

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art

Band: 60 (1973)

Heft: 3: Wohnungsbau

Artikel: Wohn- und Freizeitplanung "Allmeind" in Balzers FL : Architekt Ueli Roth

Autor: Roth, Ueli

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-87523>

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: 13.01.2026

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



Wohn- und Freizeitplanung «Allmeind» in Balzers FL

Architekt: Ueli Roth SIA, Zürich

Planungskonzept und -vorgang

Diese Planung und Projektierung erfolgt im Rahmen der gleichzeitig laufenden Ortsplanung. Sie bezieht sich auf ein Gebiet von rund 2 km Länge und 0,5 km Breite, das auf dem breiten Schuttkegel des Balzner Tobels über dem Dorf Balzers und unterhalb des Waldrandes aus der ganzen vorgelagerten Rheinebene eingesehen werden kann. Das Areal ist fast gänzlich im Besitz der Bürgergemeinde und wird heute alpwirtschaftlich genutzt. Die grosse Fläche ist wegen ihrer Aussichtslage und wegen des parkartigen Krüppelbuchenbestandes entlang dem Waldrand landschaftlich außerordentlich wertvoll und für örtliche und überörtliche Erholungseinrichtungen hervorragend geeignet.

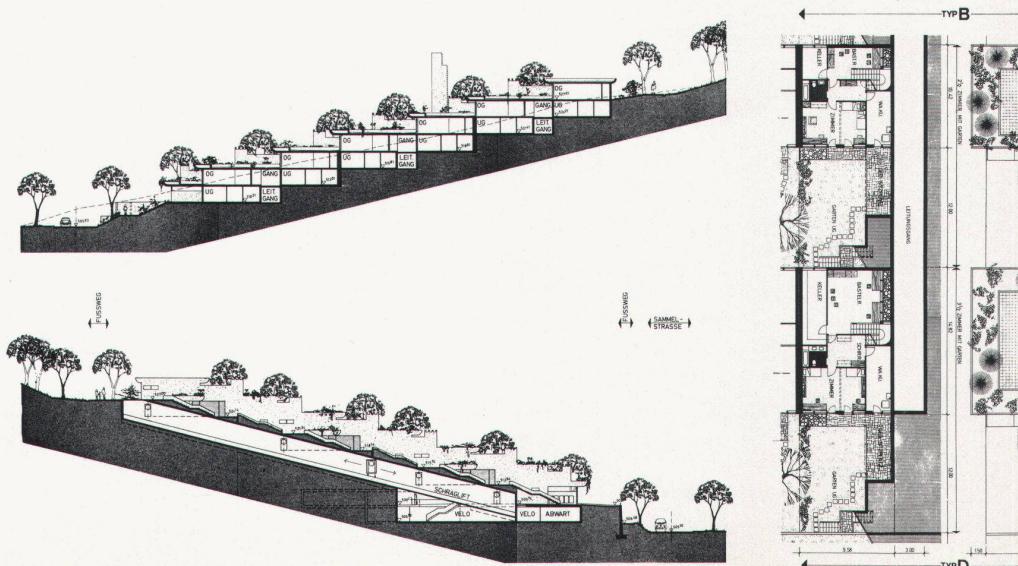
Traditionsgemäss wünschte die Bürgergemeinde, wie andere ihr gehörende Landflächen, auch diese sogenannte «Allmeind» ihren Gemeindegliedern als privates Bauland käuflich zur Verfügung zu stellen. Auf Vorschlag des die Ortsplanung bearbeitenden Büros H. Frommelt, Vaduz, wurde das Büro Ueli Roth für Vorschläge zu einer Planung des Gebietes zugezogen. Sachbearbeiter auf dem Büro Roth sind Peter Keller, Ingrid Schmid.

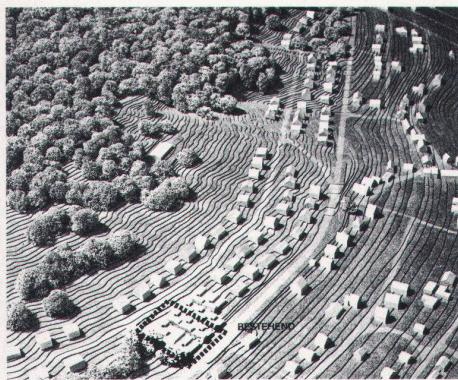
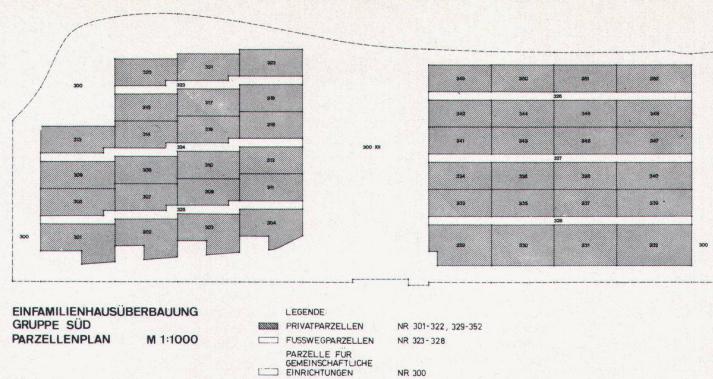
Die Ausgangslage war klar: Das liechtensteinische Baugesetz schreibt die offene Bauweise und die Bürgergemeinde stellte sich eine gesamthafte Erschliessung des Gebietes und eine weitgehende Aufteilung in Einzelparzellen für Einfamilienhäuser vor. Die Auftragerteilung liess aber die Möglichkeit offen, andere Vorschläge zu machen.

Allen gemachten Vorschlägen gemeinsam war die Freihaltung der ganzen oberen Arealhälfte entlang dem parkartigen Waldrand. Die zwangsläufige Reduktion der Weidefläche verunmöglicht in Zukunft die Grossviehhaltung, so dass die modernen, grossräumigen Stallungen, die sich ungefähr in der Arealmitte befinden, einer anderen Nutzung zugeführt

werden können. Die gemachten Vorschläge bezwecken deren *Verwandlung in ein Freizeitzentrum*, in dem in aus Steinen der benachbarten Rüfe gebauten, grossen Feuerstellen Besucher selbst mitgebrachtes oder in einem Kiosk gekauftes Fleisch braten können. Weitere Feuerstellen mit Bänken und Brunnen sind um die Stallungen herum im Krüppelbuchenpark vorgesehen. Ein *Fitnessparcours* und ein *Naturlehrpfad* sollen beim Freizeitzentrum beginnen und enden. Allen untersuchten Planungsvarianten gemeinsam ist ferner eine *Sammelstrassenspange* mit zwei Anschlüssen am Talstrassennetz und zwei offene, terrasiert im Gelände eingebaute und etappenweise realisierbare *Auffang-Parkieranlagen*, von denen nur noch *Fusswege* zu den Freizeitanlagen weiterführen; damit kann aller Fahrverkehr ausser Zubringerverkehr von der oberen Gebietshälfte ferngehalten werden. Für die Sammelstrasse wurde ein Querschnitt mit durch

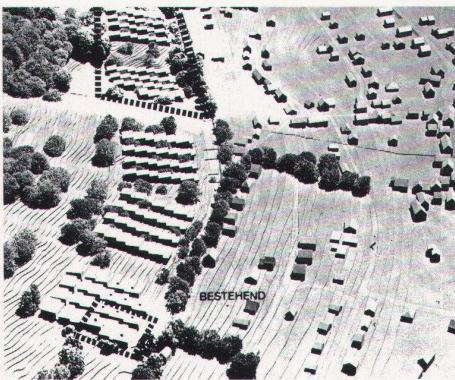
Grünrabatten zur Aufnahme von Alleeäumen getrennten *Trottoirs* gewählt. Die Bearbeiter waren sich der besonderen Nachteile einer offenen Bauweise auf diesem empfindlichen Areal von Anfang an bewusst und zielten darauf ab, die Ausnahmebestimmungen des FL-Baugesetzes in Anspruch zu nehmen, nach denen *Gruppenbauten von der Landesregierung bewilligt werden können, wenn ein «Gesamtplan» mit den nötigen vertraglichen Sicherungen vorliegt*. In der Absicht, den Gemeindebehörden einen freien *Entscheid unter mindestens zwei Hauptalternativen* zu ermöglichen, entwickelten und verglichen die Bearbeiter eine Variante Einzelbauweise und eine Variante Gruppenbauweise. Sie machten überdies schon bei Arbeitsbeginn den Vorschlag, *keinen Quadratmeter zu veräussern, sondern das Land im Baurecht abzugeben*. Der Behördenentscheid unter den Varianten erfolgte aufgrund von Kapazitäts- und Kostenvergleichen,





Modellen, Plänen und Fotomontagen. Der Vergleich zeigte, dass bei offener Bauweise 80 Wohneinheiten, bei Gruppenbauweise bei mittlerer Dichte 170 Einheiten gebaut werden konnten und dass die Mehrkosten für Erschliessung und Land für die Variante offene Bauweise rund 6 Millionen Franken oder 75 000 Franken pro Wohneinheit der Variante <offen> betragen.

Die Behörden machten sich die Überlegungen zu eigen, dass sie diese Erschliessungsmehraufwendungen der <offenen> Variante zur direkten oder indirekten Verbilligung zen-



traler Anlagen der Wohngruppen der Variante <Gruppenbebauung> verwenden könnte. Die Initiative und fortschrittliche Gemeindebehörde überzeugte sich von den eindeutigen Vorteilen der Gruppenüberbauungen, insbesondere auch unter Gesichtspunkten des Landschaftsschutzes, und entschied sich zu deren Gunsten, aber gegen eine Untervariante mit zum Teil mehrstöckigen Mehrfamilienhausaufbauten der jeweils hintersten Terrassenzeile. Voraussetzung rein psychologischer Art für diesen Entscheid war, dass es gelang, jede Wohneinheit auf eine eigene Parzelle zu stellen, so dass kein Stockwerkeigentum, wohl aber Dachnutzungsrechte auf der jeweils untenliegenden Einheit entstehen. Durch diese Vorkehrte konnte die in Liechtenstein sehr zögernde Abkehr vom Ideal des Einfamilienhauses mit kleinen <Rundumgärtchen> zum Einfamilienhaus mit Dachgarten und seitlichem Garten vollzogen werden. Der seitliche Garten bildete eine weitere wichtige Voraussetzung zur gemeinderätlichen Zustimmung. Ein direkter Übergang zum Stockwerkeigentum, für die im Fürstentum Liechtenstein eine der schweizerischen praktisch identische Gesetzgebung besteht, wurde zum jetzigen Zeitpunkt und auf öffentlichem Boden als unpraktikabel erachtet.

Das Konzept von zwei Doppel- und einer Dreifachgruppe von je 24 doppelgeschossigen Wohneinheiten bildet somit die Grundlage der Spezial- und Gestaltungsvorschriften für das Planungsgebiet, deren Funktion jener der Eschener Zentrumsplanung entspricht, mit dem grossen Unterschied allerdings, dass hier

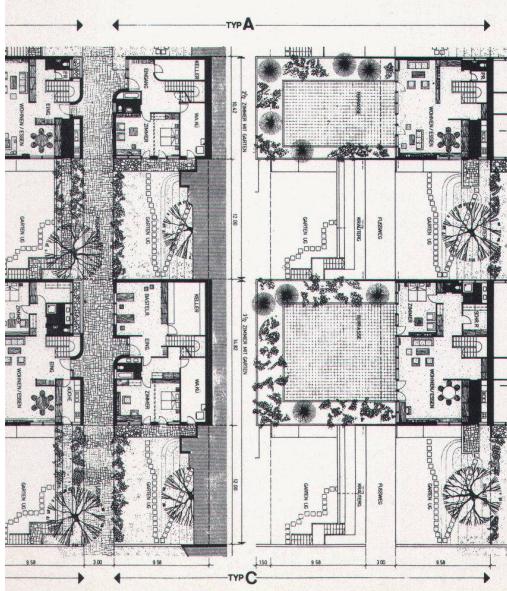
die Öffentlichkeit über Grund und Boden verfügt, was zur Folge hat, dass die Gestaltungsvorschriften zwingenden Charakter haben. Selbst bei Bauausführung durch Private kann die Gemeinde die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften verlangen als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Der Vorschlag der Planer, das Land nicht zu verkaufen sondern im Baurecht abzugeben, wurde von den Gemeindebehörden angenommen.

Projektierung einer Baugruppe – Erstellungs- und Eigentumskonzept

Zwecks genauerer Abklärung aller planerischen, baulichen, rechtlichen und politischen Aspekte erteilte der Gemeinderat den Planern den Auftrag, die südlichste Doppelbaugruppe von 48 Wohneinheiten mit ihren gemeinsamen Anlagen vollständig zu projektiert. Im März 1973 soll die Gemeindeversammlung das Konzept der gesamten Überbauung sowie den Vorschlag zum Bau einer ersten Baugruppe der Gemeinde unterbreiten. Diese soll als Bauherr der zentralen Anlagen – Sammelgaragen, Heiz- und Tankanlagen, Spielplätze, Schwimmbad usw. – wie auch der Wohneinheiten, die als Einfamilienhäuser bezeichnet werden, auftreten. Private können die Wohneinheiten kauflich zu Eigentum und das Baurecht auf 70 Jahre erwerben und schliessen einen Mietvertrag mit der Gemeinde zur Benutzung der zentralen Anlagen ab. Der Mietpreis soll die Tatsache berücksichtigen, dass die Art der zentralen Einrichtungen mit Sammelgarage wesentliche Ersparnisse der gesamten Erschliessung gegenüber der Variante mit Einzelbebauung für die Gemeinde bringt. Für den Ausbau der Wohneinheiten, deren Hauptgeschoss stützenfrei jene Unterteilung zwischen den Außenmauern erlaubt, stehen mehrere Varianten zur Auswahl mit einem kostenmässig fixierten Grundausbau zur Verfügung. Den weiteren Innenausbau übernimmt der Käufer selbst. Bei Fertigstellung des Rohbaus nicht verkaufte Einheiten werden standardgemäss durch die Gemeinde fertiggestellt und vorläufig vermietet. Den Unterhalt der internen Erschliessungswege besorgt die Gemeinde wie den Unterhalt der übrigen Gemeindestrassen, Wege, Plätze und Anlagen. Der Unterhalt der zentralen Anlagen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Der Käufer einer Einheit wird nach diesem Konzept einen dreiteiligen Vertrag mit der Gemeinde abschliessen: einen Kauf-, einen Baurechts- und einen Mietvertrag. Das Fürstentum Liechtenstein kennt ein sogenanntes Eigenheimförderungsgesetz, das zinslose Darlehen bis zu 25% bei Einhaltung bestimmter Normen aus Mitteln der Familienausgleichskasse gewährt. Dreiviertel der projektierten Einheiten entsprechen dieser Norm und weisen 4½ Zimmer auf, ein Viertel der Einheiten ist wesentlich grösser.

Schlussbemerkung

Die Planung und Projektierung <Allmeind, Balzers> weist die Charakteristik einer von der Ortsplanung bis zur Baurealisierung durchgehenden Planung unter Einbezug von Wirtschaftlichkeits-, Kosten- und Betriebsgesichtspunkten auf. Sie beinhaltet für Liechten-



Wohn- und Freizeitplanung <Allmeind> in Balzers FL

stein ein entscheidendes *Umdenken bezüglich der Verwaltung öffentlichen Landbesitzes* und der Beziehung zwischen privaten Bauherren und Verwaltung. Die Gemeinde tritt als Bauherr und Verkäufer auf und sichert sich eine maximale Kontrolle über die Bebauung unter gleichzeitiger Förderung des Eigenheimbesitzes zu günstigen Bedingungen.

Die grundsätzliche Bedeutung des Balzner Planungsprozedere liegt im Einsatz eines *(rollenden Kredites)*, der gestattet, nicht nur Bau-land zu sichern, sondern dieses auch zu erschliessen und sogar Vorleistungen hochbau-licher Art vorzunehmen. Die eingesetzten Mittel werden in dem Moment wieder zu neuem Einsatz frei, wo Käufer, Mieter und Baurecht-nehmer diese als Kapital oder als Kapitalzinsen wieder zurückfliessen lassen. Die Planer ver-treten in diesem Zusammenhang die Auffas-sung, dass jede Gemeinde mit erheblicher bau-licher Entwicklung einen solchen rollenden Kredit äufen sollte, mit dem sie eine gezielte Landerwerbs- und Erschliessungspolitik be-treibt und dass sie diese Politik mit der <Ver-waltung der eingezonnten Baugebiete> koordi-nieren sollte.

Was heisst das? Bekanntlich ist meistens zuviel Bauland eingezont, was zu Streubau-weise innerhalb der Bauzonen führt. Auszo-nungen sind praktisch nicht möglich, wohl aber die Versetzung in eine zweite Ausbau-etape. Eine Gemeinde, die eine aktive Boden-politik betreibt, kann anstreben, dass in erster Linie Land, das sie gezielt und frühzeitig in ihren Besitz gebracht hat, in die erste Bae-tappe eingezont bleibt oder in diese eingezont wird. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich somit fortan in erster Linie auf Land in öffent-lichem Eigentum – im Baurecht, nachdem eine allgemeine Bodenenteignung in unserem Rechtssystem eine Utopie zu sein scheint, kann durch kluge *Kombination aktiver Boden-politik, rollender öffentlicher Kredite und Ver-waltung der eingezonnten Baugebiete* de facto eine bauliche Entwicklung auf öffentlichem Boden gefördert werden.

Letztlich sollte die Einzonung und Er-schliessung privaten Baulandes in vermehrtem Masse von grundbuchlich festgelegten, gesamtheitlichen Überbauungsabsichten in Form von Gestaltungsplänen abhängig ge-macht werden, die bezüglich Eigentumsbin-dung erheblich weitergehen, als die konven-tionellen Quartierüberbauungspläne, die reine Strassen- und Erschliessungspläne sind. Dies zu erzwingen, fehlt allerdings vorderhand in der Schweiz und erst recht im Fürstentum Liechtenstein die rechtliche Grundlage, doch darf nicht vergessen werden, dass grundsätz-lich niemand ein Recht auf Landeinzonung be-sitzt; im Gegenteil – Einzonungen werden in Zukunft in der Schweiz voraussichtlich ein Recht der öffentlichen Hand auf Mehrwertab-schöpfung begründen. Inwiefern sich diese auch in vermehrten Bedingungen für Gestal-tungsleistungen niederschlagen werden, bleibt zu sehen.

Ueli Roth ■

Ausstellungskalender

Aarau	Aargauer Kunsthaus Galerie 6	Theodor Bally Emil Häfelin	9. 3.-14. 4. 24. 3.-21. 4.
Basel	Kunstmuseum Kunsthalle Gewerbemuseum Galerie d'Art Moderne Galerie Suzanne Egloff Galerie Katakombe Galerie Liatowitsch Galerie Mascotte Galerie Orly Galerie Riehentor Galerie St.Albansaal Galerie Bettie Thommen	Piero Manzoni Tell 73 Basler Bauten 1860 bis 1910 Der Basler und sein Computer Walter Giers Félix Vallotton Urs Dickerhof/Peter Travaglini Henri Nouveau Hafis Berthsinger Christoph Rehbach Bernhard Wyrsch Arturo Ermini Olivier Debré	24. 3.-29. 4. 7. 4.-29. 4. 24. 3.- 6. 5. 31. 3.-29. 4. 2. 3.-15. 4. 23. 3.- 8. 5. 11. 4.- 5. 5. 27. 3.- 5. 5. 6. 4.-26. 4. 23. 3.-19. 4. 24. 3.-21. 4. 24. 4.-12. 5. 6. 4.- 6. 5.
Bern	Kunsthalle Baumesse Anlikerkeller Berner Galerie Galerie Krebs Galerie Loeb Galerie Aenni von Mühlenen Galerie Zähringer	Alfonso Hüppi/Werner Leuenberger/ Thomas Peter/Roland Werro Henriette Sechehaye Frau Hayoz Gertrud Wyrsch-Guyer Willi-Müller-Brittinau A. Hossli Barbara Waldmann-Hebeisen Fritz Gottardi	10. 3.-15. 4. 27. 3.-25. 4. 4. 4.-29. 4. 18. 4.- 5. 5. 22. 3.-28. 4. 1. 3.-30. 4. 5. 4.-30. 4. 3. 4.-28. 4.
Bevaix NE	Galerie Pro Arte	Maitres de la Réalité Poétique et de la tradition francaise	14. 4.-20. 5.
Bremgarten AG	Galerie beim Kornhaus	Eva Maria Rätz-Schaltenbrand Ruedi Rätz-Schaltenbrand	13. 4.-13. 5.
Brig	Galerie zur Matze	Käthi Bütkofer	7. 4.-22. 4.
Bülach	Sigristenkeller	Manfred Hözel/John Grüninger/Adrian Hossli/ Heinz Nigg	12. 4.- 6. 5.
Büren an der Aare	Galerie Herzog	Rony Geiser	29. 3.-26. 4.
Carouge GE	Galerie Gaëtan	Rolf Iseli	8. 3.-19. 4.
La Chaux-de-Fonds	Musée des Beaux-Arts Galerie du Club 44	Tapisseries et tentures d'artistes du canton de Neuchâtel Jean Monod	24. 3.-29. 4. 7. 4.-28. 4.
Chur	Galerie zur Kupfergasse	Oskar Dalvit	25. 4.-26. 5.
Dübendorf	Galerie Arte Arena	Müller-Brittinau/Martin Schwarz	6. 4.- 5. 5.
Fribourg	Musée d'Art et d'Histoire	Reliquaires et Expression baroque de la Mort	23. 3.-29. 4.
Genève	Cabinet des Estampes Galerie Artel Galerie Bonnier Galerie des Granges Galerie Ziegler Galerie Zodiacque	Venise au XVIIIe siècle Jean Dubuffet Jacques Villon Humblot Editions Ziegler Albers/Krushenick/Fruthrunk	8. 2.-19. 4. 1. 4.-15. 4. 8. 3.-20. 4. 16. 2.-14. 4. 16. 3.-27. 4. 4. 4.- 1. 5.
Grenchen	Galerie Toni Brechbühl	Gruppe Lachaim/Samogit/Schantz/Shapiro	17. 3.-12. 4.
Hermance GE	Atelier Cora	Eliane Laurent	23. 3.-22. 4.
Lausanne	Musée des Beaux-Arts Galerie Alice Pauli	Charles Clément Bacon/Bissière/Calder/Chillida/Delaunay/ Estève/Jorn/Miro/Nicholson/Penalba/Riopelle/ Szenes/Tapiès/Tobey et Mary Vieira da Silva	29. 3.- 6. 5. 27. 3.-28. 4.
Lutry	White Gallery	Miro/Arman/Fontana/Kandinski/Picasso/Vasarely/ Tapiès/Cesar/Corbusier/Henry Moore/ Max Ernst/Matisse/Leger	10. 3.-30. 4.
Luzern	Kunstmuseum Galerie Raeber	Paul Thek/Leopold Häfliger/Godi Hofmann Annemarie von Matt	25. 3.-29. 4. 15. 3.-30. 4.
Martigny	Galerie Manoir	La sérigraphie en Suisse	24. 3.-23. 4.
Montreux	Galerie Picpus	Comtesse/Bozzolo	12. 4.-12. 5.
Morges	Galerie Basilik Galerie Pro Arte	Paul von Moos Huit peintres naïfs brésiliens	30. 3.-25. 4. 2. 4.-19. 4.
Neukirch-Egnach TG	Burkartshof	Werner Weiskönig	27. 3.-30. 4.
Peseux NE	Galerie 2016	Jean-Claude Vieillefond/Pierre Bohrer	7. 4.-22. 4.
Rapperswil	MV-Galerie	Beat Brechbühl	7. 4.-29. 4.
Rolle VD	Galerie du Port	Chillida	9. 3.-26. 4.
St.Gallen	Historisches Museum	Herbert Maeder, Photographien	24. 3.- 6. 5.
Schaffhausen	Museum zu Allerheiligen	Attilio Zanetti	10. 3.-15. 4.
Solothurn	Galerie Bernard	Schang Hutter	30. 3.- 6. 5.
Thun	Kunstsammlung Galerie Aarequai Atelier-Galerie	Fritz Bütkofer Willi Suter Margarete Day	24. 3.-29. 4. 7. 4.- 1. 5. 23. 3.-22. 4.
Wil SG	Galerie Marktgasse 24	Heidi Suter/René Büchi	24. 3.-21. 4.
Winterthur	Kunsthalle im Waaghaus Galerie ABC Galerie im weissen Haus	Vojo Radovic Alice A. Battistini/Kurt Thaler Robert Lienhard	7. 4.-12. 5. 14. 4.-26. 5. 9. 3.- 5. 5.
Zug	P & P Galerie	Josef Staub	7. 4.-20. 5.
Zürich	Kunsthaus Helmhaus Graphische Sammlung ETH Museum Bellerive Kunstgewerbemuseum Paulus-Akademie Bankverein Paradeplatz Galerie Arben-Press Galerie Art in Progress Galerie Benno Galerie Bettina Galerie Suzanne Bollag Galerie Bürdeke Galerie Coray Galerie Form Galerie Gimpel & Hanover Galerie Maeght Marlborough Galerie AG Rotapfel-Galerie Galerie Scheidegger + Maurer Galerie Schlägl Galerie Strunskaja Galerie Stummer + Hubschmid Galerie Annemarie Verna Galerie Walcheturm Galerie Wolfsberg	Oskar Schlemmer/Otto Meyer-Amden Carlotta Stocker Picasso, Druckgraphik Amerikanische Quilts Walter Käch Elsi Moser Rudolf Günthardt Werner Urfer Ed Moses Peter Vogel Hans Fischli Tantra-Kunst D'Aterno/Isler/Volpi Licini/Timmermann Lucien Hervé, Fotos Yves Klein Hartung Fausto Melotti Rudolf Küenzi Hugo Schuhmacher Daniel de Quervain J. Friedländer Grafik Robert Mangold Naive Kunst/Schweizer Maler August Frey/Rolf Gfeller	1. 4.-20. 5. 16. 4.-20. 5. 31. 3.-27. 5. 2. 3.-15. 4. 24. 2.- 6. 5. 16. 3.-29. 4. 24. 2.-27. 4. 7. 4.- 5. 5. 23. 3.-27. 4. 3. 3.-14. 4. 15. 3.-28. 4. 30. 3.- 1. 5. 1. 2.-30. 4. 16. 3.-21. 4. 1. 2.-23. 4. 30. 3.- 5. 5. 6. 4.-15. 5. 17. 3.-12. 4. 23. 3.-23. 5. 13. 3.-28. 4. 15. 3.-30. 3. 5. 3.-30. 4. 30. 3.- 3. 5. 6. 4.-28. 4. 5. 4.-28. 4.