



Baurechtsparzellen für Lagerhallen im Weidgang

Reglement zur Vergabe von
Baurechtsparzellen für Lagerhallen
im Weidgang

Einleitung

Zur Förderung und Unterstützung der Landwirtschaft hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14. Dezember 1994 dieses Reglement betreffend Vergabe, Verwendung und Nutzung von Baurechtsparzellen im Weidgang erlassen und in der Sitzung vom 13. April 2005 in dieser nun vorliegenden Form abgeändert.

Die Gemeinde vergibt entlang der Weidgangstrasse der Parzelle 1a / X Baurechtsparzellen zum Bau von Lagerhallen an hauptberufliche Landwirte. Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone. Jede nicht rechts-konforme Nutzung gegenüber diesem Reglement ist untersagt.

1. Bezügerkreis:

Die Baurechte werden nur an in Gamprin-Bendern wohnhafte, hauptberufliche Landwirte mit Landwirtschaftsbetrieb in der Gemeinde respektive mit direkt an das Gemeindegebiet angrenzendem Landwirtschaftsbetrieb abgegeben, sofern entsprechende betriebswirtschaftliche und räumliche Bedürfnisse begründet werden können.

2. Vergabe:

Der Gemeinderat entscheidet bei der Vergabe nach freiem Ermessen. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Überlassung einer Baurechtsparzelle.

Verfügt ein Gesuchsteller eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, der sich um die Zuteilung einer Baurechtsparzelle bewirbt, über Grundeigentum in der Gemeinde Gamprin oder einer anderen liechtensteinischen Gemeinde, so kann die Gemeinde die Zuteilung einer Baurechtsparzelle davon abhängig machen, dass der Gesuchsteller ihr diesen Grundbesitz oder einen adäquaten Teil davon zum amtlichen Schätzwert verkauft. In diesem Fall hat der Bewerber Vorrang auf eine Baurechtsparzelle gegenüber einem Bewerber ohne Bodenverkauf an die Gemeinde. Auch in diesem Falle des käuflich erworbenen Gegenwertes durch die Gemeinde erfolgt die Zuteilung nur auf Baurechtsbasis auf die im Reglement vorgesehene Zeitdauer. Es wird indessen in diesem Falle ein deutlich reduzierter Baurechtszins eingehoben.

3. Baurechtsparzellen:

Die Gemeinde vergibt die Baurechtsparzellen ohne jegliche Haftung für bestehende Mängel.

Der Aufbau einer Infrastruktur für Wasser, Strom, Gas, Telefon etc. kann von den Baurechtsnehmern bei den entsprechenden Infrastrukturgewerken angefordert wer-

den. Vor der effektiven Ausführung der Infrastrukturleitungen ist die Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Eine Kanalisationsleitung indessen wird von der Gemeinde nicht zu den Baurechtsparzellen gebaut. Allfälliges Abwasser muss im Rahmen eines Güllesilos oder -kastens gesammelt und vom jeweiligen Landwirt zusammen mit der Hofgülle ausgebracht werden.

Im direkten Hinterbereich der jeweiligen Baurechtsparzelle erhält jeder Baurechtsnehmer eine ihm gemäss separatem Richtplan zugeordnete Fläche zur geordneten Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten, Futtermittel, Container etc. im Freien zugeteilt. Das langfristige Abstellen von nicht mehr im Gebrauch stehenden Geräten, Fahrzeugen etc. ist nicht gestattet. Mit Ausnahme von Güllesilos ist in dieser Fläche die Errichtung von festen Bauten nicht gestattet.

Einen Anspruch auf umliegenden Pachtboden der Gemeinde besteht nicht.

Die Baurechtsparzellen sind mit anbaupflichtigen Grenzbaurechten belastet. Eine Weiterveräusserung von Baurechten, Erstellen von Stockwerkeigentum, Verpachten von Lagerräumen, ganz oder teilweise, Nachpacht oder ähnliches darf nur an Bezüger gemäss Art. 1 mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen. Die Baurechtsparzelle darf nicht hypothekarisch belastet werden.

4. Baurechtszins:

Der jährliche Baurechtszins beträgt in der überbaubaren Baurechtsfläche CHF 2.65 / Klafter und in der zugeordneten Freilagerfläche CHF 0.17 / Klafter. Der Gemeinde steht das Recht zu, den Baurechtszins alle 5 Jahre dem Index anzupassen. Der Baurechtszins ist jährlich am 2. Januar im vorhinein an die Gemeindekasse zu entrichten.

Eine reduzierte Verrechnung eines Baurechtszinses erfolgt, wenn der Baurechtsnehmer der Gemeinde einen Boden zum amtlichen Schätzwert als Ersatz für die Erteilung des Baurechtes verkauft hat (Siehe Art. 3.)

5. Baurechtsdauer:

Das Baurecht wird grundsätzlich für die Dauer von 30 Jahren erteilt. Eine Verlängerung über diese 30 Jahre hinaus ist frühestens 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Baurechtsdauer möglich.

6. Heimfall:

Das Baurecht endet mit dem Ablauf der vertraglich vereinbarten Dauer des Baurechtes. Die Baurechtsliegenschaft fällt dann der Gemeinde anheim.

Sofern die Baurechtsgeberin die auf der Baurechtsparzelle stehenden Bauten übernehmen will, hat sie dem Baurechtsnehmer für dieselben eine Vergütung von 80 % des amtlichen Schätzwertes (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt der Übernahme zu bezahlen.

Will die Baurechtsgeberin die Bauten auf der Baurechtsparzelle nicht übernehmen, so hat der Baurechtsnehmer den ursprünglichen Zustand der Parzelle, wie er vor der

Überbauung herrschte, wieder herzustellen: er hat die Bauten auf seine Kosten abzubereiten, ordentlich zu entsorgen und die Parzelle zu humusieren und zu urbanisieren.

Sofern der Baurechtsnehmer dieser Auflage innert festgesetzter Frist nicht nachkommt, kann die Baurechtsgeberin den Abbruch der Lagerhalle auf Kosten des Baurechtsnehmers durchführen lassen.

Diese beiden Übergabevarianten können auch bei vorzeitiger einvernehmlicher Vertragsauflösung angewendet werden.

Das ausserordentliche Heimfallrecht steht der Gemeinde zu bei

- a) Betriebsaufgabe, Konkurs, Pfändung
- b) wesentliche Betriebsänderungen, welche gegen Bauordnung, Zonenplan und Umweltschutzmassnahmen sowie den landwirtschaftlichen Nutzungszweck verstossen und nicht innert der von der Gemeinde angesetzten Frist rückgängig gemacht werden
- c) Rückstand des Baurechtszinses, länger als ein Jahr
- d) Nichtrealisierung oder Nichtvollendung des Baues (Baubeginn 1 Jahr, Bauabschluss spätestens 2 Jahre nach Vertragsunterzeichnung).
- e) Verkauf, Vermietung oder Verpachtung ohne Zustimmung der Gemeinde

Bei ausserordentlichem, vorzeitigem Heimfall ist eine Entschädigung unter Zugrundelegung einer amtlichen Schätzung und unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer bis maximal 2/3 des amtlichen Schätzwertes (ohne Bodenwert) zu bezahlen, sofern die Baurechtsgeberin an der Übernahme der Bauten interessiert ist.

Hat die Baurechtsgeberin an den Bauten auf der Baurechtsparzelle kein Interesse und will sie die Bauten nicht übernehmen, gilt die Regelung betreffend Abbruch der Bauten sinngemäss wie beim ordentlichen Heimfall.

Bei grobem und bewussten Zuwiderhandeln gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen wie der Bauordnung, des Zonenplanes, des Umweltschutzes sowie bei grober und bewusster vertragswidriger Verwendung, verliert der Baurechtsnehmer seinen Anspruch auf jegliche Entschädigung und es kann auf seine Kosten der Abbruch der Lagerhalle durchgeführt werden.

7. Einstellhallen:

Es dürfen nur rechtskonforme Gebäude im Rahmen der geltenden Gesetze, Verordnungen, Bauordnungen, Zonenpläne, Reglemente und sonstigen Vorschriften erstellt werden.

Die Einstellhallen dienen der zweckmässigen Lagerung und dem Aufrüsten von selbst produzierten landwirtschaftlichen Produkten und der Einstellmöglichkeit von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, die grundsätzlich zum Betrieb des eigenen landwirtschaftlichen Unternehmens benötigt werden.

Eine Zweckentfremdung der Hallen (Wohnen, Tierhaltung etc.) ist untersagt. Das Einzäunen der Baurechtsliegenschaft ist nicht gestattet.

Die Abmasse und Daten der Einstellhallen werden im Rahmen eines separaten Richtplanes von der Gemeinde vorgegeben. Die Fassaden- und Dacheindeckungsmaterialien sowie die Farbgebung werden vom Gemeinderat vorgeschrieben.

Bei der Bauvergabe der Hallen müssen - konkurrenzfähige Preise und Leistungen vorausgesetzt - ortsansässige Unternehmen berücksichtigt werden.

8. Kosten

Alle durch die Baurechtsverträge entstehenden Kosten wie Vertragserstellung, Vermessung, Architektenhonorar, grundbücherliche Eintragung etc. werden durch die Baurechtsnehmer entrichtet.

Alle Rechtsstreitigkeiten, welche aufgrund der oder die im Zusammenhang mit den von den Baurechtsnehmern erstellten Bauten entstehen, sind von diesen auf ihre eigenen Kosten zu führen. Sollten durch solche Rechtsstreitigkeiten oder durch Gerichtsurteile der Gemeinde Gamprin Nachteile erwachsen, so haben die Bauberechtigten sie dafür voll zu entschädigen.

9. Verschiedenes:

Der Gemeinde oder deren Beauftragten steht jederzeit das Recht zu, die Baurechtsliegenschaft und die darauf errichteten Bauten zu betreten und zu kontrollieren, soweit dies zur Überwachung der vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen des Bauberechtigten erforderlich ist.

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat Gamprin in seiner Sitzung vom 13. April 2005 genehmigt. Es ersetzt das Reglement vom 14. Dezember 1994.

Gamprin, den 13. April 2005

Donath Oehri, Gemeindevorsteher

Peter Oehri, Vizevorsteher