

# Betriebskonzept «Hofstätten Hintergass»

Trägerin, Betreiberin: Gemeinde Vaduz

Verfasser: Martin Laukas

Stand: 22. März 2022

---

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Vaduz konnte 2018 die historischen Liegenschaften Hintergass 35 und 37 erwerben. Die historischen Hofstätten stehen seit 1993 formell unter Denkmalschutz. Das Doppelwohnhaus mit seinen Ökonomiebauten liegt unmittelbar an historischen Verkehrswegen und gehört zusammen mit dem naheliegenden Roten Haus zu den wichtigsten und ältesten Gebäuden in Vaduz. Die Anlage ist gar von nationaler Bedeutung. Die Hofstätte wurde ursprünglich 1494 als Einzelwohnhaus mit Weinkeller erbaut und im Verlauf der Jahrhunderte verändert bzw. in zwei Einheiten aufgeteilt. Das Gebäude besitzt eine traditionelle Raumordnung sowie Originalbefunde aus dem 15. Jahrhundert, wie z.B. eine Bohlenständerwand von 1494. Die Stallscheunen, die zum Anwesen gehören, wurden im 17. bzw. 19. Jahrhundert errichtet und weisen einige konstruktive Besonderheiten auf. Als ursprüngliches Weinbauernhaus verfügt das Objekt auch über einen grossen Gartenbereich. Schweineställe und Schopfanbauten bereichern die interessante Hofstätte zusätzlich. Aufgrund der Bedeutung der Häuser – sie gelten als erstrangige, unverfälschte Träger reichhaltiger Geschichtszeugnisse – hat die Gemeinde Vaduz beschlossen, dass die Bauten in ihrer ursprünglichen Form erhalten werden, einer Nutzung zugeführt und der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, ohne dabei einen musealen Charakter zu bekommen.

### 1.1 Betriebsziel

Die Gemeinde sieht als Nutzungskonzept eine multifunktionale Verwendung mit nutzungsneutraler Architektur vor, damit die Häuser für Ausstellungen, Empfänge, Apéros und weitere kulturelle und gesellschaftliche Anlässe genutzt werden können. Ein Teil der Liegenschaft soll für «Ferien im Baudenkmal» Verwendung finden. Diese Gebäudeteile (Wohntrakt und Stallungen) werden einer saisonalen Nutzung zugeführt. Der Keller soll wieder als Weinkeller (z. B. für Lehrgänge, Degustationen usw.) genutzt und die Freifläche unterhalb der Liegenschaften mit einem Lehrwingert bestockt werden. Mit diesen Nutzungen ergibt sich ein Mehrwert für die Gemeinde, und insbesondere eine Aufwertung für das Quartier. Ein kultureller Treffpunkt entsteht.

Damit sich die Belegung im Wohnquartier im angemessenen Rahmen hält, müssen zeitliche Nutzungseinschränkungen erlassen werden.

Mit dem Betrieb wird kein unternehmerisches Ziel verfolgt. Ziel ist primär der Schutz und Erhalt dieser historischen Liegenschaft von landesweiter Bedeutung. Für die Nutzer sollen die Baukultur von Liechtenstein erlebbar gemacht und ein Bezug zum Weinbau hergestellt werden.

Die Wohn- und Veranstaltungsräume werden zum Schutz der Substanz nur saisonal, das heisst von 1. April bis 31. Oktober jeden Jahres betrieben.

### 1.2 Massnahmen

Um die Ziele des Konzepts umzusetzen, werden folgende Räumlichkeiten angeboten:

### **1.2.1 Wohnhaus**

Das Wohnhaus wird nach den Kriterien des Denkmalschutzes und dem Verein «Ferien im Baudenkmal» (FIB) umgebaut und ausgestattet. Die zwei Wohneinheiten werden vorwiegend über den Verein FIB an Feriengäste vermietet, können aber auch in Kombination mit dem Veranstaltungsbereich für «Artist in Residence», Diensträume (Backoffice), Garderoben usw. verwendet werden.

Durch Verbindungstüren können die Wohneinheiten und der Veranstaltungsbereich kombiniert werden. Im Regelfall bleiben diese Verbindungstüren geschlossen.

### **1.2.2 Kellerräume (Weinkeller)**

Die Kellerräume werden der Winzergenossenschaft zur Verfügung gestellt. Diese können als Lager-, Schulungs-, oder Degustationsräume verwendet werden. Die Räume werden durch den ursprünglichen Zugang auf der Südwestseite erschlossen. Mittels einer neuen Verbindungstüre zum Veranstaltungsbereich können beide Bereiche in Kombination verwendet werden. Der Durchgang (Bodenklappe) zum Haus Nr. 35 bleibt bestehen, ist aber im Regelfall geschlossen.

### **1.2.3 Veranstaltungsräume**

Im ehemaligen Ökonomiegebäude werden mehrere Räume für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe für max. 50 Personen geschaffen. Die Gemeinde Vaduz wird das Haus restriktiv betreiben. Es sollen nur ausgesuchte, dem Objekt entsprechende Veranstaltungen (Kulturelle Anlässe, Empfänge, Apéros, Ausstellungen usw.) stattfinden.

Für die Nutzung der Veranstaltungsräume wird ein Benutzungsreglement erlassen.

### **1.2.4 Aussenflächen**

Der Hauptzugang zur Liegenschaft befindet sich auf der Nordost-Seite (von Seiten der Hintergass). Die drei Parkplätze sind von der Fürst-Franz-Josef-Strasse her erschlossen, stehen aber nur der Betreiberin (Gemeinde, Catering, Unterhalt, Gäste für «Ferien im Baudenkmal» und als IV-Parkplatz) zur Verfügung.

Im Südwesten der Liegenschaft befinden sich die Gartenlaube für Gäste von der Liegenschaft (FIB, Anlässe), ein Lehrwingert der Winzergenossenschaft sowie eventuell noch ein Naturgarten.

## **1.3 Öffnungszeiten**

Für Veranstaltungen gelten folgende Öffnungszeiten:

Saisonal: 1. April bis 31. Oktober

Betriebszeiten für Anlässe: 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Öffnungszeiten Weinkeller für Anlässe: 9.00 Uhr bis 21.00 Uhr

Anzahl Anlässe: Maximal zwei Anlässe pro Woche und max. 50 Veranstaltungen pro Jahr (exkl. «Ferien im Baudenkmal» und Nutzungen des Weinkellers durch die Winzergenossenschaft).

Die Ferienwohnungen stehen während den saisonalen Betriebszeiten zur Verfügung.

#### 1.4 Belegung

Für die Veranstaltungsräume gilt eine maximale Personenbelegung:

- Veranstaltungsräume gesamt: max. 50 Personen
- Kellerräume (Weinkeller): max. 20 Personen (werden bei den Veranstaltungsräumen angerechnet)
- Wohnhaus (Ferien im Baudenkmal): 4 Personen pro Einheit, max. 8 Personen (Dauerbelegung)

Diese maximalen Belegungszahlen gelten inkl. Personal und Betreuung. Die maximale Anzahl von Personen darf aus feuerpolizeilichen Gründen und zur Schonung der Liegenschaft nicht überschritten werden.

#### 1.5 Verkehrskonzept

Für die Besucher von Veranstaltungen stehen keine Parkplätze für Motorfahrzeuge zur Verfügung (siehe 1.2.4 Aussenflächen). Aus diesem Grund ist bei Veranstaltungen ein organisiertes Bring- und Holangebot (z.B. Shuttlebetrieb) für die Besucher zwingend erforderlich. Dieses wird im Benutzungsreglement vorgeschrieben.


Zudem stehen Abstellplätze für Velos zur Verfügung und die Haltestelle des Ortsbus Vaduz befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Hofstätten.

#### 1.6 Betreuung

Die Liegenschaft «Hofstätten Hintergass» wird von einer Person betreut, die ebenso die Anlässe koordiniert. Diese Person ist während den Anlässen in den Veranstaltungsräumen vor Ort.

Die Anfragen, Buchungen sowie Schnittstelle zur Gemeinde werden durch diese Person sichergestellt.

Vaduz, 22. März 2022

  
Bürgermeister Manfred Bischof

Genehmigung: GRB vom 22.02.2022