

Abgabe- und Nutzungsreglement von Bau- rechtsparzellen in der Arbeits- und Lagerzo- ne West “Flandera“

Vom Gemeinderat genehmigt am 20.10.2021, mit Wirkung ab 07.12.2021.
Ersetzt das Reglement vom 04.04.2012.

Reglement Nr. 024 Version 02



gemeinderuggell

Präambel

Die Arbeits- und Lagerzone West Flandera ist für Bauhandwerks- und ähnliche Betriebe bestimmt. Es sind stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV) zulässig. Eine ausschliessliche Produktionstätigkeit ist in dieser Zone nicht zulässig. Erlaubt sind jedoch die Errichtung der für den jeweiligen Gewerbebetrieb (Hoch- und Tiefbau, Zimmerei, Aushub- Transportunternehmen u.ä.) erforderlichen Büro- und Personalräume sowie Bauten und Einrichtungen zur Lagerung, zum Unterhalt und Reparatur betriebseigener Gerätschaften, Maschinen und Fahrzeuge. Die Bebauung dieser Zone erfolgt aufgrund des Überbauungsplans inklusive den Sonderbauvorschriften.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2021 den Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften genehmigt. Der Überbauungsplan wurde vom Amt für Bau und Infrastruktur gemäss Art. 28 Abs. 1 und 3 BauG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 BauV genehmigt.

Die Bodenabgabe in der Arbeits- und Lagerzone West Flandera erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- die Zone soll offen sein für die definierte zonenspezifische Nutzung für Bauhandwerks- und ähnliche Betriebe;
- die Abgabe von Boden erfolgt ausschliesslich im Baurecht.

1. Grundsätzliche Bestimmungen

1.1. Zweck

Die im Eigentum der Gemeinde Ruggell stehenden Parzellen werden ausschliesslich Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben im Sinne der Präambel im Baurecht abgegeben.

Im Baufeld Süd und Nord sind Bauten für Büro-, Personal- und Werkstatträume zugelassen. Der westlich angrenzende Bereich beim Baufeld Süd ist für Lagerflächen oder Bauten vorgesehen, welche zur Lagerung- und Abstellzwecken oder ähnlichem verwendet werden können. Dort sind auch Bauten zugelassen, die weder beheizt noch gekühlt werden dürfen.

Im Baufeld Mitte sind Bauten für Büro-, Personal- und Werkstatträume sowie offene oder geschlossene Einstellhallen zugelassen.

Die Errichtung eines Baurechtes auf der betreffenden Stammparzelle erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht (SR).

Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbezeichnung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche Form zu verstehen.

1.2. Kompetenz Gemeinderat

Die Vergabe der Baurechtsparzellen ist Sache des Gemeinderates. Dieser entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Baurechtswerber und legt das Ausmass, die Lage und die Form der Baurechtsparzellen in der Arbeits- und Lagerzone West Flandera nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit fest.

Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements erfüllt, besteht kein Anspruch auf Zuteilung einer Baurechtsparzelle.

2. Persönliche Bestimmungen

Für die Zuteilung von Baurechtsparzellen im Sinne des Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtswerber grundsätzlich die folgenden juristischen Personen in Frage:

- Juristische Personen mit Sitz in Ruggell;
- Juristische Personen mit Sitz in einer anderen liechtensteinischen Gemeinde;
- Juristische Personen mit Sitz im Ausland.

Ein Baurechtswerber hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Gemeinde gegenüber nachzuweisen.

Das Baurecht muss mindestens zu 60 % für den Eigenbedarf verwendet werden. 40 % dürfen Gewerbe nah und nicht spekulativ vermietet werden. Solange die bestimmungsgemässe Nutzung des Baurechts weiterhin gewahrt bleibt, ist unter gewissen Bedingungen (zum Beispiel Konzessionsvertrag) auch eine 100 % Vermietung möglich.

Der Baurechtswerber muss die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (LGBl. 1975 Nr. 5 in der jeweils gültigen Fassung) hinsichtlich des Erwerbes eines Baurechtes erfüllen.

3. Gesuchstellung

Baurechtsinteressenten, die sich für die Zuteilung einer Baurechtsparzelle in der Arbeits- und Lagerzone West Flandera bewerben, haben der Gemeinde ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches bereits Aufschluss darüber zu geben hat:

- dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers gem. Pkt. 2 vorliegen;
- in welchem Ausmass eine Baurechtsparzelle gewünscht wird;
- welche Bauweise und welche Nutzung gem. Pkt. 5.1 vorgesehen ist;
- welche Art von Betrieb ausgeübt werden soll.

4. Baurecht

4.1. Baurechtswert

Im Rahmen des eingeräumten Baurechtes ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf die Baurechtsparzelle vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.

4.2. Baurechtswert

Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 50 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In begründeten Fällen ist auch zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtes möglich.

4.3. Ausnutzung

Die Nutzung wird durch den Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften vorgegeben.

4.4. Baurechtswert

Der Baurechtswert ist erstmals pro rata ab dem Tag der Verbücherung des gegenständlichen Baurechtsvertrages zahlbar. Danach ist der Baurechtswert jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zu bezahlen.

Die Höhe des Baurechtswertes wird im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

4.5. Frist zur Überbauung

Der auf der Baurechtsparzelle geplante Platz oder/und die geplante Baute müssen spätestens zwei Jahre ab Vertragsabschluss im Rohbau fertig gestellt und in einem weiteren Jahr zweckentsprechend genutzt sein. Diese Frist ruht, solange sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden oder solange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

4.6. Veräusserung / Vermietung / Verpachtung

Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht übertragbar. Die Veräusserung des Baurechtes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Die Veräusserung des Baurechtes oder die Vermietung und die Verpachtung der Bauten einschliesslich einer allfälligen Untervermietung und die Unterverpachtung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht oder die Baurechtsparzelle verfügen, hat er vorgängig die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Im Falle der Veräusserung des Baurechtes hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

4.7. Baugrundbeschaffenheit

Für die Baurechtsparzelle übernimmt die Gemeinde keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit der Stammparzelle übernommen. Der Baurechtsnehmer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Baurechtsparzelle in einem grund- und hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Abwehr oder Behebung von diesbezüglichen Schäden gehen voll zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Der Baurechtsnehmer duldet jederzeit und ohne Recht auf Entschädigung die Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon etc. auf der Baurechtsparzelle. Andererseits sichert die Gemeinde Ruggell die Vermeidung und Behebung von Schäden zu, welche durch Verlegung und Betrieb dieser Leitungen entstehen.

4.8. Ordentlicher Heimfall

Sofern die Parteien keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Baurechtes vereinbaren, fallen die dazumal bestehenden Bauwerke der Baurechtsgeberin heim, indem sie zu Bestandteilen der Stammliegenschaft werden.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen sind die Baurechtsnehmer oder deren Rechtsnachfolger mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Baurechtsnehmer aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Der Real- sowie der Ertragswert werden auf den Zeitpunkt des Heimfalls von der Schätzungskommission ermittelt. Sollte sich herausstellen, dass die Bauten und die Anlagen gemäss Schätzung keinen Wert darstellen oder für einen Rechtsnachfolger des Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, kann der Gemeinderat auch verlangen, dass der Baurechtsnehmer die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Baurechtsparzelle wieder herzustellen hat.

Die Kosten für die Erstellung des Schätzungsgutachtens werden von der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer je zur Hälfte getragen.

4.9. Vorzeitiger Heimfall

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die durch Gesetz, Baurechtsvertrag oder im Rahmen dieses Reglements auferlegten Pflichten in grober Weise verletzt,

ist die Gemeinde berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu verlangen (Art. 251e SR). Der Baurechtsnehmer ist auch für Handlungen und Unterlassungen seiner Mieter oder Pächter verantwortlich.

Vertragsverletzungen und sonstige Gründe, die zum vorzeitigen Heimfall führen, können unter anderem folgende sein:

- wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von zwei Jahren ab Verbücherung des Baurechtsvertrages nicht überbaut hat (Fertigstellung des Rohbaus) und in einem weiteren Jahr nicht zweckentsprechend nutzt;
- wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin veräussert oder ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet;
- wenn der Baurechtsnehmer die Baurechtsparzelle nicht zum gemäss Baurechtsvertrag definierten Zweck nutzt oder die Nutzung einstellt;
- wenn über das Vermögen des Baurechtsnehmers der Konkurs eröffnet wird;
- wenn in den Miteigentumsanteil eines Baurechtsnehmers oder ins Alleineigentum eines Baurechtsnehmers auf das Baurecht Exekution geführt wird.

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über das Vorliegen einer Vertragsverletzung, die den vorzeitigen Heimfall nach sich ziehen kann. Sollte sich herausstellen, dass die Bauten und die Anlagen gemäss Schätzung keinen Wert darstellen oder für einen Rechtsnachfolger des Baurechtsnehmers aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, kann der Gemeinderat auch verlangen, dass der Baurechtsnehmer die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Baurechtsparzelle wieder herzustellen hat.

Bevor die Gemeinde das vorzeitige Heimfallsrecht ausübt und den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangt, räumt sie dem Baurechtsnehmer ab Kenntnis des vertragswidrigen Zustandes eine Frist von zwei Monaten zur Behebung bzw. Beseitigung des Zustandes ein. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Frist auf Antrag des Baurechtsnehmers angemessen verlängert werden.

Als Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch die Gemeinde gilt derjenige, an welchem ein Organ der Gemeinde oder ein Dritter den vertragswidrigen Zustand der Gemeinde schriftlich zur Anzeige gebracht hat. Wird der vertragswidrige Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht behoben, tritt der vorzeitige Heimfall ein, was dem Baurechtsnehmer gesondert mitzuteilen ist.

Bei der Ausübung des vorzeitigen Heimfallrechtes durch die Gemeinde hat der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Mitteilung an die Gemeinde zurückzugeben bzw. die zum vorzeitigen Heimfall erforderlichen grundbuchfähigen Erklärungen abzugeben. Die in diesem Absatz vom Baurechtsnehmer übernommene Verpflichtung stellt einen Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 49 Rechtssicherungsordnung (RSO) dar, was der Baurechtsnehmer durch Unterfertigung des Baurechtsvertrages ausdrücklich anerkennt.

Bei vorzeitiger Geltendmachung des Heimfallrechtes durch die Gemeinde ist eine Entschädigung unter Zugrundlegung einer amtlichen Schätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles und unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer und des schuldhaften Verhaltens des Baurechtsnehmer bis zu maximal zwei Drittel des ermittelten amtlichen Schätzwertes der auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten zu bezahlen, jedoch höchstens die Gestehungskosten.

5. Allgemeine Bestimmungen

5.1. Bauweise / Nutzung / Gestaltung

Der Überbauungsplan inklusive Sonderbauvorschriften sind im Rahmen der Nutzung der Arbeits- und Lagerzone West Flandera zwingend einzuhalten. Zur Gewährleistung der Überwachung der Einhaltung des Überbauungsplanes inklusive Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat hat ein Baurechtsnehmer eine Bauvoranfrage an die Gemeinde zu richten.

Die Baurechtsparzelle wird von der innerhalb der Baulinie liegenden Fläche begrenzt. Dachwasserversickerungen ausserhalb des vergebenen Baurechtsbereichs können, wenn es die Situation zulässt und keine Gefährdung besteht, von der Bauverwaltung genehmigt werden. Eine Einfriedung der Baurechtsparzelle ist empfehlenswert, wobei die Erstellungskosten dafür vom Baurechtsnehmer getragen

werden müssen. Die Entwässerung ist nach Vorgaben der aktuellen GEP-Planung der Gemeinde Ruggell zu erstellen. Dem Schutz vor Oberflächenabwasser ist gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Rechnung zu tragen und sämtliche Massnahmen zu treffen. Die Gemeindebauverwaltung ist entsprechend in die Planung miteinzubeziehen.

5.2. Baubewilligung

Die auf der Baurechtsparzelle geplanten Bauten und Anlagen sind zonenkonform gemäss Baugesetz und Gemeindebauordnung, Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften zu errichten und unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

5.3. Kontrolle

Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, die Baurechtsparzelle und die darauf errichteten Bauten jederzeit gegen eine 14 Tage im Vorhinein zu erfolgende schriftliche Ankündigung zu betreten und zu kontrollieren, um die Überwachung der vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Baurechtsnehmer zu gewährleisten.

5.4. Erschliessung

Die Primärschliessung der Arbeits- und Lagerzone West Flandera erfolgt durch die Gemeinde Ruggell.

Die Verkehrserschliessung sowie die Werkleitungen werden von der Industriestrasse bis zur Baurechtsparzelle bzw. Baulinie von der Gemeinde erstellt.

Die Erschliessungskosten und Anschlussgebühren richten sich nach den jeweils gültigen Reglementen der Gemeinde Ruggell und allfälliger gesetzlicher Regelungen und sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

5.5. Weitere Kosten / Gebühren

Die Kosten für Planung, Vermessung und Parzellierung der Stammparzelle gehen zu Lasten der Gemeinde Ruggell.

Dagegen hat der Baurechtsnehmer die Kosten und Gebühren für die Errichtung und Durchführung des Baurechtsvertrages zu tragen.

Bei einem Rückzug des Baurechtsgesuches während des Verfahrens sind die aufgelaufenen Kosten, welche für Arbeiten und Aufwendungen entstanden sind, vom Gesuchsteller zu tragen.

5.6. Steuern / Abgaben

Allfällige Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien für die Baurechtsparzelle und die darauf errichteten Bauten, tragen ab Verbücherung des Baurechtsvertrages der Baurechtsnehmer.

5.7. Änderungen

Die Gemeinde Ruggell behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

5.8. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat am 20.10.2021 genehmigt und tritt am 07.12.2021 in Kraft.

Ruggell, 20.10.2021



Maria Kaiser-Eberle,
Gemeindevorsteherin



Jürgen Hasler,
Vizevorsteher

Anhang 1 - Baurechtszinsen

Festsetzung des Basis - Baurechtszinses

Je im ersten Jahr einer Dekade wird der Amtliche Bodenschätzwert neu festgelegt und der durchschnittliche Hypothekarzinsatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen 10 Jahre festgestellt. Diese beiden Werte bilden die Basis für den Baurechtszins der nächsten 10 Jahre. Der Basis-Baurechtszins wird somit alle 10 Jahre angepasst, nachdem er im Jahre 2020 definiert wurde, erfolgen die weiteren Anpassungen 2030, 2040, usw.

Basis für Berechnung vom Baurechtszins

Der zugrunde gelegte amtliche Bodenschätzwert in der Arbeitszone Nord beträgt für das Jahr 2020 CHF 2'340.- pro Klafter = CHF 651.- pro m².

Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG von 2011 – 2020 für Industrie- und Gewerbebauten betrug 2.25%

Berechnung des Baurechtszinses für das Baufeld Süd und Nord

Für das Baufeld Süd und Nord der Arbeits- und Lagerzone West Flandera werden vom Schätzwert der Arbeitszone Nord 40% = CHF 260.40 pro m² berechnet.

Der Baurechtszins für das Baufeld Süd und Nord gültig für die nächsten 10 Jahre (2021 - 2030) beträgt somit: CHF 260.40 x 2.25% = **CHF 5.85 pro m²**.

Berechnung des Baurechtszinses für das Baufeld Mitte

Für das Baufeld Mitte der Arbeits- und Lagerzone West Flandera werden vom Schätzwert der Arbeitszone Nord 75% = CHF 488.25 pro m² berechnet.

Der Baurechtszins für das Baufeld Mitte gültig für die nächsten 10 Jahre (2021 - 2030) beträgt somit: CHF 488.25 x 2.25% = **CHF 11.- pro m²**.

Anpassung an die Teuerung / Indexanpassung

Der mittels Basisberechnung festgestellte Baurechtszins wird innerhalb der Dekade sooft der Teuerung angepasst, als der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (oder ein dieser ersetzende Index) um mindestens 10% gestiegen ist. Die Erhöhung gilt nicht rückwirkend.

Der Baurechtszins ist jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zahlbar.

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Gemeinde gegenüber dem jeweiligen Baurechtsnehmer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für denjenigen Betrag, welcher einem dreifachen Jahreszins entspricht. Dieses Pfandrecht kann jederzeit im Grundbuch eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Vom Gemeinderat genehmigt am 20.10.2021.