

Gemeinde Balzers

Fürstentum Liechtenstein

**Reglement
für die Überbauung und
Erschliessung der
„Kernzone Balzers/Höfle-
Gemeindezentrum“
(Fürstenstrasse)**

29. September 2004

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Perimeter	1
Art. 2	Zweck	1
Art. 3	Verbindlichkeit und Vorbehalte	1
Art. 4	Bauberatung und Bausperre	2
Art. 5	Bestandteile der Planung	2

II. Gestaltung

Art. 6	Grundsätze für die Nutzung und Gestaltung	2
Art. 7	Baubereiche	3
Art. 8	Vorschriften für den Baubereich A	3
Art. 9	Vorschriften für den Baubereich B	4
Art. 10	Vorschriften für den Baubereich C	4
Art. 11	Vorschriften für den Baubereich E	5
Art. 12	Gewässerabstand und Gestaltung Uferbereich	6
Art. 13	Pflicht für die Durchführung eines Ideenwettbewerbs	6

III. Erschliessung

Art. 14	Grundsätze für die Erschliessung	6
Art. 15	Strassenraum Fürstenstrasse	7
Art. 16	Parkplatzbedarf und Sicherung der Parkierung	7
Art. 17	Anordnung der Zufahrten und der Parkierungsanlagen	8
Art. 18	Finanzierung der Zufahrten und Parkierungsanlagen	9

IV. Weitere Planung

Art. 19	Vorgehen	9
Art. 20	Grundsätze für die Kostentragung	9
Art. 21	Änderung des Reglements und des Richtplans	10
Art. 22	Inkrafttreten	10

Gestützt auf Art. 3 des Baugesetzes, auf Art. 16 Abs. 6 und Art. 18 Abs. 4 der Verordnung zum Baugesetz sowie gestützt auf Art. 14 und Art. 26 der Bauordnung (neue BO Art. 37) erlässt der Gemeinderat nachfolgendes

Reglement für die Überbauung und Erschliessung der Kernzone Balzers/Höfle-Gemeindezentrum“ (Fürstenstrasse)

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Perimeter

- 1) Das Reglement erstreckt sich über die Kernzone und die aus gestalterisch-architektonischen Gründen unmittelbar angrenzenden Gebiete zum Höfle bzw. Kreuzung Gnetsch/Fürstenstrasse.
- 2) Die genaue Abgrenzung des Gebietes geht aus dem Zonenplan und dem Richtplan 1 : 500 hervor.

Art. 2 Zweck

- 1) Das Reglement fördert die zweckmässige und geordnete Nutzung, Gestaltung und Erschliessung der Kernzone und der unmittelbar angrenzenden Gebiete. Die massgebenden Ziele sind in den Gestaltungsgrundsätzen (Art. 6) und Erschliessungsgrundsätzen (Art. 14) dieses Reglements festgehalten.

Art. 3 Verbindlichkeit und Vorbehalte

- 1) Der Richtplan ist für die Gemeindebehörde verbindlich.
- 2) Das Reglement, das in Ergänzung zu den Bestimmungen des Baugesetzes und zur Bauordnung die Bauweise und die Erschliessung regelt, ist grundeigentümerverbindlich.
- 3) Soweit dieses Reglement keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauordnung.
- 4) Vor Erstellung von Bauten und Anlagen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren bzw. je nach Baubereich eine Grenzbereinigung durchzuführen oder ein Überbauungsplan zu erstellen oder ein Ideenwettbewerb für die Überbauung durchzuführen.

Art. 4 Bauberatung und Bausperre

- 1) In der Kernzone und den angrenzenden Gebieten gilt die Bauberatungspflicht. Sie dient dazu, die Bauwilligen während der Planung und Projektierung ihres Bauvorhabens durch die Baubehörde der Gemeinde zu unterstützen und zu begleiten. Die daraus entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde getragen.
- 2) Das Reglement und der Richtplan werden der Kommission gemäss Art. 17ter Baugesetz unterbreitet.
- 3) Der Gemeinderat erlässt bis zum Vorliegen der entsprechenden Planungen (Grenzberichtigung oder Überbauungsplan) eine Bausperre für den Baubereich C.

Art. 5 Bestandteile der Planung

Die Planung zur Kernzone umfasst folgende Dokumente und Bestandteile:

- a. Reglement
- b. Richtplan im Massstab 1 : 500
- c. Grundlagenbericht mit weiteren Empfehlungen
- d. Einfaches Modell.

II Gestaltung

Art. 6 Grundsätze für die Nutzung und Gestaltung

- 1) Die speziellen Vorschriften dieses Reglementes beruhen auf folgenden Grundsätzen:
 - a. Konzentration der zulässigen Nutzung entlang der Fürstenstrasse und der Strasse Plattenbach; lockere, den Baumbestand beachtende Überbauung in den Zwischengebieten.
 - b. Gestaltung der Fürstenstrasse als Wohn-, Geschäfts- und Flanierstrasse, wobei siedlungsgestalterischen und verkehrstechnischen Aspekten Rechnung getragen werden soll.
 - c. Ausbildung einer neuen „Mitte“ im Kreuzungsbereich Gnetsch/Fürstenstrasse. Diese neue „Mitte“ soll sich einerseits ins Ortsbild einfügen, andererseits aber auch als architektonisch eigenständiger Kern der Gemeinde erkennbar sein.
 - d. Freihaltung und ökologische Aufwertung des Uferbereichs des Binnenkanals.

Art. 7 Baubereiche

- 1) Das Reglement unterscheidet in der Kernzone 4 Baubereiche (siehe Richtplan 1 : 500):
- a. Baubereich A
 - b. Baubereich B
 - c. Baubereich C
 - d. Baubereich E (Einzelparzellen)

Art. 8 Vorschriften für den Baubereich A

Für den Baubereich A gelten die folgenden speziellen Vorschriften:

- 1) Nutzung
 - Nutzungskonzentration von mindestens 50 bis 60% der pro Parzelle zulässigen BGF vorgeschrieben
 - mind. 20% der zulässigen BGF Wohnen, ein Drittel der zulässigen BGF Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe und Rest der zulässigen BGF nach Wahl
 - im Erdgeschoss der Häuserzeile südseits der Fürstenstrasse in der Regel Dienstleistungen und nicht störendes bzw. mässig störendes Gewerbe vorgeschrieben; im Erdgeschoss der Häuserzeile nördlich der Fürstenstrasse sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen zulässig
 - eingeschossige Anbauten dürfen in den Baubereich B hineinragen
- 2) Gebäudehöhe, Geschosszahl und Gebäudelänge
 - Gebäudehöhe: min. 10m und max. 11m
 - vorgeschriebene Geschosszahl 3 und Ausbau Dachgeschoss möglich
 - Realisierung der Geschosse in Etappen mit Nachweis für die Realisierbarkeit des Vollausbaus (statischer Nachweis, Erschliessungsnachweis, Einhaltung der vorgeschriebenen Baumassenverteilung nach Baubereichen)
 - max. Gebäudelänge: keine Beschränkung
- 3) Grenzabstände
 - Abstand zum bestehenden Trottoirrand südseits der Fürstenstrasse: 4m (anbaupflichtige Baulinie); Abstand zum projektierten Strassenrand nordseits der Fürstenstrasse minimal 3.5m und maximal 5m; Strassenabstand zur Strasse Plattenbach 4m
 - seitlicher Grenzabstand: 3m bis 4 m oder Zusammenbau (Grenzbaurecht); vorbehalten bleiben die zweckmässige Anordnung der Räume aus wohngygieneischen Gründen und die feuerpolizeilichen Anforderungen
- 4) Firstrichtung
 - Firstrichtung parallel zur Fürstenstrasse bzw. zur Strasse Plattenbach

5) Dachgestaltung

- keine Durchbrechung der Trauflinien mit Dachaufbauten entlang der Fassaden zur Fürstenstrasse und zur Strasse Plattenbach
- Nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindesten 30⁰ Neigung zulässig

6) Fassadengestaltung

- an den Fassaden zur Fürstenstrasse sind nur nach innen gerichtete Balkone zulässig (Loggias); Lochfassaden zulässig
- in der Regel ist bei Gebäuden entlang der Fürstenstrasse ein Sockelgeschoss auszubilden (abhängig von der Funktion und Nutzung des Gebäudes)
- Mauerwerkbauten entlang der Fürstenstrasse (keine Holzbauten).

Art. 9 Vorschriften für den Baubereich B

Für den Baubereich B gelten die folgenden speziellen Vorschriften:

1) Nutzung

- maximal 40 bis 50% der pro Parzelle zulässigen BGF

2) Gebäudehöhe

- max. Gebäudehöhe 8.5m

3) Grenzabstände

- Grenzabstände gemäss Baugesetz und Bauordnung oder nach Überbauungsplan.

Art. 10 Vorschriften für den Baubereich C

Für den Baubereich C gelten die folgenden speziellen Vorschriften:

1) Grenzbereinigung und Überbauungsplan

- Voraussetzung für eine Überbauung ist die Erarbeitung eines Überbauungsplans mit Grenzbereinigung. Der Gemeinderat ordnet gemäss Art. 3 Abs. 2 Gesetz über die Baulandumlegung das Umlegungsverfahren an und leitet den Überbauungsplan von sich aus ein.

2) Nutzung

- Nutzungskonzentration von 50 bis 60% der pro Parzelle zulässigen BGF entlang der Fürstenstrasse
- mind. 20% der zulässigen BGF Wohnen, ein Drittel der zulässigen BGF Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe und Rest der zulässigen BGF nach Wahl
- im Erdgeschoss der Häuserzeile nördlich der Fürstenstrasse sind in der Regel Wohnnutzungen zulässig

3) Gebäudehöhe, Geschosszahl und Gebäudelänge

- Gebäudehöhe: min. 10m und max. 11m
- vorgeschriebene Geschosszahl 3 und Ausbau Dachgeschoss möglich
- Realisierung der Geschosse in Etappen mit Nachweis für die Realisierbarkeit des Vollausbaus (statischer Nachweis, Erschliessungsnachweis, Einhaltung der vorgeschriebenen Baumassenverteilung nach Baubereichen)
- max. Gebäudelänge: keine Begrenzung

4) Grenzabstände

- Abstand zum Strassenrand nordseits der Fürstenstrasse minimal 3.5m und maximal 5m; Strassenabstand zur Strasse Plattenbach 4m
- seitlicher Grenzabstand: 3m bis 4m oder Zusammenbau (Grenzbaurecht); vorbehalten bleiben die zweckmässige Anordnung der Räume aus wohngygnischen Gründen und die feuerpolizeilichen Anforderungen

5) Firstrichtung

- Firstrichtung: Gebäude entlang der Fürstenstrasse in der Regel parallel zur Fürstenstrasse; neue Gebäude entlang der Strasse Plattenbach parallel zur Strasse Plattenbach; Gebäude entlang Gnetsch frei

6) Dachgestaltung

- keine Durchbrechung der Trauflinien mit Dachaufbauten entlang der Fassaden zur Fürstenstrasse und zur Strasse Plattenbach
- Nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindesten 30° Neigung zulässig.

7) Fassadengestaltung

- an den Fassaden zur Fürstenstrasse sind nur nach innen gerichtete Balkone zulässig (Loggias); Lochfassaden zulässig
- in der Regel ist bei Gebäuden entlang der Fürstenstrasse ein Sockelgeschoss auszubilden (abhängig von der Funktion und Nutzung des Gebäudes)
- Mauerwerkbauten entlang der Fürstenstrasse und zur Strasse Plattenbach (keine Holzbauten).

Art. 11 Vorschriften für den Baubereich E (Einzelparzellen)

1) Für den Baubereich E gelten die Vorschriften des Baugesetzes und der Bauordnung. Ausgenommen davon sind die Parzellen 1382 und 1858. Für diese gelten die Vorschriften gemäss Art. 8 dieses Reglements (ohne Nutzungskonzentration) und die anbaupflichtige Baulinie gemäss Richtplan.

Art. 12 Gewässerabstand und Gestaltung Uferbereich

- 1) Der Gewässerabstand entlang dem Binnenkanal ab dem oberen Böschungsrand beträgt 5m.
- 2) Entlang dem Binnenkanal wird ein öffentlicher Weg für Fussgänger und Velofahrer erstellt. Es wird eine Bepflanzung mit Bäumen angestrebt.

Art. 13 Pflicht für die Durchführung eines Ideenwettbewerbs

- 1) Für die im Richtplan 1 : 500 speziell bezeichneten Gebiete ist rechtzeitig und vor der Einleitung des Grenzbereinigungsverfahrens ein Ideenwettbewerb für die Überbauung durchzuführen.

III Erschliessung

Art. 14 Grundsätze für die Erschliessung

- 1) Die speziellen Vorschriften zur Erschliessung beruhen auf folgenden Grundsätzen:
 - a. Kanalisierung des übergeordneten Verkehrs auf den Hauptachsen Churerstrasse/Landstrasse - Gagoz - Rietstrasse - Schlossweg/Zweistäpfe und Schutz des neuen Ortszentrums (Kernzone) vor zentrumsfremdem Verkehr.
 - b. Allseitige Erschliessung der Kernzone über Fürstenstrasse, Gnetsch und Strasse Plattenbach mit Auffangparkplätzen am Zentrumsrand und Minimierung der Durchfahrten durch das neue Ortszentrum.
 - c. Gestaltung der Fürstenstrasse als „Einkaufs- und Flanierstrasse“. Strasse Plattenbach als verkehrsberuhigte Strasse ausbilden.
 - d. Kreuzung Fürstenstrasse/Strasse Gnetsch: gestalteter Platz mit integrierter vierarmiger Kreuzung mit minimalen Radien, verkehrsberuhigt und entsprechend grosszügigen Fussgängerbereichen.
 - e. Wichtige Schülerverbindungen und andere Ortsverbindungen strassenunabhängig längs den Kanälen (Binnenkanal, Stadelbach/Schlossbach) führen. Fusswegverbindung zwischen Fürstenstrasse und Strasse Plattenbach schaffen.
 - f. Kurzzeitparkierung für Kunden und Besucher einseitig längs Fürstenstrasse, Gnetsch und Strasse Plattenbach. Mittelzeitparkierung für Kunden und Besucher auf vorwiegende oberirdischen Parkplätzen am Zentrumsrand (Fürstenstrasse Ost, bei Schule/Friedhof und beim Hallenbad). Langzeitparkierung für Anwohner und Pendler vorwiegend in unterirdischen Sammel-Parkierungsgaragen mit zahlenmässig beschränkten Zufahrten (Zusammenfassung).

Art. 15 Strassenraum Fürstenstrasse

- 1) Die Fürstenstrasse wird als verkehrsberuhigte „Einkaufs- und Flanierstrasse“ ausgebildet. Die Gestaltung wird später festgelegt (siehe verschiedene Varianten).
- 2) Der Strassenraum beträgt 12.5m und wird zur Förderung der Wohnqualität nordseits der Fürstenstrasse asymmetrisch ausgebildet.

Art. 16 Parkplatzbedarf und Sicherung der Parkierung

1) Der Gemeinderat legt für die Kernzone gestützt auf Art. 16 Abs. 2 und Abs. 6 sowie Art. 18 Abs. 4 der Verordnung zum Baugesetz die folgende verminderte Parkplatzzahl unter Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen und von Nutzungsart fest (Pflichtparkplatzzahl):

Nutzung		min. Anzahl	max. Anzahl
a. Wohnen	eine Garage und ein Abstellplatz pro Wohnung	100%	100%
b. Beschäftigte, Kunden Verkauf	1 PP pro 50 m ² BGF	75%	100%

2) Die minimale Anzahl von Parkplätzen ist zu erstellen. Über die maximale Anzahl Parkplätze hinaus dürfen keine weiteren Parkplätze mehr erstellt werden.

3) Die vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Regel auf den jeweiligen Grundstücken der Gesuchsteller in unterirdischen Sammel-Parkierungsanlagen zu erstellen. Ausnahmen bilden Besucherparkplätze und einzelne Kundenparkplätze entlang der Fürstenstrasse. Jene Grundeigentümer, welche die nach Abs. 1 vorgeschriebenen Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nicht errichten können, sind verpflichtet, sich in eine private Sammel-Parkierungsanlage in unmittelbarer Nähe oder für Kunden- und Besucherparkplätze in eine öffentlichen Parkierungsanlage am Rand des Zentrums einzukaufen (Ersatzabgabe; Finanzierung siehe Art. 18 Abs. 2).

4) Jeder Grundeigentümer hat die auf seiner Liegenschaft befindlichen Teilstücke der Sammel-Parkierungsanlage bei Ausführung seines Bauvorhabens unter Einräumung der notwendigen Wegrechte (Grunddienstbarkeit) für die davon betroffenen Grundstücke zu erstellen. Sofern die Sammel-Parkierungsanlage erst als spätere Bauetappe (siehe Bestimmungen Art. 8 und Art. 10 für etappenweise Realisierung der Geschosse) ausgeführt wird, kann die Gemeinde die Sicherstellung der Kosten und eine sofortige Rechtseinräumung verlangen (Kostenver-

teilung für die gemeinsam genutzten Erschliessungsbereiche siehe Art. 18 Abs. 1).

5) Der Bauherr hat im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Erstellung der Zufahrten (Rampen) und der Sammel-Parkieranlagen technisch möglich und rechtlich gesichert ist. Die Rechte für die Zufahrt und die Anzahl Parkplätze müssen im Grundbuch eingetragen werden.

Art. 17 Anordnung der Zufahrten und der Parkieranlagen

1) Die Anordnung der Zufahrten (Anschlusspunkte der Parzellen) und der privaten, unterirdischen Sammel-Parkieranlagen mit internen Parkierstrassen ist im Richtplan 1 : 500 generell vorgegeben.

2) Die Zufahrten zu den unterirdischen Sammel-Parkieranlagen sind auf ein Minimum beschränkt. Die Zufahrten werden mit der Realisierung der ersten Bauvorhaben oder aufgrund von Überbauungsplänen durch den Gemeinderat definitiv festgelegt.

3) Die Zufahrten zu den unterirdischen Sammel-Parkieranlagen sind als Trottoirüberfahrten zu gestalten.

4) Beidseitig des Binnenkanals sind keine Zufahrten zu Parkieranlagen zulässig.

5) Im Baubereich B sind nebst den gesetzlich geforderten Parkplätzen oberirdisch nur Besucherparkplätze in beschränkter Zahl zulässig.

6) Parzellen, die nicht zu einer Sammel-Parkieranlage gemäss Richtplan 1 : 500 gehören, gelten als individuelle Parkierungseinheiten. Zufahrt und Anordnung dieser Parkieranlagen werden aufgrund der vorgesehenen Überbauung und aufgrund verkehrstechnischer Aspekte im Rahmen der Projektierung festgelegt. Nach Möglichkeit ist ein Anschluss an die unterirdischen Sammel-Parkieranlagen auf benachbarten Parzellen anzustreben.

7) Die unterirdischen Sammel-Parkieranlagen haben sich nach der Sockelhöhe der Bauten entlang der Fürstenstrasse und der Strasse Plattenbach zu richten. Sie müssen überdeckt, dem Terrainverlauf der Umgebung angepasst und begrünt werden. Die Verbindung der unterirdischen Sammel-Parkieranlagen zwischen Nachbargrundstücken muss gewährleistet sein.

Art. 18 Finanzierung der Zufahrten und Parkierungsanlagen

1) Die Parkierungsanlagen mit Zufahrten sind ausschliesslich auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen. Die Grundeigentümer regeln die Finanzierung der Zufahrten und der Parkierungsanlagen auf ihren eigenen Grundstücken im Bezugsgebiet der Sammel-Parkierungsanlagen gemäss dem Richtplan 1 : 500 untereinander oder in einem Überbauungsplan. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement mit Grundsätzen für die Kostenverteilung für Bau, Nutzung und Unterhalt der gemeinsam genutzten Erschliessungsbereiche (Zufahrt, unterirdische Parkierungsstrassen).

2) Die Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze gemäss Artikel 16 Abs. 3 dient der Beteiligung an einer bestehenden oder geplanten öffentlichen Parkierungsanlage der Gemeinde. Als Ersatzabgabe wird ein Betrag von Fr. 15'000.- pro Abstellplatz geschuldet. Dieser Betrag entspricht dem Basisindex von 108.3 Punkten (Schweizer Baupreisindex für Totalbaukosten, Stand April 2002; Grossregion Ostschweiz) und wird durch den Gemeinderat periodisch (bei plus 3 Prozentpunkten) angepasst.

3) Die geschuldete Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze wird mit der Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt. Sie muss vor Baubeginn bezahlt werden und darf nur für die Erstellung öffentlicher Parkplätze am Rand der Kernzone, die den Kunden und Besuchern der Kernzone zur Verfügung stehen, verwendet werden.

VI Weitere Planung

Art. 19 Vorgehen

1) Für die weiteren Planungsarbeiten gelten die Bestimmungen von Art. 10 und 11 Baugesetz (Überbauungspläne) und das Gesetz über die Baulandumlegung.

Art. 20 Grundsätze für die Kostentragung

1) Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten für Grenzbereinigungen gemäss Baulandumlegungsgesetz.

2) Die Kosten für die Erarbeitung notwendiger Überbauungspläne (Baubereich C) oder für einen Ideenwettbewerb im Raum Gnetsch/Fürstenstrasse trägt die Gemeinde.

Art. 21 Änderung des Reglementes und des Richtplans

Art. 21 Änderung des Reglementes und des Richtplans

1) Haben sich die Verhältnisse geändert oder führt die Einhaltung der Vorschriften zu Härtefällen kann der Gemeinderat den Richtplan 1 : 500 und die Vorschriften des Reglements ändern. Es gilt das gleiche Verfahren wie beim Erlass.

Art. 22 Inkrafttreten

1) Dieses Reglement tritt vier Wochen nach Kundmachung der Genehmigung durch die Fürstliche Regierung in Kraft.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 29. September 2004

Namens des Gemeinderates:

Der Vorsteher:


Anton Eberle


Der Vicevorsteher:


Norbert Bürzle

Diese Bauordnung wurde in der Regierungssitzung vom 23.5.2006 genehmigt.

RA 2006 1177-3031

Fürstliche Regierung:


Otmar Hasler,
Regierungschef

