



# «Raumentwicklung kann sehr einschneidend sein»

Die Urbanisierung geht in Liechtenstein mit grossen Schritten vorwärts. Thomas Lorenz von der Stiftung Zukunft.li, welche die Studie «Raumentwicklung Liechtenstein» veröffentlichte, berichtet, weshalb wir keine ländliche Gegend mehr sind, welche grossen Herausforderungen Liechtenstein zu bewältigen hat und weshalb Raumentwicklung für die gesamte Bevölkerung einschneidend sein kann.

TEXT: MANUELA SCHÄDLER, BILDER: TATJANA SCHNALZGER, ZVG

**Die Gemeinde Schaan zeigt es eindrücklich. Die Urbanisierung in Liechtenstein hat begonnen. Wird Liechtenstein zum Stadtstaat?**

**Thomas Lorenz:** Landesweit betrachtet können wir nicht mehr von einer ländlichen Gegend sprechen. An vielen Orten wachsen die Gemeinden zusammen und werden zu einem urbanen Raum, zu einer Agglomeration in der Region. Dementsprechend entwickelt sich der Raum anders, als es in einer stark ländlichen Region der Fall wäre.

**Inwiefern anders?**

Im Gleichschritt mit der Urbanisierung wuchs die Wirtschaft in Liechtenstein in den vergangenen 30 Jahren stark. Allein in den drei Jahren vor der Pandemie entstanden im Durchschnitt jährlich 1000 neue Arbeitsplätze. Das wirkt sich natürlich auf den Raum aus: Es wird gebaut, das Verkehrsvolumen steigt und die Lebensqualität leidet an stark befahrenen Orten. So eine Entwicklung ist etwas ganz anderes, als wenn es um die Gestaltung einiger Dörfer gehen würde. Ein anderer Aspekt ist, dass wir eng mit unseren

Nachbarländern verbunden sind. Raum und Verkehr sind dabei wichtige Aspekte, und umso wichtiger ist es auch, regional zu denken und zu handeln.

**Das wirtschaftliche Wachstum ist also ein Hauptgrund, dass wir städtisch werden?**

Es ist sicher ein zentraler Aspekt. Der wirtschaftliche Erfolg bringt Wohlstand mit sich. Es kommt nicht von ungefähr, dass Liechtenstein eine der höchsten Personenwagendichten weltweit aufweist. Damit müssen wir lernen umzugehen. Eine zentrale Aufgabe des Staates ist es, liberale Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zu setzen. Wo aber mit Wachstum negative Konsequenzen verbunden sind, muss diesen aktiv begegnet werden. Das sollten wir in Bezug auf Raum und Verkehr besser machen.

**Wo entwickelt sich der Raum denn negativ?**

Zum einen geht es um den Raumverbrauch. Liechtenstein ist nicht nur klein, zusätzlich ist der Siedlungsraum

auch sehr begrenzt. Von den 160 Quadratkilometern Landesfläche besiedeln wir lediglich 11 Prozent. Auf 18 Quadratkilometern müssen nicht nur Wohn- und Geschäftshäuser, sondern auch Verkehrs-, Industrie- und Freizeitanlagen sowie öffentliche Bauten Platz finden.

**Was nicht sehr viel ist ...**

Was nichts ist! Deshalb ist es umso wichtiger, dass wir den begrenzten Siedlungsraum, der uns zur Verfügung steht, gut und nachhaltig bewirtschaften. Denn nach uns kommen noch weitere Generationen, die auch gestalten möchten.

**Aber danach sieht es momentan nicht aus. Fehlen uns die Grundlagen für eine positive Raumentwicklung?**

Die Instrumente hätten wir grundsätzlich. Als das Raumplanungsgesetz 2002 an der Urne verworfen wurde, herrschte lange Stillstand bei diesem wichtigen Thema und es fehlte am politischen Willen. Als Neustart habe ich das Entwicklungskonzept Liechtenstei-

ner Unterland und Schaan empfunden, das 2018 mit einem partizipativen Prozess gestartet wurde. Die Bevölkerung wurde miteinbezogen, und es haben Diskussionen stattgefunden. Das ist zentral, da die Raumplanung viele Lebensbereiche tangiert. Entscheidende Schritte haben nur eine Chance, wenn sie die Bevölkerung mitträgt. Leider ist seither nicht mehr viel zu hören. Aber ich gehe davon aus, dass hinter den Kulissen daran gearbeitet wird. Trotzdem hätte ich mir gewünscht, dass es in kürzeren Zeitabständen weitergeht.

**Es scheint, die aktuelle Raumentwicklung bereitet Ihnen Sorgen?**

Die Situation bereitet mir keine schlaflosen Nächte. Aber es wäre an der Zeit, dass wir ein erkennbares und nachvollziehbares landesweites Konzept mit zielgerichteten Massnahmen schaffen, wie sich unser Raum entwickeln soll.

**Welches Vorgehen wäre aus Ihrer Sicht notwendig?**

Ich nehme nochmals das positive Beispiel des Entwicklungskonzepts Unterland und Schaan auf, bei dem die Vogelperspektive eingenommen wurde. Aus einer übergeordneten Perspektive betrachtet festzulegen, wohin die Reise gehen soll, finde ich sehr einleuchtend. Wo sollen wir wohnen? Wo arbeiten? Wo die Freizeit verbringen? Wenn die konzeptionelle Vorstellung einmal vorhanden ist, dann besteht auch die Chance, sich über viele Jahre hinweg in diese Richtung zu entwickeln.

**Wo steht Liechtenstein in 30 Jahren, wenn wir so weitermachen wie bisher?**

Wir sind bereits ein zersiedeltes Land, und diese Zersiedlung wird weitergehen. Der Ursprung dafür liegt weiter zurück. In wenigen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts wurden die heutigen stark überdimensionierten Bauzonen geschaffen. Anstatt zu versuchen, gegen innen zu verdichten, werden die Siedlungsränder durch Erschliessung erweitert, was den Handlungsspielraum zukünftiger Generationen einschränkt.

**Weshalb reagiert die Politik nicht?**

Volksabstimmungen wie über die S-Bahn oder das Raumplanungsgesetz haben gezeigt, dass es sich um heisse Eisen handelt. Aber das Entwicklungskonzept Unterland und Schaan zeigt



Studenten des Instituts für Architektur und Raumentwicklung der Uni Liechtenstein haben anlässlich der Studie «Raumentwicklung Liechtenstein» vier Szenarien gezeichnet, wie Liechtenstein in der Zukunft aussehen könnte.



Szenario 1

**DENCITY 11** – elf Gemeinden werden zu drei Städten

Schon heute wachsen die Gemeinden teilweise zusammen. Bei dieser Vision wachsen Schaan, Planken, Vaduz, Triesen und Triesenberg sowie die Unterländer Gemeinden jeweils zu einer Stadt zusammen. Aufgrund seiner geografischen Lage bleibt Balzers weiterhin in seinen Grenzen und bildet den dritten Teil des neuen Verbundes. Die Siedlungsentwicklung nach innen fördert eine städtische urbane Atmosphäre und stärkt die landschaftlichen Qualitäten der Berghänge und des Talbodens.



Szenario 2

## OPEN.LI - Freiraum statt Zersiedlung

Die Entwicklung der elf Liechtensteiner Gemeinden wird von der Landschaft aus gedacht. Nichtbauzonen werden nicht als potenzielles Bauland oder als übrig gebliebene Freiflächen von Bauprojekten betrachtet, sondern als strategische Sicherungsräume zur Wahrung von der landschaftlichen Vielfalt. Die Lebensqualität und Standortattraktivität werden über die offenen Landschaftsstrukturen gesichert. Ein dichtes Netz an Fuss- und Velowegen stärkt emissionsfreie Mobilitätsformen.



auch, dass die Politik nicht untätig ist. Wenn man die Bevölkerung mit an Bord holt, brauchen die Prozesse entsprechend Zeit. Massnahmen sind dann oft mit Einschränkungen und Kompromissen verbunden. So ist zum Beispiel der Wohnraumbedarf pro Kopf zwischen 1996 und 2014 um fast 20 Prozent gestiegen. Auf solche Annehmlichkeiten verzichtet niemand gerne.

### **Um der Zersiedlung entgegenzuwirken, hat die Schweiz ein nationales Raumplanungsgesetz erlassen. Weshalb macht das Liechtenstein nicht?**

In der Schweiz müssen die Kantone und Gemeinden aufzeigen, welchen Bauzonenbedarf sie in den nächsten 15 Jahren haben. Sind die bestehenden Zonen überdimensioniert, werden sie reduziert. Ziel ist es, die bestehenden Bauzonen nicht nur vernünftig zu dimensionieren, sondern eben auch als solche zu nutzen. Es wäre zumindest reizvoll zu untersuchen, was Liechtenstein unternehmen müsste, um diese schweizerischen Rahmenbedingungen zu erfüllen. Auch, um bewusst zu machen, wie einschneidend es sein kann, wenn Raumentwicklung in dieser Form betrieben wird.

**Das stelle ich mir in Liechtenstein sehr schwierig vor, wenn Grundstücke zurückzoniert werden.**

### **«Grund und Boda» hat schliesslich eine verankerte Tradition.**

Ja, das ist es. In dieser Form hätte ein Gesetz in Liechtenstein wohl keine Chance. Es ist auch kaum noch möglich, die viel zu grossen Bauzonen vernünftig zu reduzieren, da die betroffenen Grundstücksbesitzer adäquat entschädigt werden müssten. Unsere Schätzungen zeigen, dass dies bei unseren hohen Bodenpreisen rund fünf Milliarden Franken kosten würde, also den Grossteil des Nettofinanzvermögens von Land, Gemeinden und AHV. Aber trotzdem: Ziel muss ein haushälterischer und nachhaltiger Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden sein.

### **Liechtenstein braucht also eine Alternative. In der Studie der Stiftung Zukunft.li wird eine «Bodenbank» vorgeschlagen, um die Innenverdichtung zu begünstigen.**

Ja, das wäre aus unserer Sicht ein gutes Instrument, das zumindest teilweise der Zersiedelung entgegenwirken könnte. Über die Bodenbank können Grundstücke, die noch nicht erschlossen sind, gegen Bruttogeschossfläche in einer bestimmten Zone getauscht werden, in der Wohneigentum in verdichteter Weise geschaffen wird. Der Vorteil für die Bauwilligen ist, dass sie den Eigentumswunsch schneller reali-

sieren können – auch wenn es nicht das klassische, alleinstehende liechtensteinische Einfamilienhaus ist. Übrigens, die Gemeinde Mauren hat bereits ein entsprechendes Konzept beschlossen, das den Landesbehörden zur Beurteilung und Bewilligung vorliegt.

### **Sie haben es bereits betont, auch der Verkehr ist ein wesentlicher Aspekt von Raumplanung.**

Der Verkehr oder allgemein die Mobilität beeinflusst den Raum stark. Verkehrsdaten der Regierung bis 2030 zeigen, dass wir höchsten Handlungsbedarf haben, wenn die Entwicklung so weitergeht. An neuralgischen Stellen sind die Strassen schon heute zu Stosszeiten überlastet. Die Herausforderung ist auch hier, heute Massnahmen für ein Problem zu setzen, das wohl erkennbar ist, aber erst in einigen Jahren wirklich einschneidend wird.

### **Die Stiftung Zukunft.li schlägt das sogenannte Road Pricing vor.**

Ja, Road Pricing wäre nach unserer Ansicht ein gutes Instrument, um die Verkehrsspitzen in den Morgen- und Abendstunden zu brechen und dies ohne zusätzliches Land zu verbrauchen. Im Grundsatz soll damit die heutige pauschale Motorfahrzeugsteuer in eine nutzungsabhängige umgewandelt werden. Gleichzeitig erachten wir aber den Ausbau des ÖV als wesentlich, damit



entsprechende Alternativen für den Arbeitsweg

vorhanden sind. Es wäre auf jeden Fall wünschenswert, wenn dieser Ansatz zusammen mit anderen Varianten wie dem betrieblichen Mobilitätsmanagement oder dem Infrastrukturausbau gleichwertig geprüft und verglichen würde. So entsteht eine Entscheidungsgrundlage, die auch finanzielle Aspekte und Landverbrauch bewertet.

*Anlässlich der Raumentwicklungsstudie haben Studenten der Uni Liechtenstein Szenarien aufgestellt, wie Liechtenstein im Jahr 2050 aussehen könnte. Welches davon ist realistisch?*

Keines dieser Szenarien ist per se realistisch. Aber sie zeigen auf, wie in einem Raumentwicklungsprozess gedacht werden kann. Wie gesagt: Die Vogelperspektive ist dabei wesentlich. Der Raum muss aus einer übergeordneten Sicht betrachtet werden, um in die Auseinandersetzung zu gehen und zum Ziel zu kommen. Es war interessant zu sehen, welche Sicht die Studentinnen und Studenten aus elf verschiedenen Ländern auf Liechtenstein einnahmen. Wenn wir solche Szenarien zeichnen würden, sähen sie sicher ganz anders aus. Durch die Szenarien hat die Raumentwicklung in unserem Projekt aber ein Gesicht bekommen. Auch im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Unterland und Schaan gibt es Bilder, die entsprechende Entwicklungen aufzeigen.

**Was ist Ihr Wunsch für Liechtensteins Zukunft?**

Dass Liechtenstein lebenswert bleibt oder teilweise auch wieder Lebensqualität zurückgewinnt und wir zukünftigen Generationen den Handlungsspielraum belassen, den wir selbst auch für uns beanspruchen. Dass wir uns Gedanken machen, wohin wir uns entwickeln wollen, und wieder Mut finden, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen. Das ist mein Wunsch.

Die Studie «Raumentwicklung Liechtenstein» der Stiftung Zukunft.li ist 2019 erschienen und unter [www.stiftungzukunft.li](http://www.stiftungzukunft.li) abrufbar.



Szenario 3

**LIECHTEN-RHEIN** – Liechtenstein als Stadt am Fluss

Der Rhein ist geografisches, kulturelles und soziales Zentrum. Der Klimawandel und der daraus folgende Wassermangel hat die Hochwassergefahr obsolet werden lassen. Gleichzeitig steigt die Gefahr von Bergstürzen und Schlammlawinen. Das Bauen an den Berghängen wird zunehmend unattraktiv. Die Siedlungsentwicklung orientiert sich zur Talenebene. Die Neuausrichtung führt zu einer linearen Stadt beidseits des Rheins. Quer zum Fluss verlaufen Grünachsen und dichte städtische Quartiere wechseln einander ab. Neue Inseln auf dem revitalisierten Fluss und bewohnbare Brücken schaffen abwechslungsreiche stadträumliche Situationen, vielfältige Erholungsräume und Freizeitangebote.



Szenario 4

**FL: 100%** – die unkoordinierte Weiterentwicklung des Status quo

Liechtenstein braucht keine ganzheitlich denkende, gemeinde- oder grenzübergreifende Raumplanung. Die Baulandreserven sind da, und diese sollen effektiv ausgeschöpft werden. Jeder nutzt in den Grenzen des Baurechts sein Grundstück so, wie er will. Aufenthaltsqualitäten öffentlicher Räume, die Attraktivität öffentlicher Verkehrssysteme, Frischluftschneisen oder eine ökologische Vielfalt sind zweitrangig gegenüber der Gestaltungsfreiheit auf der eigenen Parzelle.