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

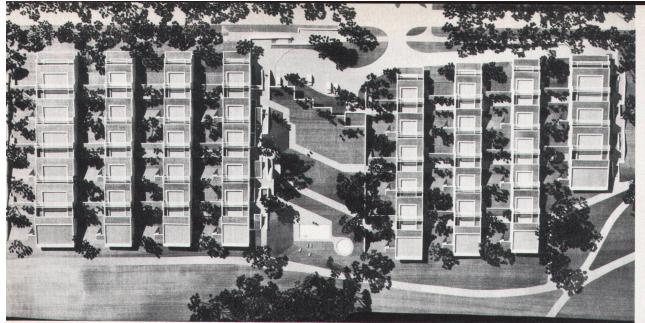
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 19.11.2025

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





Wohn- und Freizeitplanung (Allmeind) in Balzers FL Architekt: Veli 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.

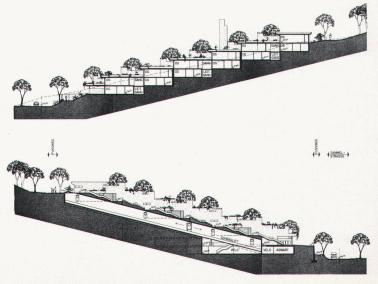
Traditionsgemäss wünschte die Bürgergemeinde, wie andere ihr gehörende Landflächen, auch diese sogenannte (Allmeind) ihren Gemeindegliedern als privates Bauland käuflich zur Verfügung zu stellen. Auf Vorschlag des die Ortsplanung bearbeitenden Büros H. Frommelt, Vaduz, wurde das Büro Ueli Roth für Vorschläge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

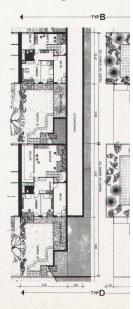
Die Ausgangslage war klar: Das liechtensteinische Baugesetz schreibt die offene Bauweise und die Bürgergemeinde stellte sich eine gesamthafte Erschliessung des Gebietes und eine weitgehende Aufteilung in Einzelparzellen für Einfamilienhäuser vor. Die Auftragserteilung liess aber die Möglichkeit offen,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







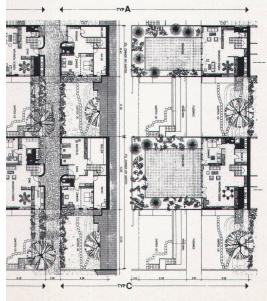
			302		100	sec	phi .	
/ **	210	907 907	280				206	
	294	236	**	200 101	343	344	544	
		304	20		241 948 946 (MF)			
304	335	**	**		234	204	tan .	542
**	327	309			819	335	ATT	a39 ·
SOL SEC	900	500	. 35x				SSI .	

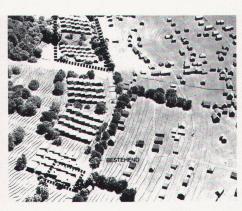
NFAMILIENHAUSÜBERBAUUNG RUPPE SÜD ARZELLENPLAN

M 1:1000

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) betrugen.

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 Vorkehre 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 genauer 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 projektieren. 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, und Tankanlagen, Spielplätze, Schwimmbad usw. - wie auch der Wohneinheiten, die als Einfamilienhäuser bezeichnet werden, auftreten. Private können die Wohneinheiten käuflich zu Eigentum und das Baurecht auf 70 Jahre erwerben und schliessen einen Mietvertrag mit der Gemeinde zur Benützung 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 Liechtenstein 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 crollenden Kredites), der gestattet, nicht nur Bauland zu sichern, sondern dieses auch zu erschliessen und sogar Vorleistungen hochbaulicher Art vorzunehmen. Die eingesetzten Mittel werden in dem Moment wieder zu neuem Einsatz frei, wo Käufer, Mieter und Baurechtnehmer diese als Kapital oder als Kapitalzinsen wieder zurückfliessen lassen. Die Planer vertreten in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass jede Gemeinde mit erheblicher baulicher Entwicklung einen solchen rollenden Kredit äufnen sollte, mit dem sie eine gezielte Landerwerbs- und Erschliessungspolitik betreibt und dass sie diese Politik mit der «Verwaltung der eingezonten Baugebiete> koordinieren sollte.

Was heisst das? Bekanntlich ist meistenorts zuviel Bauland eingezont, was zu Streubauweise innerhalb der Bauzonen führt. Auszonungen sind praktisch nicht möglich, wohl aber die Versetzung in eine zweite Ausbauetappe. Eine Gemeinde, die eine aktive Bodenpolitik betreibt, kann anstreben, dass in erster Linie Land, das sie gezielt und frühzeitig in ihren Besitz gebracht hat, in die erste Bauetappe eingezont bleibt oder in diese eingezont wird. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich somit fortan in erster Linie auf Land in öffentlichem Eigentum - im Baurecht, nachdem eine allgemeine Bodenenteignung in unserem Rechtssystem eine Utopie zu sein scheint, kann durch kluge Kombination aktiver Bodenpolitik, rollender öffentlicher Kredite und Verwaltung der eingezonten Baugebiete de facto eine bauliche Entwicklung auf öffentlichem Boden gefördert werden.

Letztlich sollte die Einzonung und Erschliessung privaten Baulandes in vermehrtem Masse von grundbuchlich festgelegten, gesamtheitlichen Überbauungsabsichten in Form von Gestaltungsplänen abhängig gemacht werden, die bezüglich Eigentumsbindung erheblich weitergehen, als die konventionellen 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 grundsätzlich niemand ein Recht auf Landeinzonung besitzt; im Gegenteil - Einzonungen werden in Zukunft in der Schweiz voraussichtlich ein Recht der öffentlichen Hand auf Mehrwertabschöpfung begründen. Inwiefern sich diese auch in vermehrten Bedingungen für Gestaltungsleistungen niederschlagen werden, bleibt zu sehen. Ueli Roth ■

Ausstellungskalender

Aarau	Aargauer Kunsthau s	Theodor Bally	9. 3.–14. 4.
	Galerie 6	Emil Häfelin	24. 3.–21. 4.
Basel	Kunstmuseum Kunsthalle	Piero Manzoni	24. 3.–29. 4.
	Gewerbemuseum	Tell 73 Basler Bauten 1860 bis 1910	7. 4.–29. 4. 24. 3.– 6. 5.
	Galerie d'Art Moderne	Der Basler und sein Computer Walter Giers	31. 3.–29. 4. 2. 3.–15. 4.
	Galerie Suzanne Egloff	Félix Vallotton	23.3 8.5.
	Galerie Katakombe Galerie Liatowitsch	Urs Dickerhof/Peter Travaglini Henri Nouveau	11. 4 5. 5. 27. 3 5. 5.
	Galerie Mascotte	Hafis Bertschinger	6. 4. – 26. 4.
	Galerie Orly Galerie Riehentor	Christoph Rehbach Bernhard Wyrsch	23. 3.–19. 4. 24. 3.–21. 4.
	Galerie St. Albansaal	Arturo Ermini	24. 4.–12. 5.
Bern	Galerie Bettie Thommen	Olivier Debré	6. 4. – 6. 5.
bern	Kunsthalle	Alfonso Hüppi/Werner Leuenberger/ Thomas Peter/Roland Werro	10. 3.–15. 4.
	Baumesse Anlikerkeller	Henriette Sechehaye	27. 3.–25. 4.
	Berner Galerie	Frau Hayoz Gertrud Wyrsch-Guyer	4. 4.–29. 4. 18. 4.– 5. 5.
	Galerie Krebs Galerie Loeb	Willi-Müller-Brittnau A. Hossli	18. 4.— 5. 5. 22. 3.—28. 4. 1. 3.—30. 4.
	Galerie Aenni von Mühlenen	Barbara Waldmann-Hebeisen	5. 430. 4.
Bevaix NE	Galerie Zähringer	Fritz Gottardi	3. 4.–28. 4.
Bevaix NE	Galerie Pro Arte	Maîtres de la Réalité Poétique et de la tradition française	14. 4.–20. 5.
Bremgarten AG	Galerie beim Kornhaus	Eva Maria Rätz-Schaltenbrand	40.4.40.5
Brig	Galerie zur Matze	Ruedi Rätz-Schaltenbrand Käthi Bütikofer	13. 4.–13. 5. 7. 4.–22. 4.
Bülach	Signistenkeller	Manfred Hölzel/John Grüniger/Adrian Hossli/	1.422.4.
		Heinz Nigg	12.4 6.5.
Büren an der Aare	Galerie Herzog	Rony Geiser	29. 3.–26. 4.
Carouge GE	Galerie Gaëtan	RolfIseli	8.3.–19.4.
La Chaux-de-Fonds	Musée des Beaux-Arts	Tapisseries et tentures d'artistes du canton de Neuchâtel	24. 3.–29. 4.
	Galerie du Club 44	Jean Monod	7. 4.–28. 4.
Chur	Galerie zur Kupfergasse	Oskar Dalvit	25. 4.–26. 5.
Dübendorf Fribourg	Galerie Arte Arena Musée d'Art et d'Histoire	Müller-Brittnau/Martin Schwarz Reliquaires et Expression baroque de la Mort	6. 4.— 5. 5. 23. 3.—29. 4.
Genève	Cabinet des Estampes	Venise au XVIIIe siècle	8. 2.–19. 4.
	Galerie Artel	Jean Dubuffet	1.415.5.
	Galerie Bonnier Galerie des Granges	Jacques Villon Humblot	8. 3.–20. 4. 16. 2.–14. 4.
	Galerie Ziegler	Editions Ziegler	16. 3.–27. 4.
Grenchen	Galerie Zodiaque Galerie Toni Brechbühl	Albers/Krushenick/Fruthrunk Gruppe Lachaim/Samogit/Schantz/Shapiro	4. 4. — 1. 5. 17. 3. —12. 4.
Hermance GE	Atelier Cora	Eliane Laurent	23. 3.–22. 4.
Lausanne	Musée des Beaux-Arts	Charles Clément	29.3 6.5.
	Galerie Alice Pauli	Bacon/Bissier/Bissière/Calder/Chillida/Delaunay/ Estève/Jorn/Miro/Nicholson/Penalba/Riopelle/ Szenes/Tapiès/Tobey et Mary Vieira da Silva	27. 3.–28. 4.
Lutry	White Gallery	Miro/Arman/Fontana/Kandinski/Picasso/Vasarely/ Tapies/Cesar/Corbusier/Henry Moore/ Max Ernst/Matisse/Leger	10. 3.–30. 4.
Luzern	Kunstmuseum	Paul Thek/Leopold Häfliger/Godi Hofmann	25. 3.–29. 4.
Martigny	Galerie Raeber	Annemarie von Matt	15.3.–30.4.
Montreux	Galerie Manoir Galerie Picpus	La sérigraphie en Suisse Comtesse/Bozzolo	24. 3.–23. 4. 12. 4.–12. 5.
Morges	Galerie Basilik	Paul von Moos	30. 3.–25. 4.
	Galerie Pro Arte	Huit peintres naïfs brésiliens	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 Schaffhausen	Historisches Museum	Herbert Maeder, Photographien	24.3 6.5.
Solothurn	Museum zu Allerheiligen Galerie Bernard	Attilio Zanetti Schang Hutter	10. 3.–15. 4. 30. 3.– 6. 5.
Thun	Kunstsammlung	Fritz Bütikofer	24. 329. 4.
	Galerie Aarequai Atelier-Galerie	Willi Suter	7. 4.— 1. 5. 23. 3.—22. 4.
Wilsg	Galerie Marktgasse 24	Margarete Day Heidi Suter/René Büchi	24. 3.–21. 4.
Winterthur	Kunsthalle im Waaghaus	Vojo Radoicic	7. 4.–12. 5.
	Galerie ABC Galerie im weissen Haus	Alice A. Battistini/Kurt Thaler Robert Lienhard	14. 4.–26. 5. 9. 3.– 5. 5.
Zug	P & P Galerie	Josef Staub	7. 4.–20. 5.
Zürich	Kunsthaus	Oskar Schlemmer/Otto Meyer-Amden	1.420.5.
	Helmhaus Graphische Sammlung ETH	Carlotta Stocker Picasso, Druckgraphik	16. 4.–20. 5. 31. 3.–27. 5.
	Museum Bellerive	Amerikanische Quilts	2.315.4.
	Kunstgewerbemuseum Paulus-Akademie	Walter Käch Elsi Moser	24. 2.— 6. 5. 16. 3.—29. 4.
	Bankverein Paradeplatz	Rudolf Günthardt	24. 227. 4.
	Galerie Arben-Press Galerie Art in Progress	Werner Urfer Ed Moses	7. 4.— 5. 5. 23. 3.—27. 4.
	Galerie Benno Galerie Bettina	Peter Vogel	3. 3.–14. 4. 15. 3.–28. 4.
	Galerie Suzanne Bollag	Hans Fischli Tantra-Kunst	30. 3.– 1. 5.
	Galerie Bürdeke	D'Aterno/Isler/Volpi	30. 3.— 1. 5. 1. 2.—30. 4. 16. 3.—21. 4.
	Galerie Coray Galerie Form	Licini/Timmermahn Lucien Hervé, Fotos	1. 223. 4.
	Galerie Gimpel & Hanover Galerie Maeght	Yves Klein Hartung	30. 3 5. 5. 6. 415. 5.
	Marlborough Galerie AG	Fausto Melotti	17 2 12 /
	Rotapfel-Galerie Galerie Scheidegger+Maurer	Rudolf Küenzi Hugo Schuhmacher	6.4 1.5.
	Galerie Schlégl	Daniel de Quervain	13.328.4.
	Galerie Strunskaja Galerie Stummer + Hubschmid	J. Friedländer Grafik	6. 4.— 1. 5. 23. 3.—23. 5. 13. 3.—28. 4. 15. 3.—30. 3. 5. 3.—30. 4.
	Galerie Annemarie Verna Galerie Walcheturm	Robert Mangold	30. 3 3. 5. 6. 428. 4. 5. 428. 4.
	Galerie Walcheturm Galerie Wolfsberg	Naive Kunst/Schweizer Maler August Frey/Rolf Gfeller	5. 4.–28. 4.
Mary Control of the C			