



# Verein Pro s'Hagen Huus z'Nendla

Schulstr. 3 LI-9485 Nendeln

## Das Projekt Revitalisierung des „Hagen-Haus“ in Nendeln

*Gegenstand des vorliegenden Projektes ist das Gebäudeensemble Hagen-Haus an der Feldkircherstrasse 18 in Nendeln samt dazugehörigem Umschwung.*

### Ausgangslage

1837 wurde das Ensemble von Baumeister Joseph Anton Seger aus Vaduz im Auftrag von Alois Schlegel und Dominik Öhri an der wichtigsten Verkehrsstrasse durch unser Land erbaut. Diesem Standortvorteil Rechnung tragend, wurde 1864 die erste Post im Liechtensteiner Unterland als K&K-Postexpeditionsstelle eingerichtet.

Die Gesamtanlage, bestehend aus Doppelwohnhaus, Stallscheune, Waschhaus und Schützenhäuschen, ist nicht nur von grossem kulturgeschichtlichem Zeugniswert; sie beeindruckt darüber hinaus durch deren architektonische Qualität. Nach Expertenmeinung handelt es sich um die besterhaltene Hofanlage Liechtensteins aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Aufgrund der nationalen Bedeutung des Bauwerks wurde das ganze Ensemble bereits 1988 (sic!) formell unter Denkmalschutz gestellt. Jedoch wurde die Hofstätte nicht mehr bewohnt, was eine zunehmende Verwahrlosung zur Folge hatte. Äusserlich präsentiert sich das Hauptgebäude mit seiner abbröckelnden Fassade in einem desolaten Zustand.

Seit der Unterschutzstellung vor 31 Jahren gab es einige Vorhaben, die Hofstätte zu renovieren, welche sämtliche gescheitert sind. Weder vermochte die Eigentümerfamilie das Haus zu sanieren, noch konnte sich Gemeinde oder Land dazu durchringen, die Liegenschaft in ihr Eigentum zu bringen, um es zu renovieren. Erfolglos blieben auch Initiativen der Denkmalpflege. Einzig das Dach war rechtzeitig mit Mitteln des Denkmalschutzes neu eingedeckt worden, sodass keine Schäden an der Gebäudesubstanz aufgetreten sind.

Ein Artikel von Dr. Marcus Büchel im Jahre 2013 im Seniorenmagazin 60PLUS (*Das alte Haus von Rocky Docky. Über den Verfall eines architektonischen Juwels.*)<sup>1</sup> vermochte neues Interesse für das denkmalgeschützte Objekt zu entfachen. Der besagte Artikel lieferte dem Juristen und passionierten Denkmalschützer Dr. h.c. Lic. iur Walter Matt die Idee zu einem Film, der zur Rettung des verfallenden Juwels aufrufen sollte. Walter Matt schrieb nicht nur das Drehbuch sondern fungierte auch als Produzent. Der Film s'Hagen-Huus z'Nendla wurde bereits im Oktober 2015 erstmals vor Publikum in Nendeln gezeigt. Überraschend gross war der Andrang; das Interesse einer breiteren Öffentlichkeit schien geweckt worden zu sein.

Im Zuge dieser neuen Aktivitäten formierte sich ein *Freundeskreis Hagen-Haus*. Dieser hatte sich zum Ziel gesetzt, Ideen dafür zu entwickeln, was zur Renovierung dieses Kulturdenkmals

---

<sup>1</sup> Der Beitrag kann auf der Homepage des Vereins gelesen werden.

unternommen werden könnte. Es sollte, so das Ergebnis, ein Verein gegründet werden, der sich langfristig und mit zähem Bemühen für das Ziel einsetzen sollte. Im Dezember desselben Jahres wurde der gemeinnützige *Verein Pro s'Hagen-Huus z'Nendla* aus der Taufe gehoben.<sup>2</sup> Aktuell bilden Michael Gerner, Eschen (Präsident), Philipp Eigenmann, Nendeln (Vizepräsident), Dr. Marcus Büchel, Nendeln (Aktuar), Willy Marxer, Ruggell (Kassier), Norbert Batliner, Nendeln (Beisitz) den Vereinsvorstand.

### Die Initiativen des Vereins

Der Verein setzt sich statutarisch für die Renovation, bzw. Restaurierung der gesamten denkmalgeschützten Liegenschaft ein, damit sie für eine kulturelle, soziale oder andere gemeinnützige Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Verschiedene Vorstösse bei Gemeinde und Land wurden unternommen. Ein Lichtblick fürs Hagen-Haus war aber erst 2018 zu erkennen, als bekannt wurde, dass die Regierung das zuständige Amt mit einer Machbarkeitsstudie dahingehend beauftragt hatte, zu prüfen, ob in der Liegenschaft eine landesnahe Organisation untergebracht werden könnte, wozu sie freilich hätte renoviert werden müssen. Daneben waren weitere, offene Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen. Im Verlauf des Jahres entschied die Regierung jedoch definitiv, das Projekt, in welches unser Verein ideengebend einbezogen worden war, nicht mehr weiterzuverfolgen. Auch mit der damaligen Kulturministerin ebenso wie mit dem Regierungschef wurden Gespräche geführt. Der Regierungschef betonte, dass er unsere Privatinitiative zur Renovierung und Revitalisierung des Hagen-Hauses für ebenso sinnvoll wie wichtig halte und persönlich davon sehr angetan sei. Schlussendlich erreichte uns aber die Mitteilung, die Regierung werde sich für das Hagen-Haus nicht engagieren.

Es war also festzustellen, dass sämtliche Initiativen des Vereins seit 2015, die öffentliche Hand dafür zu gewinnen, selbst tätig zu werden, erfolglos blieben. Daraus war der Schluss zu ziehen, dass alleine in einem privaten Projekt Aussicht auf Erfolg bestehen würde.

Nach dem Verzicht der Regierung auf ein eigenes Engagement steht die öffentliche Hand aber keineswegs abseits. Mit der staatlichen Denkmalpflege wurden intensive Gespräche geführt. Von dieser Amtsstelle wurde stets betont, wie wichtig die Renovierung und Revitalisierung sei, da es sich beim Hagen-Haus um ein herausragendes Objekt von nationaler Bedeutung handle. Die Denkmalpflege stand dem Verein nicht nur im beratenden Sinne unterstützend zu Seite sondern stellte auch finanzielle Beiträge des Landes in Aussicht. Wegen der besonderen Bedeutung des Hagen-Hauses und aufgrund der privaten Bauherrschaft könne, so das Amt, mit einer maximalen Förderung gerechnet werden.

### Die Realisierung des Projekts als private Initiative

Letzten Jahres eröffneten sich für den Verein neue Chancen, als private Geldgeber anboten, sich an den Renovationskosten mit einem bedeutenden Betrag beteiligen zu wollen. Nachdem Anfang dieses Jahres weitere finanzielle Mittel in Aussicht gestellt wurden und zudem vom Anspruch auf staatliche Förderung gemäss *Kulturgütergesetz*, respektive *Kulturgüter-*

---

<sup>2</sup> Homepage. <http://www.hagen-haus.li/>

*Beitrags-Verordnung* auszugehen war, konnte der Verein erstmals eine realistische Finanzierungsbasis als gegeben ansehen und, darauf gestützt, mit Konzept- und Planungsarbeiten beginnen.

Die Eigentümerfamilie, die der Renovation und Nutzung durch den Verein von Anfang an sehr unterstützend gegenüberstand, trug diesem neuen Sachverhalt Rechnung, indem sie anbot, einen Baurechtsvertrag mit einem langen Zeithorizont abzuschliessen zu wollen. Als letzten der erforderlichen Bausteine zur Verwirklichung des Renovierungs- und Revitalisierungsprojektes konnte ein Nutzer gefunden werden, der als ideal zu bezeichnen ist.

Unter diesen neuen, sehr positiven Voraussetzungen beschloss der Vorstand des *Vereins Pro s'Hagen Huus z'Nendla*, eine Stiftung zu errichten. Diese, mit dem Namen *Stiftung Hagen-Haus*, ist die Rolle des zentralen Akteurs zugedacht, als Baurechtsinhaber und Besitzer, sowie als Bauherr und Vermieter. Nachdem die Voraussetzungen dafür bereits erarbeitet wurden (Statuten, Zusammensetzung des Stiftungsrats) und das Gründungskapital sowie die grundverkehrsrechtliche Genehmigung vorhanden sind, wird die Stiftung zur gegebenen Zeit gegründet werden. Die Nutzung des Anwesens ist auf gemeinnützige, insbesondere kulturelle, soziale oder auf Bildung ausgerichtete Zwecke beschränkt.

Den idealen Nutzer fand der Verein in der *Stiftung Internationale Musikakademie*, mit Sitz in Nendeln. Die *Musikakademie* befand sich zufällig auf der Suche nach einem geeigneten Gebäude, welches ihnen auf Jahre hinaus als Standort dienen würde, als der Verein mit der Anfrage auf sie zuzuging, ob ein Interesse an der Nutzung des Hagen-Hauses bestünde. Bereits die erste Prüfung der Räumlichkeiten ergab, dass die Liegenschaft die Bedürfnisse der Akademie perfekt abdecken würde. Dieser erste Befund wurde durch eine Machbarkeitsstudie jüngst bestätigt.

Konkret besteht der heutige Bedarf in der Schaffung von Wohnraum für rund ein Dutzend Studierende, sowie für Dozenten. Weiters dazu gehören Unterrichtsräume für die Professoren und Musikstudenten, Büroräume, Sitzungszimmer, Aufenthaltsräume, Küche, Bibliothek sowie ein Konzertsaal als Kernstück. Insgesamt würde die Akademie die gesamte Liegenschaft mieten und nutzen können.

Es wurde vereinbart, zwischen der Stiftung Hagen Haus als Vermieterin und der Musikakademie als Mieterin, einen langjährigen Mietvertrag abzuschliessen.

### Die Machbarkeitsstudie

Die Hofstätte umfasst das Doppelwohnhaus, die Stallscheune („Tenn“), das Waschhaus sowie das Schützenhäuschen. Mit einer Fläche von insgesamt 1'246 Quadratmetern und einem Rauminhalt von 4'555 Kubikmetern weist die Liegenschaft eindruckliche Dimensionen auf.

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie konnte ein renommiertes Architekturbüro gewonnen werden. Zunächst wurde die bereits vorhandene Bedarfs- und Raumplanung der Musikakademie auf die Hagen-Liegenschaft umgelegt und sodann in eine architektonische Form gegossen. Neben Renovierung und zweckmässiger Umgestaltung der vier historischen Gebäudeeinheiten ist die Errichtung eines neuen Gebäudes vis-à-vis der Stallscheune geplant.

Die bisherige Stallscheune soll zu einem Musiksaal umgebaut werden. Aufgrund ihrer Dimensionen (Höhe, Grundfläche) und Materialität eignet sie sich dafür in idealer Weise, was durch die Studie eindrucklich belegt wurde. Der Umbau zu einem Musiksaal, welcher allen Ansprüchen genügt, ist - wie ein bauphysikalisches Gutachten ergab - ohne Schwierigkeiten

technisch machbar. Selbstverständlich wurde nicht ohne Einbezug des Denkmalschutzes geplant. Der Leiter der Denkmalpflege wird den gesamten Umbau überdies fachlich begleiten.

Der neue Saal, gewiss das Herzstück des Ganzen, soll Musikensembles unterschiedlicher Grösse nicht nur als Übungsraum zur Verfügung stehen. Kleinere Orchester können auch vor Publikum spielen; es werden ca. 120 Zuhörer Platz finden. Ausgestattet wird der Saal mit modernem technischem Equipment, welches Aufnahmen auch für Lifestreaming erlauben können soll. Daneben soll der Saal als Übungsort für grosse Orchester dienen; ins Auge gefasst ist insbesondere das Sinfonieorchester Liechtenstein.

Der Neubau soll die Mensa für die Studenten und Professoren, die dazugehörige Küche sowie eine Professorenwohnung aufnehmen, darüber hinaus als Foyer des Musiksaals dienen. Die erforderlichen Sanitäranlagen für die Besucher des Musiksaals werden ebenfalls im Neubau untergebracht. Dank der eingepflanzten Küche werden den Gästen Speisen und Getränke zur Verfügung gestellt werden können. Damit wird der Musiksaal, der gewiss das Herzstück der gesamten Revitalisierung bilden wird, auch funktional bestens ausgestattet und nutzbar sein.

Insgesamt wird die renovierte und erweiterte Hofstätte die Bedürfnisse der Akademie in perfekter Weise zu erfüllen vermögen und ihr eine ideale neue Heimstätte bieten.

### Kosten und Finanzierung

Für die Ermittlung der aus der Machbarkeitsstudie resultierenden Kosten wurde ein anerkannter Experte beigezogen.

Bei den Gesamtkosten sind die denkmalschutzrelevanten Sanierungen im engen Sinne von jenen baulichen Massnahmen zu unterscheiden, die nutzungsspezifisch sind. Unter letzteren sind jene Vorhaben anzusehen, die dazu dienen, die Bedürfnisse der Internationale Musikakademie als Lehranstalt abzudecken sowie in der Liegenschaft die Aufführung hochwertiger musikalischer Darbietungen zu ermöglichen. Unter die nutzungsspezifischen baulichen Massnahmen fallen insbesondere die Umgestaltung des „Tennis“ zum Musiksaal sowie der Neubau.

Das gesamte Projekt ist privat zu finanzieren. Die Stiftung Hagen Haus hat erfreulicherweise bisher bereits beträchtliche Mittel in Aussicht gestellt bekommen. Zudem besteht nach dem Kulturgütergesetz ein gesetzlicher Anspruch auf Förderung bei den Renovierungskosten.

Gemäss den angestellten Berechnungen werden die Baukosten im Rahmen liegen und somit wird die Liegenschaft auch wirtschaftlich zu betreiben sein.

In der Gesamtschau darf es als Glücksfall bezeichnet werden, sowohl für die Denkmalpflege als auch für das kulturelle Leben, dass das Hagen-Haus renoviert und durch Musik revitalisiert werden kann. Der Hauptnutzer der Liegenschaft wird die Akademie sein. Darüber hinaus werden Nebennutzungen für Ausstellungen, Konzerte sowie andere kulturelle oder soziale Veranstaltungen ins Auge gefasst.

### Projektstand

Seit Sommer führt der Vereinsvorstand intensive Gespräche mit privaten Geldgebern, mit der Denkmalpflege, mit Banken, mit der Familie und der Musikakademie. Der Vertrag mit

der Familie ist im Wesentlichen ausverhandelt, ebenso besteht Einigkeit mit der Musikakademie über Nutzung und Nutzungsbedingungen. Ein Terminplan über die gesamte Projektzeit wurde erstellt. Falls der Entscheid zur Realisierung des Baues, wie vorgesehen, im ersten Quartal des heurigen Jahre erfolgen kann, wird die Liegenschaft im zweiten Quartal 2023 bezogen werden können.

Um die Idee der Revitalisierung des Hagen-Hauses den Förderern und Beteiligten nahezubringen, wurde vom *Verein pro s'Hagen-Huus* ein eigenes Buch, in welchem das gesamte Projekt beschrieben und dargestellt wird, produziert.

In einem weiteren entscheidenden Punkt haben wir wesentliche Fortschritte erzielt: Wir haben erfreulicherweise von Stiftungen bereits beträchtliche Geldmittel zugesprochen erhalten, sodass trotz der coronabedingten Verzögerung die realistische Aussicht besteht, mit dem Bauprojekt noch einigermaßen im Rahmen des Zeitplans beginnen zu können. Auf dieser Basis wird das Fundraising parallel zu allen organisatorischen und planerischen Aktivitäten intensiv fortgesetzt. Als nächster Akt steht uns die Gründung der Stiftung Hagen Haus bevor.

24. April 2020 / Dr. Marcus Büchel