AUFGABENSTELLUNG ZUR RECHTSANWALTSPRÜFUNG HERBST 2016 IM FACH VERWALTUNGSRECHT

(schriftliche Prüfung am 26. September 2016)

Aufgabenstellung:

Herr Paul Heeb erscheint heute in Ihrer Rechtsanwaltskanzlei und übergibt Ihnen die beiliegenden Unterlagen. Er ersucht Sie, eine Beschwerde gegen die Entscheidung der Regierung vom 06. September 2016 zu erheben. Er erklärt, die genannte Regierungsentscheidung sei ihm am 12. September 2016 zugestellt worden.

Prüfungsaufgabe:

Verfassen Sie ein Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Regierung vom 06. September 2016.

Beilagen:

- Schreiben Heeb an ABI 27.08.2015 samt zwei Beilagen
- Schreiben ABI an Heeb 22.09.2015
- Schreiben Heeb an ABI 10.11.2015 samt eine Beilage
- Schreiben ABI an Heeb 17.11.2015
- Schreiben Heeb an ABI 27.11.2015
- Schreiben an ABI an Heeb 02.12.2015
- Schreiben Heeb an ABI 22.12.2015 samt eine Beilage
- Schreiben ABI an Heeb 11.01.2016
- Schreiben Heeb an ABI 14.02.2016 samt eine Beilage
- Schreiben Heeb an Regierung 24.04.2016
- Entscheidung der Regierung 06.09.2016
- Lageplan Parzellen Nr. 2871 und 2872
- Orthophoto zum Lageplan
- Auszug aus Zonenplan Schaan mit Kennzeichnung der Parzellen Nr. 2871 und 2872
- Bauordnung der Gemeinde Schaan

(Sie können davon ausgehen, dass alle Dokumente rechtsgültig unterschrieben sind)

Vaduz, 07. September 2016

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Amt für Bau und Infrastruktur Städtle 38 9490 Vaduz

Schaan, 27. August 2015

Anzeige

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bin Eigentümer des Einfamilienhauses Im Wingert 16, Schaan (Schaaner Parz.Nr. 2872) und bewohne dieses Haus zusammen mit meiner Frau und meinen zwei kleinen Kindern.

Das Nachbarhaus Torkelgass 15/17 (Schaaner Parz.Nr. 2871) wurde vom Verein "Kunst im Torkel" gemietet. Dieser Verein ist nicht im Öffentlichkeitsregister eingetragen. Dieser Verein nutzt die Liegenschaft baugesetzwidrig. Das Haus Torkelgass 15/17 ist ausschliesslich für Wohnzwecke baurechtlich genehmigt. Der Verein verwendet die Liegenschaft jedoch gewerblich. Man kann nämlich - so steht es auch auf der Homepage des Vereins - die Räumlichkeiten für Seminare mieten. Auch kann man die Räumlichkeiten samt dem dazugehörigen Garten für gesellschaftliche und kulturelle Anlässe mieten. Der Verein bietet auch ein Mittagessen für interessierte Gäste an. Das 3-Gang-Menü kostet CHF 35.00. Beinahe jedes Wochenende seit Mai 2015 finden verschiedene Events und Feierlichkeiten auf der besagten Liegenschaft statt. Dabei nehmen bis zu 60 Personen teil und die Feierlichkeiten finden bis Mitternacht oder auch darüberhinaus, meist auch im Garten, statt. Es wurden auch schon Gartenkonzerte durchgeführt. Dies hat enorme Auswirkungen auf die Nachbarn. Die genannte Liegenschaft wurde bis Ende 2015 ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt, bis der Eigentümer verstarb. Seit Mai 2015 wird die Liegenschaft nur noch vom genannten Verein für gewerbliche Zwecke genutzt. Der Verein bewirbt die Liegenschaft nicht nur im Internet, sondern auch auf Facebook. Ich lege dieser Anzeige die Preisliste aus dem Internet und ein Foto aus Facebook bei.

Ich ersuche das Amt für Bau und Infrastruktur, Abhilfe zu schaffen.

Mit freundlichen Grüssen

die Preise

Seminare

Halber Tag (max. 5 Stunden) chf 100

Ganzer Tag chf 180

Folgetag chf 150

Flipchart kostenlos

Moderationskoffer kostenlos

Internet W-LAN kostenkosow

Reinigungspauschale chf 80

<!--[if !supportLineBreakNewLine]-->

<!--[endif]-->

Ideal für Seminare bis zu 22 Personen, bei Vorträgen bis zu 30 Personen.

Der grosszügige Garten ist eine sehr geschätzte Erweiterung des Platzangebotes.

Gesellschaftlich-kulturelle Anlässe

Miete Raum (EG und Garten) chf 450

Sonstige Dienstleistungen

Catering auf Anfrage

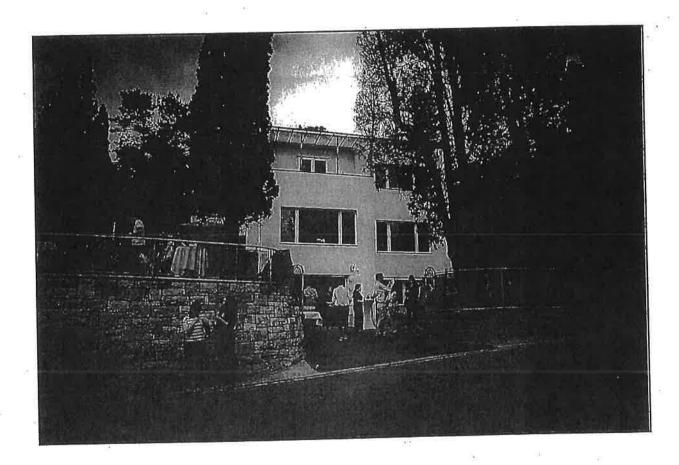
Dekoration auf Anfrage

Eventkonzeption und Betreuung auf Anfrage

Technikbetreuung auf Anfrage

<u>Facebook</u>

Vor 1 Monat



Tag der offenen Tür, 31. Mai 2015.

(Quelle: <u>facebook.com</u>)

Amt für Bau und Infrastruktur, Fürstentum Liechtenstein, Städtle 38, Postfach 684, 9490 Vaduz, Liechtenstein

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Vaduz, 22. September 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrter Herr Heeb

Mit etwas zeitlicher Verzögerung dürfen wir Ihnen auf Ihr Schreiben vom 27. August 2015 antworten.

Wir haben Ihre Einwendungen sowie die Stellungnahme des direkt betroffenen Personenkreises erhalten und zur Kenntnis genommen. Die Baubehörde wird den ganzen Sach- und Rechtsverhalt vorab prüfen und gegebenenfalls die weiteren Schritte einleiten. Sie werden dannzumal schriftlich über die entsprechenden Vorkehrungen unsererseits informiert. Die Recherchen werden wir in enger Kooperation mit der Gemeinde Schaan vornehmen.

Freundliche Grüsse

Manfred Gsteu Fachbereichsleiter

cc: Gemeindebauverwaltung Schaan

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Amt für Bau und Infrastruktur Städtle 38 9490 Vaduz

Schaan, 10. November 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrte Herr Gsteu

In der gegenständlichen Angelegenheit komme ich zurück auf Ihr Schreiben vom 22.09.2015 und möchte Ihnen zur Kenntnis bringen, dass am letzten Wochenende auf der betreffenden Liegenschaft wieder eine Art "Party" durchgeführt wurde. Bereits ab Mittag gab es umfangreiche Vorbereitungen für die Party und die Versorgung. Am frühen Abend trafen ca. 40 Gäste ein. Die Liegenschaft wurde voll beleuchtet und wurde am Abend nach einem Apéro ausserhalb des Gebäudes diese Party im Gebäude durchgeführt. Diese Feier zog sich bis ca. 3.00 Uhr am Morgen und war die Veranstaltung natürlich für die Nachbarn, wie für mich, mit einer erheblichen Belästigung verbunden. Wer die Liegenschaft für diese Party vom Verein mietete, weiss ich nicht. Zur Illustration überlasse ich Ihnen im Anhang ein Foto, welches ich am Abend angefertigt habe. Mit dieser Veranstaltung wird ein weiteres Mal unter Beweis gestellt, dass die einzig zu Wohnzwecken bewilligte Liegenschaft nurmehr zu anderen Zwecken verwendet wird, insbesondere für gewerbliche Veranstaltungen.

Wir möchten nochmals bitten, Abhilfe zu schaffen.

Mit freundlichen Grüssen



Amt für Bau und Infrastruktur, Fürstentum Liechtenstein, Städtle 38, Postfach 684, 9490 Vaduz, Liechtenstein

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Vaduz, 17. November 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrter Herr Heeb

Der Unterfertigte hat zwischenzeitlich den Verein aufgefordert, zu den einschlägigen Tätigkeiten am oben zitierten Standort Stellung zu nehmen. Der Präsident des Vereins "Kunst im Torkel" hat diesbezüglich geantwortet, dass der Verein in erster Linie das Ziel verfolgt, das Haus für "Ferien im Baudenkmal" als gesamtes Wohnhaus an architekturinteressierte Familien und für Einzelpersonen zu vermieten. Weiters werden durch den Umstand, dass der Verein das Haus als Geschäftsstelle nutzt, vereinzelt nicht-öffentliche Seminare abgehalten. Ausserdem zeigt sich der Verein für Unterhalt und Instandhaltung der Liegenschaft und des Gartens verantwortlich. Die zulässigen Dienstleistungs-Gewerbeanteile überschreiten die zulässigen Kennwerte gemäss Bauordnung nicht.

Die angesprochene temporäre gastwirtschaftsähnliche Nutzung bezieht sich hier auf das Mittagessen, das im Zeitraum zwischen Juni und August 2015 einmal wöchentlich an zehn Tagen stattgefunden hat.

Dass ein Verein temporär und sporadisch Wochenendveranstaltungen für Feierlichkeiten abhält, ist noch nicht als generelle zweckwidrige Nutzung der gesamten Liegenschaft zu qualifizieren. Dies wäre aus unserer Sicht erst dann der Fall, wenn es eine regelmässige und intensive und klar strukturierte gastgewerbliche Tätigkeit seitens der Betreiber gäbe. Das ist hier nicht der Fall.

Die von Ihnen uns zur Kenntnis gebrachte Tätigkeit und die daraus folgenden Lärmimmissionen können praktisch in jedem Wohnhaus, das beispielsweise anlassbezogen eine Party feiert, vorkommen. Dies ist nicht falsch zu verstehen, sondern bei spürbarer Lärmbelästigung der Nachbarn ist die allgemeine Nachtruhe geltend zu machen und gegebenenfalls die Exekutive des Landes bzw. der Gemeinde aufzubieten. Es gehört letztlich zur guten Nachbarschaft, dass man solche Veranstaltungen so abhält, dass keine hierzu resultierende Belästigung damit einhergeht.

Sollten Vorkommen dieser Art, wie in Ihren Briefen beschrieben, tatsächlich in einer bestimmten Periodizität vorkommen, müssen Sie sich mit einer Zivilklage an das Landgericht wenden. Gegebenenfalls ist das Gespräch mit den Vereinsmitgliedern oder dem Vereinsvorstand ein zielführender Weg, die Angelegenheit zu regeln.

Nach Konsultation der Bauakten kann ich Ihnen hiermit bestätigen, dass die Häuser Torkelgass 15 und 17 baurechtlich - ausschliesslich - für Wohnzwecke bewilligt wurden.

Freundliche Grüsse

Manfred Gsteu Fachbereichsleiter Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Amt für Bau und Infrastruktur Städtle 38 9490 Vaduz

Schaan, 27. November 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrte Herr Gsteu

In der gegenständlichen Angelegenheit komme ich zurück auf Ihr Schreiben vom 17. November 2015 und darf dazu wie folgt antworten.

Die Ihnen vom Präsidenten des Vereins "Kunst im Torkel" gegebene Antwort entspricht nicht den Tatsachen und versucht dieser damit offensichtlich, das Amt für Bau und Infrastruktur davon zu überzeugen, dass gegenständlich keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Entgegen den Darstellungen des Vereins hat sich die von Ihnen im Schreiben angesprochene Periodizität von Veranstaltungen und sonstigen Events schon seit langem eingestellt und hat die Belästigung der Nachbarn inzwischen ein Mass erreicht, welches einfach nicht mehr zu tolerieren ist.

Es ist falsch, dass der Verein die Liegenschaft in erster Linie an architekturinteressierte Familien und Einzelpersonen vermietet. Erst recht ist nicht richtig, dass diese Liegenschaft nur vereinzelt für nicht-öffentliche Seminare zur Verfügung gestellt wird. Vielmehr ist die Haupttätigkeit des Vereins darauf ausgerichtet, die Liegenschaft insbesondere an Wochenenden an Interessierte zu vermieten, um dort verschiedenste Veranstaltungen durchzuführen. Es finden praktisch jedes Wochenende Partys statt. Diese Anlässe werden regelmässig von durchschnittlich 50 Personen besucht.

Der Verein kündigt auf Facebook und auch auf seiner Internetseite schon die nächsten Veranstaltungen an, so für den 28.11.2015 unter dem Titel "Glühwein im Torkel", zu welcher Veranstaltung der Verein 60 Gäste erwartet, von denen jeder CHF 29.00 bezahlt. Auch wurde eine "Torkelbar" nunmehr eröffnet. Bezeichnend auch für die ständigen öffentlichen Veranstaltungen auf dieser Liegenschaft das Posting einer gewissen Manuela Beck auf Facebook, die die bezeichnende Frage stellt: "Wann gibt's die nächste Sause?".

Und ich stelle die Frage, wann schaffen Sie Abhilfe?

Mit freundlichen Grüssen

Amt für Bau und Infrastruktur, Fürstentum Liechtenstein, Städtle 38, Postfach 684, 9490 Vaduz, Liechtenstein

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Vaduz, 02. Dezember 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrter Herr Heeb

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27. November 2015. Wir werden weitere Abklärungen treffen und uns dann wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.

Freundliche Grüsse

Manfred Gsteu Fachbereichsleiter Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Amt für Bau und Infrastruktur Städtle 38 9490 Vaduz

Schaan, 22. Dezember 2015

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

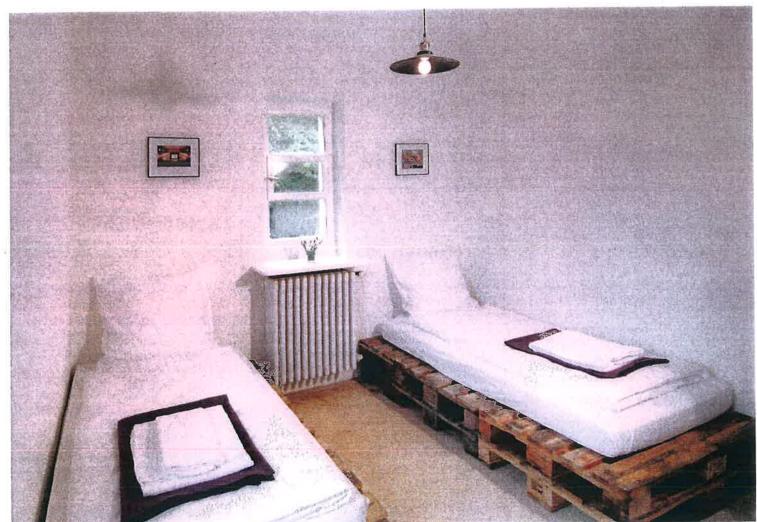
Sehr geehrte Herr Gsteu

In Ergänzung zu meinen bisherigen Schreiben muss ich Ihnen mitteilen, dass der genannte Verein auch ein Hotel auf der genannten Liegenschaft betreibt. Wie aus der Internetseite ersichtlich ist, können Zimmer gemietet werden. Der Verein hat auch Fotos der Hotelzimmer in das Internet gestellt. Diese lasse ich Ihnen zukommen.

Der unhaltbare Zustand dauert nun schon ein Dreivierteljahr und es ist Zeit, dass die Behörden einschreiten.

Mit freundlichen Grüssen





Amt für Bau und Infrastruktur, Fürstentum Liechtenstein, Städtle 38, Postfach 684, 9490 Vaduz, Liechtenstein

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Vaduz, 11. Januar 2016

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrter Herr Heeb

Wie bereits mitgeteilt, werden wir den Sachverhalt abklären, die Sache rechtlich beurteilen und dann wieder auf Sie zukommen. Zwischenzeitlich bitten wir um Geduld.

Freundliche Grüsse

Manfred Gsteu Fachbereichsleiter Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Amt für Bau und Infrastruktur Städtle 38 9490 Vaduz

Schaan, 14. Februar 2016

Schaaner Parz.Nr. 2871, Torkelgass 15/17, Schaan

Sehr geehrte Herr Gsteu

Ich habe von Ihnen immer noch nichts gehört.

Ich sehe regelmässig Leute, die zum Mittagessen kommen oder die in unserem Nachbarhaus übernachten.

Zwischenzeitlich wird das Haus Torkelgass 15/17 auch über airbnb (www.airbnb.ch) angeboten, dies für CHF 300.00 pro Nacht oder für CHF 1'800.00 pro Woche oder für CHF 7'500.00 pro Monat. Dort heisst es auch, dass die Liegenschaft für Veranstaltungen geeignet ist. Auszüge aus www.airbnb.ch lege ich bei.

Ich bitte Sie dringend, einzuschreiten. Ansonsten müsste ich mich an Ihren Vorgesetzten wenden.

Mit freundlichen Grüssen

Airbnb für iOS ****(5,268)

Installieren

In der App öffnen (airbnb://)

airbnb ω

Wohin soll's gehen?

(/help)

Registrieren (/signup_login)

Log-in (/login)

Jetzt Gastgeber werden

(/rooms/new)

4 Schlafzimmer

Pro Nacht

Buchung anfragen 4 Sofort buchen

300 CHF

Check-Out

tt.MM.JJJJ

Check-In

tt.MM.JJJJ

Gäste

Buchung anfragen 4 Sofort buchen

O Auf Wish List speichern

Über dieses Inserat

Die Unterkunft

Art des Zimmers: Ganze Unterkunft

Art der Unterkunft: Villa (. Liechtenstein?type=villa)

Unterkunft für: 7 (/explore,

liechtenstein/villa/large-groups)

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 2

Betten: 5

Check-In: 15:00

Check-Out: 11:00

Ausstattung

₩ 0 | Küche

W (Küche

(F)

Internet

Internet

Heizung

Klimaanlage

Waschmaschine

Wesentliches

Wesentliches

Heizung

+ Mehr

Für Rollstuhlfahrer geeignet

Aufzug im Gebäude

Kamin

Türöffner/Gegensprechanlage

Pförtner

Pool (/explore/ liechtenstein/villa/pool)

Trockner

P Kostenloser Parkplatz auf dem Grundstück

🛜 WLAN

Kabelfernsehen

Morgenessen

Haustiere erlaubt

Familien-/kinderfreundlich

Whirlpool

Fitnessstudio

Rauchmelder

Kohlenmonoxid-Detektor

Erste Hilfe Set

Sicherheitsanweisungen

✓ Feuerlöscher

Für Veranstaltungen geeignet

Preise

Zusätzliche Personen: Keine Gebühr

Reinigungsgebühr: 80 CHF

Kaution: 500 CHF

Wochenpreis: 1800 CHF / Woche Miete pro Monat: (Liechtenstein?subl-

7500 CHF /Monat Stornierung: Streng

(/home/cancellation_policies#strict)



Beschreibung

Die Unterkunft

Die geschmackvoll restaurierte Villa samt Gartenanlage mit Pool kann für eine befristete Zeit zur Wohnnutzung gemietet werden. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem einladenden Entrée, ein stilvoller Wohn- und Essbereich mit einer gemütlichen Leseecke. Eine ausgestattete Küche bietet die Möglichkeit zur Selbstverpflegung. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich 4 Schlafzimmer und zwei Badezimmer mit Platz für 7 Personen. Die stilvolle Gestaltung der Räurnlichkeiten knüpft an den charmanten Charakter der Anlage an. Individuell gestaltete Ruheplätze im Garten laden zum Erholen und Verweilen ein.

Parkierung

Auf dem Grundstück stehen zwei Aussenparkplätze zur Verfügung. Wenn dennoch mehr Parkplätze benötigt werden, kann man auf die öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten in Fussdistanz zurückgreifen.

+ Mehr

Verfügbarkeit

2 Nächte Mindestaufenthalt

Kalender ansehen

Alle 34 Fotos ansehen

Noch keine Bewertungen

Übernachte hier - Du könntest diesem Gastgeber seine erste Bewertung verschaffen!

~\show/35924"

Paul Heeb Im Wingert 16 9494 Schaan

Regierung des Fürstentums Liechtenstein Peter-Kaiser-Platz 1 9490 Vaduz

Schaan, 24. April 2016

Beschwerde

Sehr geehrte Damen und Herren

Auf der Liegenschaft Torkelgass 15/17 in Schaan (Schaaner Parz.Nr. 2871) betreibt der Verein "Kunst im Torkel" einen Hotel- und Gastgewerbebetrieb, obwohl hierfür keine Baubewilligung vorliegt. Dies habe ich als Nachbar dem Amt für Bau und Infrastruktur angezeigt und ich habe mehrmals um Abhilfe ersucht (siehe beiliegende Korrespondenz). Das Amt für Bau und Infrastruktur hat jedoch bis heute nichts unternommen.

Nun bitte ich Sie, Abhilfe zu schaffen.

Mit freundlichen Grüssen

Paul Heeb

Beilagen

Regierung des Fürstentums Liechtenstein

Vaduz, 06. September 2016 LNR 2016-888 BNR 2016/909 REG 3210

ENTSCHEIDUNG

Die Regierung hat in ihrer Sitzung vom 06. September 2016, an welcher anwesend waren

- Regierungschef Adrian Hasler, Vorsitz,
- Regierungschef-Stellvertreter Dr. Thomas Zwiefelhofer,
- Regierungsrätin Marlies Amann-Marxer,
- Regierungsrat Dr. Mauro Pedrazzini,
- Regierungsrätin Dr. Aurelia Frick,
- Regierungssekretär Horst Schädler, Protokoll,

in der Sache von

Herr Paul Heeb, Im Wingert 16, 9494 Schaan

wegen

Beschwerde gegen die Entscheidung des Amtes für Bau und Infrastruktur vom 17. November 2015

entschieden:

- 1. Die Beschwerde von Paul Heeb, Im Wingert 16, 9494 Schaan, vom 24. April 2016 gegen die Entscheidung des Amtes für Bau und Infrastruktur vom 17. November 2015 wegen Nutzung der Liegenschaft Schaaner Parz.Nr. 2871 wird abgewiesen und die angefochtene Entscheidung wird bestätigt.
- 2. Der Beschwerdeführer ist schuldig, die Entscheidungsgebühr in Höhe von CHF 100.00 binnen 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft bei sonstiger Exekution an die Landeskasse zu bezahlen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Landeskasse.

SACHVERHALT

- 1. Mit Schreiben vom 27. August 2015 erstattete der Beschwerdeführer beim Amt für Bau und Infrastruktur eine "Anzeige". Er führte aus, dass die Liegenschaft Torkelgass 15/17 in Schaan baurechtswidrig genutzt werde. Er ersuchte das Amt für Bau und Infrastruktur um Abhilfe.
 - Der Beschwerdeführer ergänzte diese "Anzeige" mit den weiteren Schreiben vom 10. November 2015, 27. November 2015, 22. Dezember 2015 und 14. Februar 2016.
- 2. Das Amt für Bau und Infrastruktur entschied (mit Schreiben) vom 17. November 2015, auf die "Anzeige" des Beschwerdeführers nicht einzutreten und den Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Es führte aus, dass die zulässigen Dienstleistungs- und Gewerbeanteile gemäss Bauordnung der Gemeinde Schaan nicht überschritten sind. Zudem ist die sporadische Durchführung von Wochenendveranstaltungen von Vereinen nicht als generelle Nutzungsänderung zu qualifizieren. Die Lärmimmissionen übersteigen das Normale bei Wohnhäusern nicht. Sollten dennoch grössere Belästigungen stattfinden, müsste sich der Beschwerdeführer mit einer Zivilklage an das Landgericht wenden.
- 3. Gegen diese Verfügung des Amtes für Bau und Infrastruktur vom 17. November 2015 erhob der Beschwerdeführer am 24. April 2016 Beschwerde an die Regierung. Er bat die Regierung, "Abhilfe zu schaffen".

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

1. Das Schreiben des Amtes für Bau und Infrastruktur an den Beschwerdeführer Paul Heeb vom 17. November 2015 ist als anfechtbare Verfügung zu qualifizieren (Andreas Kley, Grundriss des liechtensteinischen Verwaltungsrechts, Vaduz 1998, S. 113 oben). Da diese Verfügung keine Rechtsmittelbelehrung

- enthält, ist die Beschwerde vom 24. April 2016 nicht verspätet erhoben (Art. 91 Abs. 1 LVG).
- 2. Der Beschwerdeführer kommt jedoch in seiner Beschwerde vom 24. April 2016 seiner Rüge- und Substantiierungspflicht nicht nach (LES 2014, 155; LES 2015, 25). Die Beschwerde vom 24. April 2016 bezeichnet die angefochtene Verfügung nicht; sie enthält nicht die Erklärung, ob der Ausspruch des Verwaltungsaktes seinem gesamten Inhalte nach oder nur in einzelnen Teilen angefochten wird; sie führt kaum nachvollziehbare Beschwerdegründe aus und enthält keine Anträge, kein tatsächliches Vorbringen und keine Beweismittel, durch welche die Anfechtungsgründe gestützt und bewiesen werden sollen (Art. 93 Abs. 2 LVG).

Somit kann auf die Beschwerde nicht weiter eingegangen werden.

- 3. Aber auch eine materielle Prüfung der Beschwerde ergibt, dass diese abzuweisen ist, dies aus folgenden Gründen:
- 4. Die Schaaner Parz.Nr. 2871 befindet sich in der "Wohnzone 2" der Gemeinde Schaan. Gemäss Art. 7 Ziff. 2 der Bauordnung der Gemeinde Schaan sind in der Wohnzone 2 Arbeitsräume für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbezwecke zugelassen. Diese Nutzungen dürfen maximal 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Rest ist als Wohnanteil vorgesehen.
- Gemäss Art. 77 Abs. 1 Baugesetz benachrichtigt die Behörde im Baubewilligungsverfahren die Nachbarn schriftlich und macht sie auf ihr Einspracherecht aufmerksam. Die Nachbarn können nach Art. 77 Abs. 2 Baugesetz ihre Einsprachen innert 14 Tagen schriftlich und begründet bei der Behörde erheben.
- 6. Der Beschwerdeführer stellt sich sinngemäss auf den Standpunkt, das Amt für Bau und Infrastruktur habe auf seine Anzeige hin ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten, in dessen Rahmen der Beschwerdeführer eine parteiähnliche Stellung im Sinne von Art. 77 Baugesetz zukomme.
- 7. Zunächst stellt sich die Rechtsfrage, ob der Beschwerdeführer berechtigt ist, das Amt für Bau und Infrastruktur zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens nach Art. 72 Baugesetz aufzufordern. Diese Frage ist in zweifacher Hinsicht zu verneinen.
- 8. Erstens verkennt der Beschwerdeführer die Art und Weise, wie ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet wird. Gemäss Art. 75 Abs. 1 Baugesetz ist für bewilligungspflichtige Bauvorhaben vor Baubeginn ein von der Bauherrschaft und vom verantwortlichen Projektant unterschriebenes Baugesuch auf amtlichem Formular bei der Baubehörde einzureichen. Das Baubewilligungsverfahren nach Art. 74 ff. Baugesetz wird nicht von einer Behörde, sondern von der Bauherrschaft eingeleitet. Von der Bauherrschaft muss und nur von ihr kann ein Baugesuch gestellt werden, denn eine amtswegige Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens ist vom Baugesetz auch an anderer Stelle nicht vorgesehen. Somit kann es nicht dem Amt für Bau und Infrastruktur obliegen bzw.

es ist ihm gar nicht möglich, ein Baubewilligungsverfahren nach Art. 72 Baugesetz einzuleiten. Weil es somit aber kein Baubewilligungsverfahren gibt, kommen dem Beschwerdeführer als Nachbarn die Rechte nach Art. 76 f. Baugesetz nicht zu. Das bedeutet insbesondere, dass der Beschwerdeführer weder Partei ist noch ihm eine parteiähnliche Stellung zukommt.

- 9. Zweitens irrt sich der Beschwerdeführer im Kern der Fragestellung. Diese ist nämlich nicht baurechtlicher Art. Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Beweise betreffen die behauptete Öffentlichkeit von Veranstaltungen und die Art der Nutzung des Grundstückes. Die Beurteilung, inwiefern mit der Tätigkeit des Vereins "Kunst im Torkel" eine Änderung gegenüber der bewilligten Nutzungsart bzw. Zweckbestimmung auf der Parzelle an der Torkelgass 15/17 eingetreten ist oder nicht, kann nicht Aufgabe des Amtes für Bau und Infrastruktur sein. Wie sich anhand der aus Art. 94 Baugesetz fliessenden Rechtspflichten zeigt, ist das Amt für Bau und Infrastruktur für die Überwachung der Rechtsmässigkeit von Bauten und Anlagen zuständig. Eine gleichlautende Bestimmung zur Überwachung der Nutzung findet sich im Baugesetz nicht, weshalb nicht nur keine Rechtspflicht, sondern auch keine rechtmässige Handhabe für das Amt für Bau und Infrastruktur besteht, die korrekte Nutzung von Bauten und Anlagen nach Errichtung zu überwachen und im Falle von Widerhandlungen einzuschreiten. Die in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen sind vielmehr gewerberechtlicher Natur.
- 10. Hinzu kommt, dass nicht das Amt für Bau und Infrastruktur, sondern die Gemeinde gemäss Art. 12 Abs. 2 Bst. h Gemeindegesetz für die Aufrechterhaltung von Ruhe, Sicherheit und Ordnung im eigenen Wirkungskreis zuständig ist. Überdies ist es ebenfalls die Gemeinde, die für die Ortsplanung und damit für die Bestimmung von Zonen und der Nutzung innerhalb denselben gemäss Art. 12 Abs. 2 Bst. i Gemeindegesetz im eigenen Wirkungskreis zuständig ist.
- 11. Im Rahmen des öffentlichen Rechts bezieht sich der Gegenstand der gegenständlichen Beschwerde auf Gewerbe- und Gemeinderecht, nicht aber auf Baurecht im Sinne der Zuständigkeit des Amtes für Bau und Infrastruktur.
- 12. Ferner ist das Amt für Bau und Infrastruktur in seiner Auffassung zu stützen, wenn es den Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg verweist, welches die geeigneten Instrumente zur Klärung von Nachbarschaftsstreitigkeiten ist.
- 13. Das Amt für Bau und Infrastruktur hat also rechtsmässig gehandelt und entschieden, weshalb die Beschwerde schon aus diesem Grund abzuweisen war.
- 14. Der Vollständigkeit halber soll weiter dargelegt werden, warum das Amt für Bau und Infrastruktur selbst dann rechtmässig entschieden hätte, wenn es von Amtes wegen ein Baubewilligungsverfahren einleiten hätte können. Dem Amt für Bau und Infrastruktur käme in einem solchen Fall auf die Anzeige des Beschwerdeführers hin ein Ermessen zu, wie mit der Anzeige umgegangen wird. Das Amt für Bau und Infrastruktur hat das Ermessen pflichtgemäss unter Be-

achtung der Gesetze auszuüben. Im Rahmen des sogenannten Entschliessungsermessens wäre dem Amt für Bau und Infrastruktur der Entscheid überlassen, ob eine Massnahme eingeleitet würde oder nicht. Der Beschwerdeführer hätte keinen Anspruch darauf, an der Ermessensentscheidung mitzuwirken bzw. in die Ermessensausübung miteinbezogen zu werden.

Selbst wenn der Fall aus dieser theoretischen - und nicht zutreffenden - Konstruktion betrachtet wird, hätte das Amt für Bau und Infrastruktur sein Ermessen pflichtgemäss ausgeübt und darüberhinaus auch bürgerfreundlich gehandelt: Das Amt für Bau und Infrastruktur hat sich der Anzeige des nunmehrigen Beschwerdeführers ohne Verpflichtung angenommen, hat mit ihm mehrfach korrespondiert und in diesem Zusammenhang auch den Verein "Kunst im Torkel" zur Stellungnahme vorgeladen. Sein Verständnis der Sach- und Rechtslage hat das Amt für Bau und Infrastruktur dem Beschwerdeführer nachvollziehbar dargelegt.

- 15. Die Kosten des Verfahrens stützen sich auf LGBl. 1922 Nr. 22. Parteikosten sind aufgrund der Abweisung der Beschwerde nicht zuzusprechen.
- 16. Aus all diesen Gründen war spruchgemäss zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diese Entscheidung kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Regierung des Fürstentums Liechtenstein

Ergeht an:

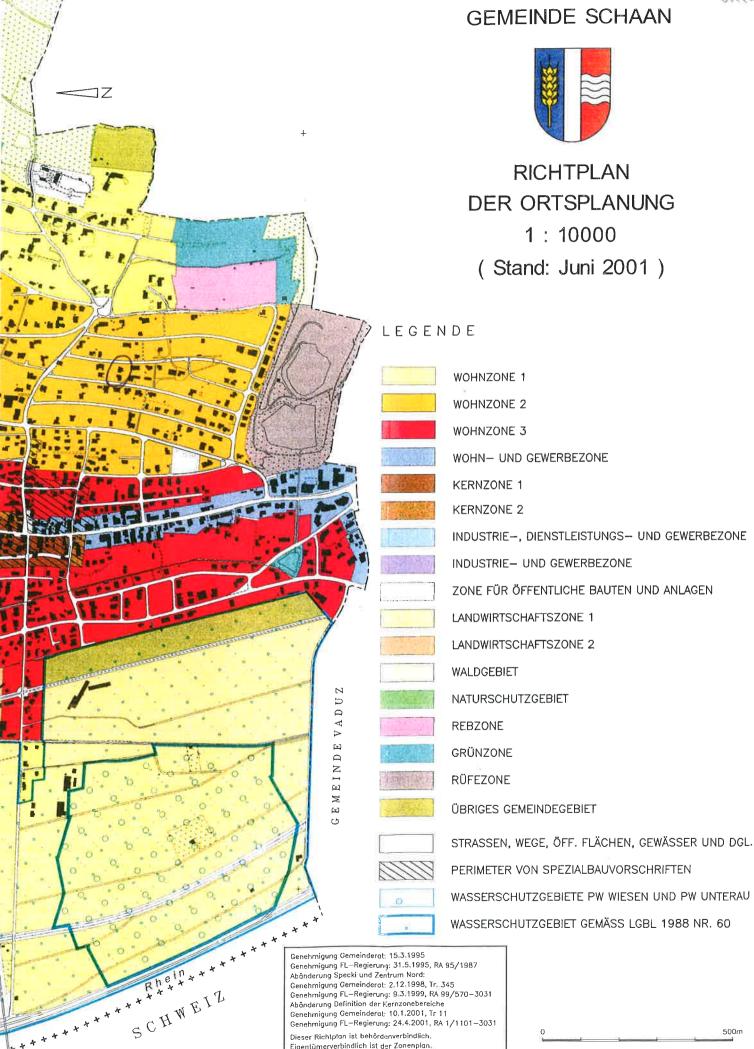
- Paul Heeb, Im Wingert 16, 9494 Schaan
- Amt für Bau und Infrastruktur, Abteilung Baurecht, Städtle 38, 9490 Vaduz



Geodatenportal: Druckausgabe



Geodatenportal: Druckausgabe



Dieser Richtplan ist behördenverbindlich. Eigentümerverbindlich ist der Zonenplan

HANNO KONRAD AG

500m



Bauordnung der Gemeinde Schaan

März 2014



Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung		Seite 4	
Art. 1 Art. 2 Art. 3 Art. 4 Art. 5 Art. 6	Ziele und Grundsätze Örtlicher Geltungsbereich Planungsmittel Richtplan (BauG Art. 20) Gestaltungsplan (BauG Art. 24 und 25) Zonenplan (BauG Art. 12)	Seite 4 Seite 4 Seite 5 Seite 5 Seite 5	
В.	Zonenvorschriften	Seite 6	
B1	Zonenbegriffe	Seite 6	
Art. 7 Art. 8 Art. 9 Art. 10 Art. 11 Art. 12 Art. 13 Art. 14 Art. 15 Art. 16 Art. 17 Art. 18 Art. 19 Art. 20	Wohnzonen Gewerbezone 1 Abmessungen der Hauptgebäude der Wohnzonen und der Gewerbezone 1 Kernzonen Abstellplätze für Motorfahrzeuge Gewerbezone 1 und Kernzonen Gewerbezone 2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 15b) Landwirtschaftszonen (BauG Art. 16c) Rebzone Übriges Gemeindegebiet (BauG Art. 19f) Grünzone Naturschutzgebiet Rüfezone Waldgebiet	Seite 6 Seite 7 Seite 8 Seite 9 Seite 10 Seite 11 Seite 11 Seite 11 Seite 12 Seite 12 Seite 12 Seite 13 Seite 13	
B2	Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften	Seite 13	
Art. 21 Art. 22 Art. 23 Art. 24	Alpengebiet Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen Natur- und Landschaftsschutzbereiche Bereiche mit Spezialbauvorschriften	Seite 13 Seite 13 Seite 13 Seite 13	

∼schaan

B 3	Instrumente der Zonenvorschriften	Seite 14
Art. 25	Zusätzlich bauliche Ausnützung und Abgeltung der planungsbedingten Mehrwerte (BauG Art. 7)	Seite 14
C.	Bau- und Gestaltungsvorschriften	Seite 15
Art. 26 Art. 27 Art. 28 Art. 29 Art. 30 Art. 31 Art. 32	art. 27 Baum-, Gehölz- und Heckenschutz art. 28 Grenzabstand art. 29 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum art. 30 Reklamen art. 31 Einfriedungen	
D.	Verfahrensvorschriften	Seite 18
Art. 33 Art. 34 Art. 35 Art. 36 Art. 37	Vollzug Gesetzliche Bestimmungen Ausnahmen Gebühren Übergangs- und Schlussbestimmungen Genehmigungen	Seite 18 Seite 18 Seite 18 Seite 18 Seite 19
	Anhang	Seite 20



Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 10 des Baugesetzes, LGBI. 2009 Nr. 44, die nachstehende Gemeindebauordnung.

A. EINLEITUNG

Art. 1 Ziele und Grundsätze

Die Planung und Errichtung von Bauvorhaben hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des Baugesetzes, der Landes- und der Ortsplanung der Gemeinde Schaan zu orientieren.

- Der Boden ist haushälterisch zu nutzen. Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen.
- Es sind Siedlungen mit hoher Wohnqualität zu schaffen und Voraussetzungen für eine massvolle Entwicklung der Wirtschaft zu gewährleisten.
- Erneuerung der Siedlung und deren Entwicklung nach Innen zu fördern.
- Die verschiedenen Fachplanungen sowie alle raumwirksamen Tätigkeiten sind auf die Zielsetzungen der Ortsplanung auszurichten.
- Die Bevölkerung ist über die Ortsplanung zu informieren.

Diese generellen Zielsetzungen wie auch die Zielvorgaben für die Planungsbereiche Landschaft, Siedlung, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Verkehr werden im Leitbild der Ortsplanung der Gemeinde Schaan näher erläutert.

Art. 2 Örtlicher Geltungsbereich

Die Bauordnung, ergänzt mit Spezialbauvorschriften, gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie bildet zusammen mit dem Zonenplan, der die Nutzung des Gemeindegebietes definiert, die baurechtliche Ordnung der Gemeinde. Innerhalb des Gemeindegebietes wie auch der verschiedenen Zonen können Bereiche mit speziellen Bau- und/oder Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften ausgeschieden werden.

Art. 3 Planungsmittel

Die Bauordnung, der Zonenplan, die Spezialbauvorschriften, die Richtpläne, die Überbauungsund Gestaltungspläne sowie weitere Planungsmittel wie Inventare, generelle Projekte, bilden eine einheitliche Grundlage für den Vollzug der Ortsplanung.



Art. 4 Richtplan (BauG Art. 20)

- 1. Im Rahmen der Ortsplanung erlässt der Gemeinderat nach Bedarf für bestimmte Sachgebiete wie Siedlung, Verkehr, Landschaft etc. und Ortsteile Richtpläne.
- 2. Die Gemeinde informiert die Bevölkerung über Zielsetzungen, Inhalt, Ablauf und Stand der Richtpläne.
- 3. Richtpläne entfalten ihre Rechtswirkung auf den Grundeigentümer nur indirekt, indem die Durchsetzung im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen im entsprechenden Bewilligungsverfahren erfolgt.
- 4. Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen, Überbauungs-, Gestaltungspläne, Baulandumlegungen, Erschliessungsmassnahmen usw. sind in Abstimmung mit den Richtplänen auszuführen und dürfen keinen Widerspruch zu den darin enthaltenen ortsplanerischen Vorgaben ergeben.

Art. 5 Gestaltungsplan (BauG Art. 24 und 25)

- 1. Der Gemeinderat prüft vor Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Ortsplanung.
- 2. Der Gestaltungsplan ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachgremien der Gemeinde und des Landes auszuarbeiten.

Art. 6 Zonenplan (BauG Art. 12)

1. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Bereiche unterteilt:

Wohnzone 1	W1
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Kernzone	K (K1, K2)
Gewerbezone 1	G1
Gewerbezone 2	G2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZÖBA
Landwirtschaftszone 1	LW1
Landwirtschaftszone 2	LW2
Rebzone	RE
Übriges Gemeindegebiet	ÜG
Grünzone	GZ
Naturschutzgebiet	NSG
Rüfezone	RÜ
Waldgebiet	WA
Alpengebiet	



Wasserschutzgebiete Grundwasserschutzzone Natur- und Landschaftsschutzbereiche Bereiche mit Spezialbauvorschriften WSG GS

 Die Begrenzung, Grösse und Einteilung dieser unter Ziffer 1 aufgeführten Zonen und Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften wird mit Ausnahme des Alpengebietes im Zonenplan dargestellt

B. Zonenvorschriften

B1 Zonenbegriffe

Art. 7 Wohnzonen

Wohnzone 1

Die Wohnzone W1 ist für Wohnbauten bestimmt. Zugelassen sind Arbeitsräume für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbezwecke. Diese Nutzungen dürfen max. 25 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

2. Wohnzone 2

Die Wohnzone W2 ist für Wohnbauten bestimmt. Zugelassen sind Arbeitsräume für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbezwecke. Diese Nutzungen dürfen max. 30 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

3. Wohnzone 3

Die Wohnzone W3 ist für Wohnbauten, insbesondere Mehrfamilienhäuser bestimmt. Zugelassen sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Diese Nutzungen dürfen max. 35 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung an diesem Standort und das definitive, reduzierte Ausmass der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.



Art. 8 Gewerbezone 1

- 1. Die Gewerbezone 1 ist vor allem entlang von Hauptverkehrsstrassen angelegt. Entlang der Hauptverkehrsstrassen ist eine Baumassenverdichtung zugunsten einer offeneren Überbauung im rückwärtigen Bereich anzustreben.
 - Zugelassen sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Für Wohnungen sind geeignete Schutzmassnahmen zu treffen.
- 2. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.7. Wenn die Zielsetzungen nach Abs. 1 dieses Artikels eingehalten sind und das Gebäude mindestens 2 Vollgeschosse aufweist, beträgt die Ausnützungsziffer 0.9.
- 3. Für die Gebäudeabmessungen sowie die Gebäude- und Grenzabstände gelten die Vorschriften des Baugesetzes.
 - In der ersten Bautiefe soll das Erdgeschoss für öffentlichkeitsattrakive Nutzungen konzipiert und als überhöhtes Erdgeschoss ausgebildet werden.
- 4. Die Erschliessung der Abstellflächen ist nach Möglichkeit auf einen Anschluss an die öffentliche Strasse zu beschränken. Eine gemeinsame Zufahrt benachbarter Parzellen ist anzustreben.

Art. 9 Abmessungen der Hauptgebäude der Wohnzonen und der Gewerbezone 1

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Höchstwerte für Abmessungen und Ausnützungsziffer, Mindestwerte für Grünflächenziffer, Dienstleistungs- u. Gewerbeanteil sowie die zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe.

Zone	W1	W2	W3	G1
Gebäudehöhe m	9	10	11/12*	12
Gebäudelänge m	30	30	30	30
Ausnützungsziffer	0.35	0.60	0.70	0.70 - 0.90
Grünflächenziffer	50 %	35 %	30 %	20 %
Dienstleistungs- u. Gewerbeanteil	25 %	30 %	35 %	100 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	Н	II	111

W3* Auf Baugrundstücken, die eine Hangneigung nach Baugesetz aufweisen (ab 10 % bzw. 5.7 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11.00 m.



Art. 10 Kernzonen

- 1. Ziel ist ein publikumsattraktives Zentrum als Ergänzung zu den umgebenden Wohn- und Arbeitszonen. Es gilt daher, zentrumsbildende Institution und Funktion in der Kernzone zu erhalten und weiter auszubauen.
- 2. Die Kernzonen sind nebst der Wohnnutzung speziell für Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Institutionen mit zentrumsbildender Wirkung vorgesehen. Produktionsund Lagerflächen von Dienstleistungsunternehmen sind nur in begrenztem Ausmass zulässig. Mässig störende Gewerbe (Verkehrsaufkommen, Nachtruhe) sind dann zugelassen, wenn sie der Zentrumsbildung zuträglich und mit den anderen Nutzungen vereinbar sind. Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Die Bebauung des Übergangsbereiches soll sich hinsichtlich Dichte und Baumassen klar vom Kerngebiet abheben und gestalterisch wie auch hinsichtlich der Art der Nutzung einen Übergang schaffen.
 - Die Kernzonen sind daher in zwei Bereiche aufgeteilt, welche sich im Mass der Nutzungen unterscheiden. Im Kernbereich (K1) beträgt die Grundausnützungsziffer 0.7 und kann in einem Gestaltungsplan bis 1.3 erhöht werden. Im Übergangsbereich (K2) beträgt die Grundausnützungsziffer 0.7 und kann in einem Gestaltungsplan bis 1.1 erhöht werden. Die Gemeinde kann eine erhöhte Ausnützung zulassen, wenn dies ortsbaulich begründet
 - Die Gemeinde kann eine erhöhte Ausnützung zulassen, wenn dies ortsbaulich begründet ist und das Bauvorhaben den in der Bauordnung aufgeführten Zielen der Ortsplanung entspricht. Der durch eine Mehrausnutzung erzielte Mehrwert kann durch eine gänzliche oder teilweise Abschöpfung oder durch Leistungen für Anliegen öffentlicher Interessen ausgeglichen werden (Landabtretung für öffentliche Anlagen, Gewährung von Servituten). Eine erhöhte Ausnützung aufgrund des Bestandes ist zulässig soweit dies für die Kernzone
 - Eine erhöhte Ausnützung aufgrund des Bestandes ist zulässig soweit dies für die Kernzone innerhalb der ortsplanerischen Zielsetzung vertretbar ist.
 - Eine Verlagerung der Ausnützung ist innerhalb der gleichen Siedlungseinheit bei grundbücherlicher Sicherung zulässig.
- 4. Die Baukörper werden entlang der Strassen angeordnet. In Anlehnung an die gewachsene Siedlungsstruktur sollen die Bauten mehrerer Parzellen unter Vermeidung einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammengebaut werden. Durch die Festlegung von Freiräumen und Plätzen werden öffentliche und halböffentliche Bereiche geschaffen.
 - Es sind 3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss vorgeschrieben. Das Erdgeschoss ist erhöht auszuführen und vornehmlich für publikumsintensive Zwecke zu nutzen. Die Ausbildung eines Erdgeschosses als Hochparterre ist zulässig. Das dritte Obergeschoss ist als Dachgeschoss gestalterisch bzw. optisch wirksam abzusetzen. Als Dachform sind flachgeneigte Kalt- oder Flachdächer zulässig. Es ist eine durchgehende Trauf- oder Dachgesimskante von 10.5 m Gebäudehöhe einzuhalten. Geringfügige Höhenabweichungen sind bei Nachweis einer guten architektonischen Lösung zulässig. Das abgesetzte Dachgeschoss darf eine Gesamthöhe von 14 m nicht übersteigen. Für die Gebäudehöhe gilt jeweils das angrenzende projektierte Strassen- und/oder Platzniveau als Messpunkt.
 - Die Gebäudelänge ist frei, wobei eine der Siedlungssubstanz angemessene Fassadengliederung vorzusehen ist.



Entlang der Strassen werden anbaupflichtige Baulinien festgelegt. Gebäude müssen zwingend an diese Baulinie gebaut werden. Bei gebogenem Baulinienverlauf besteht zumindest eine punktuelle Anbaupflicht.

Die privaten Freiflächen stellen einen Teil des Fussgängerbereiches dar und können für kleine Hof- und Platzanlagen, Gastgärten, Grünanlagen u.ä. genutzt werden. Eingeschossige Bauten sind in den Hofräumen bzw. zwischen den Baufeldern unter Voraussetzung einer funktionell und gestalterisch befriedigenden Lösung zulässig. Die Erdgeschossbereiche sind so zu gestalten, dass Durchgänge zu den rückwärtigen Bereichen gewährleistet sind.

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

- 5. Die Richtplanungen im Zentrumsgebiet zeigen die bauliche und gestalterische Entwicklung unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes auf. Bei Abweichungen vom Gesamtkonzept ist dem Gemeinderat nachzuweisen, dass Zweck und Inhalt gewahrt bleiben und eine ortsbaulich mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.
- 6. Für Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen ist ein Gestaltungsplanverfahren erforderlich, das jeweils nach Möglichkeit mehrere Grundstücke umfassen soll. Einfache Bauten und Anlagen geringeren Umfangs, die den vorgegebenen Gestaltungszielsetzungen entsprechen, können abweichend nach Ermessen von Gemeinde und Baubehörde auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.

Art. 11 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Gewerbezone 1 und Kernzonen

- 1... In der Kernzone und der Gewerbezone 1, die vor allem entlang von Hauptverkehrsstrassen angelegt ist, gelten aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr folgende Vorgaben für die Mindestanzahl der Abstellplätze.
 - Für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verwaltungsbauten, Verkaufsgeschäfte sowie Gastgewerbebauten ist für das Erdgeschoss ein Abstellplatz (Freistell- oder Einstellplatz) je 30 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche vorzusehen. In den Obergeschossen wie auch bei Wohnnutzung generell ist ein Abstellplatz je 60 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche nachzuweisen.
 - Bei Unterhaltungsstätten und öffentlichen Bauten entspricht die Anzahl der Pflichtabstellplätze der Hälfte des jeweiligen Sollbedarfs, der in der Bauverordnung festgelegt ist. Bei Bauten und Anlagen, die durch ihre spezielle Nutzung den üblichen Bedarf an Abstellplätzen wesentlich übersteigen, können zusätzlich Abstellplätze verlangt werden.
- 2. Können nicht alle Pflichtabstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück erstellt werden, sind die fehlenden Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) in öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlagen einzukaufen. Diese Anlagen können sich bis ca. 300 m vom Baugrundstück entfernt befinden. In Ausnahmefällen können Pflichtabstellflächen (Freistell-



- oder Einstellplätze) durch Leistung einer Ablösungssumme von der Erstellungspflicht entbunden werden. Die Höhe der Ablösungssumme wird vom Gemeinderat festgelegt.
- 3. Für die aufgrund dieser Regelung gegenüber den Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz entfallenden Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) ist eine Ersatzabgabe zu entrichten. Es entsteht dadurch kein besonderes Anrecht auf die Nutzung öffentlicher Abstellplätze. Die Ersatzabgabe beträgt CHF 5.000.00 pro Abstellplatz und ist indexiert (Schweizerischer Landesindex der Konsumentenpreise Basis Dez. 2005 100.0). Die Erteilung der Baubewilligung kann von der Entrichtung der Ersatzabgabe abhängig gemacht werden.

Art. 12 Gewerbezone 2

- 1. Diese Zone dient der Ansiedlung und Erweiterung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie standortgeeigneten, öffentlichen Bauten und Anlagen. Diese Zone ist vor allem für solche Bauten und Nutzungen bestimmt, die wegen störender Einwirkungen (Emissionen, übergrosses Verkehrsaufkommen, übergrossen Flächenbedarf bzw. Gebäudeabmessungen u. ä. m.) in anderen Zonen nicht zulässig, möglich und/oder aus ortsplanerischer Sicht nicht erwünscht sind. Soweit nicht anderweitig durch Planungsinstrumente festgelegt, richten sich die Gebäudeabmessungen und Grenzabstände nach dem Baugesetz. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- Zugelassen sind Flach- oder flachgeneigte (5° bzw. 8.8 %) Dächer, Shedkonstruktion und dgl. Über der jeweils max. zulässigen Gebäudehöhe sind nur Aufbauten für technische Anlagen erlaubt. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen über die Zulässigkeit und das Ausmass der Nutzungen in der Gewerbezone 2. Zur gestalterischen Gliederung und Verbesserung des Mikroklimas kann die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen und anderen Begrünungen vorgeschrieben werden.
- In der Gewerbezone 2 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe IV stark störende Betriebe erlaubt. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sowie Umnutzungen ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Werte eingehalten werden. Dasselbe gilt für Erschütterungseinwirkungen, die durch den Betrieb von Maschinen u. ä. ausgehen. Es gelten diesbezüglich die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 4. Können Abstellplätze (Freistell- oder Einstellplätze) nicht auf dem Betriebsareal erbracht werden, ist eine vertraglich gesicherte Verlagerung von Abstellplätzen innerhalb vertretbarer Wegdistanzen zulässig. Für den Warenumschlag sind die erforderlichen Flächen vorzusehen.
- 5. In Ausnahmefällen können Pflichtabstellflächen (Freistell- oder Einstellplätze) durch Leistung einer Ablösungssumme von der Erstellungspflicht entbunden werden. Die Höhe der Ablösungssumme wird vom Gemeinderat festgelegt.



Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (BauG Art. 15b)

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen von Land und Gemeinde. Zulässig sind auch Bauten und Anlagen gemeinnütziger Institutionen, die dauernden öffentlichen Interessen dienen und deren Standort den ortsplanerischen Zielsetzungen entsprechen. Die Zulässigkeit wird im Einzelfall hinsichtlich einer dauernden, öffentlichen Wirksamkeit überprüft. Für die Überbauung gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Es gelten die Empfindlichkeitsstufen II oder III je nach Nutzungszweck.

Art. 14 Landwirtschaftszonen (BauG Art. 16c)

1. Landwirtschaftszone 1

Diese Zone umfasst Gebiete, die ausschliesslich landwirtschaftlichen Nutzungen dienen. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau sowie Tierhaltung. Zulässig sind Blumen-, Strauch- und Baumkulturen und die erforderlichen Bauten für Betriebs- und Wohnzwecke. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2. Landwirtschaftszone 2

Diese Zone umfasst Gebiete, an denen vorwiegend landwirtschaftliches Nutzungsinteresse besteht. Landwirtschaftliche Bauten wie auch landwirtschaftsähnliche Nutzungen und Bauten, die einen Standort ausserhalb der Bauzone erforderlich machen, sind zugelassen.

Insbesondere sind das:

- landwirtschaftliche Maschinen- und Geräteschuppen
- standortgebundene Lagerhäuser für landwirtschaftliche Produkte
- Bauten für Gemüseanbaubetriebe
- Bauten für Gärtnereien
- Gewächshäuser
- Bauten für Klein- und Hobbytierhaltung
- Familiengartenhäuschen

Eine Wohnnutzung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Für die Nutzungen bleiben die Vorschriften der Verordnungen zum Schutz des Grundwassers vorbehalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Rebzone

 Die Rebzone darf vorbehaltlich Abs. 2 nur zu rebwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Andere langjährig bestehende Nutzungen bleiben zulässig.



2. In der Rebzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Zulässig sind in der Regel Kleinbauten in Holzkonstruktion mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist verboten.

Art. 16 Übriges Gemeindegebiet (BauG Art. 19f)

Bestehende bewilligte Bauten und Anlagen dürfen erweitert und umstrukturiert werden, wenn der Nachweis deren Notwendigkeit zur Existenzsicherung erbracht wird. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit der Art und des Ausmasses der Nutzung.

Art. 17 Grünzone

- 1. Die Grünzone umfasst die Grünflächen
 - a) von besonderer Bedeutung für die Bestandessicherung oder Schaffung ökologisch und landschaftlich hochwertiger Gebiete,
 - b) zur Freihaltung von Aussichtslagen oder Waldrändern.
- Wenn es im Interesse der Erhaltung der Grünzone im Sinne von Absatz 1 erforderlich ist, kann die Benutzung und Bewirtschaftung der in der Grünzone liegenden Grundstücke vorgeschrieben oder eingeschränkt werden.
- 3. Sofern die Nutzung und Pflege es erfordern, können innerhalb der Grünzone eingeschossige Kleinbauten bewilligt werden. Der Stellung und Gestaltung solcher Bauten ist besondere Beachtung zu schenken. Zulässig sind in der Regel Kleinbauten in Holzkonstruktion mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Gebäudehöhe von 3 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist verboten.

Art. 18 Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete der Gemeinde Schaan unterstehen nicht dieser Bauordnung, sondern dem Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft, das die Unterschutzstellung wie auch Nutzung, Pflege und Unterhalt dieser Gebiete regelt.

Das Schaaner Gebiet umfasst:

- Naturschutzgebiet Schwabbrünnen / Äscher



Art. 19 Rüfezone

- 1. Zulässig sind nur technische Anlagen zur Ausbeutung von Rüfenmaterial.
- Die Ausbeutung von Rüfenmaterial darf nur unter Wahrung der ökologischen Werte erfolgen.

Art. 20 Waldgebiet

Das Waldgebiet untersteht dem Waldgesetz sowie den zugehörigen Verordnungen.

B2 Bereiche mit speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 21 Alpengebiet

Das Alpengebiet ist nur zum Teil im Zonenplan dargestellt. Es umfasst neben Waldgebieten die Genossenschaftsgebiete Guschg und Gritsch. Im Alpengebiet gilt allgemeines Bauverbot. Im Ausnahmefall sind bei nachgewiesener Standortgebundenheit Bauten zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege des Alpengebietes zulässig. Bei bestehenden Bauten (z. B. Pfälzerhütte u. ä.) sind Renovationen und Umbauten zulässig. Massvolle Erweiterungen bei bestehenden Bauten sind nur möglich, sofern keine Zweckänderung erfolgt. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit des Standortes der Nutzung und des Ausmasses.

Art. 22 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen

Der Zonenplan bezeichnet die Schutzzonen der Grund- und Quellwasservorkommen sowie der Wasserschutzgebiete. Innerhalb dieser Zonen gelten die von der Regierung erlassenen Vorschriften.

Art. 23 Natur- und Landschaftsschutzbereiche

Der Zonenplan bezeichnet die Natur- und Landschaftsschutzbereiche. Innerhalb dieser Zonen gelten die von der Regierung erlassenen Vorschriften.

Art. 24 Bereiche mit Spezialbauvorschriften

a) Empfindliche Baugebiete

Für das Orts- und Landschaftsbild empfindliche Baugebiete erlässt die Gemeinde Spezialbauvorschriften, die die in dem betreffenden Gebiet geltenden Zonenvorschriften spezifizieren. Diese Bereiche werden durch einen Perimeter ausgeschieden bzw. gekennzeichnet.



b) Temporäre Deponiezone

- 1. Die temporäre Deponiezone umfasst Flächen, die für die Errichtung einer Deponie bestimmt sind (Inertstoffe, Aushub, Kieswerk und Kiesabbau, Recycling, Kompostierung etc.)
- 2. Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der Deponie dienen, können für die Dauer des Deponiebetriebes bewilligt werden.
- 3. Die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen sowie weiterer Massnahmen betreffend den Aufbau und die Gestaltung der Deponie und den Schutz der Umgebung sind im generellen Deponiekonzept festgelegt.
- 4. Für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt der Deponie sowie für den Abschluss und dessen Sicherstellung gelten im Übrigen die einschlägigen Vorschriften.

B3 Instrumente der Zonenvorschriften

Art. 25 Zusätzlich bauliche Ausnützung und Abgeltung der planungsbedingten Mehrwerte (BauG Art. 7)

- 1. Der Gemeinderat kann im eigenen Ermessen unter Beachtung der ortsbaulichen Kriterien und insbesondere der ortsbaulichen Verträglichkeit gegenüber dem in der Bauordnung bzw. in den Spezialbauvorschriften festgelegten Höchstmass eine zusätzliche bauliche Ausnützung wie folgt zulassen:
 - a) In den Kernzonen und in der Gewerbezone 1, bei welchen ein Überbauungsplanbonus von 20 % nicht zu Tragen kommt, im Rahmen eines Neubaus, einer baulichen Veränderung oder einer Zweckänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes
 - b) In den Wohnzonen, jedoch ausschliesslich im Rahmen von Überbauungs- und Gestaltungsplänen
 - c) In Fällen des Wiederaufbaus bzw. von Ersatzbauten gemäss Art. 71 BauG.
- 2. Grundeigentümern, Inhabern von Baurechten und sonstigen Bauwerbern, denen eine Mehrausnutzung im Sinne von Ziff. 1 lit. a) und b) im Rahmen eines Neubaus, einer baulichen Veränderung oder einer Zweckänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes zugestanden wird, haben für diese eine Mehrwertabgabe zu leisten. Diese dient als Abgeltung für jene Mehrausnutzung, die die in der Bauordnung oder den Spezialbauvorschriften festgelegten maximalen Ausnützungsziffern übersteigen.

Sofern eine Mehrausnutzung gemäss Ziff. 1 lit. c) erfolgt, entfällt die Mehrwertabgabe, wenn die Mehrausnutzung durch die Bestimmungen des Art. 71 Abs. 2 BauG bedingt ist.



- 3. Bei Überbauungs- und Gestaltungsplänen ist jene Nutzung, die die bei Regelbauweise zulässige Ausnützungsziffer mehr als 20 % übersteigt, abzugelten. In den Kernzonen und in den Gewerbezonen ist jene Nutzung, die in der Bauordnung oder in den Spezialbauvorschriften festgelegten maximal zulässigen Ausnützungsziffern übersteigen, abzugelten. Pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche wird ein Betrag ermittelt. Der Beitragssatz beträgt 70 % der im Sinne der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (LGBI. 1974 Nr. 45 in der derzeit geltenden Fassung) festgesetzten Bodenwerte (Verkehrswert) der theoretisch zusätzlich notwendigen Grundstücksfläche.
- 4. Die gemäss Ziff. 3 ermittelte Mehrwertabgabe wird innerhalb von 14 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung der Mehrausnutzung zur Zahlung fällig. Mit dem Bau, der Erweiterung oder Abänderung oder Zweckänderung darf erst nach Entrichtung der Mehrwertabgabe begonnen werden. Die Gemeinde kann ausnahmsweise den Beginn der Arbeit vor der Entrichtung bewilligen, wenn die noch nicht entrichtete Mehrwertabgabe durch eine Hypothek im 1. Rang grundbücherlich abgesichert ist.
- 5. Für eine geleistete Mehrwertabgabe besteht kein Rückforderungsrecht für nicht mehr erforderliche zusätzliche Ausnützung infolge Rückbau oder Nutzungsänderung des Gebäudes, Erhöhung der Ausnützungsziffern u. ä. m. Die zusätzlich beanspruchte Ausnützung kann jedoch auf ein Neubauvorhaben / Ersatzbau übertragen werden, wenn dies ortsbaulich verträglich ist.
- 6. Die Einnahmen aus Mehrwertabgaben werden seitens der Gemeinde zur Abdeckung von Investitions- und Unterhaltskosten für Infrastrukturanlagen verwendet.
- Die Nutzung und Abgeltung von planungsbedingtem Mehrwert sind jeweils in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.
- 8. Auf laufende Verfahren, die zusätzliche Ausnützung von planungsbedingten Mehrwerten zum Gegenstand haben, finden die Bestimmungen dieses Artikels Anwendung.

C. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 26 Gestaltung (BauG Art. 57)

1. Durch Gestaltungsmassnahmen soll eine wohnliche, attraktive Siedlungsentwicklung erreicht und die Identifikation der Bewohner mit ihrer gebauten Umwelt gefördert werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Neben der Stellung und Gliederung der Baukörper kommt der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde kann unter anderem Bepflanzungen anordnen.



2. In überwiegend bebauten Gebieten gilt es, durch Gestaltungsmassnahmen die vorhandene Wohnqualität zu erhalten resp. zu fördern. Neu- oder Umbauten müssen sich in den Siedlungsbestand einordnen. Gegebenenfalls sind Richtpläne, Überbauungspläne und Gestaltungspläne oder Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise zur Berücksichtigung der vorhandenen Quartierstrukturen erforderlich.

Art. 27 Baum-, Gehölz- und Heckenschutz

- Der Baum-, Gehölz- und Heckenschutz bezweckt die dauernde Sicherstellung der ökologischen und landschaftlichen Funktionen der Bäume, Gehölze und Hecken. Er umfasst sowohl die Bewahrung bestehender wie auch die Pflanzung neuer Bäume, Gehölze und Hecken.
- Zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und Hecken werden nach Bedarf über die Zonenbestimmungen hinausgehende Massnahmen verlangt. Insbesondere kann verlangt werden, dass bei der Anordnung der Baukörper auf bestehende Einzelbäume sowie Teile von Gehölzen und Hecken Rücksicht zu nehmen oder diese in die Gartengestaltung zu integrieren sind.

Art. 28 Grenzabstand

- 1. Sofern nicht durch Zonen-, Richt-, Überbauungs- und Gestaltungspläne anderweitig vorgeschrieben, wird in den Wohnzonen 1, 2 und 3 der Grenzabstand in Berücksichtigung eines kleinen und eines grossen Grenzabstandes wie folgt ermittelt:
 - a) Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand wird nutzungsbezogen in Abhängigkeit von der Lage der Hauptwohnräume angewandt und gilt in der Regel für die zugehörige südost- bis südwestorientierte Hauptfassade.

Der grosse Grenzabstand beträgt:

GGA = H/2.5 + L/5

GGA= grosser Grenzabstand

H = zugehörige Fassadenhöhe

L = zugehörige Fassadenlänge

b) Kleiner Grenzabstand

Der kleine Grenzabstand gilt für die vom grossen Grenzabstand nicht erfassten Fassaden.

Der kleine Grenzabstand beträgt:

 $KGA = 2/3 \times (H/2.5 + L/5)$

KGA = kleiner Grenzabstand

H = zugehörige FassadenhöheL = zugehörige Fassadenlänge



- 2. Der Grenzabstand muss maximal der von der Grundstücksgrenze her betrachteten Gebäudehöhe entsprechen.
- 3. In jedem Fall ist mindestens der baugesetzliche Abstand einzuhalten.
- 4. Bei der Ermittlung des Grenzabstandes wird die grösste Gebäudehöhe der gegenständlichen Baute bzw. des Gebäudeteils als Grundlage genommen. Bei Bauten mit Rücksprüngen werden die Gebäudelängen der jeweiligen Schnittebenen summiert, wenn der Abstand der vorspringenden Gebäudeteile weniger als 7.00 m beträgt.

Art. 29 Öffentliche Werkleitungen auf privatem Eigentum

Bei der Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern, Aufschüttungen oder der Pflanzung von Bäumen ist auf bestehende öffentliche Leitungen dahingehend Rücksicht zu nehmen, dass diese nicht beschädigt werden und der Zugang für Ersatz und Unterhalt der Leitungen gewährleistet bleibt.

Art. 30 Reklamen

Das Anbringen von Reklameeinrichtungen auf dem Gemeindegebiet Schaan ist in einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement sowie in den einschlägigen Verordnungen geregelt.

Art. 31 Einfriedungen

Einfriedungen, sonstige Wände oder Geländer zur gesetzlich zugelassenen Höhe dürfen an der Grenze erstellt werden. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn darf diese Höhe überschritten werden. Andernfalls ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.

Art. 32 Lebhäge

Lebhäge müssen gegenüber privaten Parzellen und dem öffentlichen Grund einen Pflanzabstand von mindestens 0.50 m aufweisen. Gemessen wird ab der Stockgrenze der Bepflanzung. Wird die im Baugesetz zulässige Höhe überschritten, so ist zusätzlich ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten.



D. Verfahrensvorschriften

Art. 33 Vollzug

- 1. Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat.
- 2. Die Gemeinde überprüft periodisch die Planungsmittel der Ortsplanung auf ihre Zweckmässigkeit und nimmt im Einvernehmen mit der Regierung die gegebenenfalls erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen vor.

Art. 34 Gesetzliche Bestimmungen

Allfällige gegenüber dieser Bauordnung weitergehende gesetzliche Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 35 Ausnahmen

- 1. Das Verfahren für die Erteilung von Ausnahmen ist im Baugesetz geregelt.
- Ausnahmen sind in Einzelfällen zudem zulässig, wenn die Anwendung der Vorschriften dieser Bauordnung objektiv eine ortsbaulich wesentlich bessere Lösung verunmöglichen würde.

Art. 36 Gebühren

Für die Überprüfung von Baugesuchen und für die Baukontrolle wird vom Gemeinderat ein Gebührenreglement erlassen.

Art. 37 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Diese Bauordnung tritt nach der Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft und ersetzt diejenige vom 25. September 2006 in der Fassung vom 25. Februar 2009. Die während der Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen Baugesuche sind nach den bislang geltenden Bestimmungen der Bauordnung zu behandeln.



Genehmigungen

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung vom 30. April 2013, Trakt. Nr. 97 Zum Referendum kundgemacht am 08. Mai 2013

Anpassung genehmigt in der Gemeinderatssitzung vom 25. September 2013, Trakt. Nr. 196 Anpassung zum Referendum kundgemacht am 04. Oktober 2013

Anpassung genehmigt in der Gemeinderatssitzung vom 26. März 2014, Trakt. Nr. 55 Anpassung zum Referendum kundgemacht am 28. März 2014

Genehmigt in der Regierungssitzung vom 24. Juni 2014 LNR 2013-1277 BNR 2014/821

Die amtliche Kundmachung erfolgte am 03. Juli 2014

Schaan, den 03. Juli 2014

Gemeindevorstehung Schaan

Daniel Hilti
Gemeindevorstehe

r Bauordnung März 2014.doc



Anhang

- Skizze zu Art. 28 Grenzabstand
- Übersicht Perimeter von Richtplänen und Spezialbauvorschriften

Ergänzende Planungsmittel

Ergänzend zur Bauordnung gelten folgende Planungsmittel, wobei die Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist, da sich verschiedene Vorlagen noch in Ausarbeitung befinden. Die Geltungsbereiche (Perimeter) der verschiedenen Spezialbauvorschriften sind in folgenden Übersichtsplänen dargestellt.

Leitbild für die Ortsplanung

Richtplan der Ortsplanung

Verkehrsrichtplan

Zonenplan

Innerhalb des Perimeters dieser Spezialbauvorschriften gilt folgendes

- Überbauungsrichtplan Zentrum Nord
- Überbauungsrichtplan Kirchenviertel-Lindenplatz
- Überbauungsrichtplan Egerta-Rössle,
- Überbauungsrichtplan Gamperdon

Spezialbauvorschriften für das Gebiet Specki

Innerhalb dieses Spezialbauvorschriftenperimeters gilt folgendes:

- Überbauungsrichtplan "Nördliche Randbebauung Speckigasse",
- Überbauungsrichtplan Specki-Süd

Spezialbauvorschriften für das Empfindliche Baugebiet Gamander

- Überbauungsrichtplan "Empfindliches Baugebiet" Gamander

Überbauungsrichtplan Strassen im Zentrum

Überbauungsrichtplan Landstrasse (Im Loch - Mühleholz)

Überbauungsrichtplan Feldkircher Strasse (Specki - Eschner Strasse)

Baulinienplan Reberastrasse / Kirchstrasse

Baulinienplan Landstrasse, Laurentiusbad - Rathaus



Im Zusammenhang stehende Gesetze und Verordnungen

zu Art. 18 Naturschutzgebiet

- Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft LGBI. 1996 Nr. 117
- Verordnung betreffend das Naturschutzgebiet "Schwabbrünnen / Äscher" LGBI. 1962 Nr. 2/1

zu Art. 22 Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutzzonen

- Gesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) LGBI.
 1957 Nr. 14
- Verordnung zum Schutze des Grundwassers LGBI. 1988 Nr. 60
- Verordnung zum Schutze des Grundwasserpumpwerkes "Unterau" in der Gemeinde Schaan LGBI. 2000 Nr. 227
- Verordnung zum Schutze des Grundwasserpumpwerkes "Wiesen" in der Gemeinde Schaan LGBI. 2000 Nr. 228

zu Art. 23 Natur- und Landschaftsschutzbereiche

- Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft LGBI. 1996 Nr. 117

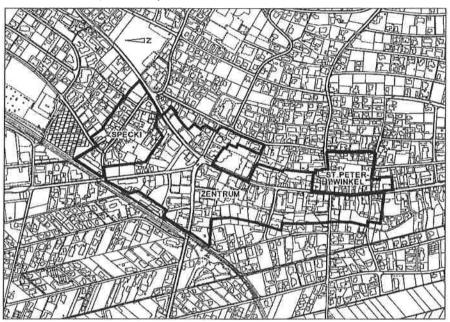
∼schaan

BO Art. 28 Grenzabstand SKIZZEN BEISPIELSKIZZE --- S2 --- S1 7,00m 5.0m wird ab 7m nicht wird bis 7m mehr angerechnet angerechnet FASSADE Н **S**1 11.00 20.00 11.00 27.00 **S**2

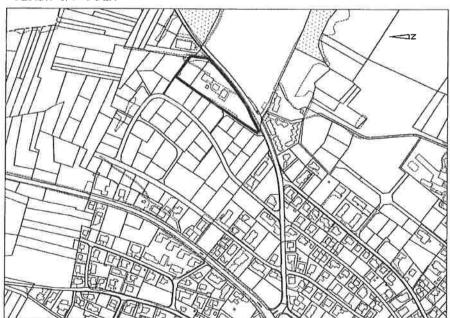


Gemeinde Schaan Übersicht Perimeter von Richtplänen und Spezialbauvorschriften

GEBIETE: SPECKI, ZENTRUM, ST.PETER - WINKEL



GEBIET: GAMANDER



Rechtsanwaltsprüfung Herbst 2016 Verwaltungsrecht: Schriftliche Prüfung

Bewertung der schriftlichen Prüfungsarbeiten

1. <u>Aufgabenstellung</u>:

Die Aufgabenstellung für die schriftliche Prüfung im Fach Verwaltungsrecht lautete wie folgt:

Herr Paul Heeb erscheint heute in Ihrer Rechtsanwaltskanzlei und übergibt Ihnen die beiliegenden Unterlagen. Er ersucht Sie, eine Beschwerde gegen die Entscheidung der Regierung vom 06. September 2016 zu erheben. Er erklärt, die genannte Regierungsentscheidung sei ihm am 12. September 2016 zugestellt worden.

Prüfungsaufgabe:

Verfassen Sie ein Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Regierung vom 06. September 2016.

Beilagen:

- Schreiben Heeb an ABI 27.08.2015 samt zwei Beilagen
- Schreiben ABI an Heeb 22.09.2015
- Schreiben Heeb an ABI 10.11.2015 samt eine Beilage
- Schreiben ABI an Heeb 17.11.2015
- Schreiben Heeb an ABI 27.11.2015
- Schreiben an ABI an Heeb 02.12.2015
- Schreiben Heeb an ABI 22.12.2015 samt eine Beilage
- Schreiben ABI an Heeb 11.01.2016
- Schreiben Heeb an ABI 14.02.2016 samt eine Beilage
- Schreiben Heeb an Regierung 24.04.2016
- Entscheidung der Regierung 06.09.2016
- Lageplan Parzellen Nr. 2871 und 2872
- Orthophoto zum Lageplan
- Auszug aus Zonenplan Schaan mit Kennzeichnung der Parzellen Nr. 2871 und 2872
- Bauordnung der Gemeinde Schaan

(Sie können davon ausgehen, dass alle Dokumente rechtsgültig unterschrieben sind)

2. <u>Fallzusammenfassung</u>:

Herr Paul Heeb erstattete am 27.08.2015 beim Amt für Bau und Infrastruktur (ABI) eine Anzeige. Er führte aus, dass der Verein "Kunst im Torkel" das Nachbarhaus gemietet habe und nun baugesetzwidrig nutze, nämlich - sinngemäss - gewerbsmässig als Hotel und Gasthaus. Er ersuche das ABI um Abhilfe. Am 17.11.2015 antwortete das ABI mit Schreiben, aufgrund der Stellungnahme des betroffenen Personenkreises und der Antwort des Präsidenten des Vereins ergebe sich, dass der zulässige Dienstleistungs-Gewerbeanteil gemäss Bauordnung nicht überschritten sei und die temporären und sporadischen Tätigkeiten des Vereins noch nicht als zweckwidrige Nutzung der Liegenschaft zu qualifizieren seien. Allenfalls müsse Paul Heeb eine Zivilklage erheben. Es könne aber bestätigt werden, dass das Nachbarhaus baurechtlich ausschliesslich für Wohnzwecke bewilligt worden sei.

Auf weitere Sachverhaltsmitteilungen des Paul Heeb antwortete das ABI, es werde den Sachverhalt weiter abgeklären.

Mit Schreiben vom 24.04.2016 ("Beschwerde") wandte sich Paul Heeb an die Regierung und teilte mit, dass auf der Nachbarliegenschaft vom genannten Verein ein Hotel- und Gastgewerbebetrieb betrieben werden, obwohl hierfür keine Baubewilligung vorliege. Das ABI habe bis heute nichts unternommen. Nun bitte Paul Heeb die Regierung, Abhilfe zu schaffen.

Die Regierung erkannte mit (normaler verwaltungsrechtlicher) Entscheidung vom 06.09.2016 wie folgt:

- 1. Die Beschwerde von Paul Heeb gegen die Entscheidung des ABI vom 17.11.2015 wird abgewiesen und die angefochtene Entscheidung wird bestätigt.
- 2. Der Beschwerdeführer ist schuldig, die Entscheidungsgebühr in Höhe von CHF 100.00 zu bezahlen.

Die Regierung führte im Wesentlichen aus:

- Das Schreiben des ABI vom 17.11.2015 sei als anfechtbare Verfügung zu qualifizieren.
- Der Beschwerdeführer komme in seiner Beschwerde vom 24.04.2016 der Rüge- und Substantiierungspflicht nicht nach, weshalb darauf nicht weiter eingegangen werde.
- Aber auch eine materielle Prüfung der Beschwerde führe zur Abweisung der Beschwerde:
- Ein Baubewilligungsverfahren könne nur vom Bauherr, nicht vom ABI eingeleitet werden. Somit gebe es gar kein Baubewilligungsverfahren und dem Beschwerdeführer komme als Nachbar keine Parteistellung zu.
- Es sei nicht Aufgabe des ABI, zu beurteilen, ob die T\u00e4tigkeit des Vereins eine \u00e4nderung der Nutzungsart bzw. Zweckbestimmung der Liegenschaft

- darstelle, denn gemäss Art. 94 BauG könne das ABI nur die Rechtmässigkeit von Bauten, nicht aber deren Nutzung überwachen.
- Für Ruhe und Ordnung sei die Gemeinde zuständig; Nachbarstreitigkeiten seien auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.
- Das ABI habe sein Ermessen, wie es mit der Anzeige des Beschwerdeführers umgehe, pflichtgemäss ausgeübt.

3. Prüfungsschema und Standardlösung:

1. Form des Schriftsatzes:

Form, Rubrum, Unterschrift, Bezeichnung des Rechtsmittels und der Rechtsmittelinstanz, Anfechtungserklärung, Anträge, Sprache und insbesondere Aufbau und Struktur des Schriftsatzes werden bewertet.

4 Punkte

2. Aufsichtsbeschwerde:

Beim Schreiben des Paul Heeb an die Regierung vom 24.04.2016 handelt es sich nicht um eine Verwaltungsbeschwerde gemäss Art. 90 LVG, sondern um eine Aufsichtsbeschwerde (Rechtsverzögerungsbeschwerde) gemäss Art. 23 LVG. Dies ist insbesondere daraus erkennbar, dass Paul Heeb sich darüber beschwert, dass das ABI "bis heute nichts unternommen" hat. Auch aus der Tatsache, dass das ABI nach dem 17.11.2015 dem Beschwerdeführer zwei Mal (am 02.12.2015 und 11.01.2016) mitteilte, es werde den Sachverhalt weiter abklären, ergibt sich, dass das ABI sein Verfahren nicht abgeschlossen hat und noch keine verwaltungsrechtliche Entscheidung vorliegt.

Somit hat die Regierung eine verfahrensrechtlich unrichtige Entscheidung gefällt, weshalb diese aufzuheben und die Sache an die Regierung zurückzuleiten ist, um über die Aufsichtsbeschwerde vom 24.04.2016 zu entscheiden.

11 Punkte

3. keine Entscheidung des ABI:

Sollte jedoch der VGH das Schreiben vom 24.04.2016 als Verwaltungsbeschwerde qualifizieren, hätte die Regierung die Beschwerde vom 24.04.2016 zurückweisen müssen, da keine anfechtbare Verfügung des ABI vorliegt. Das Schreiben des ABI vom 17.11.2015 ist als einfaches Informationsschreiben zu qualifizieren (LES 2016, 105).

5 Punkte

4. Unzuständigkeit:

Wenn eine anfechtbare Verwaltungsentscheidung des ABI und eine Verwaltungsbeschwerde vorläge, hätte die Regierung auf die Beschwerde vom 24.04.2016 nicht eintreten dürfen oder diese zurückweisen müssen, da die Re-

gierung nicht zuständig ist, über Beschwerden gegen Entscheidungen der Baubehörde (des ABI) zu entscheiden. Zuständig ist die VBK (Art. 98 Abs. 1 BauG, Art. 4 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 Beschwerdekommissionsgesetz).

Somit ist die Regierungsentscheidung ersatzlos aufzuheben oder dahingehend abzuändern, dass die Beschwerde vom 24.04.2016 zurückgewiesen wird.

11 Punkte

5. Beschwerdeverfahren in Bausachen:

Würde der VGH dennoch die Zuständigkeit der Regierung bejahen, wird Folgendes eingewendet:

5.1. Verbesserungsauftrag:

Da es sich beim Beschwerdeführer um einen juristischen Laien handelt, hätte die Regierung die Beschwerde vom 24.04.2016 zur Verbesserung zurückstellen (Art. 96 Abs. 2 LVG; LES 1996, 7; Kley S. 309) und den Beschwerdeführer entsprechend anleiten (Art. 55 Abs. 1, Art. 58 Abs. 4 LVG: Manuduktionspflicht) müssen.

3 Punkte

5.2. rechtliches Gehör:

Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde (insbesondere durch das ABI) dadurch verletzt, dass dem Beschwerdeführer die "Stellungnahme des direkt betroffenen Personenkreises" und die "Antwort des Präsidenten des Vereins" nicht zugestellt wurde (Art. 64, Art. 81 Abs. 1 LVG).

3 Punkte

5.3. Amtswegigkeit:

Das ABI muss aufgrund der Anzeige vom 27.08.2015 von Amtes wegen tätig werden und prüfen, ob das Baugesetz verletzt ist (Art. 81 Abs. 1, Art. 87 Abs. 2 und 4, Art. 91 Abs. 3, Art. 94 Abs. 1 BauG, Offizialmaxime). Ein Ermessen kommt dem ABI nicht zu.

3 Punkte

5.4. Parteistellung des Beschwerdeführers:

Dem Beschwerdeführer kommt als Nachbar Parteistellung zu (Art. 77 Abs. 2 Bst. c BauG, LES 2015, 134).

3 Punkte

5.5. Nutzungsänderung:

Die gewerbliche Nutzung der Liegenschaft als Hotel und Gaststätte stellt eine Nutzungsänderung dar, die baubewilligungspflichtig ist (Art. 94 Abs. 1, Art. 72 Bst. b, Art. 67 Abs. 1 BauG, LES 2015, 134). Es fehlen

jedoch dazugehörige Sachverhaltsfeststellungen, weshalb ein sekundärer Feststellungsmangel vorliegt.

4 Punkte

5.6. andere Zuständigkeit:

Nicht die Gemeinde oder das Amt für Volkswirtschaft (als Gewerbebehörde) oder die Zivilgerichte sind vorliegendenfalls zuständig, denn es geht um eine Bausache geht (Art. 94 Abs. 1, Art. 91 Abs. 3 BauG, LES 2015, 134).

3 Punkte

6. Zusatzargumente:

Zusatzpunkte

Weitere vertretbare und erfolgversprechende Argumente werden mit Zusatzpunkten benotet.

Total

50 Punkte + Zusatzpunkte

Es werden folgende Noten vergeben:

47 - 50 Punkte: sehr gut

44 - 46 Punkte: sehr gut bis gut

41 - 43 Punkte: gut

37 - 40 Punkte: gut bis genügend

30 - 36 Punkte: genügend

0 - 29 Punkte: nicht genügend

Die Bewertung der einzelnen Prüfungsaufgaben ist auf den folgenden Seiten enthalten.

Vaduz, 07. Oktober 2016

lic.iur. Andreas Batliner