

AKTUELLES AUS DEM GEMEINDERAT (BESCHLUSSPROTOKOLL)

68. Sitzung des Gemeinderates vom 18. Oktober 2022

Online abrufbar auf www.vaduz.li

Das Sitzungsprotokoll wird dem Gemeinderat voraussichtlich an der Sitzung vom 8. November 2022 zur Genehmigung vorgelegt. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten.

Umnutzung/Umbau Überbauung Wuhrstrasse 7 Projekt- und Kreditgenehmigung

Ausgangslage

Die Betriebs- und Wohnüberbauung Wuhrstrasse 7 in Vaduz (Grundstücksnummer 2452) wurde 1991 bewilligt und anschliessend erstellt. Seit Ende Juni 2016 ist die Gemeinde Vaduz Eigentümerin dieser Überbauung.

Im Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudetrakt (1'555 m² Mietfläche, exkl. Allgemein- und Umgebungsflächen) und Wohngebäudetrakt (8 Wohnungen) sind jeweils auf drei Ebenen Nutzungseinheiten an diverse Vaduzer Unternehmen und Einwohner vermietet.

Die Überbauung zeigte diverse Umnutzungen und Umbauten auf, die baurechtlich nicht bewilligt waren. Zudem sind durch die veränderten Vorschriften bezüglich des Brandschutzes und die Behindertengerechtigkeit sowie betriebliche Nutzung, insbesondere im Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudetrakt entsprechende Anpassungen, wie z. B. der Einbau eines Behindertenaufzuges, mit welchem aber auch eine Europalette für leichte Warentransporte befördert werden kann, erforderlich.

Die baulichen Defizite und Mängel der Überbauung wurden von der Liegenschaftsverwaltung zusammen mit einem beauftragten Architekten aufgenommen, mit den Mietern kommuniziert und schliesslich in einem Bauprojekt festgelegt. Das Bauprojekt beschreibt bauliche Änderungen und Anpassungen, insbesondere betreffend den Brandschutz und die Behindertengerechtigkeit.

Zudem wurde die Möglichkeit für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Fassaden der Liegenschaft geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Tonnendach und der Südfassade (Brüstungsbereich Balkone) beim Wohngebäudetrakt und auf der südlichen Flachdachhälfte beim Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudetrakt zweckmässig und wirtschaftlich sinnvoll sind. Das Baugesuch für die Installation dieser

Photovoltaikanlagen wurde zusammen mit dem Baugesuch des gegenständlichen Bauprojektes eingereicht und vom Amt für Hochbau und Raumplanung bewilligt. Die Kosten dafür betragen ca. CHF 400'000.00 (inkl. MwSt.). Die Finanzierung der Photovoltaikanlagen erfolgt über das Konto „Photovoltaikanlagen gemeindeeigene Bauten“. Somit ist die Installation der Photovoltaikanlage nicht Teil der gegenständlichen Projekt- und Kreditgenehmigung.

Für die Umnutzungen und Umbauten wurde bereits ein Baugesuch beim Amt für Hochbau und Raumplanung eingereicht, welches am 20. September 2022 mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen bewilligt wurde.

Es ist vorgesehen, die Defizite und Mängel der Überbauung im kommenden Jahr zu beheben und Anfang 2024 abzuschliessen.

Bauprojekt

Beschrieb Baumassnahmen

Bei der bestehenden Überbauung Wuhrrstrasse 7 werden im Teil des Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes (UG, EG und 1. OG) zur Einhaltung der gesetzlichen Auflagen folgende Baumassnahmen durchgeführt:

Behindertengerechtigkeit

Die gewendelte Haupttreppe, welche vom EG ins 1. OG führt, wird durch einen u-förmigen Treppenlauf ersetzt. Im Weiteren wird in diesem Bereich ein Personenlift (Aufzug mit erhöhter Tragfähigkeit für leichte Warentransporte mit einer Europalette) zur behindertengerechten Erschliessung des 1. OG eingebaut. Dies bedingt den Abbruch der bestehenden Haupttreppe, der gemauerten Rückwand sowie statische Eingriffe in die Decken UG und EG. Die Steigzone hinter der gemauerten Rückwand beherbergt die Haustechnik (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen), welche angepasst werden muss.

Im Obergeschoss wird die bestehende WC-Anlage umgebaut, sodass neu ein behindertengerechtes WC den Mietern und den Besuchern zur Verfügung gestellt werden kann. Für das Fitnessstudio wird eine behindertengerechte Umkleide mit Dusche eingebaut.

Bei der bestehenden Parkierung wird ein Parkierungsfeld umgebaut damit es den Vorschriften des Behindertenverbandes entspricht.

Brandschutz

Für die Gewährleistung der Sicherheit im Brandfall werden im öffentlichen Bereich, in den drei Geschossen, diverse bauliche Massnahmen durchgeführt. So werden neue Fluchtwegbeschilderungen montiert, bestehende Türen instandgesetzt (Bsp. Montage von Türschliessern) und für die Einhaltung von den Brandabschnitten neue Brandschutztüren montiert.

Erweiterung Mietfläche

Im Zuge der baulichen Massnahmen für die Behindertengerechtigkeit und der Ertüchtigung des Brandschutzes werden folgende Umbauten für eine bessere Nutzung und Vermietbarkeit durchgeführt:

- Das bestehende Nebengebäude wird um eine Achse erweitert und bietet somit Platz für die benötigte Lagerfläche. Ostseitig wird für die Mieter des Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes ein Containerplatz für die Entsorgung erstellt.

Liegenschaftsentwässerung

Nach Prüfung der bestehenden Liegenschaftsentwässerung sind kleinere Mängel aufgefallen, welche zu beheben sind:

- Die Anpassung der Leitungsführung im Sickerschacht Ost, das Anbringen eines Tauchbogens und das Ersetzen von drei Schachtdeckeln.

Photovoltaikanlage mit Speicher

Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie der Gemeinde ist geplant, das Gebäude auf den dafür geeigneten Dach- und Fassadenflächen mit einer Photovoltaikanlage auszustatten. Diese verfügt über einen Speicher damit die gewonnene Energie und ein Überschuss (Bsp. im Sommer) optimal vor Ort eingesetzt werden kann. Für diese Arbeiten wird ein Gerüst benötigt. Aus diesem Grund wird dieses genutzt, um die Fassade des Wohnbaus neu zu streichen.

Da der Umbau im laufenden Betrieb durchgeführt wird und dieser bestmöglich gewährleistet werden soll, werden ein provisorischer Zugang erstellt und kleinere Bereiche der Mietflächen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen.

Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag (+/- 10 %) auf der Grundlage des überarbeiteten Bauprojektes ist für die Realisierung mit voraussichtlichen Gestehungskosten (Kredit) von CHF 1'200'000.00 (inkl. MwSt.) zu rechnen.

Termine

Das weitere terminliche Vorgehen ist wie folgt geplant:

- Planungs- und Vorbereitungsarbeiten: 11/2022 bis 05/2023
- Ausführungsarbeiten (Realisierung): 05/2023 bis 12/2024

Antrag:

1. Der Gemeinderat bewilligt das Bauprojekt für die Umnutzung/Umbau der Überbauung Wuhstrasse 7 in Vaduz sowie den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von CHF 1'200'000.00 (inkl. MwSt.).

Dieser Verpflichtungskredit wird gemäss Art. 14, Abs. 6 des Gesetzes vom 7. Mai 2015 über den Finanzhaushalt der Gemeinden (Gemeinde-Finanzhaushaltsgesetz; GFHG / LGBl. 2015, Nr. 164) indexiert, diesbezüglich erhöht oder vermindert sich das Kreditvolumen im gleichen Verhältnis wie der zu Grunde gelegte Index. Die Teuerungsrechnung erfolgt nach Schweizerischem Baukostenindex, Stand April 2022 (Hochbau: 109.7 / Basis Oktober 2020 = 100).

2. Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Beat Burgmaier AG, Vaduz, mit den Architekturleistungen (Planungsleistungen) im Betrag von CHF 56'717.60 (inkl. MwSt. und Nebenkosten).
3. Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Beat Burgmaier AG, Vaduz, mit den Architekturleistungen (Bauleistungsleistungen) im Betrag von CHF 62'902.40 (inkl. MwSt. und Nebenkosten).

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Dr. Grasse-Strasse Tauschvertrag Vaduzer Grundstücke Nrn. 1546 und 1973

Die Gemeinde erweitert die Dr. Grasse-Strasse zurzeit mit einem Trottoir. Die bestehende Form des Strassengrundstücks erlaubt es nicht, dass die Kurve nach dem Knoten „Am Schrägen Weg“ mit einem Radius versehen werden kann. Die Strassenränder müssten somit winklig versetzt werden. Mittels eines flächen- und wertgleichen Tauschgeschäfts mit dem angrenzenden Vaduzer Grundstück Nr. 1546 kann die Situation korrigiert werden. Die zu tauschende Fläche beträgt jeweils 6 m².

Diesem Antrag liegt bei:

- Mutation Nr. 4201

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem flächen- und wertgleichen Tauschgeschäft zwischen den Vaduzer Grundstücken Nr. 1546 und Nr. 1973 im Ausmass von 6 m² (Mutation Nr. 4201, Vaduz) zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister, den entsprechenden Tauschvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Vaduzer Grundstücks Nr. 1546 abzuschliessen.

Ausstand: Gemeinderat Toni Real

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 12 Anwesende

Feldstrasse Tauschvertrag Vaduzer Grundstücke Nrn. 260 und 471

Zurzeit wird die Feldstrasse saniert. Im Bereich der Einmündung Landstrasse bis zum Zugang der Hofkellerei soll südseitig der Feldstrasse ein Trottoir die Fussgängersicherheit erhöhen. Mittels eines flächen- und wertgleichen Tauschgeschäftes mit dem angrenzenden Vaduzer Grundstück Nr. 471 kann dies realisiert werden. Die zu tauschende Fläche beträgt jeweils 38 m².

Diesem Antrag liegt bei:

- Situation

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem flächen- und wertgleichen Tauschgeschäft zwischen den Vaduzer Grundstücken Nr. 260 und Nr. 471 im Ausmass von 38 m² zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister, den entsprechenden Tauschvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Vaduzer Grundstücks Nr. 471 abzuschliessen.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Wassertransportleitung Neufeldweg, Minigolfweg bis Lochgass, Kredit und Arbeitsvergabe

Gemäss Ausbaukonzept der Wasserversorgungen Schaan – Vaduz, welches im Gemeinderat am 15. März 2022 beraten und genehmigt wurde, ist die Wassertransportleitung im Neufeldweg vom Minigolfweg bis zur Lochgass ein Baustein dazu. Gemäss Budget 2023 ist vorgesehen, diesen Abschnitt zu realisieren, mit dem Hintergrund, dass bei Fertigstellung des Stufenpumpwerks Mühleholz, welches ebenfalls ein Teil des Ausbaukonzeptes darstellt, genügend Wasser zur Verfügung gestellt werden kann.

In der Planungsstudie vom 13. September 2022 wird gemäss Kostenschätzung von Investitionen in der Höhe von CHF 1.64 Mio. ausgegangen.

Für die Projektierung ist ein Angebot eingeholt worden. Nach der Prüfung kann festgestellt werden, dass es sich um eine marktübliche Offerte handelt. Der Auftrag kann gemäss ÖAWG als Direktvergabe erteilt werden.

Diesem Antrag liegen bei:

- Vorprojekt Situation Varianten
- Vorprojekt Situation Lochgass

Antrag:

1. Der Gemeinderat spricht den Kredit im Betrag von CHF 85'000.00 für die Erstellung des Bauprojektes der Wassertransportleitung Neufeldweg, Minigolfweg bis Lochgass.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Ingenieurbüro Patsch Anstalt, Vaduz, den Auftrag für die Ingenieurleistungen, Projektierung zum Betrag von CHF 81'324.85 (inkl. MwSt.).

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Neugasse, Fertigstellung Einlenker Landstrasse Projekt- und Kreditgenehmigung

Die Neugasse wurde im Jahr 2019 und 2020 erneuert. Der Einlenker in die Landstrasse wurde wegen der anstehenden Bauarbeiten auf dem Vaduzer Grundstück Nr. 31 nicht komplett fertiggestellt. Das Bauprojekt wurde daher ohne die noch ausstehenden Restarbeiten abgerechnet.

Inzwischen laufen bereits die Umgebungsarbeiten beim privaten Bauvorhaben auf dem Vaduzer Grundstück Nr. 31, sodass die Randabschlüsse und die öffentliche Strasse in diesem Zusammenhang koordiniert abgeschlossen werden können.

Die Kosten für die noch ausstehenden Strassenbauarbeiten belaufen sich auf insgesamt CHF 40'000.00. Die Kosten sind im Budget nicht berücksichtigt, weshalb ein Nachtragskredit auf das Budget 2022 erforderlich ist.

Die Umsetzung erfolgt Ende Oktober 2022.

Diesem Antrag liegt bei:

- Situation 90092.1

Antrag:

Der Gemeinderat genehmigt das Bauvorhaben "Neugasse, Fertigstellung Einlenker Landstrasse und den dafür erforderlichen Kredit im Betrag von CHF 40'000.00 (inkl. MwSt.) sowie den dafür notwendigen Nachtragskredit bezüglich des Voranschlags 2022 im Betrag von CHF 40'000.00 (inkl. MwSt.).

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Verkehrsrichtplan Vaduz Radabstellanlagen und Radleihsystem ArbeitsvergabeBaumeisterarbeiten

(Direktvergabe)

Wilhelm Büchel AG, 9487 Gamprin	CHF	100'000.00
---------------------------------	-----	------------

Der Auftrag wird in Regie mit einem Rabatt von 20 % ausgeführt.

Alle Angaben inkl. MwSt.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Manfred Bischof, Bürgermeister