



Balzers, 23. März 2023/av

Ausschreibung zum Referendum

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22. März 2023 folgende Beschlüsse gefasst:

Alte Sennerei – Sanierungsarbeiten – Genehmigung Nachtragskredit und Vermietung

Beschluss

1. (mehrheitlich, 3 VU, 5 FBP 1 FL dafür; 1 VU dagegen)
Die Liegenschaft „Alte Sennerei“ soll so kostengünstig wie möglich, aber zweckmässig, saniert werden, damit das Verkaufslokal im Erdgeschoss wieder vermietet werden kann.
2. (mehrheitlich, 4 VU, 3 FBP 1 FL dafür; 2 FBP dagegen)
Der Gemeinderat genehmigt für die Sanierungsarbeiten einen Nachtragskredit in Höhe von CHF 200'000.00. Der Nachtragskredit wird sofort zum Referendum ausgeschrieben.
3. (einstimmig) Das Verkaufslokal im Erdgeschoss wird an Simon Foser bzw. die sifowhi GmbH, Balzers, vermietet. Die Mietkonditionen sollen ausgehandelt und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt werden. Der Vorsteher und die Vizevorsteherin werden ermächtigt, den entsprechenden Mietvertrag zu unterschreiben.

*Gegen vorgenannten Beschluss des Gemeinderats kann nach Art. 41 Gemeindegesetz (LR-Nr. 141.0, Nr. 76) das Referendumsbegehren gestellt werden (Gemeinderatsbeschluss / Kreditbeschluss zu Geschäft, welches den Betrag von CHF 100'000 übersteigt). Referendumsbegehren sind spätestens 14 Tage nach Kundmachung des Beschlusses beim Gemeindevorsteher anzumelden (**06.04.2023**). Die Frist zur Einreichung der erforderlichen Unterschriften beträgt einen Monat ab Kundmachung des Beschlusses (**23.04.2023**).*

Der Unterzeichnete bestätigt, vorgenannten Beschluss am 23. März 2023 kundgemacht zu haben.



Alexander Vogt
Stabsstelle Gemeindevorsteherung

GEMEINDEVERWALTUNG

Postfach 164
9496 Balzers

Fürstentum Liechtenstein

Telefon +423 388 05 05
Telefax +423 388 05 08
www.balzers.li

GR-Protokoll Nr. 67/23

der 67. Sitzung des Gemeinderates am Mittwoch, 22. März 2023

Protokollauszug

6. Alte Sennerei – Sanierungsarbeiten – Genehmigung Nachtragskredit und Vermietung

Die Liegenschaft Parzelle Nr. 1048 an der Fürstenstrasse 45 in Balzers ist seit 2014 im Eigentum der Gemeinde Balzers. Die Liegenschaft umfasst zwei Gebäude, die «Alte Sennerei», das Hauptgebäude bei der Strasse, besteht aus einem Verkaufslokal im Erdgeschoss, Lagerräumen im Untergeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss. Hinter diesem Gebäude liegt auf dem gleichen Grundstück ein einstöckiges ehemaliges Gefrierhaus.

Seit 2015 ist die Wohnung nicht mehr vermietet, weil sie, ohne die notwendigen Sanierungsarbeiten auszuführen, nicht mehr bewohnt werden kann. Seitdem die damalige Mieterin ihr Modengeschäft per Ende 2019 auflöste, wird die «Alte Sennerei» noch sporadisch für einzelne Anlässe benutzt, zum Beispiel für den Graffiti-Kurs der Realschule oder mal vorübergehend einige Räume als Lager. Ohne gewisse Mindestsanierungen auszuführen, kann auch das Verkaufslokal nicht wieder in Betrieb genommen werden.

Die Installationen im ehemaligen Gefrierhaus wurden im Jahr 2015 zurückgebaut. Seither dient der so geschaffene Raum als Voliere für Fledermäuse, die gepflegt werden müssen, und die integrierte Garage als Lagerraum für die Gemeinde.

Die Parzelle Nr. 1048 ist seitens der Gemeinde als möglicher Standort für eine neu zu bauende Gemeindeverwaltung vorgesehen. Nachdem nun der Dorfplatz realisiert wird und weitere dringende Bauvorhaben anstehen, ist ein entsprechendes Bauvorhaben auf dieser Parzelle in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. In letzter Zeit wurden keinen dauerhaften Nutzungsmöglichkeiten der «Alten Sennerei» gesucht, weil die Liegenschaft allenfalls als Ausweichlokal für den Umbau des Alten Gemeindehauses vorbehalten bleiben sollte. Nachdem sich diese Nutzung erübrigt hat, stellt sich somit die Frage, was mit der Liegenschaft geschehen soll.

Nachdem das Gebäude seit Jahrzehnten als Verkaufslokal genutzt wurde, ehemals als Sennerei, dann als Lebensmittelgeschäft und zuletzt als Kleidergeschäft, scheint eine entsprechende künftige Verwendung am naheliegendsten. Bevor das Lokal aber wieder vermietet werden kann, müssen die dafür notwendigen Sanierungsarbeiten vorgenommen werden. Die getätigten Abklärungen haben ergeben, dass nach einer allfälligen Schadstoffsanierung folgende Massnahmen umzusetzen sind: Ersatz der Heizung, Einbau einer Nasszelle im Erdgeschoss, Verlegung eines neuen Fussbodens, Erneuerung der Elektroinstallationen, Malerarbeiten, teilweise Ersatz von Fenstern und Türen sowie Einbau eines Treppenliftes im Aussenbereich. Die mit den Abklärungen beauftragte Unternehmung rechnet mit Gesamtkosten für die Sanierung von rund CHF 270'000.00. Wie bei jedem Altbau können weitere, unerwartete Kosten nicht ausgeschlossen werden.

Mit dieser Investition wäre das Ladenlokal im Erdgeschoss soweit instand gesetzt, dass es zu einem eher tiefen Mietzins als Ladenlokal verwendet werden kann, weil der künftige Mieter gewisse Arbeiten auf seine Kosten ausführen müsste. Für die Sanierung der Wohnung im Obergeschoss gibt es keine detaillierten Abklärungen. Je nach künftiger Nutzung, als Wohnung oder nur als Lagerräume oder Ähnliches, ist mit Kosten in Höhe von bis zu CHF 250'000.00 zu rechnen.

Als Alternative zur eher «geringfügigen» Sanierung des Gebäudes und weiteren Nutzung als Verkaufslokal, kommt insbesondere ein Abbruch in Frage. Im Verlauf der Zeit wird dieser ohnehin notwendig werden, spätestens, wenn von der Gemeinde ein neues Verwaltungsgebäude erstellt werden soll. Für einen Rückbau der beiden Gebäude, der fachgerechten Ent-



sorgung und der späteren Befestigung des Grundstückes als Parkplatz ist in Summe mit Kosten in Höhe von ca. CHF 140'000.00 zu rechnen.

Simon Foser, Inhaber der sifowhi GmbH, Balzers, ist auf die Gemeinde Balzers zugekommen und fragte an, ob er die Alte Sennerei als Verkaufslokal mieten könne. Er benötigt ein neues Ladenlokal, weil er seinen bisherigen Standort an der Rietstrasse 3 in absehbarer Zukunft aufgeben muss. Er hat die Räumlichkeiten besichtigt und stellte fest, dass sie mit einigen Anpassungen seinerseits seine Anforderungen an ein Verkaufslokal sehr gut erfüllen würden. Die Lage im Zentrum ist für ihn ideal und auch Parkierungsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Zudem ist Simon Foser bereit, einen gewissen Ausbau der Räumlichkeiten auf eigene Kosten zu tätigen. Simon Foser stellt sich einen angemessenen, eher tiefen Mietzins vor.

Die Bauverwaltung der Gemeinde weist darauf hin, dass die Sanierung eines derart alten und bisher wenig unterhaltenen Gebäudes viele unbekannte Faktoren aufweist, die künftig zu unerwarteten, notwendigen Sanierungsarbeiten führen können. Wenn das Gebäude einmal vermietet ist, muss der Mieter den ordnungsgemässen Zustand des Mietobjektes gewährleisten. Ausserdem sind die in den Jahren 2023 und 2024 eingeplanten Bauvorhaben der Fürstenstrasse zu bedenken. Eine Zufahrt zum Ladenlokal kann aus heutiger Sicht nicht durchgehend gewährleistet werden. Diesen Bedenken gegenüber steht das Bedürfnis, im Zentrum von Balzers die vorhandenen Verkaufslokale zu erhalten oder wenn möglich noch zu erweitern.

Im Zeitpunkt der Budgetierung für das Jahr 2023 waren eine künftige, konkrete Nutzungsanfrage und die dafür notwendigen Sanierungsarbeiten nicht absehbar. Folglich wurden im Voranschlag 2023 zu diesem Zweck auch keine finanziellen Mittel vorgesehen. Der Abbruch wurde nicht budgetiert, weil zuerst die Möglichkeiten für eine Nutzung der Liegenschaft geklärt werden sollten. Sofern die Sanierungsarbeiten ausgeführt und das Lokal künftig vermietet werden soll, ist für das laufende Jahr ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 270'000.00 notwendig. Durch die Vermietung des Verkaufslokals stehen dem Kredit künftige, jährliche Mieteinnahmen gegenüber.

Es wird eingehend über die verschiedenen Möglichkeiten diskutiert. Zu berücksichtigen ist die zentrale Lage des Gebäudes an der Fürstenstrasse, direkt gegenüber dem neu entstehenden Dorfplatz. Ein Abbruch des Gebäudes und die dadurch entstehende Baulücke findet kaum Zustimmung und auch das Erstellen von zusätzlichen Parkplätzen wird ausgeschlossen. Für die Vermietung als Ladenlokal sprechen die frühere Nutzung und das dadurch zusätzlich geschaffene Angebot in der Dorfmitte. Zudem könnten weitere Stockwerke im Gebäude später und bei Bedarf zusätzlichen Nutzen bringen. Damit eine Vermietung als Ladenlokal möglich wird, sind Investitionen notwendig. Es wird in Frage gestellt, ob alle jetzt vorgesehenen Arbeiten tatsächlich unumgänglich sind. Es soll eine Sanierung auf dem tiefst möglichen, sinnvollen Niveau angestrebt werden. Zudem wird eingebracht, dass der künftige Mieter gewisse Eigenleistungen erbringen muss. Auch die Bauverwaltung solle möglichst viele der Planungs- und Umsetzungsaufgaben selbst ausführen.

Schliesslich wird für die Höhe des Nachtragkredites der **Gegenantrag** gestellt, diesen auf CHF 200'000.00 zu beschränken.

Beschluss (mehrheitlich, 4 VU, 3 FBP, 1 FL dafür; 2 FBP dagegen).

Der Gemeinderat genehmigt für die Sanierungsarbeiten einen Nachtragskredit in Höhe von CHF 200'000.00.

Im Anschluss wird über den vorliegenden Antrag abgestimmt, wonach für die Sanierungsarbeiten ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 270'000.00 genehmigt werden soll.

Beschluss (mehrheitlich, 3 FBP dafür; 4 VU, 2 FBP, 1 FL dagegen).

Der Antrag, wonach für die Sanierungsarbeiten ein Nachtragskredit in Höhe von CHF 270'000.00 genehmigt werden soll, wird abgelehnt. Folgedessen wird dem Gegenantrag stattgegeben.



Beschluss

1. (mehrheitlich, 3 VU, 5 FBP, 1 FL dafür; 1 VU dagegen) Die Liegenschaft «Alte Sennerei» soll so kostengünstig wie möglich, aber zweckmässig, saniert werden, damit das Verkaufslokal im Erdgeschoss wieder vermietet werden kann.
2. (mehrheitlich, 4 VU, 3 FBP, 1 FL dafür; 2 FBP dagegen) Der Gemeinderat genehmigt für die Sanierungsarbeiten einen Nachtragskredit in Höhe von CHF 200'000.00. Der Nachtragskredit wird sofort zum Referendum ausgeschrieben.
3. (einstimmig) Das Verkaufslokal im Erdgeschoss wird an Simon Foser bzw. die sifowhi GmbH, Balzers, vermietet. Die Mietkonditionen sollen ausgehandelt und dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt werden. Der Vorsteher und die Vizevorsteherin werden ermächtigt, den entsprechenden Mietvertrag zu unterschreiben.