



MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Gebäudehöhen Liechtenstein - Wie kann das Amt für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein zukünftig mit den Bestimmungen der Gebäudehöhen umgehen? Ist eine Erhöhung der Gebäudehöhen sinnvoll?

verfasst von | submitted by

Mathias List BSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Wien | Vienna, 2024

Studienkennzahl lt. Studienblatt |
Degree programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
programme as it appears on the student
record sheet:

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von | Supervisor:

ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Martin Heintel

Danksagung

Zu Beginn möchte ich Herrn Stephan Banzer vom Amt für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein für die Beschaffung des Themas und der Einführung in die Problemstellung danken. Während meines sechsmonatigen Praktikums in der Landesverwaltung konnte ich viele spannende Einblicke in das raumplanerische Geschehen Liechtensteins erlangen und die Bearbeitung eines Themas mit Bezug zu Liechtenstein ist mir ein Anliegen geworden.

Dank gebührt auch meinem Betreuer der Masterarbeit, Herrn Martin Heintel, welcher mich während des gesamten Ausarbeitungsprozesses begleitet hat und stets Ansprechperson für meine Fragen war. Für die konstruktive Kritik und alle hilfreichen Denkanstöße möchte ich mich bedanken.

Weiterer Dank geht an alle Experten und Expertinnen, welche sich Zeit für teils sehr lange und ausführliche Interviews genommen haben und essenzielle Beiträge zur Beantwortung der Forschungsfrage geleistet haben. Der Dank geht an folgende Personen: Johannes Herburger, Luis Hilti, Wolfgang Schatzmann, Mathias Vogt, Sibylla Zech, Brunner Johannes, Marion Risch, Marion Spirig, Hans Hohenfellner, Hubert Ospelt.

Abschließend möchte ich mich bei meiner Mutter für das Korrekturlesen meiner Masterarbeit bedanken. Sie unterstütze mich während des gesamten Studiums und hatte stets ein offenes Ohr für meine Fragen.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
1. Einleitung	7
1.1. Erläuterung der Problemstellung	7
1.2. Herleitung der Forschungsfrage	7
1.3. Methodische Herangehensweise	8
1.4. Raumplanerische Schwerpunkte und gesetzliche Verankerung	9
1.4.1. Gesetzliche Verankerung der Raumplanung	9
1.4.2. Raumplanerische Schwerpunkte und Ist-Situation	11
1.4.3. Zukunftsszenarien und Megatrends in Liechtenstein	14
2. Analyse der historischen Entwicklung	19
2.1. Geschichtlicher Abriss der Raumplanung im Allgemeinen	19
2.2. Umgang mit Gebäudehöhen	26
3. Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung	31
3.1. Merkmale und Umgang mit schützenswerten Ortsbildern	31
3.1.1. Subjektiver Charakter des Ortsbildes	31
3.1.2. Kulturelles Erbe und Risiken der Erhaltung	32
3.1.3. Umgang mit schützenswerten Ortsbildern in der Schweiz	38
3.1.4. Kritik an dem ISOS	43
3.1.5. Praxisbeispiel ISOS und Verdichtung	45
3.2. Der Einfluss einer höheren Bebauung auf das Liechtensteiner Ortsbild	47
3.2.1. Umgang mit den schützenswerten Ortsbildern in Liechtenstein	47
3.2.2. Veränderung des Liechtensteiner Ortsbildes	52
3.2.3. Zukünftiger Umgang mit dem Ortsbild bezüglich einer höheren Bebauung ...	60
3.3. Baukultur	65
4. Städtebauliche Potentiale	68
4.1. Verdichtung des Siedlungsraumes	68
4.2. Urbane Qualitäten und Stärkung des Zentrumscharakters	69
4.3. Voraussetzung und Chance für den öffentlichen Verkehr	72
4.4. Potentialflächen für eine höhere Bebauung	73
5. Bauliche Kriterien einer höheren Bebauung	79
1.1. Öffentliche Nutzbarkeit des Gebäudes	79
1.2. Nutzungsdurchmischung und leistbarer Wohnraum	80
1.3. Sozialraumpotential einer höheren Bebauung	81
1.4. Ökologische Bauweise	82

6.	Rahmenbedingungen einer höheren Bebauung.....	83
6.1.	Konzeptionelle Herangehensweise	83
6.2.	Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht	84
6.3.	Anpassung der Ausnützungsziffer.....	85
6.4.	Mehrwertsabschöpfung	86
6.5.	Relevante Akteur*innen einbeziehen und Konsens schaffen.....	87
6.6.	Bürgerbeteiligung im Planungsprozess	87
7.	Ergebnisse und Diskussion	89
7.1.	Geschlossene Bauweise vs. Höhere Bebauung	89
7.2.	Hemmnisse einer höheren Bebauung	91
7.3.	Wohnqualität in Hochhäusern	93
8.	Fazit.....	96
9.	Literaturverzeichnis	99
10.	Anhang	106
10.1.	Berechnung der Karten mittels GIS	106
10.2.	Herangehensweise an den Interviewfragebogen	106
10.3.	Interviewleitfaden.....	109
10.4.	Auswertung der Interviews – Extraktionsergebnisse	110
10.5.	Zusammenfassung der Interviews:	116

Zusammenfassung

In Liechtenstein ist weiterhin ein starkes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum prognostiziert. Der Siedlungsraum weitet sich stetig aus und die Gefahr einer zunehmenden Zersiedlung besteht. Eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine grundsätzliche Verdichtung des Siedlungsraumes steht somit weit oben auf der Agenda. Das Amt für Hochbau und Raumplanung macht sich diesbezüglich Gedanken über den zukünftigen Umgang der Gebäudehöhen und die Frage einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe steht im Raum. Hiermit könnte eine bauliche Verdichtung eingeleitet werden und der Boden intensiver genutzt werden. Anhand der für diese Arbeit getätigten Expert*inneninterviews konnten bestimmte Rahmenbedingungen und Kriterien für eine höhere Bebauung in Bezug auf Liechtenstein erarbeitet werden und die Maßnahme im Wirkungsgefüge der sonstigen raumplanerischen Maßnahmen und Möglichkeiten untersucht werden. Bezüglich Verdichtung und Innenentwicklung standen sich die zwei Varianten der geschlossenen Bauweise und der Erhöhung der Gebäudehöhe gegenüber. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe einfacher umzusetzen ist und mittel- und langfristig auch nicht die Maßnahme einer geschlossenen Bebauung in Zentrumsbereichen ausschließt. Auf Grundlage jener Erkenntnis werden Rahmenbedingungen und Kriterien für eine höhere Bebauung in Liechtenstein herausgearbeitet. Jene sind essenziell, um die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe sinnvoll einzusetzen und auch einen positiven Nutzen für die Allgemeinheit und die Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Durch Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Planung und Bebauung kann die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe als sinnvoll angesehen werden.

Abstract

In Liechtenstein strong economic and population growth is still forecasted. The built-up area is steadily expanding, raising concerns about increasing urban sprawl. Therefore, internal urban development and a fundamental densification of the settlement area are high priorities on the agenda. The Governmental Office for Building and Spatial Planning is contemplating the future management of building heights, with the question of raising the maximum building height being considered. This could initiate urban densification and more intensive land use. Through expert interviews conducted for this purpose, certain conditions and criteria for higher building development in Liechtenstein have been identified and this measure has been examined within the framework of other spatial planning procedures and possibilities. Regarding densification and inner development two options were compared: closed building construction and increased building height. The results have shown that increasing building height is easier to implement and does not necessarily exclude the measure of closed construction in central areas in the medium to long term. Based on these findings, conditions and criteria for increased limits in building development in Liechtenstein are being expanded. These are essential for the realistic implementation of increasing building height and for achieving a positive impact on the general public, not to mention Liechtenstein's urban development. By ensuring high-quality planning and construction, the measure of increasing building height can be considered extremely useful.

1. Einleitung

In einem so kleinen und aufstrebenden Land wie Liechtenstein, das durch seine Lebensqualität und landschaftliche Schönheit hervorsteht, steht Raumplanung in einem besonderen Kontext. Raum und Ressourcen sind sehr begrenzt und eine sorgfältige und strategische Planung ist gefragt. Die Planungsbehörden stehen vor der Herausforderung, die zukünftige Entwicklung des Landes zu lenken, und gleichzeitig den Charakter und die Identität der Gemeinden zu bewahren.

1.1. Erläuterung der Problemstellung

In dieser Arbeit wird der zukünftige Umgang der Gebäudehöhen in Liechtenstein untersucht. Zentrale Fragestellung hierbei ist eine mögliche Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe. Da das Thema – wie die Raumplanung an sich – sehr interdisziplinär ist, werden hierbei unterschiedliche Bereiche beleuchtet (beispielsweise das Ortsbild, Potentiale der Ausnutzungsziffer, wirtschaftliche Rentabilität, Auswirkungen auf die Flächenversiegelung, Auswirkungen auf öffentliches Verkehrsnetz, etc.). Kernteile der Arbeit bilden die Fragen, welche Zonen sich für eine höhere Bebauung eignen, welche städtebaulichen Potentiale hierbei entstehen können und welche Auswirkungen dies auf den Ortsbildcharakter haben kann.

1.2. Herleitung der Forschungsfrage

Das Amt für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein stellt sich die Frage, ob die maximale Gebäudehöhe nach Baugesetz von 22m beibehalten oder eine Erhöhung angestrebt werden soll. Der Umgang mit Gebäudehöhen ist vielerorts ein umstrittenes Thema. Man findet diesbezüglich jedoch wenig Literatur und das Thema ist auch stark von ortsspezifischen Gegebenheiten abhängig. Dazu gehören beispielsweise die verkehrliche Situation, die Akzeptanz der Bevölkerung, die Veränderungen des Ortsbildes und auch das Potential der Innenentwicklung. Die Ausarbeitung der Forschungsfrage in dieser Arbeit stellt eine Grundlage für den zukünftigen Umgang mit Gebäudehöhen in Liechtenstein dar.

Die Forschungsfrage dieser Arbeit lautet daher:

Gebäudehöhen in Liechtenstein – Wie kann das Amt für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein zukünftig die Bestimmungen der Gebäudehöhen anpassen? Welche Zonen eignen sich für eine höhere Bebauung, welches städtebauliche Potential entsteht dadurch und welche Auswirkungen hat dies auf den Ortsbildcharakter?

1.3. Methodische Herangehensweise

Da die Beantwortung der Forschungsfrage viele Themen miteinbezieht, und diese Themen auch umfassend behandelt werden, wird grundsätzlich ein Methodenmix vorgesehen. Hierbei kommt ein Fotovergleich, um Veränderungen des Ortsbildes zu untersuchen, eine Auswertung und Analyse von Geodaten mittels eines GIS-Programms und Expert*inneninterviews zum Einsatz.

Um die Zonen zu definieren, in denen eine höhere Bebauung vorstellbar und sinnvoll wäre, werden wesentliche konzeptionelle Darstellungen herangezogen und diese mit bestehenden Geodaten verbunden und analysiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung sämtlicher Plangrundlagen, Entwicklungskonzepte und auf den Sachverhalt abgestimmter Parameter.

Zur Darstellung der Veränderung des Ortsbildes wird eine vergleichende Methode angewendet. Wie das „Ortsbild“ an sich schon sagt, bietet es sich an, hierfür Bilder zu verwenden. In der Arbeit werden Bilder, die den Ortsbildcharakter zeigen und über verschiedene Zeiträume entstanden sind, verglichen. Dadurch können die laufenden Veränderung des Ortsbildes dargestellt und interpretiert werden. Aufbauend auf dieser Interpretation kann die Intensität des Eingriffes durch höhere Bebauung aufgezeigt werden.

Die gesamte Ausarbeitung der Fragestellung dieser Arbeit wird vor allem durch die Methode der Expert*innen-interviews begleitet. Expert*innen-interviews eignen sich vor allem deswegen sehr gut für die Beantwortung der Fragestellung, da dadurch sowohl „Fakt Fragen“ wie auch „Meinungsfragen“ gut kombiniert werden können. Dies ist gerade für die Fragestellung der Gebäudehöhen und der hierfür notwendigen Themen wie Ortsbild, städtebauliche Qualitäten etc. gut zu gebrauchen. Hierbei ist es essenziell, dass ein guter Mix zwischen eben diesen Fragetypen hergestellt wird, um die Expertenmeinung in vollem Umfang in die Arbeit einfließen zu lassen. (vgl. Gläser u. Laudel 2010: 11ff)

Im Konkreten wird hierfür das Leitfadeninterview gewählt. Dabei handelt es sich um eine Form von Interview, in der im vornherein Fragen definiert werden, die im Laufe des Interviews – nicht zwanghaft in einer vorbestimmten Reihenfolge – abgefragt werden. Dies eignet sich besonders bei Themen – wie beispielsweise der Gebäudehöhen - die sehr breit gefächert sind und für deren Bearbeitung verschiedene Themenbereiche angeschnitten werden müssen.

Um die Forschungsfrage adäquat zu beantworten, wurden 10 Expert*inneninterviews mit Experten der Baubranche, der Raumplanung und der Architektur durchgeführt.

1.4. Raumplanerische Schwerpunkte und gesetzliche Verankerung

In folgendem Unterkapitel wird eine Ist-Analyse der raumplanerischen Schwerpunkte Liechtensteins dargestellt, um den derzeitigen Raumplanungskontext verständlich darzustellen und eine etwaige Änderung der Gebäudehöhen in jenen Kontext einordnen zu können. Die Ist-Situation wird weiters durch Prognosen und Megatrends in Liechtenstein ergänzt, um vor allem auch die zukünftige Entwicklung bei der Überlegung, die Gebäudehöhe zu erhöhen, ins Kalkül zu ziehen. Des Weiteren wird die gesetzliche Verankerung der Raumplanung dargestellt, um die Kompetenzverteilung und die jeweiligen angewendeten Instrumente zu beleuchten.

1.4.1. Gesetzliche Verankerung der Raumplanung

Die Kompetenzregelungen der Raumplanung in Liechtenstein sind durch die Verfassung, das Baugesetz, die Bauverordnung und das Gemeindegesetz geregelt.

Laut Verfassung des Fürstentums Liechtenstein (1921: Art. 110 Absatz 1) heißt es: *„Über Bestand, Organisation und Aufgaben der Gemeinden im eigenen und übertragenen Wirkungskreis bestimmen die Gesetze.“*

Somit ist laut Verfassung die Kompetenzregelung laut dem BauG, der BauV und des GemG einzuhalten.

Laut Gemeindegesetz (GemG) (1996: Art. 40 Aufgaben und Befugnisse, Absatz 2 h) heißt es: *„Dem Gemeinderat obliegen insbesondere: Erlass von Bauordnung und Zonenplan.“*

Diese Kompetenz der Gemeinde, sowie auch Aufgaben des Landes sind im Baugesetz (BauG) (2008: Art. 91) geregelt. So heißt es:

„Zuständige Behörden

1) Die Regierung ist zuständig für die überörtliche und grenzüberschreitende Planung.

2) Die Gemeinde ist zuständig für die Ortsplanung. Sie lenkt die räumliche und gestalterische Entwicklung der Gemeinde und fördert deren Siedlungs- und Raumqualität.

3) Das Amt für Hochbau und Raumplanung ist Baubehörde und vollzieht das Baurecht.“

Die Zuständigkeit der Gemeinden ist also laut GemG und auch BauG bestätigt, jedoch müssen sowohl Bauordnung wie auch Zonenpläne von der Regierung genehmigt werden. Die Regierung kann im Rahmen der Genehmigung Ergänzungen oder Änderungen verlangen, was wiederum die Gemeindeautonomie beschränkt. Die Gemeinden sind somit in ihrem eigenen Wirkungskreis nicht völlig frei, sondern müssen sich laut Bauverordnung an die Vorgaben des Landes und der Nachbargemeinden halten. (vgl. Beck u. Lorenz 2019: 22)

So heißt es laut Bauverordnung (BauV) (2009: Art. 15 Absatz 3): *„Die Planungen des Landes sind insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer kommunaler Planungsinstrumente zu beachten. Für Grundeigentümer begründen sich weder Rechte noch Pflichten.“*

Zu beachtende Vorschriften sind vor allem im Landesrichtplan festgeschrieben. Er regelt und koordiniert alle raumwirksamen Tätigkeiten und legt eine langfristige Entwicklung des Raumes fest. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: 8f) So heisst es in der BauV (2009: Art. 15 Absatz 1): *„Mit den Planungen des Landes, insbesondere dem Landesrichtplan, werden die raumwirksamen Tätigkeiten des Landes und der Gemeinden im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung aufeinander abgestimmt. Die Planungen des Landes zeigen auf, in welcher zeitlichen Abfolge und mit welchen Mitteln auf die angestrebte räumliche Entwicklung hingewirkt wird.“*

Die Verpflichtung der Regierung zur überörtlichen und grenzüberschreitenden Planung ist im Baugesetz verankert. So heisst es laut BauG (2008: Art. 32):

„Aufgaben

- 1) *Die Regierung ist zur überörtlichen und grenzüberschreitenden Planung verpflichtet.*
- 2) *Die Regierung kann die ihr zugewiesenen Aufgaben mit Verordnung an eine Amtsstelle delegieren.“*

Hierdurch ist die Regierung zur Erstellung des Landesrichtplanes verpflichtet. Durch seine behördenverbindliche Wirkung ist er ein wichtiges und unverzichtbares Führungsinstrument, um Entwicklungen des Landes festzulegen.

Aufbauend auf dem Verständnis der gesetzlichen Verankerung der Raumplanung in den Gesetzestexten, sieht die rechtliche Situation der Gebäudehöhenbestimmungen wie folgt aus:

Die maximale Gebäudehöhe ist im Baugesetz verankert. So heisst es laut BauG (2008: Art. 41. Absatz 3): *„In Überbauungs- und Gestaltungsplänen können die Gemeinden eine Gebäudehöhe bis zu 22.00 m festlegen. Vorbehalten bleiben Vorschriften bezüglich Siedlungsqualität und Ortsbildschutz sowie die Grundsätze der Ortsplanung.“* Die konkreten zulässigen Gebäudehöhen sind somit in den Überbauungs- und Gestaltungsplänen der Gemeinden festgeschrieben.

1.4.2. Raumplanerische Schwerpunkte und Ist-Situation

Um einen Überblick der konzeptionellen Ebene zu schaffen, werden anschließend wesentliche übergeordnete Raumkonzepte sowie deren inhaltliche Schwerpunktthemen erläutert und in den derzeitigen Raumplanungskontext eingeordnet.

Grundsätzlich besteht in Liechtenstein ein Bevölkerungswachstum. Seit 2004 ist ein durchschnittlich jährliches Wachstum von 0,8% zu verzeichnen und auch zukünftig fällt die Prognose positiv aus. Dieser Wachstumstrend ist bestimmend für die raumplanerischen Entwicklungen in Liechtenstein. Ein weiteres Wachstum ist auch in der Wirtschaft zu verzeichnen. Die Volkswirtschaft Liechtensteins weist ein überdurchschnittliches Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum auf. Derzeit gibt es ungefähr 40 000 Beschäftigte, wovon 56% Pendler aus dem benachbarten Ausland sind. Folglich besteht auch ein starkes Berufsverkehrsaufkommen, was zu den Spitzenzeiten täglich zu Staus und zähem Verkehr führt. Hierbei ist auch zu erwähnen, dass der motorisierte Individualverkehr einen überdurchschnittlichen Anteil am Gesamtverkehr aufweist. Die Siedlungsentwicklung Liechtensteins ist vor allem geprägt durch den vergleichsweise hohen Anteil an Bauland, die jedoch aufgrund von

Eigentumsverhältnissen nicht am Markt erhältlich sind. Trotz teils intensiver Bautätigkeit, sind ungefähr die Hälfte der Bauzonen nicht überbaut. Durch diesen Umstand entsteht zunehmend eine Zersiedlung. 73,6% der reinen Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Durch diese ausufernde Siedlungsentwicklung werden immer mehr für die Landwirtschaft nützlichen Flächen verbaut. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: 13ff)

Um den bestehenden Problemen entgegenzuwirken und zukünftige Entwicklungen einzuleiten gibt es bezüglich der Raumplanung drei wesentliche Konzepte. Dazu gehören das Raumkonzept Liechtenstein, das Mobilitätskonzept und der Synthesebericht Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein.

Im Raumkonzept Liechtenstein wurden hierfür langfristig bis zum Jahr 2050 sieben Ziele definiert.

1. Die Zusammenarbeit zwischen Land, Gemeinden und auch dem Umland soll bezüglich zukünftiger Entwicklungen und Planungen gestärkt werden. Dieser Prozess ist essenziell, um künftige grenzüberschreitende Vorhaben voranzubringen, insbesondere auch im Bereich der Mobilität.
2. Die Lebensqualität soll auch trotz Bevölkerungszunahme gewahrt werden. Hierfür müssen bestimmte Anforderungen bezüglich Wohnen, Arbeit, Einkauf, Nahversorgung, Freizeit und Naherholung hergestellt und eingehalten werden.
3. Standortvorteile sollen genutzt und gestärkt werden. Hierbei wird viel Wert auf Innovation sowie die Ansiedlung neuer Betriebe und eine zunehmende Diversifizierung gelegt. Außerdem muss die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur, eine gute internationale Erreichbarkeit sowie eine zukunftsfähige Energieversorgung sichergestellt werden. Auch der Ausbau eines landesweiten Breitbandnetzes gehört zu den unabdingbaren Standortvorteilen.
4. Eine Siedlungsentwicklung nach innen soll angestrebt werden. Bedürfnisse von Bevölkerung und auch der Wirtschaft stehen unumgänglich im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung. Hierfür ist die Etablierung von Zentren sowie eine dort befindliche Nutzungsdurchmischung essenziell. Städtebauliche Potentiale müssen erarbeitet werden und die Bedingungen geschaffen werden, jene Entwicklungsschritte durchführen zu können.
5. Durch die in Punkt vier gewünschte konzentrierte Siedlungsentwicklung kann auch eine nachhaltige und entlastende Verkehrsinfrastruktur und eine Mobilität der kurzen

Wege erzielt werden. Hierfür müssen vor allem das öffentliche Verkehrsangebot sowie Fuß- und Radwege ausgebaut werden.

6. Durch eine kompakte Siedlungsstruktur und eine bodenschonende Raumentwicklung sollen Landwirtschaftsflächen, die wichtig für die Ernährungssicherheit sind, erhalten werden. Weiters können diese Gebiete als Naherholungsgebiete genutzt werden, was wiederum wünschenswert für die Lebensqualität und die Standortqualität ist.
7. Liechtenstein ist ein Land mit einer gut erhaltenen Natur-, Kultur- und Berglandschaft. Diese Eigenschaften müssen zukünftig gut geschützt und erhalten bleiben. Dies zunehmend auch im Zusammenhang mit dem Tourismus in Liechtenstein. Erholung und Tourismus müssen in gutem Gleichgewicht mit dem Naturschutz stattfinden. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: 21ff)

Das Mobilitätskonzept 2030 gibt Leitprojekte und Entwicklungen der Verkehrspolitik – welche eng mit räumlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten verbunden sind – vor. Hierfür ist eine Leitidee, verschiedene Teilstrategien, Maßnahmenpakete und Leitprojekte definiert. Die Leitidee besagt, dass die Verkehrspolitik einen positiven Beitrag zur Lebensqualität und den Standortpotentialen leisten soll. Dies bezieht sich auf den Wirtschaftsstandort und die hierfür wichtigen guten Erreichbarkeiten, unter anderem auch das internationale Fernverkehrsnetz. Ein weiterer essenzieller Punkt hierbei ist die Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung und das Verkehrsnetz müssen so gestaltet werden, dass möglichst wenig zusätzlicher motorisierter Verkehr erzeugt wird. Hierbei ist vor allem auch die Zentren-Entwicklung in Liechtenstein essenziell. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020a: 67ff)

Aufbauend auf der Leitidee sind fünf verschiedene Teilstrategien bezüglich Siedlung und Verkehr, öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr und Güterverkehr erwähnt. Erläutert wird hierbei, die Herstellung von Erreichbarkeiten von Arbeitsplätzen, der grundsätzliche Ausbau des ÖV, Fuß- und Radwegenetzes sowie eine diesbezüglich sinnvolle Siedlungsentwicklung. Die definierten Maßnahmenpakete und Leitprojekte konzentrieren sich auf eine zunehmend vom motorisierten Individualverkehr abweichende Entwicklung und der Herstellung von nachhaltigeren Verkehrslösungen. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020a: 69-87)

Die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung ist nicht nur im Land Liechtenstein ein in sich abgeschlossenes Wirkungsgefüge, sondern betrifft auch angrenzende Regionen. Aus diesem

Grund haben sich Liechtenstein, der Kanton St. Gallen und 18 weitere Gemeinden zusammengeschlossen, um gemeinsam ein Konzeptpapier, und zwar das Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein, zu erarbeiten. In diesem Programm werden verkehrs- und siedlungsspezifische Entwicklungen gemeinsam aufeinander abgestimmt, um eine für die gesamte Agglomeration passende Entwicklung herzustellen. (Verein Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein 2016: 7)

1.4.3. Zukunftsszenarien und Megatrends in Liechtenstein

Folgend werden Zukunftsszenarien der großen Trends wie Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, das Mobilitätsverhalten und die Siedlungsentwicklung dargestellt. Jene Themenfelder stellen Problemlagen dar, bei denen eine Erhöhung der Gebäudehöhe als sinnvolle Maßnahme diskutiert werden könnte.

- Wirtschaft und Bevölkerung

Wie bereits in Kapitel 1.3.2. erwähnt, ist in Liechtenstein grundsätzlich ein Bevölkerungswachstum sowie ein Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Gemäß den Ergebnissen des Amtes für Statistik zeigen alle berechneten Szenarien bis ins Jahr 2050 ein stetiges, wenn auch unterschiedliches Wachstum der Bevölkerung. Geht man beispielsweise vom Trend Szenario aus, welches sich beim Wachstum der Bevölkerung im Mittelfeld befindet, steigt die Bevölkerung jährlich um 0,46%. Ein Extremszenario, das von einem starken Einwanderungsdruck ausgeht, zeigt eine Zunahme der Bevölkerung bis ins Jahr 2050 um 33%. Grund für die Bevölkerungszunahme ist bei fast allen Szenarien die Einwanderung, welche stark mit dem Wirtschaftswachstum in Liechtenstein verbunden ist. Den unterschiedlichen Prognosen zugrundeliegend muss die Planung in Liechtenstein grundsätzlich mit einem Bevölkerungswachstum rechnen, das unter Umständen - siehe Szenario mit Einwanderungsdruck – sehr stark ausfallen kann. (vgl. Amt für Statistik Fürstentum Liechtenstein 2016: 6f)

Laut den Ergebnissen des Amtes für Statistik ist in Liechtenstein ebenfalls ein starkes Wirtschafts- und Beschäftigtenwachstum festzustellen. So ist im Zeitraum 2013 bis 2021 eine durchschnittliche Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes um 1,3% festzustellen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Anzahl der Unternehmen von 4165 auf 5295 und die Anzahl der Beschäftigten von 36224 auf 41352 erhöht. (vgl. Amt für Statistik Fürstentum Liechtenstein 2021) Diese Zunahme der Wirtschaftsaktivität und auch der

Beschäftigtenanzahl begünstigen das Bevölkerungswachstum in Liechtenstein und stellt dar, mit welchen Herausforderungen die Planung in Zukunft konfrontiert sein wird.

- Mobilität

Die Verkehrssituation in Liechtenstein ist stark geprägt von der überproportional hohen Anzahl an Arbeitspendler*innen aus der Schweiz und Österreich. 85% der aktuell neu geschaffenen Stellen werden von Pendler*innen besetzt. Die Arbeitsplatzentwicklung ist somit ein Haupttreiber für die Verkehrspolitik in Liechtenstein, vor allem in den Gemeinden Vaduz und Schaan. Neben der Arbeitsplatzentwicklung ist jedoch auch die Siedlungsentwicklung ein beeinflussender Faktor für die Zunahme des Verkehrsaufkommens. Neuer Wohnraum – vor allem wenn dieser nicht in einer kompakten Siedlungsbauweise entsteht – bedeutet meist auch mehr Verkehr. (vgl. Peter Beck u. Thomas Lorenz 2019: 47-50)

Wie auf folgender Grafik (Abb. 3) zu erkennen, dominiert in Liechtenstein der motorisierte Individualverkehr.

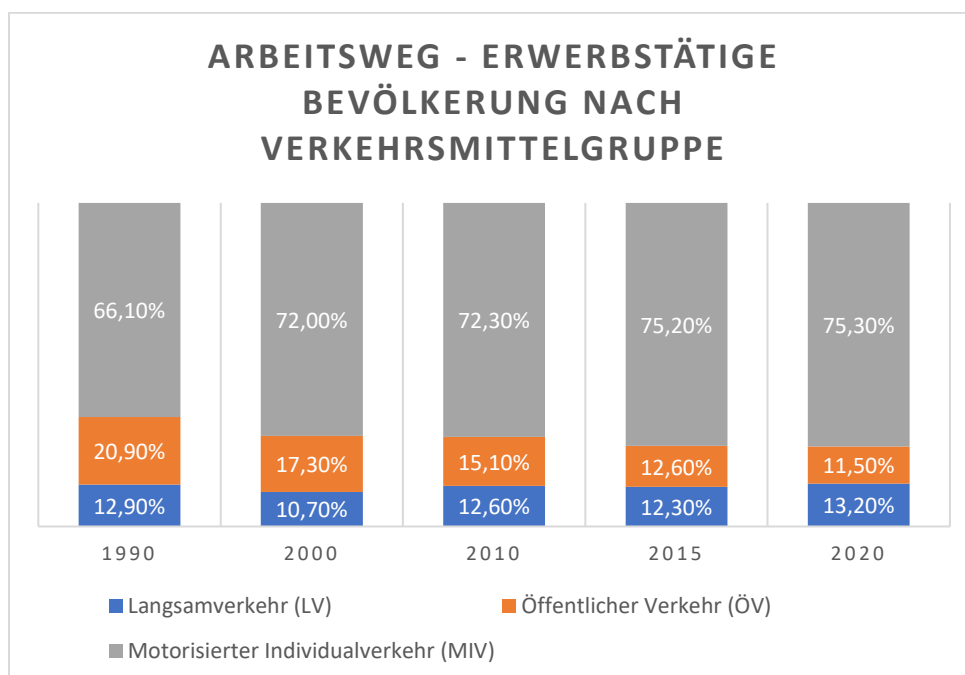


Abb. 1: Arbeitsweg nach Verkehrsmittelgruppe (Quelle: Amt für Statistik Fürstentum Liechtenstein 2020)

Seit dem Jahr 1990 hat sich der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Arbeitsweg stets erhöht. So ist er im Jahr 2020 9% höher als im Jahr 1990. Die in dieser Zeit steigende Anzahl der Bevölkerung verstärkt diese Aussage, und lässt erahnen, wie verheerend diese Auswirkung auf das tägliche Verkehrsgeschehen ist. Täglich pendeln über 32 000 Menschen als Zu-, Binnen- oder Wegpendler zu ihren Arbeitsplätzen. Durch den hohen Anteil des MIV von 75% sind das Straßennetz und vor allem auch die Rheinübergänge oft überlastet. Durch

den Vergleich zum Nachbarland Schweiz, in dem der MIV-Anteil bei 54% liegt, zeigt sich die Tragweite dieser Problematik. Wie in Abb. 3 zu erkennen, nimmt mit der Zunahme des MIV der Anteil des öffentlichen Verkehrs zunehmend ab. So hat sich der Anteil des ÖV vom Jahr 1990 bis 2020 fast halbiert. (vgl. Peter Beck u. Thomas Lorenz 2019: 51f)

- Siedlungsentwicklung

Im Fokus der Überlegung über die Änderung der maximalen Gebäudehöhe steht allem voran der Siedlungsraum in Liechtenstein, der raumtypologisch dem überbauten Raum entspricht. Dieser lässt sich grundsätzlich in drei verschiedene Raumtypen unterteilen. Den urbanen Kernraum, den kompakten Siedlungsraum und den naturnahen Siedlungsraum. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: 25) Hierbei ist es wichtig zu verstehen, dass auch die Siedlungsstruktur und deren Entwicklung das Verkehrsaufkommen maßgeblich beeinflussen. Gerade durch eine Ausweitung des Siedlungsraumes, also einer Zersiedelung, entstehen viele Baulichkeiten, die schlecht, bis gar nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Dies verhindert zu einem großen Teil den Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes. Da Liechtenstein eine sehr disperse Siedlungsstruktur mit vielen Einfamilienhäusern aufweist, besteht derzeit eine eher ungünstige Lage den öffentlichen Verkehr weiter auszubauen. (vgl. Peter Beck et al. 2019: S.50)

Diese flächenmäßige Ausweitung des Siedlungsraumes ist anhand folgender Abbildung erkennbar. Wie zu sehen ist, hat sich die Gewichtung der verschiedenen Nutzungsarten des Bodens seit dem Jahr 1984 deutlich verändert. Die Siedlungsfläche hat zwischen den Jahren 1984 und 2014 um fast 40% zugenommen. Dieses Wachstum der Siedlungsfläche war hauptsächlich zulasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen. (vgl. Peter Beck et al. 2019: S.19)

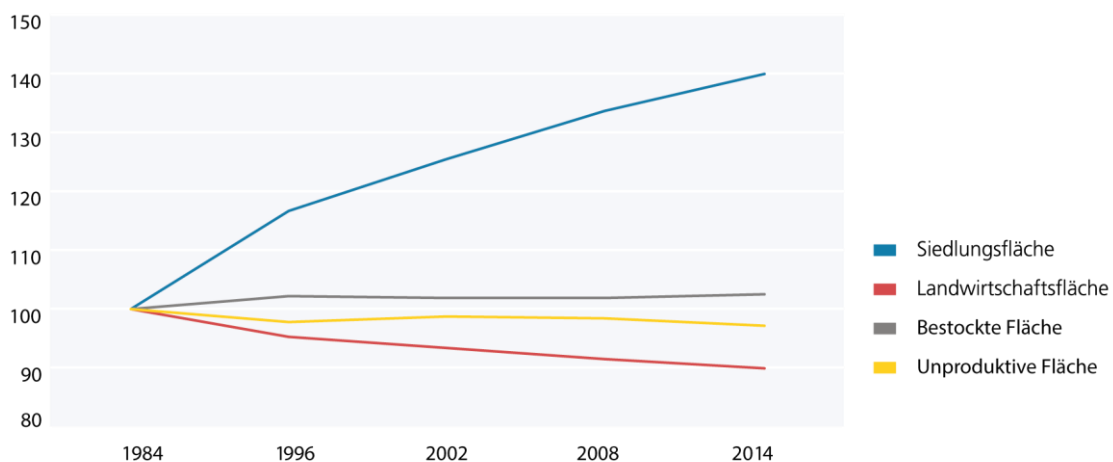


Abb. 2: Veränderung der Flächennutzungsarten. (Quelle: Peter Beck u. Thomas Lorenz, 2019)

Zu erwähnen ist auch, dass sich die Zunahme des Siedlungsbereiches nicht ausschließlich durch die Bevölkerungszunahme begründen lässt. Die Bevölkerung ist in den Jahren 1984 bis 2014 zwar auch um 40% angestiegen, jedoch ist im Verhältnis dazu das Gebäudeareal um 57% gestiegen. Das Gebäudeareal entspricht dem Teil des Siedlungsbereiches, welcher hauptsächlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, also Industrie- und Gewerbebauten ausschließt. Dies veranschaulicht, dass die Bevölkerungsdichte – also das Verhältnis der Personen zur Gebäudefläche – in den Jahren 1984 bis 2014 um 11% abgenommen hat. Neben der Bevölkerungsdichte ist auch die Größe der Wohnzone in Liechtenstein erstaunlich. Gemäß Zonenplan ist in Liechtenstein eine Fläche von 10.75 Mio m² als Wohnzone ausgeschieden. Wenn von einer Wohnfläche von 50 m² pro Person und einer Ausnützungsziffer von 0.67 ausgegangen wird, weist Liechtenstein Wohnzonen für 144 000 Einwohner auf. (vgl. Peter Beck et al. 2019: S.21f)

In Anbetracht des erwähnten prognostizierten Bevölkerungswachstum und dem Wandel hin zu einem Lebensstil mit hohen Ansprüchen an die Wohnsituation ist davon auszugehen, dass die Ausweitung des Siedlungsbereiches ohne wirkungsvolle Maßnahmen voranschreitet. (vgl. Reto Nebel 2014: S.1f)

Eng verbunden mit der Siedlungsentwicklung in Liechtenstein ist auch der Boden- und Immobilienmarkt. Wie bereits erwähnt, besteht in Liechtenstein ein enormer Baulandüberhang. Das heißt, viele Grundbesitzer*innen horten das teilweise bereits vor Generationen erworbene Bauland als Geldanlage. Während die Politik anstrebt, weniger Bauland auszuweisen, und die vorhandenen Flächen zu nützen, besteht auch der Drang neues Bauland für die Öffentlichkeit anzubieten. Dadurch entstehen oftmals Umwidmungen in Bauland an nicht optimalen Standorten. Durch das Baulandparadoxon, also eine Verknappung verfügbaren Baulands, obwohl theoretisch viel vorhanden ist, steigen auch die Immobilienpreise. Personen und Familien mit einem mittleren Einkommen können sich kaum mehr ein Eigenheim leisten. Dieser Umstand könnte sich in der Zukunft verschlimmern, wenn nicht mit wirkungsvollen Maßnahmen dagegen angeköpft wird.

- Resümee

Liechtenstein befindet sich in einem Aufwärtstrend. Prognostiziert ist ein Bevölkerungswachstum und ein gewisser Druck, den vorhandenen Siedlungsraum so zu gestalten, dass er für zukünftige Entwicklungen geeignet ist. Die Zunahme der in Liechtenstein lebenden und arbeitenden Menschen, das steigende Verkehrsaufkommen

hauptsächlich getragen vom motorisierten Individualverkehr und der Ausweitung des Siedlungsbereiches auf Kosten der Landwirtschaft zeigen, dass Innenentwicklung und Verdichtung das Gebot der Stunde sind. Wie eine Verdichtung des Siedlungsraumes qualitätsvollen Lebensraum schafft, und vor allem ob eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe eine zielführende Maßnahme ist, ist Ergebnis dieser Arbeit.

2. Analyse der historischen Entwicklung

Um die raumplanerischen Gegebenheiten in Liechtenstein umfänglich zu beleuchten, folgt in diesem Kapitel eine geschichtliche Aufarbeitung ab dem Jahre 1947. Hierbei werden die raumplanerischen Meilensteine, sowie auch der Umgang und die Bestimmungen der Gebäudehöhen im Laufe der Zeit behandelt.

2.1. Geschichtlicher Abriss der Raumplanung im Allgemeinen

Wie in Kapitel 1 erwähnt, ist die für Bebauung oder Landwirtschaft nutzbare Fläche in Liechtenstein sehr begrenzt. Das Land umfasst gerade einmal 160 km², wovon etwa zwei Drittel der Fläche Gebirge oder Hanglage ist. Eine produktive Bewirtschaftung der übrigen Fläche war erst nach der Errichtung der Rheindämme im 19. Jhdt. und des Binnenkanalsystems in den 1930er Jahren ganzjährig möglich. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1956: S. 52ff) Nutzbarer Boden war in Liechtenstein somit ein knappes Gut und wurde auch dementsprechend von der Bevölkerung schonend verwendet. Dies zeigt sich vor allem auch an der damaligen Siedlungsstruktur. Die Siedlungen wurden sehr kompakt und meist am Hangfuß errichtet, damit die restlichen Flächen für die Bewirtschaftung frei blieben. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1956: S. 42ff) Erst durch den Beginn der Industrialisierung veränderte sich der schonende Umgang mit dem Land. Nach dem ersten Weltkrieg entstanden Industriebetriebe, die meist außerhalb der Dörfer erbaut wurden und einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellten. Diese Entwicklung war sehr prägend für die räumliche Struktur Liechtensteins. Durch die fortlaufende Weiterentwicklung in der Industrie und mit Ende des zweiten Weltkrieges sollte sich dieser Wandel noch verschärfen. So kam es, dass die Regierung und der Landtag neue Rahmenbedingungen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden beschloß. 1947 wurden darauffolgend die ersten planerischen Vorgaben im Baugesetz definiert. Das Gesetz definiert schon damals die Gemeindebauordnung mit Zonenplänen, den Bebauungsplan und Baulinien für eine geordnete Erschließung der Siedlungsgebiete, sowie auch die Art und Weise der Bebauung im Sinne der Verträglichkeit des Ortsbildes. In Kombination mit der 1923 im Sachenrecht fest geschriebenen Baulandumlegung hat Liechtenstein damit eine Pionierleistung in der Raumplanung vollbracht. Schweizer Kantone oder auch Vorarlberg

haben dies erst einige Jahrzehnte später in ihren Gesetzestexten verankert. (vgl. Looser 2017: 4f)

So heißt es laut Baugesetz (1947: Art. 3 Absatz 1): *„Die Gemeinden sind befugt, im Einvernehmen mit der Fürstlichen Regierung eigene Gemeindebauordnungen zu erlassen über die Erschliessung neuer Baugebiete und die Verbesserung bereits überbauter Gebiete, insbesondere in Bezug auf Verkehrswege, Einteilung des Baugebietes und die Bauweise, ferner über eine den Anforderungen der Ästhetik und des Heimatschutzes entsprechende Bauart.“*

Vaduz war noch im gleichen Jahr die erste Gemeinde, die 1947 den ersten Zonenplan erstellte. Weitere Gemeinden folgten in den 1960er Jahren und Triesenberg war im Jahr 2000 die letzte Gemeinde, die einen Zonenplan definierte. Die Erstellung der Zonenpläne in den 1960er Jahren war stark vom wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandel beeinflusst. Boden wurde weniger als knappes und schützenswertes Gut betrachtet, sondern vermehrt als Chance für wirtschaftliches Wachstum wahrgenommen. Die steigende Anzahl an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erforderte viel Fläche. Durch diesen Umstand, und auch der notwendigen demokratischen Akzeptanz der Zonenpläne gerecht zu werden, wurden verhältnismäßig große Flächen als Bauland gewidmet. So wurde bereits sehr früh der Baulandbedarf für einige Jahrzehnte abgedeckt. In derselben Zeit gab es bereits Stimmen, die diese Entwicklung kritisch betrachteten. Man erkannte zunehmend die Wichtigkeit der Landesplanung als Koordination von Einzelmaßnahmen und verstand den Konflikt zwischen Einzelinteressen und dem Schutz des Allgemeinwohls. (vgl. Looser 2017: 6ff)

Darauffolgend wurde die Vergabe von Bauland wieder strenger. Durch Beauftragung des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETH Zürich wurde 1968 der erste Bericht zur räumlichen Entwicklung und der erste Landesrichtplan erstellt. (Dieser wurde jedoch erst nach grundlegender Bearbeitung 2011 von der Regierung beschlossen und als übergeordnetes behördenverbindliches Instrument genutzt.) Wegen der früheren großzügigen Ausweisung von Bauland wuchsen Siedlungen jedoch in unkontrollierter Form weiter. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, veranstaltete die Regierung 1966 einen internationalen Wettbewerb zu bodensparenden und preiswerten Wohnformen, die eine Siedlungsentwicklung nach innen einleiten sollte. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs wurden 1969 im Zuge der 250-Jahrfeier Liechtensteins mit dem Werk *„Zeitgemässe Wohntypen“* veröffentlicht. (vgl. Looser 2017: 9ff)

In diesem Werk wurden auch wesentliche Probleme definiert, welche die raumplanerische Situation dieser Zeit widerspiegelt. Hierzu gehört, dass eine ausgeprägte Streubauweise hohe Erschließungskosten mit sich bringt und die Abwasserversorgung erschwert wird. Außerdem befürchtete man, dass erhaltenswerte Landschaftsteile und Erholungslandschaften durch unregelmäßige Bebauung zerstört werden. Die unbedingt notwendigen Landwirtschaftsflächen standen somit auch unter Gefahr überbaut zu werden. Ein weiteres Problem stellte das trotz des gewaltigen Anteils an Bauland geringe Angebot am Bodenmarkt dar. Dies wurde auf die Landhortung zurückgezogen, die den Bodenmarkt zu erstarren drohte und somit sehr hohe Baulandkosten bewirkte. Da man das Bauland nicht einfach zurückwidmen konnte, wurde als Konsequenz dieser Problematik eine sinnvolle und intensive Nutzung des Baulandes durch bodensparende Bauformen angestrebt. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1969: 12)

So heißt es laut dem Werk „Zeitgemässe Wohntypen 1969“ der Regierung des Fürstentums Liechtenstein: *„Liechtenstein besitzt eine schöne und kontrastreiche Landschaft, in der sich die Forderungen zeitgemässen Wohnens auf ideale Weise verwirklichen lassen. Der 1968 durchgeführte Wettbewerb «Zeitgemässe Wohntypen 1969» (...) möchten zeigen, wie Eigenheime und Wohnungen bei angemessener Baulandnutzung erstellt werden können. Die heute vorherrschende Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern erfordert mindestens doppelt bis dreimal so viel Land wie die hier vorgeschlagene geschlossene Bauweise. Zudem ist im Gruppenbau ein einheitliches und harmonisches Siedlungsbild eher erreichbar, die Überbauung fügt sich als echter und ästhetisch erfreulicher Kontrastfaktor in die Landschaft. Man denke nur etwa an die herrliche Wirkung mittelalterlicher, geschlossener Bauweise in Italien und anderen Ländern.“* (Regierung des Fürstentums Liechtensteins 1969: S.19)

Anhand dieser Abbildung ist der Lösungsansatz des Ideenwettbewerbs erkennbar.

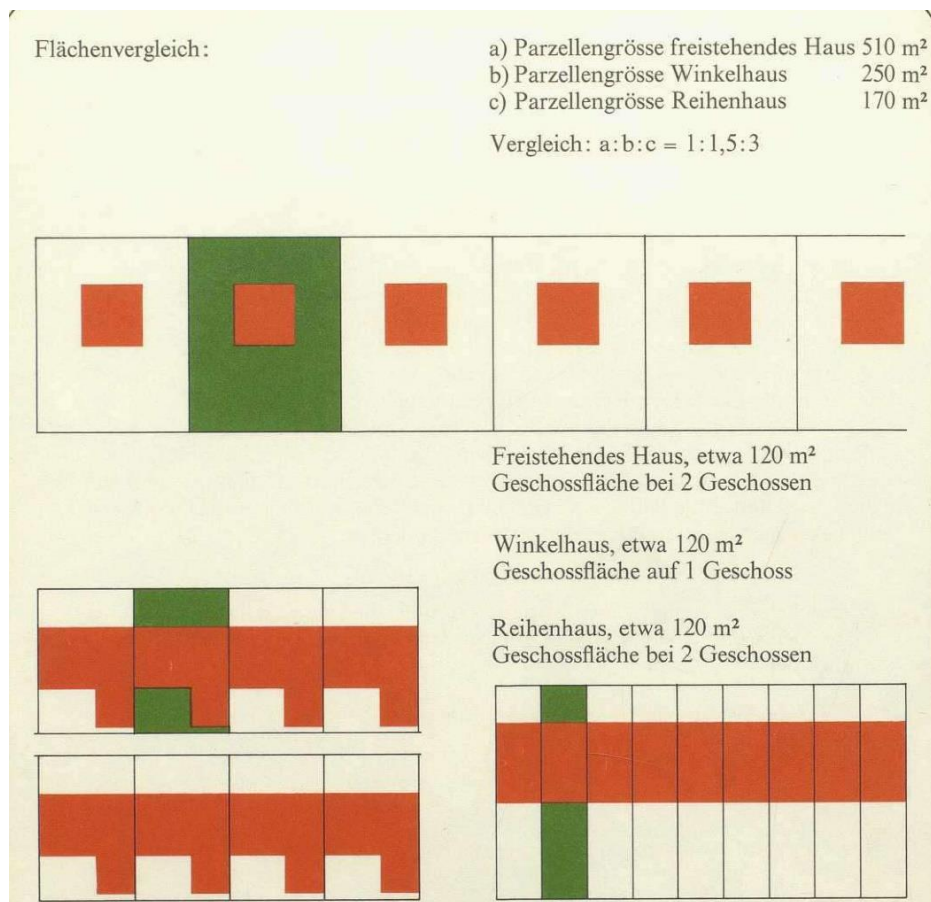


Abb. 3: Ideenwettbewerb geschlossene Bauweise (Quelle: Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1969)

Weiters wird argumentiert, dass das freistehende Einzelhaus den Menschen das Gefühl von Freiheit gibt, jedoch eine Menge an Nachteilen damit verbunden sind. Das Einfamilienhaus ist von allen Seiten einsehbar, man muss mehr Baulandfläche erwerben und das Haus muss in der Mitte des Grundstücks erbaut werden. Die im oberen Bild dargestellte geschlossene Bauweise hingegen fördert die dörfliche Gemeinschaft, strahlt Wohnlichkeit und Menschlichkeit aus und verwirklicht die Forderung von architektonischer und städtebaulicher Qualität. Diese verdichtete Form des Bauens ist in Liechtenstein nichts Neues. Sie war bereits damals in vielen Gemeinden auffindbar. Die Idee bestand darin, diese schon älteren dichten Strukturen mit den neueren zeitgemäßen Wohnformen und Forderungen an Hygiene, Wohnkomfort und Besonnung zu verbinden. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1969: S. 21)

Beispielhaft für diese neue verdichtete Bauweise zeigt die folgende Abbildung. Die Siedlung Halen bei Bern. Sie besteht aus 81 Wohneinheiten, hat begrünte Dächer und einen Dorfplatz mit Kamin im Zentrum. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1969: S. 24)

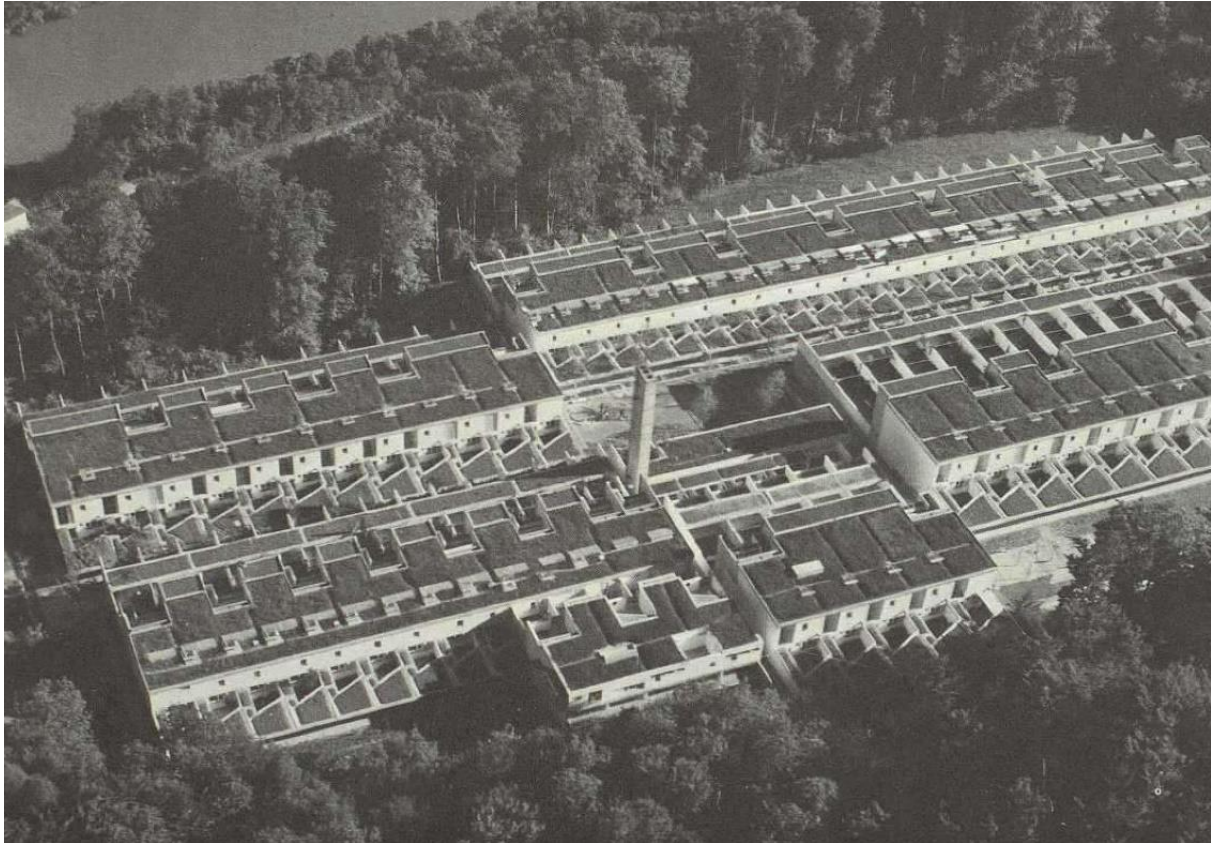


Abb. 4: Dorfplatz Halen in Bern (Quelle: Regierung des Fürstentums Liechtenstein 1969)

Mit dieser Forderung hat sich die Liechtensteiner Regierung klar in Richtung einer für die Allgemeinheit verträglichen Siedlungsentwicklung gestellt. Die Freiheit des Einzelnen, freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, sollte hiermit zunehmend eingeschränkt werden.

Im Zuge dieser neuen Erkenntnisse und des Bedarfes einer strengeren Raumplanung wurde 1968 eine Stabstelle (SPL) für Raumplanung einberufen, die die Umsetzung dieser Ziele und die Schaffung von geeigneten Instrumenten fördern sollte. Hierfür beschaffte sich die Regierung einen externen Raumplanungsdelegierten, der die Entscheidungsträger in raumplanerischen Angelegenheiten beriet. Zusätzlich zu dieser Maßnahme setzte die Regierung im gleichen Jahr eine Konferenz der Chefbeamten ein. Dieses Gremium sollte zukünftig die Integration des Landesrichtplanes in die tägliche Arbeit raumrelevanter Fragestellungen sicherstellen. Durch diese zunehmende Fokussierung auf eine adäquate Raumplanung wurden in den darauffolgenden Jahrzehnten einige Meilensteine erreicht. (vgl. Looser 2017: 12f)

Im Jahr 1977 trat das Wohnbauförderungsgesetz in Kraft. Hierdurch sollte sowohl der Bau von Eigenheimen, sowie auch der Erwerb von Wohnungen in Mehrfamilien- und Reihenhäuser intensiviert werden. 1978 wurde der Beschluss der Unterschutzstellung des Schellenbergers und Ruggeller Rietes getroffen. Damit erließ die Regierung das mit 93,4 Hektar flächengrößte Naturschutzgebiet Liechtensteins. In den darauffolgenden Jahren lancierten die Raumplanungsfachämter der Schweizer Kantone Graubünden und St. Gallen, des Landes Vorarlberg und Liechtenstein bereits den ersten informellen Austausch bezüglich grenzüberschreitend relevanter Problemstellungen. 1987 wurde vom Landtag ein Postulat an die Regierung eingereicht, in dem ein Konzept für den Landschaftsschutz im Berg- und Alpengebiet und eine Regelung der dort befindlichen Erholungs- und Freizeitnutzungen gefordert wurde. Die Bearbeitung des Konzeptes hat sich allerdings aus politischen Gründen bis ins Jahre 2000 hingezogen und wurde dann als „Konzept zur Entwicklung und Erhaltung des Berggebiets“ fertiggestellt. 1988 wurde das Abfallgesetz ins Leben gerufen. Hierdurch wurde der Grundstein für die raumrelevante Lagerung von Müll und Deponien gelegt. 1992 verpflichtete der Landtag die Regierung mittels eines weiteren Postulats zur Erstellung eines zweckmäßigen Raumplanungsgesetzes. (vgl. Looser 2017: 13f) Die bisher gültigen planerischen Gesetzesvorschriften waren im BauG verankert. Sie beschränkten sich auf die Bestimmungen der Ortsplanung, dazugehörige Planungsinstrumente seien bisher nur in unvollständiger oder unsystematischer Form vorhanden. (vgl. Liechtenstein Institut 2001: 18) Dieses Vorhaben wurde jedoch 2002 durch eine Volksabstimmung mit einer Dreiviertelmehrheit abgelehnt, und erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Revision des BauG fortgeführt. (vgl. Looser 2017: 13f)

Auch das Thema des wachsenden Anstiegs des Verkehrsaufkommens in Liechtenstein wurde 1995 durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb der Regierung verstärkt behandelt. Ziel war es, auf Landesebene mögliche Visionen aufzuzeigen und ein Gesamtverkehrskonzept zu erstellen. Auf diese Bemühungen folgte 2001 das erste liechtensteinische Gesamtverkehrskonzept und ein Verkehrsbericht im Jahre 2004. Leider konnte durch keine dieser beiden Initiativen eine langfristige Veränderung bewerkstelligt werden. Erst 4 Jahre später im Jahr 2008 wurde das Mobilitätskonzept „Mobiles Liechtenstein 2015“ beschlossen, dass erstmals eine Wechselwirkung zwischen Siedlung und Verkehr behandelt und als Basis für weitere Lösungsmöglichkeiten verwendet wurde. (vgl. Looser 2017: 15)

Die bereits erwähnte informelle Zusammenarbeit Vorarlbergs und der beiden Kantone Graubünden und St. Gallen mit Liechtenstein intensivierte sich im Jahr 1995 bei Anliegen

bezüglich des Alpenrheins. 1998 wurde schließlich eine „Kooperationsvereinbarung Alpenrhein“ beschlossen. Diese hatte als Ziel, eine nachhaltige gemeinsame Nutzung des Alpenrheingebiets zu sichern. Im Zentrum dieser Ziele stand vor allem der Umgang mit Hochwasser, eine umweltverträgliche und sparsame Nutzung von Raum und Ressourcen sowie die Erhaltung der Naturwerte des Alpenrheins. Diese Kooperationsvereinbarung ging 2005 über in ein Entwicklungskonzept Alpenrhein in welchem Handlungsempfehlungen für ein gemeinsames Vorgehen aller Anliegerstaaten festgeschrieben wurden. Durch die in diesen Jahren starke internationale Zusammenarbeit wuchs auch das Verständnis für den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Verflechtungsraum der vier Länder, ungeachtet der administrativ festgelegten Grenzen. Dadurch wurde eine engere Zusammenarbeit in verschiedensten überregional relevanten Themen angestrebt. Dieser Wille wurde durch die Schaffung des Vereins Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein umgesetzt. (vgl. Looser 2017: S. 15f) 2011 wurde dann das erste Agglomerationsprogramm erstellt, das den gesamten Verflechtungsraum zwischen den genannten Ländern und Kantonen beinhaltet. Hiermit bekannte sich die Region zu einer gemeinsamen koordinierten Entwicklung von Siedlung und Verkehr. Dies sollte die Voraussetzung schaffen, dass sich der Verflechtungsraum auch in Zukunft weiter entwickeln kann und gemeinsam zukünftige Probleme gelöst werden können. Im Zentrum dieses ersten Agglomerationsprogrammes stand die Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs und die Schaffung eines übergeordneten Verkehrsnetzes, das alle vorhandenen Zentren möglichst gut einbezieht. (vgl. Verein Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein 2011: 5f) Im Mittelpunkt des ÖV-Ausbaus stand die Maßnahme des Ausbaus einer S-Bahn-Strecke durch Liechtenstein zwischen Feldkirch und Buchs. Dies sollte als Hauptachse für den öffentlichen Verkehr fungieren. (vgl. Looser 2017: 17) Dieses Projekt wurde jedoch im Jahr 2020 durch eine Volksabstimmung mit 62,3% Nein-Stimmen verhindert. (vgl. <https://www.abstimmungen.li/archiv/2020#a24> abgerufen am 29.11.2023)

Zeitgleich zu diesen internationalen Verhandlungen und unter Berücksichtigung des 2002 gescheiterten Raumplanungsgesetzes erarbeitete man einen Revisionsentwurf des BauG, das nun einen planungsrechtlichen Teil beinhalten sollte. Dieser überarbeitete Gesetzesentwurf, der die Gemeinden gesetzlich dazu verpflichten sollte, Richtpläne zu erstellen, wurde 2008 vom Landtag beschlossen. (vgl. Looser 2017: S. 16)

In den folgenden Jahren wurden unter Einbezug der verstärkten überregionalen Zusammenarbeit und der im Land verstärkten Auseinandersetzung mit dem Thema

Raumplanung, durch die Erarbeitung sämtlicher Richtpläne weitere Entwicklungsschritte erarbeitet. Beispielsweise wurde unter Einbeziehung aller Gemeinden auch die Fuß- und Radwegverbindungen analysiert und stetig verbessert. 2014 wurde schließlich das Hauptradroutenkonzept in Liechtenstein durch die Regierung genehmigt. Ebenfalls folgte 2018 der Bau einer Rhein-querenden Verbindungsbrücke, die die Erreichbarkeit zwischen Liechtenstein und der Schweiz erheblich verbessern sollte. Weiters wurden in den Jahren 2011 – 2014 einige Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen und auch ein im Rahmen des Agglomerationskonzeptes gemeinsames Landschaftsentwicklungskonzept erarbeitet. (vgl. Looser 2017: S. 17f)

Prägend für den Status der Raumplanung in dieser Zeit war auch die Schaffung eines eigenen Amtes für Raumplanungsangelegenheiten. So wurde die einst geschaffene Stabstelle für Landesplanung im Jahr 2012 abgeschafft und das Amt für Bau und Infrastruktur gegründet. (vgl. Looser 2017: S. 11)

In den darauffolgenden Jahren hat sich bezüglich der strukturellen Entwicklung und der Schaffung von neuen Instrumenten oder Kooperationen nicht viel weiterentwickelt. Hauptsächlich wurden die bereits erfolgreich eingeführten Instrumente erweitert, konkretisiert und inhaltlich an die bestehenden Anforderungen bzw. planerischen Gegebenheiten angepasst. So wurden beispielsweise neue Agglomerationskonzepte erarbeitet, die die Zusammenarbeit mit den Nachbarregionen intensivierten. Weiters wurden Leitkonzepte, wie das Raumkonzept Liechtenstein und das Mobilitätskonzept erarbeitet, welche die in Kapitel 1.3.2. bereits erwähnten raumplanerischen Schwerpunktthemen definieren.

2.2. Umgang mit Gebäudehöhen

Aufbauend auf dem geschichtlichen Abriss der Raumplanung in Liechtenstein wird in folgendem Unterkapitel der Umgang mit Gebäudehöhen im Konkreten betrachtet. Das Aufzeigen der Entwicklung der Gebäudehöhen trägt zum Verständnis der heutigen Erscheinungsformen bei und ist zugleich Ausgangspunkt für Veränderungen. Hierfür wird zu Beginn Bezug zum Baugesetz 1947 genommen, in dem erstmals gesetzliche Bestimmungen zur Gebäudehöhe festgelegt wurden.

So heißt es laut BauG (1947: Art. 17):

„Bauzonen, Geschosszahl, Gebäudehöhe

- 1) Bei Wohn- und Gewerbebauten darf die Zahl der Vollgeschosse höchstens 3 und die Gebäudehöhen höchstens 11 Meter betragen, bei Holzkonstruktionen sind jedoch nur zwei Geschosse zulässig.*
- 2) Die Gemeinden sind befugt, im Rahmen einer Bauordnung das für die Bebauung in Frage kommende Gebiet in Zonen aufzuteilen und für dieselben in Bezug auf Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstände usw. verschiedene und von den Bestimmungen dieses Baugesetzes abweichende Vorschriften aufzustellen. Abgesehen von den in diesem Baugesetz vorgesehenen Ausnahmen darf jedoch die hier festgesetzte maximale Geschosszahl, bzw. die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten werden.*
- 3) Bei Gebäuden, welche die höchstzulässige Geschosszahl aufweisen, sind Dachaufbauten nicht zulässig, in den anderen Fällen nur dann, wenn sie zusammen nicht mehr als zwei Fünftel der Gebäudelänge einnehmen.*
- 4) Sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe als bezüglich der Geschosszahl können weitergehende Beschränkungen für gewisse Gebiete (z. B. für die Umgebung von Kirchen und Schulen, künstlerisch oder landschaftlich hervorragenden Gebäuden oder Naturdenkmälern, für einzelne Plätze oder Strassenzüge) von Fall zu Fall festgesetzt werden.“*

Zusätzlich zu Art. 17 wurden im BauG (1947 Art. 19) Ausnahmeregelungen festgeschrieben. Eine Ausnahme bildeten öffentliche oder andere repräsentative Gebäude, die im Interesse der Allgemeinheit erstellt werden. Hierfür konnte die Regierung höhere Gebäudehöhen und eine höhere Anzahl an Stockwerken bewilligen. Eine weitere wichtige Ausnahme bildeten Fabrik-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Zweckbauten, für jene ebenfalls Ausnahmegewilligungen erteilt werden konnten. (vgl. BauG 1947 Art.19)

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 Metern wollte man für eine lange Zeit eine niedrige Bauweise begünstigen und stellte sich somit gegen die Erbauung von Hochhäusern. Dies wird auch in der Thronrede 1906 von Fürst Franz Josef II ersichtlich. In dieser Rede

wurde betont, dass die Landesplanung die Voraussetzung schaffen solle, Baulandflächen auszuweisen, damit eine potenzielle Bevölkerung von 140 000 Menschen im eigenen Haus wohnen kann und nicht auf eine Wohnung in Wolkenkratzern angewiesen ist. (vgl. Looser 2017: 10) Wie zu erkennen ist, war die Knappheit des Bodens in der damaligen Zeit noch nicht in der politischen Agenda vertreten, wie es heute der Fall ist.

Erste Ausnahmen dieser Niedrigbaupolitik wurden jedoch in den Jahren 1969-1971 durch die Genehmigung von Wohn-Hochhäusern in Vaduz und Triesen getätigt. Dies wurde mittels Spezialbauordnungen für einzelne Parzellen der Gemeinden umgesetzt. (vgl. Liechtensteinisches Landesarchiv: V110/1969/001 u. V110/1971/088) nach BauG (1947 Art. 3 – 5) konnten die Gemeinden für Teile des Gemeindegebietes sogenannte Spezialbauordnungen erlassen, durch jene auch Abweichungen von den vorgegebenen Bauvorschriften möglich waren. Diese Spezialbauordnungen mussten jedoch auch von der Regierung genehmigt werden.

Das erste Hochhaus wurde 1970 genehmigt. Das zu bebauende Grundstück befand sich im südlichen Ortsteil von Vaduz in der Rütli. Man plante zu Beginn die Erbauung eines Hochhauses und im weiteren Schritt am Nachbargrundstück die Erbauung eines zweiten. Im Baubescheid wird eine Gebäudehöhe ab Straße von 27,10 Meter angegeben. Da dies in sämtlichen Unterlagen wie beispielsweise der Baugenehmigung oder sonstigem Schriftverkehr nicht erwähnt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass der Grund für die Genehmigung der Hochhäuser nicht aus raumplanerischem Willen für eine sparsame Bodenentwicklung geschehen ist. Beispielsweise wurde von Seiten des Baubetreibers bezüglich Verhandlungen der Außengestaltung erwähnt, dass sich die Regierung nicht in diese Belange einmischen solle, da dies mittels vorliegendem Baugesetz gar nicht rechtens sei und die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht beeinträchtigt werden sollte. (vgl. Liechtensteinisches Landesarchiv V110/1969/001 u. V110/1970/099) Dieser Sachverhalt stellt den bis heute existierenden Konflikt zwischen der Handlungsfreiheit des Einzelnen und den beschränkenden Maßnahmen der Raumplanung exemplarisch dar.

Ebenfalls im Jahre 1970 wurden auch in Triesen mittels des Einsatzes einer Spezialbauordnung zwei Hochhäuser von der Regierung genehmigt. Durch die Spezialbauordnung wurde für die im Vorfeld definierten Parzellen eine maximale Gebäudehöhe von 30 Meter gestattet. Dies jedoch ausschließlich unter Berücksichtigung verschiedener Bedingungen, wie gute Besonnung, freier Ausblick, gute Gestaltung des Freiraums, einwandfreie Parkierung und gute Integrierung mit vorhandenen und zukünftigen

Bauten. Diese Bedingungen – wie vor allem freier Ausblick oder gute Besonnung - waren hauptsächlich durch die Siedlungsrandlage der Parzellen gegeben. Diese Platzierung am Siedlungsrand war eine Möglichkeit, das Ortsbild und den Siedlungscharakter durch die Erbauung der Hochhäuser nicht zu stark zu beeinträchtigen. (vgl. Liechtensteinisches Landesarchiv V110/1971/088)

Im Jahr 1979 kam das Thema der Gebäudehöhen erneut auf, in dem die Regierung einen externen Experten beauftragte, ein Gutachten über die Artikel im BauG zu erstellen, welche relevant für die Gebäudehöhen sind. Dieses Gutachten hieß: „Gutachten über die Höherentwicklung gewerblicher Bauten“. Ziel des Gutachtens war es, eine potenzielle Änderung der Gebäudehöhen vorzuschlagen und Kriterien für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zu erteilen. Zu Beginn des Gutachtens wurde festgestellt, dass die Regelungen im BauG (1947) eine ländliche Bebauung bewahren. Durch die niedrige Maximalgebäudehöhe beabsichtigte der Gesetzgeber die Verhinderung hoher und das Ortsbild beeinträchtigender Bebauungen. Diese Regelung war laut Gutachten wünschenswert und sollte in dieser Form beibehalten werden. Eine Erhöhung auf vier oder fünf der derzeit drei zulässigen Geschoße wurde nicht empfohlen. Zudem wurde angeführt, dass gerade die vier- bis fünfgeschossigen Bauten, die ohne genaue Prüfung der Umgebung genehmigt wurden, das Landschaftsbild oft in erheblichem Maße verschlechtern. Beispiele hierfür finde man in der Schweiz zu genüge. Somit wurde die Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhe, wie in BauG Art. 17 festgeschrieben, empfohlen. Im Umgang mit Fabrik-, Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten wurde beim Gutachten ebenfalls keine Neuerung empfohlen. Es wurde lediglich erwähnt, dass es auch zukünftig wichtig sei, bei dieser Gebäudenutzung Ausnahmeregelungen bezüglich der Gebäudehöhen zulassen zu können, damit sich diese Bebauungen den ändernden Produktionsbedingungen anpassen können. Laut Gutachten sollte dies jedoch gesetzlich möglichst genau definiert werden, da dies beispielsweise bei Hotels oder Bürobauten nicht der Fall sei. Bis auf diese Definitionsfrage waren laut Gutachten die Regelungen der Gebäudehöhen empfehlenswert und sollten dementsprechend beibehalten werden. Jedenfalls sollte auch bei Fabrik-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten eine Gebäudehöhe von 15 Meter nicht überschritten werden. (vgl. Liechtensteinisches Landesarchiv RF322/060)

Eine gründliche Revision des Baugesetzes, in dem auch die Bestimmungen der Gebäudehöhen geändert wurden, fand jedoch erst im Jahre 2008 statt. Wie in Kapitel 1.3.1. bereits erwähnt, wurden laut BauG (2008 Art. 41) nun die Gemeinden dazu befähigt, unter

Vorbehalt bestimmter Vorschriften bezüglich Siedlungsqualität und Ortsbildschutz mittels Überbauungs- und Gestaltungsplänen, eine Gebäudehöhe bis 22 Meter festzulegen. Weiters wurde jedoch auch erwähnt, dass bei Regelbauweise eine maximale Gebäudehöhe von 12 Meter angestrebt werden sollte.

Diese Gesetzeslage ist die derzeit gültige Fassung und gilt als Ausgangslage für die Ausarbeitung der Frage nach einer möglichen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der raumplanerischen Ist-Situation und der Schwerpunktthemen in Liechtenstein und Umgebung.

3. Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung

In den meisten Regionen der Welt erfahren nicht nur rein städtische, sondern oftmals auch größtenteils ländlich geprägte Regionen wie Liechtenstein (siehe Kap. 1.4.2. raumplanerische Ist-Situation) einen stetigen Wandel durch demografische, wirtschaftliche und soziokulturelle Veränderungen. Die Frage nach der Notwendigkeit einer höheren Bebauung stellt sich somit nicht ausschließlich in urbanen Zentren, sondern zunehmend auch in ländlich geprägten Regionen. Dieses Kapitel widmet sich der Thematik der höheren Bebauung in Liechtenstein und untersucht den Einfluss dessen auf das Ortsbild des Landes. Die Symbiose zwischen der Bewahrung der kulturellen Identität und dem Fortschritt zeitgemäßer Bebauung stellt eine komplexe Aufgabe dar. Gerade auch in stark ländlich geprägten Regionen ist ein sensibler und überdachter Umgang mit dem Ortsbild gefragt. Um den Einfluss einer höheren Bebauung in Liechtenstein zu beleuchten, werden im Zuge des Kapitels als Beispiel schützenswerte Ortsbilder der Schweiz und deren Merkmale dargestellt und die Veränderung des Liechtensteiner Ortsbildes über die Zeit veranschaulicht.

3.1. Merkmale und Umgang mit schützenswerten Ortsbildern

3.1.1. Subjektiver Charakter des Ortsbildes

Ein Merkmal eines Ortes und des Ortsbildes im Allgemeinen ist deren subjektiver Charakter. Dieses Merkmal führt auch dazu, dass eine objektive Bewertung eines Ortsbildes oftmals unterschiedlich und subjektbezogen auftritt. (vgl. Experteninterview IP 3) So beschreibt Norbert-Schulz in seinem Werk *Genius Loci* von 1982 einen Ort als „qualitatives Gesamtphänomen“, dessen Atmosphäre sich aus konkreten Dingen, ihrer materiellen Substanz, Form, Farbe und Oberfläche ergeben. (Norbert- Schulz 1982: S.6) Er unterteilt den Raum in seiner Betrachtungsweise in natürlichen und artifiziellen Raum, wobei für diese Arbeit vor allem der artifizielle Raum wichtig ist. Um den Raum gesamthaft zu erfassen, wird er durch die Begriffe „Raum“ und „Character“ beschrieben. Der Begriff Raum beschreibt laut Norbert-Schulz die dreidimensionale Organisation der physischen Elemente und ist somit Voraussetzung für Orientierung. Der Begriff Charakter beschreibt im weiteren Sinne die allgemeine Gesamtstimmung, die notwendig für die Identifikation mit einem Raum ist. In dieser Betrachtungsweise ist Raum keine absolute, mathematische Totalität, sondern besteht aus erlebbaren topologischen Qualitäten wie beispielsweise Zentrum, Nähe oder Richtung.

Jene topologischen Qualitäten ergeben sich aus physischen Elementen, welche durch ihr Zusammenwirken eine Gestalt bilden. Der Charakter des Raumes ergibt sich durch die Bauweise, die Materialität und das räumliche Jetzt (Tages- und Jahreszeit, Licht etc.) (vgl. Norbert-Schulz 1982: S. 11ff)

Die Betrachtungsweise des artifiziellen Raumes beschreibt jenen Raum im Vergleich zum natürlichen Raum als durch konkretes menschliches Handeln entstandenen Raum. Jenes menschliche Handeln ist in diesem Sinne das Bauen von gewissen Strukturen. Bauen heißt, durch Architektur einen artifiziellen Raum zu schaffen. Jener Raum umfasst die Ebene Dorf, Stadt, Haus und Innenraum, während der natürliche Raum durch Landschaften, Regionen und Länder subsumiert wird. (vgl. Brandl 2013: S. 178f)

Neben den oben genannten Raumbegriffen unterscheidet Norbert-Schulz in einem früheren Werk auch zwischen existentiell und architektonischem Raum. Jene beiden Raumbegriffe sind gerade in Anbetracht einer Bewertung eines Ortsbildes relevant. Mit existentiell Raum beschreibt er eine Art Wahrnehmungsschemata, das der Mensch im Laufe seines Lebens mittels Interaktion mit der Umwelt entwickelt. Der architektonische Raum beschreibt hingegen die physische Manifestation des existentiellen Raumes. (vgl. Norbert-Schulz 1971: S.37) Durch jene Raumbegriffe lässt sich gut darstellen, dass sowohl der Raum an sich unterschiedliche Wahrnehmungsphänomene aufweist, sowie auch der Mensch durch seine Eigenheit und subjektive Wahrnehmung Raum unterschiedlich aufnehmen kann. Jene Merkmale des Raumes sind bei der Betrachtungsweise des Ortsbildes zu beachten.

Wer bestimmt, wann ein Ortsbild durch bauliche Veränderung in Gefahr ist, oder nicht? Um jene Frage zu beantworten, müssen unterschiedliche Parameter - wie Ortsbilder definiert und bewertet werden können, und Kriterien für die Gestaltung neuer Baulichkeiten - erarbeitet werden. Zentral hierbei sind die Parameter Lage, Größe, Funktion und Gestalt von neuen ortsbildveränderten Baulichkeiten. (vgl. Zech u. Klingler 2011: S. 9)

3.1.2. Kulturelles Erbe und Risiken der Erhaltung

Das Bedürfnis zum Schutz des Ortsbildes, seiner Struktur und Identität ergab sich bereits in den Nachkriegsjahren. Die Nachkriegsjahre waren in der Schweiz durch einen großen Bauboom geprägt, durch welcher vielerorts der ländliche Raum aufgrund von starker Zersiedlung seinen Charakter verlor. Durch eine Volksabstimmung am 27. Mai 1962 stimmten fast 80% der Stimmberechtigten einem neuen Verfassungsartikel betreffend den Natur- und

Heimatschutz zu, welcher drei Jahre später durch die Bundesversammlung in Kraft gesetzt wurde. Ziel jener Entwicklung war es, den unverantwortlichen Verschleiß schöner Landschaften und der Zerstörung prächtiger Ortsbilder Einhalt zu gebieten. (vgl. Bundesrat 2016: S.21)

Im Bericht des Bundesrates „Schweizer Ortsbilder erhalten“ vom 15. Dezember 2016 werden folgend mögliche Risiken für die Entwicklung des Ortsbildes definiert. Jene Risiken werden auf Grundlage von 4 Zukunftsszenarien auf 3 Raumentwicklungen (Kernstadt, Agglomeration und ländlicher Raum) angewandt:

- Szenario 1 (Referenz): Das erste Szenario erfolgt auf der Annahme der Referenz, dass zukünftige Entwicklungen gleichermaßen fortlaufen, wie der bisherige Trend ist. Wohnen und arbeiten bleiben vorwiegend in den Agglomerations- und Metropolitanräumen, in denen insbesondere das Zentrum als standortgünstig betrachtet wird. Das Siedlungsgebiet dehnt sich innerhalb der Agglomerationsperimeter aus.
- Szenario 2 (Gleichgewicht): Im Szenario „Gleichgewicht“ wird Nachhaltigkeit als oberste Priorität der Siedlungsentwicklung anerkannt. Es entsteht ein Bewusstsein für die Verknappung der Ressourcen und eine erhöhte Akzeptanz für steigende Mobilitätskosten und Lenkungsmaßnahmen. Resultat jener Entwicklung sind gut durchmischte Stadtquartiere, Zentren und Gemeinden sowie eine Planung der kurzen Wege im Sinne der Ressourcenschonung.
- Szenario 3 (Ausbreitung): In jenem Szenario wird im Thema Wohnen das Eigenheim, in den meisten Fällen als Einfamilienhaus, weiterhin als hohes Gut angesehen. Konsequenz jenes Szenarios wäre eine starke Zersiedlung ausgehend von den Metropolitanräumen, sowie der Mittel- und Kleinzentren.
- Szenario 4 (Fokus): Im Szenario „Fokus“ wird von einer starken Innenentwicklung mit Konzentration auf die Kerne und inneren Gürtel der Metropolitanräume ausgegangen. Rurale Regionen ohne bzw. mit wenig Tourismus sind von starker Abwanderung geprägt. Die Urbanisierung schreitet voran. (vgl. Bundesrat 2016: S.22)

Risiken für die Entwicklung des Ortsbildes

	Kernstädte	Agglomeration	Ländlicher Raum
Szenario (Referenz) 1	Überformung und Verwässerung der Charakteristik einzelner Quartiere	Der Ort verliert and Kontur, Zentrumsentwicklung; Chancen einer qualitätsvollen Innenentwicklung werden nicht wahrgenommen.	Die Übergänge zwischen historischen Ortskernen und neueren Wohnungssiedlungen sind nicht lesbar.
Szenario (Gleichgewicht) 2	Der Ortsbildschutz trägt dazu bei, Verdichtung in Ortskernen attraktiv zu gestalten. Die Berücksichtigung des kulturellen Erbes und der Ortsidentität fördert die Akzeptanz von Verdichtung und ist damit eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung des Szenarios.		
Szenario (Ausbreitung) 3	Kernstädte verlieren an Attraktivität, eventuell auch weil der Ortsbildschutz den neueren Entwicklungen zu wenig Rechnung trägt.	Agglomerationsgemeinden verlieren weiter an Konturen.	Wachsende Eigenheimgürtel üben großen Druck auf das Ortsbild aus.
Szenario 4 (Fokus)	Verdichtung in Zentren führt zum Verlust ihres Charakters; die Umgebung von Zentren verliert an Kontur.	Chancen einer qualitätsvollen Innenentwicklung werden nicht wahrgenommen.	Der Druck schwächt sich ab, was eventuell zu Zerfallerscheinungen mit abnehmender Qualität führen kann.

(Quelle: Bundesrat 2016: S.23)

Wie anhand obenstehender Tabelle zu erkennen ist, gibt es eine Vielzahl an Entwicklungen, welche bestimmte Risiken für das Ortsbild beinhalten. Eine Siedlungsentwicklung eines Landes ist meist ein Zusammenspiel all jener beschriebenen Szenarien. Je nach Entwicklungsszenario bestehen unterschiedliche Gefahren und Veränderungsmöglichkeiten auf bestimmte Siedlungsbereiche. Fakt ist, die bauliche Landschaft verändert sich, und damit ist auch stets eine Veränderung des Ortsbildes miteinbegriffen. Wichtig ist nicht, ob sich ein Ortsbild verändert, sondern wie es sich verändert. Essenziell hierbei ist neben der Standortfrage vor allem die Architektur. (vgl. Extraktionsergebnisse: GF 1) In Bezug auf Liechtenstein lässt sich hierbei feststellen, dass durchaus Gefahr einer zunehmenden Zersiedlung bestehe, welche das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen könnte. Gefahr bestünde hierbei vor allem in der Verbauung schöner Landschaften. Weiters könnte eine Gefahr darin bestehen, dass das Potential einer qualitativen Zentren Entwicklung nicht wahrgenommen wird, und somit auch die Kerne an Attraktivität verlieren. In jener Hinsicht könnte man durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer Innenentwicklung und intensiveren Nutzung zentrumsnaher Böden, die Zersiedlung hemmen und städtebauliche Qualitäten in den Zentren

schaffen. (vgl. Experteninterview IP 1) Der Einfluss auf das Ortsbild durch eine höhere Bebauung in Liechtenstein wird folgend in Kap. 3.2. veranschaulicht.

Folgend wird veranschaulicht, warum Ortsbilder und ein kulturelles Erbe schützenswert sind. Bauen hat technische und ökonomische Funktionen, aber auch ästhetische, soziale und kulturelle, welche in der Stadt- und Regionalplanung ebenso wichtig sind. Lebenswerte und von Bewohne*innen und Besucher*innen beliebte Städte und Dörfer entstehen ausschließlich, wenn hohe Qualitätsansprüche an alle Aspekte des Bauens gestellt werden. Jene Aspekte können unter dem Begriff der Baukultur (näher beschrieben in Kap. 3.3. Baukultur) subsumiert werden. Der Begriff Baukultur beschreibt neben der architektonischen Gestaltung auch planerische und bauliche Maßnahmen im Städte- und Siedlungsbau sowie auch in der Landschaftsgestaltung. Die Baukultur spiegelt somit das kulturelle Erbe einer Stadt oder Siedlung, welches durch den Erhalt eines Ortsbildes gesichert werden kann. Schützenswerte Ortsbilder sollen für die Bewohner*innen, Besucher*innen und auch für nachfolgende Generationen gesichert werden und leisten somit auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung in den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Leistungen des kulturellen Erbes werden in ebendiesen drei wesentlichen Aspekten (soziale, wirtschaftliche und Umweltleistungen) zusammengefasst. (vgl. Bundesrat 2016: S.13f)

- Soziale Leistungen

Zu den sozialen Leistungen gehören Aspekte, wie die Identität und Verbundenheit, kulturelle Vielfalt, die Aufenthaltsqualität, Lebensqualität, eine soziale Kohäsion und einige mehr. Identität und Verbundenheit hat viel mit der Vergangenheit und Erinnerungen derer zu tun, welche sich in den Städten und Dörfern manifestiert haben und so ein Gefühl der Vertrautheit schaffen. Hierdurch entsteht das Gefühl der Identität, an einem Ort zuhause zu sein. Für Individuen kann dadurch eine emotionale Verbundenheit mit einem bestimmten Ort hergestellt werden. Eng verbunden mit diesem kulturellen Erbe ist auch die kulturelle Vielfalt. Durch die Bewahrung spezifischer kultureller Eigenheiten wird die kulturelle Vielfalt einer Region oder eines Landes bewahrt und hiermit auch das Bewusstsein für eine baukulturelle Vielfalt hervorgehoben. Bemerkenswert und doch nicht überraschend ist, dass ein kulturelles Erbe auch sehr stark mit der Aufenthalts- und Lebensqualität von Orten verbunden ist. Die Gestalt der gebauten Umwelt, ihre räumliche Kohärenz und Maßstäblichkeit hat einen direkten Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden. So kann eine qualitativ hochstehende Gestaltung die Lebensqualität nachhaltig stärken und zum subjektiven Wohlbefinden beitragen, in dem kognitive und emotionale letztendlich kulturelle Bedürfnisse befriedigt

werden. Einhergehend mit der Lebens- und Aufenthaltsqualität geht auch eine soziale Kohäsion. Ein kulturelles Erbe fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt, indem sich Menschen darin wiedererkennen, sich wohlfühlen und einander gerne begegnen und Netzwerke aufbauen. Ein qualitativ hochstehender öffentlicher Raum gilt als Ort der gemeinsamen Nutzung und Interaktion und ist somit großer Bestandteil sozialer Integration. Hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten fördern Solidarität und sind mittelbar auch für die Sicherheit des Raumes von Bedeutung. (vgl. Bundesrat 2016: S.13-16)

- Wirtschaftliche Leistungen

Zu den wirtschaftlichen Leistungen gehören die Standortattraktivität, das Wertsteigerungspotential und Umsatzpotentiale. Die Erhaltung von historischen Stadt- oder Dorfteilen, Gebäuden und Plätzen sowie ihre gegebenenfalls angemessene Weiterentwicklung erhöhen die Attraktivität von Standorten und lassen sich entsprechend auch vermarkten. Dies setzt voraus, dass auch begünstigende Standortfaktoren vorherrschen. Ortskerne oder Altstädte beispielsweise sind wirtschaftlich dann attraktiv, wenn sie gut erschlossen sind, verkehrsberuhigt sind – also eine angenehme und ruhige Aufenthaltsqualität aufweisen – und verschiedene Nutzungen zulassen. Diese wirtschaftliche Attraktivität von kulturell wertvollen Orten kann durch verschiedene Entwicklungen, wie durch die Erbauung von Einkaufszentren in peripheren Lagen, dem steigenden Onlineverkauf und sonstigen konkurrierenden Entwicklungen gefährdet sein. Umso mehr sind ein Schutz und eine Aufwertung jener kulturell wertvollen Orte wichtig. Das Wertsteigerungspotential von schützenswerten Bereichen ist vielfältig und kann auf unterschiedlichen Ebenen betrachtet werden. Dazu gehören einzelne Gebäude, Kulturstätten oder auch ganze Siedlungseinheiten wie Quartiere oder Dörfer. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass auf der Ebene der Kulturstätten und der Siedlungseinheiten kulturelles Erbe zu erhöhtem Prestige führt und somit auch zu einer höheren Wertabschöpfung. Ein intaktes kulturelles Erbe kann als Alleinstellungsmerkmal für das Standortmarketing verwendet werden und erhöht somit den Gebäudewert erheblich. Diese Renditensteigerung ist gesellschaftspolitisch jedoch oftmals unerwünscht und führt zu steigenden Miet- und Erwerbskosten. (vgl. Bundesrat 2016: S.17f) Eine Studie des Bundesamtes für Kultur aus dem Jahr 2014 zeigt, dass rund zweidrittel der Befragten den Erhalt des Kulturerbes im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung als sehr wichtig einstufen. Bezüglich Wohnverhältnissen ist für die Hälfte der Befragten der Denkmalwert ein Wahlkriterium für die Wohnungswahl. Die Hälfte der Befragten würde für kulturellen Wert einen Aufpreis von 10 – 25% zahlen. (vgl. Bundesamt für Kultur 2014: S.25) Dies zeigt, dass

seitens der Schweizer Bevölkerung durchaus eine positive Zahlungsbereitschaft diesbezüglich vorhanden ist. Bezüglich zukünftiger Umsatzpotentiale in kulturell wertvollen Zonen wie beispielsweise Altstädten besteht oftmals Handlungspotential. Die Einkaufsmöglichkeiten in Altstädten, welche zu den wichtigsten Standortpotentialen gehören, sind oftmals durch die Erbauung von Einkaufszentren gefährdet, welche wiederum durch das vermehrte Online-Shopping gefährdet sind. Kulturell wertvolle Stadtteile reagieren in unterschiedlichster Form auf diese Entwicklung und schaffen andere Wettbewerbsvorteile, um diesem Konkurrenzkampf standzuhalten. Bezüglich des Einkaufens kann man in Altstädten auf die Emotionalisierung des Einkaufens setzen, welche als Wachstumspotential gesehen werden kann. In Altstädten hat man ein authentisches Einkaufserlebnis, welches durch positive Emotionen – wie es meist in Einkaufszentren nicht der Fall ist – besetzt werden kann. Umsatzpotential besteht hierbei auch bei der (Wieder-)Belebung des kulturellen Erbes. Durch die Zentralität und Erreichbarkeit, durch welche alte Dorfkerne oder Stadtteile meist gekennzeichnet sind, besteht Potential für vermehrte Wohnnutzung, sondern auch Gewerbe und Arbeitsplätze anzusiedeln, was wiederum ein belebtes und attraktives Umfeld schafft. (vgl. Bundesrat 2016: S.17ff) Ein weiteres Umsatzpotential besteht im Tourismus. Kulturelles Erbe ist gerade für Tourist*innen von zentraler Bedeutung und kann dementsprechend sehr gut vermarktet werden. (vgl. CHCFE Consortium 2015: S.20f)

- Leistungen für die Umwelt

Umweltleistungen, die durch den Erhalt von Orts- und Landschaftsbild geleistet werden, sind in ihrer Betrachtungsweise gesamtgesellschaftlich relevant. Im Kern der Umweltleistungen steht die Landschaft. Eine Vielfalt emotional erlebbarer Landschaft und nachvollziehbare gewachsene Strukturen sind für die Bevölkerung von großer Bedeutung. Wichtige Eigenheiten einer Landschaft sind unter anderem die Attribute Echtheit, Integrität, Faszination, Vergangenheitsbezug, Landschaftsqualität im Wohnumfeld und Ortsbindung. Die Landschaftsqualität wird vor allem in Städten und intakten ländlichen und touristischen Gebieten als wichtig bewertet. Neben der Landschaft ist der Aspekt der Freiräume eine wichtige Leistung, die erbracht werden kann. Freiräume außerhalb und innerhalb von Siedlungen haben für die dort lebenden und besuchenden Menschen eine große Bedeutung. Die heutzutage oft entstehenden Freiraumkonzepte und Freiraumplanungen zeigen, dass dieses Thema von hoher Relevanz ist. Grüne Freiräume im Siedlungsgebiet sowie auch erreichbare Naherholungsgebiete können den Gesundheitszustand positiv beeinflussen. So konnten zahlreiche umweltpsychologische Studien die positive Wirkung einer naturnahen

Umgebung beispielweise in Bezug auf die Erholung von Stress, Steigerung der Konzentrationsfähigkeit oder positive Auswirkungen auf eine motorische und geistige Entwicklung von Kindern aufzeigen. Eine weitere Leistung des kulturellen Erbes kann in der Biodiversität gefunden werden. Alte Gebäude, Dächer, Mauern und Nischen können Lebensräume für schutzwürdige Tier- und Pflanzenarten sein. (vgl. Bundesrat 2016: S.19f) Diese Biodiversität spiegelt sich auch in der Vernetzung der Landschaftsräume in Siedlungsstrukturen wider, welche unterstützend wirken und als Habitat fungieren. Auch besteht hierbei Bezug zum Stadtklima, dass durch Grünräume kühlend auf die Umgebung wirken kann. (vgl. Bundesamt für Umwelt 2019: S.19) Die Bauweise und Charakteristik von Gebäuden – also der Gebäudetypus - wirkt sich außerdem auch auf den Energieverbrauch aus. (vgl. Bundesrat 2016: S.20) In der Schweiz ist der am häufigsten erstellte Gebäudetyp das freistehende Einfamilienhaus, das bezüglich der ökologischen Effizienz schlechte Werte aufweist. Zu den negativen Eigenschaften gehört ein hoher Landverbrauch, eine meist für die Allgemeinheit teure Erschließung und eine im Vergleich zur Wohnfläche große Außenhülle. Altstadt Häuser sind trotz ihres Alters eine Energie schonendere Typologie und können bezüglich Energieeffizienz sehr gut eingestuft werden. Der entscheidende Vorteil besteht durch die kompakte Bauweise und die hohe Anzahl an gemeinsamen Außenwänden. Kompakte Altstädte zählen neben beispielsweise einer Blockrandbebauung zu den dichtesten Siedlungsformen. (vgl. Schweizer Heimatschutz 2015: S.11f)

3.1.3. Umgang mit schützenswerten Ortsbildern in der Schweiz

Liechtenstein ist ein kleines Land, welches funktional stark mit den benachbarten Ländern Schweiz und Österreich verbunden ist. Dies zeigt sich beispielsweise auch bei den bereits erwähnten Pendlerverflechtungen, zieht sich jedoch in viele Bereiche der Siedlungsentwicklung. (vgl. BMVBS 2011: S.43) Beispielhaft für den Umgang mit schützenswerten Ortsbildern wird folgend das Instrumentarium der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erläutert. Ziel jenes Instrumentariums ist es, jene schützenswerten Ortsbilder zu erhalten, welche zur Qualität und Identität des Siedlungsgebietes beitragen. (vgl. Maurer u. Tremp 2018: S.2)

Den Erhalt und die Schonung des kulturellen Erbes zu regeln, liegt gemäß Schweizer Bundesverfassung (Art. 78 BV), in der Zuständigkeit des Bundes. Die Bereitstellung der Instrumente hierfür ist über das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) vorgesehen. Der Bundesrat ist hiermit dazu beauftragt, drei Inventare von Objekten mit

nationaler Bedeutung zu erstellen. (vgl. Bundesamt für Kultur 2021: S.2) Erstellt werden das Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) und das für diese Arbeit relevante Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). (vgl. Maurer u. Tremp 2018: S.1f) Das ISOS ist ein Grundlageninstrument, welches den zuständigen Behörden des Ortsbildschutzes, der Denkmalpflege und auch des Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Das ISOS gilt als weltweit einziges Ortsbildinventar auf nationaler Ebene, welches die ganze Staatsfläche abdeckt. Es ergänzt somit die Schutzinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene, und trägt immens zur Erhaltung der Kultur- und Architekturvielfalt bei. Das ISOS besteht aus grundlegenden und umfangreichen Aufnahmen, welche es erlauben, die Geschichte und Identität der Ortsbilder zu verstehen, um somit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicherzustellen. (vgl. Bundesamt für Kultur 2021: S. 2)

Um die Grundsätze und Verfahren des Inventars der schützenswerten Ortsbilder zu regeln, wurden von der Schweizer Eidgenossenschaft die „Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung“(WISOS) (vom 1. Januar 2020) niedergeschrieben. Enthalten sind methodische Grundsätze, die Systematik der Inventarisierung, Regeln für die Analyse der Objekte des ISOS und Vorgaben über die Inhalte und die Form der Dokumentation und Publikation des ISOS. Die Listen des Inventars haben keine strenge Rechtswirkung und können anlässlich einer Revision des ISOS geändert werden. Es können neue Ortsbilder aufgenommen oder vorhandene entlassen werden. Die aktuelle Liste der Ortsbilder ist stets auf der Homepage des Bundesamtes für Kultur ersichtlich. (vgl. WISOS 2020 Art. 1)

Zu den Grundsätzen der WISOS gehört zu Beginn die Definition von Ortsbildern oder Ortsbildteilen. So lautet es nach WISOS 2020 Art. 3:

„Objekte des ISOS sind die Ortsbilder.

Ortsbilder sind Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Sie umfassen sowohl bebaute Bereiche mitsamt Strassen, Plätzen und zur Bebauung gehörenden Zwischenräumen als auch nicht bebaute, mit der Bebauung in einem räumlichen Zusammenhang stehenden Bereichen wie Gärten, landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume oder Kulturland.

Ortsbildteile sind Perimeter innerhalb eines Ortsbildes. Sie können bebaute oder nicht bebaute Bereiche, einzelne Bauten oder Teile von Bauten umfassen. Die Summe der Ortsbildteile bildet das Ortsbild.“ (WISOS 2020 Art. 3)

Jene Definition der Ortsbilder oder Ortsbildteilen und die Beurteilung dieser wird im ISOS in einem Vergleichsraster mit verschiedenen Siedlungskategorien dargestellt. Dabei werden folgende Siedlungskategorien unterschieden. 1) Städte, also historische Städte oder Bereiche mit kontinuierlichem Wachstum. 2) Die Kleinstadt, dazu gehören historische Städte oder Bereiche ohne namhaftes Wachstum bis ins 20. Jahrhundert. 3) Das verstädterte Dorf, darunter werden historisch bäuerliche Siedlungen mit bedeutendem Wachstum im 19. bis zum frühesten 20. Jahrhundert verstanden. 4) Das Dorf, welches definiert wird durch historisch bäuerliche Siedlungen größeren Ausmaßes mit entsprechenden zentralen Funktionen. 5) Der Weiler, darunter versteht man historisch bäuerliche Siedlungen kleineren Ausmaßes ohne nennenswerte zentrale Funktion. 6) Die letzte Kategorie ist der Spezialfall. Darunter fallen bauliche Anlagen, die nicht unter eine der anderen Siedlungskategorien fallen. (vgl. Bundesamt für Kultur 2021: S. 3)

Grundlegende Voraussetzung für die Aufnahme in das ISOS ist, dass jene Siedlungskategorien ganzjährig bewohnt sind und mindestens 10 Hauptbauten enthalten, welche auf der Erstausgabe der Siegfriedkarte (einsehbar unter: map.geo.admin.ch) ersichtlich sind. Weiters müssen die Ortsbilder oder Ortsbildteile zum Zeitpunkt der Inventarisierung auf aktuellen Landeskarten mit Ortsbezeichnung versehen sein. Ausnahmen hiervon werden unter der Siedlungskategorie „Spezialfall“ aufgenommen. (vgl. WISOS Art. 5)

Wie konkret die Kriterien aussehen, anhand derer ein Ortsbild bewertet wird, ob es im ISOS aufgenommen wird oder nicht, lässt sich anhand von drei Kriterien beurteilen. Dazu gehören die Lagequalität, räumliche Qualität und architekturhistorische Qualität. 1) Die Lagequalitäten beurteilen den Situationswert des Ortsbildes. Der Situationswert ergibt sich aus einer Reihe von Eigenschaften. Es wird untersucht, ob Grün- und Freiräume um die Bebauung eine ausgeprägte Nah- und Fernwirkung haben, sowie Ausblicke oder auch Einblicke in den Siedlungsraum garantieren. Weiters wird untersucht, ob die Bebauung optisch und nutzungsmäßig einen starken Bezug zur naheliegenden Kulturlandschaft aufweisen, ob wichtige Ortsbildteile in topografisch dominanter Situation liegen und ob das Ortsbild an einer bekannten alten Verkehrsverbindung liegt. 2) Die Bewertung der räumlichen Qualität ist ebenfalls sehr vielseitig. Es wird der Wert der einzelnen Ortsbildteile sowie die Intensität des räumlichen Bezugs zwischen Ortsbildteilen untersucht. Darunter wird verstanden, ob die

zentralen Bauten im Ortsbild die Straßen, Plätze und Grünräume klar umfassen und, ob landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume eine deutliche Raumwirkung entfalten. Weiters wird untersucht, ob zwischen den Ortsbildteilen Abgrenzungen und Hierarchien bestehen und, ob zwischen der Bebauung und dem Kulturland intensive Wechselwirkungen vorherrschen. 3) Zum Thema der architekturhistorischen Qualitäten wird der architekturhistorische Wert der Ortsbildteile, also ob gestaltete Freiräume und Bebauung regionsspezifisch sind, und eine bestimmte Epoche deutlich illustriert wird untersucht. Weiters wird untersucht, ob architekturhistorisch auffallende Übergänge zwischen einzelnen Ortsbildteilen vorzufinden sind und, ob eine Vielzahl historischer, typologischer und baukünstlerischer Einzelbauten im Siedlungsgefüge vorkommen. (vgl. WISOS Art. 15)

Zusätzlich zu jenen drei Qualitäten werden zur Bewertung von Ortsbildern auch drei weitere Nebenkriterien bewertet. 1) Der archäologische Wert ergibt sich aus bedeutenden Funden, die zu wichtigen Erkenntnissen der Siedlungsforschung beigetragen haben. 2) Der geschichtliche Wert, besteht bei Orten, welche als Wirkungsorte für Schweizer Persönlichkeiten gelten oder in Werken der Literatur oder Kunstgeschichte vorkommen. Weiters zählen hierzu Orte, in denen wichtige Ereignisse wie beispielsweise wichtige Schlachten stattgefunden haben. 3) Das dritte Nebenkriterium ist der volkskundliche Wert. Darunter fallen Orte, welche Heimat bedeutender traditioneller Ereignisse, wie beispielsweise spezielle Feste, Märkte oder Prozessionen sind oder waren. (vgl. WISOS Art. 16)

Jene Kriterien nach WISOS Art. 15 werden in vier Qualitäten unterteilt: a) herausragend hohe Qualitäten b) hohe Qualitäten c) gewisse Qualitäten c) keine besonderen Qualitäten (vgl. WISOS Art. 18) Um in das ISOS als Ortsbild mit nationaler Bedeutung aufgenommen zu werden, müssen bei mindestens 2 der Kriterien „gewisse Qualitäten“ und beim dritten Qualitätskriterium „hohe Qualitäten“ vorgewiesen werden. (vgl. WISOS Art. 19)

Je nachdem wie qualitätsvoll ein Ortsbild bewertet wird, desto stärker sind die Erhaltungsziele. Ortsbilder haben unterschiedliche Stärken und Qualitäten und so gelten auch unterschiedliche Erhaltungsziele. Grundsätzlich ist jedoch bei allen erhaltenswerten Ortsbildteilen im Falle einer baulichen Veränderung oder bei sonstigen relevanten Umgestaltungen eine Beratung durch die Denkmalpflege oder andere Fachinstanzen oder Fachleute zweckmäßig. Die Erhaltungsziele werden grundlegend in folgende drei Ziele unterteilt:

- Erhaltungsziel A: Hierunter fallen Ortsbildteile mit dem Ziel des Erhalts der Substanz und/oder dem Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Der Erhalt der Substanz bedeutet, es existiert ein Abbruchverbot, ein Bauverbot für Neubauten und die Pflicht für Veränderungen bestimmte Detailvorschriften einzuhalten. Für den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche gilt das Verbot, Bauzonen auszuschneiden und die Pflicht, strenge Gestaltungsvorschriften für Veränderungen an Altbauten einzuhalten.
- Erhaltungsziel B: Jenes Erhaltungsziel sichert den Erhalt der Struktur. Darunter fällt die Bewahrung der Anordnung und der Gestalt der Bauten und Freiräume und die Struktur wesentlicher Elemente und Merkmale integral zu halten. Für den Erhalt der Struktur bestehen strenge Ausnahmeregelungen für den Abbruch von Altbauten sowie besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten.
- Erhaltungsziel C: Hierunter fällt der Erhalt des Charakters, welcher durch die Erhaltung des Gleichgewichts zwischen Alt- und Neubauten und der Erhaltung wesentlicher Charakterelemente besteht. Hierbei gilt die Pflicht, besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten einzuhalten. (vgl. WISOS Art. 23 u. 24)

Die Ortsbilder im ISOS werden textlich, bildlich und kartografisch dokumentiert. So werden die Analyse und Spezifität des Ortsbildes dargestellt und generelle Erhaltungshinweise zu den Erhaltungszielen und den entsprechenden Maßnahmen beschrieben. (vgl. WISOS Art. 26) Ergänzend werden zu den einzelnen Ortsbildern und Ortsbildteilen auch spezielle Empfehlungen zum Erhalt und zur Verbesserung beigefügt. (vgl. WISOS Art. 34)

Zuständig für die Erstellung des ISOS und deren Publikation ist das Bundesamt für Kultur. Das Bundesamt für Kultur bestellt weiters einen ständigen Bewertungsausschuss, welcher zuständig ist für die Bewertung und Einstufung der Ortsbilder als Objekte von nationaler Bedeutung. (vgl. WISOS Art. 37 u. 38)

Das gesamte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz kann unentgeltlich auf dem Geoportal des Bundes eingesehen werden. (vgl. WISOS Art. 36)

3.1.4. Kritik an dem ISOS

Während grundsätzlich die wichtige Rolle des ISOS als Schutz der Ortskerne und historischen Siedlungen gutgeheißen wird, gibt es einige, die durch das ISOS eine Verhinderung der baulichen Verdichtung und anderer raumrelevanter Ziele sehen. Jene Interessenskonflikte, die durch das ISOS entstehen, führen dazu, dass die praktische Umsetzung des ISOS oft in gerichtlichen Prozessen endet. Es ist auf kantonaler und Gemeindeebene oftmals nicht klar, wie das ISOS im Rahmen sonstiger raumrelevanter Ziele einzuordnen und zu berücksichtigen ist. Das ISOS enthält keine Interessensabwägung, sondern ist lediglich eine fachliche Einschätzung. (vgl. Maurer u. Tresp 2018: S.2)

So heißt es laut den WISOS Art. 9:

„Die Inventarisierung stützt sich allein auf die fachliche Beurteilung des Ortsbildes in seinem Zustand zum Zeitpunkt der Inventarisierung. Politische Interessen, geplante bauliche oder planerische Veränderungen oder mögliche Zielkonflikte zwischen den Interessen des Ortsbildschutzes und anderen Interessen werden nicht berücksichtigt.“
(WISOS Art. 9)

Der größte und am meisten diskutierte Interessenskonflikt mit dem ISOS ist die Innenentwicklung. Seit der Teilrevision des Schweizer Raumplanungsgesetzes, das seit 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, sind Bund, Kantone und Gemeinden dazu angehalten die Siedlungsentwicklung nach innen zu richten und einer weiteren Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Ein Ziel der Innenentwicklung und allgemein der nachhaltigen Raumentwicklung ist auch eine gute Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr. Zentrale Bereiche mit guter Infrastruktur stehen hierbei im Fokus jener Entwicklung und sind dadurch passende Bereiche für eine bauliche Verdichtung und somit einer Entwicklung nach innen. Oftmals ist es so, dass historische Siedlungskerne oder Ortszentren sich in der Nähe eines Bahnhofs befinden. Das heißt, in den meisten Fällen sind jene Bereiche, die baulich verdichtet werden sollen, Teil des ISOS. Somit sind Konflikte mit den Zielen der Verdichtungsstrategien und den Zielen des ISOS vorprogrammiert. (vgl. Maurer u. Tresp 2018: S.10)

Aufgrund jener schwierigen und problembehafteten Situation musste sich auch die Politik mit dieser Situation auseinandersetzen. So reichte Vogler Karl (christlich-soziale Partei Obwalden) eine Interpellation mit dem Titel „Das ISOS im Zielkonflikt mit anderen wichtigen öffentlichen Interessen“ beim Nationalrat ein. Er beschreibt darin, dass die

Verpflichtung zur Siedlungsentwicklung nach innen durch das Raumplanungsgesetz, die Energiestrategie 2050 und auch die Förderung des öffentlichen Verkehrs beispielsweise durch Park-and-Ride Anlagen im Spannungsverhältnis zum Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) und somit zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes stehen. Bauvorhaben in ISOS-Bereichen sind aufgrund jenes Spannungsverhältnisses und der nötigenfalls sehr aufwändigen Interessensabwägung großen Unsicherheiten ausgesetzt. Kleinere Eingriffe, wie beispielsweise die Herstellung von Solaranlagen – auch wenn diese dachintegriert wären – sind innerhalb von ISOS-Bereichen kaum umsetzbar. Hauptaussage der Interpellation ist, dass durch die Bestimmungen des ISOS wichtige öffentliche Interessen wie beispielsweise die Förderung alternativer Energien oder die Innenentwicklung mangelhaft bis kaum umgesetzt werden können. (Vogler Karl 2016: Interpellation 16.3566)

Eine weitere Interpellation wurde von Rutz Gregor (SVP) am 17. Juni 2016 eingereicht. Der Titel der Interpellation ist „Das ISOS verunmöglicht die Verdichtung“. Darin wird erneut der Interessenskonflikt zwischen der Einhaltung der ISOS-Vorgaben und der Verdichtung und Innenentwicklung in der Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Fast drei Viertel der Stadt Zürich ist im ISOS erfasst, was es in jenen Zonen sehr schwierig bis unmöglich macht eine bauliche Verdichtung herzustellen. Dies widerspricht eindeutig den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Situation der Stadt Zürich und auch andere Gebiete in denen ganze Quartiere im Bundesinventar erfasst sind zeigen, wie relevant jener Interessenskonflikt ist. (vgl. Rutz Gregor 2016: Interpellation 16.3567) In der Planung treten konkrete Konflikte zwischen Ortsbildschutz und Verdichtung oftmals erst im Baubewilligungsverfahren zu Tage. Dies ist für Beteiligte oftmals sehr frustrierend, da an diesem Zeitpunkt meist bereits viel Geld und Arbeit aufgewendet wurde. (vgl. Maurer u. Tresp 2018: S.11) Das ISOS geht zwar von Bundesebene aus, ist aber in der Ausführung Kantons- und im engeren Sinne bezüglich konkreter Bebauung vor allem auch Gemeindesache. (vgl. Bundesamt für Kultur: S.13) Es ist somit Aufgabe der Gemeinden, sich zu überlegen, wie und wo verdichtet werden kann, und dies mittels Entwicklungskonzepten aufzuzeigen. Je konkreter die Vorstellungen und Vorarbeiten der Gemeinde, desto besser ist es für die Planungsträger und es folgt auch weniger Frustration. Grundsätzlich lässt sich eindeutig feststellen, dass durch die Bestimmungen des ISOS andere Interessen, allem voran die Verdichtung, stark in Mitleidenschaft gezogen werden. (vgl. Maurer u. Tresp 2018: S.11)

Die Interessenskonflikte zwischen ISOS und Verdichtung sind oftmals differenziert in unterschiedlichen Siedlungskategorien. In kleineren Gemeinden ist meist eine

Innenentwicklung zu bewerkstelligen, ohne dass die ISOS-Bereiche zu stark beeinträchtigt werden. Probleme können hierbei bei der Verdichtung und Entwicklung von Dorfzentren auftreten. Die größten Interessenskonflikte mit dem ISOS treten jedoch in großen Städten wie beispielsweise Zürich und vermehrt auch mittelgroßen Städten auf. Das liegt daran, dass in jenen größeren Städten das größte Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum prognostiziert ist und jene Gebiete auch im Fokus der Verdichtung und Innenentwicklung stehen. (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung 2016: S.7f)

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der Interessenskonflikt zwischen ISOS und Verdichtung unumgänglich ist und um dessen Entschärfung eine Interessensabwägung notwendig ist. Die Raumplanung ist grundsätzlich geprägt von verschiedensten Interessen und Zielen und ist grundsätzlich in ihrem Kern eine Abwägung von unterschiedlichen Interessen. Um eine Interessensabwägung zwischen ISOS und Verdichtung vorzunehmen werden vier Schritte vorgeschlagen. 1) Die Interessensermittlung, in welcher alle Ziele der Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach Innen sowie auch die Ziele des konkreten in Betrachtung stehenden ISOS-Bereich veranschaulicht werden. 2) Die Interessbewertung/-abwägung, welcher als schwierigster Schritt angesehen wird. Kern der Bewertung ist abzustimmen, welchen Stellenwert ein ermitteltes Ziel hat und welches Ziel einem anderen vorzuziehen ist. Durch die Abwägung und Begründung der Interessen können Planungsspielräume ausgereizt werden und im Falle einer Unvereinbarkeit auch Interessen endgültig zurückgestellt werden. Jener Abwägung erfolgt auf Basis von gesetzlichen Vorgaben und anderer Kriterien, wie dem Schadensrisiko, der Wirtschaftlichkeit und der Möglichkeit, eine Maßnahme rückgängig zu machen. 3) Die Dokumentation, welche essenziell für die Nachvollziehbarkeit der Interessensabwägung ist. 4) Der Entscheid, in welchem die Abwägung kundgetan wird. (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung 2016: S.10ff)

3.1.5. Praxisbeispiel ISOS und Verdichtung

Folgend wird das Beispiel „Fall Rüti“ angeführt, in dem Interessen der baulichen Verdichtung durch die Erbauung eines Hochhauses in einem ISOS-Gebiet diskutiert wurden. In Betrachtung steht das Stadtzentrum Rüti im Zürcher Oberland, welches mit seinen ca. 12 000 Einwohner*innen als verstädtertes Dorf im ISOS aufgelistet wird. (vgl. Straumann Annemarie 2017: S.20f)

In der Gemeinde Rüti standen im Jahr 2004 fünf Grundstücke im Ortskern zum Verkauf, auf denen einzelne Häuser und eine alte ungenutzte Fabrik standen. Drei Architekt*innen und Investor*innen, die teils auch seit 1988 im Gemeinderat in Rüti saßen, sahen den Kauf dieser fünf Grundstücke als Chance, das Zentrum zu stärken und eine bauliche Verdichtung und Aufwertung in Rüti einzuleiten. Die alte Fabrik sollte für Nutzungen, wie Yoga- oder Veranstaltungsräume erhalten bleiben. Durch den Abriss einzelner alter Häuser war geplant daneben eine Wohnsiedlung bestehend aus vier großflächigen Mehrfamilienhäuser und einem Hochhaus von 22 Meter zu erbauen. Während der Planungsphase wurde auch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) beigezogen, welche zu dem Vorhaben ein positives Urteil schrieb. Ein Nachbar - auch Architekt - des Grundstückes, auf welchem die Bebauung geplant war, brachte jedoch Beschwerde beim Bundesgericht ein. Obwohl die Natur- und Heimatschutzkommission ein positives Urteil abgegeben hatte, gab das Bundesgericht der Beschwerde des Nachbarn recht. Grund dafür war, dass das ISOS nicht ausreichend berücksichtigt wurde und im Urteil der Natur- und Heimatschutzkommission gar nicht vorgekommen ist. Grund hierfür war ein Missverständnis. Die kommunale Planung ging davon aus, dass das ISOS lediglich bei Bundesbauten berücksichtigt werden muss. Dies ist auch beispielhaft dafür, wie wenig implementiert das ISOS im Jahr 2009 in Planungsprozessen ist, und weshalb auch durch solche Missverständnisse Probleme und Interessenskonflikte aufkommen. (vgl. Straumann Annemarie 2017: S.21ff)

Folgende Bilder zeigen die Wohnhausanlage mit dem geplanten, jedoch nicht Bebauten 22 Meter hohem Mehrfamilienhaus.



Abb. 5: Geplante Wohnhausanlage Gemeinde Rüti (Quelle: Straumann Annemarie. 2017)

Resultat des Entscheides des Bundesgerichts war eine Redimensionierung des Projekts. Es kam zu einer Höhen- und Volumenreduktion der Bebauung. Die Ausnutzungsziffer sank somit von 1 auf 0,8. Die Pläne des Hochhauses wurden verworfen und anstelle zwei niedrigere Häuser mit Giebeldach gebaut. Die restlichen Gebäude – also 4 Gebäudequader mit je fünf

Stockwerken – konnten wie geplant umgesetzt werden. Der geplante Parkplatz wurde in den Untergrund verlegt und besteht heute in Form einer Tiefgarage. Finanziert wurde jene Garage durch den Parkraumfond der Gemeinde, welcher ohnehin selten verwendet wurde und eine gute Summe akkumuliert hat. Der Bauherr und Architekt ist mit der jetzigen umgesetzten Lösung sehr zufrieden. Er ist sogar der Ansicht, dass durch die Einhaltung der ISOS-Vorschriften im umgesetzten Entwurf ein Mehrwert gegenüber dem vorherig geplanten Entwurf geschaffen wurde. Die gilt somit als Beispiel, in welchen das ISOS eine positive Auswirkung auf den Verdichtungsprozess hatte. (vgl. Straumann Annemarie 2017: S.24)

3.2. Der Einfluss einer höheren Bebauung auf das Liechtensteiner Ortsbild

In diesem Unterkapitel wird im Vergleich zum Schweizerischen Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Liechtensteiner Umgang mit jenem Thema beleuchtet. Es werden zu Beginn die Bestimmungen und die Gesetzeslage dargestellt, auf welchen sich der Ortsbildschutz in Liechtenstein bezieht. Weiterführend wird darauf eingegangen, welche ortsbildverändernden Maßnahmen bereits getroffen wurden und welche schützenswerten Strukturen derzeit noch vorhanden sind. Auf Grundlage dessen – und durch die Ergebnisse sämtlicher Expert*innen-interviews – wird der zukünftige Umgang mit dem Ortsbild bezüglich einer höheren Bebauung veranschaulicht.

3.2.1. Umgang mit den schützenswerten Ortsbildern in Liechtenstein

- Rechtliche Bestimmungen

In Liechtenstein wurde für die Erhaltung von schützenswerten Ortsbildern und Kulturgütern für jede Gemeinde ein Inventar erarbeitet. Die Inventare sind jedoch je nach Gemeinde von unterschiedlichem Umfang und neben dem Ortsbild ist vor allem auch der Schutz von Lebensräumen und Landschaften vorherrschend. (siehe: „schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaften innerhalb der Siedlung“ u. „Ortsbildinventar“ der Gemeinden) (vgl. www.llv.li/de/landesverwaltung/amt-fuer-kultur/denkmalpflege/kulturgueterregister: Offizielle Homepage der Liechtensteinischen Landesverwaltung)

Exkurs „Landschaft“

Im Vergleich zu der Schweiz wird in Liechtenstein bezüglich des Ortsbildes oftmals der Terminus „Landschaft“ verwendet, welcher in Liechtenstein ebenfalls ortsbildtechnisch im Siedlungsbereich Geltung findet. Landschaft war über längere Zeit ein Begriff, welcher grundsätzlich für Bereiche außerhalb von Siedlungsbereichen definiert. Heutzutage wird der Begriff Landschaft weitaus vielfältiger betrachtet und bezieht auch den Siedlungsraum in dessen Definition ein. Landschaft wird zunehmend nicht lediglich als Natur, sondern zunehmend als gesamten Kulturraum verstanden. Der Begriff wird somit mehr in einem räumlich-ästhetischen Sinn verwendet. (vgl. Amt für Wald, Natur und Landschaft 2010: S.5)

So heißt es laut der European Landscape Convention Florence 2000:

„Landscape means an area, as perceived by people, whose character is the result of the action and interaction of natural and/or human factors“ (Council of Europe 2000: European Landscape Convention – Chapter 1. S.2)

Darunter kann verstanden werden, dass Landschaft nicht etwas rein Naturgegebenes ist, sondern auch durch die Interaktion und Wechselwirkung aus natürlichen und menschlichen Faktoren entsteht. Durch die Integration des Begriffes Siedlungsraum in die Landschaft werden Maßstäbe gesetzt, bezüglich welche Elemente einer Landschaft erhalten werden sollten und welche Rolle hierbei im Konkreten der Siedlungsraum spielt. Dies bedingt zugleich ein Potential sowie auch eine Aufgabe für die Architektur und im weiteren Sinne auch die Baukultur in Liechtenstein. Wir Menschen sind nicht lediglich Betrachter*innen der Landschaft, sondern auch Bewohner*in, Bewirtschafter*in, Bauherr*in, Besitzer*in und Freizeitnutzer*in, also auch landschaftsschaffend. (vgl. Amt für Wald, Natur und Landschaft 2010: S.5ff)

In Liechtenstein wird von der Landesregierung ein Inventar erstellt, in dem schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaften innerhalb der Siedlung aufgezeigt und Potentiale für die zukünftige Entwicklung dargestellt werden. Die Regierung muss Gemeinden, Liegenschaftseigentümer*innen und Nutzungsberechtigte unverzüglich von der Aufnahme in das Inventar verständigen. (vgl. Naturschutzgesetz Art. 9) Jene als schützenswert anerkannten Gebiete sowie auch Potentiale zukünftiger Entwicklung wären bei einer möglichen höheren Bebauung in Liechtenstein zu berücksichtigen. (vgl. Naturschutzgesetz Art. 12)

Weitere Gesetzestexte, welche zum Schutz von schützenswerten Kulturgütern verabschiedet wurden, sind das „Denkmalschutzgesetz“ von 1977 und das „Gesetz über den Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Kulturgütern (Kulturgütergesetz; KGG)“ von 2016.

Das Denkmalschutzgesetz dient dem Schutz und der Erhaltung der Denkmäler in Liechtenstein. Unter Denkmäler werden bewegliche oder unbewegliche Sachen verstanden, die bezüglich geschichtlicher, künstlerischer oder wissenschaftlicher Bedeutung und ihrer Beziehung zu Liechtenstein erhaltenswürdig sind. Darunter zählen unter anderem einzelne Bauteile, Bauwerke und Baugruppen sowie Gebiete und Stätten von geschichtlicher Bedeutung. (vgl. Denkmalschutzgesetz Art. 1 u. 2) Wenn öffentliche Interessen die Erhaltung eines Denkmals bedingen, kann dieses durch Verfügung der Regierung unter Schutz gestellt werden. Eigentümer des Denkmals, sowie Gemeinden, auf deren Gebiet sich das Denkmal befindet, können die Unterschutzstellung beantragen. (vgl. Denkmalschutzgesetz Art. 9) Als Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern gelten unter anderem die Erfassung, Untersuchung und Erforschung der Kulturgüter sowie die Inventarisierung, Instandstellung und Konservierung. (vgl. Gesetz über den Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Kulturgütern Art. 7)

- Verzeichnisse und Inventare Liechtensteins

Um die Inhalte und schützenswerten Elemente sämtlicher Verzeichnisse und Inventare in Liechtenstein zu verstehen und dessen Bezug und Einfluss auf eine etwaige höhere Bebauung in Liechtenstein abschätzen zu können, werden folgend die Inhalte jener Dokumente beleuchtet.

Folgend wird anhand der Beispiele Schaan und Vaduz der Inhalt des Verzeichnisses der geschützten Kulturgüter in Liechtenstein dargestellt. Das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter der Gemeinde Schaan umfasst 13 geschützte Objekte. Diese reichen vom Kirchturm, der Kapelle bis zu einer alten Mostpresse, die als schützenswert eingestuft wurde. Festzustellen ist, dass lediglich einzelne Objekte, also einzelne Bebauungen wie Häuser oder Kirchtürme als schützenswert eingestuft werden. Ganze Stadt- oder Dorfteile bzw. Ortsbilder sind in jenem Verzeichnis nicht angeführt und würden somit einer möglichen höheren Bebauung auch nicht im Weg stehen. (vgl. Amt für Kultur 2020a: S. 1-5) Das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter in Vaduz umfasst mit 39 Objekten eine weitaus höhere Anzahl an Objekten. Darin enthalten sind das Schloss des Fürsten in Vaduz, das Regierungsgebäude, das Landesmuseum und weitere geschichtlich und kulturell wertvolle Baulichkeiten.

Sichtbeziehungen bzw. ganze Quartiere oder Strukturen, welche erhaltenswert wären, sind nicht erwähnt. (vgl. Amt für Kultur 2020b: S. 1-17)

Weiters wird anhand der Gemeinde Balzers beispielhaft das Inventar „Schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaften innerhalb der Siedlung“ erläutert. Jenes Inventar wurde vom Amt für Wald, Natur und Landschaft in Liechtenstein erstellt, um so schützenswerte Landschaften (Def. siehe Exkurs „Landschaft“ S.45) benennen und schützen zu können. Weiters solle das Inventar als Beratungs- und Entscheidungsgrundlage fungieren und die Beurteilung von Planungen vereinfachen. Es könne Basis für zukünftige Gemeindeleitbilder und Entwicklungskonzepte sein. Als schützenswerte Inhalte werden unter anderem naturnahe oder kennzeichnende Natur- und Kulturlandschaften sowie Landschaftsstrukturen und Verbindungselemente angeführt. Neben den im Verzeichnis angeführten Landschaften und Objekten werden Potentiale angeführt. Als Potentiale gelten Objekte oder Bereiche, die ökologisch oder landschaftlich wertvoll sind, oder derzeit noch nicht, jedoch noch erhebliches Aufwertungspotential besitzen. Hierdurch solle die Möglichkeit einer positiven Landschaftsentwicklung im Siedlungsraum aufgezeigt werden. (vgl. Amt für Wald, Natur und Landschaft 2006: S.1-5)

Um nun jenes Verzeichnis mit dem Thema einer möglicheren höheren Bebauung in Liechtenstein in Verbindung zu bringen, wird ein darin wichtiger Aspekt für die Landschaft hervorgehoben. Jener Aspekt ist das Relief bzw. die Topografie einer Landschaft, die im Sinne einer qualitätsvollen Landschaftsentwicklung im Einklang mit der Bebauung und der Siedlungsentwicklung stehen solle. Das Relief einer Landschaft gehört zu einem der sensibelsten Aspekte und steht in direkter Verbindung mit der in einer Siedlung bestehenden Struktur und Architektur. Es wird hierbei die Frage angeführt, ob in Liechtenstein die richtigen Grundsatzentscheidungen bezüglich Baugesetz, Überbauungspläne und Leitbilder erarbeitet wurden, um die Ziele des landschaftsverträglichen Bauens umsetzen zu können. (vgl. Amt für Wald, Natur und Landschaft 2006: S.9)

Die Veränderung der Siedlungstopografie bezüglich Bewertung des Einflusses einer höheren Bebauung war auch Bestandteil sämtlicher Expert*innen-interviews. Der Standort sowie die Eingliederung in das umliegende Siedlungsgebiet und die Architektur werden als wichtige Faktoren dargestellt. Bezüglich der Topografie wird erwähnt, dass eine höhere Bebauung beispielsweise in Hanglagen sinnvoll sei. (vgl. Extraktionsergebnisse: GF 1)

Folgend werden als ausschlaggebendste Inventare bezüglich einer möglichen Veränderung der maximalen Gebäudehöhe die Ortsbildinventare in Liechtenstein beispielhaft an der Gemeinde Balzers und der Gemeinde Vaduz erläutert. Die Ortsbildinventare bestehen aus verschiedenen Parametern beziehungsweise Inhalten bezüglich der äußeren und inneren Gestalt einer Siedlung. Enthalten sind das äußere Ortsbild, also Ansichten, die Siedlungsstruktur, Plätze und Straßenräume und das innere Ortsbild, dazu gehören die Nutzung, die Geschoße oder auch die Firstrichtung der Bauten. Im Verzeichnis enthalten ist zudem auch eine Beurteilung der vorherrschenden Qualitätsmerkmale, die daraus abgeleiteten Erhaltungs- und Entwicklungsziele und die Darstellung mittels Karten und Text. Jene Inhalte des Ortsbildinventars und des daraus abgeleiteten ortsbaulichen Konzepts bilden eine Grundlage, um mittels Gestaltungsprinzipien eine gewisse Verbindlichkeit für Behörden und Eigentümer*innen bezüglich der Veränderung des Ortsbildes zu herzustellen. Weiters könne sich hiermit die Bevölkerung und die Behörden mit den Qualitäten der historischen Ortskerne und der Baukultur identifizieren und ihren Wert erkennen. (vgl. Gemeinde Balzers 2009: S.3ff) Bezüglich einer höheren Bebauung in neueren Siedlungsbereichen bzw. auch bei der Planung von neuen Siedlungsstrukturen wird angeführt, dass sich der Ortsbildschutz nicht ausschließlich auf alte gewachsene Baustrukturen beschränken solle. Eine ortsbildverträgliche Gestaltung und Siedlungspflege sei gerade auch bei neuen Siedlungsquartieren essenziell, um die Ortsbildqualität des Gesamttraumes und damit einhergehend eine gewisse Lebensqualität, zu bewahren. (vgl. Denkmalschutzkommission 1988/89: S.1)

Um konkret auf die Ortsbildinventare der beiden Gemeinden einzugehen, werden folgend die Siedlungsbereiche „Städtle“ und „Regierungsviertel“ in Vaduz und der Ortskern in Balzers angeführt. Bezüglich des Gebietes „Städtle“ wird im Ortsbildinventar Vaduz erwähnt, dass sich in jenem Gebiet mehrere prägende Bauten aus dem 20. Jhdt. befinden, welche teilweise durch Um- und Zubauten sowie auch durch Nachbarschaftskonflikte nur noch bedingt in Erscheinung treten. Als Schutzziel wird die Erhaltung jener verschiedenen Bauten entsprechend dem denkmalpflegerischen Wert und eine Ortsplanung, welche eine möglichst konfliktfreie Integration der Altbausubstanz ermöglicht, erwähnt. Das „Regierungsviertel“, das im Inventar auch als Amtsquartier oder Kirchenviertel bezeichnet wird, ist einer der historisch bedeutsamsten Orte Liechtensteins. Die darin enthaltenen Bauten wie der Pfarrkirche, das Pfarrhaus, die St. Florin-Kapelle oder auch der Tschaggaturm müssen geschützt werden. Da der Großteil jener schützenswerten Gebäude im öffentlichen Besitz ist, wird die Einhaltung der Schutzziele als unproblematisch eingestuft. Sowohl beim „Städtle“ sowie auch beim „Regierungsviertel“ werden in den Ortsbildinventaren keine Ziele oder

Vorschriften bezüglich der Siedlungsstruktur oder sonstige ortsbildstörende Gefahren durch die Erbauung neuer Gebäude erwähnt. (vgl. Denkmalschutzkommission 1988/89: S.4-8) Im Ortsbildinventar der Gemeinde Balzers sind neben etlichen denkmalgeschützten und historisch relevanten Gebäuden auch siedlungsstrukturelle Elemente erwähnt. Hierbei wird erwähnt, um eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Ortskerns einzuleiten, müssen Gestaltungs- oder Überbauungspläne erstellt werden. Durch jene Pläne könne der Erhalt der historischen Bausubstanz und eine verträgliche Eingliederung neuer Bebauung gewährleistet werden. Neben siedlungsstrukturierenden Vorschriften sind hierbei vor allem auch architektonische und gestalterische Elemente relevant. Dazu gehört beispielsweise die Fassadengestaltung, die Baumaterialien, die Farbgebung und beispielsweise auch die Vorplatzgestaltung. (vgl. Gemeinde Balzers 2009: S.3) Bezüglich Siedlungsstruktur und Straßenraum wird erwähnt, dass die vorherrschende Struktur im Ortskern erhalten bleiben solle, jedoch verdichtet werden solle. Um eine qualitätsvolle Verdichtung einzuleiten, muss ein Konzept geschaffen werden, welche beispielsweise auch die Maßnahme einer höheren Bebauung beinhalten könnte. Grundsätzlich werden im Ortsbildinventar Bestimmungen der Gebäudehöhen nicht explizit erwähnt, jene Bestimmungen sind durch die Gestaltungs- und Überbauungspläne geregelt. (vgl. Gemeinde Balzers 2009: S.83)

- Fazit

Anhand den in diesem Kapitel beschriebenen Gesetzestexten und Instrumenten, wie dem Ortsbildinventar oder auch dem Inventar Schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaften innerhalb der Siedlung, ist zu erkennen, dass prinzipiell keine Einschränkungen einer möglichen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zu erkennen sind. Im Vergleich zu den recht strengen Bestimmungen in der Schweiz (siehe Kap. 3.1.3.), unterliegt das Thema des Ortsbildes in Liechtenstein nicht so strengen Grundsätzen. (vgl. Expert*innen-interviews IP 1)

3.2.2. Veränderung des Liechtensteiner Ortsbildes

In diesem Unterkapitel werden Aspekte des Ortsbildes in Liechtenstein vom frühen 20. Jahrhundert bis jetzt betrachtet. So soll festgestellt werden, welche die ursprünglichen Siedlungsstrukturen und Typologien waren, wie umfangreich sie heutzutage noch vorhanden sind, und wie sich das Ortsbild bereits durch neuzeitliche Architektur verändert hat. Durch jene Erkenntnisse und gestützt mit den Ergebnissen der für diese Arbeit getätigten

Expert*innen-interviews, wird die Veränderung des Liechtensteiner Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert.

- Ortsbild und Siedlungsstruktur im 20. Jahrhundert

Das Liechtensteiner Ortsbild des frühen 20. Jahrhunderts war hauptsächlich bäuerlich geprägt. Das Land war eher arm und die Landwirtschaft hatte vermehrt mit großen Überschwemmungen des Rheins zu kämpfen. Nach einem kleinen Aufschwung des Landes, der unter anderem durch die Erbauung der Rheindämme und eine Schnellzugverbindung am Bahnhof in Schaan begründet war, kam 1914 mit dem 1. Weltkrieg und der anschließenden Wirtschaftskrise wieder Armut ins Land. Erst 1945, mit Ende des 2. Weltkriegs, kam es zu einem großen Wandel in Liechtenstein vom Bauerndorf zu einer zunehmenden Industrieregion. Hiervon betroffen waren vor allem die Gemeinden Schaan und Vaduz. Das bäuerliche, arme Liechtenstein wurde in kurzer Zeit zu einem sehr wohlhabenden Land. Hiermit änderte sich auch der Charakter des Ortsbildes stark. Die bäuerlichen Gebäude und der alte Ortskern sind vermehrt durch moderne Bebauungsformen und der Entstehung neuer Quartiere in den Hintergrund geraten. Durch diesen lang ersehnten Aufschwung sind jedoch auch sicherlich viele Werte unwiederbringlich zerstört worden. Jene Entwicklung kam vielerorts - vor allem bei Industrieregionen - mit dem neu erreichten Wohlstand einher. Jene Entwicklung des wirtschaftlichen Aufschwungs und der zunehmenden Bebauung und Entstehung neuer Quartiere hat sich bis heute weitergeführt. (vgl. <https://www.schaan.li/gemeinde-politik/geschichte>)

Die „Urform“ der Liechtensteiner Siedlungsform mit Beginn des 20. Jahrhunderts war - vor allem auch in weniger entwickelten Gemeinden wie beispielsweise Triesenberg (eine eher abseits gelegene alpin geprägte Gemeinde.) - der Stall. Jegliche weiteren Bauten und Bauformen haben sich aus dem Stall entwickelt. Jene im frühen 20. Jahrhundert erbauten Wohnhäuser haben eine einheitliche und schlichte Gestaltung und Gebäudetypologie. Das verwendete Material war meist braun gebranntes Holz. Nach dem 2. Weltkrieg haben sich viele dieser Bauernhäuser einem starken Wandel unterzogen und wurden ausgebaut und renoviert. Die alte, schlichte Gestaltung und Gebäudeform und auch die durch Holz geprägte Bauweise ging dabei vielerorts verloren. Anhand folgender Bilder ist der Vergleich der alten traditionellen Bauweise und der neueren zu sehen. (vgl. Robert Altmann sen., Martin Frommelt, Evi Kliemand u. Hubert Ospelt 1989: S.231)



Abb. 6: bauliche Veränderung 1 (Quelle: Liechtensteiner Almanach 1989)



Abb. 7: bauliche Veränderung 2 (Quelle: Liechtensteiner Almanach 1989)

Wie zu erkennen ist, nahmen fremde Einflüsse und Bauformen zu. Die schlichte regionale Architektursprache starb zunehmend aus. Man hatte damals den historisch kulturellen Wert jener Baulichkeiten nicht erkannt und so ging immer mehr dieser Identität verloren. (vgl. Robert Altmann sen., Martin Frommelt, Evi Kliemand u. Hubert Ospelt 1989: S.232)

Der Gemeinde Vaduz kam in Liechtenstein eine besondere Rolle zu. Sie ist als Residenz des Fürsten, dem Regierungsviertel, dem Rathauses, der ehemaligen herrschaftliche Taverne und anderen zentralen Einrichtungen sozusagen die Hauptgemeinde von Liechtenstein. (vgl. Toni Büchel, Christoph Maria Merki u. Christian Frommelt 2020: S.32f) Vaduz war im frühen 20. Jahrhundert geprägt durch verschiedene für jene Zeit große und prachtvolle Baulichkeiten. Dazu zählt beispielsweise das 1905 neben der Kirche fertig gestellte Regierungsgebäude, das auf folgendem Bild zu sehen ist. (vgl. Verein für Vaduzer Heimatkunde 2018: S.25)

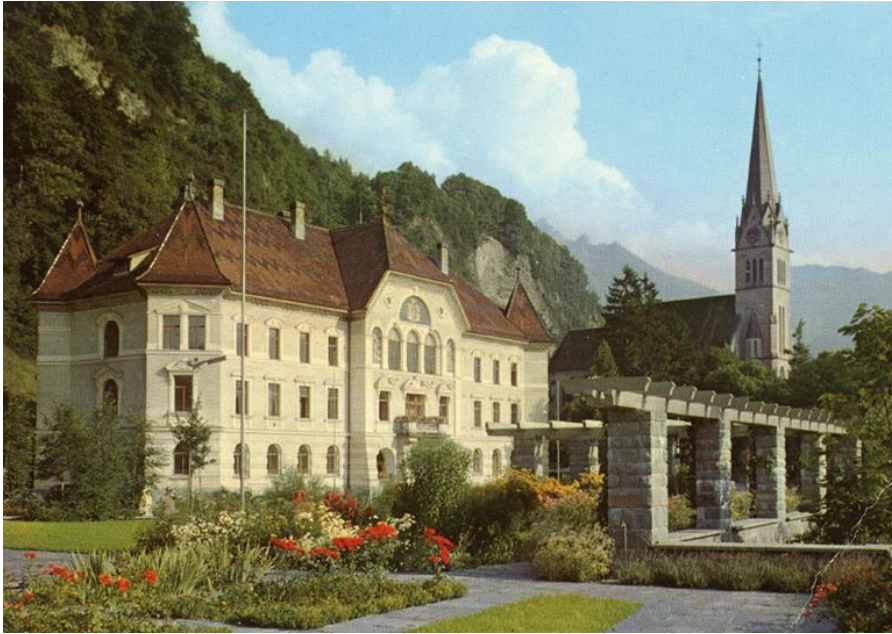


Abb. 8: Regierungsgebäude Vaduz (Quelle: Verlag Atelier Oehri)

Die Siedlungsstruktur von Vaduz konzentrierte sich entlang der damals genannten Reichsstraße, welche heutzutage noch prägend für die Siedlungsstruktur in Vaduz ist. Entlang jener Straße entwickelte sich ein herrschaftliches Zentrum mit opulenten Bauten. Wie auf folgendem Luftbild von Vaduz im Jahre 1950-1975 zu erkennen ist, zieht sich jene Straße (heute „Städtle“) entlang des Berghanges. Prägend für Vaduz war und ist auch immer noch der Blick auf das Schloss des Fürsten am Berg oben. (vgl. Robert Altmann sen., Martin Frommelt, Evi Kliemand u. Hubert Ospelt 1989: S.13)



Abb. 9: Vaduz im Jahr 1950 bis 1975 (Quelle: Markus Meier. 2020)

Neben der zentralen Stellung von Vaduz entwickelte mit der Zeit auch die Gemeinde Schaan eine starke Stellung im Liechtensteiner Siedlungsgefüge. Bereits in den 1920er und 1930er Jahren wurden in Schaan drei große Unternehmen gegründet. Nach diesem Startschuss für die Industrialisierung entwickelte sich Schaan in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zu einem regional bedeutenden Industriezentrum mit zahlreichen Einpendler*innen aus dem In- und Ausland. Mit dem Aufschwung der Industrie folgte auch ein Aufschwung des Gewerbes in Schaan und die Erbauung moderner Gebäude und Siedlungsstrukturen. (vgl. Ulrike Mayr, Rupert Quaderer u. Fabian Frommelt 2011: S.22f) Wie anhand des folgenden Luftbildes von Schaan aus dem Jahr 1958 zu erkennen ist, entstand auch in Schaan die eine dichte Bebauung und somit eine Art Zentrum entlang der Hauptstraße. Grundsätzlich lässt sich auch der stark ländliche und bäuerliche Charakter an der Gebäudetypologie wiedererkennen.



Abb. 10: Schaan im Jahr 1958 (Quelle: historische-luftaufnahmen.ch. 2024)

- Gegenwärtiges Ortsbild im frühen 21. Jahrhundert

Im nächsten Schritt dieses Kapitels wird nun Bezug auf die neueren Architekturformen Liechtensteins genommen, und diskutiert, inwiefern die alten Werte und die Identität im heutigen Orts- und Siedlungsbild noch vorhanden sind. Bezüglich der möglichen Erbauung von Gebäuden über 22 Meter, stellt sich die Frage, ob diese moderne Art des Bauens gerechtfertigt ist, oder ob damit eine zu große Veränderung und Störung im Siedlungs- und Ortsbild erzeugt wird.

Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, ist es wichtig zu verstehen, was ein Ortsbild ausmacht und wie ein Ortsbild zu analysieren ist. Eine Analyse des Liechtensteiner Ortsbildes ist beispielsweise im Vergleich zum Ortsbild einer Schweizer Altstadt - welche in ihrer architektonischen Gestalt eher homogen ist – ein schwierigeres Unterfangen. Sieht man sich beispielsweise Vaduz an, findet man Häuser mit unterschiedlichster Architektur. Alte denkmalgeschützte Gebäude stehen direkt neben neomodischen kürzlich errichteten Gebäuden mit verschiedensten Baumaterialien und Stilen. (vgl. Mario F. Broggi 2006: S.131f)

Köhi Gantenbein schreibt im Werk Alpenrheintal – eine Region im Umbau: *„Das Ortsbild ist Ensemble, nicht Einzelstück. Das Ortsbild ist öffentlich, nicht privat. Das Ortsbild ist Geschichte, nicht Einfall. Das Ortsbild bildet die Gesellschaft ab, ihre Teilungen, Schichten und Schluchten – es ist kein Zufall.“* (Mario F. Broggi 2006: S.131)

Sowie im 19. Jahrhundert, die Reichsstraße ein sehr prägendes Element des Vaduzer Ortsbildes darstellt, ist eben jene Straße (heute: Städtle) auch noch sehr markant im Siedlungsgefüge. Einzig und allein hat sich die Siedlung und das „Zentrum“ von Vaduz stark ausgeweitet. Weiters fällt auf, dass die zentralen Bereiche in Vaduz dicht bebaut sind, also keine größeren Parkflächen vorhanden sind. Es ist zwar die Solitärbauweise vorherrschend, und somit gibt es zwischen den Gebäuden Abstandsflächen, jedoch größere angelegte Grünräume sind nicht zu finden. Überall sind Gebäude unterschiedlichsten Ausmaßes. Man findet moderne Betonbauten, schillernde Stahl-Glashäuser oder auch eine wuchtige Bank mit grünem Granit. Dieser Mix aus großen und neomodischen Häusern unterschiedlichen Stils könnte geschichtlich mit dem sehr schnell entstandenen Reichtum Liechtensteins zusammenhängen. Wichtig war, das Land wirtschaftlich zu stärken und Infrastrukturen aufzubauen, nicht das Ortsbild zu schützen. Das Thema des Ortsbildes war in Liechtenstein somit keinem starken Diskurs ausgesetzt. So könne man laut Köhi Gantenbein mit dem Vaduzer Ortsbild, Gefühle wie Geschwindigkeit, Weltläufigkeit und Wandel verbinden. (vgl. Mario F. Broggi 2006: S. 131-141) Natürlich ist hierbei zu erwähnen, dass die Beurteilung eines Ortsbildes im weiteren Sinne auch immer von subjektiven Sichtweisen geprägt ist. (vgl. Experteninterview IP 3)

Das Ortsbild ist eine Erscheinung der Baukultur, und die Baukultur kann durch verschiedene Einflüsse bestimmt werden. Dieser Neubauboom den Liechtenstein in den wirtschaftlich aufstrebenden Jahren erlebt hat, bedeutet nicht, dass das Ortsbild hierdurch grundsätzlich als negativ zu bewertet ist. Die Verschiedenheit der Stile – also das Ensemble - die im Liechtensteiner Ortsbild zu finden sind, definieren das Ortsbild. (vgl. Sabrina Lampe u.

Johannes N. Müller 2010: S.339) Passend hierzu ein Zitat zur Baukultur: *“Unter Baukultur eines Volkes verstehe ich sowohl die Bewahrung des baukulturellen Erbes, das Kunstepochen vor uns hinterlassen haben, als auch den Beitrag der heutigen wie auch kommenden Generationen. Denn jede Generation will sich die Welt nach eigenen Vorstellungen gestalten, woraus die Vielfalt der Baustile entstanden ist.”* (Sabrina Lampe u. Johannes N. Müller 2010: S.339)

Ein gutes Beispiel für den Mix verschiedener architektonischer Stile ist das Regierungsviertel mit dem bereits erwähnten im Jahr 1905 erbauten Regierungsgebäude, das auf untenstehender Abbildung (Abb.11) zu sehen ist. Das Gebäude wurde nach den Plänen des fürstlichen Architekten Gustav Ritter von Neumann erbaut. Es hat drei Stockwerke, ein rechteckiges Fundament sowie gestalterische Elemente wie einen Mittelrisalit und Eckpartien. Die Architektur des Gebäudes orientiert sich am Baustil der Spätrenaissance. (vgl. Amt für Kultur 2020a: S.8) Das Regierungsviertel besteht jedoch nicht nur aus dem denkmalgeschützten Regierungsgebäude, erbaut wurden dort auch das Magazingebäude des Landesarchivs, das Landesmuseum, die Pfarrkirche und drei historische Wohnbauten. Aufgrund von ungenügend Raum im Landesarchiv und sonstiger neuer Ansprüche an das Regierungsviertel wurden im Jahr 2008 neue Baulichkeiten eröffnet. Jene Neugestaltung ist mit dem neuen Landtagsgebäude und dem in gleichen Stil übernommenen Vorplatz auf Abb. 11 zu sehen. Verwendet wurde für die gesamte neue Bebauung ein in Liechtenstein sonst kaum verwendeter gelblicher Klinkerstein. Das Gesamtbild ist wie bereits erwähnt das Ensemble jener neuen Architektur, die aus der Notwendigkeit für mehr Raum entstanden ist, mit den im frühen 19. Jahrhundert entstandenen opulenten Gebäuden. (vgl. Hochbauamt des Fürstentums Liechtenstein 2009: S.6-9) Zusätzlich ist auf Abb. 11 zu erkennen, wie weit sich Vaduz im Vergleich zu Abb. 9 „Vaduz im Jahr 1950 bis 1975“ ausgeweitet hat und welche großen neomodischen Gebäudekomplexe in hoher Anzahl erbaut wurden.



Abb. 11: Vaduz mit Blick auf das Landtagsgebäude (Quelle: vecteezy.com 2024)

Ein weiteres Beispiel für moderne Architektur im Zentrum von Vaduz ist das im Jahr 2000 fertig gestellte und auf untenstehender Abb. 12 ersichtliche Kunstmuseum Liechtenstein. Es befindet sich in der bereits erwähnten früheren Hauptverkehrsstraße (heute Städtle). Mit der Form und Gestalt des Museums wollte das Architektenteam eine Art Black Box erschaffen. Die Fassade besteht aus eingefärbtem Zement, schwarzem Basaltstein und eingeschlossenem Flusskiesel. Es wurde versucht, eine Kombination aus diskreter Einfachheit und hoher Komplexität in der Architektur zu schaffen. Resultat ist ein anschauliches und modernes Gebäude, welches man beim Vorbeigehen definitiv nicht übersieht. (vgl. Kunstmuseum Liechtenstein 2009: S. 17) In Anbetracht der Umgebung des Kunstmuseums lässt sich feststellen, dass das Kunstmuseum architektonisch ein Fremdling im Vergleich zu der benachbarten Architektur darstellt. Dies ist jedoch nicht unbedingt negativ zu bewerten, sondern lediglich ein Teil des Ensembles im Liechtensteiner Ortsbild. (vgl. Mario F. Broggi 2006: S. 133)



Abb. 12: Kunstmuseum Vaduz (Quelle: Barbara Bühler 2023)

Wie das Vaduzer Ortsbild, hat sich auch das Schaaner Ortsbild ähnlichen Entwicklungsschritten unterzogen. Durch das rapide Wachstum in Kombination mit einer laschen Raumplanung hat sich die Siedlungsstruktur zunehmend ausgeweitet und es kam zu einer hohen Belastung durch den Straßenverkehr. Es wurden sehr rasch neue Wohngebiete erschlossen und ein großes Industrie- und Gewerbegebiet erbaut. Die Wohnnutzung wurde zunehmend aus dem Dorfkern gedrängt und viele Geschäfte und Büros haben sich an deren Stelle angesiedelt. Das Zentrum führt heutzutage weiterhin entlang der im Siedlungsgefüge dominanten Hauptstraße und alte Architektur aus dem 19. Jahrhundert wurde weitgehend durch moderne Bauten ersetzt. Im Zuge einer großen Neugestaltung des Schaaner

Siedlungsgefüges wurde im Jahr 2010 eine neue Verkehrslösung mit Großkreisel und Busbahnhof in Betrieb genommen. Im selben Jahr wurde auch das Dorfzentrum umgestaltet und der neue Dorfplatz (Lindaplatz) eröffnet. Auf untenstehender Abb. 13 ist eben jener Platz mit Blick auf den „Schaaner Saal“ ersichtlich. (vgl. Ulrike Mayr et al. 2011: S.18f) Die Schaaner Siedlungsentwicklung gilt als beispielhaft in Liechtenstein. Schaan hat sich in sehr kurzer Zeit von einer kleinen Gemeinde zu einem Verkehrsknotenpunkt mit lebendigen und dicht bebauten Zentrumsbereichen entwickelt. (vgl. Toni Büchel et al. 2020: S.14) Wie anhand folgender Abbildung zu erkennen ist, ist die Architektur im Schaaner Dorfzentrum auch durch neue Architekturstile geprägt. Beispielhaft ist der Schaaner Saal abgebildet, dessen Architektur sehr präsent im Schaaner Ortsbild ist.



Abb. 13: Lindaplatz Schaan (Quelle: www.sal.li 2024)

3.2.3. Zukünftiger Umgang mit dem Ortsbild bezüglich einer höheren Bebauung

Eine höhere Bebauung kann in Liechtenstein als Potential für eine bauliche Verdichtung gesehen werden. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Anwendung dieses Potentials aus ortsbildlichen Kriterien gerechtfertigt wäre, oder nicht. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung nach innen und eine Verdichtung nach innen ein Ziel der Liechtensteiner Siedlungspolitik. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: S.22) Doch wie bereits in Kap. 3.1.4. erwähnt, bestehen durch Kriterien des Ortsbildschutzes oft Konflikte mit der Innenverdichtung. In der Schweiz beispielsweise entstehen oft Konflikte bei

der Verdichtung alter Ortskerne oder auch Gebiete neben historischen Altstädten. (vgl. Roland Tresp et al. 2018: S.10)

Die folgenden Abbildungen Schweizer Ortsbilder veranschaulichen die Unterschiede zu den in Kap. 3.2.2. angeführten Abbildungen des Liechtensteiner Ortsbildes.



Abb. 14: Ortsbild Altstätten (Quelle: Bundesamt für Kultur 2008)

Die Abbildungen zeigen den bis heute erhaltenen mittelalterlichen Ortskern, welcher räumlicher und baulicher Schwerpunkt Altstätens ist. Er besticht vor allem durch ein hierarchisches Siedlungsgefüge mit hoher Dichte. Der Stadtkern ist stark frequentiert und weist eine hohe Nutzungsdurchmischung auf. (vgl. Bundesamt für Kultur 2008: S.24)



Abb. 15: Ortsbild Arbon (Quelle: Bundesamt für Kultur 2006)

Der oben zu sehende Altstadt kern von Arbon zieht sich über einen großen Teil der Stadt Arbon. Prägend für die Altstadt sind die mehrheitlich dreigeschossigen, verputzten und teilweise umgebauten Satteldachhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts. Vereinzelt sind in der Altstadt bereits neuere, meist mehrgeschossige Gebäude zu finden. Hauptsächlich besteht der Stadtkern jedoch aus den gut erhaltenen historisch wertvollen Häusern der früheren Zeit. (vgl. Bundesamt für Kultur 2006: S.26)

Wie in Kap. 3.1. erwähnt, hat die Schweiz sehr strenge Vorschriften bezüglich des Ortsbildes. Dem ist es auch zu verdanken, dass viele historisch relevanten Altstadtkerne heute noch gut erhalten sind, und nicht durch neue Architekturformen zerstört wurden. Wenn man jene oben angeführten Abbildungen mit den Abbildungen des Liechtensteiner Ortsbilder vergleicht, ist zu erkennen, dass solch alte historisch schützenswerte Stadt- oder Dorfkerne in Liechtenstein meist nicht mehr in dieser Form existieren. Gerade das heutige Ortsbild von Schaan und Vaduz zeigt, wie stark die alten Strukturen schon durch neue Architekturstile umgestaltet wurden. Es lässt sich hiermit die Aussage tätigen, dass in Liechtenstein der Umgang mit dem Ortsbild nicht so strenggenommen wurde, und somit neuere Architekturformen und auch höhere Gebäudehöhen aus dieser Perspektive das Ortsbild zwar verändern, aber nicht zwingend tangieren würde. Zumindest sind in Liechtenstein keine historischen schützenswerten Altstädte vorhanden, welche durch eine höhere Bebauung definitiv in große Mitleidenschaft gezogen werden würden. (vgl. Experteninterview IP 1)

Neben der Behauptung, dass das Liechtensteiner Ortsbild eine höhere Bebauung zulassen würde, könne aber weiterhin eine gewisse Abneigung und Angst der Bevölkerung bestehen. Diese Hürde beim Diskurs der Gebäudehöhe spielt vor allem bei älteren Generationen eine große Rolle. Die älteren Generationen in Liechtenstein sind das Einfamilienhaus und die ländliche-dörfliche Siedlungsentwicklung gewöhnt und wollen auch schwer davon abweichen. Oftmals sind es jüngere Generationen, die sich einen Wandel hin zu einer mehr urbanen Siedlungsstruktur vorstellen können und auch die Qualitäten sehen, die damit einhergehen. Hierbei wäre es wichtig, die Menschen – vor allem die ältere Generation – abzuholen und besser zu informieren, warum bestimmte Entwicklungen wichtig sind, und in welchem Kontext diese umgesetzt werden können. Grundsätzlich kann man sagen, dass Veränderung immer mit Hürden und Angst verbunden ist und man Wege finden muss, mit jenen Ängsten umzugehen. (vgl. Experteninterview IP 3)

Eine Studie von Nicole Bauer et al. hat den Zusammenhang der Geschwindigkeit von landschaftsverändernden Maßnahmen in Bezug auf die Wahrnehmung und Bewertung der Bevölkerung untersucht. Dabei wurden die Ansprüche der Bevölkerung an den Lebensraum unter dem Blickwinkel der emotionalen Bindung an die Wohnumgebung und den diesbezüglich tolerierbaren Veränderungsgeschwindigkeiten der Landschaft untersucht. Angenommen wurde, dass die Kontinuität des Landschaftsbildes beziehungsweise die Erhaltung des Status Quo als generell gewünschtes Szenario angesehen wird. Die Ergebnisse der Studie zeigen, welche Elemente für die Bevölkerung eine besondere Bedeutung bezüglich

der Ortsbindung und Identität haben, und mit welcher Geschwindigkeit die Landschaft sich verändern darf, ohne dass negative Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Bevölkerung die Veränderung der Landschaft deutlich wahrnimmt. Die Landschaft stellt einen Bezug zu den Vorgängergenerationen her und ist dementsprechend wichtig für die Bildung einer gemeinsamen Ortsidentität. Dementsprechend stark ist die Bevölkerung emotional mit der Landschaft, also sowohl dem Ortsbild als auch der umliegenden Landschaft verbunden. Veränderungen der Landschaft werden vor allem dann als störend empfunden, wenn sie großflächig sind oder in den Augen der Bevölkerung das Wertsystem der Gemeinde tangieren, also nicht konform mit der bisherigen Baupraxis und Planung sind. Weiters hat sich im Rahmen der Studie gezeigt, dass die Wahrnehmung der Bevölkerung auf Veränderung durchaus auch von der Entwicklungsdynamik abhängt, jedoch die Geschwindigkeit der Veränderung nicht ausschlaggebend für die Bewertung einer Veränderung als positiv oder negativ gesehen wird. Entscheidend für die Bewertung der Bevölkerung ist die Art und Qualität der Neuerung. Beispielsweise unangepasste Architektur, die der Bevölkerung keinen Nutzen bringt, wird als Störfaktor angesehen. Das Ergebnis der Studie zeigt aber auch, dass die Bevölkerung sich im Laufe der Jahre an viele Veränderungen gewöhnen kann und grundsätzlich sehr anpassungsfähig ist. (vgl. Nicole Bauer et al. 2008: S.53f) Wenn man jene Ergebnisse auf eine mögliche Erhöhung der Gebäudehöhe bezieht, kann man davon ausgehen, dass eine Erbauung von höheren Gebäuden durchaus zu negativen Auswirkungen in der Bevölkerung führen kann, sich die Bevölkerung aber mit der Zeit an jene Veränderung gewöhnen wird und die möglichen negativen Auswirkungen verschwinden. Bezüglich der Art und der Qualität der Veränderung, kann man die Aussage treffen, dass grundsätzlich eine Erhöhung der Gebäudehöhe in verträglichen Schritten erfolgen sollte und nicht zu radikal angesetzt werden sollte. Dies geht auch aus sämtlichen für die Arbeit getätigten Expert*innen-interviews aus. 9 von 10 Expert*innen waren sich im Laufe der Befragung einig, dass grundsätzlich eine höhere Bebauung mit dem Liechtensteiner Ortsbild in Einklang gebracht werden kann. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Als Beispiel für eine höhere Bebauung in Liechtenstein kann der im März 2023 errichtete Turm in Schaan herangezogen werden. Laut Newsletter der Gemeinde Schaan vom 19. Januar 2023 soll der 35 Meter hohe Turm für einen beschränkten Zeitraum auf dem Dorfplatz (Lindaplatz) in Schaan errichtet werden. Innerhalb jenes Zeitraumes diene der Turm als Nachhaltigkeitsprojekt. Er war Raum für die Ausstellung „Ich, die Zukunft“ und eine Dialogplattform für ein zukunftsorientiertes Liechtenstein. Zweck war es, die Symbolkraft des Turmes und die Ausstellung dafür zu nutzen, in der breiten Bevölkerung eine positive

Stimmung für eine nachhaltige Lebensweise zu schaffen. (vgl. Gemeinde Schaan 2023: S.2)
Folgende Abbildung zeigt den Schaaner Turm mit umliegendem Siedlungsgefüge.



Abb. 16: Turm Schaan (Quelle: wundo.com 2024)

Die Fassadengestaltung wurde unüblich für Liechtenstein aus Holz geplant. Holz besitzt in der alpinen Baukultur der letzten Jahrhunderte eine zentrale Stellung. Im Zusammenhang der Diskussion über Suffizienz und grauer Energie in der Bauproduktion wurde der Werkstoff Holz wieder als interessanter Werkstoff angesehen. (vgl. Universität Liechtenstein 2019: S.1)
Durch die Errichtung des Turmes, kann man gut ablesen, welche Auswirkungen auf das Ortsbild durch ein 35 Meter hohes Gebäude auftreten würden. Zu bedenken ist jedoch, dass die Architektur des Turmes sehr eigen ist, und nicht an die Architektur der daneben liegenden Gebäude angepasst wurde. Dieser Aspekt ist bei der Begutachtung zu berücksichtigen.

3.3. Baukultur

Eng verbunden mit dem Ortsbild ist auch der Begriff der Baukultur. Die Baukultur ist großer Einflussnehmer auf das Ortsbild einer Region und wird deswegen in diesem Unterkapitel erläutert.

Unter dem Begriff der Baukultur wird oftmals die architektonische Gestaltung eines Gebietes verstanden. Jedoch bezieht der Begriff Baukultur weitaus mehr Aspekte in seine Definition mit ein als ausschließlich die Architektur. Architektur ist zwar ein Bestandteil, jedoch nicht per se Baukultur. Die Tätigkeitsfelder der Baukultur können sehr weitreichend sein. Disziplinen wie das Produktdesign mit Blick auf den öffentlichen Raum, die Physik mit Blick auf mögliche Bauschäden oder auch die Chemie mit Blick auf die Vielfalt der verwendeten Kunststoffe im Bauen gehören im weiteren Sinne ebenso zu den Trägern der Baukultur. (vgl. Sabrina Lampe 2010: S.10) Prinzipiell wird mit dem Begriff der Baukultur, die Herstellung und der Umgang von gebauter Umwelt verstanden. Das Planen, Bauen und Instandhalten und jegliche beeinflussenden Tätigkeitsfelder sind Treiber der Baukultur. (vgl. BMVBS 2012: S.6)

Wichtig zu verstehen ist auch, dass Baukultur sich immer auf einen bestimmten Ort bezieht. Die Dimension des Ortes in Bezug auf bestimmte baukulturelle Sachverhalte kann hierbei unterschiedlich sein. (vgl. BMVBS 2012: S.6) Wenn man die Baukultur in Liechtenstein unter dem Gesichtspunkt einer möglichen höheren Bebauung betrachtet, kann die wesentliche Rolle der Gemeinden und des Landes als Planungsbehörden gesehen werden. Länder und Gemeinden prägen die Baukultur durch rahmensetzende und legislative Funktion, durch Anreize für bestimmte bauliche Entwicklungen und durch eine gewisse Vorbildfunktion als öffentliche/r Bauherr*in. (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: S.X) Konkret in Bezug auf eine mögliche Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Liechtenstein wird die Verantwortung der Landesbehörden und der Regierung durch die Raumplanung im Allgemeinen und auch als Einflussnehmer*in auf eine mögliche Gesetzgebungsänderung, und damit Veränderung der Baukultur erwähnt. Allumfassendes Thema bezüglich einer höheren Bebauung ist die Innenentwicklung und die Verdichtung des Siedlungsraumes. Die Planungsbehörden beschließen jene Entwicklungsziele und setzen gleichzeitig bestimmte Qualitätsmerkmale bezüglich der baulichen Entwicklung. Jene Entwicklungsziele und Merkmale, welche prägend für die Veränderung der Baukultur sind, beziehen sich nicht nur auf architektonische, sondern auf alle raumrelevanten Themen wie Verkehr, Landschaft, Städtebau oder auch Sozioökonomie. (vgl. Werk, bauen + wohnen 2022: S.31f) Die mögliche Änderung der maximalen Gebäudehöhe würde die Baukultur in Liechtenstein maßgeblich verändern. Deswegen ist es wichtig, jene Maßnahme in Anbetracht aller für die Baukultur relevanten Anforderungen zu betrachten und sie als einen Baustein zukünftiger Entwicklung zu betrachten.

Neben der rein technischen Betrachtung der Baukultur gibt es auch eine emotionale und ästhetische Seite. Die Herstellung, Aneignung und Nutzung der gebauten Umwelt beruhen auf einer breiten Verständigung über Werte und Ziele des Lebensumfeldes. Die Herstellung und Betrachtung von Baukultur ergeben sich aus der Sicht verschiedener Teilnehmer*innen. Daraus resultiert, dass jede Abweichung der traditionellen Baukultur oder der Weiterentwicklung und Veränderung der Baukultur auch Unzufriedenheitspotential aufweist. Die Veränderung der baulichen Entwicklung ist somit ein gesellschaftlicher Prozess, der eine breite Verständigung über Ziele und Werte benötigt, damit die zukünftige Entwicklung auf einer breiten Zustimmung der Planenden und Betroffenen liegt. (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2014: S.18)

4. Städtebauliche Potentiale

In diesem Kapitel werden auf Grundlage, der in Kap. 1.3.4. beschriebenen Zukunftstrends und mittels den Extraktionsergebnissen der Expert*inneninterviews die städtebaulichen Potentiale beleuchtet, die durch eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe hergestellt werden könnten. Grundlegende Potentiale einer höheren Bebauung beziehen sich hierbei beispielsweise auf Themen wie Innen- vor Außenentwicklung, bauliche Verdichtung oder Stärkung des öffentlichen Verkehrs. Es werden hierbei alle in den Expert*innen-interviews genannten städtebaulichen Potentiale beleuchtet.

4.1. Verdichtung des Siedlungsraumes

In Liechtenstein gibt es enorm viele Einfamilienhäuser, nur wenige Menschen leben in Mehrfamilienhäuser. Dies begründet sich daraus, dass das Einfamilienhaus lange Zeit als die hochwertigste Wohnform angesehen wurde. Das Problem jener Bebauungstypologie ist, dass sie sehr viel Fläche in Anspruch nimmt. (vgl. Experteninterview IP 7)

Da in Liechtenstein (siehe Kap. 1.3.4.) ein Bevölkerungswachstum prognostiziert wird und die Siedlungsfläche stetig zunimmt, ist eine Verdichtung des Siedlungsraumes mit einer zunehmenden Entwicklung nach Innen das Gebot der Stunde. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: S.25-28) Die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe könnte diesbezüglich eine Maßnahme darstellen, mittels der eine Verdichtung des Siedlungsraumes erzielt werden könnte. Gerade, wenn dies an zentralen Stellen im Siedlungsgefüge begünstigt wird, könne siedlungstechnisch eine in mehreren Bereichen sinnvolle Verdichtung entstehen. Aus rein raumplanerischer Sicht wäre eine solche intensivere Nutzung des Bodens, mit einem damit einhergehenden Schutz der Landwirtschaftsräume, eine sinnvolle und anzustrebende Entwicklung. Der Boden in Liechtenstein ist begrenzt und ein dementsprechend haushälterischer Umgang wäre gefragt. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

Wenn man von hochwertiger und wirkungsvoller Verdichtung spricht, werde auch klar, dass allein eine Erhöhung der Gebäudehöhe nicht ausreichen würde, um das gewünschte Ziel einer zunehmenden Innenentwicklung zu erreichen. Grund hierfür wäre die Notwendigkeit von Abstandsflächen bei zunehmend höherer Bebauung. Hierdurch könne der gewünschte Effekt einer zunehmenden Bebauungsdichte abgeschwächt werden. (Mehr zu diesem Konflikt in

Kap. 7.1.) Definitiv könnte eine höhere Bebauung aber ein Baustein von vielen sein, um hochwertige Verdichtung in Liechtenstein einzuleiten. (vgl. Experteninterview IP 9)

Auch nach Pia F. ist eine Verdichtung des Siedlungsraumes und der daraus entstehenden Urbanisierung ein derzeit sehr wichtiges Thema, dessen Aufmerksamkeit an höchster Stelle stehen sollte. Die Verdichtung ist die einzige Methode, die Zunahme der Siedlungsfläche einzudämmen und hochwertige Landwirtschaftsflächen und noch unberührte Gebiete nachhaltig zu schützen. (vgl. Fiona Pia 2019: S.197)

Die Notwendigkeit möglichst rasch Maßnahmen der Innenentwicklung und Verdichtung einzuleiten, ergibt sich auch daraus, dass Innenentwicklung und Verdichtung langfristige und anspruchsvolle Aufgabe sind, die sich nicht von heute auf morgen lösen lassen. Jene Entwicklungen benötigen ausreichend Zeit und werden auf einen langfristigen Zeithorizont geplant. Größte Aufgabe der Verdichtung ist nicht ausschließlich die bauliche Verdichtung, sondern eine dichte, qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, welche eine gute Lebens- und Aufenthaltsqualität garantiert. (vgl. Amt für Raumentwicklung Thurgau 2018: S.6)

Laut Aussage von Herr Hohenfellner H. könne die Geschossigkeit in Anbetracht der derzeitigen Entwicklung ohnehin alle 10 Jahre revidiert werden. Grundsätzliche wäre eine Verdichtung durch eine höhere Bebauung möglich, jedoch bestehe auch die Notwendigkeit dies im Einzelfall zu betrachten. (vgl. Experteninterview IP 9) Da es gerade in zentralen Bereichen oftmals schwer ist, freie Flächen zu mobilisieren, auf denen eine höhere Bebauung realisiert werden könnte, biete auch die Möglichkeit der Aufstockung enormes Verdichtungspotential. (IP 3)

4.2. Urbane Qualitäten und Stärkung des Zentrumscharakters

Die Zentrumsgemeinden in Liechtenstein befinden sich an einem Entwicklungsschritt, in dem durchaus auch schon städtische Strukturen und Qualitäten in den Zentren entstehen können. Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass durch eine höhere Bebauung das Potential gesehen wird, bestimmte städtische Qualitäten herzustellen und damit auch den Zentrumscharakter zu stärken. (vgl. Extraktionsergebnisse GF5) Voraussetzung für die Entwicklung städtischer Qualitäten ist jedoch nicht ausschließlich eine höhere Bebauung, sondern ein durchdachter und kluger Städtebau, welcher Gebäude und Freiräume

gleichermaßen gewichtet. Je geringer die Zwischenräume der Gebäude und je höher gebaut wird, desto wichtiger sind die Freiräume und die Struktur, wie die Gebäude zueinanderstehen. In Betrachtung fallen sollte hierbei beispielsweise, wie die Außenräume gestaltet sind, wo die Eingänge und Durchgänge liegen oder auch wie öffentliche und private Bereiche aufeinander abgestimmt sind. (vgl. Elias Baumgartner 2021: S.224)

Urbanität ist hierbei ein gradueller Begriff, der sich aus der Überlagerung bestimmter Qualitäten und Eigenschaften ergibt. Wehrli-Schindler B. definiert in ihrem Buch „Urbane Qualität für Stadt und Umland“ urbane Qualitäten, welche in diesem Kapitel angeführt und mit den Ergebnissen der Expert*innen-interviews erweitert werden. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.20)

- Zentralität

Wenn für viele Nutzende ein bestimmter Ort signifikant ist, spricht man von Zentralität des Ortes. Je mehr Menschen jenen Ort für ihre Lebenswelt benötigen und je öfter sie jenen Ort aufsuchen, desto zentraler ist dieser Ort. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21) Anhand jener Definition von Zentralität ist abzulesen, dass ein urbanes Zentrum grundsätzlich ein für viele Menschen attraktiver und gut genutzter Ort sein müsse.

Bezüglich der Stärkung des Zentrumscharakters wurde erwähnt, dass durch eine höhere Bebauung auch das städtebauliche Potential bestehe, einen Akzent im Siedlungsgefüge zu setzen. Ein Hochhaus hat immer einen gewissen Landmarkcharakter und eine - je nach Höhe und Architektur - sehr starke Ausstrahlungskraft. (vgl. Expert*inneninterviews IP 4) Wäre es möglich eine zentrale Fläche zu mobilisieren, auf welcher eine höhere Bebauung möglich wäre, könnte man somit die baulichen Eigenschaften dazu verwenden, auch optisch ein Zeichen zu setzen. Dies folgt dem oft in größeren Städten auffindbaren Prinzips der „Downtown City“ welche auch meist durch Dichte und Höhe gekennzeichnet ist. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

- Zugänglichkeit

Zugänglichkeit bedeutet, dass jener Ort, welcher gute urbane Qualitäten aufweisen soll, räumlich und zeitlich möglichst für Nutzende offensteht. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21) Hierunter kann beispielsweise die verkehrliche Erreichbarkeit oder auch die öffentliche Nutzbarkeit von Freiräumen oder Lokalen verstanden werden. Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews veranschaulichen, dass eine öffentliche nutzbare Erdgeschoßfläche und nach Möglichkeit auch Dachfläche eines höheren Gebäudes wünschenswert wäre. Die

Zugänglichkeit ist auch ein wichtiger Aspekt bezüglich der Besucherfrequenz von zentralen Orten und ist somit eine essenzielle Bedingung für gute urbane Qualität. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

- Brauchbarkeit

Brauchbarkeit bedeutet in diesem Sinne, dass in einem Zentrumsbereich eine Situation geschaffen wird, die für viele Nutzungen und Nutzende verwendungsfähig ist. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21) Jene Qualität steht auch im Sinne einer hohen Besucherfrequenz und bezieht sich auch auf die in einem zentral gelegenen höheren Gebäude bestehenden Nutzungen der Räumlichkeiten. Beispielsweise fällt hierunter auch eine sinnvoll gewählte Erdgeschoßnutzung, welche öffentlich nutzbar und somit für möglichst viele Menschen brauchbar ist. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

- Adaptierbarkeit

Unter Adaptierbarkeit wird die Qualität einer flexiblen Anpassungsfähigkeit für den sich verändernden Anforderungen von Nutzenden oder Nutzungen verstanden. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21)

- Diversität

Unter Diversität wird verstanden, dass ein urbaner Bereich für unterschiedliche Nutzergruppen und Milieus Raum und Aktivität bietet. Je diversifizierter ein urbaner Bereich ist, je mehr potenzielle Besucher*innen lockt er an. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21) Relevant hierbei sind sowohl die Nutzungen der Gebäude sowie auch die Palette an Möglichkeiten, welche durch die Gestaltung der Freiräume hergestellt werden können. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

- Interaktion

Interaktion tritt auf, wenn ein Raum es ermöglicht, dass unterschiedliche Nutzergruppen gegenseitig aufeinander einwirken. (vgl. Brigit Wehrli-Schindler 2015: S.21) Essenziell hierfür ist eine gewisse Besucher*innen-frequenz, welche durch Zusammenwirken der urbanen Qualitäten hergestellt werden kann. Das Potential hierbei ist es, einen Ort der Interaktion zu schaffen, welcher wichtig für die Aufenthalts und Lebensqualität von Quartieren ist. Man kann sich treffen und Leute kennenlernen. Dies bietet Möglichkeiten, welche in sehr ländlich geprägten Strukturen oft untergehen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

Um weiters auf einen anderen Aspekt bezüglich der Funktion und der Wichtigkeit von Zentren einzugehen, werden anhand des Zentrum-Umland-Modells die wichtigsten Funktionen von Zentren in regionalem Kontext beschrieben. Laut diesem Ansatz ist ein wichtiger Aspekt des regionalen Zentrums, Basisinfrastruktur und Basisdienstleistungen bereit zu stellen. Darunter fallen Kategorien, wie Verkehr, Verwaltung, Sport oder auch Freizeit. Weiters gelten Zentren im regionalen Bereich als Wirtschaftsmotoren, sie bieten Platz für Arbeitsplätze, Unternehmensansiedlungen und -verflechtungen sowie auch als Wertschöpfungssysteme. Durch jene Eigenschaften haben Zentren auch positiven Einfluss auf das Umland. Durch die „Motorenfunktion“ könne auch das Umland von Zentren gestärkt werden und einen Aufschwung erleben. (vgl. Céline Guillod 2015: S. 15ff)

4.3. Voraussetzung und Chance für den öffentlichen Verkehr

Wie in Kap. 1.4.2. erwähnt, ist der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Modal Split sehr gering. Die Liechtensteiner Bevölkerung ist grundsätzlich eher wohlhabend und viele Leute nehmen sich gerne die Freiheit ein oder sogar zwei Autos zu besitzen und für die täglichen Wege zu nützen. Dies führt gerade zu Spitzenzeiten häufig zu Staus und zähem Verkehr. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3) Die Notwendigkeit in Zukunft vermehrt auf alternative Verkehrsmittel zu setzen und vor allem auch den öffentlich Verkehr auszubauen wurde bereits erkannt. So wird auch im Mobilitätskonzept 2030 die Verkehrswende hin zu alternativen Verkehrsmitteln großgeschrieben. Es wird auch aufgezeigt, inwiefern die zukünftige Siedlungsentwicklung beeinflussend für neue Mobilitätslösungen ist. Eine Ausweitung des öffentlichen Verkehrs macht primär innerhalb erschlossener Bauzonen Sinn, in denen sich möglichst viele Menschen im Erreichbarkeitsradius befinden. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020a: S.69)

Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass durch das Potential der Innenverdichtung und der Stärkung der Zentren, welche unter anderem durch eine höhere Bebauung erfolgen könne, eine Chance geschaffen wird, den öffentlichen Verkehr weiter auszubauen und einen Wandel hin zu alternativen Verkehrsmitteln zu begünstigen. Prinzipiell könne man feststellen, dass stark frequentierte Zentren (vor allem auch durch eine hohe Dichte an Arbeitsplätzen) das Potential bieten, die öffentliche Anbindung ins Zentrum und so allgemein die Benützung des öffentlichen Verkehrs voranzutreiben. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

Durch der Wahl des Standortes einer höheren Bebauung im Zentrum und der Bemühung vermehrt auch die Wohnnutzung zurück ins Zentrum zu bekommen, könne weiters auch das Mobilitätsverhalten der dort wohnenden Menschen begünstigende Wirkung entfalten. Wenn man im Zentrum wohnt, hat man viele wichtige Dienstleistungen und sonstige wichtige Funktionen in der Nähe und benötigt nicht das Auto, um beispielsweise kurz einkaufen zu gehen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

Die Chance, den öffentlichen Verkehr einhergehend mit einer Verdichtung von Zentrumsgebieten zu schaffen, wird auch als Kriterium der Innenentwicklung angesehen. Der andernfalls steigende Anteil des motorisierten Individualverkehrs würde sonst in Zentrumsgebieten überhand gewinnen und die Erreichbarkeit stark einschränken. Erstrebenswert wäre ein Zentrum möglichst ohne zunehmende Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs. Hierdurch würde die Lebensqualität im Zentrum gesichert werden und zusätzlich das Zentrum als Aufenthaltsort an Attraktivität gewinnen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3)

4.4. Potentialflächen für eine höhere Bebauung

Anhand der Auswertung der Expert*innen-interviews, wird eine höhere Bebauung, wenn man den Siedlungsraum vereinfachend in die drei Kategorien „Urbaner Kernraum“, „Kompakter Siedlungsraum“ und „Naturnaher Siedlungsraum“ vorwiegend im „Urbanen Kernraum“ als sinnvoll erachtet. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 6) Dies folgt auch den Grundlagen des Liechtensteiner Richtplanes, in dem es heißt, es müsse eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in vorhandenen Bauzonen sichergestellt und die Attraktivität der gewachsenen Zentren gefördert werden. Die Vergabe übergroßer Bauzonen und die Erschließung peripherer Baugebiete hat vermehrt zu Streusiedlungen geführt, was raumplanungstechnisch ein zunehmendes Problem darstellt. (vgl. Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2007: S.38-41)

Der sogenannte „Urbane Kernraum“ in Liechtenstein, welcher durch seine zentralen Funktionen geprägt ist, besteht aus den Gemeinden Schaan und Vaduz. Vaduz ist Sitz der Regierung, des Landtags, der Gerichte und des Fürstenhauses und ist ein bedeutender Finanzplatz in Liechtenstein. Die Gemeinde Schaan zählt ebenfalls zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten Liechtensteins und ist Standort großer internationaler Industriebetriebe. Allgemein betrachtet, nimmt der „Urbane Kernraum“ eine wichtige Rolle der zukünftigen

wirtschaftlichen Entwicklung Liechtensteins ein. Weiteres Merkmal des „Urbanen Kernraumes“ ist, dass er eine hohe überregionale Erschließungsgunst aufweist, was sich auch daran zeigt, dass sich in jenen Bereichen große öffentliche Verkehrsknotenpunkte befinden. (Regierung des Fürstentums Liechtenstein 2020: S.27)

Wenn man an eine höhere Bebauung in Zentren denkt, stehen somit die Gemeinden Schaan und Vaduz im Vordergrund. Die Siedlungsentwicklung in jenen Gemeinden ist ohnehin schon stark fortgeschritten und man müsse sich überlegen, wie man jene Bereiche weiter entwickeln könnte. (vgl. Expert*inneninterviews IP 1) Die stärker ausgeprägte Siedlungsentwicklung in Schaan und Vaduz lässt sich auch anhand folgender Karte erkennen.

Synthese der Bebauungsdichte und der Stockwerkanzahl über die Landesfläche Liechtensteins

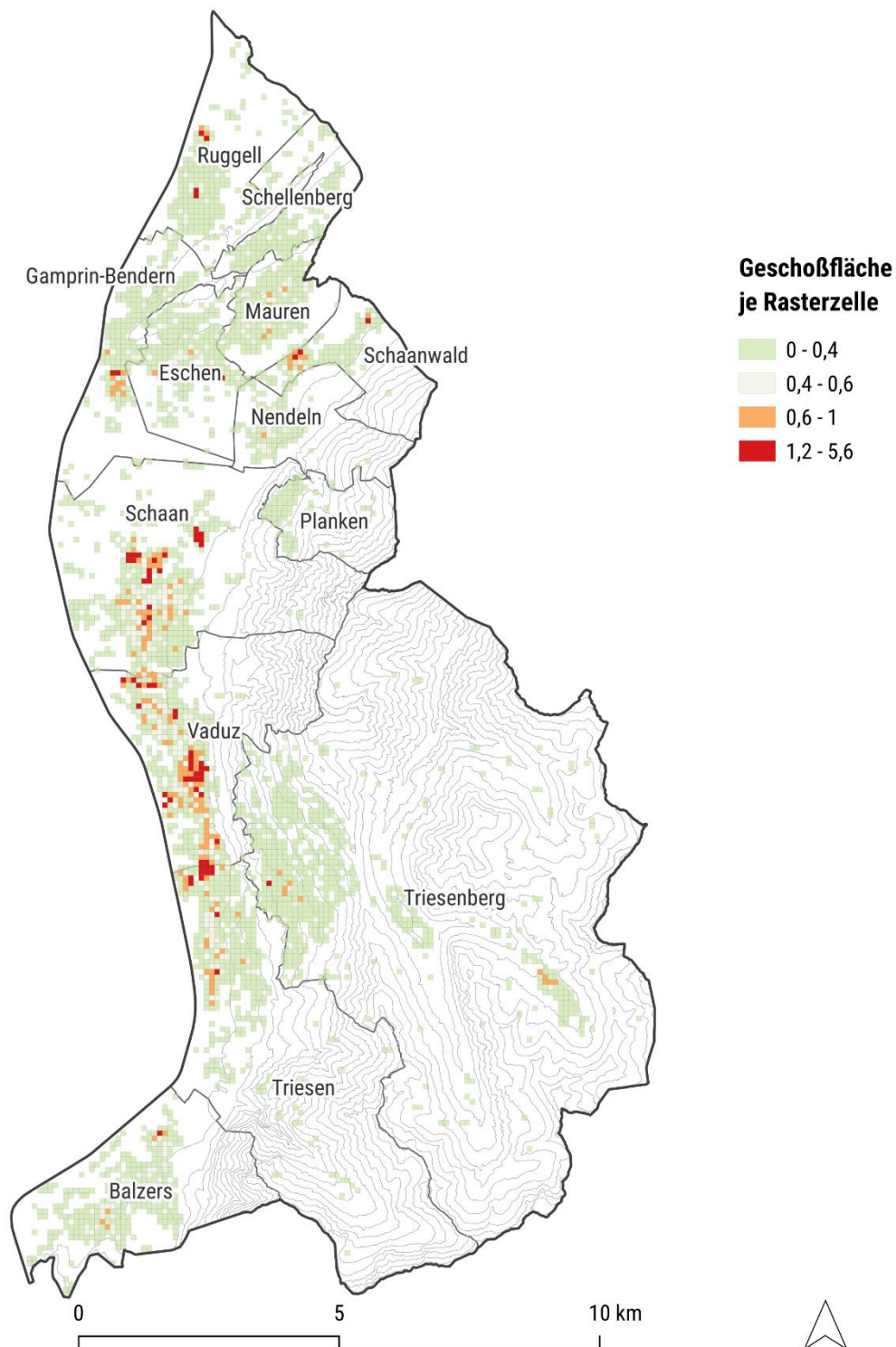


Abb. 17: Bebauungsdichte und Stockwerkanzahl (Quelle: eigene Darstellung)

Die Karte der Synthese der Bebauungsdichte und der Stockwerkanzahl zeigt die Grundfläche der Gebäude multipliziert mit der Stockwerkanzahl anteilmäßig in einem 100x100 Meter Raster. Es ist zu erkennen, dass die höchsten Werte in den Gemeinden Schaan und Vaduz vorzufinden sind. Dies liegt daran, dass in jenen Gemeinden grundsätzlich schon eine dichtere und auch höhere Bebauung im Vergleich zum Rest Liechtensteins vorherrschend ist. Einzelne Bereiche in den Gemeinden Ruggell, Gamprin-Bendern, Schaanwald und im Norden von Schaan weisen auch hohe Werte auf. Jene Gebiete entsprechen jeweils den Industriegebieten in den Gemeinden, welche neben den Zentren des „Urbanen Kernraums“ ebenfalls im Vergleich zur restlichen Bebauung Liechtensteins dicht und hoch bebaut sind. Der große rote Bereich an der Grenze von Triesen und Vaduz stellt in jener Abbildung einen Ausreißer dar. Jene hohen Werte ergeben sich aufgrund einer großen Lagerhalle. Die Behauptung, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden Schaan und Vaduz für Liechtensteiner Verhältnisse fortgeschritten ist, kann anhand jener Karte bestätigt werden.

Neben der grundsätzlichen Aussage, dass eine höhere Bebauung in den Zentren von Schaan und Vaduz sinnführend wäre, wurden in den Expert*innen-interviews teils auch andere Standorte genannt, welche sich ebenfalls für eine höhere Bebauung eignen könnten. Ein weiteres Beispiel, wo eine höhere Bebauung auch in Anbetracht städtebaulicher Potentiale Sinn machen könnte, wären Industriegebiete. In jenen auch bereits dicht und teils hoch bebauten Gebieten könne durch eine höhere Bebauung ebenfalls ein Mehrwert geschaffen werden. Ortsbildtechnisch gäbe es an einer höheren Bebauung in Industriegebieten grundsätzlich auch nichts auszuschließen. Beispielhaft wurde das Industriegebiet Ruggell erwähnt, in dem einige Nutzungen wie Casino oder Fitnesscenter angesiedelt sind. (vgl. Expert*inneninterviews IP 2) Die folgende Karte der Arbeitsplatzdichte in Liechtenstein zeigt, dass neben dem Zentrum von Vaduz die Industriegebiete die größten Arbeitsplätze Liechtensteins sind, und somit auch ein hohes Verkehrsaufkommen herbeiführen. Eine Weiterentwicklung der Industriegebiete durch eine höhere Bebauung könnte somit auch sinnführend sein.

Arbeitsplatzdichte in Liechtenstein

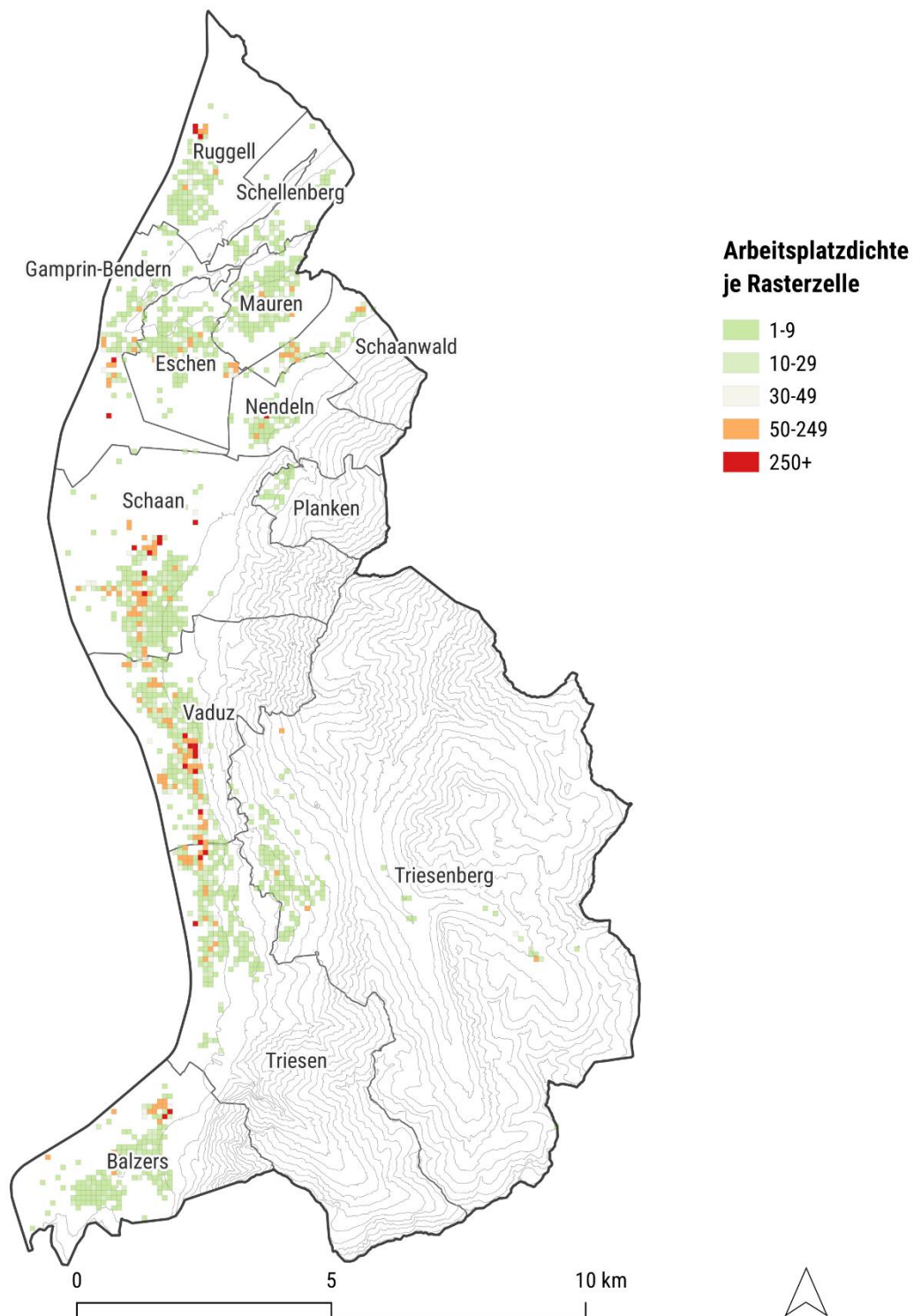


Abb. 18: Arbeitsplatzdichte in Liechtenstein (Quelle: eigene Darstellung)

Zusammenfassend wird festgestellt, dass Standorte sich eignen, die ohnehin schon dicht und im Verhältnis zur sonstigen Bebauung in Liechtenstein hoch bebaut sind. Darunter zählen Zentren von größeren wirtschaftsstarken Gemeinden oder auch Industriegebiete, welche durch eine hohe Arbeitsplatzdichte herausstechen. In jedem Falle ist es notwendig, dass bei der Planung einer höheren Bebauung und auch bei der Standortwahl eine endgültige Entscheidung über die Verträglichkeit des Standortes und die bestmögliche Ausnützung der angeführten Potentiale nur in Betrachtung des Einzelfalles getroffen werden sollte. (vgl. Expert*inneninterviews IP 9)

5. Bauliche Kriterien einer höheren Bebauung

In diesem Kapitel werden die mittels den Expert*innen-interviews ermittelten Qualitäten beschrieben, welche ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 22 Meter aufweisen sollte. Im Fokus hierbei stehen vor allem die Nutzbarkeit und die baulichen Eigenschaften von potenziell höheren Gebäuden in Liechtenstein.

1.1. Öffentliche Nutzbarkeit des Gebäudes

Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen klar, dass der Erdgeschoßzone bei einer Bebauung von höher als 22 Meter im Zentrum eine wichtige Rolle zukommt. Sie sollte unbedingt eine öffentliche Nutzung beinhalten. Eine publikumsattraktive Nutzung im Erdgeschoß bietet Potential, die Besucherfrequenz im Zentrum zu steigern. Dies würde im Sinne der in Kap. 4 beleuchteten städtebaulichen Potentiale einen Mehrwert schaffen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

Neben der Nutzung des Erdgeschoßes kommt auch dem an das Gebäude anschließenden öffentlichen Räumen der Parzelle im Zentrum eine bedeutende Rolle zu. Öffentlicher Raum ist ein zentrales Anliegen in der Raumplanung und im Städtebau. Zur Herstellung urbaner Qualität müsse der erzeugte öffentliche Raum immer in der Kombination mit der gebauten Umwelt betrachtet werden. Wenn man das Beispiel der Erdgeschoßnutzung im Zentrum betrachtet, müsste die Nutzung des Erdgeschoßes mit der Gestaltung der öffentlichen Freifläche im Einklang stehen. Beispielsweise ein Café als Nutzung mit einem anschließenden öffentlichen Raum der von Konsumenten*Innen des Cafés genutzt werden kann, um zu speisen und zu verweilen. Darauf achten sollte man, dass die öffentliche Fläche auch konsumfreie Nutzungen beinhaltet, um die Besucher*innen-frequenz möglichst zu maximieren. (vgl. Birgit Wehrli-Schindler 2015: S.27f) Um eine gute Aufenthaltsqualität zu schaffen, wird bezüglich der Freiraumgestaltung auch die Wichtigkeit einer Grünraumgestaltung erwähnt. Durch den Klimawandel und der zunehmenden Hitze, welche gerade in stark versiegelten Zentrumsbereichen unangenehm werden könnte, biete es sich an mit einer Grünraumgestaltung eine kühlende Wirkung zu generieren. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3)

Da der Nutzbarkeit für die breite Öffentlichkeit bei einer höheren Bebauung so eine große Bedeutung zukomme, bestünde auch Potential in der Gestaltung des Dachgeschoßes. Auch das Dachgeschoß bzw. sogar die obersten zwei Stockwerke könnten eine öffentliche bzw. stark besucher*innen-frequentierte Nutzung beinhalten. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4) Dadurch könnte das städtebauliche Potential - den Zentrumscharakter zu stärken - ausgereizt werden. Diese Maßnahme stehe im Gegensatz zu Luxuswohnungen, welche ebenfalls im Dachgeschoß oder in den oberen Stockwerken realisiert werden könnten. Luxuswohnungen würden aber gerade aus dem Grund, dass sie keinen Nutzen für die Allgemeinheit schaffen, als suboptimal für eine solche Bebauung angesehen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 4)

Grundsätzlich biete eine höhere Bebauung in zentralen Standorten in Liechtenstein auch Platz für Innovation. Durch eine innovative Konzeptionsplanung könne das Land als Art Modellregion ein Vorreiter sein. Innovation in der Planung von öffentlichen Plätzen könne bei einer höheren Bebauung die Dachgestaltung darstellen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4) Beispielhaft könne das Dach einer höheren Bebauung als öffentlicher Freiraum geplant werden. Dies wäre aufgrund der Aussicht und der zentralen Lage ein sehr attraktiver Raum, und könnte als Besuchermagnet, Aufenthaltsraum und Ort der Begegnung fungieren. Diesbezüglich gibt es schon eine Reihe an Beispielen in größeren Städten, darunter beispielsweise die Planung des KaDeWe Gebäudes in Wien. (vgl. André Exner 2019: S. 42ff)

1.2. Nutzungsdurchmischung und leistbarer Wohnraum

Eine gemäß jener Arbeit untersuchten Bebauung in einer zentralen Lage solle laut Experten eine Mischnutzung, sprich Wohn-, Arbeits- und Geschäftsnutzung beinhalten. Durch die Steigerung der Geschoßflächenanzahl ist auch mehr Platz vorhanden, jene unterschiedlichen Nutzungen unterzubringen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

Bei der Frage, welche Nutzungen vermehrt im Zentrum angeboten werden sollten, wurde erwähnt, dass die Wohnnutzung vermehrt wieder in zentralen Bereichen etabliert werden sollte. (vgl. Expert*inneninterviews IP 1) In Liechtenstein bestünde die Gefahr, dass die Wohnnutzung im Zentrum vernachlässigt wird. Dadurch entsteht die Situation, dass zentrale Bereiche außerhalb der Arbeitszentren leer sind. Dies ist allerdings auch dem Umstand gewidmet, dass beispielsweise in Vaduz mehr Menschen arbeiten als leben. Mittels der Schaffung von leistbarem Wohnraum in den Zentren, könnte diesem Umstand entgegengewirkt werden und auch belebte Zentren außerhalb der Arbeitszeiten geschaffen

werden. Um jener Qualität gerecht zu werden, sollten bei einer höheren Bebauung keine Luxuswohnungen entstehen, sondern Augenmerk auf die Leistbarkeit gelegt werden. Es geht hierbei um Wohnungen, die von der breiten Bevölkerung angenommen werden können und im speziellen auch attraktiv für junge Menschen sind, die aufgrund der zentralen Lage einen sehr kurzen Arbeitsweg hätten. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 5)

Die Frage nach erschwinglichem Wohnraum wird meist als wirtschaftliches oder auch politisches Problem wahrgenommen, jedoch spielen auch Aspekte der Architektur und der Stadtplanung in diese Thematik mit ein. (vgl. Klaus Dömer et al. 2016: S.10f) Wohnraum in zentralen Lagen ist meist aufgrund der hohen Infrastruktur- und Grundstückskosten dementsprechend teuer. Anhand architektonischer und stadtplanerischer Maßnahmen kann jener Situation entgegengewirkt werden. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Bebauungsdichte. Durch eine höhere Bebauung einhergehend mit einer baulichen Verdichtung können die Baukosten im Vergleich zur geschaffenen Fläche reduziert werden. Weitere Vorteile sind, dass die Zersiedlung vermindert wird, der Folgeverkehr geringgehalten wird, und der Energieverbrauch der Gebäude aufgrund der Kompaktheit vergleichsweise niedrig ist. (vgl. Klaus Dömer et al. 2016: S. 60) Jene Potentiale, um die Wohnkosten möglichst gering zu halten und so auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit zu schaffen, sollten bei einer höheren Bebauung in Liechtenstein berücksichtigt werden.

1.3. Sozialraumpotential einer höheren Bebauung

Ein Hochhaus im Siedlungsgefüge kann für deren Bewohner*innen einen Identitätsstiftenden Charakter haben. Dadurch entsteht Potential einen qualitativ hochwertigen Sozialraum zu schaffen und die Attraktivität als Wohn- und Aufenthaltsraum zu verbessern. Jene Potentiale ergeben sich unter anderem auch aus den Möglichkeiten und Aktivitäten, welche ein Hochhaus bereitstellen könne. Aus diesem Grunde sollten Gemeinschaftsräume mitgedacht werden, die von den Bewohner*innen genutzt werden können. Dies schafft Platz für verschiedene Aktivitäten und fördert den sozialen Zusammenhalt. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

Ein Haus ist nicht nur eine physisch materielle Konstruktion, sondern auch Knotenpunkt und Schauplatz von Leben (vgl. Karl Schlögel 2011: S.314) Es wird von Menschen genutzt und angeeignet, mit Bedeutungszuschreibungen, Emotionen und Erinnerungen verknüpft. (vgl. Eveline Althaus 2016: S.76)

Gemeinschaftsräume können sehr vielfältig sein. Wertvoll für die Gemeinschaft sind beispielsweise Räumlichkeiten, die von den Bewohner*innen zur Organisation von Treffen, sonstigen geselligen Anlässen oder auch Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen. Jene Räume sind wichtig, um Nachbarschaftsbeziehungen zu stärken, sich zu sehen und wahrzunehmen und die Möglichkeit zum Austausch zu gewährleisten. (vgl. Eveline Althaus 2016: S 244) Hierdurch könne auch eine gewisse soziale Durchmischung hergestellt werden und eventuell auch Problemen wie beispielsweise Einsamkeit im Alter entgegengewirkt werden. (vgl. Barbara Emmenegger 2022: S.19)

1.4. Ökologische Bauweise

Mittels der Bebauung eines Gebäudes, dass die 22 Meter Marke überschreitet, könnte eine ökologische Bauweise als eine Art Zeichensetzung für eine nachhaltige Entwicklung Liechtensteins forciert werden. Wie bereits erwähnt hat eine höhere Bebauung bzw. ein Hochhaus eine gewisse Ausstrahlungskraft und kann dazu verwendet werden einen Akzent im Siedlungsgefüge herzustellen. Jene Ausstrahlungskraft biete Potential durch bestimmte Maßnahmen bei der Bebauung eine Message zu verbreiten und so auch andere Projekte in Liechtenstein dazu zu motivieren, Wert auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu legen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 4)

Ein Beispiel für nachhaltiges und auch hohes Bauen ist das „HOHO“ in der Wiener Seestadt Aspern. Das „HOHO“, also Holzhochhaus, ist ein Hybridbau aus Beton und heimischem Fichtenholz. Es hat eine Höhe von 84 Meter und ist das zweithöchste Bauwerk dieser Art auf der Welt. Um Stabilität zu gewährleisten ist der Kern des Gebäudes in Massivbauweise bebaut, und die restlichen Elemente aus Holz. Das „HOHO“ ist ein Beispiel für eine nachhaltige und innovative Form des Bauens, welche trotzdem eine hohe Stabilität aufweist, und eine hohe Bebauung zulässt. (vgl. Alexander Kunz 2021: S.17f)

Ein weiteres Beispiel für eine nachhaltige Bebauung ist das Verwenden von klimaschonenden Dämmstoffen. Es gibt eine große Anzahl an unterschiedlichen Dämmstoffen, welche bezüglich Umweltbilanz besser abschneiden als die herkömmlichen EPS-Platten oder auch Steinwolle. Klimaschonende Dämm Lösungen können unterschiedliche Merkmale aufweisen. Sie können aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden, aus Recycle-Material bestehen oder auch natürlich mineralischen Ursprungs sein wie beispielsweise Blähbeton. (vgl. BENZ GmbH & Co. KG Baustoffe 2020: S.3f)

6. Rahmenbedingungen einer höheren Bebauung

In folgendem Kapitel werden Rahmenbedingungen einer höheren Bebauung erläutert. Wenn man eine höhere Bebauung in Liechtenstein zulässt, gibt es bestimmte Zusatzmaßnahmen, welche von den Experten teils als unumgänglich angesehen werden, um bestimmte Qualitäten sicher zu stellen. Jene Zusatzmaßnahmen sollten bei einer möglichen Gesetzesänderung, welche eine höhere Bebauung zulasse, mitbeachtet und implementiert werden.

6.1. Konzeptionelle Herangehensweise

Der Umgang mit einer höheren Bebauung solle laut Experten auf Grundlage einer konzeptionellen Ebene geschehen. Dadurch können bestimmte Kriterien und Qualitäten aufgezeigt werden, welche in weiterem Schritt in die einzelnen Projekte aufgenommen werden können. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Eine Möglichkeit, um auf konzeptioneller Ebene bestimmte Kriterien und Qualitäten aufzuzeigen, wäre die Erstellung eines Hochhauskonzeptes. Ein Hochhauskonzept hätte die Funktion, durch Darstellen verschiedener Anforderungen und Qualitäten, als richtungsgebende Grundlage zu fungieren. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3) Hochhäuser sollen prinzipiell nicht als Einzelobjekte behandelt werden, sondern immer im Zusammenhang mit der umliegenden Fläche betrachtet werden. Diesbezüglich könnte anhand von bestimmten Kriterien jene Flächen mittels eines Konzeptes dargestellt werden, welche sich für eine höhere Bebauung eignen würden. Hiermit wäre schon ein grundlegender Schritt getan, um die raumplanerischen Ziele - welche potenziell auch durch eine höhere Bebauung erreicht werden können - sicherzustellen. Motive und Begründungen für potenzielle Hochhausstandorte können vielfältig sein und müssten umfassend ausgearbeitet werden. Kriterien wie Zentrumscharakter, Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs oder auch Potenzial für urbane Qualitäten sollten beispielsweise berücksichtigt werden. Dies könnte in Liechtenstein über das gesamte Landesgebiet erstellt werden, um so auf Grundlage des überörtlichen Interesses zu definieren, welche Standorte und welche Gemeinden sich für eine höhere Bebauung eignen würden. (vgl. Matthias Wehrlin 2005: S.22)

Die Vorgaben eines Hochhauskonzeptes müssen gut überlegt sein, damit diese in der Praxis anwendbar sind. Zu konkrete oder auch utopische nicht umsetzbare Kriterien wären hierbei

nicht zielführend. In Liechtenstein müsse man die Gestaltungs- und Überbauungspläne und ein allumfassendes Hochhauskonzept differenzieren. Jene Kriterien, welche durch die Gestaltungs- und Überbauungspläne gestellt werden, sind meist sehr konkret und auf den Einzelfall bezogen. Ein Hochhauskonzept würde somit eine Grundlage für Gestaltungs- und Überbauungspläne darstellen. Dies hieße, dass die Vorgaben eines Hochhauskonzeptes sehr allgemein definiert werden sollten und auch realitätsnah und umsetzbar sein sollten. Ein solches Konzept hätte auch einen unverbindlichen und empfehlenden Charakter, somit müssen nicht alle darin beschriebenen Maßnahmen zu 100% erfüllt sein. (vgl. Expert*inneninterviews IP 4)

Neben einem Konzept auf Landesebene nannten Experten auch die Möglichkeit eines Mobilitätskonzeptes für das Gebäude im Einzelfall. Eine ubiquitäre Erstellung von Mobilitätskonzepten für einzelne Gebäude, welche eine bestimmte Höhe aufweisen, wäre wünschenswert. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Hauptgrund für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wäre eine Reduzierung des Parkraumangebots und eine damit einhergehende Begünstigung alternativer Mobilitätsmöglichkeiten. Maßnahmen hierfür können ebenfalls sehr umfangreich sein. Sinnvoll wäre eine gemeinsame Nutzung von Mobilitätsmöglichkeiten, wie beispielsweise Car-Sharing Stellplätze oder auch E-Bike und Lastenrad-Sharing. Wichtig wären auch qualitativ hochwertige Velo Parkplätze und sonstige ergänzende Ausstattungen wie Velo Pumpen oder wichtiges Werkzeug. Eine weitere Maßnahme wäre die Darstellung von Information bezüglich des öffentlichen Verkehrs oder sonstiger Mobilitätsangebote. Darunter zählen beispielsweise ÖV-Abfahrtsmonitore oder auch eine Webplattform, wo man die Auslastung und das Angebot von Sharing Angeboten abrufen kann. (vgl. Artur Luisoni 2022: S.14) Es gilt in Anbetracht des Einzelfalles sinnvolle Mobilitätslösungen zu finden und mittels Mobilitätskonzept zu veranschaulichen. Jene Konzepte können weiters auch als Inspirationsquelle für weitere Projekte dienen.

6.2. Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht

Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass bei einer Bebauung über 22 Meter eine Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht eingeführt werden sollte. Dies wäre notwendig, um die ausgearbeiteten Kriterien und Qualitäten, welche eine höhere Bebauung aufweisen sollte, sicherzustellen. Wenn auf konzeptioneller Ebene ein Hochhauskonzept

eingeführt werden würde, könnte man durch eine Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht jene vordefinierten Empfehlungen für das Einzelprojekt verbindlich festlegen. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Laut BauG 2008 Art. 21 „Zweck und Form“ kann die Gemeinde für ein bestimmtes, umgrenztes, engeres Gebiet wie beispielsweise ein Quartier oder ein Teilgebiet einen Überbauungsplan erlassen. Er besteht ergänzend zur Bauordnung der Gemeinde und regelt die geordnete und haushälterische bauliche Entwicklung und Überbaubarkeit sowie auch die Freihaltung von Verkehrsflächen und innerörtlichem Freiraum. (vgl. BauG Art.21) Insbesondere regelt der Überbauungsplan die besondere Bauweise, die Erschließung, die Parkierung und auch die Freiraumgestaltung. Bezüglich der Bauvorschriften können mit dem Überbauungsplan bestimmte Sonderbauvorschriften bezüglich der geeigneten Bauweise geltend gemacht werden. (vgl. BauG Art.22)

Laut BauV Art. 11 „Inhalt des Gestaltungsplanes“ können mit Gestaltungsplänen für ein bestimmtes Gebiet konkrete Nutzungsmöglichkeiten und Einzelheiten zu Bauästhetik und Gebäudenutzung bestimmt werden. Vorschriften des Gestaltungsplanes beinhalten Bestimmungen einer an die bauliche und landschaftliche Umgebung angepasste Überbauung und Erschließung zusammenhängender Flächen. Es können Bestimmungen über Art, Lage, äußere Abmessung, die Geschoszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten über die zu erstellenden Bauten und Anlagen getroffen werden. (vgl. BauV Art. 11)

6.3. Anpassung der Ausnützungsziffer

Eine Neusetzung bzw. Erhöhung der Ausnützungsziffer wäre bei der Erbauung von Gebäuden über 22 Meter sinnvoll (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3) Durch spezielle Bauvorschriften bei einer höheren Bebauung könne durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer eine geordnete und nutzungsmäßige Entwicklung sichergestellt werden. (vgl. BauG Art.42)

Laut BauG Art. 42 beschreibt die Ausnützungsziffer das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. (vgl. Amt für Bau und Infrastruktur 2020: S.80) [anrechenbare Bruttogeschossfläche (dividiert durch) anrechenbare Grundstücksfläche = Ausnützungsziffer]

Die Setzung einer maximalen Ausnützungsziffer kann verschiedensten Zwecken dienen. Durch sie kann eine Wahrung der Maßstäblichkeit der Siedlungsstruktur und Typologie

erfolgen, eine gewisse Rechtssicherheit und rechtsgleiche Nutzung gewährleistet werden sowie auch Hygienestandards durch Besonnung und Belichtung gesichert werden. (vgl. Sandro Lang 2015: S.41)

In manchen Fällen können jedoch durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bestimmte Qualitäten hergestellt werden. Dies wäre beispielsweise bei einer höheren Bebauung der Fall. Bei Gleichbleiben der Ausnützungsziffer würde ein Gebäude mit zunehmender Höhe immer schmaler werden. Um eine qualitätvolle höhere Bebauung zu gewährleisten und auch städtebauliche und urbane Qualitäten herzustellen, könne eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in einzelnen Fällen durchaus zielführend sein. Die konkrete Erhöhung muss je nach Projekt abgestimmt werden. Wichtig hierbei wäre auch, dass zwingend auch öffentlicher Freiraum übrigbleibt, und nicht die gesamte Fläche überbaut wird. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3 u. IP 7)

6.4. Mehrwertabschöpfung

Expert*innen erwähnen, dass eine Mehrwertabschöpfung im Zuge einer höheren Bebauung sehr wichtig wäre. Durch die Begünstigung höher Bauen zu dürfen, müssen im Gegenzug bestimmte Abgabebzahlungen geleistet werden. Dies stellt eine gewisse Fairness im Planungshandeln sicher. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

In der Schweiz sind Bestimmungen über die Mehrwertabschöpfung im Raumplanungsgesetz festgeschrieben. Gemäß Art. 5 Abs. 1 RPG müssen Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen werden. Der Mehrwert definiert sich durch die Differenz des Verkehrswertes vor und nach einer raumplanerischen Maßnahme. In der Schweiz gibt der Bund durch das Raumplanungsgesetz bestimmte Vorgaben vor, die Kantone können jedoch auf freiwilliger Basis auch weitere Tatbestände zur Mehrwertabschöpfung hinzufügen oder auch die 20% Rate erhöhen. Ein raumplanerischer Mehrwert wird dann gegeben, wenn auf einer Fläche eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten geduldet wird, durch welche ein Mehrwert entsteht. Dies würde bei einer Steigerung der Gebäudehöhe oder auch bei einer Steigerung der Ausnützungsziffer zutreffen. (vgl. Daniel Donauer et al. 2018: S.5f)

Die Einnahmen, welche durch die Mehrwertabschöpfung entstehen, können in einem Fond angelegt werden. Jener Fond kann für unterschiedliche Sachen verwendet werden, beispielsweise raumplanerische Maßnahmen, die Gestaltung von Freiflächen oder auch der Herstellung von Grünraum in Zentrumsgebieten. (Daniel Donauer et al. 2018: S.14)

Eine weitere Möglichkeit wäre eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung. Dies hieße, dass die eingebrachten Gegenleistungen nicht in einen Fond kommen, sondern direkt mittels der Verantwortung für bestimmte bauliche Maßnahmen eingebracht werden. Beispielfhaft könne dies so verstanden werden, dass ein/e Profiteur*in bezüglich einer höheren Bebauung oder einer höheren Ausnützungsziffer ausgleichend die Verantwortung über eine Freifläche übertragen bekommt. Dazu zählen beispielsweise die bauliche Herstellung und die Instandhaltung einer öffentlichen Fläche nach bestimmten Erfordernissen. Hierdurch können die erbrachten Gegenleistungen in direkter Form in infrastrukturelle Verbesserungen eingehen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 10)

6.5. Relevante Akteur*innen einbeziehen und Konsens schaffen

Expert*innen erwähnen die Wichtigkeit der Konsensschaffung bei raumplanerischen Entwicklungen wie jener des Höherbauens. Es ist wichtig, möglichst alle Akteur*innen und Institutionen ins Boot zu holen. Hierdurch könnte ein Bewusstsein geschaffen werden, welche Qualitäten eine höhere Bebauung beinhalten müsse. Durch den gemeinsamen Konsens können diese Qualitäten besser und mit weniger Aufwand erreicht werden. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Viele Vorgaben in der Raumplanung sind aus planungsrechtlichem Sinne nicht rechtsverbindlich, sondern wirken mehr durch kooperative Selbstbindung der beteiligten Akteur*innen. Ein Beispiel hierfür wäre ein Hochhauskonzept, welches nicht rechtsverbindlich ist, aber mittels empfehlender Wirkung Einfluss auf das Planungshandeln hat. Durch das Einbeziehen aller raumentwicklungsrelevanter Akteur*innen können bestimmte Ziele einfacher und mit weniger Konflikt erreicht werden. (vgl. Rainer Danielzyk et al. 2018: S.8) Dies wäre gerade bei einem so großen und oft konfliktbehafteten Thema wie der Verdichtung – auch durch eine höhere Bebauung – von großer Wichtigkeit. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

6.6. Bürgerbeteiligung im Planungsprozess

Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass eine Bürgerbeteiligung im Planungsprozess einer höheren Bebauung vorstellbar wäre. Es wird jedoch erwähnt, dass eine Bürgerbeteiligung in sinnvollem Maße und durch professionelle Betreuung durchgeführt

werden müsse. Andernfalls würde dies nicht als sinnvoll angesehen werden. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 3)

Die Studie „Akzeptanz der Dichte“ des Amtes für Raumentwicklung Kanton Zürich zeigt, dass eine große Anzahl an Menschen im Kanton Zürich durch Verdichtungsmaßnahmen betroffen ist. Grundsätzlich ist Verdichtung ein Thema, dass von der Bevölkerung oftmals als problematisch eingestuft wird. Es gilt diesbezüglich Wege zu finden, wie man bei solchen Planungsvorhaben die Bevölkerung gut einbinden und damit mehr Verständnis für bestimmte Maßnahmen schaffen kann. (vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2014: S.23-26)

Bürgerbeteiligung im Planungsprozess hat grundsätzlich akzeptanzschaffenden Charakter. Sie kann dazu verwendet werden, um bestimmte Maßnahmen zu legitimieren, in dem der breiten Bevölkerung vermittelt wird, warum bestimmte Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung wichtig sind. Weiteres bestehe auch die Möglichkeit durch Einbindung der Bevölkerung in verschiedene Planungsprozesse, die Akzeptanz von einzelnen Projekten zu fördern. Dies könne beispielsweise durch die Anhörung von Wünschen und Interessen der Bevölkerung und weiterer Einbindung in das Projekt geschehen. (vgl. Jörg Sommer 2015: S.13f)

7. Ergebnisse und Diskussion

7.1. Geschlossene Bauweise vs. Höhere Bebauung

Die Innenentwicklung und Stärkung von Zentren haben in Liechtenstein grundsätzlich einen hohen Stellenwert. Allerdings ist die Ausgangslage hierfür nicht optimal. Man hat in der Vergangenheit viele Bauzonen ausgewiesen, was sich heute kaum oder nur sehr schwer rückgängig machen lässt. Trotz dieser erschwerten Ausgangslage ist Innenentwicklung die einzige sinnvolle Art die Siedlungsentwicklung zukünftig zu gestalten. Es müssen die bestehenden Regeln und Logiken überdacht werden, um dies in Zukunft besser forcieren zu können. (vgl. Expert*inneninterviews IP 2) Gerade im Sinne der Zentrumsentwicklung und Verdichtung als Maßnahme gegen die Zersiedlung könnte eine höhere Bebauung in Betracht gezogen werden. (vgl. Expert*inneninterviews IP 1)

Die Meinungen, wie qualitätsvolle Verdichtung und Innenentwicklung geschehen können, sind sehr unterschiedlich. Von Raumplanungsseite her wird oftmals lediglich die Ausnutzungsziffer erhöht, was eine größere Bebauung in die Vertikale und Horizontale erlaubt. Die Frage ist nur, ob dadurch wirklich Dichte erzeugt wird, oder der Boden teils nur noch mehr versiegelt wird. Hierbei stellt sich auch die grundsätzliche Frage, was mit Verdichtung gemeint ist. Spricht man von einer Verdichtung der Einwohner pro Flächeneinheit, Arbeitsplätze pro Flächeneinheit oder lediglich von einer höheren Bebauungsdichte. Jene Fragen sind bei der Siedlungsentwicklung nach Innen relevant. Es gilt zu überlegen, welches Ziel erreicht werden soll und wie die gewünschte Dichte erzeugt werden kann. (vgl. Rudolf Muggli 2013: S.156)

Um Dichte zu erzeugen, steht neben einer höheren Bebauung oftmals auch eine Veränderung der Gebäudetypologie im Vordergrund. Mit beispielsweise einer geschlossenen Bauweise oder auch Blockrandbebauung können bei gleichbleibender Gebäudehöhe ebenfalls sehr hohe Bebauungsdichten erzielt werden. In Liechtenstein ist das Problem, dass die praktische Umsetzung einer geschlossenen Bauweise ein sehr schwieriges Unterfangen wäre. Aus rein rechtlichen Gründen müsste für eine geschlossene Bauweise das Baugesetz grundlegend verändert werden. Ein weiterer Meilenstein wären die Besitzverhältnisse in Zentrumsbereichen. Jene müssten komplett neu angeordnet werden, was die Zustimmung aller Eigentümer des Gebietes benötigen würde. Wenn man jedoch von der Umsetzbarkeit

absieht, könne grundsätzlich die Aussage getroffen werden, dass mit einer geschlossenen Bauweise auch mit 4 bis 5 Stockwerken sehr hohe Dichten erzeugt werden können. In Liechtenstein ist die Solitärbauweise die am meisten ausgeführte Bebauungstypologie. Wenn man mit einer höheren Bebauung, also über 22 Meter, den Siedlungsraum verdichten will, bestehe das Problem, dass genügend Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden hergestellt werden müssen. Dies stehe dem Ziel der Verdichtung im Weg. Allerdings wird die Umsetzung einer höheren Bebauung im Vergleich zu geschlossener Bauweise oder Blockrandbebauung als wesentlich einfacher eingestuft. (vgl. Extraktionsergebnisse GF 6)

Die Frage ist nun, ob im Sinne der Innenentwicklung eine höhere Bebauung angestrebt werden solle, oder ob eine geschlossene Bauweise als das optimale Verdichtungstool gesehen wird. Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass hierbei durchaus unterschiedliche Meinungen bestehen. Mancher empfindet eine höhere Bebauung nicht als notwendigen Schritt für die Innenentwicklung. Die maximale Gebäudehöhe von 22 Meter sei ohnehin kaum ausgereizt und 22 Meter sei ohnehin auch schon sehr hoch. Gleichzeitig wird aber angeführt, dass Ausnahmen in Einzelfällen durchaus Sinn machen könnten. Ein weiteres Argument, dass gegen eine höhere Bebauung spreche, ist die Wohnqualität. Es wird erwähnt, dass die Wohnqualität in Hochhäusern aufgrund der starken Windverhältnisse in Liechtenstein und der mangelhaften Besonnung der umliegenden Gebäude geringer ausfallen könne, als bei einer geschlossenen Bauweise mit 4 bis 5 Stockwerken. (vgl. Expert*inneninterviews IP 9)

Aufgrund der Umstände, dass eine höhere Bebauung aus rechtlicher Sicht und auch bezüglich der Akzeptanz der Bevölkerung leichter umzusetzen ist, wird von der Mehrheit der befragten Expert*innen eine höhere Bebauung in Einzelfällen und auf Grundlage einer konzeptionellen Herangehensweise durchaus als sinnvoll angesehen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 4)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine geschlossene Bauweise in Liechtenstein durchaus eine geeignete Maßnahme zur Innenentwicklung ist, jedoch eine höhere Bebauung besser umzusetzen ist und in Einzelfällen auch zu einer qualitätsvollen Verdichtung eingesetzt werden könnte. Im Sinne zukünftiger Entwicklungen solle jener Diskurs nicht als entweder/oder angesehen werden. Ein Mix aus einer höheren Bebauung, geschlossener Bauweise an jener Stelle, wo es umsetzbar wäre, und dementsprechenden weiteren Maßnahmen wäre wünschenswert. Verdichtung ist ein kompliziertes Unterfangen und nur durch einen sinnvoll gewählten Maßnahmenmix können bestmögliche Ergebnisse erzielt werden. (vgl. Expert*inneninterviews IP 9)

7.2. Hemmnisse einer höheren Bebauung

Hindernisse und Hemmnisse von Verdichtung und einer höheren Bebauung im Sinne der Innenentwicklung sind allgegenwärtig und haben verschiedene Gründe. Auftretende Hindernisse können in vier Hauptkategorien unterteilt werden. Darunter fallen soziokulturelle, rechtliche, technische und wirtschaftliche Hindernisse. (vgl. Bundesrat 2017: S.14)

Soziokulturelle Hindernisse beziehen sich hauptsächlich auf das Akzeptanzproblem, welches sich im Zuge von Verdichtungsmaßnahmen oftmals ergibt. Akzeptanzprobleme können durch negative Wahrnehmung entstehen, wie Verdichtung in der Praxis umgesetzt wird, oder durch Entwicklungen in Siedlungsgebieten, durch welche der unmittelbare Lebensraum von Bewohnern berührt wird und der Charakter und die Identität von Quartieren grundlegend verändert wird. Es lässt sich davon ausgehend sagen, dass ein Zusammenhang zwischen der Qualität der Verdichtung sowie auch der Standortwahl für Verdichtung und der Akzeptanz der Bevölkerung besteht. (vgl. Bundesrat 2017: S.15)

Rechtliche Hindernisse – welche auch schon im vorherigen Kapitel beleuchtet wurden und auch Grund des Diskurses über eine geschlossene Bauweise im Vergleich zum Höherbauen sind – können unterschiedlichen Ursprungs sein. Diese Hinderniskategorie macht deutlich, inwiefern Projekte durch gewisse Gesetzesbestimmungen blockiert werden können. Zu erwähnen hierbei sind Eigentumsstrukturen oder auch die Gesetzeslage über bauliche Gegebenheiten, wie beispielsweise Grenzabstände. Eigentumsstrukturen können zweierlei als Hindernis gegen eine bauliche Verdichtung wirken. Durch Baulandhortung an günstig zu bebauenden Flächen, müssen bei Bedarf ungünstige Flächen als Bauland ausgewiesen werden, um den Bedürfnissen des Bauens nachzugehen. Weiters sind Eigentümerstrukturen in der Zentren Entwicklung hinderlich, da eine Zustimmung aller Eigentümer*innen von relevanten zu verändernden Parzellen eine Zustimmung zum jeweiligen Vorhaben geben müssen. Dies führt dazu, dass beispielsweise die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise in Zentren ein schwieriges Unterfangen ist. (vgl. Bundesrat 2017: S.16)

Wirtschaftliche Hindernisse tangieren oftmals das wirtschaftliche Gleichgewicht, welches durch einzelne Verdichtungsmaßnahmen in Leidenschaft gezogen werden kann. Wenn grundsätzlich rentable Investitionen aufgrund von Ungleichgewichten nach dem Gleichheitsprinzip blockiert werden, stellt dies eine gewisse Hürde für Einzelprojekte dar. Wenn Private gegenüber anderen einen aufgrund von raumplanerischen Maßnahmen Vorteil erzielen, muss dies mittels Ausgleichsabgaben geregelt werden. Dies ist jedoch immer

Verhandlungssache und es besteht hierbei grundsätzlich Potential für Konflikte und Erschwernisse, bestimmte Projekte auszuführen. (vgl. Bundesrat 2017: S.18)

Technische Hindernisse können beispielsweise auftreten, wenn seitens der Planung keine konkreten oder genügenden Planungsgrundlagen mit konkreten Vorstellungen über Zentren Entwicklung bestehen. Dies macht es für Investor*innen schwer, die Lage und die darin bestehenden Möglichkeiten abzuschätzen. Planungsgrundlagen legen auf Parzellenebene fest, was gebaut werden darf und was nicht, und welche Planungsgrundsätze im Allgemeinen bestehen. Jene Grundlagen werden den Erwartungen des Marktes nicht immer gerecht und so sind in diesem Falle oftmals bestimmte Vorhaben wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zahlreiche Projekte werden aus diesem Grund schon im Frühstadium blockiert. (vgl. Bundesrat 2017:S.17)

Die Ergebnisse der Expert*innen-interviews zeigen, dass auch in Liechtenstein einige Hindernisse einer höheren Bebauung und auch generell der Verdichtung befürchtet werden. Gerade auf Grund der Kleinheit des Landes bestehe die Gefahr des Neides, wenn der/die eine höher Bauen darf, und der/die andere nicht. Um dieses Problem zu dezimieren, können verschiedene Maßnahmen getroffen werden. Das eine, ist die bereits beschriebene Mehrwertabschöpfung, dass derjenige/diejenige der/die durch eine höhere Bebauung profitiert dementsprechend auch Abgabeleistungen erbringen muss. So kann eine gewisse Gerechtigkeit hergestellt werden. Des Weiteren empfiehlt es sich anhand möglichst konkreter Konzepte und Pläne darzustellen, warum sich einige Parzellen für eine höhere Bebauung eignen und andere nicht. Dies kann aus konzeptioneller Sicht beantwortet werden. (vgl. Expert*inneninterviews IP 4)

Dieses Problem der entstehenden Ungleichheit ist generell ein Problem bei höherer Bebauung. Durch solche Planungsentscheidungen wird immer auch eine gewisse Ungleichheit hervorgerufen. Je besser Planungshandeln begründet ist, und auf guten Grundlagen geschieht, desto besser lassen sich solche Maßnahmen rechtfertigen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 10)

Wenn man die Gesamtsituation der Innenentwicklung in Liechtenstein beleuchtet, sieht man, dass gewisse rechtliche Hürden bestehen. Beispielsweise in der Thematik der geschlossenen Bauweise, die aufgrund rechtlicher Gegebenheiten nur unter enormen Aufwand umsetzbar wäre. Eine der größten Hürden hierbei wären die Besitzverhältnisse. Allein im Zentrum in Vaduz gäbe es rund 50 Eigentümer*innen, welche bei einer Änderung bzw. Zusammenlegung

der Parzellen zustimmen müssten. Dies wäre ein großer Verhandlungsaufwand und ohne Zustimmung aller Eigentümer*innen kann keine Veränderung vorgenommen werden. (vgl. Expert*inneninterviews IP 8) Bezüglich rechtlicher Hindernisse würde eine höhere Bebauung auf weniger Widerstand stoßen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 7) Allerdings könnte auf politischer Ebene ein Diskurs entstehen. Natürlich gäbe es auch Gegner*innen der Maßnahme des Höhebauens. Diese Hürde wird aber eher als gering eingestuft, da eine Innenentwicklung ohnehin geschehen muss und die Möglichkeiten eine geschlossene Bebauung umzusetzen als noch schwieriger angesehen wird. (vgl. Expert*inneninterviews IP 8)

Ein erheblicheres Hemmnis einer höheren Bebauung in Liechtenstein könnte die Akzeptanz der Bevölkerung darstellen. Vor allem ältere Generationen kennen meist nur das Einfamilienhaus und ländliche Strukturen und sehen eine höhere Bebauung und verdichtete urbane Strukturen oftmals als Problem. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3) Laut einer Studie des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich würden sich lediglich 22% der Zürcher Bevölkerung für verdichtetes Bauen entscheiden. (vgl. Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich 2014: S.25) In Liechtenstein könnte ebenfalls ein Großteil der Bevölkerung nicht hinter einer höheren Bebauung stehen, dies kommt natürlich auch auf die konkrete Höhe eines potenziellen Hochhauses an. Grundsätzlich betrachtet könne man feststellen, dass die jüngere Generation sich dichtere urbanere Strukturen besser vorstellen könne, und auch die Vorteile dessen gesehen werden. Für Skeptiker der Maßnahme einer höheren Bebauung wäre es wichtig, Informationsarbeit zu leisten, warum eine bestimmte Entwicklung wichtig ist, und in welchem Kontext diese geschehe. Jene Skepsis könne neben Informationsveranstaltungen auch durch Bürger*innen-beteiligung vermindert werden. (vgl. Expert*inneninterviews IP 3)

7.3. Wohnqualität in Hochhäusern

Wenn durch eine höhere Bebauung vermehrt eine Wohnnutzung ins Zentrum gebracht werden soll, muss man sich auch über die Wohnqualität in einer höheren Bebauung Gedanken machen. Durch Aussage von Hohenfellner H. wird befürchtet, dass die Wohnqualität in Hochhäusern in Liechtenstein eher gering ausfallen würde. In Liechtenstein seien oft sehr hohe Windstärken zu verzeichnen, was gerade Außenbereiche – sprich Terrassen oder Balkone – bei Hochhäusern betreffen könnte. Jene Außenbereiche würden aufgrund der höheren Windstärken erheblich an Qualität verlieren. Neben dem Wind wird auch die beschattende Wirkung von einer höheren Bebauung erwähnt. Die Qualität umliegender

Gebäude einer höheren Bebauung könnten darunter leiden, dass die Sonneneinstrahlung dezimiert wird. Grundsätzlich gilt es bei der Planung einer höheren Bebauung möglichst alle Faktoren zu berücksichtigen. Bezüglich Wohnqualität hieße dies, dass Wind und Sonneneinstrahlung bei der Planung berücksichtigt werden sollten und die bestmögliche Situation hergestellt werden müsse. Für Büros oder Dienstleister*innen würde jene Situation jedoch als weniger problematisch angesehen. Eine Gefahr, welche die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen könnte, ist, wenn in der Planungsphase versucht wird, Dienstleister*innen ins Gebäude zu bringen, was sich jedoch im Nachhinein als schwierig darstellt. Dies sei in Liechtenstein oftmals das Problem und führe im weiteren Schritt zu einer beeinträchtigten Wohnsituation. Jene Wohnungen, welche für Dienstleister*innen gedacht waren, werden dann notfalls-mäßig in Wohnnutzung umgewandelt. Resultat jener Situation sind Wohnräume, welche nicht dafür geplant wurden und dementsprechend eine schlechte Qualität aufweisen. (vgl. Expert*inneninterviews IP 9).

Eine Recherche von B. Emmenegger zeigt, dass das Thema der Wohnqualität in Hochhäusern in der Literatur sehr dünn angesiedelt ist. Es gibt nicht viele Studien dazu und die vorhandenen zeigen meist unterschiedliche Ergebnisse. Zudem ist auch die Vergleichbarkeit der Studien schwierig, da die Studien meist an unterschiedlichen Orten gemacht wurden, und somit auch unterschiedliche Ausgangspunkte haben. Resümiert kann festgestellt werden, dass die Folgen des Wohnens in Hochhäusern sehr vielfältig sind, und lediglich ein paar Aspekte mit der Gebäudeform zusammenhängen. Neben der Gebäudeform sind andere Aspekte, wie das generelle Wohlbefinden der dort lebenden Menschen, der sozioökonomische Status, die Lage des Gebäudes oder auch unterschiedliche Lebensphasen wichtige Faktoren bezüglich der Lebensqualität generell in höheren Wohnbauten. Beispielsweise sind ökonomisch besser situierte Menschen, welche das Hochhaus als Wohnort wählen, meist auch sehr zufrieden damit. Kinder beispielsweise wären jedoch in Hochhäusern weniger gut aufgehoben, da sie aufgrund der meist fehlenden oder schwer zu erreichenden Freiräume eine geringere Bewegungsfreiheit haben, wie in Erdgeschoßen. Es wird somit festgestellt, dass es keine unwiderlegbaren Feststellungen über die Wohnsituation in Hochhäusern gibt. (vgl. Barbara Emmenegger 2022: S.4)

Neben den bereits genannten Gefahren und möglichen Nachteilen bezüglich der Wohnqualität in Hochhäusern in Liechtenstein gibt es durchaus auch bestimmte Potentiale, welche eine höhere Bebauung bezüglich der Wohnqualität hätte. Ein Potential wäre die soziale Durchmischung, sowohl alt als auch jung könnte unter einem Dach wohnen. Hiervon

profitiert vor allem auch die ältere Bevölkerung, welche durch Jüngere im Haus wohnende unterstützt werden könnte. Gerade ältere Personen, die durch körperliche oder geistige Einschränkungen den Lebensalltag nicht mehr selbst bewältigen können, sind auf Hilfe angewiesen. Dies wäre beispielsweise auch vorbeugend gegen Einsamkeit im Alter. Es könnten unterschiedliche Wohnformen hergestellt werden, um ein attraktives Wohnumfeld für ein breites Spektrum an Bevölkerungsschichten zu schaffen. (vgl. Tannys Helfer et al. 2023: S.4)

Um die Wohnqualitäten in Gebäuden zu steigern und auch eine gewisse soziale Nachhaltigkeit herzustellen, gibt es bestimmte Anforderungen. Diese gelten prinzipiell bei Baulichkeiten, je nach Komplexität, Größe und somit auch Höhe von Gebäuden verschärfen sich jene Anforderungen jedoch. Anforderungen an eine höhere Bebauung wären beispielsweise sozialräumliche und städtebauliche Einbettung in die Umgebung und das Quartier (dazu zählt beispielsweise die Erschließung des öffentlichen Verkehrs oder auch die Abstimmung sozialer Infrastruktur in der Umgebung), die Stärkung des öffentlichen Raums (hohe Aufenthaltsqualität und genügend Freiflächen für verschiedene Aktivitäten), Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen (Schaffung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsamen Veranstaltungen/Aktivitäten), soziale Durchmischung (Anteil an preisgünstigen Wohnen) oder auch der Stärkung des Sicherheitsempfindens (Betreuung der Infrastruktur und Technik). All jene Anforderungen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. (vgl. Barbara Emmenegger 2023: S.18f)

8. Fazit

Das Amt für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein hat sich Gedanken über den zukünftigen Umgang der Gebäudehöhenbestimmungen in Liechtenstein gemacht. Die vorliegende Arbeit untersucht, ob die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein sinnvoll wäre, welche Zonen sich eignen würden und welche (städtebaulichen) Potentiale hierdurch entstehen könnten. Durch ausführliche Literaturrecherche, einer Analyse der historischen Entwicklung, GIS-Analyse sowie Vergleiche anhand von Bildern und der Durchführung von 10 Expert*inneninterviews wird die Forschungsfrage der Arbeit beantwortet und abschließend eine Empfehlung für den zukünftigen Umgang der maximalen Gebäudehöhe formuliert.

Liechtenstein ist ein sehr beliebter Wirtschaftsstandort und zeichnet sich durch ein starkes und stetiges Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum aus. Aufgrund des Aufschwungs Liechtensteins haben sich die Siedlungsräume in den letzten Jahren stark ausgeweitet und das Verkehrsaufkommen hat stark zugenommen. Die Raumplanung setzt dementsprechend auf Maßnahmen wie den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Eindämmung der Zersiedlung. Ein Entwicklungsziel ist die Innenentwicklung und Verdichtung des Siedlungsraumes, auf welcher Basis auch die Überlegung der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe beruht. Aufgrund der weiterhin prognostizierten Wachstumstendenz und der Knappheit des Bodens geht es darum, wirkungsvolle Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu finden.

Einer der wohl größten Bedenken einer höheren Bebauung bzw. auch der Erbauung von Hochhäusern ist der Einfluss dessen auf das Ortsbild. Die Bewahrung des kulturellen Erbes und die Sicherstellung erhaltenswerter Gebäude und Siedlungsstrukturen hat ohne Frage einen hohen Stellenwert in der Siedlungsentwicklung. Liechtenstein ist geschichtlich betrachtet sehr bäuerlich geprägt und hat durch das Bankenwesen innerhalb sehr kurzer Zeit Reichtum und Wohlstand erreicht. In jener Aufschwungszeit hat man sich wenig Gedanken über den Erhalt alter Strukturen gemacht. So wurden viele erhaltenswerte Gebäude und Siedlungsstrukturen nach und nach durch neue Gebäude und moderne Architektur ersetzt. In Anbetracht jener bereits geschehenen Veränderung des Ortsbildes und auch gestützt auf den Aussagen der Expert*inneninterviews bestehen keine großen Bedenken bezüglich der Verträglichkeit des Ortsbildes auf eine höhere Bebauung. Natürlich ist diese Aussage nicht allgemein gültig.

Weiterhin kann stets nur im Einzelfall entschieden werden, ob entsprechendes Vorhaben ortsbildverträglich ist, oder nicht.

Der Grund, warum eine höhere Bebauung Sinn machen könnte, sind die daraus entstehenden städtebaulichen Potentiale. Es kann – rein aus raumplanerischer Perspektive – der Siedlungsraum verdichtet und der Boden intensiver genutzt werden. Oftmals erwähnt wurde auch das Potential, in einem hauptsächlich ländlich geprägten Land wie Liechtenstein, gewisse urbane Strukturen und urbane Qualitäten herzustellen. Bei einer Umsetzung dessen in Zentrumsgebieten, könne der Zentrumscharakter erheblich verbessert werden und eine Entwicklung nach innen begünstigt werden. Dies ist unter anderem auch eine Voraussetzung und Chance, den öffentlichen Verkehr zu intensivieren.

Vielfach wurde seitens der Expert*innen erwähnt, dass neben der grundsätzlichen Entscheidung die maximale Gebäudehöhe zu erhöhen, Zusatzmaßnahmen und bestimmte Rahmenbedingungen essenziell seien. Ohne einer Sicherstellung jener Rahmenbedingungen kann der positive Einfluss durch eine höhere Bebauung nicht gewährleistet werden. Immens wichtig für so ein sensibles Thema wie eine höhere Bebauung ist stets eine konzeptionelle Herangehensweise. Geeignetes Instrumentarium hierfür wäre ein Hochhauskonzept, in dem die wichtigen Eigenschaften und Ziele durch eine höhere Bebauung zusammengefasst werden. Dies würde das Planungshandeln und alle weiteren konkreteren Planungsschritte im Umgang mit einer höheren Bebauung vereinfachen. Weitere wichtige Maßnahmen bezüglich einer höheren Bebauung sind laut Expert*innen eine Anpassung der Ausnützungsziffer, eine unbedingt notwendige Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht, eine Mehrwertabschöpfung und die Einbeziehung aller relevanter Akteur*innen sowie auch Informationsveranstaltungen und nach Möglichkeit Beteiligungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Vergleichbar relevant mit jenen grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden auch Bedingungen bezüglich baulicher Eigenschaften und der Nutzung von höheren Gebäuden erarbeitet. Eine höhere Bebauung soll einen Nutzen für die Allgemeinheit haben. Deswegen muss bei der Planung darauf geachtet werden, dass das Gebäude an sich sowie auch die anschließenden Freiräume von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Am wichtigsten wird hierbei die Erdgeschoßzone erwähnt, welche eine stark frequentierte und besucheranziehende Nutzung beinhalten müsse. Bezüglich der Nutzung eines höheren Gebäudes wird allgemein das Potential einer Nutzungsdurchmischung von Dienstleistung, Büro und Wohnen als optimal gesehen. Vor allem bezüglich des Wohnens, besteht die Möglichkeit vermehrt wieder die Wohnnutzung in zentralen Bereichen anbieten zu können,

und so auch gewisse Sozialraumpotentiale auszuschöpfen. Mit der Einhaltung der herausgearbeiteten Rahmenbedingungen und Kriterien kann grundsätzlich ein positiver Nutzen einer höheren Bebauung erwartet werden.

Grundlegende Kritik an einer höheren Bebauung wurde bezüglich der richtigen Methode für eine Verdichtung des Siedlungsraumes erwähnt. Expert*innen erwähnen, dass eine geschlossene Bauweise eine geeignetere Form wäre die Zentrumsbereiche in Liechtenstein zu verdichten. Dem kann grundsätzlich zugestimmt werden, lediglich ist die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise in Liechtenstein aufgrund von Besitzverhältnissen und der nötigen Anpassungen im Baugesetz ein sehr schwieriges Unterfangen. Im Vergleich dazu würde eine höhere Bebauung auf weniger Widerstand stoßen.

Die Innenentwicklung und Verdichtung des Siedlungsraumes ist in Liechtenstein ein sehr brisantes Thema. Es müssen heute Maßnahmen getroffen werden, um zukünftige Probleme zu vermeiden und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Dies hat hohen Stellenwert. Klar ist, dass allein durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe nicht genügend in diese Richtung getan ist, eine Erhöhung aber durchaus seinen Beitrag leisten könnte. Auf Grundlage aller für diese Arbeit erstellten Grundlagen und wissenschaftlichen Methoden kann eine Erhöhung der Gebäudehöhe unter der Bedingung der Einhaltung der in dieser Arbeit erarbeiteten Rahmenbedingungen und Kriterien empfohlen werden. Hervorgehoben wird allerdings, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe eine von vielen Maßnahmen sein müsse, welche die Innenentwicklung und Verdichtung in Liechtenstein begünstigt und einleiten kann.

9. Literaturverzeichnis

- ANDRÉ EXNER (2019): Trend Wirtschaft Immobilien Spezial. Ausgabe 40
- AMT FÜR BAU UND INFRASTRUKTUR (Hrsg.) (2020): Baugesetz (BauG) Handbuch – zur Auslegung nach ständiger Praxis und geltender Rechtsprechung.
- AMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2020a): Verzeichnis der geschützten Kulturgüter im Fürstentum Liechtenstein - Gemeinde Vaduz. Denkmalpflege Fürstentum Liechtenstein
- AMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2020b): Verzeichnis der geschützten Kulturgüter im Fürstentum Liechtenstein – Gemeinde Schaan. Denkmalpflege Fürstentum Liechtenstein
- AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG KANTON ZÜRICH (Hrsg.) (2014): Akzeptanz der Dichte
- AMT FÜR STATISTIK FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2016): Bevölkerungsszenarien für Liechtenstein. Vaduz
- AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG THURGAU (Hrsg.) (2018): Leitfaden Kommunalen Richtplan mit Fokus Innenentwicklung.
- AMT FÜR STATISTIK FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2021): Schätzung Bruttoinlandsprodukt
- AMT FÜR WALD, NATUR UND LANDSCHAFT (Hrsg.) (2006): Schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaft innerhalb der Siedlung. Gemeinde Balzers
- AMT FÜR WALD, NATUR UND LANDSCHAFT (Hrsg.) (2010): Die Landschaft in den Gemeinden Liechtensteins – Entwicklung, Struktur und Charakter.
- ALEXANDER KUNZ (2021): Brandschutz – Das Holzhochhaus „HOHO“ in der Wiener Seestadt Aspern. Blaulicht September 2021
- ARTUR LUISONI u. ANNE-KATHRIN BODENBENDER (2022): Hochhaus am Birsstegweg: Mobilitätsgutachten. Rapp Trans AG
- BUNDESRAT (Hrsg.) (2016): Schweizer Ortsbilder erhalten. Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 16.4028 Fluri vom 15. Dezember 2016
- BUNDESRAT (2017): Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?. Bern
- BRANDL ANNE (2013): Die sinnliche Wahrnehmung von Stadtraum – Städtebautheoretische Überlegungen. ETH Zürich
- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (Hrsg.) (2014): BAUKULTURBERICHT Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt 2014/2015.
- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (Hrsg.) (2018): Who is who der Baukultur – 2016/2017/2018 Namen, Institutionen, Akteure, Informationen, Kontakte.
- BMVBS BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADT-ENTWICKLUNG (Hrsg.) (2011): Metropolitane Grenzregionen – Abschlussbericht des Modellvorhabens der Raumordnung „Überregionale Partnerschaften in grenzüberschreitenden Verflechtungsräumen“. Initiativkreis Metropolitane Grenzregionen
- BMVBS - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) (2012): Kommunale Kompetenz Baukultur - Werkzeugkasten der Qualitätssicherung.

- BENZ GMBH & CO. KG BAUSTOFFE (Hrsg.) (2020): Grüne Baustoffe für mehr Nachhaltigkeit – Ökologische Dämmstoffe. 2. Auflage
- BARBARA EMMENEGGER (2022): sozial nachhaltiges Hochhaus – Ergebnisse aus der Literatur- und Desktoprecherche im Auftrag des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich.
- BARBARA EMMENEGGER (2022): Sozial Nachhaltiges Hochhaus. Amt für Städtebau Stadt Zürich
- BUNDESAMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2006): ISOS Ortsbilder. Arbon – Gemeinde Arbon, Bezirk Arbon, Kanton Thurgau.
- BUNDESAMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2008): ISOS Ortsbilder. Altstätten – Gemeinde Altstätten, Wahlkreis Rheintal, Kanton St. Gallen.
- BUNDESAMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2014): Umfrage zur Bedeutung des Kulturerbes in der Schweiz. MIS Trend
- BUNDESAMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2017): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS. Bericht 2017
- BUNDESAMT FÜR KULTUR (Hrsg.) (2021): ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung Erläuterungen
- BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (Hrsg.) (2008): Nutzungsreserven im Bestand. Konzeptstudie
- BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (Hrsg.) (2016): ISOS und Verdichtung. Bericht der Arbeitsgruppe
- BUNDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2019): Landschaftsleistungen in Landschaften von nationaler Bedeutung. Forschungsbericht mit Handlungsempfehlungen für Bund, Kantone, Gemeinden, NGOs und Bewirtschaftende. Universität Zürich
- BRIGIT WEHRLI-SCHINDLER (2015): Urbane Qualität für Stadt und Umland – Ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Synthese des Nationalen Forschungsprogramms „Neue urbane Qualitäten“. Scheidegger & Spiess
- CHCFE CONSORTIUM (Hrsg.) (2015): Cultural Heritage counts for Europe. Brüssel/Krakow
- CÉLINE GUILLOD (2015): Zentrumsgemeinden und Umland im ländlichen Raum – Funktionen und Bedeutung von regionalen Zentren für die Zukunft ländlicher Regionen am Beispiel von Spiez, Furtingen und Zweisimmen im Berner Oberland. Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
- COUNCIL OF EUROPE (Hrsg.) (2000): European Landscape Convention Florence 20.X.2000. European Treaty Serien – No. 176
- DENKMALSCHUTZKOMMISSION (Hrsg.) (1988/1889): Ortsbildinventar Vaduz.
- DANIEL DONAUER, PHILIPP HUSI u. CHRISTIAN EICHENBERGER (2018): Die Mehrwertabschöpfung gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes. Jusletter
- EVELINE ALTHAUS (2016): Sozialraum Hochhaus – Nachbarschaften von Grossüberbauungen aus den 1960er und 1970er Jahren in der Schweiz. ETH Zürich
- ELIAS BAUMGARTNER (Hrsg.) (2021): Stadt und Landschaft denken – Anthologie zur Baukultur. Triest Verlag für Architektur
- FIONA PIA (2019): Stadtplanung in den Alpen – Strategien zur Verdichtung von Bergregionen. Birkhäuser Verlag
- GEMEINDE BALZERS (Hrsg.) (2009): Ortsbildinventar Balzers mit ortsbaulichem Entwurf.
- GEMEINDE SCHAAN (Hrsg.) (2023): Newsletter der Gemeinde Schaan 19. Januar 2023.

- HOCHBAUAMT DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2009): Archiv- und Verwaltungsgebäude in Vaduz – Zwischen Vergangenheit und Zukunft.
- JOCHEN GLÄSER u. GRIT LAUDEL (2010): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. 4. Auflage VS Verlag
- JÖRG SOMMER (2015): Die vier Dimensionen gelingender Bürgerbeteiligung.
- KLAUS DÖMER, HANS DREXLER u. JOACHIM SCHULTZ-GRANBERG (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen. – Strategien für Erschwinglichen Wohnraum. Jovis Verlag GmbH
- KUNSTMUSEUM LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2009): Leitbild – Kunstmuseum Liechtenstein. Gutenberg AG
- KARL SCHLÖGEL (2011): Im Raume lesen wir die Zeit – über Zivilisationsgeschichte und Geopolitik. Fischer Taschenbuch Verlag
- LIECHTENSTEIN INSTITUT (Hrsg.) (2001): Raumplanung in Liechtenstein. Beiträge Nr. 13/2001
- LOOSER REMO (2017): Die Geschichte der Raumplanung im Fürstentum Liechtenstein von 1947 bis 2017. Ein Rückblick auf 70 Jahre räumliche Entwicklung. Vaduz
- MARIO F. BROGGI (Hrsg.) (2006): Alpenrheintal – eine Region im Umbau. Analysen und Perspektiven der räumlichen Entwicklung. Verlag der Liechtensteinischen Akademischen Gesellschaft
- MEUSER MICHAEL u. NAGEL ULRIKE (1989): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht: ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. Arbeitspapier SFB 186. Universität Bremen
- MAURER PHILIPP u. TREMP ROLAND (2018): Ortsbildschutz und Verdichtung. Raumplanerische Interessensabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). VLP-ASPAN
- MATTHIAS WEHRLIN u. EDGAR HEILIG (2005): Stadtentwicklung St.Gallen – Hochhausstandorte & Entwicklungsstrategien. Stadt St. Gallen Direktion Bau und Planung
- NICOLE BAUER, PATRICIA FELBER UND FELIX KIENAST (2008): Geschwindigkeit von Landschaftsveränderungen: Wahrnehmung und Bewertung durch die Bevölkerung. Eidg. Forschungsanstalt WSL
- NIEDERBERGER MARLEN u. WASSERMANN SANDRA (Hrsg.) (2014): Methoden der Experten- und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Springer VS
- NORBERG-SCHULZ CHRISTIAN (1982): Genius Loci - Landschaft. Lebensraum. Baukunst. Klett – Cotta
- NORBERG-SCHULZ CHRISTIAN (1971): Existence, Space & Architecture. Praeger Paperbacks
- PETER BECK u. THOMAS LORENZ (2019): Raumentwicklung Liechtenstein – Gestalten statt nur geschehen lassen. Stiftung Zukunft.li
- ROBERT ALTMANN SEN. (Hrsg.), MARTIN FROMMELT (Hrsg.), EVI KLIEMAND (Hrsg.) u. HUBERT OSPELT (HRSG.) (1989): Liechtensteiner Almanach 1989 - Thema: Landschaft in Literatur und Kunst. Verlag HP Gassner
- REGIERUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (1956): Das Fürstentum Liechtenstein im Wandel der Zeit und im Zeichen seiner Souveränität. Festgabe zur 150. Jahrfeier der Souveränität. Vaduz

REGIERUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (1969): Zeitgemässe Wohntypen 1969. Vaduz

REGIERUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2007): Landesrichtplan

REGIERUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2020): Raumkonzept Liechtenstein 2020.

REGIERUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2020a): Mobilitätskonzept 2030

RAINER DANIELZYK U. ANGELIKA MÜNTER (2018): Raumplanung. Akademie für Raumforschung und Landesplanung Hannover

RUTZ GREGOR (2016): Das ISOS verunmöglicht die Verdichtung. Interpellation 16.3567

RUDOLF MUGGLI (2013): Verdichtet Bauen! – Postulat und Rechtswirklichkeiten.

RETO NEBEL (2014): Siedlungsflächenmanagement Schweiz – Problemorientierte Flächenübersicht als zentrale Grundlage für eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Institut für Raum und Landschaftsentwicklung ETH Zürich

STRAUMANN ANNEMARIE (2017): Verdichtung in einem ISOS-Ortskern. VLP-ASPAN INFORAUM 2/2017

SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ (Hrsg.) (2015): Baukultur und Energie. Gesamtbetrachtung. Edition Heimatschutz – Heft 1

SABRINA LAMPE (Hrsg.) u. Johannes N. Müller (Hrsg.) (2010): Architektur und Baukultur – Reflexionen aus Wissenschaft und Praxis. DOM publishers

SANDRO LANG (2015): Das Hochhaus – ein Verdichtungstool?. Mas-Thesis ETH Zürich

THORSTEN BÜRKLIN u. MICHAEL PETEREK (2016): Basics Städtebau Stadt Bausteine. Birkhäuser Verlag

TONI BÜCHEL, CHRISTOPH MARIA MERKI u. CHRISTIAN FROMMELT (2020): Naturpark Rätikon – Liechtenstein: Kulturwerte Projektbericht im Auftrag der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

TANNYS HELFER, JOACHIM HUBER, KARIN HAAS, PASCAL ANDREA KALBERMATTER u. LEA SCHMID (2023): Projekt „Healthy up high“ Eine Untersuchung des Potentials für „ageing in place“ in den Hochhäusern Gäbelbach 31-47 und Jolenacker 85. Berner Fachhochschule

UNIVERSITÄT LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2019): Ein Forstturm für Schaan. Medienmitteilung der Universität Liechtenstein 20. März 2019

ULRIKE MAYR, RUPERT QUADERER u. FABIAN FROMMELT (2011): Historisches Lexikon des Fürstentums Liechtenstein – Schaan.

VEREIN AGGLOMERATION WERDENBERG-LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2016): Synthesebericht 3. Generation – Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr.

VEREIN AGGLOMERATION WERDENBERG-LIECHTENSTEIN (Hrsg.) (2011): Synthesebericht – Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr.

VEREIN FÜR VADUZER HEIMATKUNDE (Hrsg.) (2018): Jahresbericht 2018 Vaduz Direkt NR. 18 (1999)

<https://www.schaan.li/gemeinde-politik/geschichte> aufgerufen am 30.01.2024.

Home/Gemeinde & Politik/Geschichte

VOGLER KARL (2016): Das ISOS im Zielkonflikt mit anderen wichtigen öffentlichen Interessen. Interpellation 16.3566 (abrufbar unter: <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20163566> am 06.01.2024)

WERK, BAUEN + WOHNEN (Hrsg.) (2022): Werk, Debatte – 7 Texte zur Baukultur. Architekturzeitschrift werk bauen + wohnen

ZECH SIBYLLA u. KLINGLER STEFAN (2011): UNESCO Welterbe Fertö Neusiedler See – Kriterien für das Bauen im Welterbe. Verein Welterbe Neusiedler See

INTERNETQUELLEN:

<https://www.abstimmungen.li/archiv/2020#a24> (abgerufen am 19.06.2023)

www.llv.li/de/landesverwaltung/amt-fuer-kultur/denkmalpflege/kulturgueterregister (abgerufen am 12.01.2024)

LITERATUR AUS DEM LIECHTENSTEINISCHEN LANDESARCHIV:

V110/1969/001. Hochhaus Standort Vaduz Schwefelstrasse 25 (1969)

V110/1970/099. Wohn- Hochhaus A&B Standort Vaduz Schwefelstrasse (1970)

V110/1971/088. Wohn-Hochhaus Triesen (1971)

RF322/060. Baugesetz Gebäudehöhen (1979)

GESETZESTEXTE:

BAUGESETZ (FL) 10. September 1947

BAUVERORDNUNG (FL) 22. September 2009

DENKMALSCHUTZGESETZ (FL) vom 14. Juni 1977

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ; DIE ERHALTUNG UND DIE PFLEGE VON KULTURGÜTERN (FL) (Kulturschutzgesetz; KGG) vom 9. Juni 2016

GESETZ ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (FL) (Naturschutzgesetz; NSchG) vom 23. Mai 1996

VERFASSUNG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN (1921): (<https://www.gesetze.li/konso/pdf/1921.015>) abgerufen am 22.06.2023

(WISOS) WEISUNGEN ÜBER DAS BUNDESINVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ VON NATIONALER BEDEUTUNG ISOS (CH) vom 1. Januar 2020

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

- Abb. 1: Arbeitsweg nach Verkehrsmittelgruppe. Quelle: Amt für Statistik Fürstentum Liechtenstein 2020. Abgerufen am 11.08.2023
<https://www.statistikportal.li/de/themen/mobilitaet-und-verkehr/personenverkehr>
- Abb. 2: Veränderung der Flächennutzungsarten. Quelle: Peter Beck u. Thomas Lorenz (2019): Raumentwicklung Liechtenstein – Gestalten statt nur geschehen lassen. Stiftung Zukunft.li. S.19
- Abb. 3: Ideenwettbewerb geschlossene Bauweise. Quelle: Regierung des Fürstentums Liechtenstein (Hrsg.) (1969): Zeitgemässe Wohntypen 1969. Vaduz, S.20
- Abb. 4: Dorfplatz Halen in Bern. Quelle: Regierung des Fürstentums Liechtenstein (Hrsg.) (1969): Zeitgemässe Wohntypen 1969. Vaduz, S.24
- Abb. 5: Geplante Wohnhausanlage Gemeinde Rüti. Quelle: Straumann Annemarie (2017): Verdichtung in einem ISOS-Ortskern. VLP-ASPAN INFORAUM 2/2017. S21f
- Abb. 6: bauliche Veränderung 1. Quelle: Robert Altmann sen. (Hrsg.), Martin Frommelt (Hrsg.), Evi Kliemand (Hrsg.) u. Hubert Ospelt (Hrsg.) (1989): Liechtensteiner Almanach 1989 - Thema: Landschaft in Literatur und Kunst. Verlag HP Gassner. S.233
- Abb. 7: bauliche Veränderung 2. Quelle: Robert Altmann sen. (Hrsg.), Martin Frommelt (Hrsg.), Evi Kliemand (Hrsg.) u. Hubert Ospelt (Hrsg.) (1989): Liechtensteiner Almanach 1989 - Thema: Landschaft in Literatur und Kunst. Verlag HP Gassner. S.232
- Abb. 8: Regierungsgebäude Vaduz. Quelle: (Postkarte) ca. 1965. Verlag Oehri, Vaduz / Verlag Atelier Oehri, Vaduz, LI LA B_11V6_002_249
- Abb. 9: Vaduz im Jahr 1950 bis 1975. Quelle: Markus Meier (2020): Damals... Vaduz im 20. Jahrhundert. MM Verlag Vaduz. S.83
- Abb. 10: Schaan im Jahr 1958. Quelle: historische-luftaufnahmen.ch Schaan aufgerufen unter: https://www.google.com/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fhistorische-luftaufnahmen.ch%2Fwp-content%2Fuploads%2F2021%2F04%2Fbild-schaan-1958.jpg&tbnid=zjs7D6VuhWjUMM&vet=12ahUKEwjC0sDFsP6DAxWpdPEDHbiVAPAQxiAoAnoECAAQMA..i&imgrefurl=https%3A%2F%2Fhistorische-luftaufnahmen.ch%2F&docid=9V2wGcUUgq0D_M&w=1200&h=900&itg=1&q=Sie dlungsgeschichte%20schaan&ved=2ahUKEwjC0sDFsP6DAxWpdPEDHbiVAPAQxiAoAnoECAAQMA am 29.01.2024
- Abb. 11: Vaduz mit Blick auf das Landtagsgebäude. Quelle: Luftbild Vaduz.
<https://de.vecteezy.com/foto/6970181-luftbild-von-vaduz-der-hauptstadt-von-liechtenstein> am 29.01.2024
- Abb. 12: Kunstmuseum Vaduz. Quelle: Fotograf Barbara Bühler; Fotocredit: Kunstmuseum Liechtenstein; Veröffentlicht am 14.12.2023 aufgerufen unter: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231214_OTS0164/kunstmuseum-liechtenstein-programm-2024-foto am 29.01.2024
- Abb. 13: Lindaplatz Schaan. Quelle: aufgerufen unter <https://www.sal.li/raeume-vermietung/lindaplatz> am 29.01.2024

- Abb. 14: Ortsbild Altstätten Quelle: Bundesamt für Kultur (Hrsg.) (2008): ISOS Ortsbilder. Altstätten – Gemeinde Altstätten, Wahlkreis Rheintal, Kanton St. Gallen. S.2
- Abb. 15: Ortsbild Arbon. Quelle: Bundesamt für Kultur (Hrsg.) (2006): ISOS Ortsbilder. Arbon – Gemeinde Arbon, Bezirk Arbon, Kanton Thurgau. S.4
- Abb. 16: Turm Schaan. Quelle: aufgerufen unter <https://www.wundo.ch/artikel/ich-kann-wirkung-entfachen-die-ausstellung-im-holzturm/> am 29.01.2024
- Abb. 17: Bebauungsdichte und Stockwerkanzahl Quelle: Daten erhalten von Amt für Hochbau und Raumplanung und Amt für Statistik Liechtenstein. Kartenerstellung selbstständig mittels QGIS
- Abb. 18: Arbeitsplatzdichte in Liechtenstein Quelle: Daten erhalten von Amt für Hochbau und Raumplanung und Amt für Statistik Liechtenstein. Kartenerstellung selbstständig mittels QGIS

10. Anhang

10.1. Berechnung der Karten mittels GIS

Kartengrundlage: Gesamtkarte Liechtensteins mit Landes- und Gemeindegrenzen und Höhengichtlinien.

Berechnung der Synthese aus Bebauungsdichte und Geschoßflächenanzahl:

Gebäudefläche berechnet

- Raster erzeugt 100x100
- Statistik verknüpft mit Gebäudegeometrie
- Gebäude den Rasterzellen zugeteilt (Intersect)
- Teilfläche der Gebäude mit der Geschoßanzahl multipliziert → BGF (jedoch noch nicht an Rasterzelle geknüpft.)
- BGF der jeweiligen Rasterzelle zugewiesen: Aggregation der BGF je Rasterzelle und Division durch Rasterzellenfläche

Berechnung der Arbeitsplatzdichte:

- Kartengrundlage erstellt
- Datensatz von Amt für Statistik eingefügt

Verwendete Daten:

Amt für Hochbau: Höhengichtlinien, Gemeindegrenzen, Gebäudegeometrie

Amt für Statistik: Arbeitsplatzdichte, Geschoßflächenanzahl der Gebäude

10.2. Herangehensweise an den Interviewfragebogen

Da die Beantwortung der Frage nach einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein sehr interdisziplinär ist, werden eine Reihe an verschiedenen Bereichen angeführt (beispielsweise Ortsbild, städtebauliche Potentiale etc.). Die Ausarbeitung mancher Bereiche, vor allem des Ortsbilds, benötigt auch die Auswertung von teils subjektiven Betrachtungsweisen. Durch die Möglichkeit, bei Expert*inneninterviews sowohl Fakt- wie auch Meinungsfragen zu stellen, eignet sich die Methode der Expert*inneninterviews gut für die Ausarbeitung eines Themas, bei dem objektive wie auch subjektive Betrachtungsweisen und Expertisen gefragt sind. Während sich Fakt-Fragen prinzipiell auf prüfbare Tatsachen beziehen, werden Meinungsfragen dazu verwendet, die Einstellung der

interviewten Person auf bestimmte Situationen und Prozesse ausfindig zu machen. (vgl. Gläser 2010, S. 122)

Für die Durchführung der Interviews wird ein Interview Leitfaden erstellt. Jener Leitfaden gilt lediglich als eine Art Gerüst. (vgl. Gläser 2010, S.142) Das heißt, die Fragen werden nicht zwingend in der vorgegebenen Reihenfolge gestellt. Hiermit soll ermöglicht werden, eine möglichst natürliche Gesprächssituation aufrecht zu erhalten. Durch das strikte Einhalten der Reihenfolge können abrupte Themenwechsel während des Interviews geschehen. Dies ist für die interviewte Person oftmals nicht angenehm und es besteht die Gefahr, wichtige Informationen der interviewten Person nicht zu erhalten. (vgl. Gläser 2010, S. 174) Der Leitfaden ist wiederum aber auch wichtig, um ein Abschweifen der inhaltlichen Schwerpunkte im Interview zu verhindern. Durch ein oftmals umfassendes Wissen von Expert*innen, geschieht es leicht, dass man von Thema abkommt und über Sachen spricht, die nichts zur Sache tun. (vgl. Meuser 1989, S.8)

Vor dem Beginn des Interviews werden der interviewten Person die nötigen Informationen über das Ziel der Untersuchung und der Rolle der interviewten Person zur Erreichung des Ziels nähergebracht. Zudem wird vor jedem Interview die Einwilligung eingeholt, das Interview zu Forschungszwecken aufzunehmen. (vgl. Gläser 2010, S.144)

Bei der Gestaltung der Fragen wird vor allem darauf geachtet, dass die Fragen möglichst offen gestellt werden und als eine Art Erzählanregung wirken. Neben einer prinzipiellen Offenheit der Frage wird auch Wert daraufgelegt, die Frage möglichst klarzustellen. Unterhalb der möglichst offenen und klaren Hauptfrage werden, falls notwendig, Detailfragen angeführt. Die Hauptfrage soll jedoch möglichst so gestellt werden, dass das Erfragen der Detailfragen nicht nötig wäre. Falls die interviewte Person nicht auf die nötigen Details eingeht, werden jene Detailfragen zusätzlich im Verlauf der Beantwortung der Hauptfrage gestellt. (vgl. Gläser 2010, S.144f)

Die Reihenfolge, wie die Fragen gestellt werden, kann ebenfalls die Antworten der interviewten Person beeinflussen. Fragt man beispielsweise nach politischen Skandalen, an die sich die interviewte Person erinnert, kann im Nachhinein die Bewertung von politischen Parteien vielleicht schlechter ausfallen, als wenn man nicht nach den politischen Skandalen gefragt hätte. In dieser Arbeit wird die Reihenfolge der Themen wie folgt gewählt. Nach der Eingangsfrage – welche zum Aufwärmen in das Thema gestellt wird - wird das Thema des Ortsbildes behandelt, durch dessen Betrachtungsweise eine höhere Bebauung kritisch betrachtet werden könnte. Das nachfolgende Thema, dass angeführt wird, sind die Potentiale, die sich durch eine höhere Bebauung ergeben können. Als letztes Thema werden jene Maßnahmen behandelt, die wichtig sind, um eine qualitätsvolle höhere Bebauung zu ermöglichen. (vgl. Gläser 2010, S.146ff)

Bei der inhaltlichen Reihenfolge ist auch zu beachten, dass der interviewten Person grundsätzlich am Ende des Interviews mehr zu einem Thema einfällt, wie zu Beginn. Dies erkennt man ebenfalls in der

für diese Arbeit verwendeten Reihenfolge der Fragen. Das Thema des Ortsbildes ist ein schon oftmals diskutiertes Thema, welches sich auch aus diesem Grund als erstes Thema eignet. Das letzte Thema, die möglichen Maßnahmen, welche für eine qualitätsvolle höhere Bebauung eingesetzt werden könnten, benötigt schon eine vertiefte Betrachtungsweise, welche am Ende des Interviews sichergestellt ist. (vgl. Gläser 2010, S. 147f)

Für die Auswahl der Interviewpartner*innen galten folgende Voraussetzungen. Die interviewten Personen sollten einschlägige fachliche Erfahrung mit sich bringen, um die Entscheidung einer möglichen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe, beantworten zu können. Zudem sollten diese in der Region Rheintal – vor allem auch in Liechtenstein – gut mit der raumplanerischen Situation vertraut sein. (vgl. Niederberger 2014, S.51f)

Für die Expert*inneninterviews wurden folgende Personen herangezogen:

- Johannes Herburger (IP 1) – Post Doc an der Universität Liechtenstein und selbständig im Bereich der Siedlungs- und Quartiersentwicklung
- Luis Hilti (IP 2) – Doc. Im Bereich der Raumentwicklung als politisches Phänomen und der Demokratisierung von Raumplanung in Liechtenstein. Zudem ist er selbständig als Architekt und Stadtplaner tätig.
- Wolfgang Schatzmann (IP 3) – war 20 Jahre beim Bauamt in Schaan in Liechtenstein tätig und hat sich mit dem Baugesetz und Baubewilligungen auseinandergesetzt.
- Mathias Vogt (IP 4) – Leiter seines Architekturbüros in Liechtenstein, Vizepräsident der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung und Gastkritiker an der Universität Liechtenstein
- Sibylla Zech (IP 5) – Forschungsbereichsleiterin im Bereich Regionalplanung und Regionalentwicklung an der TU-Wien. Leiterin und Gründerin des Planungsbüros Stadtland mit Sitz in Vorarlberg und Wien
- Brunner Johannes (IP 6) – Tätig in einer Architekturbüro mit Filiale in Balzers (FL) und Azmoos (CH) und Mitglied der Städtebaukommission in St.Gallen
- Marion Risch (IP 7) – Leiterin des Bauamtes Schaan
- Marion Spirig (IP 8) – Leiterin des Amtes für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein
- Hans Hohenfellner (IP 9) – Betreibt sein eigenes Architekturbüro mit Sitz in Feldkirch (AT) und übt eine Lehrtätigkeit an der HTL-Rankweil aus
- Hubert Ospelt (IP 10) – ehemaliger Architekt und Leiter der Stabstelle für Landesplanung in Liechtenstein

10.3. Interviewleitfaden

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen

-Ortsbild

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

-Potentiale

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

-Schlussfrage

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

10.4. Auswertung der Interviews – Extraktionsergebnisse

Im Zuge der zehn getätigten Expert*inneninterviews haben sich sieben Grundsatzfragen (GF) herauskristallisiert, die in folgender Tabelle durch Extraktion der Interviews beantwortet werden.

Grundsatzfragen	Extraktionsergebnisse
GF 1: Kann durch eine höhere Bebauung (höher als 22 Meter) das Ortsbild beeinträchtigt werden?	- 10/10 Expert*innen geben an, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe einen Einfluss auf das Ortsbild habe. Bei der Bewertung des Einflusses von höherer Bebauung auf das Ortsbild spielen jedoch viele Faktoren eine Rolle. Prinzipiell wird hierbei der Standort, die Eingliederung in das umliegende Siedlungsgebiet und die Architektur erwähnt. Der Standort ist hierbei ein sehr wichtiger Aspekt. Die Expert*innen finden eine höhere Bebauung prinzipiell in Zentrumsgebieten sinnvoll, vereinzelt könnten auch Standorte am Siedlungsrand oder an Hanglagen gefunden werden. Die architektonische Gestaltung ist wichtig, um höhere Bebauung sanft in das bestehende Siedlungsgefüge einzugliedern. Hierbei bestehe jedoch auch immer eine gewisse Subjektivität. Im Allgemeinen können die Auswirkungen auf das Ortsbild nur bei konkreten Projekten betrachtet und abgeschätzt werden.
GF 2: Wäre das Liechtensteiner Ortsbild in Gefahr?	- 9/10 Expert*innen geben an, dass grundsätzlich eine höhere Bebauung in Liechtenstein unter Einhaltung bestimmter Kriterien ortsbildtechnisch vertretbar wäre. - 1/10 Expert*innen sieht eine höhere Bebauung in Liechtenstein aus ortsbildtechnischer Sicht eher kritisch. Das Land wäre hierfür noch zu ländlich geprägt und andere Verdichtungsformen würden befürwortet werden.
GF 3: Welche Zusatzmaßnahmen für eine Qualitätssicherung bei einer höheren Bebauung (>22m) werden genannt?	[Es wird angegeben wie viele Expert*innen eine bestimmte Maßnahme erwähnt haben. Dies heißt nicht, dass die Übrigen jene Maßnahme verneinen.] - 8/10 Expert*innen erwähnen die Maßnahme eines Hochhauskonzeptes als wichtige richtungsgebende Grundlage. In jenem Hochhauskonzept sollen Kriterien niedergeschrieben werden, die bei einer Erbauung von Gebäuden über 22 Meter wichtig wären. Hierzu gehört beispielsweise auch die Zuweisung jener Zonen, in denen eine höhere Bebauung sinnvoll wäre. Jenes Hochhauskonzept könnte als Grundlage für Gestaltungs- und Überbauungspläne dienen und wäre eine Hilfestellung für das Verwaltungshandeln. - 8/10 Expert*innen erwähnen eine Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht bei der Bebauung von Gebäuden über 22 Meter. Es müsse für die Erbauung von Gebäuden

	über 22 Meter klare Vorgaben geben, anhand deren man sich orientieren kann. Jene Vorgaben müssen sichergestellt werden, und durch eine Gestaltungs- und Überbauungsplanpflicht können jene Kriterien sichergestellt werden. - 4/10 Expert*innen erwähnen, dass eine Neusetzung der Ausnützungsziffer bei Gebäuden über 22 Meter sinnvoll wäre. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer bei höherer Bebauung könnte gleichzeitig auch als Verhandlungsgegenstand genutzt werden, wenn es darum geht, im Gegenzug zur Erlaubnis höher bauen zu dürfen, bestimmte Ersatzleistungen zu erbringen. - 4/10 Expert*innen erwähnen, dass für ein Gebäude über 22 Meter ein eigenes Mobilitätskonzept erstellt werden sollte. Wichtige Aspekte in diesem Konzept wären die Reduzierung der festgeschriebenen Parkplätze pro Einheit und die Bereitstellung von alternativen Mobilitätsmöglichkeiten. - 2/10 Expert*innen erwähnen die Wichtigkeit einer „Mehrwertabschöpfung“ bei der Erbauung von Gebäuden über 22 Meter. Durch die Begünstigung höher Bauen zu dürfen, müssen im Gegenzug bestimmte Abgabebzahlungen geleistet werden. Dies stellt die Fairness im Planungshandeln sicher. - 2/10 Expert*innen erwähnen, dass es wichtig sei, die relevanten Beteiligten und Institutionen ins Boot zu holen. Hierdurch könnten gemeinsam Ziele definiert und ein Bewusstsein geschaffen werden, welche Qualitäten eine höhere Bebauung beinhalten müsse. - 2/10 Expert*innen erwähnen die Wichtigkeit der Harmonisierung der unterschiedlichen Zonen in den Zonenplänen der Gemeinden. Jede Gemeinde hat unterschiedliche Zonenbenennungen. Eine Harmonisierung also Gleichbenennung der Zonen für das ganze Land würde eine Planungserleichterung darstellen. Gerade bei Hochhäusern, in denen wahrscheinlich eine Hybridnutzung vorgesehen ist, wäre diese Maßnahme zielführend. - 1/10 Expert*innen erwähnt eine mögliche Bürgerbeteiligung im Planungsprozess von höheren Gebäuden. Jene Maßnahme wäre jedoch nur dann zielführend, wenn dies qualitativ von professionellen Personen durchgeführt wird.
--	---

GF 4: Welche Qualitätskriterien werden bei einer höheren Bebauung (>22m) als wichtig erachtet?	[Es wird angegeben wie viele Expert*innen eine bestimmte Maßnahme erwähnt haben. Dies heißt nicht, dass die Übrigen jene Maßnahme verneinen.] - 9/10 Expert*innen erwähnen, dass durch ein Hochhaus das Potential einer Nutzungsdurchmischung bestehe. Durch die Steigerung der Geschossflächenanzahl können verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Arbeit und Geschäftsnutzung in einem Gebäude angeboten werden. - 8/10 Expert*innen halten eine öffentliche Nutzung des Erdgeschosses für einen zentralen Faktor bei der Erbauung eines Hochhauses. Die Nutzung im Erdgeschoß solle publikumsattraktiv sein, um so die Besucherfrequenz möglichst zu steigern. - 5/10 Expert*innen erwähnen die Chance durch eine höhere Bebauung in zentralen Bereichen vermehrt auch eine Wohnnutzung ins Zentrum zu bekommen. Somit wird viel Wert auf leistbares Wohnen gelegt, reine Luxuswohnungen werden eher abgelehnt. Auch könne im Zentrum außerhalb der Bürozeiten eine gewisse Lebendigkeit geschaffen werden. - 3/10 Expert*innen erwähnen, dass die Gestaltung des Daches bzw. des Dachgeschosses ebenfalls mit einer öffentlichen Nutzung belegt werden könnte. Dadurch könnten attraktive öffentliche Räume in zentraler Lage geschaffen werden. - 2/10 Expert*innen erwähnen die Möglichkeit bei einem Hochhaus eine ökologische Bebauung zu begünstigen. Beispielsweise werden immer mehr Hochhäuser in Holzbauweise gebaut. Hierdurch bestehe die Chance einen Akzent für den Klimaschutz zu setzen. - 2/10 Expert*innen erwähnen, dass für die Bewohner*innen/Benützer*innen eines Hochhauses Gemeinschaftsräume geschaffen werden sollten. Ein Hochhaus könne auch einen gewissen identitätsstiftenden Charakter haben, d.h. jene Menschen, die ein Hochhaus bewohnen, sollten dementsprechend auch qualitätsvolle Aufenthaltsräume nutzen können. - 1/10 Expert*innen erwähnt die Chance der Innovation bei der Erbauung von Hochhäusern. Durch eine innovative Konzeptionsplanung könne das Land als eine Art Modellregion ein Vorreiter sein.
--	--

GF 5: Welche Städtebaulichen Potentiale können durch eine höhere Bebauung (>22m) geschaffen werden?	[Es wird angegeben wie viele Expert*innen eine bestimmte Maßnahme erwähnt haben. Dies heißt nicht, dass die Übrigen jene Maßnahme verneinen.] - 9/10 Expert*innen erwähnen das Potential der Stärkung des öffentlichen Verkehrs und dem allgemeinen Wandel hin zu alternativen Mobilitätsformen. Prinzipiell gelte, dass starke und besucherintensive Zentren Potential bieten, die öffentliche Anbindung ins Zentrum zu stärken und so allgemein die Benützung des öffentlichen Verkehrs begünstigen. Weiters könne man sich bei einer höheren Bebauung auch Mobilitätskonzepte überlegen, um so den Wandel zu alternativen Mobilitätsformen zu beschleunigen. Hierzu zählen beispielsweise das Angebot von Lastenrädern oder sonstigen innovativen Maßnahmen. - 9/10 Expert*innen nennen das Potential durch eine höhere Bebauung den Zentrumscharakter zu stärken. Durch eine höhere Bebauung entstehen eine Menge an verschiedenen Potentialen und Qualitäten die Zentren stärkenden Charakter haben können. Eine höhere Bebauung werde deswegen auch im urbanen Kernraum als sinnvoll erachtet. - 8/10 Expert*innen nennen das Potential der Verdichtung des Siedlungsraumes durch eine höhere Bebauung. Bei der Siedlungsentwicklung in Liechtenstein besteht das Ziel einer Innen- vor Außenentwicklung. Durch eine höhere Bebauung im Zentrum könne ein Schritt in diese Richtung gemacht werden. Zudem kann durch eine intensivere Nutzung des Bodens ein haushälterischer Umgang mit dem Boden sichergestellt werden. Erwähnt wird jedoch auch, dass bauliche Verdichtung nicht ausschließlich durch höhere Bebauung erfolgen solle, sondern auch andere Verdichtungsformen angewendet werden sollten. - 8/10 Expert*innen erwähnen das Potential die Besucherfrequenz in den Zentren zu erhöhen. Durch eine höhere Bebauung können mehr Menschen ins Zentrum gebracht werden, sei dies zum Leben, Konsumieren oder Arbeiten. Eine gewisse Besucherfrequenz ist wichtig, um ein belebtes Zentrum zu entwickeln, dass viele verschiedene Nutzungen anbieten kann. - 7/10 Expert*innen erwähnen das Potential durch eine höhere Bebauung mehr Urbanität zu schaffen und städtische Qualitäten herzustellen. Eine dichtere und höhere Bebauung ermöglicht es, urbane Strukturen zu schaffen, mit denen zunehmend auch städtische Qualitäten in Liechtenstein geschaffen werden können. - 7/10 Expert*innen erwähnen, dass mit einer höheren Bebauung auch Potential für eine qualitative Freiraumgestaltung entsteht. Eine höhere Bebauung
---	---

	benötigt immer auch Abstandsflächen zu den umliegenden Gebäuden. Jene Flächen könnten in zentralen Lagen als qualitativ hochwertige öffentliche Flächen geplant werden, beispielsweise mit dem Angebot von Konsummöglichkeiten (z. B. Restaurants etc.). Auch besteht hierbei das Potential Grünflächen in zentralen Lagen zu etablieren, welche in Anbetracht der Klimaveränderung im Zentrum qualitätsstiftend sind. - 5/10 Expert*innen nennen das Potential der Nutzungsdurchmischung im Zentrum. Ein Zentrum sollte viele verschiedene Nutzungen und Funktionen in engem Raum zur Verfügung stellen. Eine höhere Bebauung schafft das Potential in einem Gebäude Wohnen, Arbeiten und Konsum zu vereinen. - 5/10 Expert*innen erwähnen das Potential durch ein höheres Gebäude einen Akzent im Siedlungsgefüge herzustellen. Ein Hochhaus hat auch immer einen gewissen Landmarkcharakter und könne so zentrumsschaffend wirken. Hierdurch könne auch eine gewisse Diversifizierung des Siedlungsgefüges hergestellt werden, was mittels geeigneter Architektur und Freiraumgestaltung Qualität schaffen kann. - 2/10 Expert*innen sehen auch das Potential eine Wohnnutzung durch eine höhere Bebauung im Zentrum zu begünstigen. Um die Potentiale eines Zentrums vollumfänglich auszunützen ist es auch wichtig, dass dort nicht nur genügend Menschen arbeiten, sondern auch wohnen. Somit wäre ein Zentrum nicht ausschließlich zu Bürozeiten belebt. Essenziell hierbei ist, dass leistbares Wohnen angeboten wird, dass von der breiten Bevölkerung angenommen werden kann. Somit könne auch für junge Menschen Wohnraum in guten Lagen (beispielsweise nahe zum Arbeitsplatz) angeboten werden. - 2/10 Expert*innen erwähnen, dass durch ein Hochhaus im Zentrum das Potential bestehe, eine zentrale Funktion an jener Stelle zu etablieren. Zentren haben die Eigenschaft zentrale Funktionen anzubieten. Mit einem Hochhaus könne dementsprechend genug Platz geschaffen werden, um jene zentralen Funktionen zu beherbergen, beispielsweise eine Bibliothek oder auch Amtsstellen, wie das Amt für Justiz. - 1/10 Expert*innen erwähnt das Potential, durch ein Hochhaus innovative Ideen und Nutzungen umzusetzen. Innovation sei in der Raumplanung immer mehr gefragt und könne für eine qualitative Siedlungsentwicklung eingesetzt werden.
--	---

GF 6: In welchem Kontext steht die Erhöhung der Gebäudehöhe (>22m) gegenüber anderen Verdichtungsformen?	- 10/10 Expert*innen meinen, dass die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe hauptsächlich im Kontext der Innen- vor Außenentwicklung und der damit einhergehenden Verdichtung des Siedlungsraumes steht. Diese Entwicklung ist essenziell, um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten. Wie aus den Expert*inneninterviews hervorgeht, gibt es jedoch verschiedene Formen von Verdichtung. Eine Verdichtung des Siedlungsraumes kann beispielsweise auch durch eine geschlossene Bebauungsweise oder durch eine Blockrandbebauung erfolgen, ohne dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe notwendig ist. Das Problem an solchen Bebauungstypologien ist jedoch die praktische Umsetzung. Besitzverhältnisse müssten neu geregelt und verhandelt und auch das Baugesetz grundlegend verändert werden. Aus rein stadtplanerischer Sicht kann man durch eine geschlossene Bebauung oder Blockrandbebauung sehr dichte Strukturen schaffen und zudem eine gute Wohnqualität sicherstellen. Dafür würde eine Gebäudehöhe von 4-5 Stockwerke ausreichen. Wenn man durch höheres Bauen (über 22 Meter) in Solitärbauweise verdichten will, bestehe das Problem, dass genügend Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden hergestellt werden müsse. Dies stehe dem Ziel der Verdichtung im Weg. Allerdings wird die Umsetzung einer höheren Bebauung im Vergleich zu geschlossener Bauweise oder Blockrandbebauung als wesentlich einfacher eingestuft. Ergebnis dieses Kontextes ist, dass allein eine höhere Bebauung nicht die beste Methode ist, um den Siedlungsraum zu verdichten, allerdings auf Grund der vorherrschenden Umstände eine logische und gut umsetzbare Maßnahme wäre. Im Sinne einer qualitativen Raumplanung sollte jedoch eine Erhöhung der Gebäudehöhe nicht die einzige Maßnahme für eine Verdichtung des Siedlungsraumes und der Innenentwicklung sein. Zukünftig sollten auch die Hürden für eine dichtere Bebauung durch andere Bebauungstypologien überwunden werden.
GF 7: Wird einer Erhöhung der Gebäudehöhe zugestimmt, oder nicht?	- 7/10 Expert*innen würden einer Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Landesbaugesetz zustimmen. Allerdings kommt es hierbei auch auf die gesetzten Rahmenbedingungen an. Einer Erhöhung wird nur dann zugestimmt, wenn bestimmte Qualitäten bei der Planung und Erbauung von höheren Gebäuden berücksichtigt werden. Es wird als wichtig erachtet, dass durch jene Maßnahme nicht lediglich die Investoren profitieren, sondern dass ein Mehrwert für die allgemeine Öffentlichkeit geschaffen wird. Weiters wird erwähnt, dass höheres Bauen nicht die einzige Maßnahme für eine Verdichtung des Siedlungsraumes sein sollte. Dies wäre lediglich eine Begleitmaßnahme neben anderen essenziellen Aufgaben, die die Raumplanung in Liechtenstein bewältigen muss.

	- 3/10 Expert*innen würden einer Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Landesbaugesetz eher nicht zustimmen. Argumentiert wird dies dadurch, dass eine maximale Gebäudehöhe von 22 Meter (wie es derzeit der Fall ist) schon hoch genug sei. In den meisten Fällen wird die maximale Gebäudehöhe von 22 Meter nicht ausgereizt, wozu also noch „höher gehen“. Maßnahmen zur Verdichtung des Siedlungsraumes werden in anderen Bereichen als wichtiger erachtet. Hierzu gehört beispielsweise eine dichtere Bauweise (z.B. Blockrandbebauung) oder Maßnahmen gegen die enorme Baulandhortung. Auch die ländliche Struktur Liechtensteins lasse es nur sehr schwer zu, städtischen Strukturen durch beispielsweise höhere Bebauung zu schaffen. Liechtenstein sei sehr ländlich geprägt und eben keine Stadt.
--	--

10.5. Zusammenfassung der Interviews:

- Johannes Herburger (IP 1):

Kurzportrait: Johannes Herburger hat von 2013-2016 Raumplanung studiert und ist momentan Post-Doc an der Universität Liechtenstein. Dort forscht er zu Verdichtungsprozessen im Alpenrheintal. Neben seiner Anstellung an der Uni Liechtenstein ist er zudem selbstständig im Bereich der Siedlungs- und Quartiersentwicklung tätig.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Die Gebäudehöhe wird grundsätzlich als relevantes und viel diskutiertes Thema angesehen. Es wird hervorgehoben, dass das Thema schon seit einigen Jahrzehnten relevant ist, jedoch die politische Relevanz des Themas stark an Bedeutung gewonnen hat. Grund hierfür wird vor allem darin gesehen, dass die Zersiedelung schon weit fortgeschritten ist und dies zunehmend zu Problemen führen könnte. Verdichtungsprozesse sind deshalb eine derzeit logische Schlussfolgerung auf die in der Vergangenheit begangenen Fehler der Siedlungsentwicklung. Die vermehrten Diskussionen in der Planung und Politik mit dem Thema der Gebäudehöhen werden als positiv und wichtig angesehen.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Hierbei wird vor allem die starke Standortabhängigkeit und architektonische Umsetzung angesprochen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wäre eine höhere Bebauung aus ortsbildtechnischer Sicht kein Problem. Auch wird erwähnt, dass eine höhere Bebauung durchaus auch im Wohnbau Einklang finden könne. Gerade in jenen Gebieten, die durch drei- bis fünfgeschossige Kuben bebaut sind, könnte man durchaus mit der Höhe spielen und im Wohngebiet verschiedene Nutzungen begünstigen, beispielsweise im sozialen Dienstleistungsbereich.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Grundsätzlich ist der urbane Kernraum für eine höhere Bebauung zu priorisieren. Gerade, wenn dieser schon mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist, und schon eine gewisse Nutzungsdurchmischung aufweist, besteht Potential durch höhere Bebauung. Hierbei könne die Nutzung des höheren Gebäudes sehr vielfältig sein. Es wird auch eine reine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen, da auch hierdurch mehr Zentralität und Frequenz geschaffen werden könne und auch die Erschließung vor allem durch den öffentlichen Verkehr bereits gewährleistet wird. Aus rein ortsbildtechnischer Sicht sind grundsätzlich dichter bebaute Gebiete passender für eine höhere Bebauung, dies müsse nicht ausschließlich im Zentrum der Fall sein.

Es wird angesprochen, dass gerade in Schaan und Vaduz das traditionelle, agrarisch geprägte Ortsbild ohnehin schon einer enormen Veränderung unterzogen wurde und hierdurch die Veränderung der Gebäudehöhe gerade auch in diesen Zentrumsgemeinden keine Gefährdung des Ortsbildes darstelle.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Gerade in Schaan und Vaduz sei die Siedlungsentwicklung schon stark fortgeschritten und man steht an einem Punkt, wo man sich überlegen müsse, wie man diese Bereiche noch weiter entwickeln könnte. Durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe bestünde das Potential eine gewisse Diversität im Siedlungsgefüge herzustellen. Auch bei der Materialwahl für den Hochbau bestünde Potential für eine nachhaltigere Entwicklung. Beispielsweise werden vermehrt auch Hochhäuser, die in Holzbauweise

gebaut werden als zukunftsweisend im Hochbau angepriesen. Dies könnte man sich auch in Liechtenstein überlegen, um so einen Akzent zu setzen.

Vor allem ist auch die Erdgeschoßzone in diesem Zusammenhang wichtig und sollte durch eine passende Nutzung besetzt werden. Anbieten würden sich hierfür eine Reihe an Möglichkeiten, beispielsweise wurden Restaurants oder Cafés erwähnt. Was allerdings essenzieller sei, ist, dass auch wieder vermehrt eine Wohnnutzung ins Zentrum kommt. So bestünde vor allem durch eine höhere Bebauung das Potential viele Wohnungen in zentraler Lage anbieten zu können. Dadurch können die wesentlichen Einrichtungen, wie öffentliche Institutionen, Einkaufs- und Konsummöglichkeiten etc. durch kurze Wege erreicht werden. Somit würde kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert.

Potential besteht auch in der Schaffung eines urbanen Ortes, der von jedem genutzt werden und auch neue Qualitäten aufweisen könne.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Die Stärkung von Zentren hätte grundsätzlich im derzeitigen Entwicklungsschritt einen sehr hohen Stellenwert. Gerade im Sinne der Zentrumsentwicklung und Verdichtung als Maßnahme gegen die Zersiedlung würde sich eine höhere Bebauung eignen.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass Liechtenstein schon polyzentralen Charakter hat. Dies habe sich schon mit der Industrialisierung ergeben, wodurch Schaan und Vaduz sich schon als dominante Player herauskristallisiert haben.

Wichtig bei der Stärkung von Zentren ist immer die Frage, welche Nutzungen ein Zentrum anbieten solle, beispielsweise Dienstleistungs- oder Finanzsektor. Hierbei wird auch noch das Zentrum als Wohnort erwähnt. Es besteht eventuell die Gefahr, dass die Wohnnutzung im Zentrum vernachlässigt wird, jedoch ein Merkmal eines Zentrums auch sein solle, dass dort viele Menschen wohnen und urbane Qualitäten genießen können.

Eine Setzung der maximalen Gebäudehöhe wird grundsätzlich als schwierig gesehen. Dies ist wiederum stark standortabhängig. Grundsätzlich solle ein gewisser Spielraum geschaffen werden, was nicht bedeutet, dass diese neue maximale Höhe dann bei jedem möglichen Standort ausgereizt werden solle. Eine Dimension von ca. 30 bis 40 Meter wäre durchaus erstrebenswert.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Ein essenzieller Schritt für die Einhaltung bestimmter Bedingungen, um Qualitäten sicherzustellen bestünde darin, die beteiligten Institutionen und Akteur*innen ins Boot zu holen und ein allgemeines Bewusstsein dafür zu schaffen, welche Aspekte bei einer höheren Bebauung essenziell sind. Bedeutend hierbei seien die Kommunen, die hinter einem Hochbauprojekt stehen müssen, um eine Umsetzung einzuleiten.

Auch die Rechtfertigung einer höheren Bebauung in der breiten Gesellschaft ist wichtig. Beispielsweise werden Luxuswohnungen im Zentrum hier nicht als adäquate Nutzung gesehen, sondern leistbarer Wohnraum als wichtige Qualität hervorgehoben.

Ebenso seien Wettbewerbe eine Option. Hierbei ist vor allem wichtig, die richtigen Vorgaben im Wettbewerb anzuführen.

Es wird auch ein Hochhauskonzept als mögliches Instrument erwähnt. Dies solle für Gemeinden und vor allem auch für Bauträger wichtige Informationen enthalten. Bei der Erstellung und der Kontrolle von Projekten durch ein solches Konzept sind Interdisziplinarität und unterschiedliche Sichtweisen sehr wichtig, die rein durch einen Wettbewerb oft nicht so viel Einklang finden.

Dies könne unter anderem auch durch ein möglichst vielfältiges Gremium sichergestellt werden.

Als geeignete Grundlage für ein etwaiges Hochhauskonzept würde sich beispielsweise das Raumkonzept Liechtenstein eignen. Anhand dessen könne man schon erste Aussagen über den Umgang mit Hochhäusern, wie beispielsweise den ungefähren Standort, ableiten.

Weiterführend zu einem Hochhauskonzept wäre eine möglichst strikte Bebauungs- bzw. Überbauungsplanung wichtig. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass umso früher man im Planungsprozess bestimmte Qualitäten herstellen will, umso eher diese erreicht werden. Beginnen würde dies beispielsweise schon beim Flächenwidmungsplan indem unterschiedliche Nutzungen eingetragen werden können.

Eine weitere wichtige Zusatzmaßnahme wäre eine Mehrwertabschöpfung. Dies ist vor allem auch eine Frage der Gerechtigkeit. Wenn eine Partei höher bauen darf, und die anderen nicht, dann müssen bestimmte Abgaben geleistet werden. Dies nennt sich Mehrwertabschöpfung. Dies muss in sehr strenger Art und Weise durchgeführt werden. Diejenigen die profitieren, müssen auch ihren Preis hierfür zahlen.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich wird einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zugestimmt, allerdings kommt es hierbei auch auf die Rahmenbedingungen an. Zwingend sollte eine Mehrwertsabschöpfung enthalten sein und ein Hochhauskonzept erstellt werden. Ziel sollte hierbei ein Mehrwert für die Allgemeinheit sein, und nicht eine Profitsteigerung für private Investor*innen.

- Luis Hilti (IP 2):

Kurzportrait: Luis Hilti unterrichtet an der Universität Liechtenstein im Bereich Städtebau und steht kurz vor dem Abschluss seines Doktorates im Bereich der Raumentwicklung als politisches Phänomen und der Demokratisierung von Raumentwicklung in Liechtenstein. Außerdem ist er selbstständig als Architekt und Stadtplaner in Liechtenstein tätig.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Es wird angeführt, dass vielfach in Schaan (beispielsweise im Zuschg) die Gebäudehöhe diskutiert wurde. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde dort aber alles im gesetzlichen Rahmen, also mit einer maximalen Höhe von 22 Meter, realisiert. Diese Diskussionen fanden mehrheitlich in den Raumplanungsgremien statt, eine Diskussion in der breiten Öffentlichkeit gab es hierbei nicht.

Mehr im öffentlichen Diskurs debattiert wurde im Zentrum Triesen der Abriss von einer Reihe an alten Gebäuden, die durch einen neuen, höher gebauten Nahversorger mit weiteren Nutzungen ersetzt werden sollte. Hierbei kam es zu Widerstand seitens der Bevölkerung. Grund hierfür war vor allem ein sehr unsensibler Umgang mit dem Ortsbild. Durch diesen Diskurs, der auch rechtlich ausgefochten wurde, kam es zur Umsetzung einer mit dem Ortsbild verträglicheren Variante, welche zu einer höheren Akzeptanz in der Bevölkerung führte. Auch bei der neueren Variante wurde die dort maximal zulässige Gebäudehöhe ausgereizt.

Ein weiteres Beispiel, das angeführt wurde, ist das in Triesen im Jahr 1970 erbaute Hochhaus. Dieses wird eher als kritisch gesehen, da der Standort eher zufällig erscheint, und nicht in ein bestehendes Konzept eingebunden wurde. Zudem passt es an diesem Standort eher nicht an die Umgebung, in der die Bebauung deutlich niedriger ist. Das ohnehin schon alte und optisch nicht sehr wertvolle Gebäude ist durch die Lage stark ersichtlich und störe somit das Ortsbild und das Siedlungsgefüge.

Die in denselben Jahren erbauten Hochhäuser in Vaduz sind weniger störend für das Ortsbild. Grund hierfür ist die Hanglage am Siedlungsrand.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Natürlich würde das Ortsbild durch eine höhere Bebauung verändert werden, je nach Untersuchungsraum wäre dies unterschiedlich. In gewissen Siedlungsstrukturen könne ein Mehrwert durch eine höhere Bebauung geschaffen werden.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

In Bezug auf Liechtenstein gelte das gleiche. Man könne grundlegende Aussagen über den Eingriff in das Ortsbild machen. Jedoch ohne konkretes Projekt kann man die Auswirkung auf das Ortsbild nur schlecht abschätzen. Ausschlaggebend ist hierbei immer die konkrete Umsetzung der höheren Bebauung.

Grundsätzlich könne man sagen, dass der momentane Ansatz in Liechtenstein, dass im Zentrum alles mehr oder weniger gleich hoch ist, nicht unbedingt das volle Potential in Bezug auf Dichte ausschöpft. Das Siedlungsgefüge in Schaan oder auch Vaduz würde eine höhere Bebauung durchaus zulassen und man könne so auf qualitative Art und Weise mehr Siedlungsdichte produzieren. Gerade in Ortsteilen, die eher zerstreute und undichte Siedlungsstrukturen aufweisen, könnte punktuell mit höheren Gebäuden das Siedlungsgefüge attraktiver gestaltet werden. Angeführt wird auch, dass das Wichtigste hierbei immer ein Gesamtkonzept wäre, um so bestmögliche Qualitäten und einen sanften Umgang mit höheren Gebäuden sicher zu stellen. Zwingend solle höhere Bebauung also immer durch einen Gestaltungsplan geregelt werden.

Grundsätzlich wird das größte Potential im urbanen Kernraum gesehen, wobei auch andere Standorte interessant wären. Hochhäuser am Siedlungsrand werden allerdings in Liechtenstein nicht als geeignet angesehen, aufgrund des entstehenden Verkehrsaufkommens und auch dem Eingriff auf das Ortsbild. Im urbanen Kernraum macht es Sinn, da man höhere Gebäude auch mit anderen raumplanungsrelevanten Themen gut verbinden kann. Hierbei werden eben der öffentliche Verkehr oder auch bestimmte Nutzungen, die in einem Hochhaus stattfinden können, sowie auch eine zunehmende Siedlungsdichte erwähnt.

Ein weiteres Beispiel, wo höhere Bebauung mehr Qualität schaffen könne und ortsbildtechnisch kein Problem wäre, beziehungsweise sogar Mehrwert schaffen könne, sind Industriegebiete. Als Beispiel wird hierfür das Industriegebiet Ruggell erwähnt, in dem einige Nutzungen wie Casino oder Fitnesscenter angesiedelt sind. In diesen Bereichen würde eine höhere Bebauung auf jeden Fall Sinn machen.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Die Hauptargumente für eine höhere Bebauung seien eine Verdichtung des Siedlungsraumes und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden.

Es gibt verschiedene Hochhauskonzepte, wie beispielsweise in großen Städten, wo ein Hochhaus wie eine Art vertikale Stadt ist. Diese Dimension macht in Liechtenstein zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Sinn. Trotzdem bestehen Potentiale in der Nutzung. Hierbei wäre es auf jeden Fall wichtig, dass das erste, oder sogar besser die ersten zwei Stockwerke Geschäftsnutzungen aufweisen. So können Nutzungen sichergestellt werden, die der breiten Bevölkerung zur Verfügung stehen und hierdurch auch eine gewisse Besucherfrequenz sicherstellen. Was sich über dieser Geschäftsnutzung befindet, wird dann eher als unwichtig gesehen, sei es Büronutzung oder Wohnen. Es ist die Frage, ob typologische Innovation in Liechtenstein wichtig oder sinnvoll wäre, oder mehr einfach eine numerische Verdichtung das Ziel wäre. Natürlich könne man sich bestimmte Nutzungen oder zentrale Funktionen überlegen, die in einem Hochhaus angeboten werden und ohne Frage könnte man hierdurch auch Qualitäten schaffen. Jedoch wird der Stellenwert dessen nicht als hoch eingestuft.

Als weiteres Potential wird gesehen, mehr Urbanität ins Zentrum zu bekommen. Hierfür ist auch in gewisser Weise ein Perspektivenwechsel notwendig. Man muss akzeptieren, dass dies zu einem Ort der Urbanität wird und das Ländliche aus diesen Bereichen wegdenken. Somit können wirkliche urbane Qualitäten geschaffen werden. Ein Mix aus ländlichen und urbanen Teilbereichen im Zentrum wäre nicht das Ziel.

Ein zusätzliches Potential bestünde bei der Parkplatzthematik. Man muss zunehmend mehr auf alternative Verkehrsmittel setzen und die Präsenz des Autos zurückstellen. Gerade bei einem zentral – gut durch den ÖV erschlossenes – Hochhaus, könnte man von der Regel absehen, dass nicht mehr 2 Parkplätze pro Wohneinheit zur Verfügung stehen müssen.

Um auch auf Potentiale außerhalb des urbanen Kernraums einzugehen, wurde ein Beispiel im umliegenden Bereich der Brücke von Gamprin-Bendern in die Schweiz genannt. Grundsätzlich biete sich der naturnahe Siedlungsbereich eher nicht für eine höhere Bebauung an, jedoch gibt es vereinzelt Bereiche, wo dies doch Sinn machen könne. Dieses genannte Beispiel war ein studentisches Projekt in

einem Entwurfsstudio. Die Ausgangslage für den Entwurf ist die, dass man die Brücke Gamprin-Schweiz erneuern muss. Diese befindet sich in der Nähe eines Industriegebietes und außerhalb von ortsbildempfindlichen Gebieten und würde sich grundsätzlich für eine höhere Bebauung eignen. Die Idee der Studierenden war es, die derzeitige MIV-Brücke in eine Langsamverkehrs-Brücke umzuwandeln und neben der Brücke hohe Gebäude zu realisieren. Hierdurch könnten sehr dichte Strukturen auch außerhalb der urbanen Kernzone geschaffen werden, wodurch eine neue dichte und dennoch naturnahe Siedlungstypologie entstehen würde. Dies nur als Beispiel, dass das Potential von höherer Bebauung grundsätzlich sehr standortabhängig ist, und prinzipiell mit Einsatz von Kreativität einige sinnvolle Bereiche gefunden werden könnten.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Innenentwicklung hätte in Liechtenstein grundsätzlich einen hohen Stellenwert. Leider sei die Ausgangslage hierfür nicht optimal, da man in der Vergangenheit schon viele Bauzonen ausgewiesen hat. Dies lässt sich nicht, beziehungsweise nur sehr schwer wieder rückgängig machen. Trotz dieser erschwerten Ausgangslage ist Innenentwicklung die einzige sinnvolle Art die Siedlungsentwicklung zukünftig zu gestalten. Hierfür müssen die bestehenden Regeln und Logiken überdacht werden, um dies in der Zukunft stärker forcieren zu können. Um dies zu bewerkstelligen können und müssen auch kreative Lösungen Einklang finden. Ein Beispiel wäre der Busbahnhof Schaan, der mit einer Betondecke überdacht ist. Eine im Rahmen einer Ausstellung angedachte Verdichtungs-idee wäre eine Bebauung über dem Busbahnhof. Dort würde sich sogar eine hohe Bebauung gut anbieten.

Die Innenentwicklung stößt allerdings auch schnell an seine Grenzen. Gerade wenn es um dichtes Bauen geht. Geschlossene Bauweise, Blockrandbebauung usw. sind oftmals aufgrund von Besitzverhältnissen oder Parzellengröße schwer umzusetzen und stoßen auf viele Hürden. Grundsätzlich wäre eine Blockrandbebauung in Liechtenstein wünschenswert, man könne hierdurch viel Dichte schaffen und gut städtebauliche und urbane Qualitäten schaffen. Die Ausgangslage für eine geschlossene Blockrandbebauung ist rein aus dem baulichen Bestand in Liechtenstein jedoch nicht optimal. Die jetzige Bebauung ist nicht darauf ausgelegt, die Baulücken durch neue Bebauung zu schließen. Grundsätzlich wäre es spannend, eine solche Bauweise in Liechtenstein zu bedenken, jedoch wird die Umsetzung als schwierig gesehen. Auch die Regelungen im Baugesetz müssten

hierfür einer grundlegenden Veränderung unterzogen werden und Besitzverhältnisse und Parzellengrößen müssten verhandelt werden. In Anbetracht dieser Gründe wird angeführt, dass man kurzfristig am einfachsten verdichten kann, wenn man eine höhere Bebauung anstrebt. Dies heißt nicht, dass man andere Verdichtungsformen ausschließen soll.

Wenn man sich überlegt, welche neue maximale Gebäudehöhe man setzen könnte, wird erwähnt, dass durchaus ein Spielraum geschaffen werden könnte, jedoch dieser nicht immer ausgereizt werden solle. Je nach Standort und Umgebungsbedingungen müsse die Höhe bei jedem einzelnen Vorhaben diskutiert werden. Um einen genügenden Spielraum zu schaffen, wird eine Erhöhung auf 50 Meter erwähnt. Hierbei sei jedoch zu beachten, dass umso höher man baut, umso mehr auch bestimmte Vorgaben eingehalten werden müssten.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Für höhere Gebäude solle zwingend immer ein Gestaltungs- und Überbauungsplan erstellt werden, um so bestmögliche Qualitäten sicher zu stellen.

Auch die Mobilität sollte bei einem Hochhaus mitgedacht werden, beispielsweise könnte die Anzahl an Parkplätzen reduziert werden und stattdessen alternative Maßnahmen, wie beispielsweise ein Velo-Leisystem für das Haus mitgedacht werden. Ein Mobilitätskonzept sollte unbedingt im Planungsprozess inbegriffen sein.

Eine weitere Qualität, die einen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen könne, ist das Sicherstellen von leistbarem Wohnraum. Dies sollte bei der Planung eines Hochhauses mitberücksichtigt werden. Leistbarer Wohnraum sollte auch im Zentrum vorhanden sein, Wohnungen ausschließlich im Luxussegment wären hierbei eher kontraproduktiv. Hierbei ist es wichtig den geeigneten Umgang zu finden und nicht nur den möglichst profitschaffenden Wünschen von Investoren nachzugeben.

Betont wird auch, dass das Verwaltungshandeln in diesem Zusammenhang sehr wichtig ist. Es muss klar kommuniziert werden, was man will, was einen Mehrwert schafft und dies dann auch strikt eingehalten werden. Der Einfluss der Verwaltung ist somit enorm wichtig.

Zudem müssen auch programmatische Maßnahmen und Festlegungen getroffen werden, die einzuhalten sind. Beispielsweise muss man eine Erdgeschoßnutzung einplanen, und das Dachgeschoss sollte öffentlich sein. Hierbei könnten allgemeine Qualitäten formuliert werden, die bei jedem Gebäude ab einer bestimmten Höhe einzuhalten sind. So können räumliche, funktionale und ästhetische Mehrwerte geschaffen werden. Gerechtfertigt könnten diese strengen Vorgaben dadurch werden, dass es im Gegenzug erlaubt ist, höher zu bauen als die anderen. So könne auch eine gewisse Gerechtigkeit in diesem Aspekt garantiert werden.

Bürgerbeteiligung im Planungsprozess wird eher als kritisch gesehen. Dies müsste professionell durchgezogen werden, damit es auch einen Mehrwert schafft. Oft geschieht dies eher halbherzig bzw. mit fehlender Kompetenz und bringt dann auch nicht wirklich viel. Diese Maßnahme wird somit nicht als unbedingt relevant für den Planungsprozess eines Hochhauses gesehen, rein aus Sicht der Umsetzbarkeit. Wenn jedoch eine hochwertige Umsetzung erfolgt, kann dies durchaus auch zu Qualitäten und vor allem Akzeptanz in der Bevölkerung beitragen.

Es wird angeführt, dass es in Liechtenstein beispielsweise in Schaan ungefähr 3 Standorte gäbe, in denen eine höhere Bebauung in den nächsten 10 Jahren Sinn machen würde. Wenn man sich einen Standort aussucht und dann für diesen Standort eine Bürgerbeteiligung durchführt, beispielsweise mit der Frage, welche Nutzung dieses Gebäude beinhalten solle (Bibliothek etc.), dann könnte dadurch schon ein sinnvoller Diskurs losgetreten und die Akzeptanz für ein höheres Gebäude gesteigert werden.

Ein weiterer Aspekt, der bezüglich eines potenziellen Standortes eines Hochhauses angeführt wurde, ist jener, welche Gemeinden sich für eine höhere Bebauung eignen würden. Es müsse mit einem landesweiten Konzept festgelegt werden, welche Zonen sich prinzipiell für eine höhere Bebauung eignen würden. Dies könne mit einem überörtlichen Nutzen für die Allgemeinheit begründet werden. Nicht in jeder Gemeinde macht eine Erhöhung per se Sinn. Ein solcher Plan könne beispielsweise im Landesrichtplan verankert werden.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Es käme darauf an, wie eine Erhöhung der Gebäudehöhe im Konkreten umgesetzt wird. Wenn hierdurch lediglich Investoren daran verdienen, würde die Erhöhung der Gebäudehöhen nicht gewünscht sein. Wenn dies allerdings unter dem Auftrag geschieht, wirklich die dörfliche Struktur zu verbessern und hierfür auch konkrete Qualitäten und sinnvolle Instrumente eingesetzt werden, um dies zu garantieren, dann würde eine Erhöhung der Gebäudehöhen durchaus Sinn machen. Somit könne sich der Investor immer noch entscheiden, ob er 22 Meter hoch bauen möchte wie alle anderen, oder mit dem Einbringen gewisser Gegenleistungen die Höhe überschreiten darf. Grundlegend kann man sagen, dass eine Realisierung der Gebäudeerhöhung zeitgleich mit der Umsetzung der bereits genannten Begleitmaßnahmen erfolgen muss.

- Wolfgang Schatzmann (IP 3):

Kurzportrait: Der schulische Werdegang von Herr Schatzmann ist stark von der technisch, praktischen Seite geprägt. Er hat erst eine Maurerlehre und Polierschule abgeschlossen und im weiteren Schritt seine Ausbildung als Architekt begonnen. Erst arbeitete er einige Jahre in der Privatwirtschaft in einem Architekturbüro. Darauf folgend hat er seine Stelle beim Bauamt in Schaan angetreten und hat sich dort 20 Jahre lang mit dem Baugesetz und Baubewilligungen auseinandergesetzt.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Es werden die 2 Hochhäuser in Triesen und Vaduz erwähnt, die prinzipiell eher als Unfall gesehen werden. Die Erbauung dieser Hochhäuser hätte prinzipiell nicht geschehen dürfen. Dies zeigt auch, dass der Umgang mit Höhe stark zeitabhängig ist. Heutzutage wäre eine Umsetzung solcher Gebäude eher nicht möglich.

Aktuelle Beispiele gibt es in Schaan. Grundsätzlich wurde in Schaan eine Gebäudehöhe von 15-16 Meter in den Richtplänen vorgesehen. Aufgrund von weiteren Diskussionen hat man in Folge drei Standorte ausgewählt, die sich für eine höhere Bebauung eignen würden. Ein Gebiet wäre neben dem Bahnhof in Schaan im „Zoschg“, das bereits bebaut ist, und eines beim Busbahnhof direkt neben dem Postgebäude. Mittels Richtplan wurde dann festgesetzt, dass drei turmähnliche Gebilde mit einer maximalen Höhe von 22 Meter realisiert werden könnten. Hierbei wurden viele Aspekte, wie unter anderem auch das Ortsbild und der Schattenwurf diskutiert. Der grundsätzliche Diskurs, ob man sich dörflich oder städtisch entwickelt, stand hier im Vordergrund. Resultat dieses Diskurses war, dass in gewissen Gemeinden (hierbei genannt: Schaan und Vaduz) durchaus städtische Züge bereits vorherrschen und auch in der zukünftigen Entwicklung gewünscht werden. Um dieser Linie zu folgen, müssen jedoch auch bestimmte Einbußen gemacht werden, Dichte muss erzeugt werden und auch die Gebäudehöhe müsse erhöht werden. Bestehende Eigenschaften, wie eine möglichst gute Aussicht auf die Schweizer Berge müsse in dieser Entwicklung hintenangestellt werden. Begründen würde sich dies mit anderen Qualitäten, die man schaffen könne.

Bezogen auf Schaan wurden ebenfalls auch Traufhöhen des Bestandes geprüft, um ein Referenzmaß zu bekommen. Durch die Topografie des Zentrums (leichte Hanglage) ergibt das automatisch unterschiedliche Gebäudehöhen. Die Diskussion lautete hierbei, wie hoch kann maximal gebaut werden.

Bei der Frage welche Faktoren diskutiert wurden, wird erwähnt, dass es an den Gemeinden liegt, bestimmte Gebiete auszuweisen in denen Gestaltungsplanpflicht besteht. Im Zentrum von Schaan beispielsweise besteht Gestaltungsplanpflicht. Ein oft diskutiertes Thema ist die Ausnützung. Eine Änderung (Erhöhung) der Gebäudehöhe bedeutet immer auch mehr Ausnützung, und generiert somit einen Mehrwert für die Parzelle bzw. den Besitzer. Jene Planungsentscheidung muss also gut begründet sein, dass hierbei keine Willkür vorgeworfen werden kann. Jene Änderung generiert in Folge einen Mehrbedarf an Parkierungsflächen, und nicht zuletzt durch die höhere Dichte auch Mehrverkehr. Ein oft diskutiertes Thema war, ob die dörfliche Struktur diese Erhöhung der Dichte verkraftet.

Sowohl in der Vergangenheit wie auch jetzt, ist die Diskussion der Gebäudehöhen ein rollender Prozess. Essenziell war und ist es, Planungsinstrumente zu finden und zu etablieren, mit denen rasch auf neue Situationen reagiert werden kann. Planungsergebnisse (Gebäudehöhen) die vor Jahren noch nicht denkbar waren, sind das logische Ergebnis einer steten Diskussion.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Eine höhere Bebauung kann ohne Frage Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Hierbei ist relevant in welcher Zone man höher baut. Weiters wird auch die sehr individuelle Betrachtungsweise dieses Themas erwähnt. Ortsbild hat auch immer sehr subjektiven Charakter. Vor allem auch bei höheren Gebäuden, die per se keine großen Auswirkungen auf das Ortsbild haben, unterscheiden sich die Meinungen häufig doch sehr stark.

Angeführt wird hierbei jedoch auch, dass keine andere Möglichkeit bestehe, als die Zentren nachzuverdichten, sprich in die Höhe zu bauen. Wenn man die Natur „außerhalb“ der Wohnzone schützen will, gibt es nur diesen einen Weg. Die Verdichtung hänge schlussendlich auch von der Architekturqualität und der radikalen Forderung nach geringerem Parkierungsangebot ab. Die Parkplatzflächen in Zentrumszonen könne man weitaus sinnvoller nützen.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Im Zentrum wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes als nicht sehr hoch eingeschätzt, in Wohnzonen kann jedoch schon eine Beeinträchtigung auftreten. Hierbei wird beispielhaft die Wohnzone 3 von Schaan angeführt, in der man für lange Zeit nur Einfamilienhäuser gebaut hat und die Höhe hierbei stark eingeschränkt war. Dies wurde schließlich auf 12 Meter plus 3 Meter Attikageschoß erweitert. Durch diese Erhöhung der Gebäudehöhe in einer Wohnzone, wo sonst hauptsächlich Einfamilienhäuser stehen, kam es zu Klagen der ansässigen Bewohner, die nicht einsahen, dass eine solche Bebauung nun im Wohnquartier neben den Einfamilienhäusern zulässig war. Natürlich ist in solchen Zonen ein möglichst schonender Umgang mit dem Bestand erwünscht. Vor allem die entstehende Beschattung ist hierbei oft ein Kriterium für Ärgernisse.

Allerdings wird auch angeführt, dass die Welt sich in einem ständigen Wandel befindet, und sich die Bevölkerung auch auf eine Veränderung der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildes einstellen müsse.

Bezüglich einer Neusetzung der Gebäudehöhe wird angeführt, dass wie bisher der Wandel zu städtischen dichteren Strukturen eine stetige Veränderung sein sollte und nicht ein abrupter Wechsel. Liechtenstein sei noch zu ländlich, um auf abrupte große Veränderungen reagieren zu können. In Anbetracht dessen, könne man sich eine Erhöhung von 22 zu 30 Meter vorstellen.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Grundsätzlich bestehe Potential mit einer höheren Gebäudehöhe bestimmte Qualitäten zu schaffen und auch die Verdichtung voranzutreiben. Es müssen jedoch auch andere Kriterien gesetzt werden, dass dies sinnvoll umgesetzt werden kann. Hierbei wird die Mobilität angesprochen. Wenn man höher baut, und ein Zentrum verdichten will, muss gleichzeitig auch der ÖV ausgebaut werden. So kann das Potential der kurzen Wege im Zentrum auf alternative Mobilitätsangebote übergeleitet werden. Einhergehend mit diesem Potential bestehe auch die Möglichkeit ein Bewusstsein der im Zentrum lebenden Menschen zu schaffen, alternative Mobilitätsangebote zu nutzen. Erstrebenswert wäre ein Zentrum möglichst ohne zunehmende Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs. Hierdurch würde die Lebensqualität im Zentrum gesichert werden und zusätzlich das Zentrum als Aufenthaltsort an Attraktivität gewinnen. Grundsätzlich bieten städtische Strukturen auch gewisse Vorteile und Qualitäten durch jene eine Verdichtung profitieren kann.

Ein weiteres Potential durch eine Neuregelung der Gebäudehöhen ist die Möglichkeit bestehende Gebäude aufzustocken. Oftmals ist es nicht einfach, eine geeignete freie Fläche zu finden, die sich für eine höhere Bebauung eignet. Gerade in zentralen Bereichen ist oft schon viel verbaut. Das Instrument der Aufstockung biete hierbei enormes Verdichtungspotential.

Eine Hürde, die grundsätzlich beim Diskurs der Gebäudehöhe bestehe, ist die Durchmischung der Generationen und der damit einhergehenden unterschiedlichen Betrachtungsweisen. Die ältere Generation kennt meist das Einfamilienhaus und die ländliche-dörfliche Siedlungsentwicklung, von der man oft nur sehr schwer abweichen will. Die jüngere Generation ist meist jene, die sich den Wandel hin zu einer mehr urbanen Siedlungsstruktur vorstellen kann, und auch die Qualitäten sieht, die damit einher gehen können. Hier wäre es wichtig, die Leute – vor allem die ältere Generation – abzuholen und besser zu informieren warum bestimmte Entwicklungen wichtig sind, und in welchem Kontext diese geschehen.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Verdichtung wird klar als Gebot der Stunde bezeichnet. Der Boden in Liechtenstein ist sehr begrenzt und man muss einen haushälterischen Umgang sicherstellen. Gerade im Zentrum ist eine Nachverdichtung gerade auch mit der Schaffung von städtischen Qualitäten unbedingt geboten. Diese Entwicklung wurde auch schon in den letzten Jahren mit einer stetigen Erhöhung der Ausnutzungsziffer von früher meist mit 1,2 bis heute schon mit 1,6 eingeleitet.

Ein Potential, das durch eine höhere Bebauung bestehe, ist die damit einhergehende Schaffung von Freiräumen, sprich qualitativen öffentlichen Plätzen. Damit könnte man urbanere Räume schaffen, die zunehmend stark frequentiert werden und bestimmte Nutzungen anbieten könnten. Dies würde Qualitäten schaffen, die bei der Zentren-Entwicklung zu beachten wären. Weiters wird erwähnt, dass auch das Potential einer Grünraumgestaltung hierbei genutzt werden sollte, um der zunehmenden Hitze in versiegelten Plätzen entgegenzuwirken.

Weiteres Potential besteht auch bei der Nutzung der Gebäude. Ein gewisser Wohnanteil solle festgesetzt werden, um ein belebtes Zentrum auch außerhalb der Bürozeiten zu gewährleisten.

Zentren Schaffen und auch der Begriff Polyzentralität im engeren Sinne ist für Liechtenstein durchaus zielführend. Durch das Schaffen von zentralen Orten mit unterschiedlicher Nutzung könne viel Dichte und auch Besucherfrequenz erzeugt werden und so eine gewisse Urbanität geschaffen werden.

Eine Hürde bezüglich der Umsetzung der Regelungen, wo man höher bauen dürfe und wo nicht, bestehe beispielsweise bei den je Gemeinde unterschiedlichen Bezeichnungen für die konkreten Zonen im Zonenplan. Hierbei wäre grundsätzlich eine vereinheitlichte Namensgebung und eine Harmonisierung der Zonenpläne sinnführend.

Bezüglich einer neuen maximalen Gebäudehöhe wird eine Erhöhung auf 30 Meter erwähnt, die aber durchaus im Zentrum großflächiger bebaut werden könne, und sich nicht beispielweise auf ein einzelnes Gebäude beschränken müsse. Man müsse dies mehr als Entwicklung betrachten in der 30 Meter einfach der nächste Schritt wäre. Prinzipiell würde auch eine Erhöhung auf 40 Meter wahrscheinlich verträglich sein, dies gilt es jedoch in Einzelfällen abzuwägen.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Wenn man das bereits erwähnte Potential von öffentlichem Freiraum in Kombination mit höherer Bebauung heranzieht, könnte eine qualitätssichernde Maßnahme der Umgang mit der Ausnutzungsziffer sein. Die Ausnutzungsziffer könnte bei einer höheren Bebauung so gesetzt werden, dass sich zwingend auch eine öffentliche Fläche auf der Parzelle ausgeht, die mit einer öffentlich zugänglichen Nutzung belegt werden könnte.

Zusätzliche Aufmerksamkeit bei einer höheren Bebauung sollte im Zusammenhang mit der Mobilität auf die Parkierung genommen werden. Man hat derzeit die Situation, dass aufgrund der zunehmenden Größe der Autos die Parkierungszonen vergrößert werden müssen. Bei einer höheren Bebauung im Zentrum sollte grundsätzlich angestrebt werden, die Parkierungsfläche so gering wie möglich zu halten und stattdessen alternative Mobilitätsangebote – allem voran dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs – anzubieten.

Ein grundlegendes Verkehrskonzept für Hochhäuser wäre definitiv eine Bedingung, mit der man erhebliche Qualitäten schaffen könnte.

Eine weitere qualitätsschaffende Maßnahme wäre die Herstellung von einer zunehmenden Nutzungsdurchmischung im Zentrum. Gerade durch höheres Bauen bestünden Potentialflächen, unterschiedliche Nutzungen ins Zentrum zu bringen, und so den Menschen auch die Qualität eines Zentrums (urbanen Raumes) schmackhaft zu machen. Essenziell für eine Nutzungsdurchmischung und auch einer guten Verbindung dessen mit dem öffentlichen Freiraum, ist eine dementsprechende Nutzung in der Sockelzone.

Eine Qualitätssicherung bestehe vor allem in einer geeigneten Rahmensetzung, in der der Nutzen der Allgemeinheit an oberster Stelle steht. Dies bestehe zu einem großen Teil aus einer geeigneten Bauordnung bzw. einem geeigneten Baugesetz, in dem alle möglichen darin enthaltenen Elemente ausgeschöpft werden. Die Verantwortung des Einzelnen – in diesem Falle meist des/der Investors*in –

gegenüber der Öffentlichkeit muss im Zentrum dieser Betrachtung stehen. Die meist rein wirtschaftlichen Interessen der Investor*innen müssen hintenangestellt werden, und es muss eine klare Kommunikation bezüglich der gewünschten Kriterien und der Argumentation dieser erfolgen. Hierfür müsse auf Landes- sowie auch auf Gemeindeebene eine strikte Einhaltung dieser Kriterien erfolgen. Oftmals ist es so, dass die Gemeinden recht schnell nachgeben, wenn ein Investor kommt und ein Bauvorhaben vorschlägt.

Weiters wird betont, dass Liechtenstein aufgrund der kleinen Größe Potential hätte, auch stark innovative Projekte als eine Art Modellregion umzusetzen. Bei etwas Neuem und Innovativem ist oft der Blick von außen sehr hilfreich. Bei einer Konzeptionsplanung über Hochhäuser solle man auch zunehmend auf Expert*innen vom Ausland setzen und deren Meinung in ausreichender Form würdigen. Dies geschah in der Vergangenheit oftmals zu wenig, da man die Verantwortung nur sehr ungern an Außenstehende abgab.

Essenziell für eine adäquate Umsetzung von höherer Bebauung ist auch ein umfassendes Konzept. Hierbei solle man keine Angst haben genügend Bedingungen für eine höhere Bebauung zu stellen. Ein solches Konzept würde landesweit als richtungsweisend für eine höhere Bebauung fungieren und wäre eine enorme Hilfestellung für das Verwaltungshandeln und ein wichtiger Faktor, um bestimmte Qualitäten sicherzustellen.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich würde einer Erhöhung der Gebäudehöhe zugestimmt werden. Zu beachten wäre, dass der Sprung zu neuen Höhen nicht zu groß sei, und dies mehr als eine gemächliche Entwicklung angesehen wird, und so ein verträglicher Umgang sichergestellt werden kann.

Jene Erhöhung der Gebäudehöhe solle für die Verdichtung der Zentrumszonen und zum Schutz der Peripherie eingesetzt werden. Die Verkehrswege müssten neu gedacht werden und der Abschied vom Auto im Zentrum wäre eine Bedingung.

- Mathias Vogt (IP 4):

Kurzportrait: Mathias Vogt hat seinen beruflichen Werdegang mit einer Ausbildung als Hochbauzeichner begonnen und im weiteren Schritt die Berufsmatura abgeschlossen. Folgend hatte er das Architekturstudium an der Universität Liechtenstein absolviert. Seit Studienende ist er als Architekt tätig und blieb immer in enger Verbindung mit der Universität Liechtenstein, bei der er oft als Gastkritiker auftritt. Seit 2014 übernahm er das familieneigene Architekturbüro und ist seitdem selbstständig als Architekt tätig.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Als Beispiel wird die Gemeinde Schaan angeführt, in der höher Bauen prinzipiell im Diskurs der Zentren-Entwicklung und Verdichtung thematisiert wird. Die höchste geplante Bebauung überschreitet allerdings die 22 Meter-Marke nicht. Um mit Themen das Ortsbild betreffend umgehen zu können, werden hierbei Wettbewerbe ausgeschrieben. Somit können eine Reihe an Vorschlägen eingeholt werden.

Weiters angeführt wird das Hardturm-Areal in Zürich, dass mit zwei Hochhäusern bebaut werden soll. Hierbei wehren sich die Betroffenen, da die Sicht durch diese zwei Hochhäuser stark eingeschränkt werde, und somit eine Verschlechterung des Status quo herbeigeführt werde.

Die 1970 erbauten Hochhäuser in Liechtenstein wurden ebenfalls erwähnt. Jenes in Triesen, wird durch die Lage im Riet und die äußere Gestaltung eher als ungünstig betrachtet. In Vaduz am Hang wurde der Standort besser gewählt. Das Erscheinungsbild der Hochhäuser ist grundsätzlich eher als unschön einzustufen. Die Häuser wurden seit langem nicht renoviert und wirken daher etwas verwaht. Die Wohnungen in diesen Hochhäusern seien nicht sehr hochwertig. Hierbei hätte man frühzeitig beispielsweise Wohnungen zusammenlegen müssen – oder andere kreative Aufwertungsprozesse ansetzen müssen – umso auch hochwertigen Wohnraum zu schaffen und die Häuser zu attraktiveren. Dies wurde leider verpasst.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ist oftmals kritisch. Hierbei ist meist der Schattenwurf das große Problem, doch auch die durch höhere Bebauung eingeschränkte Sicht steht oftmals zum Diskurs.

Grundsätzlich müsse das Ortsbild bei einer höheren Bebauung ausreichend berücksichtigt werden.

Resultierend wird angeführt, dass die Örtlichkeit für eine höhere Bebauung essenziell ist. Standorte müssen sorgfältig ausgewählt und geprüft werden.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Eine höhere Bebauung wäre grundsätzlich betrachtet im urbanen Kernraum und im naturnahen Siedlungsraum als verträglich angesehen. Im Zentrum wäre eine höhere Bebauung vor allem im Sinne der Verdichtung, der Mobilität und aller anderen Potentiale, die hierbei herbeigeführt werden könnten, sinnvoll.

Auch in Richtung Landschaft, beispielsweise Richtung Rhein, könnte eine höhere Bebauung durchaus auch seine Berechtigung finden. Gerade, wenn man an den Freiraumaspekt denkt, würden sich solche Standorte anbieten. Man könnte hierbei große Freiräume schaffen, die es im Zentrum in dieser Form nicht gäbe. Zudem bieten solche Standorte durch die lose bzw. nicht vorhandene Bebauung grundsätzlich mehr Gestaltungsfreiheit.

Im kompakten Siedlungsraum wäre eine höhere Bebauung kaum möglich, da hierdurch die Verhältnismäßigkeit komplett verloren ginge, und Probleme der Nachbar*innen bezüglich Schattenwurfs und Sichtverbauung quasi vorprogrammiert wären.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Ein Hochhaus hat immer einen gewissen Landmarkcharakter und eine - je nach Höhe und Architektur - sehr starke Ausstrahlungskraft. Dies kann einige Potentiale mit sich bringen.

Beispielsweise kann ein solches Gebäude den Zentrumscharakter stärken, indem man einen markanten Akzent setzt. Ein solches Gebäude hätte Potential für Innovation oder könnte als attraktiver Wirtschaftsstandort fungieren. Durch Erscheinung und adäquater Nutzung des Gebäudes könne eine starke Ausstrahlungskraft geschaffen werden.

Bei einem Hochhaus können verschiedene Nutzungen untergebracht werden, so hätte auch die Wohnnutzung durchaus ihren Anspruch in einer zentralen Lage.

Weiters wird angeführt, dass die Sockelzone hierbei auch essenziell wäre. Diese sollte öffentlich attraktiv sein. Hierbei wird erwähnt, dass nicht nur das Erdgeschoß öffentlich genutzt werden sollte, sondern nach Möglichkeit beispielsweise die ersten zwei oder sogar drei Geschoße eine öffentliche Nutzung aufweisen könnten, um bestmöglich das Potential zu nutzen.

Ein weiteres Potential wird in der Attikagegestaltung gesehen. Ein Hochhaus ist auch immer eine Art Gemeinschaft der Menschen, die dort wohnen. Hierfür sollten auch Räumlichkeiten mitgedacht werden, die den Menschen des Hauses zur Verfügung stehen. Eignen hierfür würden sich die oberen Stockwerke bzw. auch das Dach, in dem verschiedene Nutzungen (Gemeinschaftsräumlichkeiten) angeboten werden könnten. Dies wäre der Gegensatz zu Luxus-Penthouse Wohnungen, die allenfalls in den obersten Stockwerken umgesetzt werden könnten. Luxuswohnungen würden allerdings nicht als optimale Nutzung angesehen, weil dadurch kein Nutzen für die Allgemeinheit hergestellt würde.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Die Zentren-Entwicklung in Liechtenstein hat unweigerlich einen sehr hohen Stellenwert und sollte auch zunehmend weitergeführt und weitergedacht werden. Eine gezielte Erhöhung der Gebäudehöhe könnte hierbei auch zum Einsatz kommen und wäre, wenn richtig eingesetzt, erstrebenswert.

Gerade in Bezug auf eine höhere Bebauung wird angeführt, dass dies vor allem im Zentrum im Zusammenhang mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und sonstigen umliegenden Nutzungen Sinn machen würde.

Eine Hürde für eine höhere Bebauung in Liechtenstein könnte beispielsweise der Neid sein, warum der eine höher Bauen darf als der andere. Dieser Aspekt wird hervorgehoben und aufgrund der Kleinheit des Landes als schwerwiegender angesehen als in größeren Ländern. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass derjenige, der durch eine höhere Gebäudehöhe begünstigt wird, Abgaben machen muss bzw. bestimmte Kriterien einhalten muss, die der Allgemeinheit zugutekommen. So könne eine gewisse Gerechtigkeit hergestellt werden.

In Bezug auf verdichtetes Bauen und eine geschlossene Bauweise wird erwähnt, dass grundsätzlich Höherbauen auf mehr Akzeptanz stoßen könnte. Allgemein betrachtet würde Höherbauen auf weniger Hürden stoßen als eine verdichtete Bauweise oder sogar geschlossene Bauweise. Trotzdem muss zeitgleich auch eine Nachverdichtung vor allem in Zentrumsgebieten bewerkstelligt werden. Leider bestehe allgemein eine gewisse Angst vor Verdichtung. Diesbezüglich müssen Anreize geschaffen werden, um den Mehrwert für die Gesellschaft zu erkennen.

Bezüglich einer Neusetzung der Gebäudehöhe wird erwähnt, dass jene Zahl lediglich eine Maximalhöhe darstelle und nicht bei jedem Hochhaus dann maximal ausgenützt werden solle/könne. Somit könne man einen großen Spielraum schaffen. Genannt wird hierbei beispielhaft eine Erhöhung auf das Dreifache, also 66 Meter.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Grundsätzlich wäre das Instrument des Gestaltungs- und Überbauungsplanes mit anschließender notwendiger Genehmigung passend, um bestimmte Qualitäten sicherzustellen. Rechtlich könnten hierbei allerdings Schwierigkeiten bestehen, beispielsweise, wenn es darum geht bestimmte Nutzungen vorzugeben. Grundlegend müsse die Planung schon beim Zonenplan beginnen, gerade wenn man, wie bei einem Hochhaus passend, eine Hybridnutzung vorsieht.

Hierbei wird auch erwähnt, dass die Zonenplanung in Liechtenstein äußerst komplex ist. Jede Gemeinde hat eine unterschiedliche Zonenbenennung. Grundsätzlich würde eine Harmonisierung der Zonen schon eine Erleichterung darstellen, wenn es um bestimmte Planungen von Gebäuden geht. Dies wäre auch im Falle von Hochhäusern ein wichtiger Schritt.

Jedes Hochhaus, dass von einem Investor genehmigt werden will, stehe in einem individuellen Verhandlungsprozess. Gerade wenn die rechtliche Grundlage hierfür nicht ausreichend ist, ist eine Vermittlung bestimmter Kriterien auf Verwaltungsseite essenziell.

Erwähnt wird auch, dass eine Überbauungsplanpflicht auferlegt werden könnte. Beispielsweise wie im Zentrumsbereich in Schaan eine solche Pflicht besteht. Dies wäre auch bei höheren Gebäuden sinnvoll. Hiermit könnten auch bestimmte Pflichten/Kriterien auferlegt werden.

In Bezug auf ein Hochhauskonzept wird angeführt, dass es in jenen Gemeinden, in denen dies sinnvoll wäre, eine Art Zentrumsentwicklungskonzept bräuchte, welches auch die Aspekte von höheren Gebäuden veranschaulicht. Diese können eben mittels Überbauungsplan festgesetzt werden.

Ein Hochhauskonzept, das als Grundlage für alle folgenden Überbauungspläne gelte, würde auch als sinnvoll betrachtet werden. Allerdings wird der Aspekt des Konzeptes auch als kritisch gesehen. Eine individuelle Betrachtung je nach Standort und je nach Projekt ist ohnehin zwingend. Hierbei kommt es darauf an, wie jenes Konzept aufgebaut wäre und welche Inhalte vorgegeben wären. Ein Hochhauskonzept mache nur dann Sinn, wenn jene Inhalte und Ziele auch in der Praxis umsetzbar sind.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich wird die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe als sinnvoll angesehen. Natürlich nur unter der Voraussetzung, dass die erwähnten Kriterien berücksichtigt werden.

- Sybilla Zech (IP 5):

Kurzportrait: Sybilla Zech hat Raumplanung und Raumordnung auf der TU-Wien studiert und absolvierte dort anschließend ihre Universitätsprofessur für Regionalplanung und Regionalentwicklung. Neben ihrer Lehr- und Forschungstätigkeit leitet sie das von ihr gegründete Planungsbüro Stadtland mit Sitz in Vorarlberg und Wien. Durch ihre Teilnahme an der Gestaltungskommission in Liechtenstein hat sie sich auch mit den raumplanerischen Gegebenheiten in Liechtenstein auseinandergesetzt.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

In Bezug auf Hochhäuser, werden die oft in den 1960er Jahren erbauten Bahnhofs - Hochhäuser erwähnt. In Vorarlberg sehe man dies sehr oft, dass neben den Bahnhöfen Hochhäuser errichtet wurden. Beispielhaft gibt es dies in Dornbirn, Bregenz, Hohenems und auch Feldkirch. Interessant ist, dass dieses Phänomen in Liechtenstein nicht vorherrscht.

Grund für die Erbauung von Hochhäusern an den Bahnhöfen könne eine Art Zeichensetzung sein. Es war ein Österreich geprägt vom Krieg im Zeichen des Wiederaufbaus. Man wollte damit zeigen, dass man wieder ökonomisch flexibel und gestärkt ist. Weiters war ein Gedanke – der auch heute sehr relevant ist – dass man an strategischen Verkehrspunkten, wie einem Bahnhof, eine bauliche Verdichtung geschaffen hatte.

Um Liechtensteinbezug herzustellen, wird hierbei Schaan erwähnt. Der Bahnhof in Schaan war in den 70er Jahren ein Bahnhof in der „Pampa“. Dies hat sich radikal verändert, heutzutage sind dort schon teils städtische Strukturen zu erkennen und die maximale Gebäudehöhe von 22 Meter wird schon teilweise ausgereizt.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Grundsätzlich berührt eine höhere Bebauung immer das Ortsbild. Es gibt sensiblere Bereiche und weniger sensible. Jene Bereiche, die mehr Dichte brauchen – beispielsweise Zentrumslagen – eignen sich ortsbildtechnisch im Allgemeinen besser für eine höhere Bebauung.

Ein Hochhaus wird in der Betrachtung des Ortsbildes immer als eine Dominante betrachtet, zumindest wenn man dies auf Liechtenstein bezieht. Es ist immer die Frage, ob der Bereich eine Dominante zulässt und verträgt, oder ob dies störend ist. Wichtig ist, dass die Erbauung von Hochhäusern nicht

„zufällig“ erfolgen darf, sondern ortsbildtechnisch und raumplanerisch geprüft werden. Eine Untersuchung der Grundlagen und der Ausgangssituation sind essenziell.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Periphere Standorte eignen sich aus Mobilitätsgründen eher nicht für eine höhere Bebauung. Jene Standorte sind schlecht mit dem öffentlichen Verkehr zu erschließen und würden somit das Verkehrsaufkommen an jenen Stellen verschärfen, wo es nicht erwünscht ist.

Der urbane Kernraum eignet sich weitaus besser für eine höhere Bebauung. Gerade wenn man an den Mobilitätsaspekt denkt, ist eine höhere Besucherfrequenz in Zentrumsbereichen zukunftsfähiger. Dies lasse sich gut mit dem Wechsel zu alternativen Verkehrsmitteln – der ohnehin in der Zukunft an Bedeutung gewinnt – vereinbaren. Aus raumplanerischer Sicht spricht alles für den urbanen Kernraum.

Rein ortsbildtechnisch wären auch Standorte außerhalb des urbanen Kernraums möglich.

Höhere Bebauung wird allgemein in Liechtenstein nicht als das optimale Verdichtungstool gesehen.

Beispielsweise in Bahnhofnähe könne man es sich vorstellen, jedoch hat sich Liechtenstein gegen den Bahnausbau entschieden.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Als Potential wird die Erdgeschoßnutzung erwähnt, die durch eine öffentliche Nutzung belebt werden könne. Leider ist oftmals das Erdgeschoß bei Hochhäusern nicht mit einer solchen Nutzung belegt, da für Hochhäuser viele Reglements gelten. Man braucht viele Müllräume, eine Garagenzufahrt, Abstellräume. Dies verhindert oftmals, dass eine geeignete Nutzung stattfinden kann. Wenn man über höheres Bauen nachdenkt, muss man sich vor allem Gedanken über die Erdgeschoßnutzung machen. Diese müsse unbedingt mit einer geeigneten – für die Allgemeinheit nützlichen – Nutzung belegt werden. Dies liegt oftmals nicht im Wunsche der Investor*innen, da die Rentabilität dadurch nicht optimal ist. Grund hierfür sei auch, dass die Mindestgeschoßhöhe bei einer gewerblichen Nutzung

weitaus höher ist als bei einer Wohnnutzung. Hierdurch würde potenzielle Fläche verloren gehen, die der Investor gerne in Rendite umwandeln möchte.

Es wird auch erwähnt, dass eine Erhöhung der Gebäude im Industriegebiet als sehr sinnvoll erachtet wird. In jenen Bereichen ist das Ortsbild nicht gefährdet und es kann dadurch eine flächensparende Planung realisiert werden. Allgemein wird das Potential von höher-bauen mehr im Gewerbe und der Industrie gesehen als im Wohnbau. Im Wohnbau könne man mit dem Geschoßbau – beispielsweise 5 Stockwerke – schon gute Dichten erreichen. Hierbei müssten die Gebäudeabstände neu berücksichtigt werden.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Zentren-Entwicklung ist grundsätzlich in Liechtenstein ein wichtiger Aspekt. Darin bestünde wiederum das Potential für eine Mobilitätsverbesserung. Das Verdichten der Zentrumsbereiche schafft Voraussetzung für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Auch wäre höheres Bauen grundsätzlich ein geeignetes Verdichtungstool. In Liechtenstein wäre dies jedoch nicht optimal.

Höhere Gebäude würden auch im Zentrumsbereich nicht als optimales Verdichtungstool für Liechtenstein gesehen. Auch ein Hochhaus im Sinne einer Zeichensetzung für Verdichtung wird eher abgelehnt.

Zielführend für die Liechtensteiner Siedlungsentwicklung wäre eventuell die Setzung von Mindestgebäudehöhen. Dies ist in der Umsetzung etwas umstritten, da Personen, die nicht viel finanzielles Kapital aufweisen, gezwungen sind, eine bestimmte Höhe zu erreichen. In Liechtenstein im Sinne der Zentren-Entwicklung könne man sich dies aber durchaus überlegen. Im Wohngebiet würde es sich wiederum eher nicht anbieten. Eine Mindestbaudichte wäre im gleichen Schritt mit der Mindestgebäudehöhe auch überlegenswert.

Angeführt wird, dass die Gebäudehöhe kein Faktor für die Zentren-Entwicklung sei. Wichtig sei, was in den Erdgeschoßen passiert.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Als zentrales Instrument für die Festsetzung von bestimmten Kriterien bezüglich höheren Bauens wird der Gestaltungs- und Überbauungsplan genannt, sowie auch die Bebauungspläne der Gemeinden. Hiermit könne beispielsweise festgesetzt werden, dass sich das Gebäude Richtung Straße öffnen muss und ein bestimmter Vorplatzbereich hergestellt werden müsse. Auch Fahrradabstellmöglichkeiten im Erdgeschoß können hiermit festgelegt werden.

Ein privatrechtlicher Vertrag, um bestimmte Kriterien sicher zu stellen, sei in Liechtenstein rechtlich eher nicht umsetzbar. Auch ein verpflichtender städtebaulicher Wettbewerb sei in Liechtenstein rechtlich nicht möglich. Man müsse diesen explizit ausschreiben. Dabei wäre wichtig, wie die Ausschreibung erfolgt. Dies wäre wiederum eher individuell.

Grundsätzlich wäre eine genaue Überprüfung erforderlich, um abzuklären, welche Kriterien mit den bestehenden Instrumenten (Bebauungsplan etc.) festgelegt werden können. Prinzipiell wäre einiges möglich.

Ein wichtiges Kriterium wäre die Neusetzung der rechtlich festgelegten Parkplätze pro Wohneinheit. Da müsse man bei einem Hochhaus eine Ausnahme machen, indem weniger Parkplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden.

Die Bauökologie wäre bei einem Hochhaus auch ein wichtiges Thema. Es könnte hiermit ein Akzent für den Klimaschutz gesetzt werden.

Freiraumschaffung und auch Grünraumschaffung wären essenzielle Faktoren, die bei zentralen Bereichen beachtet werden sollten.

Die Ausnützungsziffer könne bei der Hochhausthematik auch verwendet werden, um bestimmte Kriterien festzulegen. Beispielsweise könne man durch das Schaffen von Räumlichkeiten für Dienstleistung und Gewerbe in Hochhäusern die Ausnützungsziffer erhöhen. Dies könne beispielsweise in der Verhandlung mit Investoren eingebracht werden.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich würde eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe nicht empfohlen werden. Bei vereinzelt Standorten könnte es jedoch mit genügender Überprüfung und strengen Kriterien Sinn machen.

Als Gegenargument wird der doch hohe Leerstand und auch die enorme Fläche an bereits gewidmetem Bauland erwähnt. Sich diesen Herausforderungen zu stellen, wird als wesentlich wichtigere Aufgabe gesehen, als höher bauen zu dürfen.

- Johannes Brunner (IP 6):

Kurzportrait: Johannes Brunner ist als Architekt, mit einer Filiale in Balzers und einer in Azmoos, tätig. Er war viele Jahre lang in der Gestaltungskommission in Liechtenstein und ist derzeit in der Städtebaukommission in St. Gallen tätig.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

In der Schweiz sei die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch höhere Bebauung ein alltägliches Problem. In Liechtenstein ist die Bebauung grundsätzlich eher nicht so hoch und deswegen bestehen diesbezüglich auch keine Probleme.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Durch höhere Bebauung ist das Ortsbild in jedem Falle berührt. Hierbei ist darauf zu achten, dass bei höheren Gebäuden sensibel mit dem Ortsbild umgegangen wird. In der Schweiz gibt es einige Gemeinden, die ein Hochhauskonzept erstellt haben. Diese sind oftmals nicht sehr gut umgesetzt worden und in der praktischen Anwendung meist nicht zielführend gewesen. Bei Hochhäusern besteht auch das Problem der eher schwierigen Beurteilung der baulichen Auswirkungen. Ob ein Haus drei oder fünf Stockwerke haben kann, ist leicht zu beurteilen. Bei Hochhäusern, gerade wenn man sich Gedanken über deren Höhe macht, ist dies viel schwieriger zu beurteilen. Ob eine Bebauung nun 50 oder 60 Meter hoch ist, sei bezüglich Verträglichkeit auf die Umgebung schwieriger abzuschätzen.

Hohe Häuser haben in mehrfacher Dimension Einfluss auf die Umgebung und auf das Ortsbild. Es gibt die nachbarschaftliche Dimension, also die Häuser die unmittelbar in der Umgebung sind und durch eine höhere Bebauung beeinträchtigt werden könnten. In größerer Betrachtungsweise gibt es auch Sichtbeziehungen, die durch höhere Bebauung verändert werden könnten und so auch zu Beeinträchtigungen führen könnten. Hierzu zählen auch Beziehungen zu topografischen und landschaftlichen Elementen.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Der Einfluss auf das Liechtensteiner Ortsbild, beispielsweise in Schaan, müsste untersucht werden. Prinzipiell könne man sich dies aber durchaus vorstellen. Man solle jedoch sehr vorsichtig mit einer höheren Bebauung umgehen.

Traditionell würde man sagen, dass höheres Bauen grundsätzlich in Zentrumsbereichen verankert sein solle, jedoch auch als landschaftliches Element dies nicht komplett auszuschließen wäre. Essenziell sei hierbei vor allem die Erschließung. Zentren-Bereiche sind meist gut erschlossen, während Randbereiche dies oft nicht sind. Ein Hochhaus an einem schlecht erschlossenen Standort ist aus raumplanerischer Sicht wenig sinnführend.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Durch die Erhöhung der Gebäudehöhe besteht städtebaulich das Potential sehr dichte und urbane Strukturen zu schaffen. Dieses Potential muss ortsspezifisch umfassend untersucht werden. Zudem könne ein Hochhaus auch als Landmark eingesetzt werden, um bestimmte Strukturen zu stärken. Der Standort eines solchen Hochhauses wäre jedoch sehr gut abzuwägen.

Gerade wenn es um Dichte geht, wird erwähnt, dass großflächig 3-4 Stockwerke mehr, als sinnvoller erachtet werden, als vereinzelt Hochhäuser zu erbauen. Hochhäuser hätten mehr eine symbolische Bedeutung des Verdichtungsprozesses und Wandel zu städtischen Strukturen. Hochhäuser bringen auch viele Probleme mit sich, beispielsweise Föhnlage, Schattenwurf etc.

Weiters wird erwähnt, dass Liechtenstein grundsätzlich sehr ländlich geprägt ist, und man nicht in der Stadt ist. Dichte, urbane Strukturen würden somit nicht in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur passen. Jene Potentiale, die es in Großstädten gibt, sind in Liechtenstein nicht vorherrschend.

Potential bestehe grundsätzlich auch in der Freiraumgestaltung. Bebauung und Freiraum stehen immer im Einklang und sollten gemeinsam gedacht werden. Dies ist vor allem in dichten Zentren-Strukturen wichtig.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Das Thema der Zentren - Stärkung und Verdichtung der Zentren - ist in Liechtenstein grundsätzlich als wichtig anzusehen. Allein mit Hochhäusern würde man die gewünschten Ziele jedoch nicht erreichen. Da Hochhäuser nur vereinzelt verträglich und sinnvoll wären, würde damit das Dichteproblem nicht behoben werden. Wie bereits erwähnt wäre eine sanfte, jedoch großflächige Erhöhung der Gebäudehöhe um 1-2 Stockwerke sinnvoller. Auch wird die Baulückenschließung, sprich eine möglich geschlossene Bauweise als wichtiger erachtet, als in die Höhe zu gehen.

Verdichtungspotential wird vor allem auch in den Gemeinden Schaan und Vaduz gesehen.

Grundsätzlich bestehe auch ein gewisser Widerstand – auch seitens der Bevölkerung – wenn es um höher Bauen und Verdichten geht. Es stehe auch immer die Angst im Raum, gewisse ländliche Qualitäten zu verlieren.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Ein Hochhauskonzept, wie es in vielen Schweizer Ortschaften gibt, wäre eine Möglichkeit, um bestimmte Qualitäten festzulegen. Jedoch werden jene Konzepte oftmals schlecht ausgeführt.

Eine Maßnahme wäre es Gebiete auszuweisen (über mehrere Parzellen hinweg), wo eine Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht besteht. Es wäre auch Aufgabe der Gemeinden dies umzusetzen.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Wenn eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe erfolgen soll, wird empfohlen eine geringe Erhöhung umzusetzen, die großflächig (beispielsweise in Zentrumsbereichen) einsetzbar wäre. Grundsätzlich wird Verdichtungspotential in anderen Bereichen gesehen und als wichtiger erachtet, als höher als 22 Meter zu bauen.

- Marion Risch (IP 7):

Kurzportrait: Marion Risch war kurz nach ihrem Architekturstudium 18 Jahre lang beim Amt für Hochbau als Projektleiterin tätig. Nach und nach – vor allem auch mit ihrer derzeitigen Stelle als Leiterin des Bauamtes Schaan - war sie sehr oft mit Themen der Raumplanung konfrontiert.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Als Beispiel wird die Zentrumsentwicklung Schaan genannt. In Schaan ist Höhe derzeit das Gebot der Stunde, jedoch geht man nicht über die maximale Gebäudehöhe von 22 Meter hinaus. Gebäudehöhen sind dort aber ein viel diskutiertes Thema. Für eine lange Zeit galt in Schaan eine maximale Gebäudehöhe von 11 Meter. Der Schritt, dass nun im Sinne der Zentrumsentwicklung 22 Meter umgesetzt werden können, war Resultat langer Diskussionen. Die Bebauung von 22 Meter hohen Gebäuden solle dort auch nicht großflächig umgesetzt werden, lediglich an einzelnen ausgewählten Standorten wird eine Gebäudehöhe von 22 Meter gutgeheißen.

Problematisch für höheres Bauen sei meist die Nachbarschaft.

Eine hohe Priorität hätten die Erdgeschoßzonen bei der Zentrumsentwicklung in Schaan. Jene sollen mit Nutzungen belegt werden, die von der Allgemeinheit genutzt werden können. Dadurch können die zentralen Bereiche und auch nachbarschaftlichen Beziehungen verbessert werden.

Weiters wird auch der Busbahnhof Schaan erwähnt, in dessen Umgebung sich eine höhere Bebauung grundsätzlich eignen würde.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Grundsätzlich könne das Ortsbild durch eine höhere Bebauung durchaus beeinträchtigt werden. Gerade unmittelbare Nachbarn können durch beispielsweise den Schattenwurf beeinträchtigt werden. Meist, gerade auch im Sinne einer Zentrumsentwicklung, lassen sich höhere Gebäude jedoch gut integrieren.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Grundsätzlich könne man sich eine höhere Bebauung in Liechtenstein durchaus vorstellen. Als Beispiel wird der temporär erbaute Turm in Schaan mit einer Höhe von 36 Meter angeführt, der trotz seiner Höhe gut ortsbildverträglich sei. Das einzige Hindernis bzw. Kriterium ist der Schattenwurf, der oftmals problematisch sein könnte und zu beachten ist.

Prinzipiell wäre in Liechtenstein der urbane Kernraum für eine höhere Bebauung geeignet. Grundsätzlich können aber auch andere Standorte gefunden werden, die ortsbildtechnisch gerechtfertigt wären. Gerade an Hanglagen, wie die Hochhäuser in Vaduz, wäre dies akzeptabel.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Potential einer höheren Bebauung bestünde im geringeren Bodenverbrauch. Je dichter man baut, desto weniger Boden wird verbraucht. In Liechtenstein gäbe es enorm viele Einfamilienhäuser, nur wenige Menschen leben in Mehrfamilienhäuser. Dies könne zukünftig zu einem zunehmenden Bodenverbrauch führen und man müsse sich Alternativen überlegen.

Zudem könne durch eine höhere Anzahl an Menschen im Zentrum die unmittelbare Infrastruktur besser ausgelastet werden. Gerade wenn man an das Verkehrsaufkommen denkt, sind viele Leute im Zentrum, die keinen langen Weg mit dem Auto zu bestimmten Dienstleistungen zurücklegen müssen, ein erheblicher Vorteil. Das gleiche gilt auch für den öffentlichen Verkehr. Ein Zentrum ist meist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und jene Menschen, die dort leben, können dieses Angebot dann besser annehmen. Ein Umstieg auf alternative Verkehrsmittel ist somit erleichtert.

In einem Zentrum, in dem viele Menschen wohnen, bestünde auch das Potential einer zunehmenden sozialen Durchmischung. Gerade wenn man an alte Menschen denkt, ist oft Vereinsamung ein Problem. Durch soziale Durchmischung von Jung und Alt könne dem entgegengewirkt werden.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Die Zentrumsentwicklung in Liechtenstein sei ein zentrales Thema, das wichtig für die Zukunft ist. Mit der Zentrumsentwicklung bestünde viel Potential einigen raumplanerischen Problemen, die in Liechtenstein existieren, entgegenzuwirken. Grundsätzlich ist Verdichtung im Zentrum eine wichtige Entwicklung. Die Erhöhung der Gebäudehöhe könne einer von vielen Schritten sein, um diese Verdichtung voranzutreiben. Somit wäre die Erhöhung eine sinnvolle Maßnahme für Liechtenstein.

Wenn man sich über eine Neusetzung der Gebäudehöhe Gedanken macht, wird erwähnt, dass an der richtigen Stelle durchaus stark in die Höhe gegangen werden könne. Beispielsweise 33 Meter, wie

auch die aktuellen Hochhäuser (1970 erbaut) in Liechtenstein haben, könne man sich auch im Zentrum vorstellen.

Höher bauen würde auf weniger Widerstand stoßen als dichtere Bauweisen. Um beispielsweise geschlossene Bauweisen zu bewerkstelligen, müssten Parzellen zusammengelegt werden, was aufgrund unterschiedlicher Besitzverhältnisse sehr schwierig ist. Zudem müsste das Baugesetz grundlegenden Veränderungen unterzogen werden.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Als erste Maßnahme zur Einhaltung bestimmter Qualitäten wird eine Gestaltungsplanpflicht erwähnt. Durch jene Pflicht kann sichergestellt werden, dass bestimmte Kriterien bei der Erbauung von neuen Gebäuden sichergestellt werden und beispielsweise auch Ideen umgesetzt werden, die der Allgemeinheit einen Nutzen bringen.

Problem sei hierbei oft, dass die Investoren lediglich renditeschaffend ihre Bauvorhaben umsetzen wollen. Die Nützlichkeit für die Allgemeinheit stehe hierbei dann im Hintergrund.

Ein weiteres Problem bei Hochhäusern könnte die Ausnützungsziffer sein. Um qualitätsvoll bauen zu können, müsse die Ausnützung gerade bei höheren Gebäuden oftmals höher sein als erlaubt. Bei derzeitiger Ausnützung würden Hochhäuser sehr schmal werden, und somit an Qualität verlieren. Eine Lösung für jenes Problem wäre, dass beim höher Bauen die Ausnützung von anderen umliegenden Grundstücken dafür weggenommen wird. Jene Grundstücke können dann beispielsweise als öffentliche Fläche sichergestellt werden. Somit könnten auch Private die Aufgabe übernehmen öffentliche Flächen zu schaffen, was bisher nur den Gemeinden zufiel.

Weiteres Potential bestünde in der Erdgeschoßnutzung, die publikumsattraktiv sein solle. Dies wird heutzutage auch schon bei den beispielsweise 18 Meter hohen Gebäuden im Zentrum in Schaan verlangt. Die konkrete Umsetzung einer publikumsattraktiven Nutzung ist in der Praxis jedoch schwierig. Man kann zwar vorgeben, wie das Gebäude gebaut werden solle und welche Nutzungen erlaubt werden, was jedoch konkret dann in diesem Gebäude passiert, kann nicht genau definiert werden. So passiert es des Öfteren, dass jene Erdgeschoßzonen in Folge nicht wirklich publikumsattraktiv sind. Dies ist oftmals problematisch für zentrale Standorte.

Ein weiteres Potential gerade bei Hochhäusern bestünde auch in der Dachgestaltung, die beispielsweise auch öffentlich sein könnte.

Ein Hochhauskonzept würde als sinnvoll angesehen und sogar als Bedingung gesehen, wenn man die Gebäudehöhe erhöhen will. Wenn dies sinnvoll umgesetzt würde, könne dies das Verwaltungshandeln vereinfachen und Fehler könnten vermieden werden.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich würde einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe zugestimmt. Jedoch wäre die Umsetzung dessen wichtig, nicht jeder Standort eignet sich für eine höhere Bebauung und dies sollte auch gut kontrolliert werden. Ein Konzept, wie man mit höheren Gebäuden umgeht, sollte im Vorhinein schon bestehen.

Es wird auch erwähnt, dass neben der Gebäudehöhe auch andere Verdichtungsformen wichtig wären. Ein Wegdenken von der Solitärbauweise, die in Liechtenstein vorherrschend ist, wäre zielführend. Auch mit dichten Bebauungsstrukturen könne Qualität erzeugt und erhalten werden. Man könne dadurch auch auf die oft überflüssigen Abstandsgrünräume verzichten.

- Marion Spirig (IP 8):

Kurzportrait: Marion Spirig hat im Jahr 1990 ihr Architekturdiplom an der ETH-Zürich absolviert. Im Anschluss daran hat sie 15 Jahre als Entwurfsarchitektin und gegen Ende auch als Chefarchitektin in einem großen Architekturbüro gearbeitet. Weitere 5 Jahre gründete und leitete sie ein Architekturbüro, dass zeitweise bis zu 15 Angestellte hatte. Nach ihrem Abgang des Architekturbüros ging sie zurück in ihre Heimat ins Rheintal und nahm ihre Stelle an der Gemeinde Vaduz an, in der sie für die Raumplanung zuständig war. Zum Zeitpunkt des Interviews stand bereits ihr nächster Jobwechsel fest, indem sie die Tätigkeit der Amtsleiterin des Amtes für Hochbau und Raumplanung in Liechtenstein antreten wird.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Als Beispiel wird die Gemeinde Vaduz erwähnt, in der man versucht, möglichst hohe Gebäudehöhen auf ortsbildverträgliche Art und Weise zu etablieren. Dies könne mit einer geeigneten Konzeptvorstellung bewerkstelligt werden.

Explizit wird der Bereich Äule in Vaduz erwähnt, der in Liechtenstein der dichteste und urbanste Raum sei. Hierbei werden neben den bebauten Bereichen vor allem auch die Freiräume als wichtig erachtet, die durch das Land und die Gemeinde sichergestellt werden müssen. Es müsse stets ein Gesamtkonzept erstellt werden, um alle erdenklichen Faktoren bestmöglich zu beachten. So sind neben der Gebäudehöhe eben auch andere Themen wie Freiraum, Mobilität oder beispielsweise Durchgängigkeit relevant. Gerade auch im Hinblick auf den Klimawandel müssen auch in Liechtenstein geeignete Maßnahmen getroffen werden. In Zentrumsbereichen, die durch einen hohen

Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind, ist Hitzeanpassung bzw. Hitzemilderung wichtig. Durch Bebauungspläne haben die Gemeinden und auch das Land Einfluss auf die Gebietsgestaltung, dies wird vor allem in Zentrumsbereichen und auch in Bezug auf die Gebäudehöhen angewendet.

Ziel der Neugestaltung des Zentrumsbereiches in Vaduz sei es unter anderem die derzeit meist 15 Meter hohe Bebauung auf 18 Meter und vereinzelt auch 22 Meter oder höher zu erhöhen.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Grundsätzlich wird durch eine höhere Bebauung das Ortsbild verändert. Dies bedeute nicht gleich eine Verschlechterung des Ortsbildes. Wichtig sei eine konzeptionelle Herangehensweise, mittels derer bestimmte Qualitäten geschaffen werden und eine sanfte Einbettung in das bestehende Ortsbild und die bestehenden Siedlungsstrukturen gewährleistet werden.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

In Liechtenstein wird grundsätzlich Potential durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe festgestellt. Gerade in Zentrumsbereichen (beispielsweise Vaduz) könne durch eine überdachte konzeptionelle Herangehensweise auch urbane Qualitäten durch gezielte Erhöhung der Gebäudehöhe erzielt werden. Vereinzelt könne auch an topografisch verträglichen Punkten wie beispielsweise günstige Hanglagen eine höhere Bebauung entstehen.

Bezüglich einer Neusetzung der Gebäudehöhe wird erwähnt, dass nicht eine bestimmte Höhe für viele Standorte als vertretbar eingestuft werden kann, sondern je nach Sachverhalt unterschiedliche Höhen akzeptabel wären. Eine Erhöhung auf 25 Meter könne man sich grundsätzlich vorstellen. An gewissen Standorten, wie beispielsweise an Hanglagen, könnten auch noch höhere Gebäudehöhen realisiert werden. Erwähnt wird hierbei auch, dass eine Erhöhung von mehr als 22 Meter nur vereinzelt an ausgewählten Standorten ortsbildverträglich sei. Als Gegenbeispiel wird das derzeit geplante Hochhaus „Chez Fritz“ in Buchs erwähnt, das eine Gebäudehöhe von 60 Meter aufweisen soll. Eine solche Erhöhung wird in Liechtenstein eher nicht als sinnvoll erachtet. Hierbei ist wichtig zu erwähnen, dass Vaduz ein Dorf mit ca. 5500 Einwohner ist, und keine Stadt sei. Markant ist Vaduz durch die hohe Arbeitsplatzdichte. So steigt die Anzahl an Menschen in der Früh auf das 3-fache auf ca. 15 000 Menschen an. Dies ist bei der Planung zu beachten. Trotz der geringen Einwohneranzahl (im Vergleich mit naheliegenden Städten) steigt die Anzahl der Menschen tagsüber doch rasant an.

Ein Hochhaus mit einem Ausmaß von 60 Metern passe nicht in das meist noch dörfliche Siedlungsbild. Neben Bebauungsdichte sei auch die Gebäudehöhe ein Aspekt, der dörfliche von städtischen Strukturen unterscheidet. Jener Wandel von „Dörflich zu Städtisch“ sollte ein sanfter Übergang sein.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Neben den grundsätzlichen Potentialen der Innenentwicklung und Verdichtung bestehe durch eine höhere Bebauung auch das Potential einen Akzent in der Siedlungsentwicklung zu schaffen. Als Beispiel wird hierbei eine Parzelle erwähnt, die sich gegenüber dem Parlamentsgebäude befindet und dem Land gehöre. Diese Parzelle könne mittels einer geeigneten Bebauung mit einer zentralen Funktion belegt werden. Beispielsweise würde sich jene Parzelle für den Standort des Gerichtsgebäudes eignen, das derzeit in einem dem Gericht nicht würdigen Gebäude eingemietet ist. Ein Gebäude mit zentraler Funktion, das dem Land gehört, würde sich anbieten um eine höhere Bebauung – also mehr als 22 Meter - zu realisieren. Gebäude, die höher als 22 Meter gebaut werden, sollen hierbei mittels einer bestimmten Nutzung gerechtfertigt werden.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Die Zentrumsentwicklung in Liechtenstein hat grundsätzlich, und gerade auch im Zusammenhang mit höheren Gebäudehöhen einen sehr hohen Stellenwert in Liechtenstein.

Es wird versucht, den Zentrumsbereich Vaduz durch die Erstellung eines Überbauungsplanes nezugestalten. Neben höherer Bebauung stehen die Freiraumgestaltung und fußläufige Durchgängigkeit im Mittelpunkt. Hierbei bestehe Potential mehr urbane Qualität im Zentrum herzustellen. In Bezug auf die Gebäudehöhen – wie bereits erwähnt - sollen Höhen von 18 bis vereinzelt 22 Meter oder höher geschaffen werden.

Gerade gesamtkonzeptionelle Pläne über größere Siedlungsbereiche stoßen oftmals – und so auch in Liechtenstein – auf Hürden. Größte Hürde sind die vorherrschenden Besitzverhältnisse. Im

Zentrumsbereich Vaduz gäbe es über 50 Grundeigentümer*innen, die bei etwaigen Veränderungen zustimmen müssten. Dies ist oftmals schwierig und ein enormer Verhandlungsaufwand. Ohne der Zustimmung der Grundeigentümer*innen könne kein Bebauungsplan genehmigt werden. Die Überwindung dieser Hürde könne dadurch erzielt werden, in dem die Grundeigentümer*innen davon überzeugt werden, dass auch für sie ein Mehrwert durch die Änderung entsteht.

Eine weitere Hürde könne auch der politische Diskurs darstellen. Natürlich gäbe es auch Gegner und Kritiker an gewissen Maßnahmen, wie beispielsweise auch der Gebäudehöhe. Diese Hürde wird aber gering eingestuft im Vergleich zu der oben genannten Problematik der Besitzverhältnisse.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Wichtiges Instrument hierbei ist der Überbauungs- und Gestaltungsplan, mittels dessen das Land und die Gemeinden bestimmte Vorschriften und Kriterien setzen können. Jene Pläne müssen vom Land genehmigt werden, wodurch eine Art Kontrollorgan sichergestellt ist. Der Bebauungsplan ist gerade deswegen ein so wirkungsvolles Instrument, da er eigentümerverbindlich ist.

Um einen qualitativen Überbauungsplan zu erstellen, wäre es auch sinnvoll eine Art informelles Konzeptpapier zu erstellen, auf dessen Grundlage ein Überbauungsplan erstellt werden kann. Durch die Erarbeitung eines solchen Konzeptes können viele Qualitäten dargestellt werden, die im Anschluss bestmöglich im Überbauungsplan umgesetzt werden können. Gerade durch den informellen Charakter besteht Potential auch gewagte bzw. radikalere Ziele zu veranschaulichen, um so in eine gewünschte Richtung zu lenken. Dies diene grundsätzlich als Leitlinie für die Behörde, nicht als behördenverbindlich.

Eine weitere wichtige Maßnahme sei die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Gerade im Sinne der Zentrumsentwicklung und Verdichtung (auch durch höhere Bebauung), besteht Potential und Handlungsbedarf in der Mobilität. Bei privaten Grundbesitzer*innen stößt man hierbei leider oft auf Desinteresse, da jeder gerne Parkplätze für potenzielle Gäste anbieten will und dies auch aus wettbewerbstechnischen Gründen Sinn macht. Tatsache ist, dass es in Vaduz sehr viele Parkplätze gibt, die oftmals auch leer stehen. Eine Parkplatzreduzierung, die Teil eines Mobilitätskonzeptes gerade in Anbetracht von neuer auch höherer Bebauung sein sollte, ist schwer umzusetzen.

Bei der Neusetzung der Gebäudehöhe wäre auch zu beachten, dass die Gebäudehöhe so gesetzt wird, dass eine höhere Geschoßhöhe im Erdgeschoß begünstigt wird, um vorzubeugen, dass noch ein zusätzliches Stockwerk hineingezwängt wird.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Grundsätzlich könne der Maßnahme, die maximale Gebäudehöhe zu erhöhen, zugestimmt werden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass dadurch eine qualitätsvolle Verdichtung erfolgt und ein sanfter Umgang mit dem Ortsbild und dem Siedlungsgefüge sichergestellt ist.

- Hans Hohenfellner (IP 9):

Kurzportrait: Hans Hohenfellner hat 1975 bis 1981 Architektur an der Technischen Universität Innsbruck studiert. Seit 1985 betreibt er sein eigenes Architekturbüro und hat ab dem Jahr 1991 mit Lehrtätigkeiten an der HTL-Rankweil begonnen. Neben seiner selbstständigen Erwerbstätigkeit war er jahrelang bis ins Jahr 2020 in der Gestaltungskommission in Liechtenstein tätig.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Hierbei wird angeführt, dass eine höhere Bebauung überall einen gewissen Einfluss auf das Ortsbild habe. Somit sei die Frage der Gebäudehöhe in jedem Falle ortsbildrelevant.

Grundlegend wird angeführt, dass durch die Baugrundverknappung ein gewisser Zwang entstehe die Ausnutzungsziffer zu erhöhen und somit mehr Dichte herzustellen.

Bei „Ortsbild und Städtebaulichen“ Fragestellungen sei die Betrachtung von Einzelobjekten nicht zielführend, allgemein anwendbare Veränderungen seien weitaus relevanter.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Die Geschossigkeit (Höhe der Gebäudehöhe) solle in Anbetracht der derzeitigen Entwicklung ohnehin alle 10 Jahre revidiert werden. Dies heiße jedoch nicht, dass es großflächig berechtigt wäre, jene neuen Gebäudehöhen zu realisieren. Dies müsse je nach Einzelfall untersucht werden.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Grundsätzlich wäre eine höhere Bebauung in Liechtenstein mit dem Ortsbild verträglich.

In der Kernzone und allgemein in verdichteten Räumen wäre eine höhere Bebauung meist überhaupt kein Problem. Im Gegensatz dazu werde es in Einfamilienhausgebieten als sehr kritisch angesehen. Eine höhere Bebauung in Einfamilienhaussiedlungen könne einen sehr fremden Charakter in die Siedlungsstruktur bringen.

Gerade bei einer Bebauung die 22 Meter überschreitet, ist eine ordnungsgemäße Prüfung des Einzelfalles zu bewerkstelligen. Nicht an jedem Standort, auch im urbanen Kernraum, würde eine derartige Erhöhung sinnführend sein.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Das Potential, vor allem im Zuge einer Verdichtungsstrategie des Siedlungsraumes wird eher als gering eingestuft. Auch baulich und durch die Notwendigkeit von Abstandsgrünflächen wird die Qualität von Hochhäusern im Liechtensteiner Siedlungsgefüge als eher gering eingestuft. Potential bestehe mehr im dichten Bauen als im höher Bauen. Man könne auch mit 4 Stockwerken sehr dichte Strukturen schaffen, in denen eine sehr gute Lebensqualität hergestellt werden könne.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um Zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Die Zentrumsentwicklung hat in Liechtenstein grundsätzlich einen hohen Stellenwert. Jedoch ist es derzeit so, dass das Land sehr ländlich geprägt ist, und es nur sehr wenige Flächen gibt, die sich zu einer guten Zentrumsentwicklung wirklich eignen. Das Land weist kaum städtische Strukturen auf. Um städtische Qualitäten – wie beispielsweise Feldkirch oder Werdenberg – in Vaduz herzustellen, stößt man vor allem bei den Eigentumsstrukturen auf große Hürden. Durch Grundteilungen und das Erbrecht sind die Parzellen, die weitergegeben wurden, immer kleiner geworden. Dadurch ist eine städtische Bebauung weitgehend gehindert, wenn man nicht Grundstücke zusammenlegen würde. Dies wiederum ist jedoch eine schwierige Angelegenheit. Nur unter großen Anstrengungen ist es möglich, all jene Grundbesitzer*innen an einen Tisch zu bekommen und eine Lösung zu verhandeln, bei der alle zustimmen.

Jedoch wird derzeit die Maßnahme der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe derzeit auf über 22 Meter nicht als relevant empfunden. 22 Meter seien ohnehin schon recht hoch und jene Gebäudehöhe ist in den meisten Fällen auch noch nicht ausgeschöpft. Dies heiße nicht, dass in Einzelfällen eine Ausnahme keinen Sinn machen könnte. Eine Generalisierung der Aussage, dass eine Erhöhung der Gebäudehöhe prinzipiell keinen Sinn mache, könne man nicht machen. Es gibt Einzelfälle, wo eine höhere Bebauung durchaus Sinn machen würde.

Wenn es darum geht, mehr Dichte herzustellen, wird erwähnt, dass andere Bauformen zielführender wären als eine Erhöhung der Gebäudehöhe. Durch beispielsweise eine geschlossene Bauweise könne weitaus mehr Dichte erzeugt werden als mit einzelnen Hochhäusern. Dies ist unter anderem auch durch die nötigen Mindestabstände bei Hochhäusern zu begründen. Neben der Dichte könne durch eine geschlossene Bauweise auch eine bessere Wohnqualität hergestellt werden als bei Hochhäusern. Die Außenraumgestaltung bei geschlossener Bauweise oder Blockrandbauweise habe zudem auch mehr Qualität als bei Hochhäusern, um welche meist lediglich Abstandsgrünflächen entstehen.

Geschlossene Bauweise oder Blockrandbebauung wären allerdings schon sehr urbane Strukturen.

In Bezug auf Liechtenstein wird erwähnt, dass solche urbanen Strukturen prinzipiell ohne Weiteres in Vaduz oder Schaan hergestellt werden können. Zumindest rein aus architektonischer Sichtweise, politisch oder rechtlich ist dies nicht einfach umsetzbar. Trotzdem werden jene Maßnahmen, um mehr Dichte in Zentrumsbereichen zu schaffen und gleichzeitig qualitätsvoll zu verdichten als weitaus sinnvoller angesehen als die Bebauung von Hochhäusern.

Ein weiterer Punkt hierfür ist der starke Föhn im Rheintal. In Liechtenstein sind oft hohe Windstärken zu verzeichnen. Dies ist suboptimal für die Erbauung von Hochhäusern und schränkt auch die Wohnqualität von Hochhäusern ein. Außenbereiche (Terrassen etc.) würden an Qualität verlieren. Für Büros oder andere Zwecke als Wohnen wäre dies weniger das Problem. In Liechtenstein würde oft versucht Dienstleister in Gebäude zu bringen, und dies scheitert leider oftmals. Jene Baulichkeiten werden dann doch für das Wohnen verwendet. Die Gefahr bestünde auch bei einem Hochhaus. Dann hätte man Wohnungen, die keine gute Wohnqualität aufweisen.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Eine wichtige Herangehensweise, um eine qualitätsvolle Entwicklung einzuleiten ist die Herstellung eines Gemeinschaftsgedankens, wenn es um Siedlungsentwicklung und vor allem Zentrumsentwicklung geht. Hierfür benötigt man Personen, die bestimmte Diskussionen einleiten und relevante Menschen und Institutionen zusammenbringen.

Da müssen auch klare Vorgaben formuliert werden. Es muss möglichst genau definiert und beschrieben werden, welche Faktoren für die Zentrumsentwicklung wichtig sind. Beispielsweise ist

eine Erdgeschoßnutzung für die Öffentlichkeit herzustellen. Es gilt genau zu definieren, welche Nutzungen in Frage kommt und was diese Nutzung bieten muss. Die Mietverträge müssen dann in Folge auch dementsprechend gestaltet werden.

Je klarer die Vorgaben definiert sind und die Personen in die Ziele und Vorstellungen der Zentrumsentwicklung eingebunden sind, desto eher können die Ziele erreicht werden und im weiteren Schritt auch ein Mehrwert für die Besitzer kreiert werden.

Bisher war in Liechtenstein oft das Problem, dass die Empfehlungen nicht in ausreichender Form wahrgenommen wurden.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Eine Erhöhung der Gebäudehöhe wird in Liechtenstein zum jetzigen Zeitpunkt prinzipiell nicht als geeignete Maßnahme gesehen. 22 Meter wird oft nicht ausgereizt und man könne mit anderen Maßnahmen mehr Dichte und mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität schaffen. Grundsätzlich könne man sich eine Erhöhung auf 23 Meter vorstellen, wenn beispielsweise eine stärkere Dämmung die Stockwerkhöhe erhöht. Wenn man 7 Stockwerke ermöglichen will, könne man die Gebäudehöhe dementsprechend um einen bis wenige Meter erhöhen. Dies gilt es allerdings abzuwägen.

- Hubert Ospelt (IP 10):

Kurzportrait: Hubert Ospelt hat nach seiner Matura sein 5-jähriges Architekturstudium an der ETH-Zürich abgeschlossen. Um seinen Schwerpunkt in Raumplanung zu vertiefen, hat er berufsbegleitend anschließend an der ETH-Zürich noch eine 2-jährige Zusatzausbildung im Bereich der Raumplanung abgeschlossen. Beruflich war Hubert Ospelt hauptsächlich als Architekt tätig und hat sein eigenes Architekturbüro in Liechtenstein etabliert und im Zuge dessen einige Großprojekte durchgeführt. Weiters hat er die Stabstelle für Landesplanung in Liechtenstein von Walter Walch übernommen und dieses Amt für 10 Jahre ausgeübt. Hierbei war er zuständig für sämtliche Gestaltungs- und Überbauungspläne in Liechtenstein.

Fallen Ihnen Beispiele der Vergangenheit ein, in denen die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung diskutiert wurde?

Welche Faktoren wurden hierbei diskutiert?

Wie wurde in der Vergangenheit mit Gebäudehöhen umgegangen?

Als Beispiel werden die bereits existierenden Hochhäuser in Triesen und Vaduz erwähnt, die in den 1970er Jahren erbaut wurden. Jene Hochhäuser, die in Hanglage erbaut wurden, werden vom Standort

her als gelungen bewertet. Jene Hochhäuser in Triesen Richtung Riet werden als eher ungünstig angesehen. Wichtig in Bezug auf das Ortsbild sind immer der Standort, die nachbarschaftliche Bebauung und auch topografischen Voraussetzungen.

Ab dem Jahre 1947 und früher wurde zwar für die Regelbauweise eine Beschränkung der Gebäudehöhe definiert, jedoch war in den Überbauungs- und Gestaltungspläne keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch Gestaltungs- und Überbauungspläne konnten somit die Festlegungen im Baugesetz übergangen werden, was wiederum nicht optimal für die Siedlungsentwicklung sei.

Durch die Revision des Landesbaugesetzes im Jahr 2009 wurde die Gebäudehöhe auf maximal 22 Meter erhöht. Jene Festsetzung wird als eher ungünstig gesehen, es fehle die Argumentation dafür. Auch 22 Meter am falschen Standort könne eine Katastrophe sein, jedoch 30 Meter am richtigen Standort wäre durchaus vertretbar. Die 22 Meter wurden gewählt, weil dies in der Industrie eine vertretbare und teils nötige Gebäudehöhe war. Warum die 22 Meter im Wohn- und Dienstleistungsbereich richtig sein solle, wurde nicht ausreichend argumentiert. Es fehle das Vertrauen in die Verwaltungsbehörde, jene Planungsentscheidungen zu treffen, und beispielsweise auch höhere Gebäudehöhen an hierfür passenden Standorten zu erlauben.

Ein weiteres Beispiel, das erwähnt wird, befindet sich im Städtle in Vaduz an Hanglage hinter den Gebäuden Richtung Wald beim Höhenweg. Hierbei gab es die Idee, hinter den bereits bestehenden Gebäuden beim Höhenweg, zweistöckige Gebäude über die ganze Länge zu realisieren. Jene Gebäude würden aufgrund der Lage (bestehende Gebäude, Hanglage) das Ortsbild nicht beeinträchtigen und wären eine qualitätsvolle Art, die Zentrumszone baulich zu verdichten. Auch die Erschließung jener Gebäude sei kein Problem. Diese Idee wurde nicht umgesetzt, da dieses Gebiet sich in einer Gefahrenzone mit Felssturz befindet. Jedoch wird erwähnt, dass die sich dort befindlichen Gebäude sich ohnehin bereits in einem Gefahrengebiet befinden. Gerade in Anbetracht dieses Umstandes könnte man durch eine weitere Bebauung eine stabilisierende Wirkung der dortigen baulichen Situation erwirken. Diese Idee wurde jedoch nicht wieder aufgegriffen.

Wie schätzen Sie die Veränderung des Ortsbildes durch eine höhere Bebauung ein?

Eine höhere Bebauung hat in jedem Fall Auswirkungen auf das Ortsbild. Grundsätzlich ist dies im Einzelfall zu beurteilen.

Wie intensiv empfinden Sie den Eingriff auf das Ortsbild in Liechtenstein durch eine höhere Bebauung (Auch in Anbetracht der bereits geschehenen Veränderung auf das traditionelle Ortsbild)?

In welchen Zonen wäre eine höhere Bebauung vertretbar für das Ortsbild, wenn man unterteilt in „urbaner Kernraum“, „kompakter Siedlungsraum“ und „naturnaher Siedlungsraum“?

Welche Gebäudehöhe wäre verträglich, was wäre zu viel?

Grundsätzlich gäbe es in Liechtenstein Standorte, in denen eine höhere Bebauung Sinn machen würde und auch vom Ortsbild her verträglich wären. An jenen Standorten könnten auch Gebäudehöhen über 22 Meter realisiert werden. Dies hängt immer vom Standort und der nachbarschaftlichen Bebauung ab. Grundsätzlich in Hanglage oder auch in zentralen, dichten Siedlungsstrukturen - also im urbanen Kernraum - würde dies Sinn machen.

Ein möglicher Standort, der erwähnt wurde, befindet sich in Schaan neben dem Busbahnhof. Dort befinde sich eine Freifläche, die sich optimal für eine höhere Bebauung eignen würde.

Welche Potentiale bestehen Ihrer Meinung nach grundsätzlich bei einer Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe? (Verdichtung, Innenentwicklung, Polyzentralität)

Welche Hürden müssten bewältigt werden?

Potential besteht bei der baulichen Verdichtung und vor allem jener Entwicklung in Zentrumsbereichen. Verdichtung und Innenentwicklung würden von einer höheren Bebauung profitieren. Jedoch solle dies nicht die einzige Maßnahme sein, die bezüglich dichter Bebauungsstrukturen umgesetzt wird. Dichtere Siedlungsstrukturen (geschlossene Bauweise) wären in der Zentren-Entwicklung erstrebenswert.

Wenn man ein Hochhaus baut, dann müsse dem eine bestimmte Bedeutung gegeben werden, mit einer bestimmten zentralen Nutzung belegt werden. Hierdurch könne man einen Akzent im Siedlungsgefüge herstellen. Ein reiner Büroturm beispielsweise wäre nicht wünschenswert.

Wenn man von dem einzelnen Hochhaus abkommt, und eine Reihe an Hochhäuser erbauen will, wäre eine Art „Klein-Manhattan“ ein mögliches Zukunftsszenario. Hierbei müsse man einen Bereich im Siedlungsgefüge finden, in dem eine Reihe an Hochhäusern auf engem Areal möglich wären. So könne man wiederum Qualität schaffen. Ein Bereich, der sich in Liechtenstein eventuell hierfür eignen könnte, ist der Bereich um das Rathaus in Vaduz. Viele vereinzelt Hochhäuser im Siedlungsraum verstreut werden eher als ungünstig erachtet.

Grundsätzlich besteht bezüglich höherer Bebauung in der Hanglage Potential. Es gäbe einige Bereiche, in denen hohe Gebäude in Hanglage realisiert werden könnten. Dort stören sie aufgrund der topografischen Lage nicht das Siedlungsgefüge, und man könne prinzipiell den Boden durch eine intensivere Bebauung sparsamer nutzen.

Welchen Stellenwert würden Sie der Stärkung von Zentren in Liechtenstein geben und könnte die Erhöhung der Gebäudehöhe eine hierfür zielführende Maßnahme sein?

Wie schätzen Sie die Maßnahme der Erhöhung der Gebäudehöhe im Sinne einer zunehmenden Innen- vor Außenentwicklung in Liechtenstein ein?

Ist diese Maßnahme unter Berücksichtigung der Liechtensteiner Siedlungsentwicklung zielführend?

Welche Schwierigkeiten bzw. Hürden könnten hierbei auftreten?

Welche Gebäudehöhe wäre nötig, um zentrumsschaffende Wirkung zu entfalten?

Grundsätzlich habe die Zentrumsentwicklung in Liechtenstein einen sehr hohen Stellenwert. Jedoch spielen neben einer etwaigen Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auch andere Faktoren eine Rolle. Beispielsweise ist die Bebauungstypologie auch ein wichtiger Aspekt. Eine reine Solitärbauweise, wie es in Liechtenstein hauptsächlich der Fall ist, ist hierbei nicht unbedingt zielführend. Eine Solitärbauweise hat immer das Problem, dass gewisse Grenzabstände zu den umliegenden Gebäuden hergestellt werden müssen. Jene Grenzabstände sind bei einer Verdichtung oftmals hinderlich. Gerade bei Hochhäusern wäre dies ein Problem. Beispielsweise wären verdichtete Bebauungsstrukturen (Blockrand/geschlossene Bauweise) auch eine wichtige Maßnahme. Allgemein ist eine geschlossene Bauweise aufgrund von Besitzverhältnissen in Liechtenstein leider schwer umzusetzen. In Bezug auf Dichte wäre eine geschlossene Bauweise jedoch die beste Variante. In einer politischen Periode von 4 Jahren sind einige Maßnahmen oftmals schwierig umzusetzen. Eine Zentrumsplanung ist eine jahrelange langfristige Maßnahme. Es muss ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden, mittels dem man in Etappen notwendige Ziele erreichen kann. Eine Politik, in der alles möglichst schnell umgesetzt werden muss, ist hierbei oftmals hindernd.

Eine Hürde oder auch Hemmnis wäre die entstehende Ungleichheit, wenn ein Bauherr auf seiner Parzelle höher bauen darf als das andere. Hierfür müssen bestimmte Abgaben geleistet werden, damit eine Fairness im Planungsprozess entsteht. Hierfür hat man das Instrument der Mehrwertabschöpfung eingeführt. Jene Gegenleistungen, die mittels einer Mehrwertabschöpfung eingebracht werden sollen, wurden nicht unbedingt in richtiger Art und Weise eingebracht. Wichtig wäre eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung. Es wurde jedoch so gehandhabt, dass ein Fond eingerichtet wurde, der mit den Geldern der Mehrwertabschöpfung gefüllt wurde. Jener Fond sollte dazu verwendet werden, um öffentliche Infrastruktur zu erbauen. Dies ist oftmals nicht in ausreichender Form umgesetzt und teilweise missbraucht worden. Aus diesem Grund ist jenes Instrument bzw. die Umsetzung dessen als problematisch zu betrachten. Wenn eine zweckgebundene Umsetzung – also eine direkte Verantwortung für bestimmte bauliche Maßnahmen – erfolgt, würde ein Mehrwert entstehen.

Eine Gefahr bei der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe ist, dass ohne ein Konzept angefangen wird höher zu bauen. Hierdurch könnten Fehler, beispielsweise ortsbildverschlechternde Bebauungen, entstehen. Wenn man höher bauen will, muss ein klares Konzept bestehen, wie und wo eine solche Bebauung gestattet ist.

Welche Zusatzmaßnahmen könnten zum Schutz des Ortsbildes bzw. zur Einhaltung bestimmter Qualitäten/Bedingungen gesetzt werden.

Wichtig für eine Qualitätssicherung ist immer eine möglichst interdisziplinäre Kontrolle von Bauvorhaben und Planungsdokumenten. Hierfür ist ein qualifiziertes und möglichst breit gefächertes Fachgremium notwendig.

Weiters muss gerade im Sinne einer Zentren-Entwicklung ein umfassendes Konzept erarbeitet werden, in dem auch die Maßnahme der Gebäudehöhen bearbeitet wird. Ohne ein Konzept könne keine qualitätsvolle Zentrumsentwicklung erfolgen. Auch der Umgang mit Hochhäusern solle in jenem Konzept ausreichend behandelt werden, um bestimmte Qualitäten im Zusammenhang mit höherer Bebauung sicher zu stellen.

Weiters müssen für die Erstellung von Gestaltungs- und Überbauungsplänen klare und möglichst präzise Vorgaben geschaffen werden, um so auch jene gewünschten Qualitäten möglichst zu erreichen. Im Sinne eines umfassenden Konzeptes würde auch ein Hochhauskonzept, in dem der Umgang mit Hochhäusern konkret auf Liechtenstein beleuchtet wird, Sinn machen. Dies könnte auch als Hilfestellung für behördliches Handeln in Bezug auf die Genehmigung von Hochhäusern dienen.

Würden Sie die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Liechtenstein empfehlen?

Unter welchen Bedingungen könnte eine Erhöhung angestrebt werden?

Einer Erhöhung wird grundsätzlich zugestimmt. Es wird sogar empfohlen, die Gebäudehöhe nicht zu regulieren, wenn ein Gestaltungs- und Überbauungsplan erarbeitet wird. Durch jene Pläne gäbe es ohnehin genügend fachkundige Überprüfung über das geplante Vorhaben. Hier könne man den Behörden mehr zutrauen.

Die Erbauung von Hochhäusern solle aber nicht die einzige Maßnahme zur verdichteten Bebauung sein. Auch geschlossene Bauweise würde sich großflächig in Zentrumsgebieten sehr gut eignen, um qualitätsvolle Wohnnutzungen herzustellen und dichte Bebauungsstrukturen herzustellen. Ein Hochhaus im Zentrum ist eventuell aufgrund von dafür nötigen Abstandsflächen schwer in eine zentrale Siedlungsstruktur einzufügen. Deshalb wäre im Zentrum die Erbauung von vereinzelt ein oder max. zwei Hochhäuser, um einen Akzent zu setzen und bestimmte zentrale Nutzungen anzubieten, sinnvoll. Eine Vielzahl an Hochhäusern verstreut über das Siedlungsgebiet wird eher nicht als sinnvoll angesehen.

Prinzipiell ist wichtig, dass mehr Spielraum geschaffen wird, um so neue Entwicklungen einleiten zu können, und dadurch eine effizientere Nutzung des Bodens erreicht werden kann.