

Öffentliches GR-Protokoll Nr. 50/26

der 50. Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, 25. März 2026

Protokollauszug

3. Werkleitungs- und Strassenbau Lowal (2. Etappe) – Projekt-genehmigung und Genehmigung Verpflichtungskredit sowie Auftragserteilungen

Die Gemeinde Balzers plant im Frühjahr 2026 eine Sanierung des mittleren Bereiches der Erschliessungsstrasse Lowal. Dabei soll die Wasserversorgungsleitung und der Strassenkörper erneuert sowie eine angepasste Linienführung der Strassenränder umgesetzt werden. Zudem soll der Strassenraum neu gestaltet und situiert werden. Ausgelöst wurde das Projekt durch vermehrt aufgetretene Schäden an der Wasserleitung und die zum Teil überschrittene, reguläre Lebensdauer der duktilen Gussrohre. Grundsätzlich weisen auch der Strassenkörper und die Kanalisation einen Sanierungsbedarf auf. Das Ingenieurbüro Frommelt AG, Balzers, erhielt mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2026 die Beauftragung für die Projektierung und Ausschreibung Etappe 2 (Mitte). Grundlage für das Bauprojekt bildet eine Planungsstudie des Ingenieurbüros Frommelt AG mit Stand von August 2024, welche die Erneuerung des Strassenbaus und der Werkleitungen für den gesamten Strassenzug Lowal behandelt. Die technische Sanierung des ganzen Strassenzuges erfolgt in den Jahren 2025 bis 2027/2028 in drei Etappen. Die Etappe 1 (Nord) wurde bereits bis auf die Deckbelagsarbeiten im Jahr 2025 umgesetzt.

Der Bau- und Ortsplanungskommission wurde die Studie (Etappen 1 bis 3) und das Vorhaben gemäss durch den Gemeinderat bewilligter Projektliste an der Sitzung vom 13.12.2024 vorgestellt. Die Kommission befürwortet den Ersatz der Wasserleitung sowie notwendiger Sanierung und teilweiser Ersatz der bestehenden Abwasserinfrastrukturen. Die Bau- und Ortsplanungskommission hat sich in mehreren Sitzungen eingehend mit dem Projekt befasst. Sie empfiehlt die Ausführung einer Mischverkehrsfläche ohne baulich getrennte Fussgängerführung über die gesamte Breite von 5.50 m sowie eine entsprechend angepasste Strassenraumgestaltung. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20.08.2025 / GR-Protokoll Nr. 40/25 bereits über das Gesamtprojekt befunden und dieses freigegeben.

Projekt

Das Bauvorhaben der zweiten Etappe (Etappe II) umfasst den in Abbildung 1 dargestellten Abschnitt der Erschliessungsstrasse Lowal. Der Projektperimeter der Hauptachse beginnt auf Höhe der Grundstücke Nr. 1257 und verläuft bis Ende des Grundstückes Nr. 1280. Die Nebenachse verläuft auf Höhe des Grundstückes 1810 bis zum Kreuzungsbereich Heiligwies.



Abbildung 1: Projektperimeter Etappe Nord; unmassstäbliche Darstellung

Verkehrsplanung

Der Strassenzug Lowal ist als Erschliessungsstrasse kategorisiert. Aufgrund der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten von rund 120 Einheiten ist die Strasse als Zufahrtsstrasse einzuordnen. Die angrenzenden Grundstücke befinden sich in der Wohnzone. Das bestehende Temporegime beträgt derzeit 50 km/h. Auf Basis der Besprechung vom 18.6.2025 mit dem Auftraggeber soll die Planung der Hauptachse als durchgängige Mischverkehrsfläche ohne gesonderte oder baulich getrennte Fussgängerführung ausgelegt werden. Das Trottoir der Nebenachse bleibt bestehen und wird auf 1.50 m ausgebaut, somit kann die Sicherheit der Fussgänger deutlich verbessert werden. Das Temporegime soll für den gesamten Strassenzug Lowal neu auf 30 km/h festgelegt werden. Diese Regelung wurde in der Etappe I Nord bereits umgesetzt.

Um die Geschwindigkeitsreduktion nicht ausschliesslich durch Signalisation sicherzustellen, wurden zusätzlich gestalterische Elemente in Form von Rabatten in den Strassenverlauf integriert. Diese sind jeweils abwechselnd angeordnet. Dadurch wird eine Geschwindigkeitsreduktion des motorisierten Verkehrs erreicht und dauerhaft unterstützt (siehe Abbildung 1). Dieses Konzept soll entlang des gesamten Strassenzugs Lowal konsequent weitergeführt werden. Es ist nicht vorgesehen, im Projektperimeter gesonderte Parkierungsmöglichkeiten auszuweisen.

Strassenbau

Normalprofil und Gestaltung Hauptachse

Auf Grundlage der Planungsstudie wurde für ein Temporegime von 30 km/h der massgebende Begegnungsfall PW und leichte Zweiräder festgelegt. Daraus ergibt sich eine erforderliche Mindestbreite des Strassenraums von 3.60 m. Die bestehende Strasse weist im heutigen Zustand eine Breite von rund 6.0 m auf. Diese Überbreite wirkt sich nachteilig auf die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung aus und steht im Widerspruch zum Charakter einer Tempo-30-Zone. Im Rahmen der zweiten Etappe ist daher vorgesehen, die Strassenbreite unter Einhaltung der Parzellengrenzen auf 4.80 m zu reduzieren. Die Materialisierung des Strassenoberbaus erfolgt gemäss den Vorgaben der Gemeinde Balzers und ist in der Abbildung 3 und 4 dargestellt. Die Randabschlüsse werden beidseitig mit dem Schalenstein Typ 12, Granit, ausgeführt. Wasserseitig wird ebenfalls ein Schalenstein Typ 12, Granit, vorgesehen. Der Anschlag wird durchgehend mit 3 cm erstellt.

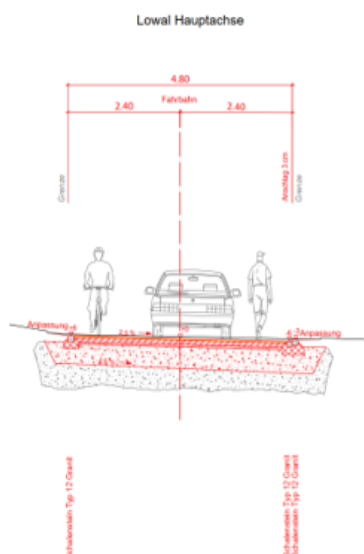


Abbildung 2 NP Hauptachse

OBERBAU	
Materialstärke Fahrbahn (Belag)	Materialarten Fahrbahn (Belag)
3,5 cm	Deckschicht AC 11 N, B70/100
9 cm	Tragschicht AC 22 N, B70/100
5 cm	Planiermaterial U5 0 22.4
mind. 40 cm	Fundation U5 0-45 (frostdämmend)
mind. 57,5 cm	Gesamtstärke

Abbildung 3 Strassenaufbau Hauptachse

Normalprofil und Gestaltung Nebenachse

Der Teilabschnitt der Strasse Lowal vom Einlenker bis zum Anschluss an die Strasse Heiligwies unterscheidet sich konzeptionell vom übrigen Projektperimeter. In diesem Bereich ist ein bestehendes Trottoir vorhanden, das beibehalten und auf die nach Norm erforderliche Mindestbreite von 1.50 m ausgebaut wird. Aufgrund der unzureichenden bestehenden Entwässerung sowie des vorhandenen Längsgefälles ist eine gezielte Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich. Hierfür wurde folgende Lösung festgelegt:

- Das Trottoir erhält ein Quergefälle von 1.5 % in Richtung Fahrbahn. Entlang der Strasse werden ein Wasserstein sowie ein Bundstein mit einem Anschlag von 3 cm angeordnet. Diese Ausbildung wird ab der Zufahrt zur Parzelle Nr. 1810 umgesetzt.
- Das bestehende Längsgefälle der Strasse bleibt unverändert. Die Entwässerung erfolgt über eine angepasste Quergefälleführung von Fahrbahn und Trottoir in Richtung der bestehenden Einlaufschächte.

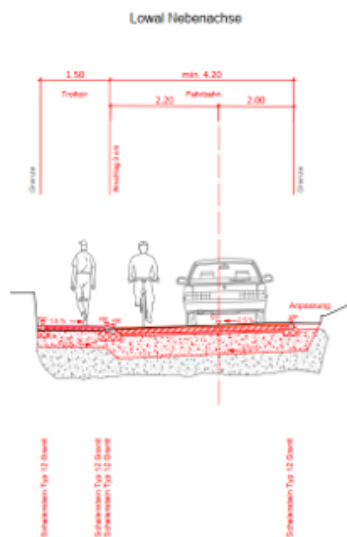


Abbildung 4 NP Nebenachse

OBERBAU

Materialstärke		Materialarten	
Fahrbahn (Belag)	Trottoir (Belag)	Fahrbahn (Belag)	Trottoir (Belag)
3.5 cm	3 cm	Deckschicht, AC 11 N, B70/100	Deckschicht, AC 8 N, B70/100
9 cm	5 cm	Tragschicht, AC T 22 N, B70/100	Tragschicht, AC T 16 N, B70/100
5 cm	3 cm	Planimaterial UG 0-22,4	Planimaterial UG 0-22,4
mind. 40 cm	mind. 30 cm	Fundation UG 0-45 (frostbeständig)	Fundation UG 0-45 (frostbeständig)
mind. 57.5 cm	mind. 41 cm	Gesamtstärke	

Abbildung 5 Strassenaufbau Nebenachse

Linienführung und Knotenpunkt

Horizontale Linienführung

Die horizontale Linienführung wurde gegenüber dem Bestand so angepasst, dass eine Bereinigung der Grenzverläufe bzw. der Eigentumsverhältnisse für den als Strassenraum beanspruchten Bereich ermöglicht wird. Ein Landerwerb ist mit der neu angepassten Linienführung nur in minimalem Umfang für die Verbreiterung des Trottoirs erforderlich.

Vertikale Linienführung

Die vertikale Linienführung ist im Wesentlichen durch den angrenzenden Bestand vorgegeben, lediglich beim Einlenkbereich bis Heiligwies wird das Gefälle des Trottoirs verändert.

Knotenpunkt Einlenkbereich

Der Einlenkbereich in die Lowal Nebenachse wurde im Jahr 2019 neu gestaltet. Die damaligen Massnahmen umfassten eine Einengung der Fahrbahn sowie die Ausbildung einer begrünten Rabatte. Das beim Einlenkbereich Heiligwies beginnende Trottoir endet im Bereich dieses neu gestalteten Knotens. Der entsprechende Abschnitt soll weitgehend unverändert beibehalten und in die neu geplante Strasse integriert werden. Dabei ist sicherzustellen, dass

Geometrie, Höhenlage und Entwässerung funktional in das neue Projekt eingebunden werden.



Abbildung 1 Einlenkbereich Lowal Nebenachse Foto 1



Abbildung 1 Einlenkbereich Lowal Nebenachse Foto 2

Einlenker Heiligwies

Der Knotenpunkt Heiligwies bildet den Beginn der neu geschaffenen Tempo-30-Zone. Um diese Zone klar sichtbar zu machen, wird eine Rampe erstellt. Eine detaillierte Skizze der Rampe ist in Anhang G.391-281 Rampe Mitte 1 : 20 dargestellt.



Abbildung 1 Bestand Einlenker Heiligwies

Behindertengerechtes Bauen

Für das behindertengerechte Bauen wurden folgende Elemente in der Planung berücksichtigt. Die Längsführung wird über die Strassenbeleuchtung innerhalb der Etappe Mitte unterstützt. Als Randbegrenzung beziehungsweise Trennelement dienen Randabschlüsse mit einer vertikalen Anschlaghöhe von 3 cm. Das Trottoir wird vom Einlenkbereich Heiligwies bis zum Kreuzungsbereich Lowal auf Höhe der Parzelle Nr. 1810 verbreitert. Abweichungen von den einschlägigen Richtlinien können sich aufgrund topografischer oder technischer Gegebenheiten ergeben. Nach Genehmigung durch den Gemeinderat ist das Bauprojekt dem Liechtensteinischen Behindertenverband zur Prüfung vorzulegen.

Werkleitungsbau

Kanalisation und Entwässerung

Der Neubau der Kanalisation ist nicht Bestandteil dieses Projektes. Ein entsprechendes Sanierungsprojekt wird separat erstellt. Bezüglich Entwässerungssystem, Zustand der Kanalisation sowie GEP-Beurteilung wird auf die Ausführungen der Planungsstudie, Abschnitt 3.1, verwiesen. Die Strassenentwässerung erfolgt in Richtung West mit Ableitung des Strassenabwassers in die bestehende Mischabwasserkanalisation. Aufgrund der angepassten Linienführung werden die bestehenden Strasseneinläufe ersetzt. Die Standorte der Strasseneinläufe wurden im Wesentlichen vom Bestand übernommen. Durch die Verbreiterung des Trottoirs entlang der Strasse Lowal bis zum Einlenkbereich Heiligwies werden einzelne Strasseneinläufe lagebedingt versetzt. Im Bereich der Rampe beim Einlenkbereich Heiligwies wird zusätzlich ein neuer Strasseneinlauf erstellt. Eine Anpassung oder Ergänzung der Strasseneinläufe kann sich abhängig von der Anordnung der vorgesehenen Baumgruben ergeben. Der Umgang mit der Platzentwässerung der privaten Liegenschaften infolge der angepassten Linienführung der Strasse ist im Rahmen von Anpassungsgesprächen sowie der weiteren Ausführungsplanung zu klären.

Wasserleitung

Die bestehende Wasserversorgungsleitung im Projektperimeter wird vollständig erneuert. Als neues Leitungsmaterial kommt ein Gussrohr duktil (FZM GD DN100) zum Einsatz. Für die Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit während der Bauphase wird eine provisorische Wasserleitung erstellt. Die Erneuerung der privaten Hausanschlüsse wird im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit den jeweiligen Grundeigentümern beurteilt, wobei das Alter der bestehenden Leitungen als massgebendes Kriterium herangezogen wird. Sollte im Zuge der Hauptleitungserneuerung ein Hausanschluss trotz noch akzeptablem Leitungsalter als technisch unzureichend beurteilt werden, wird der betroffene Grundeigentümer umgehend über die Notwendigkeit einer Erneuerung informiert. Die Kosten für private Wasserleitungen gehen ab 1.0 m oberhalb der Parzellengrenze vollumfänglich zulasten der jeweiligen Grundeigentümer.

Beleuchtung

Die Liechtensteinischen Kraftwerke (LKW) haben ein entsprechendes Beleuchtungskonzept vorgelegt. Demnach ist die Neuerrichtung von 5 Kandelabern in dem Projektperimeter vorgesehen. Die bestehenden werden durch neue getauscht, bleiben an der jeweiligen Position.

Fremdwerke

Strom- und Kommunikationsleitungen

Die Bauprojekte der Liechtensteinischen Kraftwerke für Kommunikation und Strom liegen vor und sind in den Planunterlagen integriert.

Gasleitung

Die Liechtenstein Wärme betreibt im Strassenzug Lowal Gasleitungen. In der Etappe II verlaufen diese im Strassenraum bzw. entlang des westlichen Strassenrandes. Seitens der Liechtenstein Wärme besteht in dieser Etappe kein Ausbau- oder Erneuerungsbedarf.

Fernwärmeleitung

Seitens der Bürgergenossenschaft Balzers besteht gemäss Stand 2024 innerhalb der nächsten zehn Jahre keine Absicht, einen Ausbau innerhalb des Perimeters vorzunehmen.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse werden grundsätzlich bis ca. 1 m über den Strassen- bzw. Trottoirrand hinaus erneuert oder an den Bestand angeschlossen. In Bezug auf die Hausanschlussleitungen der Kanalisation ist eine allfällige Erneuerung der Leitungen sowie bei bestehenden

Ableitungen über fremde Grundstücke ein Neuanschluss an die bestehende Kanalisation mit der Gemeinde Balzers abzuklären und im Rahmen von Anpassungsgesprächen mit den betroffenen Eigentümern zu besprechen. Die Beurteilung des Zustandes der Hausanschlussleitungen der Kanalisation erfolgt auf Basis der im Oktober/November 2023 durchgeführten Leitungsbefahrungen. Bei der Wasserversorgung sind für einzelne Hausanschlussleitungen geänderte Leitungsverläufe bzw. Anschlusspunkte gegenüber dem heutigen Bestand vorgesehen. Eine allfällige Erneuerung der Hausanschlussleitung bis zum Gebäude wird im Rahmen der Anpassungsgespräche festgelegt. Weitere Regelungen zu den Hausanschlüssen, beispielsweise zu Kontrollschächten, sowie Inhalte zur Ableitung des Hofabwassers der Liegenschaften sind ebenfalls Gegenstand dieser Gespräche und werden daher an dieser Stelle nicht im Detail behandelt.

Landbeanspruchung

Im Rahmen der Bauarbeiten ist eine Beanspruchung von Privateigentum nur in geringem Umfang vorgesehen. Diese beschränkt sich auf die Erstellung der Randabschlüsse der Pflasterungen sowie auf Anpassungen an den neuen Strassenrand während der Bauzeit. Ausgenommen davon sind allfällige Arbeiten für Hausanschlüsse. Vor Baustart wird durch die Bauleitung eine Fotodokumentation der bestehenden Grundstücksbegrenzungen wie Mauern, Stellplatten oder Bewuchs erstellt.

Landerwerb und Dienstbarkeiten

Zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im als Verkehrsraum beanspruchten Bereich ist in der Etappe II ein Landerwerb von insgesamt ca. 9.6 m² erforderlich. Gleichzeitig kann durch die neue Linienführung der Strasse privates Eigentum, das bisher Teil der Strasse war, an die jeweiligen Eigentümer zurückgegeben werden.

Bauablauf und Verkehrsregelung während der Bauzeit

Der Bauablauf ist in drei Etappen unterteilt. Begonnen wird direkt an den Anschluss der 1. Etappe, anschliessend erfolgt die 2. Etappe. Die 3. Etappe wird anschliessend vom Einlenker Heiligwies, sprich von der Nebenachse Lowal bis an den Anschluss der 2. Etappe ausgeführt. Siehe Etappenplan in Abbildung.

Der Anwohnerverkehr wird nach Möglichkeit über provisorische Zufahrten im Baustellenbereich geführt. Müssen Strassenabschnitte oder einzelne Grundstückszufahrten vorübergehend vollständig gesperrt werden, ist mit der Gemeinde Balzers die Ausweisung von Ausweichparkplätzen für die betroffenen Anwohner abzustimmen. Der Baustellenverkehr erfolgt hauptsächlich über den Ramschwagweg im Norden sowie über das Gässle im Süden.



Abbildung 11 Etappierung Lowal II Etappe

Beweissicherung

Im Rahmen des Bauvorhabens sind bei den Einbau- und Verdichtungsarbeiten die üblichen Erschütterungen zu erwarten. In der Etappe Nord wurden zur Beweissicherung Erschütterungsmessgeräte installiert. Die dabei gemachten Erfahrungen waren sehr positiv, weshalb auch für die Etappe II eine Installation von Erschütterungsmessgeräten empfohlen wird. Die Abstimmung hierzu erfolgt vor Baubeginn mit der Gemeinde Balzers.

Kosten

Die geschätzten Gesamtkosten aller 3 Etappen liegen gemäss vorliegender Kostenprognose bei CHF 2'420'000.00 und wurden bereits so in der Mehrjahresplanung berücksichtigt.

Etappe 1 / Nord	CHF 740'000.00 (umgesetzt 2025)
Etappe 2 / Mitte	CHF 920'000.00
Etappe 3 / Süd	CHF 760'000.00

Alle Kostenschätzungen inkl. MwSt. und einer Genauigkeit vom +/- 20 %

OBJEKT	BEMERKUNG	GESAMT (CHF)
Kanalisation	Baumeisterarbeiten	70'000.00
Wasserversorgung	Baumeisterarbeiten	60'000.00
	Materialkosten und Arbeitsaufwand Wasserwerk	85'000.00
Beleuchtung	Angebot LKW für Strassenbeleuchtung	35'000.00
	Baumeisterarbeiten	25'000.00
Strassenbau	Baumeister-, Pflasterungs- und Belagsarbeiten	425'000.00
Zwischensumme		700'000.00
Ing. Honorar	Kostentarif Projekt und Bauleitung	100'000.00
	Regieaufwand	20'000.00
Nebenkosten	inkl. Unvorhergesehenes	80'000.00
Zwischensumme		200'000.00
	SUMME exkl. MwSt.	900'000.00
	MwSt. 8.1% gerundet	75'000.00
GESAMT	inkl. MwSt. und Rundung	975'000.00

Kostenzusammenstellung +/-10 % (inkl. MwSt.) in CHF / Lowal, Etappe 2 - Mitte

In der durch den GR bewilligten Investitionsrechnung Budgetplan 2026 sind für dieses Projekt CHF 920'000.00 veranschlagt/budgetiert.

Termine

Für die Umsetzung der Sanierungsmassnahmen in der Etappe Nord ist der nachfolgende terminliche Rahmen vorgesehen:

• Öffentliche Bekanntmachung	26.2.2026
• Offerteingabe für Unternehmer	16.3.2026
• Bewilligung durch Gemeinderat	25.3.2026
• Arbeitsvergaben	10.4.2026
• Baubeginn	27.4.2026
• Bauende	Mitte September 2026
• Fertigstellungsarbeiten	Ende Oktober 2026

Für die Ingenieurleistungen «Realisierung Ausführungsprojekt» wurden zwei in Balzers ansässige und ein auswärtiges Büro eingeladen.

Das Angebot des Ingenieurbüros Frommelt AG, Balzers, ist das wirtschaftlich günstigste Angebot. Die Offerte des Ingenieurbüros Frommelt AG beinhaltet die SIA-Projektphasen 51-53 nach SIA 103 und entspricht allen gestellten Anforderungen und Bedingungen. Der Angebotspreis für das Ausführungsprojekt 2. Etappe Mitte beträgt CHF 65'900.00 inkl. MwSt.

Beschluss (einstimmig)

a) Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Projekt «Werkleitungs- und Strassenbau Lowal Balzers / Etappe 2 Mitte (2026/2027)».

b) Für das Projekt «Werkleitungs- und Strassenbau Lowal Balzers / Etappe 2 Mitte (2026/2027)» wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 975'000.00 inkl. MwSt. genehmigt.

c) Der Gemeinderat erteilt folgende Aufträge:

- Baumeister-, Pflasterungs- und Belagsarbeiten an die Foser AG, Balzers, in Höhe von CHF 591'871.50 inkl. MwSt. (Anteil Gemeinde Balzers)
- (Gesamtanteil Baumeisterarbeiten aller Werke inkl. Gemeindeanteil CHF 652'511.70 inkl. MwSt.)
- Lieferung von Rohrmaterialien und Armaturen an die Schmidt's Handels AG, Eschen, in Höhe von CHF 51'640.55 inkl. MwSt.
- Ausführung der Strassenbeleuchtung an die Liechtensteinischen Kraftwerke, Schaan, in Höhe von CHF 31'151.45 inkl. MwSt.
- Vergabe der Bauleitungsarbeiten an das Ingenieurbüro Frommelt AG, Balzers, in Höhe von CHF 65'900.00 inkl. MwSt.
- Vergabe der Erschütterungsmessungen an das Ingenieurbüro Frommelt AG, Balzers, in Höhe von CHF 18'757.20 inkl. MwSt.

d) Der Gemeinderatsbeschluss wird amtlich kundgemacht und zum Referendum ausgeschrieben.