

## AKTUELLES AUS DEM GEMEINDERAT (BESCHLUSSPROTOKOLL)

### 21. Sitzung des Gemeinderates vom 11. Juni 2024

Online abrufbar auf [www.vaduz.li](http://www.vaduz.li)

Das Sitzungsprotokoll wird dem Gemeinderat voraussichtlich an der Sitzung vom 2. Juli 2024 zur Genehmigung vorgelegt. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten.

#### Bauordnung Änderung 2024 formelle Ergänzungen Art. 6 Wohnzone W

Die Bauordnung 2014 sieht in den Zonenvorschriften für die Wohnzone nachfolgendes vor:

##### *Art. 6 Wohnzone W*

<sup>1</sup> *Die Wohnzonen W sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gemäss Anhang I zugelassen, sofern sie dem Charakter der jeweiligen Wohnzone entsprechen. Unter Anwendung von Art. 3 Abs. 2 Baugesetz vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44, kann der Gemeinderat eine minimale Erhöhung des Gewerbe- und Dienstleistungsanteils bewilligen.*

<sup>2</sup> *Beidseitig entlang der Fürst-Franz-Josef-Strasse innerhalb einer Bautiefe von 30 m kann der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil in begründeten Fällen durch den Gemeinderat auf max. 50 % erhöht werden.*

<sup>3</sup> *Für die Überbauung und Gestaltung der Wohnzonen W2plus und W3 besteht ein Antragsrecht zum Erlass eines Gestaltungsplans. Für die Überbauung und Gestaltung der Wohnzone W4 besteht die Pflicht zum Erlass eines Überbauungs- und/oder Gestaltungsplans. In der Wohnzone W4 ist für eine damit verbundene Mehrausnutzung keine Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 30 dieser Bauordnung geschuldet.*

Das Gebiet "Schwefel" südlich des "Kraftwerk Samina" ist anlässlich der Bauordnungs- und Zonenplanrevision 2014 von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 umgewidmet worden.

Während in der Wohnzone W3 noch die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte und nicht störende Gewerbe zugelassen sind, ist die umzonierte Wohnzone W4 überbauungsplanpflichtig und nur für Wohnnutzungen zugelassen.

In diesem Gebiet liegt der bestehende "Kindergarten Schwefel", welcher auf der Grundlage der Vorgängerbauordnung genehmigt wurde und somit für dessen Nutzung die Bestandsgarantie gilt.

Gemäss Überbauungsplanentwurf und den dazugehörenden Sonderbauvorschriften "Schwefel" soll der Kindergarten mittelfristig mit einem Neubau in verdichteter Bauweise ersetzt werden und im nördlichen Teil des Überbauungsplangebietes, evtl. zusammen mit einem Kinderhort, eine neue Heimat finden.

Diese Nutzungsbestimmungen sind in der Wohnzone W nicht festgelegt und können gemäss Amt für Hochbau und Raumplanung nicht als abweichende Regelung in die Sonderbauvorschriften "Schwefel" aufgenommen, sondern müssen mittels Bauordnungsänderungen festgelegt werden.

Kindergärten und Kinderhorte sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA zulässig. Zudem sind in der Bauordnung gemäss Art. 9 Gewerbe-/Dienstleistungszone GD3 "Neuguet" nördlich Hoval "standortgeeignete, öffentliche und kommunale Bauten und Anlagen" sowie nach den Art. 7 Gewerbe-/Dienstleistungszone GD1 und Art. 13 Kernzone "Nutzungen der kommunalen Verwaltung sowie weitere kommunale Bauten und Anlagen" erlaubt.

Öffentliche Nutzungen und Dienste wie Kindergärten, Kinderhorte, Familienhilfe, Spitex fehlen in den Wohnzonen W.

Für die Gemeinde ist es daher wichtig, diese Nutzungen zonenkonform und kundennah anbieten zu können und die Nutzungsbestimmungen der Wohnzone W soll dafür für kommunale Verwaltungen sowie weitere kommunale Bauten und Anlagen erweitert werden.

Weiteres besteht für die Wohnzone W2 kein Antragsrecht zum Erlass eines Überbauungs- und/oder Gestaltungsplans.

Dieses fehlende Antragsrechtergab in letzter Zeit für die Weiterentwicklung verschiedener Gebiete, vor allem dieser an der Landstrasse in der Gewerbe-/Dienstleistungszone GD1 nördlich von Vaduz, Probleme um mehrere Grundstücke für eine gesamte Überbauung zu vereinen und so eine gemeinsame Erschliessung zu vereinbaren.

Da verschiedene Antragsteller, welche einen Überbauungs- und/oder Gestaltungsplans auszuführen planten und mit diesem Anliegen auf die Gemeinde zukamen, gab ihnen die Gemeinde den Auftrag mit, vorab der Einleitung des Verfahrens, dieses mit den angrenzenden Grundstückseigentümer zu besprechen bzgl. einen Miteinbezug im Verfahren.

Da die meisten angrenzenden Grundstücke gemäss Zonenplan in der Wohnzone W2 einzoniert sind und diese kein Antragsrecht auf einen Überbauungs- und/oder Gestaltungsplan haben, hatten diese somit kein Interesse an einer gemeinsamen Überbauung, da sie bzgl. einer Mehrhöhe der Gebäudehöhe und der Nutzung nicht "profitieren" konnten.

Somit konnte auch keine gemeinsame Erschliessungen über die Gemeindestrassen, welche vom Amt für Tiefbau und Geoinformation (ATG) bevorzugt gewesen wären, festgesetzt werden und die Neubauten mussten somit ihre Ein- und Ausfahrt über die Landstrasse planen.

Weiters gibt es auch Grundstücke die an rechtskräftige Überbauungs- und Gestaltungspläne angrenzen oder von diesen umgeben sind und bei einer Teiländerung dieser bestehenden Pläne nicht mehr mit einbezogen werden können. Diese Grundstücke wirken so wie eine Enklave im Zonenplan.

Somit sollen keine Einschränkungen in der Wahl der Planungsinstrumente in den Wohnzonen W2, W2plus und W3 mehr vorhanden sein.

Gemäss den heutigen Bestimmungen besteht auch noch eine gewisse Unklarheit in Bezug auf die Möglichkeiten der Anwendung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen in diesen einzelnen Zonen.

Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauO besteht lediglich ein Antragsrecht für den Erlass eines Gestaltungsplanes. Nach Auffassung der Gemeinde soll dies auch ein solches für den Überbauungsplan sein, welcher in seiner Art ebenfalls eine Folgeplanung darstellt und in der Regel weniger detailliert ist.

Somit sollen keine Einschränkungen in der Anwendung und Wahl der Planungsinstrumente in den Wohnzone W2, W2plus und W3 mehr vorhanden sein, sofern diese ortsbaulich begründet sind und für diese ein öffentliches Interesse besteht.

Für diese oben erwähnten Problematiken können mit der jeweiligen Bauordnungsänderung die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Die Bau- und Planungskommission befürwortete jeweils in ihren Sitzungen die im nachfolgenden Antrag aufgeführten Änderungen der Bauordnung Art. 6 Wohnzone W betreffend Ergänzungen im Abs. 1 für die Erweiterung der Nutzungen und im Abs. 3 Anpassung des Antragsrechtes sowie Erweiterung der Planungsinstrumente.

Diesem Antrag liegen bei:

- Deckblatt Gemeindebauordnung Art. 6 Wohnzone W
- Vorprüfungsbericht AHR vom 23.05.2024

Antrag:

Der Gemeinderat erlässt auf der Grundlage von Art. 10 Abs. 1 Baugesetz die nachfolgenden Bauordnung*sergänzungen*:

Art. 6 Wohnzone W

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W sind für Wohnbauten *und Nutzungen der kommunalen Verwaltung sowie weitere kommunale Bauten und Anlagen* bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gemäss Anhang I zugelassen, sofern sie dem Charakter der jeweiligen Wohnzone entsprechen. Unter Anwendung von Art. 3 Abs. 2 Baugesetz vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44, kann der Gemeinderat eine minimale Erhöhung des Gewerbe- und Dienstleistungsanteils bewilligen.

...

<sup>3</sup> Für die Überbauung und Gestaltung der Wohnzonen W2, W2plus und W3 besteht ein Antragsrecht zum Erlass eines *Überbauungs- und/oder* Gestaltungsplans. Für die Überbauung und Gestaltung der Wohnzone W4 besteht die Pflicht zum Erlass eines Überbauungs- und/oder Gestaltungsplans. In der Wohnzone W4 ist für eine damit verbundene Mehrausnutzung keine Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 30 dieser Bauordnung geschuldet.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen / einstimmig / 11 Anwesende

Vaduzer-Saal Neugestaltung Veranstaltungsräume ArbeitsvergabeBKP 942 Rollmobiliar (Ergänzende Bar- und Empfangsmöbel)  
(Direktvergabe)

Schreinerei Jürgen Konrad, 9490 Vaduz	CHF	44'528.55
---------------------------------------	-----	-----------

BKP 942.1 Rollmobiliar Aufarbeiten (Bestandsmobiliar anpassen und lackieren)  
(Direktvergabe)

Schreinerei Jürgen Konrad, 9490 Vaduz	CHF	32'789.49
---------------------------------------	-----	-----------

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen / einstimmig / 11 Anwesende

Vaduzer-Saal, Entrauchungsanlage Sicherheitsstromversorgung Nachtragskredit und Arbeitsvergabe

Der Zuschauerraum des Hauptsaaals im Vaduzer-Saal ist mit einer Entrauchungsanlage ausgestattet, die aufgrund der Auflagen zu den Brandschutzbestimmungen (hohe Personenbelegung) erforderlich ist. Da es sich um ein sicherheitsrelevantes Bauteil handelt, das auch bei einem Stromausfall funktionsfähig bleiben muss, ist die Entrauchungsanlage an eine unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV-Anlage) angeschlossen. Diese sorgt dafür, dass die Entrauchungsanlage im Falle eines Stromausfalls weiterhin mit Strom versorgt wird.

Die über zehn Jahre alte USV-Anlage hat einen irreparablen Schaden erlitten und soll durch eine neue Sicherheitsstromversorgung ersetzt werden, die zudem wartungsfrei ist und keine Batterien oder Akkus mehr benötigt.

Die Kosten für den Ersatz der USV-Anlage betragen CHF 37'500.00 (inkl. MwSt.) und sind im Kostenvoranschlag 2024 der Gemeinde Vaduz nicht budgetiert worden, da es sich um einen unvorhersehbaren Defekt handelt.

Antrag:

1. Der Gemeinderat genehmigt für den Ersatz der USV-Anlage für die Entrauchungsanlage im Hauptsaal des Vaduzer-Saals den dafür erforderlichen Nachtragskredit im Betrag von CHF 37'500.00 (inkl. MwSt.).
2. Der Gemeinderat erteilt den Auftrag für den Ersatz der USV-Anlage an die Firma Ospelt Elektro-Telekom AG, Vaduz zum Offertbetrag von CHF 37'486.60 (inkl. MwSt.).

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen / einstimmig / 11 Anwesende

Rheinkommission, Neubestellung Mandatsperiode 2024 - 2028

Die Mandatsperiode der Rheinkommission läuft am 31. Juli 2024 ab. Gemäss Rheingesez vom 24. Oktober 1990, LGBl. 1990 Nr. 77, setzt sich die Rheinkommission aus acht Mitgliedern zusammen. Ihr gehört ein Vertreter der Regierung als Vorsitzender sowie je einen Vertreter der sieben Rheingemeinden an. Aufgrund dieser Sachlage ersucht die Fürstliche Regierung mit Schreiben vom 17. April 2024 die Gemeinde Vaduz eine/n Vertreter/in in die Rheinkommission für die Mandatsperiode 2024 bis 2028 zu benennen.

In den letzten Jahren wurde die Gemeinde Vaduz durch Andreas Büchel, Leiter Tiefbau/Leiter Abwasserwerk, vertreten. Aufgrund seiner Erfahrungen und des sachlichen Zusammenhangs der Rheinkommission mit Fragen, die vorwiegend den Tiefbau betreffen, soll Andreas Büchel auch weiterhin die Interessen der Gemeinde vertreten.

Diesem Antrag liegt bei:

- Brief Regierung vom 17.04.2024

Antrag:

Der Gemeinderat bestellt Andreas Büchel, Leiter Tiefbau/Leiter Abwasserwerk, als Vertreter der Gemeinde Vaduz in die Rheinkommission für die Mandatsperiode 2024 bis 2028.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen / einstimmig / 11 Anwesende

---

Florian Meier, Vizebürgermeister