# **VERNEHMLASSUNGSBERICHT**

**DER REGIERUNG** 

ÜBER DIE NEUFASSUNG

**DES BAUGESETZES** 

Ressort Bauwesen

Vernehmlassungsfrist:

31. März 2004

# **INHALTSVERZEICHNIS**

			Seite
Zusammenfassung Betroffene Amtsstellen und Institutionen			3
Beti	rorrene	e Amtsstellen und Institutionen	4
1.	Ausgangslage		5
	1.1	Anlass	5
	1.2	Zielsetzung des Baugesetzes	8
	1.3	Vorgehen	11
2.	Schwerpunkte der Gesetzesvorlage		14
	2.1	Planungsrechtliche Bestimmungen	14
	2.2	Baurechtliche und bautechnische Bestimmungen	15
	2.3	Baurechtliches Verfahren	18
	2.4	Vollzugsbestimmungen	22
3.	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen		22
4.	Personelle und finanzielle Auswirkungen		65
5.	Zeitplan		66
6	Gesetzesvorlage (siehe Beilage)		

### **ZUSAMMENFASSUNG**

Das geltende Baugesetz stammt aus dem Jahre 1947. Es war für die damalige Zeit ausserordentlich weitsichtig. Damals war Liechtenstein noch sehr stark landwirtschaftlich geprägt; der spätere Entwicklungsschub zum Werk- und Finanzplatz mit all seinen Auswirkungen auf das Bauen, die Siedlung, die Landschaft und die sozio-ökonomischen Strukturen war zumindest in diesem Ausmass nicht voraussehbar. Das Gesetz von 1947 enthielt neben dem damals allgemein üblichen Standard an baurechtlichen Vorschriften erstmals auch Bestimmungen zur Ortsplanung und Planungsinstrumente zur Siedlungsentwicklung.

In den vergangenen 5 ½ Jahrzehnten wurde dieses Gesetz verschiedentlich novelliert. Es zeigte sich bereits in den 60er Jahren, dass die baurechtlichen und planungsrechtlichen Instrumente ungenügend sind. Mehrere Vorstösse zur Neufassung eines Planungs- und Baugesetzes scheiterten. Etwa parallel zur Entwicklung eines eigenständigen neuen Planungsgesetzes, das im September 2002 vom Volk abgelehnt worden ist, wurde auch die Arbeit an einem neuen und zeitgemässen Baugesetz aufgenommen. Die Gesetzesvorlage für ein neues Baugesetz will als Grundlagengesetz einerseits die Zuständigkeit präzis regeln, das baurechtliche Verfahren vereinfachen und transparenter gestalten und die Bauvorschriften auf das zwingend Notwendige reduzieren. Gesamthaft soll eine Vereinfachung für Bauherren und Bauwirtschaft bewirkt werden. Andererseits will das neue Baugesetz die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen zur Ortsplanung zu Gunsten einer klaren Handhabung und einer grösseren Rechts- und Verwaltungssicherheit präzisieren. Die Gesetzesvorlage will aber auch die staatliche Verpflichtung zur überörtlichen und grenzüberschreitenden Raumplanung gesetzlich verankern. Dies entspricht nicht nur dem verfassungsmässigen Auftrag und der staatspolitischen Verantwortung, sondern auch dem Gebot der Rechtssicherheit.

Mit der Neuregelung der Kompetenzen soll künftig allein der Staat für den gesamten Vollzug des Baugesetzes zuständig sein. Die Gemeinden widmen sich auftragsgemäss der Ortsplanung und legen mit den ortsplanerischen Instrumenten die Grundlagen für eine geordnete Entwicklung. Diese alleinige Vollzugsverantwortung des Baurechtes erhöht naturgemäss den Verwaltungsaufwand des Staates, wobei gleichzeitig die Gemeinden entsprechend entlastet werden.

# ZUSTÄNDIGES RESSORT

Ressort Bauwesen

# BETROFFENE AMTSSTELLEN UND INSTITUTIONEN

Hochbauamt sowie Amt für Wald, Natur und Landschaft, Amt für Umweltschutz, Landwirtschaftsamt, Tiefbauamt, Amt für Volkswirtschaft, Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelkontrolle, Denkmalschutz-Kommission, Naturschutzkommission, Gemeinden

Vaduz, 2. Dezember 2003 RA 2003/3091-3201

## 1. AUSGANGSLAGE

#### 1.1 Anlass

Das geltende Baugesetz stammt aus dem Jahre 1947. Es wurde erlassen in einer Zeit, in der noch niemand ahnen konnte, welch ausserordentliche wirtschaftliche Entwicklung stattfinden wird. Es war dies eine Entwicklung mit ungeahnten Auswirkungen auf die Wirtschaftsstrukturen selbst, auf die Gesellschaft, die Siedlung und Landschaft, den Verkehr und das Bauen. Damals war Liechtenstein noch weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Die Bestrebungen, Liechtenstein zu einem Industrie- und Dienstleistungsplatz zu entwickeln, waren erst in Ansätzen spürbar. Die allgemeine wirtschaftliche Schwäche liess die Staatseinnahmen spärlich fliessen. Dementsprechend war auch die finanzielle Lage der Gemeinden. Einige Zahlen der damaligen Zeit mögen dies verdeutlichen:

- gesamte Staatseinnahmen CHF 4'283'449.93, davon ca. 2.35 Mio. Franken Erwerbs- und Vermögenssteuer
- ca. 600 Motorfahrzeuge, wovon ein Drittel allein der Landwirtschaft dienten
- ca. 12'000 Einwohner, Hauptort Vaduz mit ca. 2'500 Einwohnern
- ca. 5'500 Arbeitsplätze, davon ca. ein Drittel Ausländer.

Als Quelle für diese Angaben dienten der Rechenschaftsbericht der Fürstlichen Regierung an den Hohen Landtag für das Jahr 1948 und das Statistische Jahrbuch des Volkswirtschaftsamtes, wobei fehlende Zahlen teilweise interpoliert werden mussten.

Das Baugesetz von 1947 war nicht nur ein Baupolizeirecht, sondern hatte auch wesentliche raumplanerische Bestimmungen zum Inhalt. Regierung und Landtag hatten erkannt, dass für eine künftige wie auch immer geartete Entwicklung nicht nur baurechtliche Bestimmungen notwendig sind wie insbesondere für den Bau und Unterhalt von Bauten, zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen und Vorschriften zum Schutze der Nachbarn und wichtiger öffentlicher Interessen. Weitsichtig wurde festgelegt, dass die Gemeinden mit den Instrumenten der Ortsplanung die künftige Entwicklung lenken müssen. Gerade dieser planungsrechtliche Bestandteil des Baugesetzes war eine Pionierleistung. In den Nachbarregionen Vorarlberg, Graubünden und St. Gallen wurden diese planungsrechtlichen Instrumente erst Jahrzehnte später eingeführt. Erstmals 1954 erliess die Gemeinde Vaduz einen ersten Zonenplan mit zugehöriger Bauordnung. Weitere Gemeinden folgten in den 60er Jahren. Die Gemeinde Triesenberg kam der Verpflichtung zum Erlass einer Bau- und Zonenordnung erst mit grosser Verzögerung im Jahre 2000 nach. Zusammen mit den Rechtsbestimmungen des Sachenrechtes zur Baulandumlegung aus dem Jahr 1923 waren aus damaliger Sicht gesamthaft gute Instrumente für eine zweckmässige und auch bodensparende Entwicklung der Siedlungen gegeben.

Die in den 50er Jahren einsetzende zunehmend stärker werdende wirtschaftliche Entwicklung des Landes führte relativ abrupt zu einem strukturellen Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft. Die rasante Entwicklung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben führte bei gleichzeitigem Rückgang der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit zu einer veränderten Betrachtung und Wertung des Bodens. Während Jahrhunderten wurde der Boden als rares Gut der knappen Existenzsicherung landwirtschaftlich genutzt. Die wenigen Neubauten entstanden innerhalb des Dorfes. Man brauchte den Boden zum Überleben. Die wirtschaftliche Prosperität, insbesonders ab 1960, und der erwähnte Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft hatten zusammen mit der enormen Erschliessungstätigkeit der Gemeinden eine extreme Ausweitung der Siedlungsgebiete zur Folge. Es wurden über den

Bedarf hinausgehende Bauzonen festgelegt. Das Zusammenwirken dieser Faktoren führte zu einer Zersiedelung der Landschaft und zu einer Streubesiedelung des Landes mit all ihren negativen Folgen für Ökonomie, Ökologie und die Gesellschaft.

In den 60er Jahren erkannte die Regierung die Notwendigkeit, dass neben der 1964 eingeleiteten Landesentwicklungsplanung (vorerst für das Berggebiet, ab 1966 auch für den Talraum) auch neue gesetzliche Bestimmungen notwendig sind. Bereits 1968 lag der Entwurf eines neuen Planungs- und Baugesetzes vor. Die Regierung sah die Notwendigkeit, mit einem weiterentwickelten Rechtsinstrumentarium auf die neuen Herausforderungen dieser wirtschaftlichen und siedlungsplanerischen Entwicklung reagieren zu können. Die Siedlungen sollten nicht mehr weiter in die freie Landschaft wachsen, sondern entsprechend der jahrhundertealten Tradition des sorgsamen Umgangs mit dem Boden eine Verdichtung nach innen anstreben. Ergänzend und diese entwicklungspolitische Zielsetzung konkret demonstrierend, veranstaltete die Regierung 1966 einen internationalen Architekturwettbewerb, der verdichtete Siedlungs- und Wohnformen zum Inhalt hatte. Mit bodensparender und preiswerter Bauweise sollte den Bürgern Alternativen zum frei stehenden Einfamilienhaus angeboten werden, ohne dass auf den inzwischen sehr hohen Wohnstandard verzichtet werden müsste. In der Landesausstellung "Zeitgemässe Wohntypen" von 1969 wurden die Wettbewerbsprojekte der Bevölkerung vorgestellt. Dieses Pilotprojekt des Landes führte in Kooperation mit verschiedenen Gemeinden zu einer ersten Realisierungsphase und zu einem dauernden Impuls, der bis heute mehr denn je wirksam ist. Allerdings konnten damit die grundsätzlichen Fragen der Raumentwicklung nicht gelöst werden. Die Regierung bestellte 1975 eine grosse interdisziplinäre Arbeitsgruppe mit dem Auftrag, ein zeitgemässes Baugesetz mit planungsrechtlichen Bestimmungen zu entwickeln. Diese Arbeiten scheiterten primär aus politischen Gründen, so dass die Regierung anfangs der 80er Jahre eine Teilrevision des Baugesetzes von 1947 einleitete, die 1985 rechtskräftig wurde.

1991 wurde die Regierung durch ein Postulat des Landtages verpflichtet, zur koordinierten und wohlgeordneten Entwicklung des Landes ein zweckmässiges Planungsgesetz zu erarbeiten. 1992 lag der Entwurf eines zukunftsorientierten und einer nachhaltigen Entwicklung verpflichteten Planungsgesetzes vor. Aus verschiedenen Gründen verzögerte sich Vernehmlassung und politische Diskussion dieses Planungsgesetzes, das der Landtag 2002 verabschiedete. In der Volksabstimmung vom 27. und 29. September 2002 fand dieses Planungsgesetz keine Mehrheit in der Bevölkerung und wurde mit rund 75 % Neinstimmenanteil abgelehnt.

Parallel zur Ausarbeitung dieses Planungsgesetzes hatte die Regierung 1999 die Ausarbeitung eines neuen oder weiterentwickelten Baugesetzes beschlossen und im Frühjahr 2000 eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit dem Auftrag, das geltende Baurecht auf eine zweckmässige Weiterentwicklung zu überprüfen und auch mit Blick auf die Planungsgesetzgebung anzupassen. Die Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz des Regierungschefs kam zur einhelligen Auffassung, dass nur eine Neufassung des Baugesetzes Sinne mache: Struktur und Aufbau des Gesetzes von 1947, das verschiedentlich abgeändert und ergänzt worden ist, waren wenig geeignet, um ein modernes, transparentes und verständliches Baugesetz zu verfassen. Diese Arbeitsgruppe konnte sich auf wesentliche Vorarbeiten früherer Kommissionen stützen, in denen jeweils auch Gemeindevertreter und Vertreter der Bauwirtschaft mitgewirkt hatten.

## 1.2 Zielsetzung des Baugesetzes 2003

Das Baugesetz gehört in jedem Staat zu den wichtigen bau- und entwicklungspolitischen Grundsätzen. Das Baugesetz fördert, schützt und regelt zugleich öffentliche und private Interessen in einem wohl abgewogenen Ausgleich. Das Baugesetz regelt nicht nur die allgemeine Bautätigkeit und dient damit nicht nur Wirtschaft und Bevölkerung, dem Arbeiten und Wohnen, der Sicherheit der Bauten und der Nutzer, sondern regelt auch ökologische Belange für Baumaterialien und Bauweisen. Das

Baugesetz enthält darüber hinaus Bestimmungen zur energiesparsamen und rationellen Verwendung von Energie. Es steuert über Gestaltungsvorschriften, Ausnützungsund Grünflächenziffern die Qualität und den Wohnwert von Siedlungen und Quartieren. Mit Parkierungsvorschriften trägt es nicht nur zur Wohn- und Siedlungsqualität bei, sondern fordert damit auch die Realisierung von Teilbereichen einer stets wichtiger werdenden Verkehrspolitik. Das Baugesetz ist in vielen Bereichen des privaten, wirtschaftlichen und öffentlichen Lebens wirksam. Es war der Regierung daher ein zentrales Anliegen, dass das neue Baugesetz folgenden Grundsätzen entsprechen muss:

- Rechtskontinuität: Das neue Baugesetz soll das grundsätzlich bewährte gel-

tende Baugesetz zweckmässig weiterentwickeln.

- Verhältnismässigkeit: Das Baugesetz soll jene Bereiche regeln, die für die bau-

liche Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen, aber auch der Siedlungen zweckmässig und zwingend ist. Das öffentliche Interesse für eine möglichst umfassende Regelung aller Bereiche des Bauens darf nur soweit gehen, als dies im Interesse und zum Schutze des Allgemeinwohls ist. Der private Freiraum ist dort zu erhalten und zu fördern, wo keine übergeordneten Interessen der Allgemeinheit oder auch des Nachbarrechtes entgegenste-

hen.

- Kompetenzen: Im geltenden Recht sind Gemeinden und Staat im

Baurecht zuständig. Dies hat zunehmend Probleme geschaffen. Eine klare Kompetenzregelung ist im Interesse der Bauherren, der Bauwirtschaft, der Behörden und der

Rechtssicherheit.

- Koordinationsgebot: Bauen ist nicht nur fachlich, sondern auch rechtlich we-

sentlich komplexer geworden. Viele andere relevante Gesetze und Verfahren sind zu beachten. Für den Bauherrn soll jedoch die Baubehörde der alleinige Ansprechpartner sein. Die Baubehörde soll daher zentrale Koordi-

nationsstelle sein und fristgerecht entscheiden.

- Verständlichkeit: Die Gesetzesbestimmungen sollen nicht nur klare Rege-

lungen aufweisen, sondern inhaltlich und sprachlich für Bauherren, Bauwirtschaft und Behörden ein präzises und

nachvollziehbares Regelungswerk darstellen.

- Konkordanz:

Im gesamten Regelungswerk "Umwelt und Raum" ist das Baugesetz ein Teilbereich. Sachenrecht, Gewässer-Natur- und Landschaftsschutzgesetz. schutzgesetz, Denkmalschutzgesetz usw. wirken vielfach bei der baugesetzlichen Umsetzung mit. Das Baugesetz soll daher möglichst gut auf diese flankierenden Gesetzgebungen abgestimmt sein.

Die Regierung hat jedoch darüber hinaus einen weiteren zentralen Punkt bei der Baugesetzgebung zu berücksichtigen. Mit der Ablehnung des Planungsgesetzes vom September 2002 blieben die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzes von 1947 in Kraft. Es war zu prüfen, inwieweit diese geltenden Planungsrechtsbestimmungen ergänzt und verbessert werden sollen oder müssen. Gleichzeitig waren Regelungen im Baugesetz zu treffen, die insbesonders die überörtliche und grenzübergreifende Raumentwicklung betreffen. Liechtenstein ist ein Grenzland mit zahllosen räumlichen oder raumwirksamen Verflechtungen mit der Region, wie beispielsweise betreffend Verkehr, Infrastrukturen, Landschaft, Grundwasser, Rhein, aber auch bezüglich der wirtschaftlichen Strukturen. Das neue Baugesetz soll folgende Grundsätze aufnehmen:

Unterstützung der Ortsplanung: Das Baugesetz soll mit den baurechtlichen Vor-

schriften die Ziele der Ortsplanung der

Gemeinden unterstützen.

Ergänzende Planungs

Die geltenden Bestimmungen der Ortsplanung instrumente für die Gemeinden: bleiben unverändert erhalten. Für die künftige

Siedlungsentwicklung wird aber den Gemeinden ein verbessertes Planungsinstrumentarium als wichtige und

sinnvolle Hilfestellung angeboten.

Landesplanung: Der Staat ist gemäss Verfassung verpflichtet, für

eine geordnete Entwicklung des Landes zu sorgen. Hierzu gehört auch die räumliche Entwicklung, für die aber bislang kein konkreter

gesetzlicher Auftrag besteht.

Die Regierung ist der Überzeugung, mit diesem neuen Baugesetz einen wichtigen und unverzichtbaren Baustein für die Zukunft des Landes setzen zu können. Die künftige Entwicklung braucht auf der einen Seite mehr Spielraum, um bauliche Chancen nutzen zu können. Es braucht klare Spielregeln, damit einerseits das Gemeinwesen gesamthaft die Chancen einer zweckmässigen Weiterentwicklung nutzen und andererseits auf die Anforderungen einer künftigen Entwicklung reagieren kann.

# 1.3 Vorgehen

Für die Neufassung des Baugesetzes hat die Regierung eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Unter dem Vorsitz von Regierungschef Dr. Mario Frick (bis 2001) und anschliessend Regierungschef Otmar Hasler haben mitgearbeitet:

- als Vertreter der Gemeinden: die Gemeindevorsteher Xaver Hoch, Triesen, und Gregor Ott, Eschen sowie Gemeindebauführer Paul Eberle und Roman Biedermann
- als Vertreter der Bauherren: Norman Kaufmann und teilweise Kurt Zurflüh vom Immobilien- und Treuhandbüro Wohlwend AG, Vaduz
- als Vertreter des LIA: Arch. Ralph Beck, Triesen
- als Vertreter des Bauressorts: lic. iur. Ursula Batliner-Oehry bis Mai 2003 und anschliessend lic. iur. Norman Hoop
- als Vertreter der Baubehörde: Amtsvorstand Walter Walch und Manfred Gsteu,
   Abteilungsleiter Baurecht

In gesamthaft 15 Sitzungen hat sich diese Arbeitsgruppe intensiv mit diesem komplexen Themenkreis befasst. Nach Festlegung der grundsätzlichen Philosophie des neuen Baugesetzes wurde vorerst ein fachlich wie politisch zentraler Teilbereich bezüglich der Neuregelung der Zuständigkeiten diskutiert. Die Arbeitsgruppe war der Auffassung, dass die geltende zweispurige Zuständigkeit zwischen Gemeinden und Hochbauamt unbefriedigend und für Bauherren, Bauwirtschaft wie Behörden nicht mehr akzeptierbar ist. Im Frühjahr 2002 wurde in einer breiten Vernehmlassung diese zentrale Frage mit der Vorsteherkonferenz und mit den Gemeinden diskutiert

und politisch geklärt. Alle relevanten Kreise, Vereinigungen und Fachstellen wurden zur Vernehmlassung eingeladen. Mit überwältigendem Mehr einschliesslich der grossen Mehrheit der Gemeinden sprachen sich die zur Vernehmlassung einbezogenen Stellen für eine zentrale Baubehörde des Staates aus.

Im Vernehmlassungsbericht der Regierung vom 7. März 2002 sind die unterschiedlichen Zuständigkeitsmodelle in ihren Vor- und Nachteilen und gesamthaft mit ihren aufgeführt. Es auch verschiedene Konsequenzen wurden Mischformen angesprochen. Es ergab sich eindeutig, dass ausschliesslich die Landesbaubehörde allein und ohne aktive Mitwirkung der Gemeinden für den Vollzug des Baugesetzes Gemeinden werden jedoch im Rahmen zuständig sein soll. Die und insbesonders Koordinationsgebotes auch zur Abstimmung mit den ortsplanerischen Fragen und Zielen in das Verfahren einbezogen.

Die sehr ausführliche Beratung der baurechtlichen Vorschriften einschliesslich der Zuständigkeitsfragen und Verfahren führte zu dieser Vorlage. Diese Beratung und Zustimmung schliesst auch die integrierten planungsrechtlichen Bestimmungen ein. Wesentlich war insbesonders auch für die Gemeindevertreter das Beibehalten des geltenden Planungsrechtes. Die ergänzend aufgenommenen Bestimmungen dienen zur Klärung der geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen und zur Festigung der heutigen Praxis. Der Entwurf des neuen Baugesetzes entstand im Konsens zwischen Regierung und Arbeitsgruppe. Er berücksichtigt die politische Realität und ist nach Auffassung der Regierung auch materiell eine wesentliche Weiterentwicklung des geltenden Rechtes, zeitgemäss und zukunftsorientiert. Auch in Berücksichtigung der neuen Kompetenzregelung, wonach das Hochbauamt alleinige Vollzugsbehörde des Baurechtes ist, bleiben die Gemeinden unmittelbar in das Baugeschehen eingebunden. Eine enge Kooperation der Baubehörde des Landes mit den Gemeinden ist zwingend und wurde auch gesetzlich festgelegt, damit die Ziele der Ortsplanung im baugesetzlichen Vollzug, d.h. bei der Beurteilung und Bewilligung von Bauten und Anlagen, auch erreicht und durchgesetzt werden.

Die Arbeitsgruppe war und ist sich dieser grundsätzlichen Problematik bewusst: Auch wenn im Baugesetz eine präzise Kompetenzzuteilung definiert ist, wonach die Gemeinden mit den Instrumenten der Ortsplanung die Grundlagen ihrer Ortsentwicklung und Ortsgestaltung legen und das Hochbauamt zuständig ist für den baurechtlichen Vollzug, kann dieses Gesetz nur in einer engen Kooperation zwischen Gemeinden und Land erfolgreich sein. Die Regierung hat zusammen mit ihren Fachleuten und der Arbeitsgruppe in Würdigung all dieser Faktoren versucht, mit diesem Baugesetz den bestmöglichen Weg zwischen privaten und öffentlichen Interessen zu finden. Regierung und Arbeitsgruppe sind sich bewusst, dass die gute und rechtzeitige Erfüllung der bereits heute bestehenden gesetzlichen Verpflichtung der Gemeinden zur Ortsplanung und der daraus resultierenden Aufgaben die zentrale und alles entscheidende Grundlage für eine gute und zukunftsoffene Entwicklung des Landes ist. Dies setzt auch angesichts der künftig zunehmend grösseren Herausforderungen an Wirtschaft und Gesellschaft einen grossen politischen Willen des Staats und der Gemeinden voraus. Mit dem vorliegenden Baugesetz werden die Gemeinden hierbei unterstützt. Der Vollzug der baurechtlichen Bestimmungen durch die Baubehörde des Landes kann nur dann die wichtigen Ziele der Ortsentwicklung und Ortsplanung unterstützen und umsetzen, wenn hiefür auch rechtzeitig und rechtssicher die ortsplanerischen Grundlagen erbracht sind. Die Regierung nimmt die Gelegenheit wahr, allen Mitgliedern dieser Arbeitsgruppe zur Schaffung eines neuen Baugesetzes für ihren grossen Einsatz zu danken.

# 2. SCHWERPUNKTE DER GESETZESVORLAGE

# 2.1 Planungsrechtliche Bestimmungen

Ein modernes und umfassendes Raumplanungsgesetz ist im September 2002 mit deutlichem Mehr abgelehnt worden. Die Regierung hat diesen Entscheid zu respektieren. Daher werden zentrale planungsrechtliche Vorschriften des heutigen Baugesetzes vollumfänglich in die Gesetzesvorlage übernommen. Die Regierung und die Arbeitsgruppe legen daher auch besonderen Wert auf die Feststellung, dass mit den ergänzend aufgeführten planungsrechtlichen Bestimmungen dieser Gesetzesvorlage nicht über eine "Hintertüre" mit der Vorlage eines neuen Baugesetzes das abgelehnte Planungsrecht wieder eingeführt wird. Mit der Übernahme des bisherigen Art. 3 (Bauordnung und Zonenplan) und Art. 12 (Bausperre) wird das geltende Recht weitergeführt. Die Diskussionen in der Arbeitsgruppe zeigen jedoch auch das Bedürfnis nach Präzisierung und Ergänzungen des bisherigen Rechtes. Insbesonders wurden daher die heute fehlenden Ziele bezüglich einer geordneten Raumentwicklung aufgenommen, wie dies heute Praxis und in vielen Gemeindebauordnungen festgelegt ist. Diese Praxis wurde zudem durch Rechtsentscheide präzisiert. Im Weiteren sind wichtige Definitionen aufgenommen, um im gesamten Land eine einheitliche Rechtsmaterie zu gewährleisten. Auch diese Definitionen entsprechen heutiger Praxis und Rechtssprechung zur Ortsplanung.

Die rechtliche Verpflichtung des Staates zur überörtlichen und grenzübergreifenden Raumplanung ist ein verfassungsrechtlicher wie politischer Auftrag des Staates, der auch mit der Ablehnung des Planungsgesetzes vom Herbst 2002 fortbesteht. Zusammen mit der Arbeitsgruppe wurden jedoch die Artikel dieser staatlichen Planung sorgfältig analysiert und wo notwendig modifiziert. Es bleibt aber die Feststellung der Regierung: Der Staat muss die übergeordnete, überörtliche Entwicklung koordinieren und lenken können. Damit diese Möglichkeit auch besteht, muss der Landes-

richtplan behördenverbindlich sein. Eine staatliche Richtplanung, die sich auf Grenzübergreifendes und Überörtliches reduziert, ist in keinem Fall ein Eingriff in die Gemeindeautonomie. Die Gemeinden bleiben vollumfänglich planungskompetent im Bereich der Ortsplanung, wie dies im Gemeindegesetz und im Baugesetz definiert ist. Die Richtplanung des Staates ist gegenwärtig in Ausarbeitung und zwar in Kooperation mit mehreren Gemeindevertretern. Gerade diese laufenden Arbeiten machen deutlich, dass der Landesrichtplan ein koordinierendes und die langfristige Entwicklung des Landes steuerndes Planungsinstrument ist. Dieses Instrument ist für das Land, für seine Einwohner, für die Wirtschaft aber insbesonders auch für die Gemeinden unverzichtbar. Gerade der Richtplan zeigt auf, wo im Geflecht der unterschiedlichsten Interessen von Landwirtschaft, Grundwasser- und Ressourcenschutz, Verkehr und Ökologie für die künftige Entwicklung der Gemeinden noch Freiraum und eigene Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Er zeigt aber auch die Grenzen auf, wo andere (übergeordnete) Interessen einer weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinden entgegenstehen. Dies schafft Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinden, für Wirtschaft und Grundeigentümer.

#### 2.2 <u>Baurechtliche und bautechnische Bestimmungen</u>

Im Vergleich zu 1947, dem Geburtsjahr des heute geltenden Baugesetzes, ist das Planen und Bauen wesentlich komplexer geworden. Das in den letzten Jahrzehnten vielfach übliche Bauen auf der "grünen Wiese" wird zunehmend abgelöst durch das Bauen im Ort, das Bauen im bebauten Gebiet. Bereits heute zeigt sich in allen elf Gemeinden (zwangsläufig) die Tendenz der "Verdichtung" nach innen. Der Boden ist teuer und nicht vermehrbar. Diese Erkenntnis soll auch in der Ortsplanung der Gemeinden ihren Niederschlag finden. Gemäss Gemeinde- und Baugesetz sind heute und künftig die Gemeinden verantwortlich, mit ihren Planungsinstrumenten die Basis hiefür zu legen, dass innerhalb des meist nur teilweise bebauten Siedlungsgebietes zweckmässig und mit Vorteil gebaut werden kann. Das Baugesetz hilft lediglich mit,

die von der Gemeinde festgelegten Rechtsgrundlagen der Ortsplanung auch baurechtlich zu verwirklichen. Beispielsweise sind heute Näher- und Grenzbaurechte im gebauten Gebiet vielfach zwingend. Das Baugesetz zeigt entsprechend seiner grundsätzlichen Philosophie den angemessenen Weg auf zwischen berechtigten privaten Interessen (und deren Schutz) und den öffentlichen Interessen einer gesamthaft geordneten Weiterentwicklung der Dörfer. Die Gesetzesvorlage sieht daher gegenüber heute modifizierte Grenz- und Gebäudeabstände vor. Gesamthaft wird nicht nur eine landesweit einheitliche Berechnung definiert, sondern gleichzeitig auch mehr Freiraum geschaffen. Die Regelbauweise wird nuanciert modifiziert. Für verschiedene Bauzonen kann die Gemeinde auf die Ausnützungsziffer verzichten und damit mehr Entwicklungsspielraum geben. Mit Überbauungsplänen kann neu bis auf 22.00 m Gebäudehöhe gebaut werden. Gleiches gilt für verdichtete Bauzonen. Gesamthaft wird derart ein sehr grosser zusätzlicher Freiraum eingeräumt, um die Gemeinden in einer klugen und zukunftsorientierten Weiterentwicklung ihrer Ortschaften auch baurechtlich zu unterstützen.

Bei all diesen Überlegungen war es für die Arbeitsgruppe und für die Regierung wichtig zu beachten, dass die neuen baurechtlichen Vorschriften zwar mehr Freiraum einräumen, dass aber immer der siedlungsbaulich und sozial vertretbare Rahmen berücksichtigt bleiben muss. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit, der Schutz der bestehenden Liegenschaft und ihrer Werte, die Erhaltung der Wohn- und Arbeitsqualität sind wichtige Anliegen im Rahmen des öffentlichen Interesses. Eine vielfach gehörte Forderung zur völligen Abschaffung der Ausnützungsziffer wurde in der Arbeitsgruppe zumindest als Generalklausel abgelehnt. Die völlige Abschaffung der Ausnützungsziffer würde zwangsläufig zu einer Zerstörung von Siedlungs- und Wertstrukturen führen, zu sozialem Unfrieden und gesamthaft zu einem Verlust an Attraktivität des Landes als Lebens- und Wirtschaftsstandort. Hingegen sind die Gemeinden frei, mit ihren Planungsinstrumenten nuanciert auf die jeweiligen Gegebenheiten zu reagieren. Sie können mit der Ausnützungsziffer differenzieren und damit vor allem auch die Siedlungsentwicklung steuern. Andererseits wurde die

Möglichkeit neu eingeräumt, dass anstelle der Ausnützungsziffer mit den Planungsinstrumenten der Ortsplanung (z.B. Überbauungsplan, Spezialbauvorschriften) alternative Modelle der Bau- und Siedlungsentwicklung eingeführt werden können.

Die bautechnischen Bestimmungen des geltenden Baurechtes haben sich in der Praxis bewährt. Sie wurden praktisch vollumfänglich übernommen und, wo notwendig, ergänzt bzw. präzisiert. Ein Diskussionspunkt kann möglicherweise die Bestimmung über künstliche Beschneiungsanlagen sein. Gemäss geltendem Recht sind künstliche Beschneiungsanlagen ausschliesslich in Steg und in Malbun zulässig. Der Landtag hat das ehemals völlige Verbot zur Errichtung von künstlichen Beschneiungsanlagen 1999 mit oben erwähnter Festlegung gelockert. Er war der Auffassung, dass mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung der touristischen Region des Berglandes ein absolutes Verbot künstlicher Beschneiungsanlagen nicht mehr zweckmässig ist. Zur Diskussion steht aber die Frage, ob auch im Talgebiet für spezielle sportliche Anlässe eine befristete künstliche Beschneiung zulässig sein soll oder nicht. Es gibt gegenwärtig Tendenzen, Wintersportereignisse auch in urbane oder dörfliche Gebiete zu tragen. Die Regierung erwartet sich von der Vernehmlassung auch zu diesem Punkt nähere Aufschlüsse.

Die Gesetzesvorlage verzichtet auf einen generellen Ausnahmeartikel (wie bisher Art. 5 Baugesetz). Es waren bislang schon in den einzelnen Sachartikeln Ausnahmeregelungen vorgesehen. Dieses System wird in der Gesetzesvorlage beibehalten und erweitert. Zudem waren Ausnahmen nach bisherigem Art. 5 schon bislang sehr selten; die meisten Fälle betreffen die Reduktion von Gebäudeabständen gemäss Art. 45 BauG.

Mit den neuen Bestimmungen sind (zulässige) Abweichungen von einzelnen Artikeln im Einzelfall und nach Prüfung der Sach- und Rechtslage möglich. Dies betrifft insbesondere Art. 24 Abs. 5 (Baureife), Art. 27 Abs. 2 (Regelbauweise), Art. 36 Abs. 4 (Grenzabstände), Art. 37 Abs. 4 (Grenzabstände von Klein- und

Nebenbauten), Art. 38 Abs. 2 (Gebäudeabstand), Art. 43 (Gewässerabstand), Art. 44 (Waldabstand) sowie Art. 45 (Strassenabstand, Ausfahrten). Mit Ausnahmen ist gemäss höchstrichterlicher Entscheidung und auch aus rechtsstaatlichen Gründen höchst restriktiv umzugehen. Von besonderer Bedeutung ist, dass den Gemeinden eine Reihe von Planungsinstrumenten zur Verfügung stehen, um im Sinne einer guten Ortsentwicklung von der Regelbauweise abweichen zu können.

### 2.3 Baurechtliches Verfahren

Im Gegensatz zu den Nachbarländern der Region kennt Liechtenstein traditionell ein anderes baurechtliches Verfahren. Bis 1947 war das "Fürstlich Liechtensteinische Bauamt" allein zuständig für das gesamte Baurecht. Mit dem Baugesetz von 1947 wurden die Gemeinden vermutlich infolge der Einführung des Planungsrechtsinstrumentes der Ortsplanung mit baurechtlichen Entscheiden bezüglich ihrer Bauordnungen ermächtigt. Allerdings war die Gemeinde gemäss einer verwaltungsrechtlichen Entscheidung lediglich "Briefkasten" innerhalb des Baugesuchsverfahrens, während das Hochbauamt alleinige Entscheidungsinstanz und Vollzugsbehörde war. Ab 1985 wurden die Gemeinden erste Entscheidungsinstanz im baurechtlichen Verfahren mit einer Entscheidungsautonomie im vereinfachten Verfahren. Diese Doppelspurigkeit führte zu etwelchen Problemen im praktischen Vollzug.

Der vorliegende Entwurf des neuen Baugesetzes regelt (auch in Erkenntnis der Vernehmlassungsergebnisse) die baurechtliche Entscheidungs- und Vollzugsbefugnis eindeutig: Ausschliesslich das Hochbauamt soll künftig für das Baurecht zuständig sein. Den Gemeinden obliegt andererseits die Ortsplanung. Mit den Planungsinstrumenten der Ortsplanung legen sie die Grundlage für eine zweckmässige und gewünschte Ortsentwicklung. Diese Planungsinstrumente sind insbesonders die Zonenordnung mit entsprechenden Nutzungsvorschriften (Bauordnung), entwickelt auf der Grundlage eines Leitbildes und langfristigen Zielvorstellungen der Entwicklung, dar-

gelegt in Richtplänen. Die Umsetzung der ortsplanerischen Ziele erfolgt nicht nur mit Zonenplan und Bauordnung, sondern insbesonders mit der zielgerichteten Anwendung von Überbauungsplänen und Gestaltungsplänen. Diese beiden Planungsinstrumente entwickeln sich aus dem heutigen Rechtsinstrumentarium und der gegenwärtigen Praxis und können in ihrer neuen Differenzierung eine wesentliche Hilfe für die Gemeinden darstellen. Je präziser Gemeinden mit ihren Planungsinstrumenten die nutzungsmässige und bauliche Weiterentwicklung ihres Gemeinwesens diskutieren und festlegen, umso einfacher wird anschliessend auch der baurechtliche Vollzug bei konkreten Baugesuchen sein.

Entscheidend bleibt jedoch in jedem Fall eine gute Kooperation und frühzeitige Koordination zwischen Land und Gemeinde. Als zentrales Koordinationsorgan des Baurechtes ist das Hochbauamt die Baubehörde und zugleich Koordinationsbehörde für alle die baurechtliche Bewilligung ergänzenden Verfahren wie insbesonders in den Bereichen Gewässerschutz, Landschaft, Wald und Landwirtschaft.

Für fast jedes Bauvorhaben ist eine Vielzahl von Bewilligungen notwendig. Deren Koordination ist ein Hauptproblem des heutigen Verfahrensrechts. Bislang war es so, dass das Hochbauamt als Bewilligungsbehörde die Bauakten und Unterlagen nach dem "Goodwill-Prinzip" den involvierten Amtsstellen zur Stellungnahme bzw. Ausfertigung der jeweils sachbezogenen Bewilligung übermittelt hat. Neu soll das Bauvorhaben zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten, Verzögerungen und sogar widersprüchlichen Entscheidungen in Abhängigkeit von Fristen koordiniert werden. Dies ist gesetzlicher Auftrag des Hochbauamtes als Baubehörde.

Die koordinationspflichtigen Bauvorhaben sind im Anhang zur Gesetzesvorlage aufgeführt, wobei unterschieden wird, welche Amtsstellen Parteienstellung aufgrund bestehender Gesetze innehaben oder welche lediglich eine Stellungnahme zum beantragten Bauvorhaben abzugeben haben. Das Koordinationsverfahren ist im Ablauf nicht neu, jedoch mit der Gesetzesvorlage nunmehr klar geregelt. Durch zweck-

mässige Abstimmung von Massnahmen und Zuständigkeiten sollen die Prüfungsvorgänge transparent und effizient gesteuert werden. Die Gemeinden sind in jedem Fall Partei im Sinne des Verfahrens und immer in die Koordination einbezogen.

Neu eingeführt wird das verbindliche Vorprüfungsverfahren. Damit erhält die Bauherrschaft und die Fachwelt ein seit langem erwünschtes Instrument offeriert, insbesonders komplexere Bauten bereits in einem Frühstadium auf Gesetzmässigkeit und Zulässigkeit prüfen zu lassen. Der Vorprüfungsentscheid bindet die Behörden, schafft im frühen Stadium Rechtssicherheit und ermöglicht ein ökonomisches, koordiniertes Planen.

Als Konsequenz der neuen Kompetenzverteilung resultiert ein modifiziertes Verständigungs- und Einspracheverfahren. Wie in anderen Staaten teilweise üblich, wird ein Baugesuchsverfahren nicht mehr jedem Nachbar schriftlich zur Kenntnis gebracht, sondern er wird durch eine öffentliche oder ortsübliche Kundmachung auf ein Baugesuch aufmerksam gemacht. Es liegt in der Verantwortung der Grundeigentümer sich zu informieren. Es sei aber klar darauf hingewiesen, dass gemäss bisheriger Rechtsordnung und gemäss Gesetzesvorlage die Baubehörde in jedem Fall verpflichtet ist, nicht nur die öffentlich-rechtlichen, sondern auch die privaten Interessen zu schützen. Die Profilierung von Bauten oder baulichen Veränderungen gibt zudem den benachbarten Grundeigentümern eine weitere Information über ein geplantes Bauvorhaben. Ebenfalls entsprechend der neuen Kompetenzzuteilung ist künftig die Baubehörde auch im Falle einer Einsprache Vermittlungsinstanz. Im Falle einer Nichteinigung entscheidet sie über eine Einsprache. Dieser Entscheid ist bei der Beschwerdekommission für Verwaltungsangelegenheiten anfechtbar.

Eine materielle Neuerung bedeutet auch die ausdrückliche Zustimmung von Nachbarn zum Bauvorhaben, welche durch eine schriftliche Erklärung zu erfolgen hat. Dadurch kann das Verständigungsverfahren ebenfalls massgeblich erleichtert und

gekürzt werden, ohne dass die berechtigten nachbarrechtlichen Befugnisse und Interessen unberücksichtigt bleiben.

Neu ist das anzeigepflichtige Verfahren für eine Reihe von baulichen Massnahmen. Das Anzeigeverfahren löst das bisherige vereinfachte Verfahren ab und dient nicht nur zur Vereinfachung der Abläufe für den Bauherrn, sondern dient ebenfalls einer zielgerichteten Koordination auf sehr pragmatische Art und Weise. Im Sinne dieser Koordination sind neu auch öffentliche Tiefbauvorhaben anzeigepflichtig. Es wurde bewusst darauf verzichtet, öffentliche Tiefbauvorhaben der Bewilligungspflicht zu unterwerfen. Um aber eine Koordination mit den unterschiedlichsten Verfahren, Amtsstellen und Sachbereichen sicherstellen zu können, sind beispielsweise Strassen oder öffentliche Infrastrukturen künftig anzeigepflichtig. Auch hier ist das Hochbauamt als Baubehörde zuständig, für den Bauherrn die Koordination der unterschiedlichen Sachbereiche und Verfahren vorzunehmen. Anzeigepflichtige Bauvorhaben werden nicht öffentlich kundgemacht und sind nicht einspracheberechtigt. Die Anzeigepflicht betrifft primär sekundäre Massnahmen und Bauten (mit Ausnahme von Tiefbauten und anderen öffentlichen Infrastrukturen). Diese liegen nicht im privaten Interesse des Nachbarn. Es liegt aber im privaten wie öffentlichen Interesse, dass derartige Massnahmen möglichst einfach abgehandelt werden. Dieser neue Freiraum stellt gegenüber der geltenden Situation eine wesentliche Vereinfachung für Bauherren dar. Bezüglich der öffentlichen Strassen, Werkleitungen und sonstigen öffentlichen Tiefbauarbeiten ist die Regierung der Auffassung, dass analog der heutigen Rechtslage auch künftig kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden sollen. Diese Verfahren könnten allenfalls in einem eigenen Gesetz über den Strassen- und Werkleitungsbau (analog anderen Staaten) geregelt werden. Mit dieser Gesetzesvorlage will die Regierung in Konkordanz mit ihrer Arbeitsgruppe lediglich dem Koordinationsgebot dieser Anlagen bezüglich des komplexen Bereichs Umwelt und Raum Rechnung tragen.

# 2.4 <u>Vollzugsbestimmungen</u>

Der Vollzug übernimmt das heutige Recht und ergänzt dieses infolge der neuen Kompetenzordnung.

# 3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN

### Zu Art 1: Geltungsbereich

Analog dem bisherigen Baugesetz, das sich auf die Ortsplanung beschränkt, soll auch das neue Baugesetz grundsätzliche Fragen der Orts- und Landesplanung klären und festlegen. In Art. 1, Abs. 1, Bst. a, werden die Ziele und Inhalte der planungsrechtlichen Bestimmungen generell umschrieben. Demnach haben Gemeinden und Land sicherzustellen, dass im Ausgleich der Interessen der Boden koordiniert, haushälterisch und ressourcenschonend genutzt das Land und als attraktiver Lebensund Wirtschaftsraum erhalten bleibt. Mit einer verantwortungsbewussten Anwendung dieser planungsrechtlichen Bestimmungen soll insbesonders Generationen auch künftigen der grösstmögliche Entwicklungsspielraum offen bleiben.

In Abs. 1, Bst. b) wird der Geltungsbereich der baurechtlichen Vorschriften umfassend und mit einer Zweckbestimmung definiert.

In Abs. 2 wird die übliche Formel zur Gleichbehandlung von Mann und Frau aufgenommen.

### Zu Art. 2: Zuständigkeit

Die Planungskompetenz der Gemeinde für die Ortsplanung bleibt gemäss Gemeindegesetz und geltendem Baugesetz völlig unberührt. Neu ist hingegen die Verpflichtung des Staates für die überörtliche und grenzüberschreitende Planung.

Diesem politischen wie verfassungsrechtlichen Auftrag kann sich der Staat trotz der negativen Abstimmung vom Herbst 2002 über das damalige Raumplanungsgesetz nicht entziehen. Im Weiteren wird das Hochbauamt als allein zuständige Baubehörde definiert. In sehr knapper und übersichtlicher Form werden die drei unterschiedlichen Zuständigkeiten gemäss den Bestimmungen dieses Gesetzes aufgezeigt.

#### Zu Art. 3: Rechtsschutz

Gegen Verfügungen und Entscheidungen von Verwaltungsbehörden kann das Rechtsmittel ergriffen werden. Analog der vorstehend dargestellten unterschiedlichen Zuständigkeiten werden die ebenso unterschiedlichen Rechtszüge übersichtlich aufgezeigt.

# Zu Art. 4: Begriffe

Vor allem aus der Sicht der baurechtlichen Bestimmungen ergibt sich die Notwendigkeit, in Gesetz und Baupraxis verwendete Begriffe rechtssicher zu definieren. Diese Definitionen entsprechen weitgehend heutiger Praxis und teilweise den Bestimmungen des geltenden Baugesetzes. Grundsätzlich wäre auch die Integration dieser wesentlichen Begriffe in die einzelnen Rechtsbestimmungen diskutierbar. Die Regierung war jedoch der Auffassung, dass diese übersichtliche Auflistung zur Lesbarkeit des Gesetzes beiträgt. Bezüglich der planungsrechtlichen Bestimmungen wurde auf die separate Ausführung von planungsrechtlichen Definitionen verzichtet. Das vom bisherigen Baugesetz übernommene Planungsrecht und die ergänzenden Bestimmungen sind genügend präzis und brauchen nach Auffassung der Regierung keine weitere Erläuterung.

#### **Zu Art. 5: Planungsinstrumente**

Diese vier Planungsinstrumente entsprechen der heutigen Praxis, werden aber erstmals hier rechtlich differenziert aufgeführt. Art. 5 stellt eine Übersicht dieser Planungsinstrumente dar. Sie werden in den nachfolgenden Artikeln im Abschnitt der Ortsplanung beschrieben und dienen insbesonders den Gemeinden zur Durchsetzung ihrer entwicklungspolitischen Vorstellungen.

### Zu Art. 6: Information und Mitwirkung

Die Orts- und die Landesplanung sind auf die Mitwirkung der Bevölkerung angewiesen. Diese Bemühungen bleiben wirkungslos, wenn sie nicht von der Überzeugung möglichst vieler Beteiligten getragen werden. Deshalb wird auf die Information und Mitwirkung grosses Gewicht gelegt. Die Behörden werden verpflichtet, die Bevölkerung über beabsichtigte Planungen und Entwicklungen zu unterrichten. Die Mitwirkung ist auf die spezifischen Gegebenheiten des Planungsinstrumentes abzustimmen.

Mit dem neuen 1996 erlassenen Gemeindegesetz wollte der Landtag das Mitspracherecht der Bürgerinnen und Bürger auf Gemeindeebene verstärken. Es stellt sich heute nach ersten Erfahrungen mit dem neuen Gemeinderecht die Frage, ob die Bürgerschaft wirklich bezüglich der Ortsplanung mitbestimmen kann. In der Gemeindeordnung kann jede Gemeinde eine Reihe von wesentlichen Aufgaben und Befugnissen entweder dem Gemeinderat oder der Gemeindeversammlung, also allen Stimmberechtigten zuordnen. Zu diesen Befugnissen zählt auch der Erlass der Bauordnung und des Zonenplanes. Die im Gesetz vorgesehene Mitwirkung der Bevölkerung bei ortsplanerischen Fragen könnte die Gemeinden auch ermutigen, dass wichtige ortsplanerische Festlegungen wie der Zonenplan, das Leitbild, Richtpläne der Ortsentwicklungspolitik künftig nicht vom Gemeinderat beschlossen, sondern den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

# Zu Art. 7: Planungswertausgleich

Mit dem neu im Gesetz ausgenommen Instrument ist die Gemeinde in der Lage, Bestimmungen über die Abgeltung von Sondervorteilen zu erlassen. Die Abgeltung kann z.B. als Wertausgleich, Bodenersatz oder Nutzungsrecht festgelegt werden. Die Abgeltung dieses Sondervorteils darf jedoch nicht willkürlich erfolgen und muss den

Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und im Einklang mit den planungspolitischen Zielen erfolgen.

# Zu Art. 8: Bausperre

Dieser Artikel wird vollumfänglich vom geltenden Recht (Art. 12 BauG) übernommen. Die Bausperre ist immer nur eine vorübergehende und vorsorgliche Massnahme, um klar definierte Planungsziele durchsetzen zu können. Sie stellt in den allerwenigsten Fällen eine Eigentumsbeschränkung dar. In aller Regel kann ein von der Bausperre betroffenes Grundstück auch weiterhin genutzt oder bebaut werden, sofern diese Massnahmen nicht den Planungszielen widersprechen.

# Zu Art. 9: Gemeindebauordnung, Zonenplan

Mit Blick auf Rechtskontinuität wird dieser Artikel vollumfänglich von Art. 3 des bestehenden Baugesetzes übernommen. Die heute geltende Rechtsordnung und -praxis wird dadurch beibehalten. Diese Bestimmung beinhaltet den zentralen Auftrag der Gemeinden zur Ortsplanung.

#### Zu Art. 10: Inhalt

Art. 11 präzisiert den Art. 3 des geltenden BauG. Die heutige Formulierung in Art. 3 sagt in einigen Bereichen zu wenig präzis aus, wie die Gemeinden ihre Ortsplanung vornehmen sollen. Inhaltlich entspricht dieser Artikel der Praxis. Mit diesem Artikel wird jedoch die geltende Praxis der Gemeinden legitimiert und rechtssicher. Diese Bestimmungen sind im eigentlichen Sinn ein Handlungsanleitung zur Ortsplanung. Im Abs. 3 dieses Artikels werden zudem geltende Bestimmungen des Baugesetzes inhaltlich übernommen wie insbesonders aus Art. 17bis BauG.

#### Zu Art. 11: Bauzone

Bislang fehlen Kriterien für die Berechnung der Bauzonengrösse. Die in der Gesetzesvorlage aufgenommenen Bestimmungen widerspiegeln einerseits die Rechtssprechung der Verwaltungsbeschwerdeinstanz und des Staatsgerichtshofes (aufgrund fehlender rechtlicher Bestimmungen) und beschränken sich auf das zwingend Notwendige und grundsätzlich Unbestrittene. Sie lassen den Gemeinden den von ihnen gewünschten Freiraum, den sie aber auch selber zu verantworten haben. Es ist die ureigene Aufgabe und auch Verantwortung der Gemeinden, mit ihrem Instrumentarium der Ortsplanung für eine geordnete und zukunftssichere Entwicklung ihres Gemeinwesens zu sorgen, wobei diese Entwicklung mit den Nachbargemeinden koordiniert wird und übergeordnete öffentliche Interessen beachtet werden.

### Zu Art. 12: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Öffentliche Bauten und Anlagen dienen vorwiegend den Siedlungsbedürfnissen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist - wie jede andere Zone - im Zonenplan auszuweisen. Öffentliche Bauten und Anlagen sind grundsätzlich in der dafür vorgesehenen Zone zu errichten.

#### Zu Art. 13: Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone dient als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft und ist durch das Gesetz 1991 über die Erhaltung und die Sicherung des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens dauernd zu erhalten. In Abs. 2 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, eine zusätzliche Landwirtschaftszone mit speziellen Nutzungen einzurichten. Diese kommunale Landwirtschaftszone kann landwirtschaftsnahen Produktionszweigen, wie Gärtnereien, Pferdeställen und dergleichen dienen. Die gesetzlich geschützte Landwirtschaftszone darf dadurch jedoch nicht gemindert werden.

#### Zu Art. 14: Schutzzone, Gefahrenzone

Für die Ausscheidung von Schutzzonen ist die Gemeinde zuständig. Die in die Schutzzone einzubeziehenden Objekte bzw. Gebiete umschreibt Abs. 1 abschliessend, während in Abs. 2 die inhaltliche Definition der Gefahrenzone aufgeführt ist.

#### Zu Art. 15: Reservezone

Allein schon aufgrund der Tatsache, dass in verschiedenen Gemeinden Reservezonen rechtskräftig ausgeschieden sind, war eine Definition dieser speziellen Zone notwendig. Die Reservezone ist definitionsgemäss eine Übergangszone. Sie dient der künftigen Siedlungsentwicklung und wird im Bedarfsfall einer entsprechenden Bauzone zugewiesen.

# Zu Art. 16: Übriges Gemeindegebiet

In allen Gemeinden bestehen heute "Übrige Gemeindegebiete", die noch keiner definitiven Nutzung zugeordnet sind. Aus fachlicher Sicht und um nicht diverse Begehrlichkeiten zu wecken, wäre es besser, wenn keine Zwischengebiete im Sinne des "Übrigen Gemeindegebietes" bestehen würden. Das Gesetz lässt den Gemeinden jedoch hier einen Entscheidungsfreiraum.

Die Gemeinden unterliegen keinem gesetzlichen Handlungszwang und können daher das Übrige Gemeindegebiet in ihren Zonenordnungen bestehen lassen. Es liegt im Entscheidungsspielraum und in der Planungsverantwortung der Gemeinden selbst, ob sie Flächen des Übrigen Gemeindegebietes einer definitiven Nutzungsordnung zuführen und damit der Bodenspekulation entziehen. Im Übrigen Gemeindegebiet gilt ein Bauverbot. Dies auch für landwirtschaftliche Bauten. Will eine Gemeinde im Übrigen Gemeindegebiet landwirtschaftliche Bauten erstellen lassen, so hat sie das Übrige Gemeindegebiet im ordentlichen Verfahren der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Nachdem definitionsgemäss das Übrige Gemeindegebiet grundsätzlich für jegliche künftige Zonenart offen ist, würde es keinen Sinn machen, wenn auf der einen Seite als Zwischennutzung kostspielige Landwirtschaftsbauten erstellt werden und andererseits die Gemeinde hier ihre Ortsentwicklung sieht.

Die Regierung möchte hier präzisierend auf den Unterschied zwischen Reservezone und Übriges Gemeindegebiet aufmerksam machen. Die Reservezone dient der künftigen Siedlungsentwicklung und ist demzufolge für diese reserviert. Demgegenüber

ist das Übrige Gemeindegebiet völlig offen definiert und kann je nach Entwicklungsvorstellung der Gemeinde einer entsprechenden Zone zugeordnet werden. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Bauzone nur bei nachgewiesenem Bedarf zulässig ist, wobei in diesem Fall vorab die hiefür bestimmte Reservezone beansprucht werden muss.

## Zu Art. 17: Gemeinderichtplan

Er regelt in Grundzügen die langfristige Entwicklung der Gemeinde oder einzelner Zonen und Quartiere.

Im Richtplan untersucht und belegt die Gemeinde für sich und gegenüber den Nachbargemeinden oder dem Land die räumlichen Auswirkungen der im Leitbild dargelegten erwünschten Entwicklungen. Die Gemeinde orientiert sich hiebei an den im Baugesetz aufgezeichneten Zielen und Grundsätzen.

Der Gemeinderichtplan ist behörden- jedoch nicht grundeigentümerverbindlich. Nachdem er für die Grundeigentümer nicht verbindlich ist, gibt es keine Einsprachemöglichkeit seitens der Grundeigentümer. Gestützt auf den Gemeinderichtplan werden grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente erlassen (z.B. der Zonenplan), gegen die dann die Möglichkeit der Einsprache durch die betroffenen Grundeigentümer besteht.

# Zu Art. 18: Überbauungsplan

Mit diesem Planungsinstrument wird für ein grösseres Gebiet eine rechtsverbindliche Entwicklung der künftigen Überbauung in Grundzügen aufgezeigt. Dies war seinerzeit auch die Intention des geltenden Baugesetzes. Verschiedene Überbauungspläne wurden auf dieser Basis für grössere Quartiere erarbeitet. Überbauungspläne spezifizieren die eher generellen Zonenpläne und Zonenvorschriften. Sie sind langfristig gültig und müssen sich daher naturgemäss auf das Wesentliche beschränken. Künftig wird bei zunehmender Verdichtung vermehrt das Instrument des quartierübergreifen-

den Überbauungsplanes wiederum zur Anwendung gelangen. Den Gemeinden wird mit diesem gegenüber dem heutigen Recht ergänzten und erweiterten Überbauungsplan ein wichtiges Instrumentarium gegeben, um im Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen eine wirtschaftliche, bodensparende und qualitätsorientierte Weiterentwicklung ihrer Gemeinden zu bewirken. Dort wo öffentliche Interessen überwiegen, kann mit diesem Plan das Nachbarrecht reduziert oder gar ausgeschaltet werden.

### Zu Art. 19: Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan vertieft und detailliert die Vorgaben des Überbauungsplanes. Neu ist, dass der Gestaltungsplan in der alleinigen Kompetenz der Gemeindebehörden liegt, solange nicht baugesetzliche Abweichungen vorgesehen sind. Dann bedarf es der Zustimmung der Regierung.

Zu Art. 20: Aufgaben Der Staat wird zur überörtlichen und grenzübergreifenden Planung verpflichtet. Diese heutige Gesetzeslücke ist zu stopfen, um dem verfassungsrechtlichen Auftrag zu entsprechen. In seiner raumwirksamen Tätigkeit beschränkt sich der Staat auf jene Bereiche, die nicht in der Kompetenz der Gemeinden liegen und von den Gemeinden nicht wahrgenommen werden können. Diese überörtliche und primär koordinative Planung ist eine Entwicklungsplanung, die er mit dem Instrument des Landesrichtplanes vollzieht. In Einzelfällen muss der Staat auch die Möglichkeit haben, Nutzungspläne im Verordnungswege erlassen zu können, wie beispielsweise bei Naturgefahren und wichtigen öffentlichen Bauten und Anlagen.

# Zu Art. 21: Planungskommission

Mit dieser Planungskommission des Landes soll eine möglichst umfassende Beratung der Regierung ermöglicht werden. Die Aufgaben der überörtlichen und grenzüberschreitenden Landesplanung sind komplex und verlangen nach einer umfassenden, klugen politischen, wirtschaftlichen und naturräumlichen Beratung, um derart tatsächlich die angestrebte nachhaltige Entwicklung des Landes zu gewährleisten.

### Zu Art. 22: Landesrichtplan

Der Landesrichtplan, aufgebaut auf Teilrichtplänen und zugehörigen Texten, enthält eine Gesamtübersicht der Entwicklungsvorstellungen und der entsprechenden Massnahmen. Er wird von der Regierung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Der Landesrichtplan ist in seiner materiellen und rechtlichen Bedeutung ein Richtplan. Er ist für die Behörden des Lande und die Gemeinden verbindlich. Er umfasst Beschreibungen bzw. Festlegungen von räumlichen und anderen Massnahmen, Konflikten oder Aufgaben. Er ist ein Arbeitsinstrument, das der Koordination von raumwirksamen Aufgaben dient.

Es liegt im Rechtsauftrag eines offenen, kooperativen und transparenten Planungsprozesses, dass die Regierung den Landesrichtplan zusammen mit den Gemeinden erstellt. Darüber hinaus sind aber auch übergeordnete Interessen des Landes und in der Region zu berücksichtigen. Aufgrund dieses übergeordneten Sachverhaltes ist es notwendig, dass die Gemeinden den Landesrichtplan bei der Weiterentwicklung ihrer Ortsplanung berücksichtigen. Der Landesrichtplan bezieht sich auf die wesentlichen raumrelevanten Elemente und deren Koordination. Der Spielraum der Gemeinden für ihre Ortsplanung ist demzufolge sehr gross und wird gegenüber der geltenden Rechtslage nicht verändert.

### Zu Art. 23: Landesnutzungsplan

Nach diesen Bestimmungen kann die Regierung mit Verordnung Nutzungspläne zum Schutze von übergeordneten Interessen erlassen. Mit dieser Bestimmung wird keine Konkurrenzsituation zur gemeindlichen Planung geschaffen. Vielmehr soll der Staat bei wichtigen, oftmals Gemeindegrenzen übergreifenden Schutzzielen die Möglichkeit haben, koordiniert und zielgerichtet die erforderlichen Schutzzonen oder Nutzungspläne erlassen zu können. Diese Art der Planung ist für Liechtenstein nichts

Neues. So hat vor einigen Jahren die Regierung zum Schutze der Grundwasserreserven eine Zonierung auf dem Verordnungswege erlassen. Der Landtag hat mit dem Gesetz zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen einen ähnlichen Vorgang gewährt.

#### Zu Art. 24: Baureife

Die bestehenden Rechtsbestimmungen werden im Wesentlichen übernommen (bisher Art. 9 BauG). Dieser Artikel ist einer der ganz zentralen Bestimmungen des geltenden und künftigen Baurechtes. Er definiert wo und unter welchen Umständen gebaut werden kann. Der Baureifeartikel liegt im öffentlichen wie im privaten Interesse. Er soll sicherstellen, dass noch unüberbaute Parzellen auch künftig überbaut werden können, gegebenenfalls unter Einsatz von geeigneten Planungsmitteln wie Baulandumlegung oder Grenzkorrektur. Daher muss bei der Beurteilung der Baureife einer Bauparzelle ein ganzes Quartier oder zumindest ein in sich abgeschlossener Bereich eines Quartieres bezüglich der Baureife betrachtet werden. Die heutige Formulierung, wonach lediglich die Nachbarparzelle überbaubar sein muss, ist ungenügend und daher zu erweitern. Es ist die ortsplanerische Aufgabe der Gemeinden. dafür durch zu sorgen, dass planungsrechtliche und erschliessungsmässige Massnahmen die Baureife und damit die zonengerechte Überbauung der Bauzone gewährleistet wird. Es liegt jedoch in der alleinigen Kompetenz der Gemeinde, im Rahmen der Etappierung ihrer Bauzone den Zeitpunkt dieser Baureifemassnahme zu bestimmen.

Erweitert wird die geltende Regelung mit dem Abs. 4, wonach bei speziellen Bauten die Bewilligung vom Nachweis einer ausreichenden Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln abhängig gemacht werden kann.

# Zu Art. 25: Erschliessung

Dieser neue Artikel ist in enger Verknüpfung mit der Baureife zu sehen. Die Baureife geht vom Grundsatz aus, dass die Erschliessung öffentlich ist und primär durch die Gemeinden im Rahmen einer konzeptionellen Umsetzung ortsplanerischer Anschlussgebühren, Zielsetzungen erfolgt. Anschlusspflicht und Benützungsgebühren sollen eine geordnete und kostendeckende Erschliessung ermöglichen. Abs. gibt neu der Gemeinde die Möglichkeit, Erschliessungskosten bereits im Zeitpunkt der tatsächlichen Erschliessung einer Parzelle umzulegen, ohne den Abschluss der oftmals jahrlang dauernden Erschliessungsarbeit eines gesamten Quartieres abwarten zu müssen.

#### Zu Art. 26: Privatstrassen

Die Vergangenheit zeigte bei Privaterschliessungen (wie beispielsweise Geh- und Fahrrechte) immer wieder Probleme mit dem Mindestausbaustandard. Es sind zwar einschlägige Strassenbaunormen zu berücksichtigen, eine rechtliche Durchsetzbarkeit dieser Regeln existierte jedoch nicht. Es wird deshalb festgelegt, dass Privatstrassen eine lichte Ausbaubreite von mind. 3.50 m aufzuweisen haben. Damit wird auch sichergestellt, dass auch eine minimale örtliche Infrastruktur gewährleistet ist.

# Zu Art. 27: Regelbauweise

Unter Regelbauweise versteht man die Bestimmung des Einzelbauwerkes. Höhe, Länge und Breite sind vorgegeben. Grenzabstände resultieren als Folge von Brandschutzvorschriften und nicht primär als Folge des Nachbarrechtes oder des Planungsrechtes. Die Regelbauweise geht davon aus, dass ein Grundstück ohne Nachbarschaft solitär überbaut werden kann. Das Mass der Überbauung und die Grössenordnung der Baukörper werden durch Zonenvorschriften definiert, die durch das baugesetzliche Limit begrenzt sind. Die Regelbauweise ist eine Streubauweise. Sie ist weder bodensparend noch siedlungsplanerisch ökonomisch. Sofern genügend Platz, Raum und Geld vorhanden, ist die Regelbauweise zwar für Behörden und Bauherren problemlos anwendbar, widerspricht aber im Grundsatz orts- und landesplanerischen Zielen. Die Regelbauweise ist heute mit Art. 17 des Baugesetzes definiert. Die Gesetzesvorlage geht grundsätzlich von den gleichen Ausmassen aus, vergrössert aber

die zulässige Höhe von 11.00 auf 12.00 m. Damit ist eine viergeschossige Bauweise problemlos möglich. Die Regelbauweise ist siedlungsplanerisch und ökonomisch mit vielen Nachteilen behaftet. Dennoch soll sie in Beachtung gesellschaftlicher Wünsche und politischer Realität weiterhin zulässig sein. Es liegt an den Gemeinden, mit ihren ortsplanerischen Instrumenten die erwünschte Ergänzung zur Regelbauweise zu schaffen.

#### Zu Art. 28: Geschlossene Bauweise

1985 wurde die gesetzliche Regelung der geschlossenen Bauweise eingeführt. Mit zunehmender Verdichtung der Ortsentwicklung nach innen wird insbesonders in Kernbereichen die geschlossene Bauweise verstärkt zur Anwendung kommen. Die geschlossene Bauweise ist das Aneinanderbauen von Einzelbauten und wird vor allem in Kernzonen oder anderen hoch verdichteten Gebieten zur Anwendung gelangen. Die geschlossene Bauweise ist nicht nur eine städtische, sondern auch eine alte dörfliche Tradition. Beispiele in Liechtenstein finden sich an der Schlosshalde im Städtle Vaduz, an der Landstrasse in Schaan, in den Ortskernen von Balzers und Triesen. Es liegt auf der Hand, dass eine geschlossene Bauweise den Verzicht auf Grenz- und Gebäudeabstände fordert. Es braucht im Weiteren Regeln wie beispielsweise Höhenentwicklung oder Strassenflucht, um im privaten wie öffentlichen Interesse eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

### Zu Art. 29: Spezielle Bauvorschriften

Je dichter gebaut wird, umso weniger sind Überbauungen auf der Grundlage der Regelbauweise möglich und zweckmässig. In Übernahme des bestehenden Rechtes (Art. 17bis BauG) werden zusätzliche Erleichterungen eingebaut. Beispielsweise können künftig auch Überbauungspläne statt 15.00 bis auf 22.00 m realisiert werden. Gegenüber heute gibt es einen zusätzlichen Freiraum für öffentliche Zonen, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszonen sowie für die Landwirtschaftszone. Hier obliegt es den Gemeinden, im Rahmen ihrer Ortsplanung diesen Freiraum mit örtlich und inhaltlich zweckmässigen Spezialbauvorschriften zu füllen.

### Zu Art. 30: Ausnützungsziffer

Abs. 1 enthält die eigentliche Begriffsbestimmung. Diese ist analog der bisherigen Bestimmung formuliert. Neu festgelegt ist, dass in Zonen der geschlossenen Bauweise, in Ortsbildschutzzonen, in Kernzonen sowie in Industrie- und Gewerbezonen auf eine Fixierung der Ausnützungsziffer verzichtet werden kann. Allerdings ist dies in Abhängigkeit ergänzender Planungsinstrumente oder spezieller Bauvorschriften vorgesehen. Somit soll den Gemeinden Gelegenheit gegeben werden, ortsplanerische Instrumente und Limitierungen in dieser Richtung festzulegen. In der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und der Landwirtschaftszone wird bislang ebenfalls keine Ausnützungsziffer festgelegt.

Die Definition der Bruttogeschossfläche wurde betreffend der Anrechenbarkeit zur Ausnützung erweitert und präzisiert. Künftig sind auch gewerblich genutzte aber als Wohn- und Arbeitsräume nicht verwendbare Lager- und Archivräume nicht mehr in die Ausnützungsziffer einzuberechnen. Gleichen gilt für allgemein nutzbare Gemeinschaftsräume in Wohnüberbauungen. Dadurch wird faktisch die Ausnützungsziffer in nicht unbeträchtlichem Ausmassse angehoben.

Grundsätzlich muss jedoch das System der Ausnützungsberechnung als zentrales Element einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung wie auch des Schutzes privater Interessen weitergeführt werden. Eine Abschaffung der Ausnützungsziffer steht für die Arbeitsgruppe wie für die Regierung nicht zur Diskussion. Es braucht ein Regulativ insbesonders bei der Regelbauweise. Aber auch die Festlegung unterschiedlicher Nutzungsarten zur Erzielung einer gewünschten Nutzungsdurchmischung verlangt nach diesem Regelinstrument.

# Zu Art. 31: Verlagerung der Ausnützung

Abs. 1 entspricht dem bisherigen Art. 21 Abs. 4 BauG.

Abs. 2 enthält inhaltlich analoge Bestimmungen des bisherigen Abs. 5, allerdings hat die Baubehörde eine Prüfbefugnis. Konkrete Modelle des Prüfverfahrens sind im Verordnungswege festzulegen.

## Zu Art. 32: Teilung von Grundstücken in der Bauzone

Diese Rechtsvorschrift entspricht ebenfalls dem bisherigen Art. 21 Abs. 5 BauG und wird dahingehend präzisiert, dass durch die Abparzellierung keine ortsplanerischen oder baurechtlichen Missstände resultieren dürfen. Bisher war lediglich die Einhaltung der Ausnützungsziffer bei einer allfälligen Grundstücksabtrennung bzw. - teilung rechtlich bindend.

#### Zu Art. 33: Grünflächenziffer

Abs. 1 enthält (wie bisher) eine Definition der Grünflächenziffer. Zu beachten ist hiebei, dass gemäss Rechtssprechung der Verwaltungsbeschwerdeinstanz Grünflächen jene Flächen sind, die primär dem Erholungs- und Freizeitwert dienen müssen. Punktuelle Dachbegrünungen wie Pflanzentröge sowie Flächen, die mit Rasengittersteinen ausgeführt sind, zählen nicht zur anrechenbaren Grünfläche.

Neu ist die Bestimmung, dass der Anteil an Grünflächen mindestens 30 % (in Wohnzonen) betragen muss. Dies entspricht in den meisten Fällen auch dem Mindestanteil in den Bauordnungen. Weiters wird festgelegt, dass in den Bauordnungen die Gemeinden auch für andere Bauzonen Grünflächenanteile festlegen können.

### Zu Art. 34: Bepflanzung

Die Begrünung eines Quartiers oder von Siedlungen ist ein wichtiger Teil der Ökologie, des öffentlichen und privaten Raumes, der Siedlungsgestaltung und der Qualität des Wohnumfeldes. Die Baubehörde muss daher die Möglichkeit haben, je nach Quartier, Art und Intensität der geplanten Überbauung nicht nur Grünflächen vorschreiben zu können, sondern auch wichtige Elemente der Bepflanzung. Dies entspricht Abs. 2 und 3 von Art. 53 BauG.

#### Zu Art. 35: Zweck und Messweise der Abstände

Mit Abs. 1 soll eine Grundlage geschaffen werden, um vor der Beeinträchtigung durch Lichtentzug und Immissionen sowie einer unverhältnismässigen Beschattung Schutz bieten zu können. Zusätzlich wurde der Aspekt gestalterischer und siedlungsökologischer Zweckbestimmungen angeführt. Es handelt sich um eine Grundsatzbestimmung, die eigentlichen Auswirkungen sind in Art. 37 festgelegt. In den Begriffsbestimmungen wurde neu die "äusserste Mauerflucht" inhaltlich definiert, um auch hier abschliessende Klarheit zu schaffen.

#### Zu Art. 36: Grenzabstände

Dieser Artikel wurde grundlegend neu gefasst. Der bisherige Mindestgrenzabstand von 3.50 m bleibt unverändert. Hingegen erfolgt nun die Abstandsbemessung linear zur Höhenentwicklung und nicht stufenweise wie im bisherigen Gesetz. Auch wird nuanciert unterschieden zwischen der Belichtungsorientierung des Grundrisses und den übrigen Fassaden (siehe tabellarischer Vergleich zwischen geltender und künftiger Regelung).

Die Eliminierung des Mindestgrenzabstandes unterirdischer Bauteile stellt eine Erleichterung zur bisherigen Rechtsbestimmung dar. Vorbehaltlich der Abklärung öffentlicher Werkleitungsführungen können unterirdische Bauteile an die Grenze gesetzt werden. Diese Vorgabe entspricht auch den meisten baugesetzlichen Bestimmungen benachbarter Bauordnungen und ist als praxisgerecht einzustufen.

Abs. 4 regelt abweichende Bestimmungen bezüglich des Mindestgrenzabstandes. Die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes und des Brandschutzes sind abzuklären. Bei einem Näherbau bis an die Grenze ist nach wie vor die Zustimmung des Nachbarn notwendig. Neu ist, dass die besondere Lage und Form des Baugrundstückes ausdrücklich mitzuberücksichtigen ist. Als Erleichterung bei der Anbringung von Wärmedämmfassaden bis zu einer

Maximalstärke von 0.25 m im Zusammenhang von Sanierungen kann der Grenzabstand entsprechend reduziert werden. Im Gegensatz ist die Zustimmung des direkt betroffenen Nachbarn nicht mehr notwendig. Der gewünschte Lenkungseffekt betreffend energierechtlicher Umsetzungskriterien ist somit nicht mehr vom Einverständnis direkt betroffener Nachbarn abhängig.

# Zu Art. 37: Grenzabstände und Klein- und Nebenbauten sowie Abgrenzungen und Einfriedungen

Der materielle Inhalt dieser Bestimmung stellt eine notwendige Präzisierung und Erleichterung zur bisherigen und in der Praxis teilweise schwierigen Umsetzungsmaterie dar. Die typischen Klein- und Nebenbauten sowie Einfriedungen und sonstigen Abgrenzungen sind somit in ihrer Ausdehnung und Platzierung innerhalb des Baugrundstückes nicht mehr den engen Abstandsregelungen unterworfen. Zusätzlich wurde eine Erleichterung betreffend den Einfriedungen, Lebhägen und sonstigen Wänden oder Geländern geschaffen, indem eine Maximalhöhe beschrieben wird und das bisher praktizierte Abrücken bei einer gewünschten Mehrhöhe von 1.25 m nicht mehr gewollt bzw. vorgeschrieben wird. Mit der Maximalhöhe wird auch sichergestellt, dass jener Bauteil des Baugrundstückes, welcher nach bisheriger Rechtslage zwischen der Grenze und der Mauer lag, nicht mehr als sogenanntes "totes Land" weder dem Eigentümer noch der Nachbarschaft etwas genützt hat.

Zusätzlich wurden Erleichterungen in Abs. 4 geschaffen, die Abweichungen ohne Zustimmung des Nachbarn bei Klein- und Nebenbauten, die im öffentlichen Interesse stehen, betreffen. Durch die beschriebene Aufzählung wird sichergestellt, dass die Baubehörde nicht willkürlich handeln kann.

#### Zu Art. 38: Gebäudeabstand

Es wurde an dieser Stelle bewusst auf spezielle Zonenvorschriften, Richt-, Überbauungs- oder Gestaltungspläne hingewiesen, die andere Regelungen beinhalten können. Mit dieser Rechtsvorschrift soll der jeweilige Einzelfall beurteilt werden. Diese Bestimmung wurde präzisiert; begründete Abweichungen sind zulässig.

Die Einhaltung des Gebäudeabstandes auf dem gleichen Grundstück kann angemessen reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheitsund feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben. Dies bedeutet ebenfalls eine
Erleichterung zum bisherigen Recht, ausserdem müssen freistehende Klein- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauteile keinen Gebäudeabstand einhalten. Letztes
entspricht schon der bisherigen Bestimmung. Zusätzlich wurde eine Grundlage geschaffen, die eine Erhöhung des Gebäudeabstandes in Abhängigkeit der Zweckbestimmung der Baute oder Anlage betrifft. In der Praxis wird dies eher selten vorkommen.

## Zu Art. 39: Sicherung bei Höhendifferenzen

Inhaltlich entsprechen Abs. 1 und 2 dem bisherigen Abs. 1 des Art. 49. Auf den bislang geltenden Abs. 2 wurde verzichtet, da Böschungen und Abgrabungen in der Verordnung geregelt werden.

#### Zu Art. 40: Messung der Gebäudehöhe

Die neue Bestimmung wurde der Praxis angepasst. Demnach müssen technisch notwendige Aufbauten nicht mehr berücksichtigt werden (bisher: ausschliesslich bei der Bestimmung über die Attikageschosse), weiters dürfen Dach- und Attikageschosse innerhalb eines vorgegebenen zulässigen Profils (Schrägdachneigung 45°) liegen.

Die bisherige Regelung für Pultdächer wird fallen gelassen. Analog konventioneller Schrägdächer erfolgt die Höhenbemessung bei Pultdächern im Traufenbereich.

Neu ist die Bestimmung der Messweise in Abs. 4, die gleichermassen für Tonnendächer anzuwenden ist.

#### Zu Art. 41: Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist gelegentlich durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert. Für diesen Fall wurde eine klare Ermittlungsgrundlage geschaffen, wonach mehr als 30 Jahre alte Geländeveränderungen als natürlicher Geländeverlauf definiert werden.

#### Zu Art. 42: Firsthöhe

Der Artikel wurde im Gegensatz zur bisherigen Bestimmung geringfügig abgeändert und präzisiert. Da die Pultdächer neu bei der Gebäudehöhe geregelt sind und die bisherige Firsthöhenbestimmung bei der Messung der Gebäudehöhe festgelegt war, wurde in Abhängigkeit allfälliger spezieller Bau- und Zonenvorschriften die 5.00 m-Limite belassen.

Die Steildächer wurden materiell nicht geändert, die Pultdächer haben neu eine maximale Vordachbegrenzung auf max. 1.30 m firstseitig, dies insbesondere im Hinblick auf die voran bestimmten Erleichterungen betreffend der Höhenbemessung dieser Dachform im Zusammenhang mit einem unzumutbaren Schattenwurf.

Im neuen Abs. 4 gilt vorbehaltlich der zulässigen Dachaufbauten die Gebäudehöhe als Firsthöhe. Abhängig ist dies von Bauten, die von der Regelbauweise abweichen. Somit fällt die bisherige Praxis, wonach unter der 45°-Limite analog der bisherigen Bestimmung im Art. 21ter (Geschosse) Abs. 2 BauG die 45°-Limite für sämtliche Nutzungsstrukturen zulässig war. Da dies in der Vergangenheit des Öfteren zu Missbräuchen geführt hat, war hier Regelungsbedarf gegeben.

# Zu Art. 43: Gewässerabstand

Die materielle Regelung gemäss heutigem Baugesetz wird beibehalten. Ausserhalb der Bauzonen beträgt der Mindestgewässerabstand 10.00 m und kann innerhalb der Bauzonen bis auf 5.00 m reduziert werden. Die Gewässerabstandspläne liegen inzwischen für sämtliche Gemeinden vor. Neu ist die Bestimmung über eingedolte Ge-

wässer. Dort ist ein Mindestabstand von 5.00 m ab Achse Rohrleitung einzuhalten. Somit wird einerseits das verrohrte Gewässer vor Baubeschädigung geschützt, andererseits wird die Möglichkeit einer späteren Renaturierung zumindest für Teilbereiche eröffnet.

#### Zu Art. 44: Waldabstand

Die Messweise wurde neu definiert, indem die Horizontallinie angenommen wird. Mit der Festlegung von Waldrandabständen in entsprechenden Richtplänen wird auch die notwendige Rechtssicherheit geschaffen. Dass analog zum Gewässerabstand ausserhalb der Bauzonen keine Reduktion des Mindestabstandes von 12.00 m zulässig ist, dürfte in der Praxis kaum Schwierigkeiten bereiten.

#### Zu Art. 45: Strassenabstand, Ausfahrten

Bei Fusswegen ist ein reduzierter Abstand auf 3.00 m vorgesehen. Sind Nutzungspläne vorhanden, können die Abstände verringert oder erhöht werden. Die Baubehörde hat hier gegenüber der bisherigen Bestimmung mehr Spielraum, wenn die ortsplanerischen Grundlagen vorhanden sind.

Die Bestimmung des bisherigen Art. 38 und 39 Abs. 7 BauG wurde neu in Abs. 3 übernommen, da sie als Grundlage für den Vollzug sicherheits- und verkehrsrechtlicher Aspekte notwendig ist.

Mit der Bestimmung im neuen Abs. 4 gibt es gewisse Erleichterungen für den Vollzug. Einerseits ist eine Maximalhöhe von 1.80 m für Einfriedungen, Lebhäge und Stützmauern an öffentlichen Strassen mit Trottoir möglich, andererseits wird der Mindestabstand auf 0.25 m einheitlich bestimmt. Nur bei Lebhägen ist ein Pflanzabstand von 75 cm und eine Schnittgrenze von 25 cm notwendig. Mit der Bestimmung, dass die Baubehörde noch abweichende Regelungen betreffend des Mindestabstandes und der Höhe zulassen kann, wenn dies ortsplanerisch, im Interesse der Verkehrssicherheit und des Lärmschutzes sowie des Schutzes des

Landschafts- und Ortsbildes begründet ist, wird der Behörde bewusst ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt.

## Zu Art. 46: Abstände gegenüber der Staatsgrenze und Eisenbahntrassen

Die Bestimmung ist analog des bisherigen Art. 36 Abs. 1 BauG gefasst.

#### Zu Art. 47: Wiederaufbau

Der bisherige Abs. 5 von Art. 7 BauG ist nicht mehr Bestandteil der neuen Rechtsgrundlage, da er eher in der Vergangenheit zu Missinterpretationen und rechtlichen Unklarheiten geführt hat. Erweitert wurde das Wiederaufbaurecht insofern, als der Ersatzbau grösstenteils hinsichtlich Art, Umfang und Lage dem bisherigen Objekt zu entsprechen hat, jedoch kleinere bauliche Änderungen (beispielsweise in Form einer Schleppgaube für die zusätzliche Belichtung eines Dachraumes) im Sinne einer Verbesserung zulässig ist. Sind ortsplanerische Entwicklungskonzepte, Nutzungsordnungen, Spezialbauvorschriften usw. vorhanden, kann in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen die Baubehörde abweichende Bauvolumen zulassen oder vorschreiben. Mit dieser Bestimmung wurde ein Instrumentarium geschaffen, das bei allfälligen "Altbauquartieren" Entwicklungspotential für die Gemeinde als für die Ortsplanung zuständiges Gremium offen lässt.

Das Wiederaufbaurecht wurde auf die Bauzonen eingeschränkt. Die bisherige Bestimmung war diesbezüglich zu liberal.

In Naturgefahrenzonen mit Bauverbot (Rote Zone) oder Freihaltezonen ist das Wiederaufbaurecht explizit nicht zulässig. Diese materielle Bestimmung wurde im Zusammenhang mit dem Lawinenereignis aus dem Jahre 1999 ausjudiziert und vom Staatsgerichtshof inhaltlich bestätigt.

#### Zu Art. 48: Inventare

Die Inventare des Ortsbildes, des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftschutzes sowie der Archäologie enthalten wichtige Hinweise bei der Beurteilung von Baugesuchen oder auch anzeigepflichtiger Massnahmen. Die Baubehörde hat diese Inventare angemessen zu berücksichtigen. Die bisherige Regelung war zu rudimentär und unvollständig (Art. 6 bisheriges Baugesetz).

#### Zu Art. 49: Gestaltung

Die neu gefasste Rechtsbestimmung stellt eine materielle Verbesserung und Präzisierung zu geltendem Recht dar. Mit der Verpflichtung der Gemeinden, die Grundzüge der Ortsbild-, Siedlungs- und Architekturgestaltung im Rahmen ihrer Ortsplanung festzulegen, wird dem rechtlichen Erfordernis, wie es bisher schon in den Bauordnungen und in Art. 6 BauG festgeschrieben ist, Genüge getan. Die Neufassung dieses Artikels beschränkt sich auf die wesentlichsten Eckpunkte, zumal weitergehende Gestaltungsrichtlinien nach Möglichkeit in den entsprechenden Gestaltungsrichtplänen und Ortsplanungen festzulegen sind.

Die Gemeinde wird neu ermächtigt, in der Bauordnung Vorschriften bezüglich Reklameanlagen aufzunehmen.

In Abs. 3 ist zwecks Präzisierung das Koordinationsgebot ausdrücklich betreffend die Fachstelle für Denkmalpflege erwähnt, aufgrund deren Grundlage und Stellungnahme die Baubehörde über das Bauansuchen mitzuentscheiden hat.

Mit der Festlegung von Farbe, Ausmass und Standort von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen soll dem Wildwuchs von Antennenanlagen Einhalt geboten werden. Dies betrifft auch die Regelung betreffend der Gemeinschaftsantennen, um so nach Möglichkeit die hohe Anzahl an Parabolantennen inskünftig zu vermeiden.

Die Verpflichtung zum Nachweis geeigneter Flächen zum Spielen und den Aufenthalt von Nutzern bei grösseren Wohnbauten sind als Grundlage für nähere Ausführungsbestimmungen in der Verordnung notwendig. Da bislang konkrete Angaben im Baugesetz bzw. der geltenden Verordnung praktisch fehlen, ist hier Regelungsbedarf angezeigt.

# Zu Art. 50: Gestaltungskommission

Bei der Gesetzesnovelle von 1992 wurde auf Wunsche der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung eine Gestaltungskommission in das Baugesetz aufgenommen. Sie hat eine beratende Funktion und gibt zu den ihr vorgelegten Projekten und Planungen Empfehlungen ab. Die inzwischen mehr als zehnjährige Praxis zeigt den von Bauherrn und Baufachleuten sehr geschätzten Wert dieser Tätigkeit. Mit zunehmender Verdichtung des Siedlungsgebietes wird zwangsläufig die Regelbauweise durch öffentliche Gestaltungsvorschriften abgelöst. Die Gemeinden sind gefordert, mit Überbauungs- und Gestaltungsplänen, mit Spezialbauvorschriften oder speziellen Zonen die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, um in Verdichtungsgebieten wirtschaftlich und bodensparend bauen zu können. Verdichtetes Bauen im Bereich des bebauten Gebietes stellt wesentlich höhere Anforderungen der Regelbauweise im offenen Gelände. Eine fachlich hoch qualifizierte Kommission wird nicht nur für die Planungsbehörden und die Baubehörde bei der Realisierung von Überbauungs- und Gestaltungsplänen aber auch bei der Beurteilung von komplexen Bauvorhaben von grosser Bedeutung sein. Die Gestaltungskommission wird auch für Bauherren und Architekten bei verdichteten Überbauungen oder generell bei Bauten ausserhalb der Regelbauweise unverzichtbar sein.

# Zu Art. 51: Bautechnische Erfordernisse

Konkretisiert werden die grundlegenden Erfordernisse hinsichtlich den wichtigsten Kriterien, die bei der Umsetzung und Errichtung von Bauten und Anlagen notwendig sind. Neu hinzugekommen ist das Erfordernis der Erdbebensicherheit, welches bisher gefehlt hat und aufgrund neuer Erkenntnisse einzuflechten war.

Zu beachten ist, dass diese baugesetzliche Bestimmung nur den Rahmen vorgeben soll, die notwendigen Präzisierungen sind als Ausführungsvorschriften in der Verordnung festzulegen. Besonders zu beachten sind bestehende Bauten, sofern sie von Naturgefahren gefährdet sind.

Die sparsame und umweltgerechte Energieverwendung war bisher schon in Art. 50 BauG festgelegt, mit der Neufassung der Energieverordnung wurde zudem ein zeitgemässes und praktikables Umsetzungsinstrumentarium geschaffen.

# Zu Art. 52: Instandsetzung

Diese Rechtsbestimmung regelt die Erhaltungspflicht und den Unterhalt von Bauten und Anlagen. Die Vollzugskompetenzen wurden ausgeweitet. Die Baubehörde kann (wie bisher) im Interesse der Gesundheit und Sicherheit die völlige oder teilweise Räumung von Bauten und Anlagen veranlassen oder die Beseitigung von Bauten oder Teilen von solchen auf Kosten des Eigentümers verfügen.

Zusätzlich wurde mit Abs. 7 eine Bestimmung aufgenommen, wonach die Beseitigung von gelagerten Gegenständen, die das Landschafts- und Ortsbild empfindlich stören, durch die Baubehörde verfügt werden kann. Es sind dementsprechend die erforderlichen Aufräumungsarbeiten durch den Pflichtigen vorzunehmen. Somit wird der Vollzug in dieser Richtung erleichtert, da es bisher nur eine ähnliche Bestimmung im Abfallgesetz gibt.

## Zu Art. 53: Künstliche Beschneiungsanlagen

Diese Bestimmung entspricht vollumfänglich der heutigen Rechtslage. Malbun und Steg sind demnach die einzigen Bereiche, wo eine gewisse künstliche Beschneiung zulässig ist. Diese geltende Rechtsbestimmung wurde aus umweltpolitischen Gründen restriktiv gehalten. Eine allfällige Aufweitung, beispielsweise zur grossflächigen Beschneiung von ganzen Skipisten, würde aus Gründen des Umweltschutzes und des

Gebotes zur sparsamen Energieverwendung nicht als zweckmässig erachtet. Zur Diskussion steht im Weiteren die befristete Bewilligung von Beschneiungsanlagen im Talraum. Aus grundsätzlichen, energie- und umweltpolitischen Gründen würde eine derartige gesetzliche Aufweitung einer angestrebten nachhaltigen Entwicklung widersprechen. Es geht hierbei auch um die grundsätzliche Frage, ob und inwieweit auch extreme Freizeitaktivitäten künftig zulässig sein sollen.

#### Zu Art. 54: Immissionen

Die bislang geltende Bestimmung hat lediglich rudimentäre Ansätze im Sinne des erweiterten Nachbarschaftsschutzes betreffend der Einhaltung höchstzulässiger Emissionswerte gezeitigt. Zwar wurde durch die NIS-Verordnung (Bestimmungen über die Einhaltung von Grenzwerten nicht ionisierender Strahlungsintensität) in dieser Richtung Klarheit geschaffen, allerdings fehlten konkrete Ansätze in der gesetzlichen Bestimmung.

Die Antragsteller sind inskünftig gefordert, detailliertere Angaben über die Art und den Umfang des Betriebes, des Warenumschlages, der Lagerung von Gütern aller Art usw. mit der Baueingabe mitzuteilen. Das bedeutet, dass die Nutzungsstruktur und Zweckbestimmung klarer Bewertungsrichtlinien unterliegt. Die Baubehörde hat auch die Möglichkeit, entsprechende Vorbehalte im Rahmen der Baubewilligung (mittels Auflagen) zu verfügen und die Zulässigkeit einzuschränken.

Bei zu erwartenden übermässigen Immissionen ist das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 68 zwingend. Dies erleichtert das eigentliche Baubewilligungsverfahren, da bei der Vorprüfung bereits sämtlich involvierter Stellen im Rahmen des Koordinationsgebotes ihre Rechtsstellung zum Vorhaben erläutern und deponieren können. Der Vorentscheid entfaltet auch rechtsbindenden Charakter.

In Einzelfällen bleibt es der Baubehörde unbenommen, unter Berücksichtigung der zonenrechtlichen Aspekte die entsprechenden Nachweise auch noch zu einem späteren Zeitpunkt zuzulassen.

# Zu Art. 55: Bauprodukte

Diese nur allgemein gehaltene Bestimmung dient als Basis für die Umsetzung der Bauprodukterichtlinie, für welche europäische technische Spezifikationen vorliegen. Diese Vorgaben ergeben sich im Wesentlichen aus der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten.

Es sind nähere Ausführungsbestimmungen in der Verordnung notwendig. Da ganz allgemein lediglich auf die Anforderungen verwiesen wird, dass Bauprodukte, Bauteile und Bauweisen nur dann Verwendung finden, wenn die Anforderungen dieses Gesetzes eingehalten und den internationalen Verpflichtungen entsprechen, sind Belange von entsprechenden Kennzeichnungen, spezielle technische Zulassungen (Erfordernisse betreffend der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, des Umweltschutzes usw.) auf der Basis der Ausführungsvorschriften festzulegen. Die Aufsicht über den Verkehr mit Bauprodukten bzw. über dessen Vollzug sind bereits in der entsprechenden Verordnung geregelt.

## Zu Art. 56: Betagten- und behindertengerechte Bauausführung

Bereits anlässlich der Postulatsbeantwortung (Nr. 33/2003) der Regierung an den Landtag über Massnahmen zur Beseitigung von Benachteiligungen behinderter Menschen wurde eine Erweiterung und Konkretisierung gesetzlicher Bestimmungen im Zusammenhang mit der behinderten- und betagtengerechten Bauausführung diskutiert. Die baugesetzlichen Rahmenbestimmungen und die Umsetzung konkreter Massnahmen in der Verordnung zum neuen Baugesetz sind somit als Teil der gesellschaftlichen Gleichstellung von behinderten und nichtbehinderten Personen zu sehen.

Grundlage dieser Rechtsbestimmung ist und bleibt neben der verpflichtenden behindertengerechten Ausführung von öffentlichen Bauten und Anlagen und jenen mit Arbeitsplätzen die Verhältnismässigkeit bei der Nachrüstung von bestehenden Objekten, die öffentlich zugänglich sind. Es soll zumindest ¼ der Wohnungen von klassischen Wohnbauten, wie Gruppenüberbauungen, Mehrfamilienhäusern etc. behindertengerecht gestaltet werden. Aufgrund der generellen Verhältnismässigkeit sowie auch des möglichen topographischen Umfeldes sind bei Einfamilien- und Reihenhausbauten Abweichungen hievon zulässig. Die betagten- und behindertengerechte Ausführung von Neubauten ist nicht als Generalformulierung zu verstehen. Allerdings hat die öffentliche Hand auch die Verpflichtung, auf die behinderten- und betagtengerechte Ausführung soweit als möglich Bedacht zu nehmen. Dies betrifft auch die allfällige Anpassung bestehender Objekte.

## Zu Art. 57: Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke

Die bisherige Bestimmung wird neu präzisiert. Unter anderem wird die Verständigungspflicht des Antragstellers bzw. Bauherrn festgeschrieben. Der betroffene Eigentümer ist neu mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Bei einer allfälligen Verweigerung hat die Baubehörde das Recht, über die Notwendigkeit und den Umfang solcher Arbeiten zu entscheiden. Da es bereits in der Vergangenheit nie zu Problemen dieser Art gekommen ist, war eine generelle "Verschärfung" dieser Bestimmung nicht angezeigt.

## Zu Art. 58: Benützung des öffentlichen Grundes, Sicherheitsmassnahmen

Es wurde inhaltlich die bisherige Bestimmung übernommen.

Der neue Abs. 2 betrifft inhaltlich den bisherigen Art. 81 Abs. 1 BauG. Dieser wurde wesentlich gekürzt, da konkrete Bestimmungen im Verordnungswege geregelt werden sollen.

#### Zu Art. 59: Erdbebensicherheit

Das Rheintal und damit ein Teil des liechtensteinischen Staatsgebietes gehört zu einer geologischen Bruchzone und ist im besonderen Masse erdbebengefährdet. In der Schweiz wurde die Forschung bezüglich der Erdbebenrisiken in den letzten Jahren vertieft. Neue Erkenntnisse zeigen, dass das Rheintal zu den meistgefährdeten Gebieten der Schweiz zählt. Gemäss diesen Forschungen können im St. Galler Rheintal (einschliesslich liechtensteinischem Rheintal) Erdbeben mit einer Stärke zwischen 5 und 6 der Richterskala auftreten, was weltweit als mittelstarkes Erdbeben eingestuft wird. Ein vergleichbares Erdbeben ereignete sich 1995 in Kobe (Japan), das 6'500 Tote, 40'000 Verletzte und 350'000 Obdachlose sowie mehr als 200 Milliarden Dollar Schaden verursachte. Gemäss schweizerischer Einschätzung würden in der Schweiz und damit auch in Liechtenstein die Schäden grösser sein, da japanische Bauten traditionell mit der bestmöglichen Erdbebensicherheit geplant und gebaut werden, was hierzulande weder normenmässig noch in der gebauten Realität der Fall ist.

Das liechtensteinische Baugesetz kennt seit 1985 die Vorschrift, dass Bauten erdbebensicher realisiert werden müssen. Die statische Planung richtet sich nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereines. Seit 2003 sind neue (verschärfte) Normen in Kraft, um den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen bei Planung und Bau von Bauten zu entsprechen. Die intensiven Abklärungen zusammen mit dem Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenverein (LIA) führen zum Ergebnis, dass trotz gesetzlicher Vorschrift die statischen Normen bezüglich Erdbebensicherheit oftmals bei den Bauingenieuren in Liechtenstein (wie übrigens auch in der Schweiz) nicht bekannt sind und daher auch nicht angewendet werden. Dies hat das Hochbauamt veranlasst, als Sofortmassnahme ein Erdbebenprüfverfahren für Neubauten einzuführen, das ab April 2003 praktiziert wird. Mit diesem Prüfverfahren soll sichergestellt werden, dass die Erdbebennormen tatsächlich eingehalten und auf der Baustelle auch kontrolliert werden. In Liechtenstein bestehen jedoch zahlreiche ältere Bauten, die allein schon aufgrund ihrer Baustruktur erdbebenge-

fährdet sind. Kommt die vernachlässigte Erdbebensicherheit bei der statischen Berechnung und Bauausführung hinzu, können sich bereits bei relativ kleinen Erdbebenstärken Katastrophen ereignen. Obwohl durch das geltende Baugesetz auch bestehende Bauten und Anlagen erdbebensicher sein müssen, ist in der Gesetzesvorlage die Überprüfung und allfällige Anpassung bestehender Bauten an die Erkenntnisse der Erdbebensicherheit präziser definiert. Die geltende Rechtslage soll verdeutlicht werden. Gleichermassen als Pilotprogramm hat die Regierung die Überprüfung sämtlicher landeseigener Bauten beschlossen. Die Erkenntnisse werden nach einer systematischen Stufenanalyse Anfang 2004 vorliegen. Die Regierung beabsichtigt im Weiteren, auch die Gemeinden aufzufordern, ihre öffentlichen Bauten auf Erdbebensicherheit überprüfen zu lassen. Teilweise ist dieser Vorgang von den Gemeinden bereits eingeleitet.

Selbstverständlich wird auch bei der Überprüfung bestehender Bauten ein sehr effizientes und wirtschaftliches Verfahren zur Anwendung gelangen. In einer ersten Phase wird in einer Grobermittlung das Gefährdungspotential geprüft. Nur die verbleibenden risikoreichen Bauten werden rechnerisch überprüft. Bestätigen diese Rechnungen, dass ein bestimmter Grenzwert des Erdbebenrisikos überschritten wird, muss in einer dritten Phase der Bauherr, gegebenenfalls in Kooperation mit den Baubehörden ein Sanierungskonzept erarbeiten und in angemessener Frist ausführen.

Die Vorsorge vor den Auswirkungen eines Erdbebens ist ebenso unbestritten wie der Kampf und die Vorsorge gegen Naturgefahren wie Rüfen, Lawinen, Hochwasser usw. Im Gegensatz zu manchen anderen Naturgefahren, wo Bauten grundsätzlich verboten sind, können Bauten und Anlagen trotz des Erdbebenrisikos errichtet werden, wenn sie entsprechend konstruiert und ausgeführt sind. Bei einem Neubau ist die Statik der Erdbebensicherheit ohne jegliche Mehrkosten möglich. Schwieriger kann es bei bestehenden Bauten sein. Je nach Art der Nutzung, der Konstruktion und der Bedeutsamkeit des Objektes können Massnahmen zur nachträglichen Herstellung der Erdbebensicherheit gegebenenfalls aufwändig werden. Daher wurde ein gestuftes

Vorgehen zur Ermittlung der Erdbebengefährdung festgelegt, das Prioritäten und Verhältnismässigkeit angemessen berücksichtigt. In jedem Fall zu überprüfen sind bestehende Bauten mit starker Personenbelegung oder Bauten und Anlagen, die für Versorgung und Sicherheit des Landes von zentraler Bedeutung sind. Die Überprüfung und gegebenenfalls Nachrechnung der Erdbebensicherheit wird erfahrungsgemäss weisen, dass in vielen Fällen keine nennenswerten Gefahren auf Objekte und Nutzer resultieren oder dass bereits mit geringfügigen baulichen oder nutzungsmässigen Massnahmen die Gefährdung reduziert werden kann. Aufgrund der schweizerischen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschliessen, dass auch sehr aufwändige Massnahmen notwendig sein können, um die Erdbebensicherheit eines Bauwerkes künftig zu gewährleisten. Diese Sanierungsmassnahmen werden in der Regel zusammen mit Umbauten, Renovationen oder Erweiterungsbauten zweckmässig und damit auch weitgehend wirtschaftlich realisierbar sein. Hierüber wird in jedem Einzelfall speziell zu entscheiden sein.

# Zu Art. 60: Autoabstellplätze

Die Bestimmungen über die Parkierungsvorschriften wurden grundlegend neu und im erweiterten Umfang gefasst. Anzahl, Ausmass und Grösse der zu erstellenden Abstellflächen werden wie bisher mittels Verordnung festgelegt. Als neue Bestimmung wurde das Verbot von Direkterschliessungen bei Garagen und Parkierungsflächen mit Anschluss an Strassen mit grösserem Verkehrsaufkommen festgelegt. Die Beseitigung bzw. Abänderung bestehender Direkterschliessungen kann im Einzelfall verfügt werden, wobei die Verhältnismässigkeit an dieser Stelle ausdrücklich zu beachten ist.

Mit dem Ziel, den Individualverkehr zumindest im Ansatz und für das betreffende Quartier zu reduzieren, kann die Baubehörde inskünftig ein ganzheitliches Mobilitätssystem bei grösseren Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verlangen und im Gleichklang eine reduzierte Anzahl von Autoabstellplätzen vorschreiben. Diese Systeme werden bislang betriebsintern kaum mobilisiert, obwohl der öffentliche Verkehr u.a. einen sehr hohen Standard aufweist. Es fehlt grundsätzlich an gewissen Anreizen für die Beschäftigten, womit auch die Vorschreibung von weniger PW-Autoabstellplätzen im Zusammenhang mit einem Mobilitätssystem nur schwer zu vollziehen ist. Es wurde diese Bestimmung deshalb als Kann-Vorschrift aufgenommen. Die Regierung hat bereits vor längerer Zeit eine Arbeitsgruppe der Landesverwaltung eingesetzt, zur Parkplatzbewirtschaftung Überlegungen und Vorschläge zu unterbreiten. Eine zweckmässige und auf die jeweilige Situation Rücksicht nehmende Parkraumbewirtschaftung ist hierbei eine der zentralen Empfehlungen dieser Arbeitsgruppe und soll in dieser Gesetzesvorlage Aufnahme finden.

Mit der vor kurzem erlassenen Verordnung über die Abänderung der Verordnung zum Baugesetz, LGBl. 2003/104, wurde bereits die Möglichkeit geschaffen, eine reduzierte Parkplatzzahl vorzuschreiben, wenn dies aus orts- und landesplanerischen sowie verkehrspolitischen Gründen angezeigt ist. Somit ist der neu gefasste Abs. 6 inhaltlich bereits bestehendes Recht, die notwendigen Ausführungsvorschriften sollen im Rahmen der Verordnung zum Baugesetz geregelt werden.

# Zu Art. 61: Parkierungsplanung der Gemeinden

Den Gemeinden wird die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen der Ortsplanung Verkehrs- und Parkierungspläne zu erstellen. Die Möglichkeit ist gemäss geltendem Recht nur in Ansätzen gegeben und sollte auf die Blick auf die künftige Entwicklung gemäss Gesetzesvorschlag erweitert werden. Mit der Bestimmung in Abs. 2 haben die Gemeinden eine ausreichende Grundlage für die Einkaufsverpflichtung in dezentrale Parkierungsanlagen sowie für das Erfordernis entsprechender Abgeltungsmassnahmen. Da die teilweise prekäre Parkierungssituation, vor allem in Industriequartieren, bekannt ist, wird so die rechtliche Basis für die Möglichkeit der Errichtung dezentraler Parkierungsanlagen geschaffen.

#### Zu Art. 62: Parkraumbewirtschaftung

Mit rund 33'000 Einwohnern und etwa 32'000 Arbeitsplätzen, die aktuell ein Pendlervolumen von ca. 30'000 pro Tag bedingen, werden verkehrspolitische Überlegungen auch im Baugesetz wichtig. Aus baurechtlicher Sicht kann primär mit den Vorschriften zur Parkplatzanzahl und deren Bewirtschaftung eine gewisse Steuerung des Verkehrsvolumens erreicht werden. Die Gesetzesvorlage sieht daher neu die Möglichkeit einer Parkraumbewirtschaftung vor, die auf unterschiedlichste Art und Weise (Befristung, Gebühren, Zugangsberechtigung usw.) geregelt werden kann.

Gemäss Abs. 2 dieser Vorschrift soll neu auch die Möglichkeit geschaffen werden, auch für grössere bestehende Parkplätze gegebenenfalls eine Bewirtschaftung vorschreiben zu können. Liechtenstein ist durch seine Streusiedlung und sehr disperse Struktur von Arbeits- und Wohnplätzen ein Land mit ausgeprägtem Individualverkehr. Daher wurden in den letzten Jahrzehnten riesige Parkierungsflächen realisiert. Aus Gründen des Umweltschutzes, der Verkehrsplanung und Verkehrssteuerung, aus Gründen der Gleichbehandlung und der politischen Realität macht es Sinn, auch bestehende Parkplätze unter bestimmten Voraussetzungen bewirtschaften zu können. Die Grössenordnung von 50 Parkplätzen wurde aus Gründen der Verhältnismässigkeit gewählt. Darunter fallen ohnehin nur Parkplätze der Öffentlichkeit, des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistung. Keinen Sinn macht die Bewirtschaftung bei Wohnungsparkplätzen, da mit einer Parkraumbewirtschaftung in Berücksichtigung unter rechtlichen, raumplanerischen und gesellschaftlichen Situation der Besitz eines Autos nicht über die Parkraumbewirtschaftung gelöst werden kann (derartige Modelle sind in Shanghai, Singapur und in anderen Verdichtungsgebieten bereits langjährige Praxis, noch aber ist Liechtenstein ein ländlicher Raum mit nur teilweise städtischen Strukturen).

#### Zu Art. 63: Abgeltung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge

Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen Art. 25bis BauG.

# Zu Art. 64: Bewilligungspflicht

Die Systematik in den neuen Bestimmungen wurde grundlegend geändert. Es wird unterschieden zwischen der Bewilligungs- und Anzeigepflicht. Die Formulierungen wurden aus Gründen der Rechtssicherheit so gewählt, dass ein möglichst kleiner bis gar kein Interpretationsspielraum bleibt.

Die einzelnen Kategorien von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben wurden ergänzt und präzisiert. Es sind somit Änderungen der Nutzungsart oder Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig, da die bisherige Bestimmung von Art. 71 Abs. 1 Bst. b BauG lediglich die Einrichtung von Wohn-, Arbeits- und Gewerberäumen bis anderweitig benutzten Räumen genehmigungspflichtig war. Dies führte teilweise zu gravierenden Missbräuchen und Unstimmigkeiten, da bei der Änderung der gewerblichen Nutzung diese baurechtlich nicht erfasst worden ist. Da in diesem Zusammenhang lediglich arbeitsrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind, konnte die Baubehörde im Einzelfall nicht eingreifen und hatte gar keine Kenntnis von der neuen Sachlage. Dies führt zu Konflikten mit der Nutzungsordnung und liess eine Überprüfung der Sicherheit (Statik und Brandschutz) aufgrund der geänderten Nutzungsintensität nicht zu. Auch waren Parkierungs- und Erschliessungsfragen betroffen.

Regelungsbedarf war auch bei den öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie Terrainveränderungen, welche nunmehr höhen- und flächenmässig bestimmt sind, angezeigt. Weiters sind Sende- und Empfangsanlagen aller Art einschliesslich Satellitenempfangsanlagen mit einem Durchmesser von mehr als 60 cm bewilligungspflichtig. Dies war mit der bisherigen Bestimmung (optisch störende Sende- und Empfangsanlagen) nicht ausreichend präzise geregelt.

Weggefallen sind die Werbeanlagen, die in den meisten Fällen dem Strassensignalisationsgesetz unterliegen.

Alle Bauten und Anlagen, die weder der Bewilligungs- noch der Anzeigepflicht unterliegen, sind bewilligungsfrei und unterliegen keinem Genehmigungsverfahren. Hiezu zählen beispielsweise Deponien von Erd- und Humusablagerungen während der Bauzeit im Zusammenhang mit dem Baugrubenaushub, Bauten und Anlagen, die zu Festen, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für Temporäreinsätze konzipiert sind (kürzer als 6 Monate), Massnahmen für Ausstellungen und Baustelleneinrichtungen, Klein- und Nebenbauten unterhalb der Limite gemäss Art. 66 Bst. a), Einfriedungen bis 1.80 m Höhe, unbefestigte Lagerplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, Kinderspielplätze einschliesslich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten usw.

#### Zu Art. 65: Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht ersetzt das bisherige vereinfachte Bauverfahren gemäss Art. 75 BauG (siehe einleitende Bemerkungen). Die Regierung will eine wesentliche Verfahrensvereinfachung erreichen, da für die anzeigepflichtigen Bauvorhaben den Nachbarn keine Parteienstellung zukommt. Somit ist eine rasche und speditive Abwicklung gewährleistet. Da die meisten Bauvorhaben kleinerer Natur in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten unproblematisch waren, kann diese Verfahrensvereinfachung getroffen werden.

Neu ist die Bestimmung, wonach die Errichtung und Erstellung von öffentlichen Tiefbauten des Landes und der Gemeinde sowie die Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung einschliesslich der Telekommunikation und Energie der Anzeigepflicht unterliegen. Da diese Bauvorhaben oft Auswirkungen auf die Umwelt und den Raum haben, war ein zumindest abgekürztes Verfahren angezeigt. Mit der Koordinationspflicht werden auch sämtliche involvierten Amts- und Fachstellen einbezogen. Durch den Wegfall der Parteienstellung von Nachbarn wird auch der Einwand entkräftet, dass bei Tiefbauten im öffentlichen Interesse die Nachbarn durch jahrelange Einsprüche diese verzögern bzw. verhindern können. Anzeigepflichtig sind u.a. auch die Errichtung oder Abänderung von Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen,

Sende- und Empfangsanlagen mit einem Durchmesser < 60 cm, Renovationen, Veränderungen der Aussenhülle sowie statisch nicht massgebende innere Umbauten von Bauten und Anlagen, Unterstände und Wartekabinen für den öffentlichen Personenverkehr sowie Massnahmen der Renaturierung etc.

# Zu Art. 66: Zeitpunkt

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 76 Abs. 2 BauG. Nähere Ausführungsvorschriften sind per Verordnung zu regeln.

# Zu Art. 67: Vorprüfung

Ziel dieser neuen Bestimmung ist es, dass die massgeblichen Behördenvertreter die grundsätzlichen Fragen im Zusammenhang mit der Projektierung und Errichtung eines grösseren (komplexeren) Objektes vorgängig der definitiven Planung klären. Dieses Verfahren soll in der Regel dann angewendet werden, wenn es sich um Bauvorhaben handelt, die eine Reihe von Rahmenbedingungen zu erfüllen haben. Dazu gehören beispielsweise auch Projekte, die UVP-pflichtig sind oder dem Verfahren gemäss Naturschutzgesetz unterliegen.

Die Vorprüfung ist zu beantragen. Ihr Zweck besteht auch darin, dass der Antragsteller bei der Baubehörde eine Vorentscheidung hinsichtlich bewilligungspflichtiger Bauvorhaben beantragen kann, ohne dass das Projekt schon in allein Einzelheiten ausgearbeitet ist und ohne dass umfangreiche und aufwändige Bauprojektpläne anzuschliessen sind.

Die Behörde ist an die rechtskräftige Entscheidung über einen Vorprüfungsantrag gebunden. Allerdings wird die Vollständigkeit der Unterlagen vorausgesetzt. Zusätzlich ist die Zurückweisung eines Antrages möglich, wenn die Unterlagen nicht ausreichen. Eine Beschwerdemöglichkeit dagegen ist nicht vorgesehen.

Der Vorentscheid ist ein Teilentscheid, berechtigt allein aber noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten. Neben der bereits zitierten Abklärung von Rahmenbedingungen dient er auch dazu, wichtige Einzelaspekte zu einem Vorhaben (Zonenkonformität, Anzahl Parkplätze, genügende Erschliessung usw.) vorweg verbindlich zu entscheiden, ohne dass das komplette Projekt ausgearbeitet werden muss. Wichtig dabei ist, dass der rechtskräftige und noch gültige Vorentscheid im nachstehenden Baubewilligungsverfahren verbindliche Wirkung entfaltet, soweit die Verhältnisse gleich bleiben.

Der Nachbar hat im Vorprüfungsverfahren kein Mitspracherecht. Feststellungen in der Vorprüfungsentscheidung (beispielsweise Aspekte der Naturgefahren) entfalten ihm gegenüber keine Bindungswirkung, so dass die Baubehörde im Bewilligungsverfahren entsprechende zulässige Einwendungen des Nachbarn inhaltlich zu prüfen hat.

Die Rechtswirksamkeit des Vorprüfungsentscheides ist auch im Sinne der Rechtssicherheit auf zwei Jahre beschränkt.

# Zu Art. 68: Baugesuch

Inhaltlich wurde in etwa die bisherige Bestimmung übernommen. Abs. 4 erläutert und präzisiert den Zusammenhang bewilligungspflichtiges/anzeigepflichtiges Bauvorhaben.

# Zu Art. 69: Profilierung

Die Profilierung im Zusammenhang mit der visuellen Kenntlichmachung der Raumbeanspruchung projektierter Bauten wurde mit der neuen Bestimmung erweitert und konkretisiert. Da auch in der Vergangenheit seitens der Bauwerber und Baubehörden auf Kommunalebene Unsicherheiten aufgetreten sind beispielsweise im Zusammenhang mit der Profilierung von Masten, Sende- und Empfangsanlagen des Mobilfunks, ist die neue gesetzliche Grundlage präzisiert und die Zeitdauer festgelegt worden (Abs. 4). Die Kennzeichnung des Erdgeschossbodens ist vor allem

bei topographisch schwierigem bzw. im Hanggelände von Vorteil, insbesondere als Beurteilungsgrundlage für die direkt betroffenen Nachbarn und die Baubehörde.

#### Zu Art. 70: Baubescheid

Die neue Bestimmung enthält eine Frist, bis zu der über das Baugesuch durch die Baubehörde entschieden werden muss. Voraussetzung hiefür sind die vollständigen Unterlagen. Dies fördert die Rechtssicherheit.

Das schon bisher praktizierte, jedoch nicht rechtlich festgelegte Koordinationsverfahren räumt den direkt betroffenen Fach- und Amtsstellen eine Frist bis max. 4 Wochen ein, um ihre schriftliche Bewilligung oder Zustimmung der Baubehörde vorzulegen. Erfolgt keine Stellungnahme, wird die Zustimmung vorausgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine rasche, speditive und bürgernahe Abwicklung des baurechtlichen Verfahrens gewährleistet ist.

Der neue Abs. 3 entspricht inhaltlich der bisherigen Bestimmung von Art. 74 Abs. 3 BauG. Dass kein Widerspruch zu anderen und weiteren relevanten Gesetzen bestehen darf, ist im sogenannten Konzentrationsmodell im Rahmen der Koordination impliziert (siehe auch Bemerkungen zur Koordination in der Einleitung). Die Verweigerung der Baubewilligung bei fehlender rechtlicher Voraussetzung sowie unter dem Aspekt, dass diese auch durch die Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden können, war im bisherigen Wortlaut schon sinngemäss festgeschrieben. Die Baubehörde hat hierin keinen Spielraum.

Eine allfällige Befristung einer Baubewilligung ist zu den Nebenbestimmungen zu zählen und bedarf grundsätzlich einer gesetzlichen Grundlage. Es besteht somit für die Baubehörden eine Möglichkeit, in Abwägung der rechtlichen Prüfung eine zeitlich befristete Bewilligung unabhängig der Geltungsdauer gemäss Art. 72 BauG aus-

zufertigen. In der Praxis dürfte dies kaum vorkommen, der rechtliche Handlungsbedarf ist aber trotzdem gegeben.

#### Zu Art. 71: Geltungsdauer

Bereits die Umbenennung des Artikels signalisiert die positive Ausgestaltung. Die bisher einjährige Frist wird auf zwei Jahre erstreckt, wobei auf schriftlichen und begründeten Antrag der Bauherrschaft die Geltungsdauer nochmals um ein Jahr verlängert werden kann. Mit der neuen Bestimmung wird einem nachgewiesenen Bedürfnis sämtlicher mit dem Bauen involvierten Kreise Rechnung getragen.

# Zu Art. 72: Planänderungsverfahren

Aufgrund der neuen Zuständigkeitsregelung wurde die neue Bestimmung an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. In Abs. 2 wird der Baubehörde ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt, falls die Abweichungen nur geringfügig sind. Hiezu gehören sicherlich kleinere interne Grundrissänderungen, kleine Änderungen in der Fassadenausgestaltung usw. Voraussetzung hiebei ist, dass die Planabweichung keine baugesetzlichen Aspekte nachbarrechtlicher Natur tangieren.

## Zu Art. 73: Verständigungs- und Einspracheverfahren

Das Einspracheverfahren soll neu geregelt werden. Die Rechte der Nachbarn beziehen sich inskünftig auf klar definierte Bereiche im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Im Anzeigeverfahren hat der Nachbar im Sinne dieses Gesetzes kein Einspracherecht.

Eine Präzisierung und Neufassung war dringlich, da in der Vergangenheit die Einsprachemöglichkeit durch den Nachbarn vermehrt zu willkürlichen Vorbringen geführt hat. In der neuen Bestimmung werden diejenigen Einwendungen des Nachbarn akzeptiert, die ihn auch direkt betreffen. Zu diesen gehören Auswirkungen auf die Grundstücke im Zusammenhang mit der Erschliessung und Naturgefahren, die Einhaltung von Mindestabständen und allfälligen übermässigen und das ortsübliche

Ausmass übersteigenden Immissionen oder Gefährdungen. Letzteres wird hauptsächlich im Zusammenhang mit der Errichtung von Gewerbebauten Auswirkung finden.

Die Baubehörde hat inskünftig klare Fristen für die Erledigung der Einsprachen einzuhalten. Eine solche Bestimmung hat bisher gefehlt, was teilweise zu Verzögerungen im Verfahren geführt hat. Der Vermittlungsweg bleibt nach wie vor offen. Allerdings ist eine relativ kurze Frist für die Einleitung des Verfahrens gesetzt. Privatrechtliche Einsprüche hemmen das öffentlichrechtliche Bewilligungsverfahren nicht. Erscheint eine einsprechende Partei unbegründet nicht zur Einigungsverhandlung, gilt die Einsprache als nichtig.

Mit der Konkretisierung des Verständigungs- und Einspracheverfahrens wurden zwar alte Rechte "beschnitten", im Gegenzug ist jedoch das Verfahren hinsichtlich der massgeblichen Gründe für eine Einsprache und des Verfahrensprozederes klar geregelt und transparent. Ebenfalls enthalten ist ein Hinweis auf Schadenersatz beim Landgericht bei missbräuchlichen Einsprachen.

# Zu Art. 74: Ablauf

Bauansuchen im Anzeigeverfahren sind wie das herkömmliche Bauansuchen schriftlich einzubringen. Die im anzeigepflichtigen Verfahren zu dokumentierenden Angaben und die ihr anzuschliessenden Unterlagen stimmen grundsätzlich mit den Erfordernissen für ein Bauansuchen überein. Die notwendigen Ausführungsvorschriften werden im Verordnungswege geregelt.

# Zu Art. 75: Freigabe

Abs. 1 regelt den Fall, dass ein anzeigenpflichtiges Bauvorhaben oder eine anzeigenpflichtige Massnahme bekannt gegeben wird, die jedoch bewilligungspflichtig ist. Dies könnte beispielsweise eine Kleinbaute ausserhalb der Bauzone sein. Sofern

60

der Bauherr das Bauvorhaben nicht zurückzieht und das ordentliche Verfahren

einreicht, entscheidet die Baubehörde.

Eine sogenannte Freigabeentscheidung darf nur erlassen werden, wenn das Bauvor-

haben sowie es angezeigt wurde, rechtlich in Ordnung ist. Die Vorschreibung von

Befristungen, Auflagen und Bedingungen in einer solchen Entscheidung sind nicht

vorgesehen bzw. zulässig. Könnte nur durch Auflagen oder Bedingungen sicherge-

stellt werden, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen erfüllt, dann darf ebenfalls

keine Freigabeentscheidung durch die Baubehörde erlassen werden, sondern ist die

Verweigerung (schriftliche Mitteilung über die Hindernisgründe) notwendig. Der

Bauwerber hat in einem solchen Fall die Möglichkeit eine neue und geänderte Vari-

ante einzubringen.

Zu Art. 76: Zulassung der Baueingabe

Im Unterschied zur bisherigen Rechtslage wird inskünftig die Planungsbefugnis von

einer entsprechenden Qualifikation abhängig gemacht. Das heisst, dass sämtliche

bewilligten und zugelassenen Architekten, welche im Verzeichnis der von der Regie-

rung und der Kommission IAG bewilligten/zugelassenen im Bauwesen tätigen Inge-

nieure und der Architekten angeführt sind, für die Zulassung der Baueingabe befugt

sind. Im Grundsatz wird einer bisher nachgelebten Praxis entsprochen, die zumindest

für die Architekten das angesprochene Erfordernis durch die Baubehörden nachweis-

lich verlangt hat.

Abweichungen von diesem Grundsatz sind dann vorgesehen, wenn Planungen für

Baugesuche, die wegen des geringen Ausmasses und den für diesen Fall nicht not-

wendigen fachlichen Anforderungen keine Bewilligung im Sinne des IAG erforder-

lich machen.

Zu Art. 77: Koordinationsgebot

61

Diese elementare Rechtsbestimmung im Verfahrensablauf soll die formelle und materielle Koordination sämtlicher betroffener Amts- und Fachstellen sicherstellen. Die für die Koordination verantwortliche Stelle sorgt dafür, dass die kommunalen und die Fachstellen betreffenden Entscheide widerspruchsfrei getroffen und mit einer einheitlichen Rechtsmittelbelehrung versehen werden. Die Entscheide aller Stellen werden durch die für die Koordination verantwortliche Behörde gesammelt und zusammen mit ihrem eigenen Beschluss ausgefertigt. Sämtliche der Koordinationspflicht unterliegenden bewilligungspflichtigen Bauvorhaben werden mittels Verordnung festgelegt. Dies ist deshalb notwendig, da dieser Prozess dynamisch sein kann.

Nähere Erläuterungen siehe Bemerkungen in der Einleitung.

#### Zu Art. 78: Verantwortlichkeit

Diese Bestimmung entspricht der bisherigen Regelung.

# Zu Art. 79: Zuwiderhandlung

Entspricht bisherigem Art. 86bis BauG.

# Zu Art. 80: Verjährung

Entspricht der bisherigen Bestimmung.

# Zu Art. 81: Bauverantwortliche

Die zunehmende Komplexität von Bauvorhaben und deren Baubeteiligten hat in der Vergangenheit zu Konflikten bezüglich der Zuständigkeit der am Bau Verantwortlichen geführt. Um Rechtskonformität und Sicherheit auf einer Baustelle zu gewährleisten, muss die Baubehörde daher in der Lage sein, gegebenenfalls von der Bauherrschaft die Bestellung eines Bauverantwortlichen zu verlangen. Damit erhält die Baubehörde einen namentlich bekannten und kompetenten Ansprechpartner. Dieser Bauverantwortliche wird auch bei Baukontrollen beigezogen und ist Auskunftsperson für sämtliche die Planung und Ausführung betreffenden Fragen. Der Bauverantwortliche gewährleistet somit einerseits eine einwandfreie und

rechtssichere Bauausführung, garantiert andererseits aber auch den Bauherren die Qualitätssicherung der Bauausführung.

#### Zu Art. 82: Kontrolle der Bauten

Der Artikel wurde im Gegensatz zur bisherigen Rechtsbestimmung inhaltlich und systematisch überarbeitet. Dies war zum einen notwendig, da die inskünftige Zuständigkeit neu geregelt worden ist und der materielle Gehalt im Sinne einer besseren Kontrollfunktion und damit verbundenen Effizienz durch die Baubehörden vordringlich war.

Mit der Verpflichtung, die mit dem Fortschritt der Bauausführung erforderlichen Baupläne und Unterlagen auf der Baustelle bereitzuhalten, wird die Kontrolle und die Überprüfung der Bauten über die vorschriftsgemässe Ausführung für die Kontrollorgane erleichtert. Dies bedeutet kaum einen zusätzlichen Aufwand, da die Unternehmer Werk- und Ausführungspläne auf der Baustelle haben müssen.

Erweitert wurde die Überprüfungskompetenz auf bereits fertig gestellte Bauten, da - im Gegensatz zu früheren Bestimmungen - die Kontrolle auch dann notwendig sein kann, wenn das Objekt bereits genutzt wird. In diesem Zusammenhang wird auf widerrechtliche Zweckänderungen hingewiesen.

Da die Gemeindebehörden die örtlichen Verhältnisse besser kennen und aufgrund anderer Gesetze (zum Beispiel Brandschutz, Gewässerschutz) weiterhin Zuständigkeiten auch im Bauwesen haben, ist die Bestimmung Abs. 6 notwendig.

# Zu Art. 83: Baueinstellung

Es wurde neu eine Maximalfrist betreffend der schriftlichen Ausfertigung von Baueinstellungsverfügungen festgeschrieben. Somit soll sichergestellt werden, dass die Rechtssicherheit gewahrt bleibt. Der "schwebende Baueinstellungszustand" durch

63

die Sofortmassnahme der behördlichen, mündlichen Baueinstellung soll auf dieser

Basis nicht allzu lange andauern.

Zu Art. 84: Widerruf

Eine Bestimmung dieser Art fehlte im bisherigen Baugesetz. Bislang stellten die

(sehr seltenen) Widerrufe von Baubewilligungen auf Bestimmungen des LVG ab.

Mit dieser neuen Bestimmung soll auch in dieser Richtung die Rechtssicherheit ge-

stärkt werden.

Zu Art. 85: Gebühren

Dieser Artikel dient als Basis für die Einhebung von Gebühren für Land und Ge-

meinde. Letztere werden vom Gemeinderat festgelegt. Die Gebühren der Baubehörde

sind im Verordnungswege zu fixieren. Erweitert wurde diese Bestimmung damit,

dass auch allfällige Prüfverfahren im Zusammenhang mit der Kontrolle von Bauge-

suchen gebührenpflichtig sind. Dies ist in der Praxis beispielsweise die Entschädi-

gung für die Kontrolle von Energiekonzepten, Brandschutzkonzepten etc.

Abs. 2 entspricht der bisherigen Rechtsbestimmung von Art. 79 Abs. 2 BauG.

Zu Art. 86: Strafbestimmungen

Diese wurden im Lichte der Staatsgerichtshofentscheidung (StGH 2001/49) analog

geltender Regelungen in anderen Gesetzen angepasst. Es wurden die mit Strafe be-

drohten Artikel explizit angeführt, wobei unterschieden wird zwischen der Schwere

der Delikte. Die in Abs. 1 zitierten Übertretungen wiegen weitaus schwerer und ha-

ben mit der höheren Strafandrohung auch eine längere Verjährungsfrist. Übertretun-

gen gemäss Abs. 2 werden differenziert aufgeführt und berücksichtigen den rechtlich

wie materiell geringeren Verstoss gegen baugesetzliche Bestimmungen. Die Höchst-

grenze von CHF 50'000.00 war schon in der bisherigen Gesetzgebung verankert.

Zu Art. 87: Durchführungsverordnungen

Analog der bisherigen Rechtsbestimmung.

65

Zu Art. 88: Hängige Verfahren

Entspricht dem bisherigen Art. 89 BauG.

Zu Art. 89: Aufhebung bisherigen Rechtes

Es sollen all jene Bestimmungen aufgehoben werden, die in direktem Zusammen-

hang mit der neuen Gesetzgebung stehen.

Zu Art. 90: Schlussbestimmung

Die ergänzenden planungsrechtlichen Bestimmungen zur Unterstützung der recht-

lichen Verpflichtung der Gemeinde zur Ortsplanung machen nur Sinn, wenn sie auch

angewendet werden. Es entspricht der Verantwortung der Gemeinden, ohnehin peri-

odisch ihre Ortsplanungsinstrumente zu überprüfen und soweit notwendig weiterzu-

entwickeln. Der Entwicklungsstand der Ortsplanung ist in den einzelnen Gemeinden

sehr unterschiedlich. Allerdings sind einzelne Gemeinden auch im Rückstand mit

einer längst fälligen Überprüfung und Weiterentwicklung ihrer ortsplanerischen In-

strumente, andere Gemeinden haben dies in letzter Zeit eingeleitet.

Im Weiteren wird der Staat zum Abschluss und zur Inkraftsetzung seiner Richtpla-

nung verpflichtet. Die Arbeiten sind inzwischen weit fortgeschritten. Trotz aller Ver-

zögerungen aufgrund der sehr komplexen Materie, bei der auch Gemeindevertreter

aktiv mitarbeiten, ist die Vernehmlassung und Inkraftsetzung des Landesrichtplanes

bis spätestens Ende 2004 zu erwarten.

Zu Art. 91: Inkrafttreten

Analog anderer Rechtsbestimmungen.

# 4. PERSONELLE UND FINANZIELLE KONSEQUENZEN

Gegenwärtig sind elf Gemeinden mit dem baurechtlichen Vollzug befasst. Die neue Kompetenzzuordnung entlastet einerseits die Gemeinden, die ihre frei werdenden personellen Kapazitäten zweckmässigerweise in die Weiterentwicklung ihrer Ortsplanung einbringen können. Andererseits bringt die alleinige Kompetenzzuteilung des baurechtlichen Verfahrens an das Hochbauamt einen erheblich grösseren Sach- und Personalaufwand zu Lasten des Landes. Das Hochbauamt ist künftig auch Kontrollorgan über die rechtskonforme Ausführung von Bauten und Anlagen sowie generell betreffend die Einhaltung der bau- und nutzungsrechtlichen Vorschriften gemäss Baugesetz. Diese Aufgabe hatte bislang allein bei den Gemeinden gelegen. Das Hochbauamt rechnet mit einem zusätzlichen Personalbestand von vier bis fünf Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern. Allein diese Personalkosten werden ca. eine halbe Million Franken Aufwand betragen, ohne die notwendige Infrastruktur und Büroflächen.

Diesem Aufwand stehen aber folgende Faktoren gegenüber: Für die Bauwirtschaft resultieren präzise Vorteile. Sie hat einen einzigen und fachlich kompetenten Ansprechpartner, der rechtsgleich in allen elf Gemeinden und ohne jeglichen politischen Einfluss die bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen beurteilt und hierüber entscheidet. Diese rechtsgleiche Anwendung des Baurechtes, der zugehörigen Begriffe und Verfahren homogen und konsequent im ganzen Land, entspricht nicht nur einem lang gehegten Wunsch von Bauwirtschaft, Bauherren und Fachleuten, sondern auch der Wirtschaft und des Rechtssystems. Dieses neue rechtsstaatlich angestrebte und notwendige System ist jedoch nicht kostenlos. Es ist auch mit Gebühren nicht kostendeckend finanzierbar. Volkswirtschaftlich bietet das neue Baugesetz einen grösseren baurechtlichen Freiraum. Insbesonders mit der neuen zentralen Zuständigkeit resultiert ein zeitlicher und wirtschaftlicher Gewinn: Verfahren werden verein-

facht, Lauffristen verkürzt, planerische Leerläufe mit der Einführung eines Vorprüfungsverfahrens weittestmöglich reduziert.

Ein nicht zu unterschätzender volkswirtschaftlicher, aber auch immaterieller Gewinn kommt dem ergänzten und präziseren Instrumentarium der Ortsplanung zu. Diese Chance wird den Gemeinden, der Gesellschaft und der Wirtschaft gegeben. Wird sie von den Gemeinden genutzt, resultieren erhebliche volkswirtschaftliche Gewinne. Liechtenstein soll als attraktiver Arbeits- und Lebensort erhalten und weiterentwickelt werden.

# 5. **ZEITPLAN**

Im Anschluss an die Vernehmlassung wird die Regierung dem Landtag einen Bericht und Antrag betreffend diese Gesetzesvorlage unterbreiten. Es ist zu erwarten, dass der Landtag im Sommer 2004 sich mit dieser Gesetzesvorlage befassen kann. Ohne Verkommissionierung dieses Gesetzesentwurfes könnte das Baugesetz noch im gleichen Jahr beschlossen werden und bestenfalls am 1. Januar 2005 in Kraft treten. Je nach Vernehmlassungsergebnisse und anschliessender politischer Diskussion wird sich zeigen, ob sich dieser Terminplan allenfalls verlängert. Aus der Sicht der Bauwirtschaft sollte das neue Baurecht jedoch baldmöglichst in Kraft treten und zur Anwendung gelangen.