

Information des Bürgermeisters

59. Sitzung des Gemeinderates vom 12. Juni 2018

13. Juni 2018 Veröffentlichung an der Anschlagtafel beim Rathaus

13. Juni 2018 Zustellung an die Abonnenten

Information des Bürgermeisters

59. Sitzung des Gemeinderates vom 12. Juni 2018

Vaduzer Grundstücke Nrn. 449, 452 und 453

Bereits seit 2007 steht die Gemeinde Vaduz mit den Eigentümern der Vaduzer Grundstücke Nrn. 449, 452 und 453 in umfangreichen Kauf- und Tauschverhandlungen. Verschiedene Expertisen und Marktwertschätzungen, unterschiedliche Ausgangslagen zur angestrebten Veräusserung bzw. zu einem Tausch, verschieden gelagerte Studien zur baulichen Weiterentwicklung der Liegenschaften in Abstimmung mit dem Amt für Kultur (AKU) – Denkmalpflege seitens der Gemeinde Vaduz und durch private Interessenten führten bis anhin leider zu keinem Ergebnis.

Anlässlich einer Besprechung vom 7. Mai 2018 signalisierte nun die Eigentümerschaft erstmalig eine abgestimmte und einvernehmliche Verkaufsbereitschaft der gesamten Liegenschaft (2'912 m² / 404.8 Klafter) an die Gemeinde Vaduz.

Bereits in einer Stellungnahme vom 22. September 2008 nahm Denkmalpfleger lic. phil. Patrik Birrer zu einer Anfrage der Gemeinde Vaduz betreffend Status und Schutzzumfang des Ensembles wie folgt Stellung:

„Die historischen Liegenschaften Hintergasse 35 und 37 stehen seit 1993 formell unter Denkmalschutz. Das Doppelwohnhaus mit seinen Ökonomiebauten liegt unmittelbar an historischen Verkehrswegen und gehört zusammen mit dem nahe liegenden Roten Haus zu den wichtigsten und ältesten Gebäuden in Vaduz überhaupt, die Anlage ist gar von nationaler Bedeutung. Die Hofstätte wurde ursprünglich 1494 (!) als Einzelwohnhaus mit Weinkellern erbaut und im Verlauf der Jahrhunderte verändert bzw. in zwei Einheiten aufgeteilt. Das Gebäude weist eine traditionelle Raumordnung sowie Originalbefunde aus dem 15. Jh. aus, wie z.B. die Bohlenständlerwand von 1494. Die Stallscheunen, die zum Anwesen gehören, wurden im 17. bzw. 19. Jh. errichtet und weisen einige konstruktive Besonderheiten auf. Als ursprüngliches Weinbauernhaus weist das Objekt auch einen grossen Gartenbereich auf, Schweineställe und Schopfanbauten bereichern die interessante Hofstätte zusätzlich. Aufgrund der Bedeutung der Häuser - sie gelten als erstrangige unverfälschte Träger reichhaltiger Geschichtszeugnisse - wurden die Ergebnisse der baugeschichtlichen Untersuchung auch publiziert (Peter Albertin: Baugeschichtliches zur Hofstätte Hintergasse 35-37 in Vaduz - Jahrbuch des Historischen Vereins für das Fürstentum Liechtenstein, Band 9L, Vaduz 1992).

In den vergangenen Jahren wurden an und in den Häusern Instandsetzungsarbeiten und minimale Veränderungen vorgenommen, die jeweils der Verbesserung der Bewohnbarkeit dienten. Sie wurden von der Denkmalpflege jeweils begleitet und durch die Landesregierung namhaft finanziell unterstützt. Leider stehen die Gebäude seit dem Brandereignis von 2002 leer, mehrfache Anläufe von Seiten der Denkmalpflege, eine Instandsetzung der Bauten in Gang zu setzen, sind jeweils an den komplizierten Eigentümerverhältnissen von Wohn- und zugehörigen Ökonomiebauten gescheitert. Die Landesdenkmalpflege hat Studien zur Neuaufteilung sowie zur Sanierung der Liegenschaften in Auftrag gegeben bzw. begleitet (siehe Beilagen: Berechnungen und Grobkostenschätzungen durch K+B Architekten, Vaduz 2004; Modulaufgabe Denkmalpflege - Hochschule Liechtenstein, A. Schuhmacher, D. Gasser).

Im Sinne der Erhaltung und zum Schutze der Bausubstanz wurde u.a. vorgeschlagen, die Eigentumsverhältnisse gerade beim Wohnhaus zu bereinigen, um auf kostspielige Brandschutzmassnahmen (Brandmauern zwischen den Wohneinheiten etc.) verzichten zu können.

Der Schutz eines Baudenkmals und die Rechte und Pflichten der Eigentümer werden in Liechtenstein durch das Denkmalschutzgesetz von 1977 geregelt. In der Unterschutzstellungsverfügung von 1993 werden explizit die Wohnhäuser sowie die Ökonomiebauten aufgeführt und zwar in ihrer äusseren Erscheinung als auch in der inneren Gebäudestruktur. Dementsprechend sind alle Gebäudeteile in ihrer Gesamtsubstanz zu erhalten. Zur Sicherung des Bestands wird die angemessene Neunutzung der angegliederten Ökonomiegebäude unter Begleitung der Denkmalpflege nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Bedeutung der Anlage und der Situierung im Dorf wird die Landesdenkmalpflege für eine integrale Erhaltung der Gesamtanlage bzw. Liegenschaft plädieren. Es wird somit nach Lösungen zu suchen sein, die das Doppelwohnhaus, die Ökonomiebauten sowie den Gartenbereich bzw. das nicht überbaute Land erhalten und denkmalgerecht weiterentwickeln. Eine Verdichtung durch Überbauung der Freiflächen oder der Einbau von Parkgaragen scheinen uns mehr als nur problematisch. Die öffentliche Hand - sprich die Gemeinde Vaduz als mögliche Eigentümerin - könnte in diesem Falle daher ein möglicher Garant sein, um die Erhaltungsziele umfassend zu erreichen. Eine kulturelle oder museale Nutzung der Gebäude wäre zudem zu überprüfen, unter Umständen gar zu bevorzugen. Die Projektidee des Landesmuseums, welche in den Gebäuden ein Weinbauzentrum oder Weinbaumuseum vorsehen würde, würde sich geradezu anbieten. Vieles an originaler Bausubstanz könnte so erhalten und veranschaulicht werden. Im Garten könnten z.B. alte Rebsorten gezüchtet und dargestellt werden.

Für die Restaurierung und Instandsetzung des Denkmals können namhafte Staatsbeiträge in Aussicht gestellt werden.“

Grundlage zur historischen Bedeutung der beiden Objekte an der Hintergasse 35 und 37 bildete wie im vorgenannten Schreiben erwähnt, ein umfangreicher und detailliert erarbeiteter Untersuchungsbericht mit baugeschichtlicher Analyse im Auftrag der Gemeinde Vaduz durch den Bauanalytiker Peter Albertin, Winterthur, aus dem Jahre 1990. Unterlegt mit verschiedenen Plänen und interessanten Fotodokumentationen dienen seine Ergebnisse nach wie vor als Leitfaden für Renovations- und Umbauarbeiten und helfen mit, den historischen Wert der Liegenschaft zu erkennen und zu erhalten.

Nachstehend eine Kurzzusammenfassung aus dem erwähnten Bericht von Bauanalytiker Peter Albertin:

*"Ein halbes Jahrtausend zuhause - so dürfen wir unsere Arbeit mit Recht überschreiben. Für das Wohnhaus erhalten wir ein dendrochronologisch bestimmtes Baudatum von 1494 - **es ist damit das bisher (1987) früheste datierte Bauernhaus im Fürstentum Liechtenstein!***

Die Hofstatt liegt an der Hintergasse nahe deren Einmündung in die Schlossstrasse. Beides sind historische Verkehrswege. Die Schlossstrasse diente zeitweilig, der Talebene ausweichend als Landstrasse von Schaan übers Schloss nach Triesen, die Hintergasse darf wohl als eine der ältesten Vaduzer Erschliessungsstrassen bezeichnet werden. Zudem steht das Objekt in ebenbürtiger Nachbarschaft mit dem „Roten Haus“, einem mittelalterlichen Herrschaftssitz der Familie Vaistli, später des Klosters St. Johann im Thurtal; gleich in der Strassengabelung steht das Doppelhaus Schlossstrasse 98 und 100, ein spätmittelalterliches Winzerhaus, dessen Kernbau mit 1447 dendrodatiert ist (baugeschichtliche Untersuchung 1989); oberhalb der Weggabelung finden wir das klassizistische „Latenser-Haus“, es gründet ebenfalls auf einem historischen Winzerhaus.

Die aktuelle Hofstatt nimmt also einen geschichtlich wie lagemässig exponierten Platz ein. Hier liegt ein frühes Siedlungszentrum zur Bewirtschaftung der begehrten Weinberge. Wein war damals ein Hauptnahrungsmittel und wichtiges Zahlungsmittel.

Als Kernbau wurde 1494 ein Bohlenständerbau, mit massivem Kuchenteil und massivem Nebenstubenteil, beide tonnenüberwölbt, erbaut. Die Kammern in den Obergeschossen waren über einen Aussenaufgang erreichbar. Mit seinen vorerst zwei gewölbten Weinkellern erweist sich der Kernbau als Winzerhaus. Scheunenanbauten fehlen für die Frühzeit. Schon bald, aber mit unbekanntem Baudatum, hat das Wohnhaus talseits (SW) eine Erweiterung erhalten. Die

historische Stallscheune (heute zu Haus Nr. 35 gehörig) ist mit 1697 dendrodatiert. Der Zeitpunkt der Teilung des Wohnhauses in zwei Wohnteile - meist durch Erbteilung verursacht - kennen wir nicht. Der Bau der Stallscheune 1697 könnte ein zeitlicher Hinweis sein, wenn wir davon ausgehen, der Weinbau allein hätte nicht zwei Familien ernähren können und sich die eine auf Viehwirtschaft eingestellt hätte. 1854 ist dem Wohnhaus das Dach erhöht worden, verbunden mit neuer Ziegeleindeckung an Stelle der bisherigen Legeschindeln, sowie neuem Innenausbau. Dieser Innenausbau in Biedermeierart ist in Haus Nr. 37 noch vollständig und bis ins kleine Detail gut erhalten, was für Bauernhäuser eine beachtenswerte baugeschichtliche Rarität darstellt.

1890 ist westseits eine neue Stallscheune erstellt worden und markiert nach wirtschaftlichen Einbrüchen im Wein- und Getreidebau - mitverursacht durch die nun billigen Bahntransporte - die Umstellung auf Viehzucht.

Auch mit rein oberflächlicher Beurteilung des Wohnhaus-Innern kann die chronologische Entwicklung dieser Hofstatt besonders gut und deutlich erkannt werden, denn die beiden Giebelmauern (SE- und NW-Fassade) enthalten die gesamte Entstehung greifbar. Die absoluten Baudaten von 1494, 1697, 1854 und 1890 sind dendrochronologisch ermittelt. [...]

Das untersuchte Objekt stellt die Gebäulichkeiten einer historischen Hofstatt in erstaunlicher Bauqualität dar und repräsentiert nunmehr 500-jährige unverfälschte Geschichtszeugnisse in einer Vielfalt und Verständlichkeit, wie wir es hierzulande seinesgleichen kaum finden.

Die tonnenüberwölbten Küchen sind offensichtlich eine Eigenart rätoromanischen Bauens. Aus unserer Tätigkeit kennen wir hierzulande nur fünf Objekte mit solchen Küchen:

Vaduz:

- Hintergass 35-37
- Rotes Haus
- Altenbach 26 (nur mutmasslich, heute kein Gewölbe mehr vorhanden)
- Gasthof Löwen (Gewölbe später entfernt)

Schaan:

- Landstrasse 67

Den Objekten mit Gewölbeküchen fehlen ursprüngliche Innenaufgänge, die Obergeschosse waren durch Aussenaufgänge erschlossen wie bei Turmhäusern.

Eine besondere Rarität stellt der Innenausbau des Wohnhauses Nr. 37 dar. Er repräsentiert kaum verändert in einfacher, aber qualitätvoller und sehr gut erhaltener Handwerksarbeit die Ausstattung ländlicher Wohnbauten um die Mitte des 19. Jh. Herrschaftliche Interieurs dieser Zeit finden heute ohne weiteres Beachtung, jene des einfachen Wohnbaues sind jedoch bereits weitgehend verschwunden, baufällig oder uneinheitlich.

Ebenfalls in anderswo kaum erhaltener Vielfalt zeigt die Hofstätte ihre existentielle Entwicklung auf mit Weinkellern von 1494, einer Stallscheune von 1697 für Getreidebau, einer Stallscheune von 1890 für Viehwirtschaft und den kleinbäuerlichen Schweineställen des ausgehenden 19. Jh.

Das numerische Alter eines Gebäudes ist nicht alleiniger Massstab für dessen baugeschichtlichen Wert. Doch darf erwähnt werden, dass im vielbesuchten Schweizerischen Freilichtmuseum Ballenberg unter den über 60 ländlichen und Bauernhäusern nur das Walliser Wohnhaus, Objekt Nr. 1111, mit Baujahr 1568 datiert, und ein Zürcher Speicher, Objekt Nr. 642, aus dem 16. Jh. stammen. Alle anderen Objekte sind aus dem 17. bis 19. Jahrhundert.

Die besondere Bedeutung der Hofstatt verlangt zweifellos nach überkommunaler Schutzobjekt-Einstufung. Die Gebäulichkeiten verdienen einen umfassenden Schutz auf Baustruktur, Raumordnung und Innenausbau (letzterer für Wohnhaus Nr. 35 ausgenommen), bezogen auf Wohnhaus, Stallscheunen und Schweineställe! [...]

In der Hoffnung, den Eigentümern der Liegenschaft die Vorzüge der Gebäulichkeiten etwas näher gebracht und ihr Interesse geweckt zu haben, wünsche ich Eignern und Behörden viel Überzeugungskraft, um unseren Nachfahren ein überaus wertvolles Denkmal weitergeben zu können.“

Winterthur, im März 1990

Peter Albertin, Bauanalytiker“

Anlässlich seiner Sitzung vom 29. Mai 2018 befürwortete der Gemeinderat auf Basis einer aktualisierten Schätzungs-Expertise grundsätzlich den Kauf der Vaduzer Grundstücke Nrn. 449, 452 und 453 und beauftragte Bürgermeister Ewald Ospelt und Vizebürgermeister Patrick Wille weitere Rahmenbedingungen mit der Eigentümerschaft zu vertiefen.

An einer Zusammenkunft vom 4. Juni 2018 konnten sodann Fragen zur käuflichen Übernahme einvernehmlich geklärt werden. Nach erfolgter grundbücherlicher Umschreibung anhand der vorhandenen Studien sollen mögliche Nutzungen und daraus folgend ein Sanierungskonzept in einer Arbeitsgruppe entwickelt werden. Dabei stehen u. a. die bereits evaluierten Nutzungen „Wohnen im Baudenkmal“ als auch mögliche Ausstellungsflächen für die Brockenstube zur Diskussion. Im Umfeld dieser historischen Hofstatt können sicherlich auch themennah wertvolle Informationen über den traditionellen Weinbau in Vaduz mit angegliedertem „Lehrwingert“ der Bevölkerung vermittelt werden.

Diesem Antrag liegen bei:

- Schätzungs-Expertise vom 2. August 2016
- Schätzungs-Expertise vom 16. Mai 2018
- Modulaufgabe Denkmalpflege - Hochschule Liechtenstein, A. Schuhmacher, D. Gasser
- Projektstudie Hintergasse 35/37 Johannes Florin, Maienfeld

Antrag:

1. Der Gemeinderat befürwortet den Kauf der Vaduzer Grundstücke Nrn. 449, 452 und 453 und gewährt hierfür einen Kredit in Höhe von CHF 3.60 Mio.
2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschliessen.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, 11 Ja-Stimmen / 13 Anwesende

Grunderwerb: Vaduzer Grundstück Nr. 2839

Der Gemeinde Vaduz wurde über die Joseph Wohlwend AG, Vaduz, eine Teilfläche des Vaduzer Grundstückes Nr. 2839 zum Kauf angeboten. Der Miteigentumsanteil beträgt 1'348 m² und grenzt unmittelbar an die Gemeindegrundstücke Nrn. 2836, 2837 und 2838.

Eine Grundstücksbewertung diene der einvernehmlichen Kaufpreisermittlung.

Beschreibung der Parzelle:

- Grundstücksfläche: 1'348 m²
- Zone: Reservezone RES

Mit diesem Grunderwerb kann die Gemeinde ihren daran angrenzenden Grundstücksbestand im Perimeter der Reservezone entlang der Pflugstrasse arrondieren, wodurch der strategische Handlungsspielraum wesentlich erhöht wird.

Die Grunderwerbskommission hat dieses Angebot anlässlich ihrer Sitzung vom 4. Juni 2018 geprüft und spricht sich für einen Kauf aus.

Diesem Antrag liegen bei:

- Schreiben der Joseph Wohlwend AG, vom 6. Juni 2018
- Liegenschaftsbericht

Antrag:

1. Der Gemeinderat befürwortet den Kauf einer Teilfläche des Vaduzer Grundstückes Nr. 2'839 mit 1'348 m² und gewährt hierfür einen Kredit in Höhe von CHF 958'428.00.
2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschliessen.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, 11 Ja-Stimmen / 13 Anwesende

Grundstückstausch: Vaduzer Grundstück Nr. 657

Im Zuge der Strassenbauarbeiten im Altenbach besteht im Bereich des Vad. Grundstückes Nr. 647 die Möglichkeit, mit einem Flächentausch eine Bereinigung der Grundstücksgrenze derart zu vollziehen, dass die vorhandenen und in der Strassenparzelle situierten (privaten) Maueranlagen auch effektiv auf Privatgrund zu liegen kommen.

Dazu soll eine Teilfläche von 36 m² des gemeindeeigenen Vad. Grundstückes Nr. 631 (Strassenparzelle) dem angrenzenden Vad. Grundstück Nr. 647 zugeschlagen werden. Im Gegenzug erhält die Gemeinde Vaduz das in der Rebzone liegende und wertgleiche Vad. Grundstück Nr. 657 mit 587 m².

Gestützt auf Art. 451 Abs. 2 Sachenrecht ist die Veräusserung als auch ein Tausch von Grundstücken, die zum Verwaltungsvermögen einer Gemeinde gehören, zu deren Gültigkeit von der Zustimmung der Regierung abhängig und muss mit einem Gemeinderatsentscheid unterlegt sein.

Die Grunderwerbskommission hat diese Arrondierungs- als auch Bereinigungs-möglichkeit anlässlich ihrer Sitzung vom 4. Juni 2018 geprüft und spricht sich für den vorliegenden Tausch aus.

Diesem Antrag liegen bei:

- Situationsplan
- Marktwert-Expertise vom 8. Juni 2018

Antrag:

1. Der Gemeinderat befürwortet den wertgleichen Tausch einer Teilfläche des Vad. Grundstückes Nr. 631 im Ausmass von 36 m² (Strassenparzelle) mit dem in der Rebzone liegenden Vad. Grundstück Nr. 657 mit einer Fläche von 587 m².
2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt, den entsprechenden Tauschvertrag abzuschliessen.

Beschluss:

Gemäss Antrag angenommen, einstimmig / 13 Anwesende

Ewald Ospelt, Bürgermeister

Ein Sechstel der Stimmberechtigten kann durch ein begründetes schriftliches Begehren die Behandlung von Beschlüssen des Gemeinderates in der Gemeindeversammlung verlangen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich dabei um referendumsfähige Beschlüsse gemäss Art. 41 des Gemeindegesetzes handelt. Referendumsbegehren sind spätestens 14 Tage nach Kundmachung beim Bürgermeister anzumelden. Die Frist zur Einreichung der erforderlichen Unterschriften beträgt ein Monat ab Kundmachung des Beschlusses:

Tag der Kundmachung: 13. Juni 2018