

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll Nr. 48

Sitzung	3. Dezember 2013
Vorsitz	Hubert Sele, Vorsteher
anwesend	Felix Beck, Winkelstrasse 21 Jonny Beck, Hofstrasse 37 Mario Bühler, Burkatstrasse 21 Benjamin Eberle, Im Sütigerwis 17 Hanspeter Gassner, Wangerbergstrasse 56 Stefan Gassner, Farabodastrasse 40 Karla Hilbe, Raistrasse 9 Jonny Sele, Winkelstrasse 42 Erich Sprenger, Tristelstrasse 36 Angelika Stöckel, Gschindstrasse 20 zu Traktandum 568: Reto Frick, Gemeindeförster Thomas Zyndel, neuer Gemeindeförster ab 1. Januar 2013 zu Traktandum 570: Kerstin Camenisch, Geschäftsführerin Stiftung "Ferien im Baudenkmal" Roberto Trombini, Leiter Hochbau zu Traktandum 571: Architekten Patrik Beck und Norman Lampert Roberto Trombini, Leiter Hochbau
Protokoll	Cornelia Schädler

Traktanden

- 568. Erstellung eines Forstweges im Guferwald
- 569. Genehmigung des Protokolls vom 12. November 2013
- 570. Erhalt und Nutzung des "Madleni-Hus", Schlosstrasse 10
- 571. Vorprojekt "Öffentliches Gebäude mit mobilem Eisplatz"
- 572. Aufhebung des Gestaltungsplans für die Malbuner Parzellen Nr. 732, 538, 539, 760 (Erweiterung Hotel Gorfion mit 50 Zimmern)
- 573. Anstellung eines Forstwart-Lehrlings auf Sommer 2014
- 574. Information zu aktuellem Baugesuch

568. Erstellung eines Forstweges im Guferwald

Gäste: Förster Reto Frick und der neue Förster Thomas Zyndel

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag des Gemeindeförsters

Begründung/Sachverhalt

Die Abteilung Forst hatte in diesem Jahr beantragt, der Gemeinderat möge dem Bau eines Forstweges im Guferwald zustimmen. Der Gemeinderat beschloss dann am 1. Oktober 2013, vorerst von der Anlegung des Forstweges abzusehen und alternative Möglichkeiten zur effizienten Nutzung des Guferwaldes prüfen zu lassen. Die Abteilung Forst nimmt dazu Stellung und ersucht den Gemeinderat, auf seinen Beschluss zurückzukommen.

Die Waldbewirtschaftung hat sich in den letzten 50 Jahren bei der Holzerei, wie auch bei der Holzbringung, in vielen Bereichen verändert. Grossflächige Kahlschläge sind laut Waldgesetz nicht mehr erlaubt.

Seit Jahren wird das waldbauliche Ziel auf den sogenannten Dauerwald gerichtet. Der Dauerwald setzt sich aus allen Altersstufen und standortgerechten Baumarten zusammen. Die Bewirtschaftung des Dauerwaldes ist aufwendiger, da im Abstand von 8 – 10 Jahren nur die ältesten Bäume entfernt werden und dabei auf den verbleibenden Bestand besonders Rücksicht genommen wird. Der Dauerwald ist dafür stabiler gegen Sturm, Lawinen und Steinschlag und bietet besseren Schutz. Auch für den Erholungssuchenden ist das Wandern im Dauerwald angenehmer als auf Kahlfeldern. Wo alte Bäume entnommen werden, stellt sich durch den positiven Lichteinfluss die Naturverjüngung ein, sodass die nächste Generation bereits wieder in den Startlöchern sitzt. Die Bewirtschaftung des Dauerwaldes setzt eine gute Feinerschliessung voraus. Wenn dann auch noch waldbaulich tragbare Wildbestände herrschen, ist der Dauerwald die beste Garantie für einen gesunden, widerstandsfähigen und schönen Waldbestand.

Waldfunktionen

Die gesamte Waldfläche wurde verschiedenen Funktionen zugeteilt. Als wichtigste Waldfunktion wird sicher die Schutzfunktion herausgehoben. In diesen Beständen ist der dauernde Schutz vor Steinschlag, Lawinen oder Wind das absolute Ziel. Als Nutzwald werden diejenigen Flächen ausgewiesen, die nicht gegen Naturgefahren schützen, keine überwiegende Naturschutzfunktion haben und auch nicht als spezieller Erholungswald bezeichnet werden. Hier gilt als Hauptziel die Produktion von Wertholz. Der Nutzwald hat trotzdem einen Erholungswert und hilft mit, unsere Luft sauber zu halten. Als Natur- oder Sonderwald werden Bestände mit seltenen Baumarten, landschaftlich interessanten Gebieten oder speziellen Lebensräumen für verschiedene Tierarten ausgeschieden.

Der Waldbestand Guferwald wurde bei der Funktionenbeurteilung dem Nutzwald zugeteilt.

Erschliessung

Früher waren grosse Waldgebiete nicht erschlossen, so konnte das Holz nur mit riesigem Aufwand genutzt werden. In den sechziger Jahren wurden überall Waldstrassen angelegt, damit das Holz kostengünstig auf die Sägereien gebracht werden konnte. Von den Basisstrassen aus wurden Seillinien in abgelegene und steile Gebiete gelegt.

In den Försterschulen wurde die Grob- wie auch die Feinerschliessung als wichtiges Schulfach gelehrt. Wo es die Bodenbeschaffenheit oder das Gelände nicht zulassen, kommt immer noch der Seilkran zum Einsatz. In den 80er Jahren wurden in geeigneten Gebieten immer mehr moderne Transportmaschinen eingesetzt, die auf sogenannten Maschinenwegen das Holz an die Strasse brachten.

Basisstrassen

Der Bau von Basisstrassen ist mittlerweile zu einem grossen Teil abgeschlossen. Diese Waldstrassen können in der Regel mit einem LKW befahren werden, sodass dass das Holz direkt ab Wald zu den weiterverarbeitenden Betrieben geführt werden kann.

Der Nachteil von LKW-befahrbaren Strassen sind die hohen Erstellungs- und Unterhaltskosten. Ohne diese Basisstrassen wäre die Holzerei jedoch kaum mehr durchführbar. Da nach dem Aufrüsten und dem Rücken das Holz direkt mit Lastwagen auf die weiter verarbeitenden Betriebe geführt werden kann, können Kosten eingespart werden.

Maschinenwege

Wo es das Gelände und die Bodenbeschaffenheit zulässt, werden Maschinenwege angelegt. Auf diesen Gassen wird nach dem Aufrüsten das Holz mit Spezialmaschinen an die LKW-Strasse geführt.

Der Vorteil der Maschinenwege liegt darin, dass man auch nach Sturmschäden oder Käferbefall einzelne Bäume holen kann. Gerade im Dauerwald wird der Eingriffs-Turnus auf 8 bis 10 Jahre ausgerichtet. Das bedeutet, dass der Maschinenweg in spätestens 10 Jahren wieder genutzt werden kann.

Die Kosten für den Bau einer Rückegasse liegen deutlich unter demjenigen einer Waldstrasse. Maschinenwege sind auch nach Jahren noch befahrbar und brauchen kaum grossen Unterhalt. In der Regel werden keine Fremdmaterialien, wie Strassenkies oder Querabschläge, benötigt.

Der Seilkran

Im steilen, unwegsamen Berggebiet ist der Seilkran ein wichtiges Transportmittel. Der Bau einer Anlage ist jedoch mit grossem Aufwand verbunden, was die Bringungskosten enorm erhöht. Eine Faustregel besagt, dass pro Laufmeter Seillinie ca. 1 m³ Holz transportiert werden soll, damit die Kosten einigermaßen im Rahmen bleiben. Je nach Gelände benötigt es einen oder mehrere befahrbare Masten, die je nach Höhe einige Arbeitsstunden benötigen.

Die Kosten für den Holztransport mittels Seilkran liegen zwischen CHF 50.– und CHF 100.– pro m³, diejenigen für den Einsatz einer Rückemaschine auf Maschinenwegen liegen bei CHF 10.– bis CHF 25.–. Wegen einzelnen Windfall- oder Käferbäumen kann man aus Kostengründen keine Bahn aufstellen.

Der Helikopter

Für Holzschläge in extremem Gelände wird immer wieder der Heli eingesetzt. Hier muss man mit Kosten von CHF 100.– und mehr für einen Kubikmeter Holz rechnen, wohlverstanden nur die Bringungskosten. Dieses Transportmittel wird nur eingesetzt, wenn andere Massnahmen nicht zielführend sind.

Ökonomie und Ökologie

Aus ökonomischen Gründen müssten bald keine Holzschläge mehr ausgeführt werden. Um 1980 konnte das Rundholz zu Preisen von rund CHF 160.– an die Sägereien verkauft werden. Heute, 30 Jahre später, muss man froh sein, wenn man einen Preis von knapp CHF 100.– pro m³ erhält. Durch die Mechanisierung in der Holzernte sind die Rüst- und Bringungskosten ebenfalls gesunken. Trotzdem muss man zufrieden sein, wenn die Holzerei kostendeckend ausgeführt werden kann.

Dafür braucht es aber eine gute Infrastruktur. Im Wald wächst unser einziger Rohstoff. Der grösste Vorteil des einheimischen Holzes ist die grosse Wertschöpfung im Land.

Aus ökologischen Gründen ist es sinnvoll, gewisse Gebiete nicht zu bewirtschaften. Vor allem der Schutzwald, wie aber auch der Nutz- und Erholungswald, müssen jedoch eine minimale Pflege erhalten. Der Bau eines Maschinenweges ist wohl ein Eingriff in die Natur, diese Wege werden aber nach der Erstellung begrünt und können so z.B. als Äsungsfläche für das Wild oder als Wanderweg genutzt werden. Da nur eine Rohplanie erstellt wird, wird eine Rückegasse auch kein Anziehungspunkt für Autofahrer sein.

Fazit

Der Gemeinderat ist bei der Behandlung des Antrages wegen der Erstellung eines Forstweges im Guferwald anscheinend davon ausgegangen, dass keine Alternativen geprüft wurden. Diese Annahme ist nicht richtig, denn vorgängig wurden verschiedene Methoden geprüft und verglichen, sodass letztlich die beste Variante ausgewählt werden konnte. Leider geht aus dem damaligen Antrag zu wenig deutlich hervor, dass Alternativen untersucht wurden.

Genau der Guferwald ist prädestiniert zur Dauerwaldbewirtschaftung, da sich unter den alten Buchen bereits eine zweite Generation eingestellt hat. Mit dem Bau eines Maschinenweges können zu jeder Zeit einzelne Bäume geerntet oder Jungwuchs gefördert und freigestellt werden.

Der Einsatz eines Helis ist hier sicher kein Thema.

Die Fläche mit dem Seilkran zu erschliessen, ist nur mit grossem Aufwand möglich. Es gibt keine günstige Stelle für den Aufbau eines Mobilseilkranes, da keine Ankermöglichkeiten vorhanden sind. Der einmalige Einsatz eines Seilkranes kostet nur unwesentlich weniger als der Bau des Maschinenweges. Wenn in 10 Jahren der nächste Eingriff geplant wird, ist wiederum mit gleich hohen Kosten zu rechnen. Mit einer Seillinie können nicht alle Waldteile getroffen werden, da diese immer in gerader Linie verläuft. Der Maschinenweg jedoch kommt mit wenigen Kurven in fast alle Ecken des Guferwaldes. Die Eigenleistung beim Einsatz des Seilkranes liegt bei CHF 81.– und die Fremdleistung bei rund CHF 44.–. Das sind Rüstkosten von total CHF 125.– pro m³. Für die geschätzte Holzmenge von 200 m³ macht dies CHF 25 000.– aus.

Das Holz rücken von den Basisstrassen aus ist aus Sicherheitsgründen die schlechteste Variante. Zum einen muss die Hauptstrasse durch den Guferwald für einige Tage einseitig gesperrt werden, zum zweiten sind beim Bodenzug im steinigem Gelände abrollende Steine eine Gefahr für die Bergstrasse und den Schulhausvorplatz. Obwohl dies auch mit der Rückegasse, wie auch beim Seilkran, noch möglich wäre, ist die Variante mit dem Maschinenweg durch die wesentlich kürzeren Zuzug-Linien um einiges sicherer, als das Rücken von der Hauptstrasse aus. Die Rüstkosten für diese Variante belaufen sich auf CHF 103.50 (total CHF 20 600.–).

Der Bau eines Maschinenweges mit Kosten von rund CHF 10 000.– ist eine sinnvolle Investition für die zukünftige Bewirtschaftung. Die Holzerntekosten für den ersten Eingriff belaufen sich auf ca. CHF 96.– pro m³ (CHF 19 200.–).

Der Mehraufwand mit der Erstellung eines Maschinenweges gegenüber dem Seilkran beträgt somit CHF 5 000.–. Diese Kosten sind mit dem zweiten Eingriff bereits eingeholt.

Die Gemeinde Triesenberg hat grosse Gebiete, die nur mittels Seilkran erschlossen werden können.

Der vor einem Jahr angelegte Rückweg im Guggerboden hat sogar die Möglichkeit für mehrere Mobilseilkranschläge hervorgebracht. Von diesem Weg aus können bis zu 10 Seillinien gebaut werden.

Die wenigen Waldflächen, die sich für den Bau eines Rückweges eignen, sollten unbedingt erschlossen werden.

Für die Erstellung eines Maschinenweges sind im Budget 2013 CHF 10 000.– vorgesehen.

Antrag

Die Abteilung Forst beantragt, der Gemeinderat möge auf den Beschluss vom 1. Oktober 2013 zurückkommen und der Erstellung eines Forstweges im Guferwald zustimmen. Für die Ausführung des Wegebbaus soll die Firma Kurt & Herbert Sele AG zum Preis von ca. CHF 10 700.– beauftragt werden.

Der Vorsteher heisst, auch im Namen des Gemeinderates, den neuen Gemeindeförster Thomas Zyndel recht herzlich willkommen und wünscht ihm viel Freude und Motivation als Gemeindeförster von Triesenberg.

Förster Reto Frick erläutert nochmals kurz die Notwendigkeit sowie die Vorteile eines Forstweges und beantwortet einzelne Fragen der Gemeinderäte dazu.

Im Gemeinderat äussert man sich, dass der aktuelle Antrag im Vergleich zum Antrag vom 1. Oktober 2013 ausführlicher verfasst sei und somit der Bedarf eines Forstweges nachvollzogen werden könne.

Der Vorsteher bedankt sich bei Reto Frick und Thomas Zyndel für ihr Kommen.

Beschluss

Der Erstellung eines Forstweges im Guferwald wird zugestimmt. Für die Ausführung des Wegebbaus wird die Firma Kurt & Herbert Sele AG zum Preis von ca. CHF 10 700.– beauftragt. (einstimmig, Jonny Sele im Ausstand)

569. Genehmigung des Protokolls vom 12. November 2013

Zu Traktandum 558 (Bericht über die Hauptrevision der Geschäftsprüfungskommission für das Jahr 2012) bemerkt ein Gemeinderat, dass nicht nur im Baubereich sondern generell in der Verwaltung geprüft werden soll, ob die externen Beratungen in den letzten Jahren notwendig waren.

Ein Gemeinderat wünscht, den Punkt über die Verhandlungen mit der Bürgergenossenschaft Triesen betreffend Bodentausch in die Pendenzenliste aufzunehmen. Der Vorsteher informiert in diesem Zusammenhang, dass wegen der Aufnahme der Verhandlungen ein Schreiben an die Bürgergenossenschaft Triesen ergangen sei.

Beschluss

Das Protokoll wird mit obigen Änderungen genehmigt. (einstimmig, Enthaltung der am 12. November abwesenden Gemeinderätin)

570. Erhalt und Nutzung des "Madleni-Hus", Schlosstrasse 10

Gast: Kerstin Camenisch, Geschäftsführerin der Stiftung Ferien im Baudenkmal

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Bau- und Raumplanungskommission, Situationsplan, Auszug aus dem baugeschichtlichen Gutachten vom März 1998, Brief des Leiters Denkmalpflege vom 28. August 2013, Beschrieb "Ds Madleni-Hus"

Geschichte des "Madleni Hus"

Das 200-jährige "Madleni-Hus", vormals Haus Nr. 5, benannt nach seiner letzten Bewohnerin Magdalena Schädler (d's Chlei Madleni) liegt im mittlerweile zum Gemeindezentrum herangewachsenen Ortsteil Üenaboda, an der Schlosstrasse. Das seit 1986 in Gemeindebesitz befindliche Gebäude hat einen traditionellen Baustil, wie er in Triesenberg früher weit verbreitet war.

Das Haus wurde laut Giebelinschrift im Jahr 1803 durch Franz Josef Schlegel und seine Gattin Anna Maria Seelin als Mehrzweck-Bauernhaus erbaut. Der Ökonomieteil stösst sekundär an den Wohnteil an, dürfte jedoch bald nach 1803 errichtet worden sein und war von Beginn an vorgesehen. Nach 1891 erfuhr das Gebäude durch den eingeheirateten Heimsticker Franz Schädler diverse Modernisierungen und im Jahr 1896 den Einbau eines Sticklokals im Erdgeschoss des Ökonomieteils. Als letzte grössere bauliche Veränderung wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein Schweine- und Ziegenstall angebaut. Nach dem Tod von Magdalena Schädler, der letzten Bewohnerin des vormaligen Haus Nr. 5, wurde die Liegenschaft von deren Erben der Gemeinde zum Kauf angeboten und so gelangte die Parzelle Nr. 1558 samt "Madleni-Hus" im Jahre 1986 ins Eigentum der Gemeinde.

Die Raumstruktur des Gebäudes, errichtet mit handgehauenen Nadelholz in traditioneller Strickbauweise, blieb seit 1803 bis heute unverändert. Damit hat sich nicht nur eine originale Struktur erhalten, sondern auch ein Beispiel für die Baukunst des 19. Jahrhunderts. Mit dem Sticklokal des Heimstickers Franz Schädler hat sich zudem ein seltenes Beispiel der damals wirtschaftlich wichtigen Heim- und Stickarbeit erhalten. Aus historischer Sicht liefert das Gebäude wichtige Informationen über die Siedlungsgeschichte und deren Entwicklung in Triesenberg.

Die Bau- und Raumplanungskommission hat sich schon verschiedentlich mit der Frage befasst, ob das stark sanierungsbedürftige Gebäude im Interesse einer künftigen Entwicklung des Ortskerns abgebrochen oder als einer der letzten Zeugen einstiger Baukultur in Triesenberg erhalten und genutzt werden soll. Um die Möglichkeiten einer Renovation und künftigen Nutzung des Hauses abzuklären, wurde auch mit der Stiftung "Ferien im Baudenkmal", einer Organisation des Schweizer Heimatschutzes, Kontakt aufgenommen.

Stiftung "Ferien im Baudenkmal"

Die Stiftung wurde vom Schweizer Heimatschutz gegründet. Ziel der Stiftung "Ferien im Baudenkmal" ist es, bedrohte Baudenkmäler zu übernehmen, zu renovieren und als Ferienwohnungen zu vermieten. Dieses Modell bietet verschiedene Vorteile:

- Das Bauwerk kann weitgehend in seinem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben und wird belebt. Der Ausbau-Standard für eine Ferienwohnung kann einfach gehalten werden, z.B. bezüglich Heizung oder Raumhöhen.
- Mit den Einnahmen durch die Vermietung können die laufenden Kosten für den Unterhalt gedeckt werden.
- Durch den direkten und ungewohnten Kontakt mit Baudenkmälern werden die Besucherinnen und Besucher bezüglich dem Wert historischer Bauten sensibilisiert.

Die Stiftung "Ferien im Baudenkmal" hat bislang die Investitionen für die Sanierungen selbst aufgetrieben bzw. hat bislang keine Hypotheken aufnehmen müssen. Bevor die Stiftung eine Sanierung beginnt, muss die Finanzierung gesichert sein. Im Moment vermietet die Stiftung 19 Wohnungen in 15 Häusern. Bisher sind alle Häuser der Stiftung unter Denkmalschutz. Das ist auf die Finanzierungshilfe zurückzuführen.

Meinung der Stiftung betreffend Madleni-Hus

Am 8. Juli 2013 fand eine Besichtigung des "Madleni-Hus" mit Vertreterinnen der Stiftung "Ferien im Baudenkmal" statt. Diese zeigten sich vom alten Haus begeistert. Sie erachten die Gebäude als ein wertvolles Baudenkmal, das sich aufgrund seiner gut erhaltenen Substanz und seiner regionaltypischen Geschichte als Weberhaus sehr gut für "Ferien im Baudenkmal" eignet. Zudem hält die Stiftung Liechtenstein als Ferienregion attraktiv für natur- und kulturinteressierte Gäste und sie würde gerne mit der Gemeinde zusammenarbeiten. Einen allfälligen Abbruch des "Madleni-Hus" würden die Vertreterinnen der Stiftung sehr schade finden. Eine Renovation, welche den Anforderungen der Stiftung genügt (Schlafmöglichkeit für 6-8 Personen, Küche, Nassraum, Heizmöglichkeit und Dämmung für eine Ganzjahresnutzung) wird von der Stiftung auf ca. CHF 500 000.– geschätzt. Dabei wäre es das Ziel, möglichst viele geschichtliche Bauteile zu belassen. (Bemerkung: Um die Kosten genauer zu ermitteln, müsste ein Architekt mit einer Studie und Kostenberechnung beauftragt werden)

Als Mieteinnahmen könne man ca. CHF 1 200.– pro vermietete Woche rechnen. Die Auslastung der Ferienwohnungen der Stiftung "Ferien im Baudenkmal" ist mit durchschnittlich gegen 60 % sehr gut und würde auch in Triesenberg in etwa so erwartet. Das "Madleni-Hus" würde nach Ansicht der Stiftung ihr Angebot sowohl geographisch als auch typologisch ideal ergänzen.

Varianten einer Zusammenarbeit mit der Stiftung "Ferien im Baudenkmal"

Wenn für die Stiftung die grundsätzlichen Anforderungen an ein Objekt gegeben sind, bieten sich folgende Varianten an:

- a) Übernahme des Hauses durch die Stiftung im Eigentum:
Bei dieser Variante gehen die Baudenkmäler ins Eigentum der Stiftung über, werden durch die Stiftung renoviert und danach als Ferienwohnungen vermietet. Die Übernahme kann bei diesem Modell aufgrund des beschränkten Kapitals der Stiftung nicht zu einem regulären Verkaufspreis erfolgen. In der Regel wechseln die Häuser die Besitzer zu einem symbolischen Preis.
- b) Übernahme des Hauses durch die Stiftung im Baurecht.
Statt einer direkten Übernahme besteht auch die Möglichkeit, dass die Häuser nicht verkauft, sondern im Baurecht zu einem symbolischen Baurechtszins an die Stiftung abgegeben werden. Die Dauer des Baurechts hängt von den Investitionskosten der Sanierung ab.
- c) Zusammenarbeit mit der Stiftung bei der Vermietung.
Bei dieser Variante bleibt das Baudenkmal im Eigentum der Gemeinde. Die Renovation und Einrichtung des Hauses als Ferienwohnung erfolgt durch die Gemeinde; ohne finanzielle Beteiligung der Stiftung. Nach Fertigstellung wird die Ferienwohnung durch die Stiftung "Ferien im Baudenkmal" vermietet. Der Vorteil für die Gemeinde besteht in der Werbung und einem grossen Kreis potentieller Gäste.

Die "Stiftung Ferien im Baudenkmal" hofft in ihrem Schreiben vom 8. Juli 2013, dass das Projekt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Triesenberg realisiert werden kann.

Stellungnahme des Amtes für Kultur – Denkmalpflege

Der Leiter der Denkmalpflege führt im Schreiben vom 28. August 2013 aus, dass ein Antrag zur Unterschutzstellung des "Madleni-Hus" von der Denkmalpflege aus sehr begrüsst würde. Im Rahmen einer Unterschutzstellung könnten schliesslich auch bauliche Massnahmen grosszügig subventioniert werden. Die genauen Zahlen könnten nach Vorliegen einer Kostenschätzung angegeben werden, das Amt gehe aber von einer Subventionshöhe zwischen 25-30 % der denkmalschutzwürdigen baulichen Massnahmen aus.

Stellungnahme der Bau- und Raumplanungskommission BRK

Die BRK stellt fest, dass ein Erhalt des "Madleni Hus", wie der Stimmungslage zu entnehmen ist, von der Bevölkerung mehrheitlich begrüsst wird.

Die BRK befürwortet einen Erhalt und die zweckmässige Nutzung des "Madleni-Hus" im Sinne von "Ferien im Baudenkmal" ebenfalls. Sie weist aber darauf hin, dass aufgrund des Gebäudezustandes Handlungsbedarf für eine Sanierung besteht, da das Haus bis in 10 Jahren möglicherweise nicht mehr sanierbar sein könnte. Von einer Unterschutzstellung des Gebäudes rät die BRK ab, um eine längerfristige Zentrumsentwicklung auf Jonaboda, praktisch im Dorfzentrum, nicht zu verhindern.

Wichtig erscheint der BRK auch, dass die Umgebung des Hauses ebenfalls grosszügig erhalten wird. Es bestehen Zweifel, ob mit dem geschätzten Sanierungsaufwand, je nach Zustand der verschiedenen Bauteile, ein längerfristiger Erhalt sichergestellt werden kann.

Die BRK favorisiert daher im Sinne der Zusammenarbeit mit der "Stiftung Ferien im Baudenkmal" die "Variante c". Das heisst, die Liegenschaft verbleibt im Besitz der Gemeinde, die auch die Kosten für die Renovation trägt. Die Stiftung übernimmt die Vermietung des Hauses.

Bei einem Erhalt des "Madleni-Hus" ist gleichzeitig zu überlegen, was mit dem benachbarten und im Eigentum der Gemeinde stehenden Haus Schlosstrasse 12 (vormals Hofi 6) geschehen soll. Dieses Gebäude wurde im Laufe der Jahre massiv an- und umgebaut und weist wesentlich weniger erhaltenswerte Substanz auf als das "Madleni-Hus". Es stellt sich insofern die Frage, ob eine Rückführung dieses Gebäudes in den ursprünglichen Zustand überhaupt möglich und sinnvoll ist. Denkbar wäre es auch, das Haus Schlosstrasse 12 abzureissen und um das "Madleni-Hus" - eventuell unter Einbezug anstossender nicht bebauter privater Grundstücke - einen grösseren, öffentlich zugänglichen "Bongert" mit hochstämmigen Bäumen anzulegen.

Antrag

Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt, der Gemeinderat möge entscheiden, ob

- a) das 200-jährige "Madleni-Hus" saniert und erhalten oder abgebrochen werden soll.
- b) im Falle einer Erhaltung das Haus unter Denkmalschutz zu stellen ist.
- c) im Falle einer Erhaltung des Hauses die Sanierung durch die Gemeinde und die Vermietung in Zusammenarbeit mit der Stiftung "Ferien im Baudenkmal" erfolgen soll

Frau Camenisch von der Stiftung "Ferien im Baudenkmal" stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die Stiftung sowie deren Projekte vor und gibt auf Fragen der Gemeinderäte sinngemäss folgende Auskünfte:

- renovierte Gebäude werden vor allem von Familien, Architekten, kulturinteressierten Leuten und Personen aus der Stadt für Ferien gebucht. Zu 95 % sind es Schweizer.
- Der Standort vom "Madleni-Hus" im Dorfkern von Triesenberg – zentral und nicht weit von Vaduz weg - ist vorteilhaft und die Gebäudesubstanz ist in relativ gutem Zustand.
- es kann eine Auslastung von 50 % bis 60 % angenommen werden.
- Mietzins ungefähr zwischen CHF 1 200.– bis CHF 1 500.– pro Monat
- Küche und Bad müssen den heutigen Anforderungen entsprechen; fliessend Warm- und Kaltwasser, moderne Einrichtung.
- Renovation in Zusammenarbeit mit regionalen Architekten und Unternehmern.
- wenn die Renovation auf Kosten der Stiftung ausgeführt werden soll, so kann dies aus finanziellen Gründen nicht in den nächsten zwei Jahren erfolgen.

- Eine Übernahme des Gebäudes im Baurecht zu einem symbolischen Preis von CHF 1.– ist denkbar, wobei die Investitionskosten für die Festlegung der Baurechtsdauer massgebend sind.
- Wenn die Vermietung und ganze Administration über die Stiftung erfolgt, so werden die Aufwendungen vom Mietzins in Abzug gebracht.
- Die Betreuung des Hauses und Instruktion der Mieter wird ortsansässigen, interessierten Personen übertragen.
- Eine Unterschutzstellung wird von der Stiftung befürwortet, ist jedoch nicht Bedingung.

Nachträgliche Bemerkung der Protokollführerin:

Die Stiftung "Ferien im Baudenkmal" wird sich im Frühjahr auf Einladung der Gemeinde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorstellen und die Chancen aufzeigen, die sich mit einer Renovation und Nutzung des "Madleni-Hus" bieten.

Beschluss

Der Gemeinderat spricht sich grundsätzlich für die sanfte Renovierung und Vermietung des "Madleni-Hus" in Zusammenarbeit mit "Ferien im Baudenkmal aus". Der endgültige Entscheid wird gefällt, wenn weitere Entscheidungsgrundlagen, insbesondere Kostendarstellungen, vorliegen. (einstimmig)

571. Vorprojekt "Öffentliches Gebäude mit mobilem Eisplatz"

Gäste: Architekten Patrik Beck und Norman Lampert

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Arbeitsgruppe "Eisplatzanlage und öffentliches Gebäude Malbun", Pläne und Kostenvoranschlag

Begründung/Sachverhalt

Im kommenden Jahr wird mit dem Bau der privaten Parkgarage talseitig der Landstrasse beim Ortseingang von Malbun begonnen werden. Die heutige marode Eisplatzanlage mit dem sanierungsbedürftigen Gebäude und das Tourismusbüro mit den öffentlichen WC-Anlagen, dem Bancomaten und den Postfächern werden somit 2014 dem Bau der Parkhalle weichen müssen. Zudem besteht in Malbun dringend Bedarf an zeitgemässer Infrastruktur, wie zum Beispiel behindertengerechten WC-Anlagen. Nach dem Willen des Gemeinderats soll deshalb mit einem kostengünstigen Projekt Ersatz für die Eisplatzanlage und gleichzeitig die notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Wird die mobile Kunsteisanlage im Frühjahr demontiert, soll der Platz für verschiedene Sommernutzungen zur Verfügung stehen; zum Beispiel für Ballspiele, Skaterpark, Verkehrsparcours für Kinderautos usw.

Im Februar 2013 hat sich der Gemeinderat grundsätzlich für die Anschaffung einer mobilen Kunsteisplatzanlage durch Kauf oder Miete ausgesprochen und in der Gemeinderatssitzung vom 16. April 2013 bestimmt, dass das öffentliche Gebäude und die Eisplatzanlage oberhalb der Landstrasse, auf dem grossen Platz zwischen dem Schlucher und dem Alpenhotel entstehen sollen.

Nur die neue Abfallsammelstelle und Lagerräume für den Werkdienst werden auf der privaten Parkhalle errichtet und die Dachfläche der Parkgarage wird von der Gemeinde als öffentlicher Busparkplatz genutzt werden.

Die vom Gemeinderat mit der weiteren Bearbeitung des Projekts "Öffentliches Gebäude mit mobilem Eisplatz" beauftragte Arbeitsgruppe hat zusammen mit dem Leiter Hochbau entsprechende Grundlagen ausgearbeitet und sie dem Gemeinderat am 10. September 2013 zur Entscheidung vorgelegt. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung das Raumprogramm grundlegend gutgeheissen, sich für das System mit Aluminiumrohren bei der Kunsteisanlage entschieden, die Kostenschätzung zur Kenntnis genommen und beschlossen, die mobile Kunsteisanlage erst zu kaufen, wenn das neue Gebäude erstellt wird.

Parallel dazu hat die Architektengemeinschaft PIT BAU Anstalt / Lampert Architektur AG mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Vorschlags für ein Vorprojekt gemäss den oben genannten Vorgaben begonnen. Von Planungsbüro wurde eine Studie mit verschiedenen Varianten zur Anordnung des Eisfeldes und des Gebäudes erarbeitet, die der Arbeitsgruppe des Gemeinderats und der Bau- und Raumplanungskommission am Mittwoch, 30. Oktober 2013, vorgestellt wurde. An dieser Sitzung haben die Teilnehmenden aus ihrer Sicht massgebende Leitplanken für das Vorprojekt festgelegt.

Die Architektengemeinschaft hat nun ein detailliertes Vorprojekt ausgearbeitet, das Raumprogramm optimiert und eine entsprechende Kostenschätzung erstellt. Dabei wurden alle Vorgaben der Arbeitsgruppe des Gemeinderats und der Bau- und Raumplanungskommission berücksichtigt.

Das neue Gebäude wird dort, wo sich heute die Abfallsammelstelle und der Mobilfunkmast befinden, dem Hang entlang gebaut und fügt sich damit gut in die Landschaft ein. Das Eisfeld mit einer Grösse von 30 m x 20 m wird direkt westlich beziehungsweise talseitig davon angelegt. Es ist so angeordnet, dass es später vergrössert werden kann.

Im nördlichen Teil des Gebäudes, gegen den Schlucher hin, sind die Technik-, Geräte- und Lagerräume untergebracht, in der Mitte ein einfaches Restaurant, Schlittschuhausgabe- und Umkleideraum und im südlichen Teil sind behindertengerechte WC-Anlagen, Postfächer, Postautowarterraum, Telefonzelle und Bancomat geplant sowie der Platz für ein allfälliges Tourismusbüro reserviert.

Die Wegverbindung zur alten Schlucherbrücke und damit Richtung Schneeflucht ist das ganze Jahr über wichtig. Beim vorliegenden Projekt bleibt diese Wegverbindung erhalten.

Das gesamte Raumprogramm wurde im Hinblick auf Zweckmässigkeit, Funktionalität und Kostenreduktion mehrmals überprüft und optimiert.

Kostenvoranschlag +/- 10 %:

Gebäude (1 707 m ³)	CHF 1 556 622.–
Eisplatztechnik	CHF 358 000.–
Umgebung, Vorplätze, Zuleitungen	<u>CHF 369 500.–</u>
	CHF 2 284 122.–

Optionen / Zusatzaufwendungen:

Ausführung in Minergie-Standard	CHF 100 000.–
Verstärkungsmassnahmen für spätere Aufstockung	CHF 50 000.–

Das Vorprojekt ist von der Arbeitsgruppe des Gemeinderats hinsichtlich Situierung, Funktionalität und Architektur eingehend geprüft worden. Das Vorprojekt erfüllt sämtliche Vorgaben des Gemeinderats und wird von der Arbeitsgruppe für gut befunden.

Die Architektengemeinschaft PIT BAU Anstalt / Lampert Architektur AG werden das Projekt anlässlich der Gemeinderatssitzung vorstellen.

Antrag

Die Arbeitsgruppe "Öffentliches Gebäude mit mobilem Eisplatz" beantragt, der Gemeinderat möge:

- a) Das vorliegende Vorprojekt der Architektengemeinschaft PIT BAU Anstalt / Lampert Architektur AG genehmigen und
- b) für die Realisierung des Projektes einen Kredit von CHF 2 284 122.– bewilligen.

Die Architekten Patrik Beck und Norman Lampert stellen dem Gemeinderat das Vorprojekt vor und beantwortet Fragen dazu.

Im Gemeinderat wird darüber diskutiert, ob das Gebäude statisch so gebaut werden soll, dass später ein Geschoss aufgebaut werden kann. Dies würde Mehrkosten von rund CHF 50 000.– bedingen. Von dieser Idee wird aus Kostengründen Abstand genommen. Ein späterer Aufbau wird trotzdem möglich sein, allerdings mit Mehrkosten für nachträgliche Verstärkungsmassnahmen im Erdgeschoss.

Ein Gemeinderat stellt den Antrag, das Gebäude im Minergie Standard A zu bauen und die dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten von rund CHF 100 000.– in Kauf zu nehmen. Er weist darauf hin, dass er im Übrigen das vorliegende Projekt für gut befindet.

Der Vorsteher bedankt sich bei der Architektengemeinschaft Patrik Beck und Norman Lampert sowie bei der Arbeitsgruppe für die geleistete Arbeit. Als nächstes werde der genehmigte Kredit zum Referendum ausgeschrieben. Damit im Frühjahr mit den Bauarbeiten begonnen werden könne, müsse in der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember die Projektierung und Bauleitung vergeben und die Unternehmer bestimmt werden.

Nachträgliche Bemerkung der Protokollführerin:

Am 19. Dezember, um 19.30 Uhr, findet im Bärensaal eine Informationsveranstaltung statt, an welcher das Projekt öffentlich vorgestellt wird.

Beschluss

Der Antrag von Felix Beck, das Gebäude mit zusätzlichen Kosten von rund CHF 100 000.– im Minergiestandard A auszuführen, erhält keine Mehrheit. (1 Stimme FBP)

Das vorliegende Vorprojekt der Architektengemeinschaft PIT BAU Anstalt / Lampert Architektur AG wird genehmigt und für die Realisierung des Projektes ein Kredit von CHF 2 284 122.– bewilligt. (10 Stimmen / VU 6 Stimmen, FBP 4 Stimmen)

572. Aufhebung des Gestaltungsplans für die Malbuner Parzellen Nr. 732, 538, 539, 760 (Erweiterung Hotel Gorfion mit 50 Zimmern)

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Gemeindevorsteherung, Antrag der Eigentümergemeinschaft vom 19. November 2013

Begründung/Sachverhalt

Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse oder auf begründeten Antrag von Grundeigentümern, die ein aktuelles und konkretes Bedürfnis nachweisen, Gestaltungspläne erlassen. Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes ist die Sicherung des Konzeptes einer Gesamtüberbauung mit einer ortsbaulich und architektonisch besseren Gestaltung. Mit dem Gestaltungsplan kann die Gemeinde unter Einhaltung der zonenrechtlichen Nutzung vom Zonen- und Überbauungsplan abweichen, wenn dies ortsbaulich begründet und im öffentlichen Interesse ist sowie die Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt werden. (Art. 24 - 31 Baugesetz).

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 732 in Malbun (Stubi) beabsichtigten eine Überbauung der Parzelle Nr. 732 im Zusammenhang mit dem Hotel Gorfion zu realisieren. Das Projekt sah einen Erweiterungsbau des Hotels Gorfion-Malbunerhof mit 50 Zimmern vor sowie einen zweigeschossigen Verbindungstrakt mit Wellnessbereich und umfasste die Parzellen Nr. 732, 538, 539, 760. Die Eigentümer stellten am 2. Februar 2011 Antrag, für das Bauvorhaben den in Zusammenarbeit mit der Bau- und Raumplanungskommission und der Gestaltungskommission des Landes ausgearbeiteten Gestaltungsplan zu erlassen. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 8. Februar 2011. Nachdem die Einsprache einer Grundstücksnachbarin bereinigt werden konnte, leitete die Gemeinde den Gestaltungsplan an die Regierung weiter, welche am 17. Januar 2012 die Zustimmung erteilte.

Nun haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 732 in Malbun mit Schreiben vom 19. November 2013 der Gemeinde mitgeteilt, dass sie seit 3 Jahren an dem Projekt für ein Hotel arbeiten und viele Hürden und Hindernisse bewältigt haben. Es sei aber so, dass keine Investoren für dieses Projekt gefunden werden konnten, weder im Inland noch im Ausland. Sie hätten viel Zeit und Geld investiert, um dieses tolle Projekt realisieren zu können, müssten jetzt aber eingestehen, dass die Realisierung nicht möglich sei.

Im Weiteren teilt die Eigentümergemeinschaft mit, dass nach Ansicht der Bau- und Raumplanungskommission der Gemeinde eine gemischte Nutzung aus Hotel und Eigentumswohnungen im Rahmen des Gestaltungsplanes nicht befürwortet werden könne und Eigentumswohnungen nach der Regelbauweise (Bauordnung) zu bauen sind. Das Baugesuch für die Eigentumswohnungen sei bereits fertig ausgearbeitet und von der Bau- und Raumplanungskommission für gut befunden worden.

Die Eigentümergemeinschaft ersucht somit, den Gestaltungsplan aufzuheben.

Die Gemeinde hat gemäss Art. 26 des Baugesetzes die Aufhebung des Gestaltungsplanes unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Gemäss Artikel 28 des Baugesetzes bedürfen Gestaltungspläne sowie deren Abänderung und Aufhebung des Einvernehmens mit der Baubehörde sowie der Genehmigung durch die Regierung.

Antrag

Die Gemeindevorsteherung beantragt, der Gemeinderat möge, der Aufhebung des Gestaltungsplans über die Parzellen Nr. 732, 538, 549, 760 in Malbun zustimmen.

Beschluss

Der Aufhebung des Gestaltungsplans über die Parzellen Nr. 732, 538, 549, 760 in Malbun wird zugestimmt. (einstimmig)

573. Anstellung eines Forstwart-Lehrlings auf Sommer 2014

Den Gemeinderäten zugestellt: Antrag der Personalkommission

Begründung/Sachverhalt

Am 2. Juli 2013 hat der Gemeinderat auf Empfehlung der Personalkommission beschlossen, auf Sommer 2014 eine Forstwartlehre auszuschreiben.

Antrag

Die Personalkommission beantragt, der Gemeinderat möge Samuel Eberle, Chalberrütistrasse 31, auf Sommer 2014 als Forstwart-Lehrling anstellen.

Beschluss

Samuel Eberle, Chalberrütistrasse 31, wird auf Sommer 2014 als Forstwart-Lehrling angestellt. (einstimmig)

574. Information zu aktuellem Baugesuch

Der Gemeinderat nimmt folgendes aktuelles Baugesuch zur Kenntnis:

Arno Bühler, Säbagass 23, Vaduz
Neubau Einfamilienhaus im Sütigerwis

Triesenberg, 20. Dezember 2013

Hubert Sele
Gemeindevorsteher

Cornelia Schädler
Protokoll