

## **Reglement der Gemeinde Balzers für die Bodenausgabe in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone**

Zur Förderung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erlässt der Gemeinderat Balzers nachfolgendes Reglement für die Abgabe und den Tausch von Grundstücken in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone der Gemeinde Balzers.

### Artikel 1

#### **Grundsatz**

1. Grundstücke in der Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungszone, die sich im Eigentum der Gemeinde Balzers befinden, können zum Zwecke der Errichtung oder der Erweiterung oder Aussiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Baurecht, gegen Entrichtung eines Baurechtzinses, abgegeben oder getauscht werden.
2. Die Errichtung eines Baurechtes auf dem betreffenden Stammgrundstück erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht. Ein Verkauf ist ausgeschlossen.
3. Die Vergabe der Grundstücke im Wege des Tausches oder Baurechtes ist Sache des Gemeinderates. Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglementes mitbringt, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstückes.

### Artikel 2

#### **Voraussetzungen**

Für die Zuteilung der Grundstücke im Sinne von Artikel 1 dieses Reglementes kommen grundsätzlich folgende natürliche und juristische Personen in Frage:

- a) in Liechtenstein wohnhafte natürliche Personen;
- b) juristische Personen, wenn die Mehrheit vom Kapital und Stimmrecht im Besitz und in Verfügbarkeit von Personen gemäss lit. a) sind;
- c) der Gemeinderat kann Ausnahmen machen, wenn es im Interesse der Gemeinde Balzers ist (z. B. Personen mit Sitz im Ausland).

### Artikel 3

#### **Gesuchstellung**

Baurechts- und Tauschinteressierte, die sich für die Zuteilung eines Grundstückes bewerben, haben der Gemeinde Balzers ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches Aufschluss zu geben hat über

- a) die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers gem. Artikel 2;
- b) das gewünschte Ausmass eines Grundstückes;
- c) die vorgesehene Bauweise, Finanzierung und Nutzung;

- d) die Art des ausgeübten Betriebes.
- e) Zudem sind ein Businessplan und bei einem bestehenden Betrieb die (revidierten) Bilanzen und Erfolgsrechnungen der vergangenen drei Jahre vorzulegen.

#### Artikel 4

##### **Baurechtzweck**

1. Im Rahmen des eingeräumten Baurechtes ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf das Grundstück vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.
2. Erweiterungen und Zweckänderungen während der Baurechtsdauer müssen dem Zonenplan entsprechen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

#### Artikel 5

##### **Baurechtsdauer**

1. Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 50 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst fünf Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In begründeten Fällen ist zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtes möglich.
2. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt die Baurechtsliegenschaft ohne Vertragsverlängerung der Gemeinde Balzers heim. Die Gemeinde Balzers hat für den Heimfall eine Entschädigung zu entrichten. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Sachenrechtes. Als Grundlage für die Berechnung der Heimfallsentschädigung gilt eine aktuelle amtliche Schätzung.
3. Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die gesetzlichen oder die ihm im Rahmen des Baurechtsvertrages auferlegten Verpflichtungen in grober Weise verletzt, ist die Gemeinde Balzers berechtigt, die vorzeitige Rückübertragung des Baurechtes zu verlangen (vorzeitiger Heimfall gemäss Art. 251 e Sachenrecht).

#### Artikel 6

##### **Statik, Baubeginn, Fertigstellung und Energiestandard**

1. Das Gebäude muss so konzipiert sein und das Tragwerk so dimensioniert und ausgeführt werden, dass die maximal zulässige Bauhöhe gemäss Baugesetz jederzeit problemlos erfüllt werden kann (Möglichkeit der Aufstockung). Es ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
2. Ein von der Gemeinde Balzers zur Verfügung gestelltes Grundstück ist innert nützlicher Frist zu überbauen. Spätestens zwei Jahre nach der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages muss die Baubewilligung vorliegen. Mit dem Bau ist innert einem Jahr nach Erhalt der Baubewilligung zu beginnen.
3. Der Bau ist innert drei Jahren nach Erhalt der Baubewilligung fertig zu stellen. Als Zeitpunkt der Fertigstellung gilt die Bauabnahme. In begründeten Fällen kann von den Fristen abgewichen werden. Wenn der Bauberechtigte in grober Weise die Fristen nicht einhält, kann der Gemeinderat den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.

4. Neu- oder Umbauten sind mindestens im Minergie-Standard zu erstellen und zu zertifizieren.

## Artikel 7

### **Eigennutzung und Weitervermietung**

1. Das Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsobjekt muss in erster Linie für den Eigenbedarf verwendet werden. Es besteht auch die Möglichkeit, Gebäudeteile mit der Bewilligung der Gemeinde Balzers zu den ortsüblichen Bedingungen zu vermieten.
2. Mindestens 40 Prozent der möglichen Nutzfläche muss für den eigenen Betrieb verwendet werden. Das Weitervermieten von Nutzungsflächen hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu erfolgen.

## Artikel 8

### **Baurecht und Baurechtzins**

1. Für das Baurecht ist ein jährlicher Baurechtzins zu bezahlen, der am 31. Dezember eines jeden Jahres im Nachhinein zur Zahlung fällig ist. Der Wert des Baurechtes wird erstmals im Baurechtsvertrag festgelegt; danach alle vier Jahre dem Zürcher Baukostenindex angepasst.
2. Der Baurechtzins richtet sich nach dem variablen Hypothekarzinsfuss für Gewerbebauten der Liechtensteinischen Landesbank AG. Der Baurechtzins ist erstmals ein Jahr nach der Grundbucheintragung zur Zahlung fällig.
3. Die Gemeinde Balzers hat Anspruch auf eine grundbücherliche Absicherung des Baurechtzinses in der Höhe von drei Jahreszinsen. Eine solche Absicherung erfolgt durch die Eintragung eines Pfandrechtes, mindestens im dritten Rang, und zwar zu jenem Betrag, der bei gleichmässiger Verteilung auf drei Jahre entfällt. Solange das Baurecht besteht, kann die Gemeinde Balzers jederzeit die Eintragung eines solchen Pfandrechtes im Grundbuch verlangen. Diese Bestimmungen sind in die Baurechtsverträge aufzunehmen.

## Artikel 9

### **Tausch**

Die Gemeinde Balzers kann Grundstücke zu folgenden Bedingungen tauschen:

1. Wird ein Grundstück im Wege des Tausches erworben, so ist mindestens die Hälfte des Übernahmepreises in Realersatz zu leisten.
2. Als Tauschbasis gelten die amtlichen Schätzwerte.
3. Tauschgrundstücke müssen, wenn sie der Gemeinde Balzers als Realersatz angeboten werden
  - a) mindestens die gleiche Fläche und nicht weniger als 100 Klafter ausmachen;
  - b) auf Balzner Gemeindegebiet (inkl. Prad, Anell und Hölzle) liegen.

## Artikel 10

### **Vorkaufsrecht für die Gemeinde Balzers**

1. Am Grundstück ist zu Gunsten der Gemeinde Balzers grundbücherlich ein Vorkaufsrecht gemäss den gesetzlichen Bestimmungen vorzusehen.
2. Die Gemeinde Balzers kann vom Kaufrecht Gebrauch machen, wenn der Bezugsberechtigte die Auflagen nicht einhält (vorzeitigen Heimfall einleiten) oder wenn er das von der Gemeinde Balzers zur Verfügung gestellte Grundstück veräussern will (Vorkaufsrecht). In diesem Fall hat er die Gemeinde Balzers zu verständigen. Eine Veräusserung ist an die Zustimmung der Gemeinde Balzers gebunden.
3. Macht die Gemeinde Balzers innerhalb von sechs Monaten nach nachweisbarer Kenntnis von einer solchen Veräusserung das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht nicht geltend, kann der Bezugsberechtigte von der Gemeinde Balzers die Löschung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch verlangen.
4. Übt die Gemeinde Balzers ihr Vorkaufsrecht aus, gilt als Kaufpreis derjenige Betrag, den der Bezugsberechtigte in bar - einschliesslich des Wertes der von ihm in Tausch gegebenen Grundstücke - geleistet hat. Dazu kommt noch eine von der Gemeinde Balzers für das in der Zwischenzeit allenfalls auf dem Grundstück errichtete Objekt zu bezahlende Ablösesumme, wobei der Wert für das Objekt dem Marktwert entsprechen soll.

## Artikel 11

### **Änderungen**

Die Gemeinde Balzers behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen zu überprüfen und den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

## Artikel 12

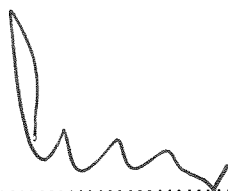
### **Anhang**

1. Der Anhang zu diesem Reglement führt die Richtwerte auf, welche für die Durchführung dieses Reglementes notwendig sind.
2. Die Gemeinde Balzers passt den Anhang in regelmässigen Abständen der Teuerung und den veränderten wirtschaftlichen Umständen an.

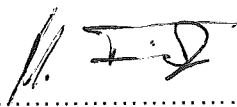
## Artikel 13

### **Inkrafttreten**

Das vorliegende Reglement wurde am 17. Juni 2009 vom Gemeinderat genehmigt und tritt am 1. Januar 2010 in Kraft. Es ersetzt alle diesbezüglichen vorherigen Reglemente.



.....  
Gemeindevorsteher Anton Eberle



.....  
Vizevorsteher Manfred Frick