mit ortsbaulichem Entwurf





Auftraggeber Gemeinde Balzers

Bearbeitung Hartmann & Sauter, Chur

Christoph Sauter Architekten AG St. Moritz

August 2009 Überarbeitung Dezember 2009

Durch Gemeinderat genehmigt 19. Mai 2010

Revision chs November 2010





Inhalt

ORTSBILDINVENTAR

3	Einführung
6	Quellen
7	Merkblatt
8	Haustypen
	ORTSBILDINVENTAR BALZERS
9	Übersicht Betrachtungsperimeter
10	Erhaltenswert in ihrer Gesamtform
14	Balzers West Plattenbach
17	Balzers Nord Höfle, Winkel und Gässle
39	Balzers Ost Pralawisch und Obergass
50	Balzers Süd Züghüsle und Höfle
	ORTSBILDINVENTAR MÄLS
54	Übersicht Betrachtungsperimeter
55	Erhaltenswert in ihrer Gesamtform
59	Mäls Nord Rheinstrasse und Brückle
63	Mäls Süd St. Peter und Iradug
71	Mäls Ost Mälsner Dorf und Prafatell
76	Balzers - Mäls Zentrum Fürstenstrasse
	ORTSBAULICHES KONZEPT
80	Merkblatt Gestaltungsprinzipien
81	Merkblatt Planungsinstrumente
	ORTSBAULICHES KONZEPT BALZERS
82	Gestaltungsprinzipien Siedlungsstruktur
83	Gestaltungsprinzipien Siedlungsräume
	ORTSBAULICHES KONZEPT MÄLS
84	Gestaltungsprinzipien Siedlungsstruktur
85	Gestaltungsprinzipien Siedlungsräume
86	Gestaltungsprinzipien Brunnenplätze
87	Gestaltungsprinzipien Typologien
88	Gestaltungsprinzipien Transformation

Einführung

Auftrag und Untersuchungsgebiet

Das Ortsbildinventar wurde erstmals 1988 erstellt. Seither hat die historische Bausubstanz viele Veränderungen erfahren: einerseits durch Abbrüche und Neubauten, Umbauten oder Umgestaltung der Umgebung in den beiden Ortskernen Balzers und Mäls oder durch die Neubebauung der historischen Siedlungsränder und Grünräume. Im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung sind die Übergangsbereiche zwischen den alten Ortskernen und den Neubauzonen sowie die Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Dorfkern- (Balzers und Mäls) und Dorfzone (Winkel und Plattenbach) überprüft und angepasst worden. Damit ist ein erster, wichtiger Schritt zum Erhalt der Ablesbarkeit der historischen Bebauung und zur Einordnung von Neubauten erfolgt. Die Bauordnung legt fest, dass der Gemeinderat in der Dorfkernzone gestützt auf ein Ortsbildinventar für Teilgebiete einen Richtplan oder Überbauungsplan erlässt. Diese regeln:

- Erhaltung der bestehenden Gebäude, Plätze, Höfe und charakteristischen Siedlungselemente
- Sanierung von Gebieten und bestehender Gebäude
- Bebauung und Verteilung der Baumassen für noch nicht überbaute Flächen
- Nutzungsverteilung und Nutzungsanteile
- Gestaltungsbaulinien
- die Anforderungen an Neubauten betreffend Dachform, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Farbgebung, Vorplatzgestaltung usw.
- die Erschliessung und Parkierung

Die Erfüllung dieser Anforderung der Bauordnung, die nicht befriedigende, fallweise Anwendung der Bau- und Gestaltungsvorschriften durch die Baubehörde und die Absicht, Bauwillige und Architekten bei der Planung und Projektierung zu unterstützen, hat für die Dorfkernzonen Balzers und Mäls sowie die Dorfzone im Gebiet Winkel den folgenden Auftrag ausgelöst:

Ortsbildinventar a:

- Äusseres Ortsbild (Ansichten, Siedlungsstruktur, Plätze und Strassenräume, Mauern, Gärten, u.a.)
- Inneres Ortsbild (Baugruppen/Ensembles, Qualität der Bauten: Nutzung, Geschosse, Firstrichtung, geschützte, schützenswerte, erhaltenswerte Bauten, Neu- und Umbauten, Sanierungshinweise u.a.)
- Beurteilung der Qualitätsmerkmale und Ableitung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele
- Darstellung auf Karten und in Textform

Gestaltungskonzept und Gestaltungsrichtlinien/-prinzipien b:

- Erhaltungs- und Entwicklungsziele für Teilgebiete (räumliche Aspekte wie Plätze, Strassenräume, Grünflächen, Mauern und Baugruppen)
- Erhaltungs- und Entwicklungsziele nach Bautypen (Stellung, Volumetrie, Grundsätze für die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Materialisierung und Farbgebung)

Einführung

Zielsetzungen

Es werden mit dem Auftrag die folgenden Ziele verfolgt:

- Überprüfung und Aktualisierung des Ortsbildinventars in Zusammenarbeit mit dem Denkmalpfleger (geschützt, schützenswert und erhaltenswert)
- Ergänzung des objektbezogenen Ortsbildinventars mit den siedlungsstrukturbildenden Merkmalen (inneres und äusseres Ortsbild, Typologie der Bauten)
- Erarbeitung eines ortsbaulichen Konzepts für Erhalt und Entwicklung der historischen Siedlungsteile mit Gestaltungsprinzipien für Strassenräume, Plätze und Siedlungsergänzung
- Erstellen von Grundsätzen für den Umbau von Bauten
- Merkblatt für die Umsetzung der Gestaltungsprinzipien als Hilfe für Bauwillige und Architekten sowie als Checkliste zur Prüfung der Baugesuche für die Baubehörde

Ergebnisse

Die Ergebnisse liegen in Form von Karten und Texten vor.

Ortsbildinventar a:

- Übersichtskarte mit Kurzbeschreibung der Ortsteile Balzers und Mäls, Klassifikation der Bauten nach geschützt, schützenswert und erhaltenswert und Hinweise auf sensible Neubaugebiete
- Liste der erhaltenswerten Bauten mit Kartenausschnitten
- Liste, Detailbeschreibung und bildliche Darstellung der schützenswerten und geschützten Bauten

Ortsbauliches Konzept und Gestaltungsprinzipien b:

- Gestaltungsprinzipien für Erhalt und Entwicklung der historischen Siedlungsräume Balzers und Mäls
- Gestaltungsprinzipien Typologie der profanen Bauten
- Gestaltungsprinzipien f
 ür die Transformation (Umbau) von Bauten
- Gestaltungsprinzipien Brunnenplätze
- Merkblatt Gestaltungsprinzipien

In den Schwarzplänen ist die Fortentwicklung der Siedlungsräume in ihrer ortsbaulichen Struktur dargestellt. Baulücken und Siedlungsränder werden mit Bauten ergänzt, welche als Richtprojekte die "Richtung" der Siedlungsstrukturentwicklung aufzeigen. Für sehr sensible, noch nicht überbaute Gebiete oder Parzellen im oder am Rand der Ortskerne werden Gebiete bezeichnet, für welche Gestaltungspläne bzw. Überbauungspläne im öffentlichen Interesse erlassen werden sollen. Der Zweck ist, die Bauweise, die Bauten, die Umgebung und Parzellierung so zu gestalten, dass eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird.

Einführung

Umsetzung der Ergebnisse in der Ortsplanung und Praxis

Ortsbildinventar und ortsbauliches Konzept bilden eine wertvolle Grundlage. Ihre Wirksamkeit können sie dann entfalten, wenn:

- Die Bevölkerung und Behörden sich mit den Qualitäten der historischen Ortskerne und der Baukultur identifizieren und ihren Wert erkennen
- Die Gestaltungsprinzipien eine Verbindlichkeit für Behörden und Eigentümer erhalten. Wichtig ist dabei die gegenseitige Information, die Pflicht zur Bauberatung und Baubegleitung
- Die Baubehörde bereit ist, der Gestaltung die notwendige Bedeutung beizumessen und nötigenfalls durchzusetzen
- Wichtig ist dabei das Erstellen von Grundsätzen für den Umbau von Bauten

Das ortsbauliche Konzept mit Gebieten für Gestaltungspläne und Überbauungspläne ist in einem kommunalen Richtplan, die Gestaltungsprinzipien mit Merkblatt, in der Bauordnung zu verankern.

Erfahrungen auswerten und Grundlagen periodisch überprüfen

Erfahrungen mit der Anwendung des ortsbaulichen Konzepts und den Merkblättern sind periodisch auszuwerten und die Grundlagen bei Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

Dank

Für die stets rasche Lieferung der Grundlagen durch die Bauverwaltung sowie die kritische und aktive Begleitung der Arbeit durch die Landesdenkmalpflege danken wir. Möge die Arbeit einen Beitrag für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Baukultur von Balzers und Mäls leisten, damit sie weiterhin Orte der Identifikation bilden, wo man sich wohl fühlt.

Quellen

Ortsbildinventar

Ortsbildinventar Balzers. Denkmalschutz-Kommission der Fürstlichen Regierung 1989

Erwin Poeschel: Die Kunstdenkmäler des Fürstentums Liechtenstein. Verlag Birkhäuser Basel 1950

Anton Wilhelm: Bau- und Kunstdenkmäler im Fürstentum Liechtenstein. Dieth Kulturverlag 1997

Hans Koepf: Bildwörterbuch der Architektur. Alfred Kröner Verlag Stuttgart 1968

Schützenswerte Objekte, Lebensräume und Landschaften innerhalb der Siedlung. Amt für Wald, Natur und Landschaft 2004

Cornelia Herrmann: Die Kunstdenkmäler des Fürstentums Liechtenstein. Neue Ausgabe II, das Oberland. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK Bern 2007

ORTSBILDINVENTAR Merkblatt

Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten des Bauinventars FL

Hauptbestandteile des Bauinventars sind die inhaltlichen Aussagen zu Baugeschichte, Baugattung, Architektur und Nutzung. Sie münden unter der Bezeichnung "Eigenwert" in die Bewertungsstufen "schützenswert" und "erhaltenswert". Die Einstufung "Situationswert" erhalten Gebäude unabhängig von ihrer baulichen oder historischen Qualität, wenn sie eine erhebliche Bedeutung für das Orts- und Strassenbild bzw. für die Baugruppe haben. Eigenwert (schützenswert, erhaltenswert) und Situationswert erhöhen kumulativ den Gesamtwert eines Baus.

Die Beurteilungsstufen und die zugehörigen grundsätzlichen Anforderungen sind wie folgt definiert:

geschützt

Geschützter Bau, welcher das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals verlangt. Die Unterschutzstellung ist im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt. Geschichtliche, künstlerische oder wissenschaftliche Werte sind möglichst in ihrem Zusammenhang zu sichern und ihrer überlieferten Zweckbestimmung nicht zu entfremden. Ein unter Schutz gestelltes Denkmal muss vor Abnützung, Verfall und dergleichen bewahrt und darf nicht abgebrochen werden.

schützenswert

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen sorgfältiger Abklärungen unter fachlicher Beratung. Schützenswerte Bauten dürfen nicht ohne Erstellung eines bauhistorischen Gutachtens, das diesen Fall explizit vorsieht, abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten. In Bezug auf innere Bauteile gilt dies für Scheunen bzw. Ställe nicht.

erhaltenswert

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Ein Abbruch ist unter Erfüllung dieser Voraussetzungen zulässig. Zu dieser Kategorie können auch schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

Verschiedene Bauten sind nur wegen ihrer Stellung im Ortsbildgefüge als erhaltenswert eingestuft worden. Diese können ohne weitere Untersuchungen abgebrochen und am gleichen Ort in ähnlicher Volumetrie und Gestaltung wieder aufgebaut werden. Die Denkmalpflege ist vorgängig zu informieren.

Haustypen

Balzner Haustyp

Stattlicher zumeist zweigeschossiger Steinbau mit steilem, unten leicht geknickt auslaufendem Satteldach, welches knapp und kaum vorkragend auf den Hausmauern sitzt. Ein Gesimsstreifen schliesst das Giebelfeld auf Traufhöhe ab. «Die Gebäude stehen im nördlichen Dorfgebiet von Balzers, das nach der Zerstörung durch den Brand von 1795 grösstenteils unter Verwendung alter Bauteile wieder aufgebaut worden war.» ¹

Balzner Scheune- Haustyp

Doppelhaus, welches sich aus einem Wohn- und Ökonomiegebäude zusammensetzt. Innerhalb des Ortsbildes fügen sie sich zu drei unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen – einem einfachen Volumen, einem L-förmigen Ensemble oder einem Über-Eck-Gebäude. Besondere Merkmale sind das steile Satteldach über dem meist zweigeschossigen Volumen sowie die Verzahnung der Materialien Holz und Stein. Während die Scheune nur im Bereich des Sockels und der Eckpfeiler massiv in Erscheinung tritt, zeigt die Bauweise des Wohnhauses einen durchgängigen steinernen und massiven Charakter. Kleine Fensteröffnungen kontrastieren mit den grossflächigen Holzausfachungen der Scheunen und Ställe. Unter gemeinsamen Dach treten die beiden Gebäudeteile als Hauseinheit innerhalb des Siedlungsgefüges auf.

Balzner Scheunentyp

Massiver Sockelbau aus grob behauenem Bruchstein, der über vier Eckpfeiler nach oben strebt und das steile Satteldach trägt. Die Zwischenbereiche sind mit Holzlatten ausgefacht und machen dadurch die innere Nutzung nach aussen sichtbar.

Doppelwohnhaus

Meist zweigeschossige Steinbauten mit steilem Satteldach, die als Wohnhäuser genutzt werden. An den Giebelseiten sind sie miteinander verbunden und treten als strassenbegleitende traufständige Zeilenbebauung innerhalb des Siedlungsgefüges in Erscheinung.

¹ Cornelia Herrmann: Die Kunstdenkmäler des Fürstentums Liechtenstein. Neue Ausgabe II, das Oberland. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK Bern 2007, S.84



Übersicht Betrachtungsperimeter



Die Ortsteile Höfle und Pralawisch weisen noch eine vergleichsweise zusammenhängende intakte Baustruktur auf, die am deutlichsten die ursprüngliche Bauweise im alten Dorfkern von Balzers erkennen lässt, während sich der Siedlungszusammenhang im Winkel bereits stärker auflöst.

Im Gegensatz zur heutigen individuellen Bauweise lässt sich in der noch vorhandenen Bausubstanz ein geschlossenes Dorfbild nachvollziehen. Die Häuser standen dicht gedrängt entlang der Landstrasse und waren aus Wirtschaftlichkeitsgründen mehrheitlich aneinander gebaut. Es gab sowohl giebelständige Häuser als auch parallele Firstlinien zur Strasse. In der Regel ist die Hauptfassade der Häuser auf die Landstrasse ausgerichtet. Ställe, Scheunen und Miststöcke waren dahingehend meistens von der Landstrasse zurückversetzt und bildeten mit ersteren einen für die Siedlungsstruktur typischen halböffentlichen Hofraum aus.

Für die Definition des Ortsbildes sind natürlich auch die Verbindung mit dem Landschaftsraum über die Kanäle sowie das Bodenrelief, alte Brunnen und Bruchsteinmauern von Bedeutung. Bruchsteinmauern gab es sowohl am nördlichen Dorfeingang beim alten Pfarrhof als auch in den Wingerten, wo die Rebberge in der Regel ummauert waren. Diese Mauern verdeutlichen besonders den südlichen, bündnerischen Einfluss auf die Bauweise in Balzers. Im Dorf selbst sind nur noch rudimentäre Reste dieser Bruchsteinmauern feststellbar, wobei diejenigen im unteren Teil der Pralawisch im Zuge der letzten Strassenkorrektion saniert worden sind.

Ortsbildinventar Balzers. Denkmalschutz-Kommission der Fürstlichen Regierung 1989



Gestaltungsplan

M 1.2500





Balzers

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
		1			1 -	-
	254	Egerta	37	1176	Wohnhaus	
	199	Egerta	30	1200	Wohnhaus	
						,
	264	Zwischenbäch	6	1155	Wohnhaus	
		Zwischenbäch	6a	1155		
	228	Zwischenbäch	9	1163	Wohnhaus	
	228	Zwischenbäch	9	1163	Wirtschaftsgebäude	
	187	Zwischenbäch	10	1141	Wohnhaus	
		Zwischenbäch	11	1162		
	186	Zwischenbäch	12	1140	Wohnhaus	
	186	Zwischenbäch	12	1140	Wirtschaftsgebäude	
	173	Zwischenbäch	17	1161	Wohnhaus	
	174	Zwischenbäch	19	1160		
	6	Zwischenbäch	20	1139	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Zwischenbäch	22	1139	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	2	Zwischenbäch	27	1738	Wohnhaus	Wertvolles Ensemble mit Aviols 14
	169	Zwischenbäch	32	1148	Wohnhaus	
	3	Zwischenbäch	34	1147	Wohnhaus	
		Zwischenbäch	38	1145		
		Zwischenbäch	40	1144		
	227	Aviols	4	1377	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp
	218	Aviols	5	1773	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp
		Aviols	6	1377	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
		Aviols	7	1773	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
	1	Aviols	14	1159	Wohnhaus	Wertvolles Ensemble mit Zwischenbäch 27
	1	Aviols	14	1159	Wirtschaftsgebäude	
	171	Plattenbach	1	1369	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp
	171	Plattenbach	1	1369	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
	139	Plattenbach	2	1374	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
	140	Plattenbach	4	1375	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp
	140	Plattenbach	4	1375	Wirtschaftsgebäude	
	165	Plattenbach	7	1371	Wohnhaus	
	129	Plattenbach	11	4330	Wohnhaus	
		Plattenbach	16	1378		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	191	Plattenbach	20	1380	Wirtschaftsgebäude	Abbruch

Balzers

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
		Winkel	13	1957		
		Winkel	14	1344	Wohnhaus	
		Gässle	1	1299		
		Gässle	3	1299		
		Gässle	4a	2063	Wohnhaus	
	23	Gässle	8	1422	Wirtschaftsgebäude	
		Gässle	15	1180	Wohnhaus	
		Gässle	17	1180	Wohnhaus	
	44	Höfle	1	4322	Wohnhaus	
	45	Höfle	2	1321	Wohnhaus	
	40	Höfle	4	1319	Wohnhaus	
	40	Höfle	4	1319	Wirtschaftsgebäude	
	39	Höfle	9	1359	Wirtschaftsgebäude	Abbruch
		Höfle	11	1357	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Höfle	15	1357	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	31	Höfle	21	1355	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Höfle	30	2065	Wohnhaus	
		Höfle	32	2064	Wohnhaus	
		Höfle	34	2064	Wohnhaus	
		Höfle	36	2064	Wohnhaus	
		Höfle	38	2064	Wohnhaus	
			-			
	248	Fürstenstrasse	8	1363	Wohnhaus	
		Fürstenstrasse	8		Wirtschaftsgebäude	
		-	'		<u> </u>	
		Züghüsle	2	1386	Wohnhaus mit Gewerbe	
		Züghüsle	4	1386		
		Züghüsle	6	1387		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Züghüsle	8	1387		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Züghüsle	10	1388		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Züghüsle	12	1390		
74		Züghüsle	13	1329		

Balzers

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
				·	·	
		Züghüsle	13	1329		
		Züghüsle	14	1391		
		Züghüsle	15	1458		
		Neue Churerstrasse	4	1459		
	66	Pralawisch	8	1450	Wohnhaus	
	48	Pralawisch	9	1812	Wirtschaftsgebäude	
		Pralawisch	13	1436	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	49	Pralawisch	15	1436	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Pralawisch	16	1441	Wohnhaus	
		Pralawisch	17	1430	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Pralawisch	19	1428	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Pralawisch	19a	1429	Wirtschaftsgebäude	
		Pralawisch	20	2098	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Pralawisch	21	1428	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	62	Pralawisch	22	1438	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	61	Pralawisch	22	1438	Wohnhaus	
	60	Pralawisch	24	1438	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	60	Pralawisch	24	1437	Wirtschaftsgebäude	
	52	Pralawisch	25a	2013	Wohnhaus	
		Pralawisch	32	1403		
		Pralawisch	38	1400	Wirtschaftsgebäude	
	151	Pralawisch	44	1397	Wohnhaus	
		Pralawisch	46	1398	Wirtschaftsgebäude	
	181	Pralawisch	48	1396	Wohnhaus	
	181	Pralawisch	48	1396	Wirtschaftsgebäude	
	50	Heiligwies	59	1867	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	55	Obergass	9	1406	Wohnhaus	
		Obergass	11	1405		
		Obergass	13	1407	Wirtschaftsgebäude	
	204	Obergass	14	1713	Wohnhaus	
	57	Obergass	15	1408	Wohnhaus	Doppelwohnhaus
	58	Obergass	17	1409	Wohnhaus	Doppelwohnhaus
	58	Obergass	17	1409	Wirtschaftsgebäude	
	143	Obergass	18	1714	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp

Balzers

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
		Obergass	18	1714	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
		Alte Churerstrasse	4	1862	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge

ORTSBILDINVENTAR BALZERS
Balzers West Plattenbach

3



M 1.1000 14



Balzers West

geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
1	104	Plattenbach	18	1379	Wohnhaus	schützenswert
1	104	Plattenbach	18	1379	Wirtschaftsgebäude	schützenswert

\bigcirc

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers West

Plattenbach 18





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 geschossige Gebäude bildet mit dem benachbarten Wohnhaus ein Gebäudeensemble. Zum Plattenbach ist das Wohnhaus traufständig ausgerichtet, zum Aviols giebelständig. Die Eingangssituation befindet sich entlang des Plattenbachs und erfolgt über eine vorgelagerte massive Treppe ins Hochparterre.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit\"{a}ten$

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen gut proportioniert. Im 1., 2. und 3. Obergeschoss sind sie zum Teil mit Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der alten Kastenfenster. Graue Putzfassade. Eine Besonderheit stellt das über dem 1. Geschoss verlaufende Gurtgesims sowie die seitlichen Putzlisenen an den Gebäudeecken des unteren Gebäudeteils dar.



Balzers Nord

geschützt und schützenswert

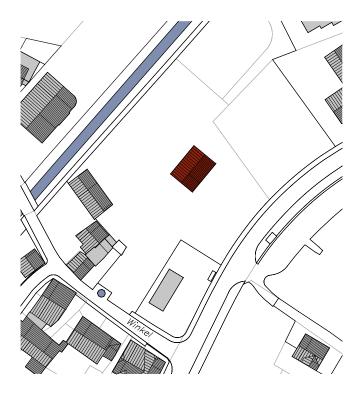
lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen		
2	14	Egerta	11	1169	Altes Pfarrhaus	geschützt		
3		Egerta		2078	Friedhofturm	geschützt		
4	30	Höfle	19	1353		schützenswert		
4	31	Höfle	21	1355	Wohnhaus	schützenswert		
4	34	Höfle	17	1356	Wohnhaus	schützenswert		
5	70	Höfle	23	1351	Liechtensteinerhof	schützenswert		
6	18	Höfle	47	1345	Wohnhaus	geschützt		
6	18	Höfle	47	1345	Wirtschaftsgebäude	geschützt		
7	17	Höfle	49	1332	Wohnhaus	geschützt		
8	16	Winkel	1	1333	Wohnhaus	geschützt		
8	152	Winkel	3	1334	Wohnhaus	geschützt		
9		Winkel	5	1336		schützenswert		
9		Winkel	7	1337		schützenswert		
10		Winkel	6	1167	Wohnhaus	schützenswert		
10	8	Winkel	8	1166	Wohnhaus	schützenswert		
11		Winkel		1169	Wirtschaftsgebäude	geschützt		
12	133	Winkel	9	1342	Wohnhaus	schützenswert		
13	134	Winkel	11	1341	Wohnhaus	geschützt		
14	10	Winkel	12	1344	Wohnhaus	geschützt		
15	11	Winkel	17	1346	Wohnhaus	geschützt		
16	13	Winkel	19	1348	Wohnhaus	geschützt		
17	25	Gässle	4	2063	Wohnhaus	geschützt		
18	24	Gässle	6	1302	Wirtschaftsgebäude	schützenswert		
18	24	Gässle	6	1302	Wohnhaus	schützenswert		
19	23	Gässle	8	1422	Wohnhaus	schützenswert		
20	170	Gässle	13	1184	Wohnhaus	geschützt		
20	170	Gässle	13	1184	Wirtschaftsgebäude	geschützt		
21		Gässle		1723	Trafo-Station Gässle	geschützt		

(2)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Egerta 11





Altes Pfarrhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das alte Pfarrhaus nimmt eine bedeutende Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges ein. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Friedhofturm bildet es einen markanten Eintritt in das historische Dorfzentrum von Balzers. Idyllisch und anmutig liegt es von der Strasse zurückversetzt in einer weitläufigen Parkanlage, die zum Teil durch bestehende Mauerreste und Hecken begrenzt wird.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Das Pfarrhaus wird gemäss seiner äusseren Erscheinung dem Typus des «Balzner Hauses» zugeordnet. Es handelt sich um einen rechteckigen Steinbau unter steilem Satteldach. Vier auf drei Fensterachsen gliedern den zweigeschossigen Bau. Unterhalb des Dachfirstes ist eine zugemauerte Kreisöffnung erkennbar. Weitere stilistische Besonderheiten sind das Giebelfeld, das durch ein Gesims nach unten abgrenzt wird sowie die seitlichen Putzlisenen, die die Eckkanten des Gebäudes betonen. Insgesamt verleihen die schlichten und sachlichen Details dem Gebäude eine vornehme Ausstrahlung, die durch die umliegenden Obstbäume, Hecken und die Gartenmauer verstärkt wird.

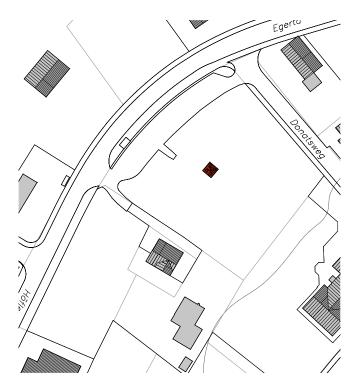
Der alte Pfarrhof wurde in den Jahren 1733 und 1739 erbaut. Im Jahr 1795 fiel das Gebäude den Flammen des Dorfbrandes zum Opfer und wurde 7 Jahre später wieder aufgebaut.

(3)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Egerta





Friedhofturm

Stellung im Siedlungsgefüge

Der freistehende Friedhofturm nimmt eine bedeutende Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges von Balzers ein. Zusammen mit dem gegenüberliegenden alten Pfarrhaus bildet es einen markanten Eintritt in das historische Dorfzentrum. Umgeben von einer Friedhofsanlage bleibt der Turm baulich unangetastet und entfaltet seine architektonische Repräsentanz gegenüber dem Pfarrhaus. Beide Gebäude bilden ein sehr stimmungsvolles Ensemble sowie einen ausdrucksstarken Dorfeintritt.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Der Turm ist ein mit Lichtschlitzen versehener, hoher Schaft, über dessen Gesims sich ein achteckiges Glockengeschoss mit Zeltdach erhebt.

Die älteste Pfarrkirche von Balzers stand im nördlichen Ortsteil westlich des Friedhofturmes, deren Erbauungszeit bis ins Mittelalter zurückreichte. 1795 fiel sie jedoch beim Dorfbrand den Flammen zum Opfer. Heute erinnert nur noch der Turm am nördlichen Eingang ins Ortszentrum an die ursprüngliche Kirche.

4

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Höfle 17, 19 und 21





Wohnhäuser

Stellung im Siedlungsgefüge

Die beiden Gebäudeteile Höfle 19 und 21 bilden mit den angrenzenden Wohnhäusern eine verdichtete Bebauungsstruktur, die den Charakter des Strassenraums prägt. Während das Gebäude Höfle 19 einen Bezug zur Strasse hat, zeigt sich das Wohnhaus Höfle 21 nur zum Hof. Innerhalb des Siedlungsgefüges besitzen beide Gebäude eine wertvolle und zwingend schützenswerte Stellung und Ausrichtung. Traufständige Lage zum Hof und giebelständige Lage zum Strassenraum.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Das äussere Erscheinungsbild dieser Wohnhäuser ist sehr zurückhaltend und schmucklos. Die Fensteröffnungen im Bereich des Höfle sind gut proportioniert und mit dunkelgrün gestrichenen Holzklappläden ausgestattet. Im Erdgeschoss befinden sich hofseitig drei Eingänge.

(5)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Höfle 23





Liechtensteiner Hof

Stellung im Siedlungsgefüge

Das Gebäude befindet sich an einer sehr bedeutenden Lage innerhalb des Siedlungsgefüges. Die östliche Fassadenseite grenzt direkt an den Strassenraum Höfle und bildet den nördlichen Abschluss der verdichteten Siedlungsstruktur. Die nördliche Fassadenseite öffnet sich zu einem kleinen Brunnenplatz, der sich als Verlängerung des Winkels an der Kreuzung zum Höfle öffnet.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom Vorplatz aus über eine flache Rundbogentür. Das äussere Erscheinungsbild dieses Gebäudes ist im ursprünglichen Zustand nicht mehr erkennbar. Bis auf das Erdgeschoss wurden die oberen Geschosse abgebrochen. Anhand der vorigen Analysen lässt sich erahnen, dass es sich um ein zweigeschossiges Gebäude gehandelt hat.

(6)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Höfle 47







Gasthaus zum Engel und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Innerhalb des Siedlungsgefüges stellt dieser Gebäudekomplex ein wertvolles Beispiel dar. Aufgrund der Lage der Gebäude zueinander entsteht eine spannungsvolle Gliederung des Strassenraums, die typisch für die dorfplanerische Gestaltung entlang des Höfle ist.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Das Gasthaus als auffallend stattliches Anwesen ist mit einem ebenso grossen Wirtschaftsgebäude rechtwinklig im Bereich der Hauskanten über Eck verbunden und bildet mit diesem einen geräumigen Vorplatz. Der 2 1/2 geschossige Baukörper mit traufständiger Lage zum Höfle und vier auf vier Fensterachsen wird an der südseitigen Eingangsfront durch zwei Putzgesimse im Giebelfeld repräsentativ ganz im Sinne des Balzner Haustyps artikuliert. Das Wirtschaftsgebäude mit traufseitigem steilem Walmdach ist teils gemauert und teils in Holzbauweise erstellt. Es wird ebenerdig und über eine Rampe, die zu einem breiten flachbogigen Scheunentor führt, erschlossen.

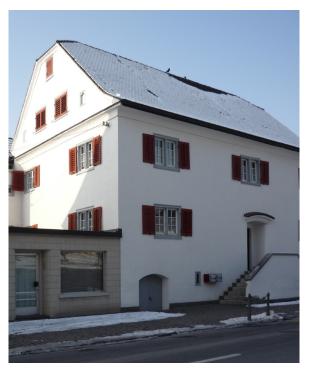
Die früheste nachweisbare schriftliche Nennung des Gasthofes stammt aus dem beginnenden 18. Jhd.



Balzers Nord

Höfle 49





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige Wohnhaus mit Krüppelwalmdach stellt die Ecksituation vom Höfle zum Winkel dar. Mit den benachbarten Gebäuden bildet es ein kompaktes Gebäudeensemble, das die für Balzers typischen baulichen Merkmale vereint. Störend erscheint der später hinzugekommene eingeschossige Anbau südlich des Wohnhauses. Er verbaut die ursprünglich dagewesene Hofsituation entlang des Höfle.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Bei diesem Profanbau lässt sich der Balzner Haustyp herauslesen. Besondere Merkmale dabei sind das Putzgesims im Giebelfeld sowie das nach unten leicht geknickt auslaufende vorkragende Satteldach. Entlang des Höfle befindet sich der Hauptzugang zum Haus, der über einen vorgelagerten massiven Treppenaufgang erschlossen wird. Die Fenster der Hauptgeschosse sind mit farbigen Faschen gerahmt und mit dunkelroten Holzklappläden ausgestattet. Weisse Putzfassade.

(8)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 1 und 3





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Die beiden 3 geschossigen Wohnhäuser fügen sich entlang des Winkel an das benachbarte Gebäude und bilden mit diesem ein kompaktes Gebäudeensemble. Traufständige Lage zum Strassenraum.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes und schmales Volumen mit einseitigem Krüppelwalmdach. Überdachter Zugang an der westlichen Gebäudeseite mit einem vorgelagerten massiven Treppenaufgang. Strassenseitig gibt es eine Fensterachse über drei Geschosse. Hofseitig (westlich) ist die Fassade weniger rasterförmig gegliedert. Auch differenzieren die Fensteröffnungen in ihrer Grösse. Der strassenseitig abgewandte Gebäudeteil zeigt eine andere Fassadengestaltung. Weisse Putzfassade beim Winkel 1 und graue Putzfassade beim Winkel 3.

9

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 5 und 6





Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das längliche zum Winkel traufständige Gebäude bildet ein spannungsvolles Gegenüber zu den noch bestehenden Mauerresten mit dem Brunnen und dem dahinter liegenden Pfarrhaus. Es ist von der Strasse, im Gegensatz zu den benachbarten Häusern, zurückgesetzt und weitet dadurch den öffentlichen Raum durch einen kleinen Vorplatz auf. Dennoch trennt eine kleine Mauer beide Bereiche voneinander und gibt eine klare Zonierung vor.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes und leicht gedrungenes Volumen mit steilem Satteldach. Massive gemauerte Eckpfeiler, die in ihrer Fortsetzung im Bereich des Sockels das Traggerüst dieser für diesen Ort typischen Eckpfeilerscheune bilden. Die Zwischenräume sind mit einer vertikalen Holzlattung ausgefacht und geben diesem Haus zusätzlich einen Ausdruck des Filigranen. Eine grosse Durchfahrt im Bereich des Anbaus macht den Übergang vom öffentlichen Strassenraum zum Garten spürbar. Die bauliche Formensprache entspricht der des Hauptbaus und lässt somit beide Gebäudeteile miteinander verschmelzen.



Balzers Nord

Winkel 6 und 8







Stellung im Siedlungsgefüge

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude

Dieses Gebäudeensemble bestehend aus zwei Wohnhäusern und einem Wirtschaftsteil bilden eine für diesen Ort eher untypische Situation. Während normalerweise die Scheune von der Strasse zurückversetzt liegt, tritt sie in diesem Beispiel in einen engen und direkten Dialog mit dem Strassenraum und positioniert sich quer zu diesem. Im rückwärtigen Bereich sind die Wohnhäuser gelegen, die sich zum halböffentlichen Vorplatz ausrichten.

Das Wirtschaftsgebäude besitzt einen massiven gemauerten Sockel, auf dem die filigrane vertikale Holzlattung aufliegt und sich mit dem steilen Satteldach verbindet. Die sonst für diesen Bautyp charakteristischen Eckpfeiler fehlen.

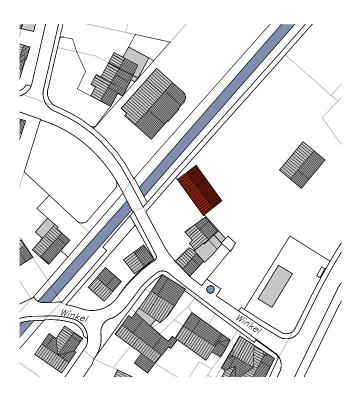
Die beiden steinernen 2 1/2 geschossigen und hell verputzten Wohnhäuser folgen ähnlichen Gestaltungsmerkmalen und sind mit folgenden Elementen ausgestattet: gut proportionierte Fensteröffnungen mit kleinteiliger Sprossung und Holzklappläden, mit dunklen Faschen umrandete Fenster, steiles Satteldach mit Ziegeldeckung.

(11)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 8





Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das lange rechteckige Wirtschaftsgebäude grenzt im Bereich der Gebäudekante über Eck an die benachbarten Wohnhäuser. Auf Grund seiner zurückversetzten Lage zum Strassenraum bildet es einen grossen Vorplatz, der im westlichen Bereich vom Kanal und im östlichen Bereich von der benachbarten Wohnbebauung begrenzt wird. Traufständige Lage zum Hof bzw. Strassenraum.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kompaktes langgestrecktes Volumen und ein steiles Satteldach mit dem für Balzers ortstypischen Scheunencharakter. Das Wirtschaftsgebäude ruht auf einem massiven gemauerten Sockel, der an den Gebäudeecken und an einigen Stellen im Bereich der Längsfassade in Form von Pfeilern bis zur Dachkante aufstrebt. Die Zwischenräume sind mit einer Holzlattung ausgefacht.

(12)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 9





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Wohngebäude eine Einheit. Beide Gebäudeteile fügen sich zu einem Ganzen zusammen und entwickeln eine einheitliche Dachlandschaft in Form eines ausladenden Satteldaches, das im Bereich der Fassade einen gemeinsamen Giebel zeigt.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit\"{a}ten$

Kompaktes Volumen mit differenzierten Fensteröffnungen in Form und Grösse. Einige Fenster sind mit Holzklappläden ausgestattet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig ohne vorgelagertem Treppenaufgang. Weiterhin gibt es eine torähnliche Öffnung in dem Bereich, wo sich beide Gebäudeteile aneinanderfügen. Die hofseitige Aussenwand ist leicht nach innen geknickt und folgt damit der Parzellengrenze. Störende grüne Putzfassade.

(13)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 11





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Wohngebäude eine Einheit. Beide Gebäudeteile fügen sich zu einem Ganzen zusammen und entwickeln eine einheitliche Dachlandschaft in Form eines ausladenden Satteldaches, das im Bereich der Fassade einen gemeinsamen Giebel zeigt.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kompaktes Volumen mit differenzierten Fensteröffnungen in Form und Grösse. Einige Fenster sind mit Holzklappläden ausgestattet. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig ohne vorgelagertem Treppenaufgang. Weiterhin gibt es eine torähnliche Öffnung in dem Bereich, wo sich beide Gebäudeteile aneinanderfügen. Im Gegensatz zum benachbarten Wohnhaus hebt sich der Sockel farblich sehr von der restlichen Fassadengestaltung ab. Eine Besonderheit stellt das scheunenartige Rundbogentor dar, das den Sockel in Form einer umlaufenden farbigen Fasche weiterführt.

(14)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 12





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige freistehende Wohnhaus grenzt rückwärtig an den Kanal und bildet eine markante Ecksituation entlang des Winkel. Es ist sowohl giebel- als auch traufständig zum Strassenraum ausgerichtet.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kompaktes Volumen mit steilem Satteldach und einer rasterförmigen Fenstergliederung. Den oberen Abschluss der Giebelseite bildet eine halbkreisförmige Öffnung. Die Fenster sind gut proportioniert, mit dunklen in die Wandfläche tiefer eingelegten Faschen gerahmt und mit Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fensteröffnungen. Weisse Putzfassade ohne gestalterisch definierten Sockelbereich.



Balzers Nord

Winkel 17





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das in Lage und Höhe gestaffelte Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Gebäude eine Einheit. Die traufständige Ausrichtung zur Strasse sowie die Reihung entlang des öffentlichen Raums nehmen Bezug zur historischen verdichteten Siedlungsstruktur. Während die Rück- und Vorsprünge der Fassade den Charakter des öffentlichen bzw. halböffentlichen Bereichs differenzieren, stellt diese Staffelung ebenfalls Blickachsen zum Kreuzungspunkt des Winkel her. Das Haus folgt einer klaren Ausrichtung, das im Dialog zu seiner Umgebung steht.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Kleines kompaktes 2 geschossiges Volumen mit steilem Satteldach und einem massiven Sockel aus Bruchstein, auf dem eine filigrane Holzkonstruktion liegt. Dieses Zusammenspiel erinnert an die für diesen Ort typischen Eckpfeilerscheunen, stellt jedoch in diesem Beispiel eine zeitgemässe Sanierung und Umnutzung zu einem Wohnhaus dar. Das im Obergeschoss auffällige Fachwerk mit dahinter liegenden Verglasungen schöpft die Möglichkeiten der typologischen Transformation gestalterisch aus, wohingehend das benachbarte 3 geschossige Wohnhaus den historischen Prinzipien folgt: steiles mit Ziegeln gedecktes Satteldach, das auf einem massiven weiss verputzten Steinbau ruht. Gut proportionierte Fensteröffnungen mit gerahmten Faschen und Holzklappläden.

(16)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Winkel 19





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Zusammen mit dem benachbarten Wohnhaus (Nr. 17) bildet dieses Gebäude ein längliches strassenbegleitendes Ensemble aus. Aufgrund des grösseren Abstands zur Strasse hin, entsteht ein kleiner Vorplatz, der den öffentlichen Raum erweitert und aufwertet. Kleine Mauern begrenzen und zonieren diesen Vorbereich. Die traufständige Lage zur Strasse verstärkt den zeilenartigen Charakter.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Volumetrisch und gestalterisch folgt dieses Gebäude den Prinzipien des benachbarten Hauses: Steiles mit Ziegeln gedecktes Satteldach, das auf einem massiven weiss verputzten Steinbau ruht. Gut proportionierte Fensteröffnungen mit gerahmten Faschen und Holzklappläden.



Balzers Nord

Gässle 4





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 geschossige Wohnhaus verläuft giebelständig zum Gässle und bildet den Auftakt einer geschlossenen Strassenbebauung. Mit dem benachbarten vom Strassenraum zurückversetzten Gebäude bildet es den für Balzers ortsbaulich bedeutenden Hoftypus, der seine Abgrenzung und Fortsetzung in Richtung Höfle für die Zukunft sucht.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit\"{a}ten$

Bei diesem Wohnhaus zeigen sich sehr deutlich nachträglich vollzogene Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur. Neben der erhaltenden für Balzers typischen Fassadengliederung gibt es neue Elemente im Bereich des Dachgeschosses, die nur bedingt mit der vorhandenen architektonischen Sprache harmonieren. Trotzdem ist das historische Gesamtbild weitestgehend erhalten geblieben. Die Fenster der Vollgeschosse sind gut proportioniert, mit farbigen Faschen gerahmt und mit Holzklappläden ausgestattet.



Balzers Nord

Gässle 6





Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 geschossige Wohnhaus ist giebelständig, das benachbarte Wirtschaftsgebäude hingegen traufständig zum Gässle ausgerichtet. Mit den benachbarten Gebäuden bilden sie eine geschlossene und dichte Bebauung entlang des Strassenraums. Gegenüber befindet sich ein kleiner Brunnenplatz.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Das Wohnhaus lässt nur noch wenige Merkmale des typischen Balzner Haustypus erkennen. Auf Grund einer umfassenden Sanierung gingen viele dieser bedeutenden Elemente verloren. Die Fensteröffnungen sind deutlich kleiner, ohne Sprossung und ohne Holzklappläden. Einzig das steile Satteldach sowie die Eingangssituation mit dem massiven Treppenaufgang stellen vertraute Elemente dar. Die Fassade des Wirtschaftsgebäudes ist gegliedert in einen Massivbau mit Holzausfachung. Auffallend ist das grosse offene Tor, das Einblicke in den dahinterliegenden privaten Hof zulässt.

(19)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Gässle 8





Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 geschossige Wohnhaus ist giebelständig zum Gässle ausgerichtet und bildet mit den benachbarten Gebäuden eine geschlossene und dichte Bebauung entlang des Strassenraums aus.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Die Fassade des Wohngebäudes ist sehr reduziert und schmucklos. Auch der Eingang am Gässle tritt nur durch ein vorgelagertes massives Podest in den Strassenraum. 4 der 6 Fenster sind rasterförmig angeordnet und treten durch ihre kleinteilige Sprossung sowie der vertieft eingelegten Putzfaschen in den Vordergrund. Die restlichen beiden Öffnungen fügen sich in ihrer Gestalt nicht in die architektonische Sprache der Fassade ein. Die Wandflächen sind grau verputzt, wobei sich der Sockelbereich farblich von der restlichen Fassade abgrenzt.



Balzers Nord

Gässle 13





Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Wirtschaftsteil einen für diesen Ort bedeutenden Doppelhaustyp aus. Beide Gebäudeteile fügen sich mit den benachbarten Wohnhäusern, zum Teil etwas versetzt zueinander, zu einer verdichteten zusammenhängenden Struktur im Bereich des Gässle. Beide Gebäudeteile sind traufständig zum Strassenraum ausgerichtet.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Das Wohngebäude greift die typischen Gestaltungsmerkmale des Balzner Hauses auf. Neben der glatten Putzfassade lassen sich auch die Fensteröffnungen in ihrer Form, Grösse und Ausstattung diesen stilistischen Prinzipien zuordnen. Eine Besonderheit stellen die überhalb der Fenster farblich abgesetzten Fenstergiebel dar.

Der Sockel des Wirtschaftsgebäudes ist zum Teil massiv gemauert und tritt an beiden Enden als Pfeiler über alle Geschosse nach oben. Die restlichen Bereiche sind mit einer Holzlattung ausgefacht.

(21)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Nord

Trafostation am Gässle





Trafostation

Stellung im Siedlungsgefüge

Das turmartige Gebäude mit traufständigem Zeltdach bildet den heutigen Abschluss der verdichteten baulichen Struktur entlang des Gässle und markiert den Übergang zur punktuellen Wohnbebauung am Dorfrand. Auf Grund seiner Stellung setzt dieser ein Zeichen inmitten der historischen Bausubstanz und nimmt dadurch innerhalb des Siedlungsgefüges eine strukturell wertvolle Bedeutung ein.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Festungsartig gleicht die Fassade des Turmes, die in grobem Bruchsteinmauerwerk ausgeführt ist. Gegliedert ist sie in einen Sockelbereich, der von der restlichen Fassade hervorsteht sowie zwei steinernen Gesimsbändern unterhalb des Daches, die das strassenseitig angebrachte Fenster einbinden. Die Fensteröffnung ist quadratisch und mit einer kleinteiligen Sprossung versehen. Der Eingangsbereich tritt durch einen vorgelagerten Treppenaufgang und ein auskragendes Vordach in den Strassenraum.

ORTSBILDINVENTAR BALZERS Balzers Ost Pralawisch und Obergass

geschützt
schützenswert
erhaltenswert

M 1.1000 39



Balzers Ost

geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
22	145	Höfle	16	1318	Wohnhaus	schützenswert
22	145	Höfle	18	1318	Wirtschaftsgebäude	schützenswert
		_				
23	48	Pralawisch	11	1322	Wohnhaus	geschützt
24	157	Pralawisch	10	1442	Wohnhaus	schützenswert
24		Pralawisch	12	1443	Wohnhaus	schützenswert
24	63	Pralawisch	14	1444	Wohnhaus	schützenswert
26	51	Pralawisch	23	1419	Wohnhaus	geschützt
27	52	Pralawisch	25	1416	Wohnhaus	geschützt
28	198	Pralawisch	34	1401	Wohnhaus	schützenswert
28	54	Pralawisch	36	1400	Wohnhaus	schützenswert
28		Pralawisch	36	1400	Wirtschaftsgebäude	schützenswert
30	155	Obergass	1	1404	Wohnhaus	geschützt
30	155	Obergass	1	1404	Wirtschaftsgebäude	geschützt
31	50	Heiligwies	57	1420	Wohnhaus	geschützt
32	65	Alte Churerstrasse	2	1451	Wohnhaus	geschützt



Balzers Ost

Höfle 16 und 18







Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Die beiden Gebäudeteile Höfle 16 und 18 bilden ein zusammenhängendes Gebäudeensemble, das Wohn- und Wirtschaftsnutzungen vereint. Das traufständige Gebäude verläuft parallel zum Höfle, weicht aber von diesem zurück. Es reagiert damit auf die gegenüberliegende Bebauung und ist Bestandteil der differenzierten Gliederung des Strassenraums.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Eine Besonderheit dieses Gebäudes lässt sich in der von aussen gut ablesbaren Nutzungsverteilung feststellen. Abweichend vom regulären Balzner Scheune-Wohn-Typus gibt es eine Verzahnung beider Nutzungen. Der Wirtschaftsteil befindet sich mittig der beiden Gebäudeteile und wird von zwei Wohnbereichen begrenzt. Grosse hölzerne Rundbogentore gliedern die Scheune. Die beiden Wohnbereiche besitzen grosse Fensteröffnungen mit aussenliegenden Holzklappläden. Innerhalb der verputzen Aussenwand gibt es keinen Materialwechsel.

(23)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Pralawisch 11





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 1/2 geschossige Gebäude mit seinem strassenseitig abgetreppten Giebel besitzt eine grosse strassenbildprägende Bedeutung innerhalb des Dorfzentrums. Es zeigt in den Strassenraum und bildet mit den benachbarten Gebäuden (13 und 15) eine für diesen Ort typische Hofsituation. Nur ein schmaler Vorgarten trennt das Gebäude von der Pralawisch, so dass dieses zu einem integrativen Bestandteil des Strassenraums wird.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Sehr schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen zum Strassenraum gross, im Bereich des Hofes kleiner werdend und mit blau gestrichenen Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Weisse Putzfassade.

Das Giebelhaus ist ein Gebäude aus dem 17. Jhd.

(24)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Pralawisch 10, 12 und 14





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das zusammenhängende 3 1/2 geschossige Gebäudeensemble stellt eine ortsbauliche Besonderheit entlang der Pralawisch dar. Aufgrund seiner Stellung innerhalb des räumlichen Gefüges lenkt das Gebäude von der Pralawisch in die Alte Churerstrasse. Es rückt unmittelbar an die ansteigende Pralawisch heran, verengt dadurch den Strassenraum und ist vom Höfle aus kommend von weitem sichtbar. Ein schmaler Durchgang im Erdgeschoss ermöglicht seit der Renovation im Jahr 1983 das weitere Flanieren entlang des ansteigenden Strassenzugs (Pralawisch). Am Kreuzungspunkt zweier Strassen gelegen, spannt dieses Gebäudeensemble einen kleinen Platz auf, der als wertvoller Freiraum im Dialog mit dem Wohnhaus steht.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Sehr schlankes und grosses Volumen mit steilem Satteldach, auf welchem kleine Schleppgauben aufliegen. Giebelständige Lage zur Pralawisch, traufständige Lage zur Alten Churerstrasse sowie zum Brunnenplatz. Gut proportionierte Fensteröffnungen mit kleinteiliger Sprossung und dunkelgrünen Holzklappläden. Helle Putzfassade, die im Bereich der Fensteröffnungen in Form von dunkleren Faschen als Rahmung aus der Wandfläche hervortritt. Der südliche Gebäudeteil mit einer rötlichen verputzten Fassade ist hingegen mit weissen Holzklappläden ausgestattet.

(26)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Pralawisch 23





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige Gebäude bildet mit den benachbarten Wohnhäusern (Heiligwies 57 und 59) ein zusammenhängendes Gebäudeensemble, das sich um einen Hof gruppiert. Mit seiner traufständigen Lage zum Strassenraum liegt dieses von der Pralawisch zurückversetzt und tritt dadurch in den Hintergrund.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit\"{a}ten$

Auch die äussere Gestaltung des Gebäudes zeigt, dass kaum eine öffentliche Repräsentanz, wie bei anderen Beispielen, erkennbar ist. Trotz der 3 Geschosse hat dieses Gebäude einen eher gedrungenen Charakter, der durch das im östlichen Gebäudeteil stark abfallende Dach verstärkt wird. Auch die Fensteröffnungen mit ihren liegenden Formaten verhindern die Ausbildung einer vertikalen Erscheinung. Weisse Putzfassade.



Balzers Ost

Pralawisch 25





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 1/2 geschossige Gebäude bildet mit dem benachbarten Wohnhaus (25a) ein Gebäudeensemble. Die Lage und Ausrichtung der Gebäude folgen nicht dem Strassenverlauf sondern nehmen die Flucht des Wohnhauses Nr. 23 auf und führen diese weiter. Traufständige Lage zur Pralawisch. Gegenüber befindet sich der Brunnenplatz an der Obergass.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Gedrungenes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen relativ gross, gut proportioniert und mit Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Weisse Putzfassade.

(28)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Pralawisch 34 und 36





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 1/2 geschossige Gebäude bildet mit dem benachbarten Wohnhaus (34) ein Gebäudeensemble. Traufständige Lage zur Pralawisch. Verläuft nicht parallel zur Strasse, sondern leicht versetzt zu dieser. Ein kleiner ummauerter Vorgarten trennt das Gebäude vom Strassenraum.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

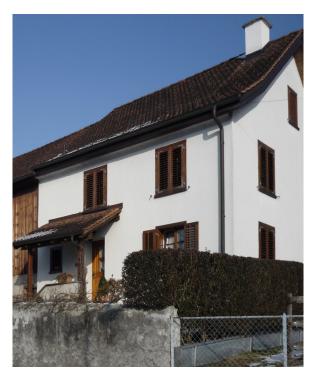
Gedrungenes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen relativ gross, gut proportioniert und mit Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Gelblich farbende Putzfassade.



Balzers Ost

Obergass 1





Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 geschossige Gebäude bildet mit dem benachbarten Wirtschaftsteil ein Gebäudeensemble. Zum angrenzenden Brunnenplatz ist das Wohnhaus traufständig ausgerichtet. Die Ecksituation an der Pralawisch und der Obergass weist dem Gebäude eine grosse Bedeutung zu. Es fasst den Platz ein und begrenzt ihn an der östlichen Seite.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit\"{a}ten$

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen gut proportioniert. Im 1., 2. und 3. Obergeschosss sind sie mit dunkelbraunen Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Weisse Putzfassade.

Das Wirtschaftsgebäude ruht auf einem massiven gemauerten Sockel, der an den Aussenecken in geschosshohe Pfeiler übergeht. Die Zwischenräume sind mit einer Holzlattung ausgefacht.

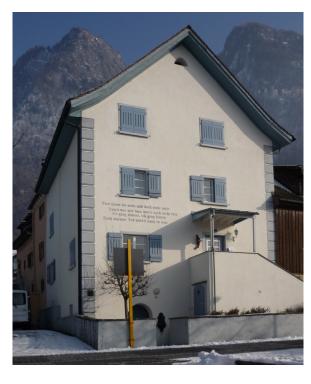
(31)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Heiligwies 57





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 4 geschossige Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Gebäude ein zusammenhängendes Gebäudeensemble. Geringer Abstand zum Strassenraum, der mit der giebelständigen Lage in Verbindung gebracht werden kann.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Das Gebäude ist besonders auffallend durch seine starke Verzierung im Bereich des Strassenraums (farblich aufgetragenes Bossenwerk an den Gebäudeecken). Die gut proportionierten Fensteröffnungen sind mit blau gestrichenen Holzklappläden ausgestattet. Auffallend ist die sehr dominante Eingangssituation mit einem verputzten seitlichen Treppenaufgang.

(32)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Ost

Alte Churerstrasse 2





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 4 geschossige Wohnhaus bildet mit dem benachbarten Gebäude ein zusammenhängendes Gebäudeensemble, das eine für Balzers typische Hofsituation bildet. Geringer Abstand zum Strassenraum, der mit der giebelständigen Lage in Verbindung gebracht werden kann.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Grössere Fensteröffnungen im Bereich der Strassenfassade, die mit grün gestrichenen Holzklappläden ausgestattet sind. Die kleineren Fenster besitzen keine Klappläden und befinden sich an der der Strasse abgewandten Seite.







M 1.1000 50



Balzers Süd

geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
33	41	Höfle	5	1382	Bankgebäude	schützenswert
34		Züghüsle	18	1394	Wohnhaus	schützenswert

(33)

ORTSBILDINVENTAR BALZERS

Balzers Süd

Höfle 5





Bankgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Als 3 geschossiger Solitär setzt das Bankgebäude ein markantes Zeichen innerhalb des Siedlungsgefüges. Traufständige Lage zum Höfle mit mittig liegender Dreiecksgaube. Besitzt zwei Strassenfassaden, da es an die Fürstenstrasse und das Höfle grenzt.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Symmetrische Gliederung der Fassade. Der mittig gelegene Eingang und grosse rasterförmig angeordnete Fenster, die mit Holzklappläden ausgestattet sind, prägen das Erscheinungsbild. Im Bereich der Dreiecksgaube gibt es ein kleines halbrundes Fenster. Grundsätzlich ähnelt die äussere Gestalt sehr den architektonischen Typologien, die bei vielen Wohngebäuden innerhalb Balzers zu finden sind.



Balzers Süd

Züghüsle 18





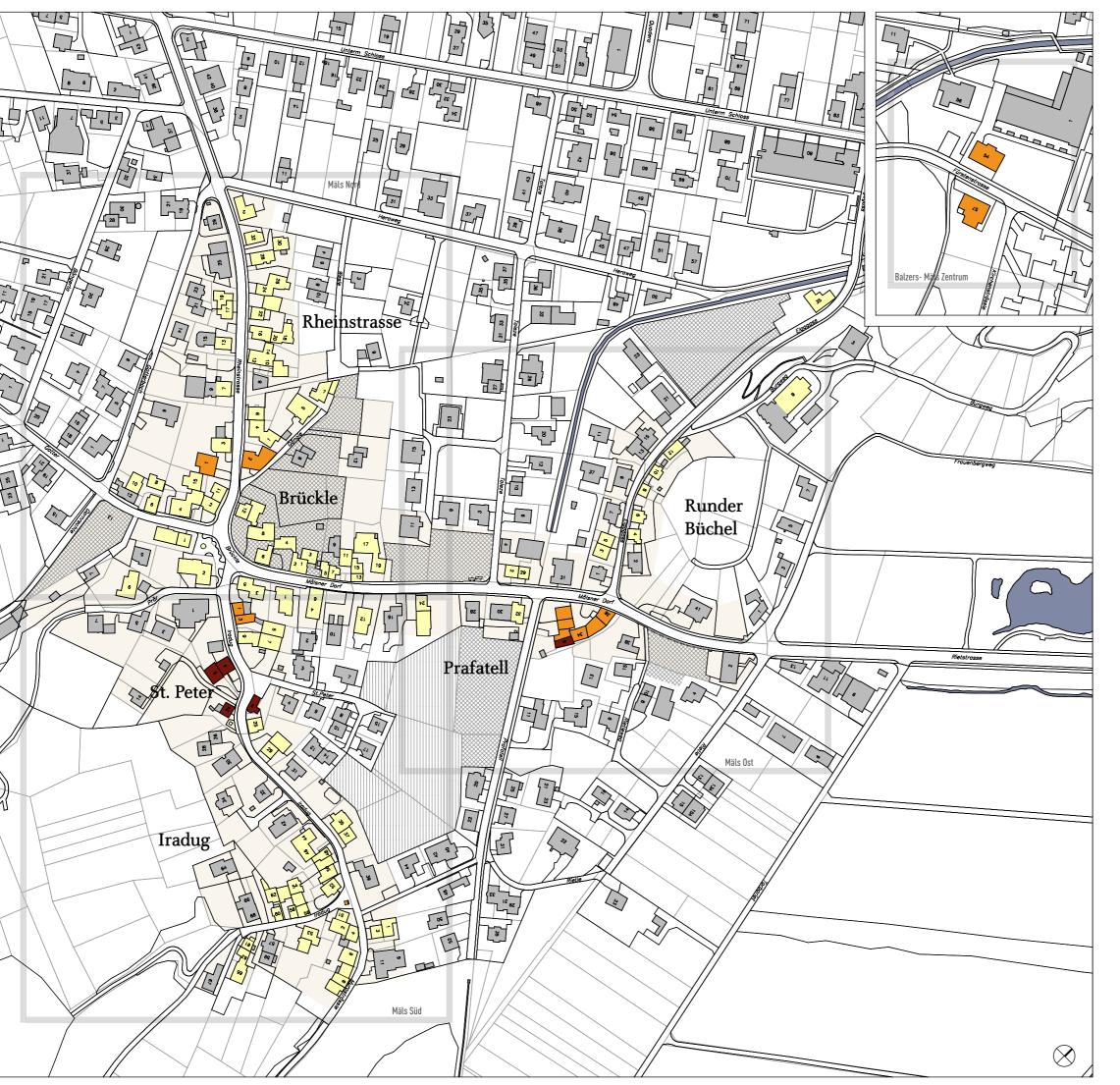
Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Als 2 1/2 geschossiger Solitär verlässt dieses Gebäude die verdichtete Siedlungsstruktur im Dorfzentrum und fügt sich in die punktuelle aufgelockerte Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum ein. Das Wohnhaus ist giebelständig zum Strassenraum gerichtet und bildet durch einen Abstand zu diesem einen kleinen Vorbereich aus, der als Vorgarten genutzt und durch die Pflanzung einer Hecke eine klare Trennung zum öffentlichen Raum erzeugt. Der rückwärtige Bereich des Hauses grenzt an einen weitläufigen grossen Garten an.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Ausgehend von der strukturellen Eingliederung, stehen beide Betrachtungskriterien in einem engen Zusammenhang. Auch die Fassade des Gebäudes zeigt kaum noch Merkmale, die bei Wohnhäusern im Dorfkern vorzufinden sind. Stattdessen entwickelt sich diese zu einem romantischen Landhaustyp bzw. Chalet auf Bruchsteinsockel. Balkone, Veranden und Laubengänge fügen sich in die sehr feingliedrige Gestaltung harmonisch ein und stellen einen grösseren Bezug zum umgebenen Aussenraum her. Auch die geringe Neigung des Satteldaches sowie das Mass des Überstands nehmen keinen Bezug mehr zu den Wohnbauten im Dorfkern. Das Haus ist ein Exot im Siedlungsgefüge und Kraft seiner Ausnahmestellung in Typ und Konstruktion exemplarisch zugleich.



Übersicht Betrachtungsperimeter



In Mäls ist die Bauweise insgesamt weniger einheitlich als in Balzers. Die Nutzungsstruktur zeigt, dass hier ein disziplinierender Einfluss, wie der Durchgangsverkehr der alten Güterstrasse ihn in Balzers ausübte, fehlt. So ist eine geschlossene Bauweise, die für die alte Landstrasse in Balzers ortsbildprägend ist, zumindest im nordwestlichen Mäls eher die Ausnahme.

Der Ortsteil, der in Mäls am geschlossensten wirkt, ist Iradug. Wie im alten Dorfkern von Balzers ist hier eine verdichtete Bauweise zu finden. Besonders eindrucksvoll sind die alten, zusammenhängenden Bauten beim Torkel. Auffallend ist, dass in der Umgebung beim Brückle fast durchgehend Doppelhäuser errichtet wurden.

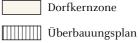
Die noch vorhandene alte Bausubstanz, die einige wertvolle Profanbauten, wie das Turmhaus und den Sakralbau der alten Kapelle St. Peter umfasst, besteht überwiegend aus Wohnhäusern aus dem 18./19. Jahrhundert mit angebautem Wirtschaftsteil. Die räumliche Gliederung entlang der Strassenführung hat mehr zufälligen Charakter und ist nur in Einzelbereichen, z.B. im Umfeld von St. Peter, besonders reizvoll.

Die gute Bausubstanz der Häuser des Ortsteils Iradug ist zwischenzeitlich durch anerkennenswerte Renovationen gesichert worden. Die unter Denkmalschutz stehende alte Hausgruppe im Prafatell zeichnet sich durch eine ähnliche geschlossene Bauform aus. Von Iradug ist der Blick auf die Burg Gutenberg besonders eindrucksvoll. Die Terrassen auf dem Burghügel stammen aus den 1860er Jahren.

Der Kern des alten Dorfteiles von Mäls, bestehend aus Kapelle, Turmhaus und dem nördlich gelegenen Stall, wurde als dörfliche Gruppe durch den Denkmalschutz restauriert. Sie kann unter Einbezug des Bodenreliefs und weiterer räumlicher Strukturelemente als gutes Beispiel des integralen Denkmalschutzes gelten.

Ortsbildinventar Balzers. Denkmalschutz-Kommission der Fürstlichen Regierung 1989





Gestaltungsplan

M 1.2500





Mäls

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
	98	Rheinstrasse	3	93	Wohnhaus	
	106	Rheinstrasse	4	76	Wohnhaus	Abbruch
		Rheinstrasse	6	769	Wohnhaus	
	100	Rheinstrasse	7	92	Wohnhaus	
	188	Rheinstrasse	10	65	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	142	Rheinstrasse	12	66	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Rheinstrasse	13	91		
	189	Rheinstrasse	14	64	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Rheinstrasse	16	63		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Rheinstrasse	17	89		
	137	Rheinstrasse	18	63	Wohnhaus	
		Rheinstrasse	19	719		
		Rheinstrasse	20	63		
	102	Rheinstrasse	22	61	Wohnhaus	Abbruch
	101	Rheinstrasse	24	60	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Rheinstrasse	26	60		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	280	Rheinstrasse	28	58	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	280	Rheinstrasse	28	58	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Rheinstrasse	30	58		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	240	Rheinstrasse	32	59	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Gängle	1	76		
	105	Gängle	5	75	Wohnhaus	
	193	Gängle	7	55	Wohnhaus	
	193	Gängle	7	55	Wirtschaftsgebäude	
	153	Mälsner Dorf	1	82	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	3	548		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	4	209	Wohnhaus	
	113	Mälsner Dorf	5	83	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	111	Mälsner Dorf	6	209	Wohnhaus	
	112	Mälsner Dorf	7	84	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	11	699		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	12	207		
	115	Mälsner Dorf	13	160	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	116	Mälsner Dorf	15	158	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	17	158		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Mälsner Dorf	19	158		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	118	Mälsner Dorf	24	204	Wohnhaus	
	118	Mälsner Dorf	24	204	Wirtschaftsgebäude	

Mäls

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
			1		,	
	124	Mälsner Dorf	52	163	Wirtschaftsgebäude	Abbruch
	121	Mälsner Dorf	34	193	Wirtschaftsgebäude	
	180	Mälsner Dorf	31	149	Wohnhaus	Abbruch
	180	Mälsner Dorf	31	149	Wirtschaftsgebäude	Abbruch
	202	Mälsner Dorf	29	151	Wohnhaus	
	117	Mälsner Dorf	21	157	Wohnhaus	Abbruch
		Mälsner Dorf	29	151		
		Mälsner Dorf	32	199		
		Brückle	1	522		
	110	Brückle	2	81	Wohnhaus	
		Brückle	3	135		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Brückle	4	81	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Brückle	5	136		
		Brückle	6	79	Wohnhaus	
		Brückle	8	79	Wirtschaftsgebäude	
		Brückle	11	94		
	92	Brückle	12	78	Wohnhaus	
		Brückle	15	95	Wohnhaus	
		Gatter	1	121		
		Gatter	2	130		
		Gatter	4	96		
	94	Gatter	6	97	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	164	Gatter	8	98	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Gatter	10	98		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	206	Burgweg	8	325	Missionshaus	Haus Gutenberg
	125	Elgagass	3	148	Wirtschaftsgebäude	
	126	Elgagass	4	143	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	126	Elgagass	5	527	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheunentyp
		Elgagass	6	143		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Elgagass	8	144		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	158	Elgagass	10	319	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	146	Elgagass	12	320	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	146	Elgagass	12	320	Wirtschaftsgebäude	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	206	Elgagass	35	314	Missionshaus	

Mäls

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
	162	Taleze	2	152	Wohnhaus	
		Iradug	5	210		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Iradug	7	211		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Iradug	9	211		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	150	Iradug	25	213	Wohnhaus	
	85	Iradug	29	214	Wohnhaus	
		Iradug	29	214	Wirtschaftsgebäude	
		Iradug	35	217	Wirtschaftsgebäude	Balzner Scheune-Haustyp
		Iradug	37	217	Wohnhaus	Balzner Scheune-Haustyp
		Iradug	44	695		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Iradug	46	695		Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	83	Iradug	48	239	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	82	Iradug	50	235	Wohnhaus	
		Iradug	50	235	Wirtschaftsgebäude	
	76	Iradug	51	229	Wohnhaus	
		Iradug	52	234	Wohnhaus	
		Iradug	53	230	Wirtschaftsgebäude	
	81	Iradug	54	236	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	80	Iradug	56	235	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	79	Iradug	58	237	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	78	Iradug	60	238	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
	77	Iradug	61	232	Wohnhaus	
	77	Iradug	61	232	Wirtschaftsgebäude	

Mäls

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
					-	
		Iradug	62	238	Wohnhaus	Bedeutende Stellung im Siedlungsgefüge
		Iradug	63	4148		
		Iradug	65	4146		
		Murasträssle	1	225		
		Murasträssle	2	229		
		Murasträssle	3	806		
		Murasträssle	4	228		
		Murasträssle	6	228		
	130	Murasträssle	8	227	Wohnhaus	
					·	
		Prär	2	120		
		Prär	6	122		
		Heraweg	2	57		

ORTSBILDINVENTAR MÄLS Mäls Nord Rheinstrasse und Brückle



M 1.1000 59



Mäls Nord

geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
35	98	Rheinstrasse	1	93	Wirtschaftsgebäude	schützenswert
36	107	Rheinstrasse	2	77	Gasthaus Traube	schützenswert



Mäls Nord

Rheinstrasse 1





Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 geschossige Wirtschaftsgebäude bildet mit den südlich gelegenen angrenzenden Gebäuden über Eck ein zusammenhängendes Gebäudeensemble. Auf Grund seiner rückversetzten Lage zum Strassenraum gibt es einen grossen Vorplatz, der eine räumliche Grosszügigkeit und Offenheit gegenüber den benachbarten Gebäuden charakterisiert. Die traufständige Lage stellt ein weiteres Merkmal dieses Gebäudetypus dar.

 $Bauhistorische \ / \ architektonische \ Qualit"aten$

Kompaktes Volumen mit Satteldach. Grosse rundbogige Scheunentore gliedern die Fassade. Neben der grau verputzten Aussenwand bilden diese mit den hölzernen Scheunentoren einen interessanten Kontrast.

36

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Nord

Rheinstrasse 2





Gasthaus Traube

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 3 1/2 geschossige Gasthaus nimmt eine bedeutende Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges ein. Es bildet eine markante Ecksituation zwischen der Rheinstrasse und dem Gängle aus. Traufständige Lage zur Rheinstrasse. Auf Grund der giebelständigen Lage zum Brückle entsteht ein repräsentativer Eindruck, der von weitem sichtbar ist.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Gut proportionierte Fenster mit Holzklappläden. Über dem Erdgeschoss ist ein umlaufendes Gurtgesims erkennbar. Die Gebäudeecken sind im unteren Gebäudeteil in Form eines Bossenwerks ausgebildet und gehen ab dem Gesims in einen verputzten Pilaster mit Kapitell über.



Mäls Süd

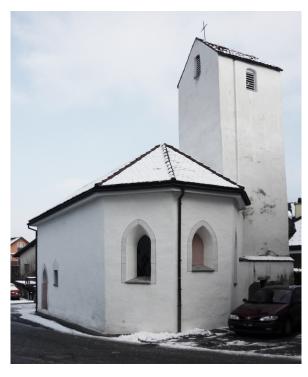
geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
38		St. Peter	2	212	Kapelle St. Peter	geschützt
39		Iradug	1	135	Wohnhaus	schützenswert
40		Iradug	3	210	Wohnhaus	schützenswert
41	87	Iradug	4	113	Wirtschaftsgebäude	geschützt
41	87	Iradug	6	113	Wirtschaftsgebäude	geschützt
42	86	Iradug	24	116	Turmhaus St. Peter	geschützt
43		Iradug		233	Brunnen Iradug	schützenswert

Mäls Süd

St. Peter 2





Kapelle St. Peter

Stellung im Siedlungsgefüge

Zusammen mit dem westlich gelegenen Turmhaus und den beiden Stallscheunen bildet die Kapelle den Platz St. Peter. Auffällig ist, dass die Kapelle in Nord-Südrichtung gebaut wurde während das Dach des Turmes um 90° in Ost-Westrichtung gedreht ist.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kapelle mit rechteckiger Form und abgewalmten Satteldach. Turm an der Südostseite ebenfalls mit Satteldach. Ungegliederte Fassade mit zwei offenen und einem geschlossenen Spitzbogenfenster. An der Nordseite befindet sich der im 16. Jhd. vermutlich verlegte neue Eingang.

Zu Beginn des 14. Jhds. in einer ersten Bauetappe entstanden

39)

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Süd

Iradug 1





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

 $_3$ ı/2-geschossiges Doppelwohnhaus mit traufständiger Lage zur Iradug-Strasse. Innerhalb des Siedlungsgefüges stellt dieses Gebäude den Übergang vom Platz- zum Strassenraum dar.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen im Erdgeschoss klein, nach oben hin grösser werdend. Im 1., 2. und 3. Obergeschosss sind sie mit dunkel lasierten Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Putzfassade.



Mäls Süd

Iradug 3





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

3 1/2-geschossiges Doppelwohnhaus (zusammen mit Wohnhaus Iradug 1) mit traufständiger Lage zur Iradug-Strasse. Innerhalb des Siedlungsgefüges stellt dieses Gebäude den Übergang vom Platz- zum Strassenraum dar.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Fensteröffnungen im Erdgeschoss klein, nach oben hin grösser werdend. Im 1., 2. und 3. Obergeschosss sind sie mit Holzklappläden ausgestattet. Kleinteilige Sprossung der Fenster. Putzfassade. Schleppgaube strassenseitig im Dachgeschoss.

41

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Süd

Iradug 4 und 6





Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

2 1/2-geschossige Stallscheunen aus dem 13. und 4. Jhd. mit giebelständiger Lage zur Iradug-Strasse. Die beiden Gebäude (Iradug 4 und 6) reihen sich hangaufwärts und bilden eine fugenlose Einheit. Bei ihrem Übergang gibt es einen Versatz auf Grund des ansteigenden Geländes. Zusammen mit dem Turmhaus und der Kapelle St. Peter bilden sie eine Einheit und reihen sich entlang dem Platz St. Peter.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Schlankes Volumen mit steilem Satteldach. Massive Eckpfeiler aus Bruchsteinmauerwerk, die aus dem Sockelbereich nach oben steigen. Holzausfachung.

Mäls Süd

Iradug 24





Turmhaus St. Peter

Stellung im Siedlungsgefüge

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

3 1/2-geschossiges Turmhaus mit traufständiger Lage zur Iradug-Strasse. Der Wohnturm gehörte im Mittelalter vermutlich zu einem Gutshof. Mit der Kapelle St. Peter und den beiden Stallscheunen bildet er eine Einheit.

Kompaktes Volumen mit Satteldach und beidseitigem Treppengiebel. Fassade weist neben grossen Fensteröffnungen in den Obergeschossen auch sehr kleine Öffnungen auf. Die grossen Fenster sind mit Holzklappläden ausgestattet. Der rundbogige Eingang in den Keller befindet sich an der Strassenfassade. Er liegt erhöht zum Strassenraum und wird durch eine vorgelagerte Steintreppe seitlich erschlossen.

Mäls Süd

Iradug Brunnen



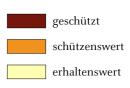


Brunnen

Stellung im Siedlungsgefüge

Der Brunnenplatz an der Iradug stellt eine bedeutende Situation innerhalb des Siedlungsgefüges in Mäls dar. Auf Grund seiner Lage lenkt er den Passanten weiter entlang der Iradug in Richtung Dorfrand mit dem Übergang zum Landschaftsraum. Umgeben wird er zum Teil von historisch bedeutenden Wohngebäuden, die in Form des Balzner Haustyps in Erscheinung treten. Dieser Brunnenplatz wertet den Strassen- bzw. Platzraum auf und bereichert den Dorfkern in Form eines idyllischen Ortes zum Verweilen. In Richtung Westen und Süden bildet er den Abschluss des Dorfes mit dem Übergang zum Landschaftsraum.

ORTSBILDINVENTAR MÄLS Mäls Ost Mälsner Dorf und Prafatell



M 1.1000 71



Mäls Ost

geschützt und schützenswert

lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
45	121	Mälsner Dorf	34	193	Wohnhaus	schützenswert
45		Mälsner Dorf	36	192	Wohnhaus	schützenswert
46		Prafatell	1	194	Wirtschaftsgebäude	schützenswert
46	119	Prafatell	3	195	Wirtschaftsgebäude	schützenswert
47	120	Prafatell	5	196	Wohnhaus	geschützt



ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Ost

Mälsner Dorf 34 und 36







Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Das Gebäudeensemble bestehend aus einem Wohnhaus und den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden nimmt eine besondere Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges ein. Von der Elgagass her kommend, bilden diese Häuser einen baulichen Abschluss sowie ein Innehalten und Verweilen in dem mit den Nachbargebäuden aufgespannten Innenhof. Vom Dorfzentrum ausgehend erfolgt an dieser Stelle eine Umlenkung in die Elgagass, die ihren Abschluss im Haus bzw. in der Burg Gutenberg findet.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Wohnhaus: Kompaktes gedrungenes Volumen mit steilem Satteldach. Rasterförmige Gliederung der Fassade mit gut proportionierten Fenstern, die mit Holzklappläden ausgestattet sind. Weisse Putzfassade.

Einen Kontrast zu diesem Wohnhaus bildet das Wirtschaftsgebäude mit seiner dunklen Holzverschalung. Der vermutlich später angebaute massive und weiss verputzte Wirtschaftsteil entspricht den Gestaltungsmerkmalen des Wohnhauses und stellt einen direkten Bezug zu diesem her.

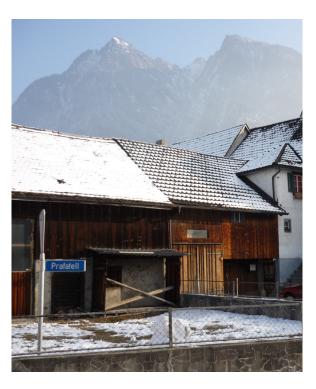
(46)

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Ost

Prafatell 1 und 3





Wirtschaftsgebäude

Stellung im Siedlungsgefüge

Zusammen mit den benachbarten angegliederten Gebäudeteilen bilden diese Häuser ein bauliches Ensemble aus. Als markante Figur besitzt sie die Besonderheit, dass sie mit unterschiedlichen Freiräumen in Verbindung steht, die in ihren Eigenschaften und Qualitäten differieren: ein halböffentlicher Innenhof, private Gärten sowie ein schmaler rückwärtiger Aussenraum machen diese räumliche Vielfalt sichtbar und zeichnen dieses Ensemble als einen für Mäls unverzichtbaren und in seiner Erscheinung einzigartigen Bautyp aus.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kompaktes und gedrungenes Volumen mit steilem Satteldach. Murale Elemente im Sockelbereich kontrastieren mit den filigranen Holzkonstruktionen, die auf diesem aufliegen und in das steile mit Ziegeln gedeckte Satteldach übergehen. Ungegliederte und unterschiedlich grosse Fensteröffnungen lassen auf eine von innen nach aussen entwickelte Fassade schliessen.

47)

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Mäls Ost

Prafatell 5





Wohnhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Das 2 1/2 geschossige Wohnhaus nimmt eine bedeutende Stellung innerhalb des Siedlungsgefüges in Mäls ein. Es bildet mit den benachbarten Gebäuden eine markante Ecksituation zwischen der Mälsner Dorfstrasse und dem Prafatell aus. Giebelständige Lage zum Prafatell.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Kompaktes Volumen mit steilem Satteldach. Gut proportionierte Fenster mit Holzklappläden ausgestattet. Gelblich leuchtende Putzfassade an der Giebelseite. Wände an den Traufseiten weiss verputzt.

ORTSBILDINVENTAR MÄLS Balzers - Mäls Zentrum Fürstenstrasse



geschützt
schützenswert
erhaltenswert

M 1.1000 76



ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Balzers - Mäls Zentrum

geschützt und schützenswert

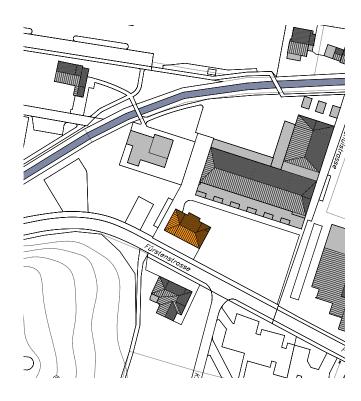
lf. Nr.	Alte HausNr.	Adresse	Neue HausNr.	Parz.Nr.	Objekt	Bemerkungen
48		Fürstenstrasse	54	367	Altes Schulhaus	schützenswert
49	185	Fürstenstrasse	57	545	Altes Gemeindehaus	schützenswert



ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Balzers - Mäls Zentrum

Fürstenstrasse 54





Altes Schulhaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Repräsentativer Bau am Fuss des Schlosshügels, welcher zusammen mit dem alten Gemeindehaus und der Kirche das "historische" Zentrum von Balzers-Mäls bildet.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Streng klassizistisch gegliedertes Gebäude mit symmetrischer Fassade. In den Jahren 1868/69 am Fuss des Burghügel, wo sich früher Burgstallungen befanden, erbaut als erstes Schulhaus der beiden Ortsteile Balzers und Mäls. Das heutige Aussehen geht auf den Ausbau in den Jahren 1913/1914 zurück, Damals wurde ein Stockwert aufgebaut und die ehemaligen Wohnungen für Schwestern und den Lehrer aufgehoben. Das Schulhaus diente bis zum Bezug des Schulhauses Iramali 1951 dem Schulunterricht. 1977/1978 wurde das Gebäude renoviert. Eine wesentliche Änderung dabei erfuhr das Treppenhaus (nur noch ein Treppenhaus). Der Estrich wurde ausgebaut und ein nach 1914/15 angebrachten Dachgiebel beseitigt. Heute dient das Gebäude wieder dem Schulunterricht.

(49)

ORTSBILDINVENTAR MÄLS

Balzers - Mäls Zentrum

Fürstenstrasse 57





Altes Gemeindehaus

Stellung im Siedlungsgefüge

Repräsentativer Bau am Fuss des Schlosshügels, welcher zusammen mit dem alten Schulhaus und der Kirche das "historische" Zentrum von Balzers-Mäls bildet.

Bauhistorische / architektonische Qualitäten

Altes Gemeindehaus nach den Plänen des fürstlichen Baurates Josef Vogt im Zentrum(sog. Schulgärten) der Gemeinde erbaut. Ein Teil der Baumaterialien stammte von der alten Pfarrkirche, welche in diesem Jahr abgebrochen wurde. Die Hauptfassade ist streng geometrisch angelegt, repräsentiert durch das Äussere Recht und Ordnung. Die hohen Fenster, die Fassadenverzierungen und das Walmdach verleihen dem alten Gemeindehaus eine Würde. Im Parterre befanden sich damals eine Kleinkinderschule, ein Gemeindratszimmer und ein Arrestlokal, im ersten Stock ein Gemeindesaal, welcher auch zu Theaterzwecken diente. Heute befinden sich im Parterre Werkräume und im oberen Geschoss Vereinslokale.

ORTSBAULICHES KONZEPT

Merkblatt Gestaltungsprinzipien

Siedlungsstruktur und Siedlungsräume

Erhalt und Ergänzung der gewachsenen ortsbaulichen Struktur

Stellung und Volumetrie von Neu- bzw. Ergänzungsbauten

- Verdichtete Bebauung des Strassenraums im Bereich des Höfle und der Pralawisch (Balzers) sowie der Rheinstrasse, Mälsner Dorfstrasse und Iradug (Mäls)
- Beachtung des Ineinandergreifens der im Strassenraum einander gegenüber liegenden Baustrukturen
- Strassenraum als dynamisch alternierender Aussenraum, der durch Enge und Weite kontrastiert
- Ausbildung halböffentlicher Höfe bzw. Vorplätze im Übergang von Öffentlich und Privat
- Einordnung in das Siedlungsbild und Anpassung an die charakteristischen Merkmale der Bautypologie
- Bezugsgrösse der Bebauung und ihrer Erschliessung ist der gemeinsame Strassenraum
- Klare Zuordnung der Umräume unterstützt die Transparenz des Siedlungsbilds
- Übermässige Geländeveränderungen führen zur Vereinzelung der Baustandorte und zur Verunklärung der Siedlungsstruktur

Brunnenplätze

Merkmale und Bezug zur Umgebung

 Brunnenplätze schaffen eine Ausweitung des Strassenraums

Als Platzraum

- Allseitig umschlossene Brunnenplätze bilden Orte des Verweilens im Quartier aus
- Kleine Mauern, Podeste bzw. Einfriedungen begrenzen den eigentlichen Strassenraum
- Als Ausweitung des Trottoirs nehmen sie dessen Bodenbelag auf und führen ihn fort
- Der zentrale Baum mit Sitzbänken schafft eine Mitte und Raum für Begegnungen

Im Strassenraum

- Teilseitig umschlossene Brunnenplätze verweisen auf Merkpunkte der Siedlung bzw. in der Landschaft
- In Ausstattung und Materialität sind sie unmittelbar Bestandteil des Strassenraums

Haustypen und deren Transformation

Typologie

 Die drei Haustypen «einfaches Volumen, L- und Über-Eck-Typ» bilden wertvolle Raumdispositionen im Übergang von Öffentlich zu Privat aus

Struktur

- In der Zweigliedrigkeit des zumeist zweigeschossigen Volumens unter gemeinsamem Dach vereint sich die Bauweise des Massiven mit der des Filigranen
- Der massive Steinbauteil in hellem Putz zeichnet sich durch kleinteilige Fenster auf Raster aus
- 2-/3- Raumhaus: Schnitt, Grundriss und Ansicht sind rigoros proportioniert, eher introvertiert und kammerartig
- Das Filigrane lässt im Gegenzug eine Vielzahl von stabförmigen Konstruktionen in Holz und Metall zu
- Loft: Schnitt, Grundriss und Ansicht sind offen, eher extrovertiert und transparent

Dach

- Durchgehender Trauf- und Firstverlauf über den beiden Strukturteilen verschmilzt diese zur Hauseinheit
- Das Satteldach steigt mit ca. 45° steil auf und ist mit dunklen Biberschwanzziegeln eingedeckt
- Flächenfenster, Solaranlagen, etc. sind konstruktiv Bestandteil der Dachflächen

ORTSBAULICHES KONZEPT

Merkblatt Planungsinstrumente

Regelbauweise

Die Regelbauweise gilt in den Bauzonen überall dort, wo nicht die geschlossene Bauweise oder durch Richt-, Überbauungs-, und Gestaltungspläne besondere Regelungen vorgeschrieben sind. Das Baugesetz legt für die Regelbauweise die zulässigen Höchstmasse für Gebäudehöhen und Gebäudelängen fest.

Gestaltungs- und Überbauungspläne

Gestaltungsplan

Eine oder mehrere noch nicht überbaute Parzellen im oder am Rand der historischen Ortskerne, welche im öffentlichen Interesse und aufgrund ihrer Lage in einem ortsbaulich sensiblen Gebiet besondere Anforderungen an eine Überbauung und Gestaltung stellen. Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse oder auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen. Der Gestaltungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen und Sonderbauvorschriften. Er ist grundeigentümerverbindlich.

Überbauungsplan

Ein noch nicht überbautes, grösseres Gebiet am Rand der historischen Ortskerne, welche im öffentlichen Interesse und aufgrund ihrer Lage in einem ortsbaulich sensiblen Übergangsbereich besondere Anforderungen an eine Überbauung, Gestaltung und Erschliessung stellt. Der Überbauungsplan bezweckt die Sicherstellung der geordneten und haushälterischen baulichen Entwicklung und Überbaubarkeit in Ergänzung zur Bauordnung sowie die Freihaltung von Verkehrs- und innerörtlichen Freiräumen. Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan und den dazugehörenden Sonderbauvorschriften. Er ist grundeigentümerverbindlich.

Bauberatungspflicht bzw. Baubegleitung

Grundsatz

 Bauanfragen, die Dorf- bzw. Dorfkernzone betreffend, unterstehen der Bauberatungspflicht

Information

Der Bauwillige erhält von der Baubehörde das vorliegende Ortsbildinventar mit ortsbaulichem Konzept

Beratung

 Die frühe Kontaktaufnahme mit Baubehörde, Denkmalpflege und Bauberatung ist erwünscht

Zielvereinbarung

Aufgrund der Projektabsicht werden die Anforderungen und das gemeiname Vorgehen definiert
 Bei geschützten und schützenswerten Bauten ist das

Dokumentation

bauhistorische Gutachten Pflicht

Bei erhaltenswerten Bauten wird fallweise entschieden, inwiefern ein solches veranlasst wird

Vorprojekt

Die fakultative Bauvoranfrage erlaubt dem Bauwilligen, im Grundsatz über die Bewilligungsfähigkeit seines Projektvorschlags Auskunft zu erhalten

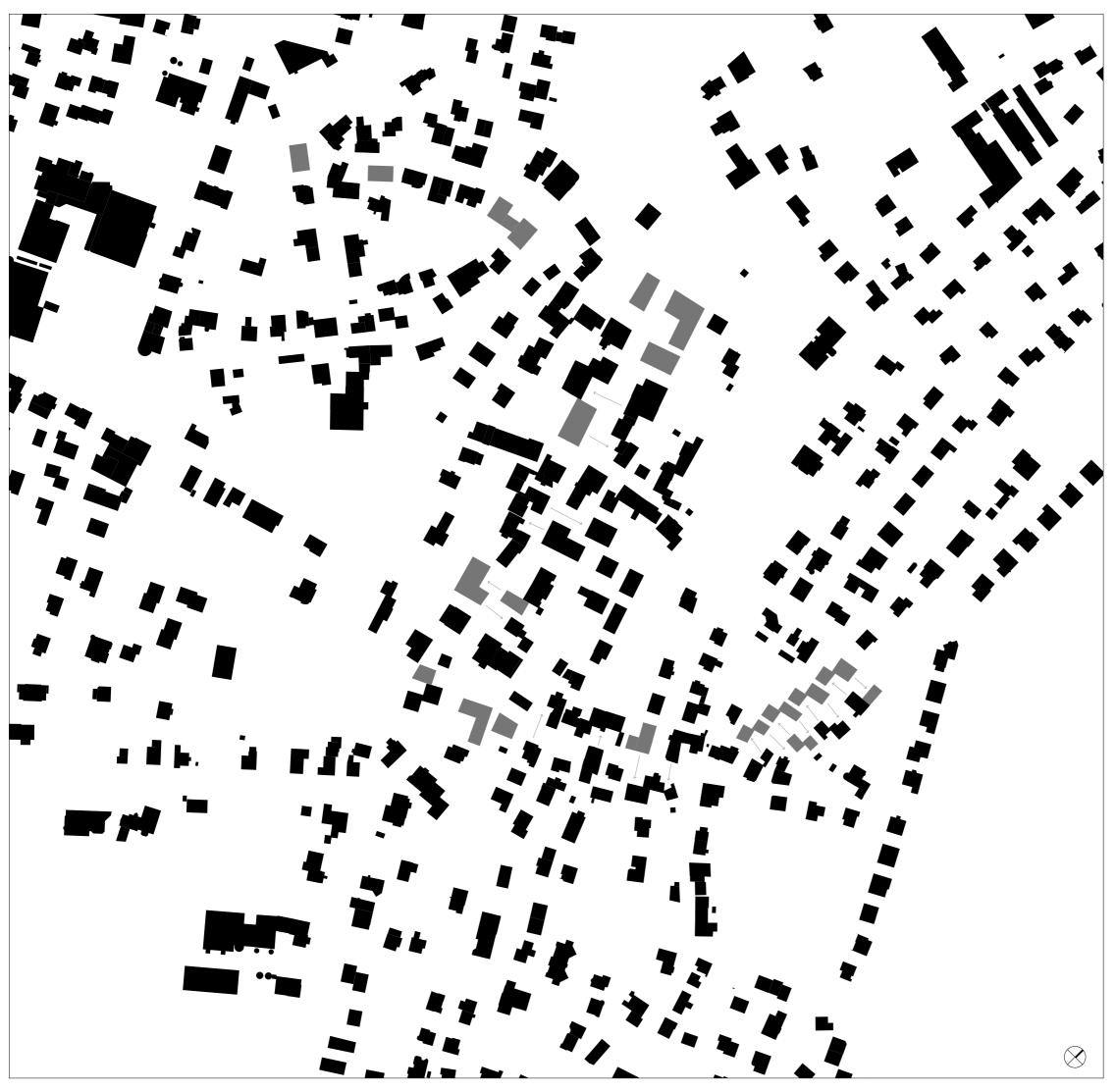
Zu diesem Zweck verfasst die Bauberatung eine Stellungnahme zuhanden der Baubehörde

Bauprojekt

 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Bauberatung konsultiert und von der Baubehörde über den Entscheid abschliessend in Kenntnis gesetzt

Abnahme

 In strittigen Fällen wird anlässlich der Abnahme die Bauberatung bei Bedarf beigezogen



ORTSBAULICHES KONZEPT BALZERS

Gestaltungsprinzipien Siedlungsstruktur



Figur Grund Disposition

Der Schwarzplan von Balzers zeigt in seiner morphologischen Betrachtung relativ inhomogene Strukturen, die grösstenteils aus dem grossen Dorfbrand von 1795 resultieren. Derjenige im Höfle im Jahr 2001 führte zusätzlich zu Leerstellen im Raumgefüge. Trotzdem ist eine verdichtete Bebauung entlang der Pralawisch sowie des Höfle aber auch im Bereich des Winkels und Gässle noch erkennbar. Die ortsbauliche Ergänzung nimmt hierauf Bezug, indem sie sich präzise in das Siedlungsgefüge einmisst. Damit erzeugt sie eine Verdichtung im Bereich der Hauptstrassenzüge.

Während entlang des Höfle von der Grundform her stattlichere und eng aneinander gereihte Figuren erkennbar sind, lassen sich im Bereich der Pralawisch kleinteiligere Strukturen ablesen, die in Folge ihrer Verdichtung ebenso prägnant in den Vordergrund treten und nicht nur die geschlossene Bebauung, sondern auch den daraus resultierenden Strassenraum hervorheben. Aufweitung und Enge sind die Hauptmerkmale, die den dynamischen und alternierenden Charakter innerhalb des Siedlungsgefüges ausbilden. Kleine Vorplätze entlang der Strasse beleben diesen Raum und verweisen auf das historische Ortsgefüge.

Es sind keine eigentlichen Siedlungsränder erkennbar, sondern eine nahezu gleichförmige bauliche Entwicklung in alle Richtungen vom Ortskern her nach aussen. Dabei stellen markante und in ihrer Form auffällige Figur Grund Dispositionen am nördlichen Ende des Höfle im Bereich Pfarrhaus und Friedhofturm den Übergang zur punktuellen und durchlässigen Siedlungsstruktur dar. Ausnahmepositionen in Stellung und Volumetrie führen zu Umlenkungen des Strassenraums in Bereiche abseits der Hauptstrassenzüge (vom Höfle in den Winkel oder in das Gässle), wodurch diese an Bedeutung gewinnen und Teil eines noch nahezu intakten Siedlungskörpers werden.

Typologie

Innerhalb des Siedlungsgefüges lassen sich drei Haupttypologien ablesen, die in variierter Form in Erscheinung treten und hierdurch der strukturellen Vielfalt im Dorfzentrum Gestalt geben: das einfache Volumen, der L-Typ und der Über-Eck-Typ.



Rich

Richtprojekte zur Befestigung der Siedlungsstruktur







ORTSBAULICHES KONZEPT BALZERS

Gestaltungsprinzipien Siedlungsräume



Strasse

Ein erkennbar im Zusammenhang geführter Strassenraum ist im Gebiet vom Winkel über das Höfle hin zur Pralawisch vorzufinden. Auf Grund des Wechsels zwischen Enge und Weite und durch die Ausbildung von halböffentlichen Hofräumen ist dieser von für Balzers typisch alternierendem Charakter. Bereits im Bereich des Plattenbachs schwächt sich dieses Muster stark ab. Dennoch zeigt die Analyse, dass es sich um ebenso wertvolle Gebäude handelt, gerade weil sie in ihrer Stellung und Gestalt an die Typologien entlang des Höfle und der Pralawisch anknüpfen.

Bei Gebäudesanierungen, Umbauten und Ergänzungsneubauten soll diese Struktur nicht nur erhalten, sondern verdichtet und weitergeführt werden, um die für Balzers ortsspezifischen Gestaltungsprinzipien als Bebauungsstrategie umzusetzen und gesamthaft für die Qualität des Siedlungsraums fruchtbar zu machen.

Ausserhalb der benannten Gebiete ist eine deutliche Abnahme an ortsbaulicher Plausibilität erkennbar, die vor allem in Gestalt einer gleichförmigen Einzelbebauung in Erscheinung tritt ohne relevantem Bezug zum öffentlichen Raum der Strasse. Die Eindeutigkeit der Strassenraumbegrenzung löst sich zunehmend auf.

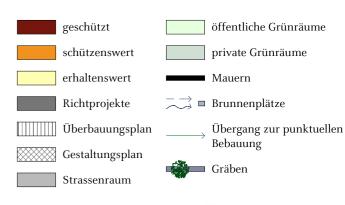
Brunnenplätze und Mauern

Die Brunnenplätze reihen sich entlang der Pralawisch und des Höfle und finden ihren Abschluss im Gebiet Winkel. Sie greifen die Bewegung des Strassenraums auf und bilden entweder Orte des Aufenthalts aus oder aber Orte, von wo aus der Blick auf einen Merkpunkt der Siedlung bzw. Landschaft verweist. Dasselbe gilt für den Umgang mit den für die Definition und die Bewegung des Strassenraums relevanten Einfriedungen und Mauerzüge.

Landschaft

M 1.2500 83

Zu den Landschaftselementen, die das Dorfbild prägen, gehören im Wesentlichen die Gräben und die angrenzenden Grünräume. Als System der Durchwegung verknüpfen sie Siedlung und Landschaft. Die Bepflanzung mit alleetypischen Bäumen unterstützt deren Aufenthaltsqualität, wobei der Gestaltung der jeweiligen Mündungsbereiche eine besondere Rolle zukommt. Dasselbe gilt für die parkähnliche Grünanlage zwischen Pfarrhaus und Friedhofsturm am nördlichen Dorfeingang im Übergang zur offenen Bebauung. Ferner sorgt Obstbewuchs in privaten Gärten zusätzlich für Durchgrünung.



Hartmann & Sauter



ORTSBAULICHES KONZEPT MÄLS

Gestaltungsprinzipien Siedlungsstruktur



Figur Grund Disposition

Bereits der Schwarzplan zeigt sehr deutlich eine verdichtete Bebauung entlang der Rheinstrasse sowie der Mälsner Dorfstrasse, deren Verlauf durch die Betrachtung der Freiräume an Prägnanz gewinnt. Der geschlossene Charakter dieser Strassenräume wird durch die Bebauungsrichtprojekte verstärkt und veranschaulicht das Potenzial für die Siedlungsentwicklung in Mäls anhand der gewachsenen Struktur.

Die morphologische Untersuchung zielt auf die typologische Transformation ab. So betten sich vorhandene adaptierte Figur Grund Dispositionen entlang der Hauptstrassenzüge in das bestehende Siedlungsgefüge präzise ein. Die Bebauung nördlich der Mälsner Dorfstrasse zeigt L-Formen und Über-Eck-Formen, die durch eine gestaffelte Reihung zur Strasse sowie zu den rückwärtigen privaten Bereichen Höfe ausbilden. Gegenüber, südlich der Mälsner Dorfstrasse, findet man hingegen längliche einfache Volumen, die sich wie Puzzlesteine in die gegenüberliegenden Höfe einfügen. Die Gebäudeformen der beiden Strassenseiten differieren sehr, bilden aber ein spannungsreiches Wechselspiel zwischen Offen- und Geschlossenheit. Diese Verzahnung der halböffentlichen Höfe entlang des Strassenraums mit den gegenüber liegenden Bauten wird verstärkt und weiter fortgeführt. Beide Typlogien sind voneinander abhängig und bilden ein attraktives Gegenüber.

Zwei öffentliche Plätze markieren den Abschluss und Übergang zur offeneren Bebauung. Durch länglich gebogene Figuren werden diese Platzräume und geschlossenen Strassenzüge im Siedlungsraum verankert. Ausgehend vom markanten historischen Siedlungsabschluss der Mälsner Dorfstrasse, lässt sich noch eine relativ dichte Bebauung am Fusse des Weinberges erkennen, die sich entlang diesem in Richtung Burghügel aufreiht und ein prägnantes Ende in Form eines grossen baulichen Volumens (Haus Gutenberg) findet. Das Brückle als Ortskernzentrum fungiert als Angelpunkt zwischen der Rheinstrasse und Mälsner Dorfstrasse und spannt diese zu beiden Seiten auf. Von diesem ab führt ein dritter Strassenraum zum historischen St. Peter. Der verdichtete und geschlossene Charakter ist hier schon aufgelöst und lässt ein durchlässigeres Raumgefüge bzw. eine transparentere Figur Grund Disposition als Resultat aus der Lage im Übergang zum Landschaftsraum in Richtung Süden erkennen.

Typologie

Innerhalb des Siedlungsgefüges lassen sich drei Haupttypologien ablesen, die in variierter Form in Erscheinung treten und hierdurch der strukturellen Vielfalt im Dorfzentrum Gestalt geben: das einfache Volumen, der L-Typ und der Über-Eck-Typ.

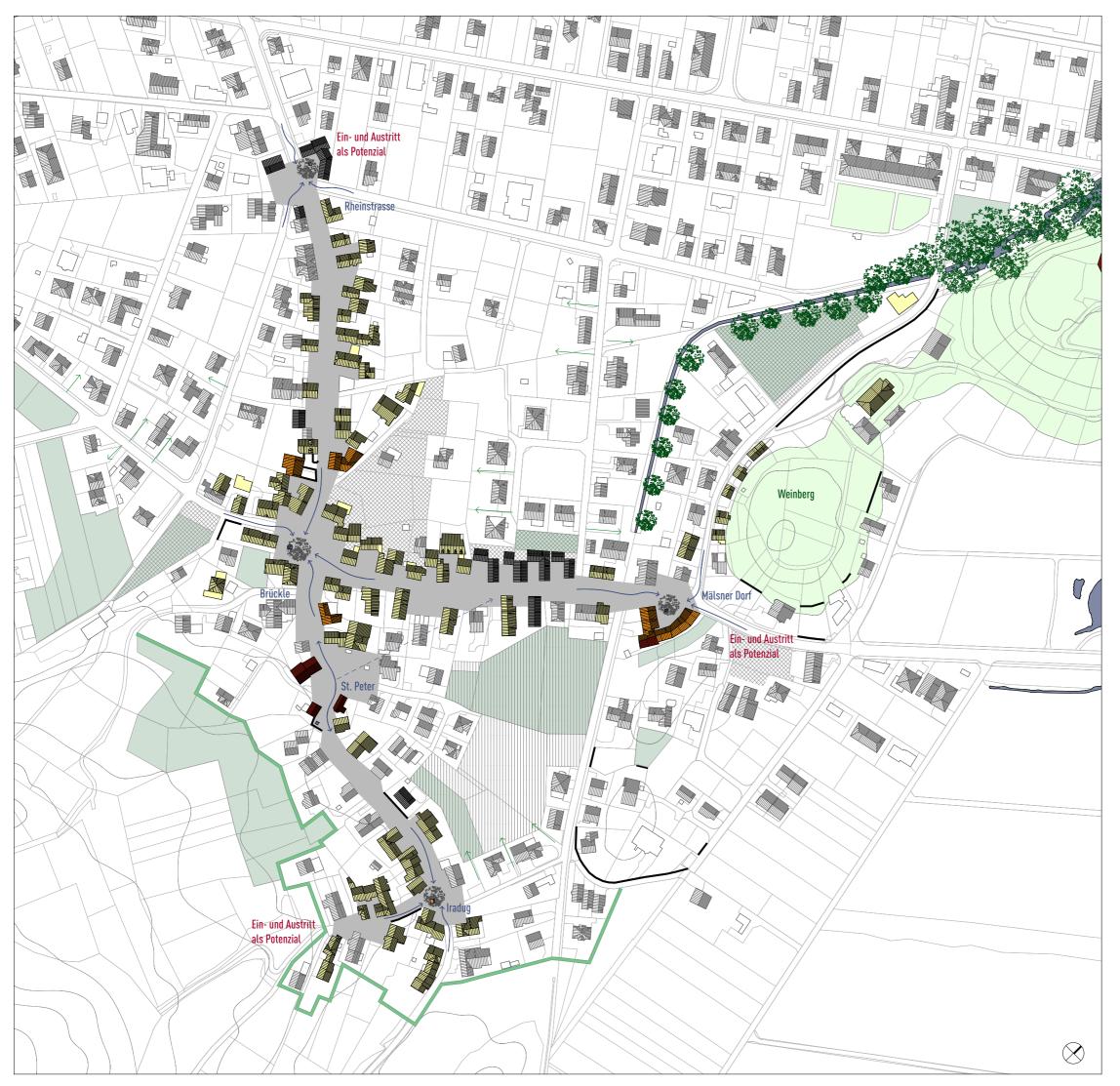




Richtprojekte zur Befestigung der Siedlungsstruktur







ORTSBAULICHES KONZEPT MÄLS

Gestaltungsprinzipien Siedlungsräume



Strassenraum

Drei Strassenräume prägen das Dorfbild von Mäls, die Rheinstrasse, die Mälsner Dorfstrasse sowie die Strasse Iradug. Am Brückle treffen sie zusammen und bilden ein eigentliches Dorfzentrum aus. Die heutige Gestaltung des Platzes widerspiegelt die Bedeutung des Orts jedoch nicht.

Brunnenplätze

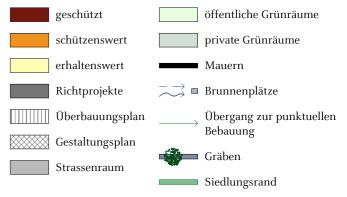
Im Gegensatz zur Situation im Ortsteil Balzers finden sich in Mäls die Brunnenplätze weniger im Bereich des Strassenraums. Im Bestand lassen sich vornehmlich Brückle, St. Peter und Iradug erkennen. Um der Mälsner Dorfstrasse einen attraktiven Abschluss zu geben, ist in Ergänzung an deren Ende ein weiterer Brunnenplatz vorgesehen.

Landschaftsraum

Wiederum sind über die Strassenräume und Brunnenplätze hinaus für den Siedlungskörper vor allem die Landschaftsräume von grosser Bedeutung. So verdient insbesondere der Graben am Fuss des Weinbergs bzw. entlang des Burghügels ein hohes Mass an gestalterischer Aufmerksamkeit. Das Element Wasser, das in Form von Brunnen im Bereich der Strassenräume einen schon fast urbanen Charakter annimmt, zeigt sich hier von seiner eher landschaftlichen Seite. Diesen Eindruck unterstützt der ihn begleitende Grünraum.

Zudem ist der Burghügel mit Weinberg als topographischer Merkpunkt im Raum für die Gesamtdisposition der Siedlung Balzers Mäls und ihrer Bezugnahme zur Landschaft von grosser Bedeutung (Identifikationsmerkmal). Als eine der markantesten Erhebungen im Tal des Rheins eignet ihm über die bereits vorzügliche Qualität als Aussichts- und Orientierungspunkt hinaus in übertragenem Sinn die Aura, der erhabene Nabel der beiden sich um ihn herum gruppierenden Ortsteile zu sein.

Hierdurch wird der Burghügel zum Ausgangspunkt jeglicher konzeptioneller Erwägungen im Zusammenhang mit der zukünftigen baulichen Entwicklung von Balzers und Mäls.



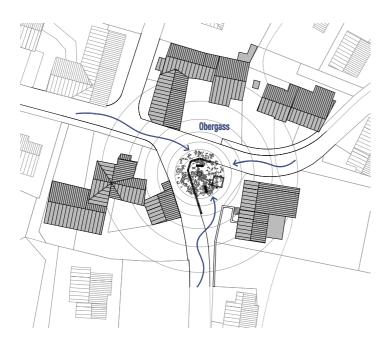
M 1.2500





geschlossener, nach innen gerichteter Brunnenplatz Beispiel: Obergass

allseitig umschlossen



Merkmale und Bezug zur Umgebung

- · allseitig baulich umschlossener Strassenkreuzungspunkt
- · Ausweitung der Strasse zum Platzraum
- · auf sich selbst bezogen und in sich ruhend

«statisch : Bezugspunkt für die umliegende Bebauung»

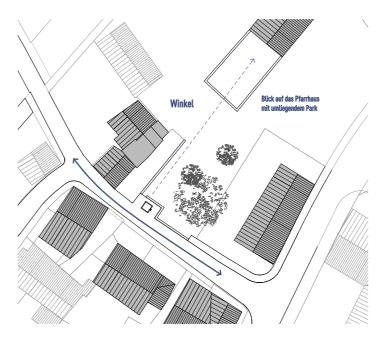
- Bewegung wird zu Begegnung
- Schauplatz des Verweilens
- · Ausstattung mit Bezug zum Platzraum: Baum, Sitzbänke, etc...
- unmittelbare Wirkung des Eigentlichen [introvertiert]

«ungerichtet und konzentrisch»



sich dem Aussenraum öffnender Brunnenplatz Beispiel: Winkel

teilseitig umschlossen



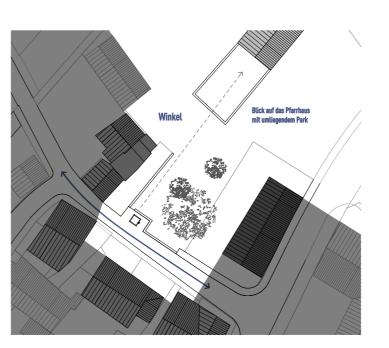
Merkmale und Bezug zur Umgebung

- teilseitig baulich umschlossener Strassenraum
- · Öffnung der Strasse zu herausragendem Merkpunkt
- · auf etwas Bezug nehmend bzw. in Beziehung zu etwas setzend

«dynamisch : Richtpunkt aus der umliegenden Bebauung heraus»

- · Verknüpfung von Bewegung und Blick
- Schauplatz der Ablenkung bzw. Zersträuung
- Ausstattung mit Bezug zum Merkpunkt: Infotafel, Fernrohr, etc...
- Aura des Metaphorischen [extrovertiert]

«gerichtet und verweisend»



ORTSBAULICHES KONZEPT

Gestaltungsprinzipien Brunnenplätze



Disposition und Ausstattung

Die beiden Brunnenplatztypologien zeigen die unterschiedlichen Eigenschaften zweier Plätze, die gleichermassen in den beiden Ortsteilen Balzers und Mäls vorzufinden sind.

So zeichnet sich der Brunnenplatz an der Pralawisch durch einen eher geschlossenen Charakter aus. Er ist umgeben von einer dichten Bebauung, die den Platzraum klar begrenzt. Der Eindruck von Dichte verstärkt sich zusätzlich durch die Art der Ausstattung, die zum Aufenthalt einlädt. Ein grosser Baum sowie Einfriedungen und Holzbänke machen diesen Platztyp am Kreuzungspunkt von Verkehrswegen zu einem attraktiven Begegnungsort im Quartier.

Einen sich zur Umgebung hin öffnenden Brunnenplatz stellt hingegen die Situation am Winkel dar. Er bezeichnet einen Richtpunkt im Strassenraum, der den Blick über den unmittelbar angrenzenden Park hinweg zum Pfarrhaus lenkt. Der Dialog mit dem Landschaftsraum ist von grösserer Bedeutung als der Bezug zur umliegenden Bebauung. Diesen Eindruck verstärken Reste der ehemaligen Friedhofmauer, die das Gedächtnis des Orts wachhalten.



 $---\rightarrow$ Blickachse

Gestaltungsparameter bestehender und neuer Brunnenplätze

Balzers (S. 80)

Obergass Churer Strasse Züghüsle Höfle Gässle Egerta Winkel Zwischenbäch Aviols Post

Pralawisch

neu, teilseitig umschlossen bestehend, allseitig umschlossen bestehend, allseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen bestehend, allseitig umschlossen bestehend, teilseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen bestehend, allseitig umschlossen neu, teilseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen

Mäls (S. 82)

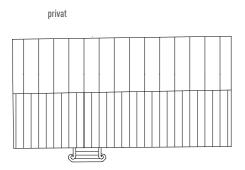
Iradug St. Peter Brückle Mälsner Dorf Rheinstrasse bestehend, allseitig umschlossen neu, teilseitig umschlossen bestehend, allseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen neu, allseitig umschlossen

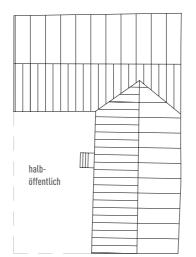
ohne Massstab 86

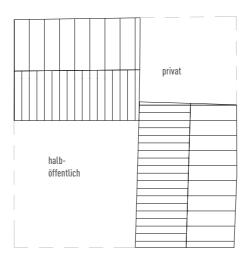


Bautyp IBautyp II«einfaches Volumen»«L-Form»«über Eck»

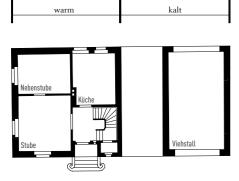
privater Gartenraum

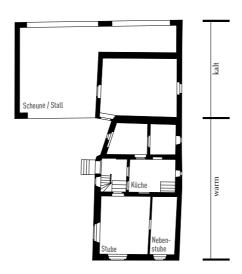


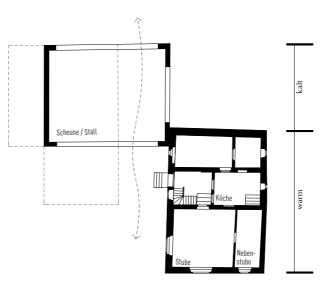


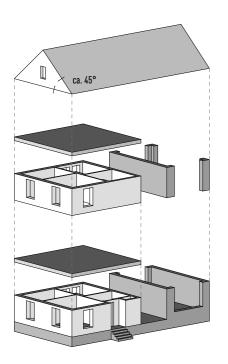


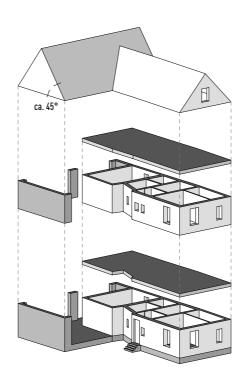
öffentlicher Strassenraum

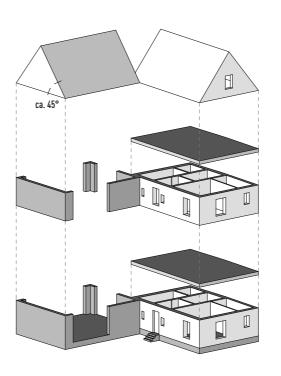












ORTSBAULICHES KONZEPT

Gestaltungsprinzipien Typologien



Profanbauten

Drei Gebäudetypen prägen das Ortsbild von Mäls und Balzers: das einfache Volumen, der L-Typ und der Über-Eck-Typ. Die Gemeinsamkeit aller drei Typen besteht darin, dass sie sich als historische Profanbauten aus dem eigentlichen Wohnhaus und der angrenzenden Eckpfeilerscheune zu einer Einheit fügen.

Aussenräume

Auf Grund ihrer Gestalt und Ausrichtung bilden sie unmittelbar Aussenräume aus, die zu unterschiedlichen Qualitäten sowohl zum Strassenraum als auch zu den privaten Gärten hin führen. Während das einfache Volumen mit seinem Giebelfeld eine klare Ausrichtung zum öffentlichen wie zum privaten Raum zeigt, treten die anderen beiden Typen durch die Bildung halböffentlicher Hofsituationen in einen spannungsreichen Dialog mit der Strasse. So wird diese belebt und aufgewertet, was den für Balzers und Mäls typischen alternierenden Charakter im Wechsel zwischen Enge und Weite hervorruft. In ihrer Abkunft stehen diese Vorplätze vorwiegend als Zufahrt zu Scheune und Stall in Verbindung. Sie prägen das Ortsbild ungemein und stellen nicht nur historisch gesehen im Übergang von öffentlich zu privat wertvolle, weiterhin wünschenswerte Raumdispositionen dar.

Dachlandschaft

Die Dachlandschaft der drei Gebäudetypen folgt klaren formalen Prinzipien, die innerhalb von Balzers und Mäls nach wie vor gut ablesbar sind. Gebäudeteile, die stark in den Strassenraum hervortreten und quer zu diesem verlaufen sind zumeist giebelständig. Rückwärtige Gebäudeteile mit einem grösseren Abstand zur Strasse dahingegen traufständig. Zudem steigen die mit Ziegeln eingedeckten Dächer über den zwei Vollgeschossen grösstenteils steil auf, was dazu führt, dass die Kote von Traufe und First ab Strasse über das Siedlungsgebiet gesamthaft sehr homogen ausfällt. Dasselbe gilt für den konstruktiven Katalog bzw. die Ausbildung der Details im Traufbereich und Giebelfeld. Nur Ausnahmen weichen von dieser Übereinkunft ab, was die Gebäude entsprechend auszeichnet und den Strassenraum akzentuiert. Flachdächer sind in diesem Kontext unangemessen und unbegründet.

Wohnhaus und Scheune

Die untersuchten drei Gebäudetypen setzen sich jeweils aus Wohnhaus und Scheune zusammen und bilden in Fassade, Schnitt und Grundriss eine spannungsreiche, architektonische Einheit. Hierbei zeichnet das zum Strassenraum orientierte Wohnhaus als beheizter Gebäudeteil die Eigenschaften der Massivbauweise aus. Seine Struktur ist von kammerartigem Charakter. Dem entsprechend treten die in Reihung und auf Raster stehenden Öffnungen als eigentliche Taglöcher aus der Putzfläche hervor und tragen zur wohl proportionierten Fassadengliederung bei. Im Gegensatz hierzu lassen sich beim zum Hof-, Garten- sowie Landschaftsraum gelegenen Kaltraum des Ökonomiegebäudes Merkmale des Filigranbaus ablesen. Seine Struktur ist von grossflächigem und transparentem Charakter, die Öffnungen nutzungsspezifisch dem Bedarf entsprechend.

ohne Massstab 87

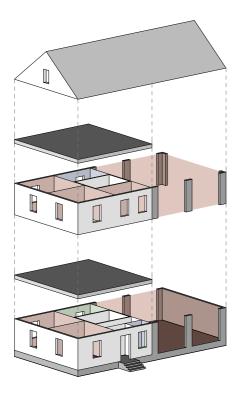


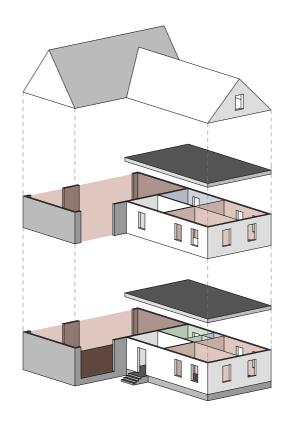


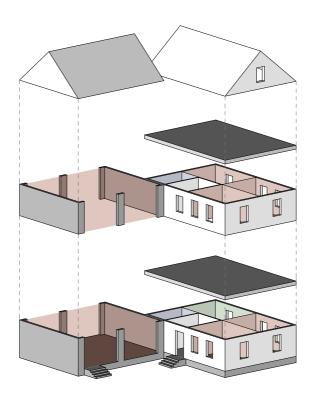
Bautyp I «einfaches Volumen»

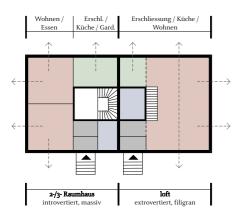
Bautyp II «L-Form»

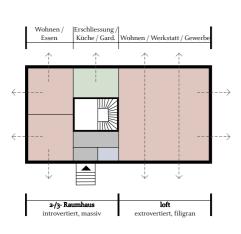
Bautyp III «über Eck»



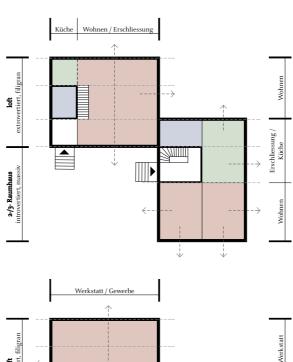


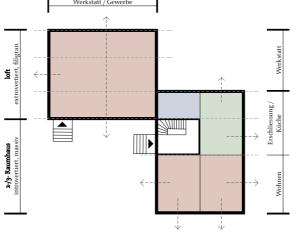












ORTSBAULICHES KONZEPT

Gestaltungsprinzipien Transformation



Gestaltungsprinzipien

Die Diagramme nebenan zeigen mögliche Transformationen der historischen Gebäudestrukturen. Das Wohngebäude im Prinzip als «2-/3- Raumhaus» sowie den Ökonomieteil als «loft» zu begreifen, erlaubt im Rahmen der typologischen Disposition auf unterschiedliche Nutzungsansprüche mit einem hohen Mass an gestalterischer Freiheit reagieren zu können. Hierbei ist von Bedeutung, dass die historische Struktur in ihrer Gesamtheit, d.h. in Ansicht, Schnitt und Grundriss, erkennbar bleibt, indem deren formalen Prinzipien gemäss das Wesenhafte des Typs zeitgemäss interpretiert und für den Ort und seine Herkunft wie Bestimmung architektonisch wertvoll fortgeschrieben wird.

Ansicht

Die beiden Gebäudeteile sind gleich hoch. Darüber steigt dem Verlauf der Hülle folgend das gemeinsame Satteldach steil auf, das je nach Gebäudetyp nach aussen hin 2, 3 oder 4 Giebelfelder zeigt und die 2 Vollgeschosse durch ein nur eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss ergänzt. Zudem sind in ihrer Gestalt die Fensteröffnungen prägend, die in Grösse und Art je Gebäudeteil wesentlich differieren. Während die Fassade des Wohngebäudes aufgrund der kleinen, streng in Reihe und auf Raster stehenden, lochartigen Öffnungen Eigenschaften des Massivbaus aufweist, erlauben die Holzausfachungen der Scheune im Zug einer Transformation eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten des Filigranen, von grossflächigen Verglasungen über Lauben zu weiteren stabartigen Konstruktionen aus Holz und Metall.

Schnitt

Zudem lassen sich die Grunddispositionen «2-/3- Raumhaus» und «loft» auch im Gebäudeschnitt gut ablesen. So setzt sich die Kleinteiligkeit des Wohngebäudes, wie sie unter Ansicht beschrieben wurde, bei der Untersuchung des Schnitts fort. Beide Geschosse sind klar voneinander durch eingeschobene Decken getrennt. Dasselbe gilt für den Übertritt in den Dachraum. Im Gegensatz dazu zeichnet sich die Offenheit des Ökonomieteils nicht nur durch die Transparenz zum äusseren Umraum aus, sondern vor allem auch durch jene im Innern. Hierbei kommt die Verfügbarkeit von viel leerem Raum in der Vertikalen der individuellen architektonischen Ausformulierung im Schnitt sehr zu Nutzen, im Sinne der historischen Vorgabe dem Wesenhaften des Typs zu entsprechen.

Grundriss

Letztlich finden sich auch im Grundrisse die oben benannten Gestaltungsprinzipien von Schnitt und Ansicht wieder. Das Vorhandensein vieler Innenwände im Wohnhaus führt zu einer kleinteiligen Gebäudestruktur von introvertiertem Charakter («2-/3- Raumhaus»). Ein weiteres Merkmal hierfür ist die Geschlossenheit des Treppenhauses, das die beiden Geschosse und teilweise auch den Dachraum erschliesst. In der Scheune hingegen weist die historische Gebäudestruktur kaum Innenwände auf. Dank der Transparenz ihrer Disposition ist sie von eher extrovertiertem Charakter («loft»). Räumliche Zonierungen werden baulich nicht voneinander abgegrenzt, sondern gehen fliessend ineinander über. So inszeniert etwa eine frei stehende Treppe die Offenheit des Übertritts in den Galerie- bzw. Laubenbereich.

ohne Massstab

88

