ genau zu definieren.
- Bei der vorliegenden Formulierung ist unklar, ob auch bei bestehenden Betrieben (v.a. im Aussiedlungsgebiet) die Erstellung neuer landwirtschaftlicher Bauten an ihrem bisherigen Standort gefördert wird. Die Kommission schlägt für bestehende Betriebe eine flexible Handhabung vor, da die Möglichkeit zur Veränderung bzw. Entwicklung des Betriebes gewährleistet sein muss.

Art. 5/Abs. 4 „Höhe der Förderung“

sieht vor, dass sich die subventionsberechtigten Baukosten reduzieren, wenn das Vermögen der Familie des Gesuchstellers mehr als CHF 1'000'000.- beträgt. Bei einem Vermögen von über CHF 2'000'000.- entfällt die Förderung. Die inländischen Grundstücke werden mit dem Marktwert bewertet. Das massgebliche Vermögen wird von der Steuerverwaltung der Kommission mitgeteilt.

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Dieser Artikel kann in dieser Form nicht akzeptiert werden, da er teilweise ungenau und sehr restriktiv formuliert ist.
- Der Begriff „Familie des Gesuchstellers“ taucht in dieser Form erstmals auf, er ist sonst nicht gebräuchlich und deshalb näher zu definieren. Von der Kommission wird der Begriff so interpretiert, dass z.B. ein unverheirateter Sohn mit wohlhabenden Eltern (Vermögen der Eltern: > 2 mio.) nicht in den Genuss von Förderleistungen kommen kann. Eine so restriktive Gesetzesauslegung wird jedoch klar abgelehnt, da der Sohn in der Regel ja keinen direkten Anspruch auf das Vermögen seiner Eltern

hat. Die Kommission lehnt die Berücksichtigung des Familienvermögens in dieser Form ab.

- Der Begriff „Marktwert“ zur Bewertung von inländischen Grundstücken ist im Gesetzestext nicht definiert und dessen Verwendung in anderen Bereichen (Bsp. Steuergesetzgebung) überdies nicht gebräuchlich. In der Regel wird sonst mit dem „Steuerschätzwert“ gerechnet. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Grundstücke tatsächlich mit dem „Marktwert“ zu bewerten sind. Dies bedingt z.B. die Durchführung von offiziellen Schätzungsgutachten, was in der Regel zur Ausarbeitung eines Gegengutachtens führt.
- Mit der Umsetzung dieses Artikels wird es sehr viele Betriebe geben, welche diese Anforderung bezüglich der Vermögensgrenze nicht erfüllen können. Sei es, dass von einem Familienmitglied die Vermögensgrenze überschritten u./od. der Marktwert der familieneigenen Grundstücke sehr hoch bewertet wird. Dies hat die unerwünschte Folge, dass die Familie des Gesuchstellers zum Verkauf von Grundstücken gezwungen wird. Diese Entwicklung wird von der Kommission klar abgelehnt.
- Die Kommission macht für die Neuformulierung dieses Absatzes nachfolgenden Vorschlag:
 1. Der Landwirtschaftsboden wird bei der Vermögensberechnung nicht berücksichtigt. Allenfalls ist dieser mit dem in der Landwirtschaft üblichen „Ertragswert“ zu bewerten, da der Boden für einen Landwirtschaftsbetrieb den wichtigsten Produktionsfaktor darstellt. Im Sinne einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit sind Betriebe mit einem möglichst hohen Anteil an eigenem Boden zu unterstützen.
 2. Grundstücke in der Bauzone sind nach einem praxisverträglichen System zu bewerten. Es ist zu berücksichtigen, dass der Wert dieser Grundstücke stark schwanken kann. In jedem Fall ist die Bewertung so vorzunehmen, dass nicht eine Mehrheit der bauwilligen Landwirtschaftsbetriebe zum Verkauf von Boden gezwungen wird.
 3. Der Begriff „Familie des Gesuchstellers“ soll durch den Begriff „Gesuchsteller“ ersetzt werden.
 4. Bei der Mitteilung des massgeblichen Vermögens an die Kommission, sind die Aspekte bzw. Anforderungen des Datenschutzes unbedingt zu berücksichtigen.

Art. 6/Abs. j „Voraussetzungen“

sieht vor, dass öffentlich-rechtliche Körperschaften nicht förderungsberechtigt sind.

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Ein Ausschluss der Gemeindebetriebe von der Förderung kann problemlos akzeptiert werden.
- Stiftungen und vergleichbare öffentlich-rechtliche Körperschaften sollen jedoch bei Erfüllung bestimmter Kriterien förderungsberechtigt sein. (Bsp. Ein Landwirtschaftsbetrieb wird von einer „Stiftung für Drogenabhängige“ übernommen und zur Arbeitstherapie von Drogenabhängigen weitergeführt.)

Art. 9 „Kommission zur Förderung des landwirtschaftlichen Bauwesens“

sieht vor, dass der Kommission je ein Vertreter des Landwirtschaftsamtes, des Hochbauamtes und fünf weitere Vertreter angehören.

Die Landwirtschaftskommission hat dazu folgende Überlegungen angestellt:

- Bei der Bestellung der Kommission ist unbedingt darauf zu achten, dass darin mindestens 4 Landwirte vertreten sind.

Antrag

Die Landwirtschafts- und Bürgerbodenkommission beantragt:

1. Der Gemeinderat möge der beabsichtigten Gesetzesänderung im Grundsatz zustimmen.
2. Der Gemeinderat möge die von der Landwirtschafts- und Bürgerbodenkommission in der Stellungnahme dargelegten Standpunkte berücksichtigen.

Erwägungen

Die Formulierung „liechtensteinische Bank mit Sitz in Liechtenstein“ wird in Frage gestellt (unter B. Detailberatung, Art. 2 Abs. 1 „Begriffe“). Fraglich ist vor allem, wie „liechtensteinisch“ (vor allem bei Aktiengesellschaften“ definiert werden soll. Wichtig ist den Gemeinderäten, dass der Zinsendienst in Liechtenstein verbleibt. Der Gemeinderat einigt sich auf die Formulierung „Bank mit Sitz in Liechtenstein“.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form inkl. der Erwägungen genehmigt.

53 Jungbürgerfeier 2000

Ausgangslage

Es hat sich in den Gemeinden Liechtensteins eingebürgert, neben der Landesjungbürgerfeier auch eine gemeindeinterne Feier zu veranstalten, zu welcher alle Einwohner/-innen der jeweiligen Gemeinden desjenigen Jahrgangs, der das 20. Lebensjahr vollendet, eingeladen wurden.

Durch die Herabsetzung des Mündigkeitsalters von 20 auf 18 Jahre sind nun drei Jahrgänge „auf einen Schlag“ volljährig geworden. Dies bedingt, dass die Landesjungbürgerfeier in einem anderen Rahmen durchgeführt wird:

- Das Land wird die Feier am 23. September 2000, ab 19.00 Uhr, in der Mehrzweckhalle Spörry in Vaduz durchführen.
- Der Empfang durch S.D. Fürst Hans Adam II. wird in zwei oder drei Touren durchgeführt, und findet am 30. September 2000 nachmittags statt.

Es stellt sich nun die Frage, ob die gemeindeinterne Feier ebenfalls am 30. September 2000 durchgeführt wird, oder ob allenfalls ein anderes Datum gewählt werden soll. Der 30. September wurde im Rathaussaal für das feierliche Essen bereits provisorisch freigehalten, einen anderen Termin zu finden wäre äusserst schwierig. Der Gemeindevorsteher ist an diesem Datum aus privaten Gründen abwesend, so dass allenfalls durch einen anderen Gemeinderat eine Rede zu halten wäre.

Antrag

Beratung und Beschlussfassung über das Datum der gemeindeinternen „Jungbürger“-Feier.

Beschlussfassung

Die gemeindeinterne „Volljährigkeitsfeier“ findet am 30. September 2000 statt.

Informationen

1. Arbeits- und Liefervergaben zwischen CHF 10'000.-- und CHF 30'000.--

- a) *Kauf PKW für Gemeindebauverwaltung*
Lieferant: Garage Wachter AG, Zollstrasse 82, 9494 Schaan
Modell: Ford Focus 1.8i 16V Trend
Preis: CHF 26'174.80 netto
- b) *Ausbau Farbkopierer Gemeindebauverwaltung (Nutzung als A3-/A4-Farbdrucker)*
Lieferant: Büro Marxer Büro-Systeme AG, Im Alten Riet 38, 9494 Schaan
Preis: CHF 12'945.15 plus Installation nach Aufwand (Kosten geschätzt CHF 2'000.--)
- c) *Förderungsbeiträge an das Liechtenstein-Institut, Gamprin*
CHF 15'846.-- pro 1999
CHF 16'083.-- pro 2000
(Grundlage: Gemeinderatsbeschluss vom 18. November 1998: CHF 3.-- / Einwohner, Stand jeweils am 01. Januar des laufenden Jahres)

2. Gemeindemauser

Der Gemeinderat wird darüber informiert, dass bis zum Ende der Bewerbungsfrist zwei Bewerbungen um die Stelle des Gemeindemausers eingegangen sind. Die Behandlung erfolgt in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen.

3. KV-Lehrstelle

Der Gemeinderat wird darüber informiert, dass für die KV-Lehrstelle 31 Bewerbungen eingegangen sind. Mit vier Bewerber/-innen wurden Interviews geführt. Die Behandlung erfolgt in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen.

4. Wasenmeister

Der Gemeinderat wird darüber informiert, dass der Wasenmeister Franz Schreiber sein Amt niederlegt. Neu können Tierkadaver beim Werkhof bei einer separaten tiefgekühlten Sammelstelle abgegeben werden (rund um die Uhr).

Gemäss Gesetz hat jede Gemeinde einen Wasenmeister zu ernennen. Der Gemeinderat bestimmt einstimmig (13 Anwesende) den jeweiligen Werkmeister der Gemeinde Schaan zum Wasenmeister.

5. Geschwindigkeit auf den Strassen

Ein Gemeinderat regt an, auf den Schaaner Strassen eine Tafel analog einem Projekt in Österreich anzubringen. Auf dieser Tafel, welche mit einem Radarmessgerät verbunden ist, wird den Automobilisten mit Leuchtschrift angezeigt, mit welchem Tempo sie an der Messstelle vorbeigefahren sind.

Schaan, 20. März 2000

Gemeindevorsteher
Hansjakob Falk