

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	23 (2010)
<b>Heft:</b>	11
<b>Artikel:</b>	Über das Eigentum : im Fürstentum Lichtenstein ists anders, findet der Stadtwanderer
<b>Autor:</b>	Loderer, Benedikt
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-154497">https://doi.org/10.5169/seals-154497</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# ÜBER DAS EIGENTUM

## Das Fürstentum Liechtenstein ist anders als die Schweiz. Hier steuert Eigentum die Raumentwicklung.

Text: Benedikt Loderer, Foto: Ralph Feiner

Wer im Fürstentum Liechtenstein unterwegs ist, soll alles, was man über das Schöne, Gute und Wahre in der Raumplanung je erzählt hat, vergessen. Stattdessen sieht er die Zersiedelung auf dem Talboden, über den eine unbekannte Macht einen riesigen Sack voller Gebäude wie Bauklötzte ausgeschüttet hat. Auf den ersten Blick planlos, auf den zweiten jedoch wohlgeordnet. Allerdings ist nicht die Raumplanung am Werk, sondern das Eigentum. Es ist die unbekannte Macht, die die Bauklötzte ausschüttet. Hier wirkt «the invisible hand» des Adam Smith. Deshalb muss zuerst über das Eigentum reden, wer im Fürstentum über die Planung spricht.

**EIGENTUM MACHT ANSTÄNDIG** Im Fürstentum Liechtenstein ist das Eigentum gewährleistet. In den Schranken des Gesetzes wohlverstanden. Der Rechtsstaat sorgt für Ordnung und Dauer. Er schützt mein Eigentum in zwei Richtungen: Ich darf erstens meine Rechte ausüben und mich meines Eigentums erfreuen. Und zweitens, fast wichtiger noch: Niemand darf mir mein Eigentum wegnehmen. Baufreiheit und Eigentumsgarantie sind das wahre Fundament, das die Raumplanung trägt. Das hat Folgen. Für die Raumplanung gibt es zwei Sorten Menschen: Die Eigentümer und die Habenichtse. Dieser Unterschied ist fundamental, unabänderlich allerdings ist er nicht. Auch Habenichtse können Eigentümer werden. Daran arbeiten sie. Zäh, jahrelang und erfolgreich. Denn eines ist sicher: Der Eigentümer ist der bürgerlich bessere Mensch, genauer, erst der Eigentümer ist ein Mensch. Darum ist der Drang nach dem Eigentum allgemein und wird von Staates wegen gefördert. Alle Liechtensteiner sollen Eigentümer werden, das ist ein stillschweigendes Staatsziel. Der Staat wäre dann die Gemeinschaft der besseren Menschen. Anders herum: Erst der Eigentümer ist ein wahrer Liechtensteiner. Darum beschäftigt sich die Raumordnung ausschliesslich mit dem Eigentum. Raumplanung ist die Sammlung der kodifizierten Verhaltensregeln für die Eigentümer. Für die Habenichtse gelten andere Gesetze. Nun ist zwar der Eigentümer der bürgerlich bessere Mensch, egoistisch aber ist er trotzdem. Dass seine Finanzen seiner Baufreiheit Grenzen setzen, das sieht er ein, dass es der Staat tut, weniger. Zu wenig Geld ist Schicksal, die Bau- und Zonenordnung hingegen ist Zwang. Allerdings nur auf dem eigenen Grundstück, beim Nachbarn hingegen ist es die rechtsetzende Ordnung, ohne die das Zusammenleben nicht möglich wäre. Das Eigentum im Zaun zu halten, ohne

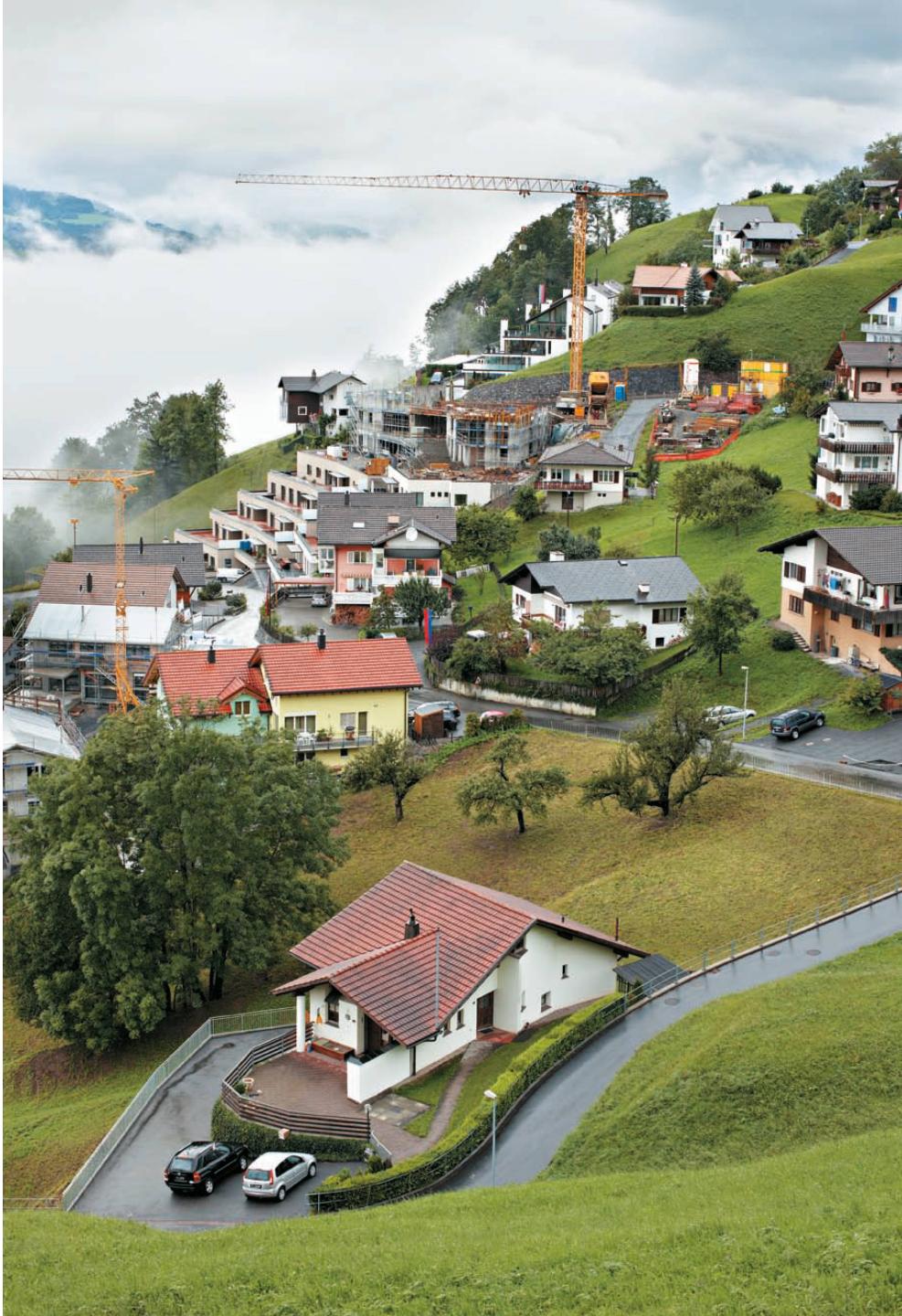
es wirklich einzuschränken, das ist die wahre Staatskunst. Die Planung soll den Pelz waschen, ohne ihn nass zu machen. Das gelingt im Rechtsstaat durchaus zur Zufriedenheit der anständigen Bürger. Denn Eigentum macht anständig, was mit standesgemäß übersetzt werden kann. Der Stand der Eigentümer ist schliesslich die staatstragende Gesellschaftsschicht.

Was hat das mit der Zersiedelung zu tun? Da der Drang zum Eigentum so gross ist und der Staat Eigentum fördert, ist die Zersiedelung keine Krankheit, die das Land befallen hat, sondern heilbringender Segen. Jedes Einfamilienhaus ist ein Beitrag ans Wohlergehen des Landes, denn die Zahl der Eigentümer hat sich vermehrt, und ein Mensch mehr ist besser geworden. Jedes neue Klötzchen, das aus dem Riesenack auf die Erde fällt, ist ein Samenkorn des wirklich Guten, Wahren und Schönen, des Eigentums. Daraus folgt der bestürzende Schluss: Wer gegen die Zersiedelung ist, ist gegen das Eigentum. Wer eine geordnete Besiedelung will, ist gegen die Baufreiheit. Wer aber eine wirksame Raumplanung will, schränkt Eigentümer ein, schlimmer noch, nimmt ihnen etwas weg.

**MENSCH WERDE EIGENTÜMER** Seien wir realistisch: Es gibt nur zwei Gruppen, die sich gegen die Zersiedelung stemmen, die Landschaftsschützer und die Architekten. Die einen reden von zerstörter Kulturlandschaft, die anderen von Siedlungsbrei. Die anständigen Bürger hingegen sind stolz auf das Erreichte, sie stört Nachbars Hund, nicht die Zersiedelung. Recht haben weder die Landschaftsschützer noch die Architekten, denn die Zersiedelung ist ein Segen. Der bebaubare Boden im Fürstentum diente jahrhundertlang der Landwirtschaft. Seinen Wert bestimmte der Ertrag, beides war niedrig. Dann geschah die wunderbare Wertvermehrung, denn der Bauer Ospelt sass im Gemeinderat, wo beschlossen wurde, aus dem Bauernland Bauland zu machen. Kurz darauf verkaufte er dem Architekten Findig das Land. Prokurist Genügsam traf auf den Architekten und löste eine Kettenreaktion aus. Findig plante, Baumeister Hartstein betonierte, Sanitär, Gips, Maler, Schreiner und alle anderen Handwerker wirkten, die Zulieferer lieferten, die Behörden bewilligten, die Werke schlossen an. Alle Beteiligten hatten profitiert: der Notar, die Bank, die Handwerker, die Gemeinde und nicht zuletzt Prokurist Genügsam, der nun Eigentümer wurde, ein Aufstieg, eine Verbesserung des Volkes. Der allgemeine Landeswohlstand hatte eine Stütze mehr.

**DER WEG ZU SEINESGLEICHEN** Niemand machte sich Gedanken über die Zersiedelung. Die Operation verlief in den Schranken des Gesetzes, niemand nahm Anstoß, niemand war in seinem ästhetischen Empfinden verletzt. Warum sollte Prokurist Genügsam nicht Eigentümer werden? Sein Haus stört nicht. Es wiederholt die Ortsbauweise, es erfüllt persönliche Bedürfnisse, passt wie ein Anzug von der Stange. Es unterzieht sich allen Grenzabständen und Höhenvorschriften, Darüber hinaus respektiert es die Bau- und Zonenordnung. Zum Bruttosozialprodukt trägt es sein Scherlein bei, zum Steuersubstrat leistet der Prokurist seinen Beitrag.

Der Wandel vom Getreidefeld zum Abstandsgrün wird als Wertschöpfung bezeichnet. Die Koalition der Zersiedler schöpft den Wert des Bodens ab. Der Prokurist ist zufrieden, lebt standesgemäß. Er und seinesgleichen, die staatstragende Schicht, sehen den Hausbau nicht als Zersiedelung, sondern als wohlverdiente und hart erarbeitete Mehrung des persönlichen Glücks. Doch das Eigentum hat seine Grenzen, das Grundstück seinen Rand. Diese Grenze muss man befestigen, mit Thujahäckchen zum Beispiel. Denn der Nachbar ist eine Gefahr. Von ihm können diverse Belästigungen ausgehen, Rasenmäherlärm, zum Beispiel, oder Kinder, Hunde, Katzen, Grillgeruch, absamendes Unkraut. Da hilft nur, sich einzuziehen, denn nur das eigene Grundstück ist sicher. Was jenseits liegt, geht den Eigentümer nichts an. Vor allem dann nicht, wenn dort öffentlicher Bereich ist. Dafür ist der Staat zuständig, dem zu misstrauen jeder Steuerzahler Grund genug hat. Zwar ist jeder Eigentümer indirekt auch Miteigentümer von Strassen und Plätzen, aber was so vielen gehört, gehört niemandem. Das Gemeinsame ist kein Eigentum, sondern eine Restfläche. Die zu unterhalten ist die Aufgabe der öffentlichen Hand. Gestaltungsansprüche haben die Eigentümer keine, denn Schönheit ist Privatsache. So sieht der öffentliche Raum denn auch aus, technisch unterhalten, ästhetisch verwahrlost. Parkplätze sind wichtiger als Bäume. Die Zersiedelung ist eine Tatsache und kann nicht rückgängig gemacht werden. Sie ist eine Folge des Wohlstands, der über Liechtenstein und auch über die Schweiz hereinbrach – teils erarbeitet, teils erlistet, jedenfalls vorhanden und von allen auch gerne genossen. Der ausgeleerte Sack an Häusern und Häuschen ist allerdings nichts Neues. Das Resultat ist die Fortsetzung des Dorfes mit mehr Mitteln. Das Einfamilienhaus unterscheidet sich als Typus nur wenig von den Häusern, die zu Armutzeiten schon da waren:



^Bauen in Liechtenstein: Ein riesiger Sack voller Gebäude wurde wie Bauklötzte ausgeschüttet.

Heute wie damals ist es der frei stehende, rundum begehbarer Familienbehälter. Neu daran ist nur die viel höhere Durchsatzgeschwindigkeit. Falsch ist zu behaupten, Liechtenstein verstädttere, richtig hingegen ist: Die Verdörfelung nimmt zu, bis sie zur Agglomeration wird. Nie gab es eine Stadt im Fürstentum, nie ein anderes Modell der Besiedelung als das Dörfeln. Die Zersiedelung ist liechtensteinisches Erbgut.

#### BRAUCHT EIGENTUM EINE ZUKUNFT?

Nach 1950 ist im Lande mehr gebaut worden als zuvor in allen Zeiten. Man fragt sich, kann das so weitergehen? Wie viel Platz brauchen doppelt so viele Eigentümer? Ist das Glücksgehäuse, das Einfamilienhaus, die richtige Wohnform? Das sind typische Habenichtsfragen. Die Eigentümer kümmert eher der Hypothekarzins.

Habenichtse sind ohne Macht, denn die Macht ist die Zwillingsschwester des Eigentums. Die Planer sind machtlos, also Habenichtse. Sie haben nur Wissen, keine Wirkung. Sie beeindrucken die Eigentümer kaum. Die haben Zukunftsangst, nicht Zukunftssinn. Jeder Eigentümer sieht die Gefahr kommen. Das beginnt mit den Steuern, führt über die Umverteilung zu Einschränkungen und endet mit der Enteignung. Der Rückfall in den Zustand eines Habenichts ist der Albtraum des Eigentümers. Darum plant er nicht, er verteidigt.

Die Raumplanung regelt das Bauverhalten des Eigentums. Daraus folgt erstens: Die Raumplanung ist kein Zukunftsentwurf, sondern ein Verwaltungsakt. Sie produziert nicht nur Szenarien, Alternativen oder gar Visionen, sondern den Vollzug. Liechtenstein ist ein Rechtsstaat, in dem die Gesetze gelten und durchgesetzt werden. Diese Tätigkeit auf den Raum angewandt nennt man heute Planung. Zweitens wird das Eigentum kleine Korrekturen erlauben, aber keine grundsätzliche Änderung zulassen. Die Planung, verstanden als Entwurf für die Zukunft, ist ein Papiertiger. Man kann das auch anders sehen: Noch ist der Leidensdruck klein. Noch plagt die Zersiedelung keinen der Eigentümer. Leiden tun sie hingegen täglich im Stau. Dass der Stau durch ebendiese Zersiedelung entstanden ist, bedenkt allerdings keiner. Sonst aber ist das Fürstentum ein glückliches Land, lebt im Wohlstand und Frieden, hat drei Parteien und eine Demokratie. Wären alle so wie Liechtenstein, es ginge dieser Welt besser. Die Zersiedelung aber geht munter weiter. Diejenigen, die im Land etwas zu sagen haben, stört das keineswegs, sie wissen, dass dies wirtschaftliche Notwendigkeit ist. Zwar sind alle gegen die Zersiedelung, doch das sind blosse Lippenbekennisse. Wer über Raumplanung reden will, muss die Eigentumsfrage stellen. Doch das ist unanständig, genauer, nicht standesgemäß. Es herrscht der Stand der Eigentümer. Benedikt Loderer sprach vor der «Vision Liechtenstein 2020» in Vaduz, einer Veranstaltung der Hochschule Liechtenstein in Zusammenarbeit mit der Regierung des Fürstentums Liechtenstein.