

Sachbereich: Siedlung
Massnahmenblatt N°: S1.1 bis 1.9
Stand
 Erstellung: Mai 2010
 Nachführung: Dez. 2011
 Sept. 2013
 September 2024



2

Themengruppe: Gebiete Überbauungspläne 1. Priorität
Ortsbezeichnung
 Gebiet: 1 Gnetsch
 2 Egerta

Überbauungspläne 2. Priorität
Gebiete Baulandumlegung, Sicherstellung Erschliessung
 3 Stegertbongert*
 4 Gagoz
 5 Stadel
 6 Pralawisch
 7 Rietle (neu Prafatell; Teilgebiet Nord und Teilgebiet Süd)
 8 Gatter
 9 Hampfländer
 *10 Postbongert (ehemals Teilgebiet von Stegertsbongert)

Überbauungspläne / Baulandumlegung, Sicherstellung Erschliessung

Ausgangslage

Grössere, nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauzonen, welche noch nicht baureif sind.

Ziele

Ortsbaulich und architektonisch gute Überbauung und haushälterische Bodennutzung. Abstimmung Überbauung und Erschliessung.

Für die Gebiete Überbauungspläne 1. Priorität besteht ein öffentliches Interesse an einer über das Gebiet abgestimmten Entwicklung und guten baulichen Gestaltung und Einordnung der Bauten und an einer guten Gestaltung der Umgebung.

Für die Gebiete mit Überbauungsplänen 2. Priorität Baulandumlegung / Sicherstellung Erschliessung ist zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Erschliessung der Grundstücke innerhalb eines Gebietes eine Baulandumlegung oder Grenzbereinigung erforderlich und muss die Erschliessung für die Parzellen im Perimeter sichergestellt werden. Mit einem Überbauungsplan kann auch die Bebauung aufeinander abgestimmt geregelt werden.

Strategie

Vorbereitung der Überbauung und Erschliessung für die Gebiete mit Überbauungspläne 1. Priorität mittels Bebauungskonzept, Baulandumlegung oder Grenzbereinigung und Planung der Erschliessungsanlagen und der Freiraumgestaltung Grünraumgestaltung nach Bedarf.

Vorbereitung der Überbauung und Erschliessung der Gebiete mit Überbauungsplänen 2. Priorität Baulandumlegung / Sicherstellung Erschliessung mittels Baulandumlegung oder Grenzbereinigung und der Planung der Erschliessungsanlagen nach Bedarf.

Eine vorzeitige Bebauung einzelner Grundstücke vor einer Baulandumlegung und Erschliessungsplanung über das gesamte Gebiet kann vorgenommen werden, wenn dargelegt ist, dass die Erschliessung sowie eine zweckmässige und haushälterische Bebauung der weiteren Grundstücke im Gebiet nach wie vor gewährleistet ist und die Bebauung der weiteren Grundstücke dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Erschliessungen der einzelnen Grundstücke sind grundbuchlich zu sichern.

Vorgehen

Gespräche mit den Grundeigentümern über ihre Bauabsichten
 Einleitung der Verfahren gemäss Baugesetz

Beteiligte Stellen

Gemeinde, Grundeigentümer, Ortsplanung, Baurecht und Brandschutz

Federführung

Bauverwaltung

Realisierung / Zeithorizont

☐ Sofortmassnahme
 x Kurzfristig
 x Mittelfristig

☐ Langfristig
Termine und Dauer von Abläufen

Gesamtkosten

Je nach der Grösse pro Gebiet 10'000
bis 20'000 Fr

Finanzierungsart

Kostentragung Gemeinde gemäss
Art. 37 Abs. 4 BO.

Finanzierungsnachweis**Abhängigkeiten**

Massnahmenblätter S 1.3 und V2.3; S. 1.5 und V2.4; S 1.7 und V2.6

Grundlagen

Landesrichtplan, Ziffer 3.4 Planungsgrundsätze und Siedlung Ziffern 5.1 bis 5.4; Objektblatt S1

Controlling**Protokoll und Bemerkungen**

Anpassungen des beschlossenen Richtplans vom 15. Sept. 2010 aufgrund der Vernehmlassung bei den Verwaltungsstellen, der Gesprächsprotokolle vom 4.4.2011 sowie der Behandlung im Gemeinderat vom 1. Juni und 6. Sept. 2011

Weiteres / Präzisierungen zu einzelnen Gebieten

- 2 Egerta:** Für das Gebiet wurde 2020 im Rahmen einer Zonenplanänderung ein Überbauungsplanpflicht erlassen. Die Planungsanforderung gemäss Richtplan ist erfüllt und das Objekt wird aus dem Richtplan gestrichen.
- 3 Stegertsbongert** Das bis anhin summarisch zusammenfasste Gebiet wird aufgeteilt in Teilgebiete. Im Richtplan werden noch diejenigen Bereiche ausgewiesen, wo die Erschliessung noch nicht geklärt ist oder die Voraussetzungen für eine zweckmässige Bebauung noch nicht gesichert sind.
Die Teilgebiete, welche über das Reglement Fürstenstrasse in dieses Gebiet eingebunden waren und bei welchen zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung keine Baulandumlegung oder gemeinsame Planung mehr erforderlich ist, werden im Richtplan nicht mehr ausgewiesen. Nebst dem Gebiet (verkleinerten) Stegertsbongert noch ausgewiesen wird das Gebiet Postbongert (zwecks Klärung der Erschliessung an die Fürstenstrasse).
- 6 Pralawisch** Für das Gebiet wurde im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ein Projekt evaluiert und darauf abgestützt ein Gestaltungsplan erlassen. Die Planungsanforderung gemäss Richtplan ist erfüllt und das Objekt wird aus dem Richtplan gestrichen.
- 7 Prafatell** Das Gesamtgebiet wird in zwei Teilgebiete (Teilgebiet Nord / Teilgebiet Süd) unterteilt. Die geplante Langsamverkehrsverbindung V 2.6 bleibt unverändert Inhalt des Richtplans.
- 9 Hampfländer** Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 3484 und Nr. 3485 sind grundbuchlich oder mit Verträgen geregelt. Die Planungsanforderungen gemäss Richtplan sind erfüllt und das Objekt wird aus dem Richtplan gestrichen.

Sachbereich:	Siedlung
Massnahmenblatt N°:	S3.1 bis 3.4
Stand	
Erstellung:	November 2009
Nachführung:	September 2013
	September 2024
Themengruppe:	Dorfzentrum
Ortsbezeichnung	
Gebiet:	Entwicklungsgebiet Dorfzentrum
	1 Fürstenstrasse
	2 Gnetsch Gemeindeverwaltung
	3 Schlosshügel
	4 Junkerriet



Gestaltung und Entwicklung Dorfzentrum

Ausgangslage

Das Gebiet um den Schlosshügel ist das Zentrum der Dorfentwicklung und bildet das Scharnier zwischen den beiden Ortsteilen Balzers und Mäls. Es umfasst unterschiedliche Funktionsbereiche: Schulen, Gemeindeverwaltung, Kirche und Friedhof, Sport- und Freizeitanlagen, Schlosshügel mit Kultur, Kernzone für die Entwicklung von Läden und Gewerbebetrieben, Parkieranlagen. Ortsbaulich handelt es sich bei dem Schloss und dem Schlosshügel um einen sehr sensiblen Bereich (Wahrzeichen von Balzers).

Dem Erlass des Richtplans lag unter anderem das Konzept TREBA und das Reglement Fürstenstrasse mit dazugehörigem Richtplan zugrunde. Das Konzept TREBA wurde in wichtigen Teilen von der Bevölkerung verworfen und das Reglement Fürstenstrasse mit dazugehörigem Richtplan fand keine Umsetzung. Die Gemeinde hat infolge für das Zentrum 2017 einen neuen Masterplan ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat diesen zur Kenntnis genommen. Dies mit der Absicht für das Zentrum einen konzeptionellen Rahmen für teilräumliche Planungen und für einzelne Projekte im Bereich des Zentrums zu schaffen.

Ziele

Gewährleisten eines strategischen und koordinierten Handelns bei der Entwicklung und Beurteilung von Planungen und Projekten mit Auswirkungen auf die Zentrumsentwicklung.

Ausgewogene Entwicklung der verschiedenen Funktionsbereiche

Erhaltung und zweckmässige Nutzung des Schlosses mit Zugang auch für Behinderte

~~Einrichtung einer Begegnungszone im Gebiet Gemeindeverwaltung und Grünbereich vor der Kirche~~

~~Entwicklung der Kernzone (Kopfbauten Gnetsch)~~

~~Zweckmässige Anordnung der Parkieranlagen und Mehrfachnutzung~~

Strategie

~~Festlegung des Nutzungskonzepts gemäss Richtplan TREBA.~~

Realisieren der öffentlichen Einrichtungen und Abstimmung weiterer Projekte auf der Grundidee der funktionalen Schwerpunkte gemäss Masterplan:

Schwerpunkt 1: Kultur / Verwaltung	- kulturelle Einrichtungen und Verwaltung, Schaffen eines Dorfplatzes
Schwerpunkt 2: Bildung / Freizeit	- Bildungseinrichtungen der verschiedenen Stufen und der schulergänzenden Einrichtungen - Freizeitanlagen für die Jugend (anlagenorientiert)
Schwerpunkt 3: Altersversorgung	- Einrichtungen für das Alter und altersgerechte Wohnungen, gute Erreichbarkeit der anderen Schwerpunkte gewährleisten
Schwerpunkt 4: Freizeit/Spiel/Naherholung	- Naherholungsgebiet Junkerriet, unterschiedliche Angebote für Freizeit, Spiel und Naherholung
Schwerpunkt 5: Kirche / Kultus	- Bereich der Kirchenanlage, Erweiterungsoptionen auf die Zentrumsentwicklung abstimmen und Abgrenzungen zu Privatbereichen klären
Vernetzung	- attraktive Vernetzungen der Schwerpunkte für den Langsamverkehr

Vorgehen

~~Gestaltungsrichtplan Fürstenstrasse mit Reglement (ergänzende verbindliche Bestimmungen zur Bauordnung)~~
Etappenweises Vorgehen und Umsetzung für die einzelnen Funktionsbereiche (**Schwerpunkte**) unter Berücksichtigung der gegenseitigen Abhängigkeiten.

Beteiligte Stellen Gemeinde, Ortsplanung, Hochbauamt Denkmalpflege, Wald und Landschaft	Federführung Bauverwaltung	Realisierung / Zeithorizont ☐ Sofortmassnahme x Kurzfristig x Mittelfristig x Langfristig Termine und Dauer von Abläufen
Gesamtkosten	Finanzierungsart	Finanzierungsnachweis

Abhängigkeiten

Abstimmung mit dem Verkehrskonzept, insbesondere Zufahrten, Parkierung, Langsamverkehr. Massnahmenblätter V 2.2, V5.1 und NL 1.1

Grundlagen

~~Gestaltungsrichtplan mit Reglement mit Sonderbauvorschriften für die Fürstenstrasse rechtskräftig.~~
~~Teilrichtplan TREBA (Entwurf)~~
Masterplan Zentrumsentwicklung, Juli 2017
Landesrichtplan Planungsgrundsätze Ziffer 3.4 und Siedlung Ziffern 5.3 und 5.4, Objektblätter S6 und S7

Controlling

Protokoll und Bemerkungen

~~Erster Schritt für die Gestaltung des Dorfzentrums, Vorlage für die unterirdische Parkierung, 2006 vom Volk abgelehnt.~~

Weiteres

~~Der Gestaltungsrichtplan mit Sonderbauvorschriften für die Fürstenstrasse regelt die verdichtete Bebauung entlang der Fürstenstrasse mit lockerer Bebauung der rückwärtigen Bongert, die Zufahrten zu unterirdischen, gemeinsamen Parkgaragen sowie die Grobgestaltung des Strassenraumes. Die Detailgestaltung des Strassenraumes ist noch offen.~~

~~Das Konzept TREBA wurde in einer breit angelegten Planung mit Wettbewerb entwickelt. Es liegt ein Entwurf für einen Richtplan vor. Aufgrund der Ablehnung der Vorlage für eine unterirdische Parkierungsanlage im Raum Gemeindehaus/Gnetch wurde der Richtplan nicht weiterbehandelt. Er gilt aber nach wie vor als Richtschnur für die Entwicklung der einzelnen Funktionsbereiche Schule, Sport und Freizeitanlagen, Dorfplatz, kulturelle Nutzung des Schlosses und Er-schliessungsanlagen.~~

Funktionale Schwerpunkte gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung 2017.

