

**Protokollauszug über die Sitzung des
Gemeinderates vom 22. Februar 2006**



Anwesend: Daniel Hilti
Edith De Boni
Albert Frick
Wally Frommelt
Hubert Hilti
Wido Meier
Eugen Nägele
Bruno Nipp
Dagobert Oehri
Jack Quaderer
Karin Rüdissler-Quaderer
Rudolf Wachter
Daniel Walser

Entschuldigt: -

Beratend: Arch. Florin Frick
René Wille, Gemeindebauverwaltung

Zeit: 17.00 - 18.35 Uhr

Ort: Gemeinderatszimmer Rathaus Schaan

Sitzungs-Nr. 4

Behandelte
Geschäfte: 40 - 49

Protokoll: Uwe Richter

40 Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls der Sitzung vom 08. Februar 2006

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 08. Februar 2006 wird genehmigt.

41 Anträge auf Erwerb des Gemeindebürgerrechtes alteingesessener Ausländer

Ausgangslage

An der Volksabstimmung vom 16. / 18. Juni 2000 wurde das „Gesetz vom 12. April 2000 betreffend die Abänderung des Gesetzes über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechts“ durch den Souverän gutgeheissen. Dieses Gesetz betrifft die erleichterte Einbürgerung alteingesessener Ausländer unter bestimmten Voraussetzungen.

Gemäss § 5a, Abs. 6) dieses Gesetzes wird die zuständige Gemeinde angehört, „ob gegen die Aufnahme eines Bewerbers Einwendungen erhoben werden“. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat jeweils über die Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan bei Einbürgerungen aufgrund dieses Gesetzes einen Beschluss zu fällen bzw. eine Stellungnahme abzugeben hat.

Da die Gesuchsteller das Bürgerrecht jener Gemeinde erhalten, in welcher sie zuletzt während fünf Jahren ihren ordentlichen Wohnsitz hatten, ist es möglich, dass Personen aus anderen Gemeinden das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan erhalten.

Nachstehende Personen machen Gebrauch vom Gesetz der erleichterten Einbürgerung alteingesessener Ausländer und stellen Antrag auf Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan:

- Amrein Jasmine, Winkelgass 28, Schaan
- Ioannidis Raliza, Im Bretscha 6, Schaan

Antrag

Die Gemeinde Schaan stellt sich positiv zu den Einbürgerungsgesuchen und erhebt keine Einwände.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

42 Stellenbesetzung Hauswart Rathaus / Säle

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende, schriftliche Abstimmung)

Als Hauswart Rathaus / Säle wird Daniel Wenaweser, Im Äscherle 32, Schaan, angestellt.

43 Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Abänderung des Steuergesetzes sowie des Finanzausgleichsgesetzes zur Anhebung des Landesanteil an der Kapital- und Ertragssteuer

Ausgangslage

Die Finanzkommission der Gemeinde Schaan hat zum erwähnten Vernehmlassungsbericht folgende Stellungnahme ausgearbeitet und einstimmig zu Händen des Gemeinderates verabschiedet:

Gerne nimmt die Gemeinde Schaan die Gelegenheit wahr, ihre Stellungnahme zum Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Abänderung des Steuergesetzes sowie des Finanzausgleichsgesetzes zur Anhebung des Landesanteil an der Kapital- und Ertragssteuer abzugeben.

Generelles

Die Regierung nennt unter Punkt 2 des Berichtes die Gründe für die Erhöhung des Landesanteils an der Kapital- und Ertragssteuer. Es ist sicher richtig, dass Landtag und Regierung in den letzten Jahren grosse Anstrengungen unternommen haben, um den für unser Land so wichtigen Wirtschaftssektor der Finanzdienstleistungen nachhaltig zu sichern und neue Geschäftsfelder zu eröffnen. Dies benötigt auch erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen. Um diese Aufgaben zu bewältigen, steht dem Land derzeit der Anteil der Kapital- und Ertragssteuer von 42.5% zur Verfügung. Nachdem die Kapital- und Ertragssteuer seit dem Einbruch von 2002 und 2003 wieder beachtlich steigt und bereits in diesem Jahr CHF 149.2 Mio. ausmachen soll, stehen dem Land wieder viel mehr Steuern in diesem Bereich zur Verfügung, die für die weitere Sicherung des Wirtschaftssektors der Finanzdienstleistungen eingesetzt werden können. Die Kapital- und Ertragssteuer steigt von 2004-2006 von CHF 106.4 auf CHF 149.2 Mio. Das sind 40%. Dem Vernehmen nach soll aber die Kapital- und Ertragssteuer bereits in der Rechnung 2005 weit höher sein als veranschlagt. Dies ist sehr erfreulich für Land und Gemeinden, entschärft somit aber die Notwendigkeit einer umgehenden Neuregelung dieser Steuer.

Nach Einschätzung der Gemeinde Schaan hängt die geplante Abänderung des Steuergesetzes auch mit dem Entscheid der Alters- und Krankenhilfe im Zusammenhang mit der Aufgabenentflechtung zwischen Land und Gemeinden zusammen. Mit diesem Entscheid fehlen der Regierung CHF 3.5 Mio. im Budget, die wieder beschafft werden sollen oder müssen. Nach Ansicht der Gemeinde Schaan ist es nicht richtig, nun kurzfristige Massnahmen zu setzen, die möglicherweise die Gespräche über den Finanzausgleich wesentlich erschweren. Idealer wäre, die geplante grundsätzliche Überarbeitung des Finanzausgleich-Gesetzes abzuwarten. Die aufgabenbezogene und bedarfsgerechte Mittelzuweisung soll Inhalt der Neuausrichtung des Finanzausgleichs-Systems werden. Wenn auch aufgrund der Komplexität dieses Projekts nicht mit einem Abschluss innert Jahresfrist gerechnet werden kann, ist die vorgeschlagene kurzfristige Massnahme nur bedingt nachvollziehbar. Die immer noch ausgezeichnete Finanzsituation des Landes würde diesen Aufschub um ein Jahr verkraften.

Ein weiterer Grund für die Änderung der Kapital- und Ertragssteuer wird in der unterschiedlichen Entwicklung der Steuereinnahmen bei Land und Gemeinden gesehen. Im Moment ist dies sicher richtig, jedoch zeichnet sich auch für das Land bereits in wenigen Jahren eine Entspannung ab. Es scheint aber auch so, dass die Zeiten von sehr grossen Mehreinnahmen im Steuerbereich zu Ende sind und deshalb Massnahmen getroffen werden müssen. Diese sollte nach Ansicht der Gemeinde Schaan aber nicht nur im Umverteilen von Steuern liegen, sondern vor allem auch in einer grundlegenden Verwaltungsreform. Es ist angezeigt, dass die grossen Stärken Liechtensteins (kurze Wege, effiziente Bearbeitung, etc.) wieder gestärkt werden. Dazu müssen aber drastische Massnahmen im Gesetzgebungsbereich erfolgen.

Finanzielle Situation der Gemeinden

Es darf grundsätzlich festgestellt werden, dass es allen Gemeinden gut geht. Im Bericht werden einzelne Gemeinden erwähnt, die offenbar finanziell speziell gut dastehen. Dies gilt sicher für die Gemeinde Vaduz, die sehr stark vom Finanzdienstleistungsbereich profitiert und dadurch finanziell mit Abstand am besten abgesichert ist. Alle anderen Gemeinden unterscheiden sich wenig, vor allem wenn auch ein Pro-Kopf-Vergleich der Finanzreserven gemacht wird. Es ist demzufolge auch nicht so, dass die Gemeinde Schaan neben Vaduz speziell gut dastehen soll. In diesem Zusammenhang darf auch erwähnt werden, dass das Land nach wie vor über eine sehr gute Finanzlage verfügt. Derzeit betragen die Finanzreserven des Landes über CHF 800 Mio. Ein übereiltes Handeln ist nicht notwendig, da ein mässiger Abbau von Reserven in schwierigen Zeiten sicher zulässig ist.

Auswirkungen auf die Gemeinde Schaan

Als Hauptargument (Seite 14), weshalb die Regierung die Massnahme auch für die Gemeinde Schaan als problemlos zumutbar erachtet, wird angeführt, dass ein Gemeindesteuerzuschlag von nur 170% erhoben wird. Es bestünde die Möglichkeit einer Anpassung. Ein Gemeindesteuerzuschlag von 200% ergäben Mehreinnahmen von rund CHF 3.7 Mio. Eine Erhöhung sichert der Gemeinde Schaan nur kurzfristig Mehreinnahmen und hätte wohl Auswirkungen auf die Einwohnerzahlen. Durch die Reduzierung des Gemeindesteuerzuschlages hat die Gemeinde Schaan finanzkräftige Steuerpflichtige erhalten und damit die Mindereinnahmen grossteils kompensiert. Der Zuzug solcher Steuerpflichtigen ist teilweise aus dem Ausland erfolgt und geht somit nicht nur zu Lasten anderer FL-Gemeinden. Mit der Anhebung der Steuern würden finanzkräftige Steuerzahler mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr nach Schaan kommen. Letzten Endes hätte dies auf die Finanzen der Gemeinde Schaan erhebliche Folgen.

Am Rande soll vermerkt sein, dass auch die Gemeinde Vaduz (160%) und die Gemeinde Balzers (180%) einen reduzierten Gemeindesteuerzuschlag haben. Der verringerte Gemeindesteuerzuschlag wird jedoch nur bei der Gemeinde Schaan als Hauptargument für die problemlose Zumutbarkeit der Reduzierung seitens der Regierung angeführt.

Die Regierung macht in ihrem Bericht auf Seite 19 ausserdem geltend, dass die Gemeinde Schaan hohe Kapital- und Ertragssteuern generiert, diese aber nur 26% der Gesamtsteuereinnahmen ausmachen.

Die Aussage, dass die Gemeinde Schaan hohe Kapital- und Ertragssteuern generiert, ist relativ. Im Pro-Kopf-Vergleich liegt die Gemeinde Schaan bei den Kapital- und Ertragssteuern unter dem Landesdurchschnitt (Platz 6) und dies obwohl sie bei der Arbeitsplatz-Anzahl knapp nach der Gemeinde Vaduz aufscheint. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Schaan eine Industrie- und Gewerbe-gemeinde ist und dadurch im Verhältnis zum Finanzdienstleistungssektor weit weniger Steuern generiert werden.

Ausserdem hat eine Industriegemeinde weit mehr Investitionen zu tragen wie ein Finanzdienstleistungsstandort. Als Beispiel können die Anstrengungen des Abwasserzweckverbandes Liechtenstein genannt werden. Die Gemeinde Schaan hat mit Abstand die höchsten Kosten zu tragen, was zu einem grossen Teil auf die Industriebetriebe zurück zu führen ist. Die Gemeinde Schaan nimmt im Weiteren im Tiefbau-Investitionsbereich grosse Kosten in Kauf und leistet daher einen erheblichen Anteil zum Funktionieren des Wirtschaftsstandortes Liechtenstein. Schaan bietet als Industrie- und Gewerbe-gemeinde rund 25% aller Arbeitsplätze im Land an. Eine Reduzierung des Anteils an der Kapital- und Ertragssteuer untergräbt die Anstrengungen für die Wirtschaftsförderung. Es stellt sich dann ernsthaft die Frage, ob sich die Gemeinde Schaan künftig vermehrt als Wohngemeinde positionieren und das Bereitstellen von sehr teuren Infrastrukturen anderen überlassen will. Wenn diesem Beispiel andere Gemeinden, die derzeit mehr von der Kapital- und Ertragssteuer profitieren, folgen, wird sich das langfristig auch negativ auf die Steuereinnahmen des Landes auswirken.

Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass die Gemeinde Schaan in den nächsten Jahren sehr hohe Investitionen zu tätigen hat. Bekanntlich ist sie nicht im Finanzausgleich und erhält auch bei den Pauschalsubventionen nicht einmal den Einwohneranteil von 16.7 %, sondern lediglich 13.75%. Trotzdem können mit der derzeitigen „Steuerpraxis“ alle Investitionen selbst finanziert werden. Es bleibt zu hoffen, dass dies auch so bleiben kann. Am wenigsten wäre der Sache gedient, wenn die Gemeinde Schaan vor lauter Abgaben- und Umverteilungsarithmetik wieder in den Finanzausgleich fallen würde.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Schaan ist bereit, einen vertraglichen Beitrag im Zusammenhang mit dem Finanzausgleich zu leisten. Wie aber bereits erwähnt, ist es nach Ansicht der Gemeinde Schaan nicht richtig, nun übereilte Massnahmen einzuleiten, da keine zwingende Notwendigkeit vorhanden ist und an den ursprünglichen Abmachungen (1. Schritt Entflechtung, 2. Schritt Finanzen) festgehalten werden soll. Anzustreben ist deshalb die sofortige grundsätzliche Überarbeitung des Finanzausgleich-Gesetzes, damit dieses binnen ein bis zwei Jahren umgesetzt werden kann. Gleichzeitig sollte die Regierung ein neues Finanzkonzept vorlegen. Für die Gemeinde Schaan ist es wichtig zu wissen, wie die Finanzpolitik des Landes in den nächsten Jahren definiert ist (Eckpfeiler, Schwerpunkte, Land-Gemeinden, Sparmassnahmen, etc.), damit auch auf Gemeindeebene eine langfristige Planung möglich ist.

Sofern der Landtag aber trotzdem eine Gesetzesänderung vornimmt, kommt für die Gemeinde Schaan nur die Variante 1 in Frage, da die anderen Varianten bereits eine Umverteilung unter den FL-Gemeinden beinhalten. Nachdem es sich um eine kurzfristige Massnahme handeln soll, um den Finanzhaushalt des Landes auszugleichen, müssen nach Ansicht der Gemeinde Schaan alle Gemeinden einen Beitrag leisten. Es gibt im Land keine „armen Gemeinden“ und jede Gemeinde ist in der Lage, einen Beitrag zu leisten. Zudem kann es nicht sein, dass Ge-

meinden, die den Finanzausgleich heute ausreizen, mit der von der Regierung vorgeschlagenen Gesetzesänderung auch noch profitieren oder Gemeinden, die in den letzten Jahren gut gewirtschaftet haben, in den Finanzausgleich getrieben werden.

Das Solidaritätsprinzip unter den Gemeinden muss sichergestellt sein und ist nur in Variante 1 (mit Abstrichen in Variante 2) gewährleistet. Die Varianten 3 – 5 bedeuten bereits eine Umverteilung der Finanzmittel unter den Gemeinden und würden die generelle Überarbeitung des Finanzausgleich-Gesetzes bereits vorbelasten und deutlich erschweren. Das Ziel der Regierung, eine Korrektur zu Gunsten der Landesrechnung zu erreichen, ohne dabei grosse Strukturänderungen im bestehenden Finanzzuweisungs-System vornehmen, wird mit Variante 1 und mit Abstrichen in Variante 2 erreicht.

Die Vorsteherkonferenz hat die Problematik anlässlich ihrer Sitzung vom 17. Februar 2006 diskutiert und ist letztlich mit 10 Stimmen zur Auffassung gelangt, dass es richtig wäre, diese Vorlage zurückzustellen und umgehend mit der Überarbeitung des Finanzausgleiches zu beginnen. Es besteht die Auffassung, dass binnen eines Jahres eine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden kann. Falls dies nicht gelingt, soll die geplante Gesetzesänderung umgesetzt werden.

Antrag

Der Gemeinderat genehmigt die Stellungnahme der Finanzkommission.

Erwägungen

Dieses Thema wird ein grosser Diskussionspunkt für die Gemeinden während der nächsten Jahre werden und für umfassende Diskussionen sorgen. Die Gemeinde Schaan wird generell als sehr reiche Gemeinde gesehen, die künftig weitere Abgaben zu leisten hat. Dies soll im Zusammenhang mit dem Finanzausgleich geregelt werden.

Verschiedene Gemeinden sind der Ansicht, dass es künftig keinen Steuerwettbewerb unter den Gemeinden geben soll und somit alle Gemeinden denselben Steuerfuss anwenden sollen. Vor allem die kleineren Gemeinden sind der Auffassung, dass sie weitere finanzielle Mittel benötigen. Es besteht zum Teil auch die eigenartige Auffassung, dass bspw. die Gemeinde Schaan froh sein müsse, wenn Personen aus anderen Gemeinden nach Schaan zur Arbeit kommen und sie dadurch profitiert. Eine weitere Umverteilung der Kapital- und Ertragssteuern sei durchaus gerechtfertigt, da zuviel Geld in den Standortgemeinden bleibe.

Es wird festgehalten, dass eine zu grosse Umverteilung der Kapital- und Ertragssteuern für die Gemeinde Schaan ein Problem darstelle. Eine Industriegemeinde wie Schaan hat naturgemäss grössere Investitionen zu tragen als eine Finanzdienstleistungsgemeinde. Ein Beispiel dazu sind die Beiträge an den Abwasserzweckverband. Werden die Kapital- und Ertragssteuern zu stark gekürzt, entfällt der Anreiz sich für wirtschaftliche Belange einzusetzen.

Es wird festgehalten, dass nun die Gemeinderäte und Gemeinderätinnen gefordert sind, die Fakten in Gesprächen klarzustellen. Im Moment besteht ein falsches Bild über die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Schaan. Bei der Neuregelung des Finanzausgleiches muss wohl

ein externer Berater beigezogen werden, da die Interessen der Gemeinden derzeit diametral auseinander gehen.

Entgegen des üblichen Vorgehens haben verschiedene Gemeinden ihre Stellungnahme vor der Besprechung in der Vorsteherkonferenz abgegeben. Dies hat vor allem seitens der Gemeinde Schaan Anlass zur Verärgerung gegeben. Die Vorsteherkonferenz hat sich anlässlich der letzten Sitzung nochmals eingehend mit diesem Thema befasst. Es wurde entschieden, der Regierung mitzuteilen, dass es zielführender ist, die Gesetzesänderung derzeit zurückzustellen und den Finanzausgleich zu forcieren. Es hat sich gezeigt, dass verschiedene Gemeinden ihre Stellungnahmen voreilig abgegeben haben. Wenn die bisherigen Abmachungen in Sachen Finanzen und Finanzausgleich nicht weiter verfolgt werden, werden alle Gemeinden und auch das Land Liechtenstein am Ende als Verlierer dastehen. Wenn eine der Varianten 3 - 5, für welche sich v.a. die kleineren Gemeinden ausgesprochen haben, beschlossen wird, besteht wenig Interesse an einer Neuregelung des Finanzausgleiches, d.h. für die anderen Gemeinden wird der Status Quo am besten sein. Für die Gemeinde Schaan sind die Varianten 3 - 5 unakzeptabel, wobei die Variante 5 neben der Festlegung des Steuerfusses auf 200% auch die Inanspruchnahme des Finanzausgleiches nachziehen würde.

In den kommenden Diskussionen soll der Standpunkt der Gemeinde Schaan sachlich dargelegt werden und die hohen Investitionen der Gemeinde Schaan aufgezeigt werden. Zudem sollen die Unterschiede zur Gemeinde Vaduz aufgezeigt werden.

Ein Gemeinderat erwähnt, dass er im Prinzip mit der Stellungnahme absolut einverstanden sei. Die Varianten 1 und 2 seien knapp erträglich für die Gemeinde Schaan, die anderen nicht. Wenn die Aussichten für das Land positiv seien, würden die befürchteten Mindereinnahmen eher nicht eintreten.

Es wird informiert, dass die erwarteten Mehreinnahmen in der Kapital- und Ertragssteuer aus dem Finanzbereich stammen und sich somit nicht unmittelbar auf die Industriegemeinde Schaan auswirken.

Beschlussfassung (einstimmig, 13 Anwesende)

Die Stellungnahme wird in der vorgelegten Form, mit der Änderung in den Erwägungen, genehmigt.

44 Sanierung Landweibelhäuser / Projekt- und Kreditgenehmigung

Ausgangslage

Für die Sanierung der Landweibelhäuser wurde am 31. August 2005, Trakt. Nr. 183, ein Sanierungskonzept sowie eine Grobkostenschätzung vorgelegt. Das Sanierungskonzept wurde vom Gemeinderat genehmigt und die „grob“ geschätzten Baukosten (plus/minus 20%) von CHF 1'265'000.-- zur Kenntnis genommen. Daraufhin wurde ein Verhandlungsverfahren für Planung und Ausführung der Sanierung durchgeführt und der Auftrag erteilt.

Der Bericht über die baugeschichtliche Untersuchung von Peter Albertin, welcher mit dem Ergebnis einer Reihe zusätzlicher Holzalterungsbestimmungen untermauert wird, wurde fertiggestellt und bildet eine wichtige Grundlage für das Sanierungskonzept. Es kann als erwiesen angenommen werden, dass der älteste Teil, ein „Wohnturm“ (Haus Nr. 73) aus der Zeit von 1560 stammt. Das Haus Nr. 75 mit dem schindelverkleideten Strickbau an der Ecke zur Winkelgasse wurde um 1611 errichtet. Der nördliche Teil, das Haus Nr. 71 wurde um 1891 massiv umgebaut und erneuert. Er hebt sich daher in seinem Erscheinungsbild von den anderen beiden Häusern ab. Trotz des eher schlechten Zustandes weist das Gebäude noch erstaunlich viel alte bzw. ursprüngliche Bausubstanz auf, die auch erhalten werden kann. Zudem wurden noch verschiedene Abklärungen über die Möglichkeit Verputzflächen zu erhalten, den Zustand und die Erhaltbarkeit von verschiedenen Holzteilen u.ä.m. durchgeführt.

Für den längerfristigen Erhalt des Gebäudes wurde das Projekt für die Sanierung des Holztragwerkes fertig ausgearbeitet.

Um das Gebäude gegenüber horizontaler Druckkräfte aus dem Landstrassentrassée schützen zu können, was bereits merkliche Deformationen der Kellerwände und insbesondere einen Gewölbebruch verursacht hat, sind zusätzlich zum ursprünglich geplanten Druckriegel entlang der Strassenfassade auch horizontale Druckstäbe unterhalb des Kellerbodenniveaus erforderlich, die ein weiteres „Zusammenstauchen“ des Gebäudes verhindern sollen. Diese Sicherungsmassnahme erfordert in der Folge verschiedene Arbeiten wie den Aushub der Kellerböden und einen Einbau neuer Bodenaufbauten, die Demontage der beiden Kachelöfen und verschiedene Arbeiten mehr, die ursprünglich erst in der im Rahmen des Innenausbauens bzw. der nächsten Bauetappe geplant gewesen wären.

Zwischenzeitlich wurde das eigentliche Sanierungsprojekt, das Baugesuch samt Abbruchgesuch für die rückwärtigen Stallscheunen und Schuppen sowie ein Kostenvoranschlag ausgearbeitet. Der Kostenvoranschlag baut auf verschiedenen Richtofferten und eigenen Kostenermittlungen auf. Ein Vergleich mit der Kostenschätzung vom August 2005 zeigt, dass sich die zusätzlichen Kosten von rund CHF 135'000.-- (ohne Bauherrenreserven) zu einem wesentlichen Teil durch zusätzliche Massnahmen und Arbeiten zur Sicherung der Fundamente bzw. des Gebäudes und damit erforderlich werdende Folgearbeiten sowie aufgrund konzeptionellen Überlegungen ergeben.

Zur Untersuchung der Gebäudesubstanz wie auch für die Gebäudesanierung war es erforderlich verschiedene Wand- und Deckenverkleidungen und insbesondere auch die alten Fenster auszubauen und einzulagern. Nachdem davon auszugehen ist, dass ein „Endausbau“ der

Landweibelhäuser erst in 10 bis 15 Jahren erfolgen wird, ist es zielführend, diese Innenausbauten wie auch die alten Fenster wieder einzubauen, da einerseits eine Einlagerung dieser Bauteile eher riskant und aufwändig ist, andererseits ausgeräumte Landweibelhäuser für die Öffentlichkeit wenig attraktiv bzw. aussagekräftig sind. Es wird daher auch aus konservatorischen Gründen als zielführend erachtet, die Innenausbauten und alten Fenster wieder einzubauen, damit einigermaßen vorstellbar wird, wie die Menschen in Schaan in den letzten Jahrhunderten (nahezu 500 Jahre) gewohnt haben. Es ergibt sich damit teilweise eine Verschiebung von Arbeiten und Massnahmen von der Endausbau- zur Sanierungsetappe.

Der Kostenvoranschlag enthält eine Positionsreserve sowie Rückstellungen für Unvorhergesehenes von rund CHF 100'000.--, was etwa 9 % von den noch aufzuwendenden Baukosten entspricht. Rund CHF165'000.-- der prognostizierten Baukosten von 1.4 Mio. CHF wurden bereits für Vorbereitungsarbeiten aufgewendet. Nachdem bei Sanierungsarbeiten und Denkmalschutzobjekten insbesondere nicht alle Massnahmen exakt vorausplanbar sind, ist zu erwarten, dass sich der Umfang der Aufwendungen bei den verschiedenen Arbeitsgattungen verschieben wird und somit Minder- und Mehrpreise entstehen können. Auch ist nicht auszuschliessen, dass generell Mehraufwendungen entstehen, die durch diese Reservepositionen ausgeglichen werden.

Die SIA-Normen sehen für Sanierungen von Denkmalschutzobjekten bei Kostenvoranschlägen eine Genauigkeitsspanne von plus/minus 20 % vor. Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, eine zusätzliche Bauherrenreserve von CHF100'000.-- zu genehmigen, auf die der Bauausschuss nur in begründeten Fällen und speziell auch bei Massnahmen, die bislang nicht vorgesehen waren, zurückgreifen kann. Der Bauausschuss möchte damit auch die Möglichkeit schaffen, nicht nur eine grössere Sicherheit für die Einhaltung der veranschlagten Kosten zu erhalten, sondern auch um eventuell verschiedene Massnahmen zu ermöglichen, die im Rahmen der gegenständlichen Sanierungsmassnahmen eventuell besser oder preisgünstiger realisiert werden können als im Rahmen der Endausbauetappe. Somit beläuft sich der Kostenvoranschlag auf insgesamt CHF 1'500'000.--.

Im Voranschlag 2006 wurde für die Sanierung der Landweibelhäuser lediglich ein Betrag von CHF 1'100'000.-- reserviert. Gegenüber der im August 2005 vorgelegten Kostenschätzung im Betrag von CHF 1'265'00.-- lässt der nun zur Genehmigung vorliegende Kostenvoranschlag einen Aufwand von CHF 1'500'000.-- erwarten. Der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartete Mehraufwand erfordert somit einen Nachtragskredit auf den Voranschlag 2006 im Betrage von CHF 235'000.--.

Nachdem die Grenzen zwischen den beiden Etappen eher fliessend sind, ist daher als Entscheidungsgrundlage für solche Massnahmen wie auch des Sanierungskonzeptes generell eine monatliche Ermittlung des aktuellen Gesamtkostenstandes erforderlich. Es ist daher vorgesehen, entgegen den üblichen Gepflogenheiten, in eher kurzen Intervallen Zwischenabrechnungen der geleisteten Arbeiten zu verlangen und periodisch zu überprüfen, welche Arbeitsleistungen noch ausstehen.

Nachdem es sich beim geplanten Bauvorhaben um ein Denkmalschutzobjekt handelt, muss das Bau- und Abbruchgesuch ohnehin der Regierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei dieser Gelegenheit wird in Rücksprache mit der Denkmalpflege um Erhöhung des Subventionsbeitrages angesucht.

Dem Antrag liegt bei

- Kostenvoranschlag vom 16. Februar 2006

Antrag

Der Bauausschuss „Landweibelhäuser“ beantragt folgende Beschlussfassung:

1. Der Gemeinderat genehmigt das Projekt „Sanierung Landweibelhäuser“ und bewilligt den zugehörigen Verpflichtungskredit von CHF 1'500'000.-- einschliesslich CHF 100'000.-- Bauherrenreserven.
2. Der Gemeinderat genehmigt einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 235'000.-- auf den Voranschlag 2006.

Erwägungen

Der Gemeinderat wird von Arch. Florin Frick informiert:

- Nach der Vorstellung und Genehmigung des Konzeptes und der Kenntnisnahme der Grobkostenschätzung (+/- 20%) haben weitere Abklärungen und erste Auftragsvergaben stattgefunden.
- Die vertiefte baugeschichtliche Untersuchung durch Peter Albertin hat ergeben, dass der „Wohnturm“ aus der Zeit von 1560 stammt. Ein „Wohnturm“ weist im Allgemeinen auf eine „gehobene Situation“ des Eigentümers hin, in der Regel im Zusammenhang mit einem Gutsbetrieb und Lagerhaltung. Solche Wohntürme sind z.B. in Balzers oder CH-Arbon noch vorhanden.
Der südliche Anbau stammt von 1610, diese Daten sind klar belegt.
Das Haus hat seine heutige Form um ca. 1890, nach dem „Winkelbrand“, erhalten.
- Das Konzept sieht vor, die Gebäude in der jetzigen Form zu erhalten.
- Im Zuge der bisherigen Arbeiten wurde ein ursprüngliches, heute zugemauertes Fenster gefunden. Wenn noch mehrere auftauchen, sollte überlegt werden, ob diese statt der jetzigen Fenster geöffnet werden sollen.
- Die Häuser sollen äusserlich scheinen, als ob sie „voll funktionsfähig“ sind. Die inneren Wände sollen dem ursprünglichen Zustand entsprechen, d.h. die um 1812 eingefügten Wände werden entfernt.
Der grosse Keller im Haus Landstrasse 75 wird geöffnet, damit kann das gesamte Untergeschoss erschlossen werden.
- Die Kellergewölbe haben auf Grund des Strassendruckes massive Schäden erlitten. Um diesen Druck aufzunehmen, müssen Riegel betoniert werden, auch in horizontaler Lage. Diese horizontalen Riegel sind eine zusätzliche Massnahme, welche in der ursprünglichen Grobkostenschätzung nicht vorgesehen war. Sie muss jedoch aus statischen, d.h. auch sicherheitstechnischen Gründen, durchgeführt werden.
Wenn diese Massnahme durchgeführt wird, müssen die jetzigen Öfen ausgebaut werden. Es stellt sich die Frage, ob diese anschliessend wieder eingebaut oder eingelagert werden sollen.

- Bisher wurden verschiedene Wand- und Deckenverkleidungen ausgebaut, die im Haus Im Loch 4 eingelagert sind. Wenn sie weiter eingelagert bleiben, besteht die Gefahr eines Verlustes oder von Schäden. Wenn sie eingebaut sind, ist das Haus schöner anzuschauen, die Begehungen lehrreicher und zudem sind die Verkleidungen am besten „konserviert“.
- Es wurde überlegt, die alten Fenster mit den bisherigen Gläsern zu restaurieren. Zu ihrem Schutz sollen Vorfenster eingebaut werden (diese schützen gleichzeitig auch vor Wärme und Schall nach innen). Die Fensterläden haben keine grosse Funktion, sie dienen nur dem Aussehen des Hauses.
- Die Wasserschäden in den Wänden sind heute noch spürbar. Wichtig ist deshalb eine gute Belichtung und Durchlüftung der Räume.
- Die Schätzungen werden als relativ gut bezeichnet. Die Erhöhungen sind auf die zusätzlichen Massnahmen zurückzuführen. Die direkten Positionsreserven wurden um ein Drittel reduziert. Es sind noch Kostenverschiebungen möglich, mit den Reserven besteht jedoch eine relativ grosse Sicherheit.

Während der Diskussion des Gemeinderates mit Arch. Florin Frick und René Wille werden die folgenden Punkte erwähnt:

- Das Haus Landstrasse 75 ist um 1890 umgebaut worden, in der Substanz ist es jedoch älter. Es kann allerdings nicht genau datiert werden, dürfte aber nach seiner Bauweise aus dem 17. / 18. Jahrhundert stammen.
- Ein Gemeinderat stellt die Frage, ob die Sanierung mit diesen Kosten möglich ist. Dies wird bestätigt. Die eingebauten Positionsreserven sowie die Bauherrenreserve geben die notwendige Sicherheit.
- Zur Sicherung der Häuser mit den Betonriegeln (Statik) muss bspw. auch der Kachelofen entfernt werden. Für einen allfälligen Wiederaufbau des Kachelofens dient die Bauherrenreserve. Im Kostenvoranschlag ist die Demontage und Einlagerung eingerechnet.
- Ein Gemeinderat fragt, ob Holz aus anderen, älteren Gebäuden wieder verwendet werden sei, um diese Häuser zu erstellen und somit die Häuser möglicherweise gar nicht so alt seien. Dazu wird geantwortet, dass dies möglich gewesen sei, da die Häuser demontiert und wieder aufgestellt werden konnten. Sie galten deshalb auch als Fahrnishaube und nicht als Immobilie. Bei den Landweibelhäusern wurden aber viele Balken fest eingemauert. Zudem wurde auch der Verputz und die Art des Bauens analysiert, sodass die Datierung von ca. 1560 stimmt.
- Ein Gemeinderat stellt die Frage, weshalb von einem „Endausbau“ die Rede sei. Dazu wird geantwortet, dass es Vorgabe gewesen sei, den Innenbereich noch nicht nutzbar zu machen, da die künftige Nutzung noch nicht festgelegt ist. Irgendwann soll aber ein Endausbau erfolgen. Wenn die Häuser wieder genutzt werden sollen, müssen Toiletten, Küchen, Böden, Elektroanlagen etc. eingebaut werden. Es wird vorgeschlagen, jetzt überall Grundputz aufzubringen, um die Wände zu stabilisieren.
- Ein Gemeinderat fragt, ob die Fassade vor weiterem Verfall geschützt sein wird. Dazu wird geantwortet, dass die Betonriegel im Keller vor der statischen Belastung schützen. Die Fassade wird mit einem neuen Verputz versehen (der jetzige hält nicht), der aus einer klassischen Mischung (mit gelöschtem Kalk) besteht. Ganz rissfrei wird ein Haus an dieser Lage (Verkehr) jedoch nicht sein.

- Ein Gemeinderat stellt die Frage, wozu die CHF 100'000.-- Bauherrenreserve dienen. Dazu wird geantwortet, dass dieser zum Teil für den Einbau des Kachelofens eingesetzt werden könnte, falls entschieden werde, diesen wieder aufzubauen. Die Bauherrenreserve dient ausserdem für gezielte Massnahmen, die vom Bauausschuss im Einzelfall zu genehmigen sind.
Es wird gefragt, weshalb Aufträge, die zu Lasten der Bauherrenreserve gehen, nicht durch den Gemeinderat gefasst werden sollen. Dazu wird geantwortet, dass dann praktisch alles dem Gemeinderat vorgelegt werden müsse. Mit dieser Form sei der Bauausschuss flexibler. Diese Vorgehensweise habe sich in langjähriger Praxis bewährt und sei sinnvoll. Das Land Liechtenstein arbeite bei seinen Projekten auch mit Bauherrenreserven. Es handelt sich nicht um eine Positionsreserve, sondern um Reserven für zusätzliche Massnahmen. Bei einer anderen Vorgehensweise sei die Funktion des Bauausschusses in Frage gestellt.
- Ein Gemeinderat fragt, ob die Sanierung allenfalls gestoppt werden könne, wenn abzusehen sei, dass die Kosten überschritten werden. Dies wird als grundsätzlich machbar bezeichnet. Arch. Florin Frick hat jedoch bereits ca. ein Dutzend solcher Objekte saniert und alle konnten im jeweiligen Kostenrahmen abgeschlossen werden. Es müsste etwas äusserst Unvorhersehbares passieren, damit die Kosten überschritten werden. Das Objekt wurde gut untersucht, die Kosten wurden gut durchgerechnet. Zudem wurden bereits bei vielen Positionen Richtofferten eingeholt.
- Ein Gemeinderat fragt, ob das Vorgehen, vorerst eine Kaltsanierung durchzuführen und später erst zu entscheiden, wie das Haus genutzt werde, gut gewesen sei. Dazu wird geantwortet, dass dieses Vorgehen richtig gewesen sei. Das Haus kann somit in einem ersten Schritt erhalten werden. Sobald die Nutzung bekannt ist, kann der Endausbau erfolgen.

Beschlussfassung (12 Ja, 13 Anwesende)

Der Antrag wird in der beschriebenen Form genehmigt.

Schaan, 09. März 2006

Vizevorsteher: _____