

POSTULATSBEANTWORTUNG

DER REGIERUNG

AN DEN

LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN

BETREFFEND

DIE WEITERENTWICKLUNG DER LIEGENSCHAFT «ZOLLHAUS STEG»

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
Schlussabstimmung	

Nr. 104/2026

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständiges Ministerium	4
Betroffene Stelle	4
I. BERICHT DER REGIERUNG	5
1. Anlass	5
2. Allgemeines	8
3. Beantwortung des Postulats	10
3.1 Finanzielle Notwendigkeit	10
3.2 Strategische Reserve für künftige Entwicklungen im Berggebiet	10
3.3 Potenzial für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur und Sporteinrichtungen	10
3.4 Gebäudezustand	11
3.5 Sanierungsbedarf	12
3.6 Varianten für künftige Nutzung	13
4. Weiteres Vorgehen	14
II. ANTRAG DER REGIERUNG	14

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem vorliegenden Bericht nimmt die Regierung Stellung zum Postulat vom 23. Februar 2026 betreffend die Weiterentwicklung der Liegenschaft «Zollhaus Steg». Die Postulanten beantragen, vom geplanten Verkauf des Zollhauses Steg abzusehen und stattdessen Varianten für eine zukünftige Nutzung zu prüfen.

Die Regierung hatte die im Eigentum des Landes Liechtenstein stehende Liegenschaft Zollhaus Steg (Grundstück Nr. 172, Triesenberg) vor Eingang des Postulats umfassend beurteilen lassen und am 10. März 2026 beschlossen, von einem Verkauf abzusehen.

Ausschlaggebend für diesen Entscheid waren insbesondere die über mehrere Jahre erfolglosen Verkaufsbemühungen, die fehlende Nachfrage von Käufern, welche bereit waren, zu marktgerechten Preisen zu erwerben, die Neubeurteilung der strategischen Bedeutung der Liegenschaft sowie der gestiegene Bedarf an eigenen Liegenschaften für die Erfüllung staatlicher Aufgaben.

Die Liegenschaft Zollhaus Steg verbleibt im Eigentum des Landes. Dem zentralen Anliegen des Postulats, von einem Verkauf abzusehen, wurde damit bereits Rechnung getragen.

Die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften hatte bereits vor Eingang des Postulats damit begonnen, sowohl konkrete Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft als auch den erforderlichen Sanierungsbedarf einschliesslich der damit verbundenen Kosten zu prüfen.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Infrastruktur und Bildung

BETROFFENE STELLE

Stabsstelle für staatliche Liegenschaften

Vaduz, 1. September 2026

LNR 2026-1194

P

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,
Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehende Postulatsbeantwortung an den Landtag zu unterbreiten.

I. BERICHT DER REGIERUNG

1. ANLASS

Am 23. Februar 2026 haben die Abgeordneten Roger Schädler, Dagmar Bühler-Nigsch, Stefan Öhri, Tanja Cissé, Christoph Wenaweser, Johannes Zimmermann, Carmen Heeb-Kindle, Dietmar Hasler, Simon Schächle, Thomas Rehak, Marion Kindle-Kühnis, Achim Vogt und Martin Seger das Postulat betreffend die Weiterentwicklung der Liegenschaft «Zollhaus Steg» an die Regierung überwiesen. Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

Gestützt auf Artikel 44 der Geschäftsordnung des Landtages vom 19. Dezember 2012, Landesgesetzblatt 2013 Nr. 9, reichen die unterzeichnenden Abgeordneten nachstehendes Postulat ein und stellen den Antrag der Landtag wolle beschliessen:

Die Regierung wird eingeladen, von einem Verkauf der Liegenschaft «Zollhaus Steg» (Parzelle Triesenberg Nr. 172) abzusehen und stattdessen Varianten für die künftige Nutzung der Liegenschaft zu prüfen.

Begründung:

Die Regierung des Fürstentums Liechtenstein plant gemäss Hochbautenbericht 2026 den Verkauf der Liegenschaft «Zollhaus Steg» (Triesenberger Parzelle Nr. 172). Die Liegenschaft befindet sich im Finanzvermögen des Landes. In der Landtagssitzung vom 5.-7. November 2025 wurde unter Traktandum 13 (Bericht und Antrag betreffend die mittelfristige Planung staatlicher Hochbauten und Landdessubventionen, Hochbautenbericht 2026¹) über diesen Verkaufsplan diskutiert, wobei mehrere Abgeordnete ihre Bedenken über einen Verkauf äusserten.

Mit diesem Postulat soll verhindert werden, dass das Land eine strategisch wichtige Liegenschaft im Berggebiet verkauft. Die Liegenschaft soll im öffentlichen Eigentum verbleiben, um mögliche Zukunftsprojekte im Berggebiet realisierbar zu machen. Ein Verkauf an Private würde diese Möglichkeit unwiderruflich zunichtemachen. Die unterzeichnenden Abgeordneten laden deshalb die Regierung ein, Varianten für die Weiterentwicklung der Liegenschaft zu prüfen und dem Landtag zu unterbreiten.

Ziel des Postulats

Die Postulanten sehen derzeit keinen Grund, die Liegenschaft «Zollhaus Steg» zu verkaufen. Gründe, welche gegen einen Verkauf sprechen sind folgende:

¹ https://www.llv.li/serviceportal2/amtsstellen/stabstelle-regierungskanzlei/bua_090-2025_hochbautenbericht-2026.pdf.

1. Keine finanzielle Notwendigkeit

Das Land Liechtenstein verfügt über eine ausgezeichnete finanzielle Ausgangslage. Das Landesvermögen belief sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 2,741 Milliarden.

Die Finanzen des Landes sind solide und erlauben es, strategisch wichtige Liegenschaften zu halten. Es besteht keine akute finanzielle Not, die einen sofortigen Verkauf rechtfertigen würde. Die langfristige Werthaltigkeit der Liegenschaft sowie die strategische Flexibilität, die sich aus dem Eigentum ergibt, überwiegen den kurzfristigen finanziellen Gewinn bei Weitem.

2. Strategische Reserve für künftige Entwicklungen im Berggebiet

Die Liegenschaft «Steg» stellt eine wichtige strategische Reserve für das Land und das Berggebiet Liechtensteins dar. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle und zu den Langlaufloipen Steg-Valüna macht diese Parzelle zu einem wertvollen Standort. Falls im Berggebiet Steg künftig Raumbedarf für öffentliche Zwecke entsteht, wäre das Land bei einem Verkauf gezwungen, eine Alternative zu suchen, welche mit grösserem finanziellem Aufwand verbunden wäre. Mit dem Halten der Liegenschaft im Eigentum behält das Land Liechtenstein die Flexibilität, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

3. Potenzial für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur und Sporteinrichtungen

Die Liegenschaft «Zollhaus Steg» bietet erhebliches Potenzial für die Entwicklung öffentlicher Infrastruktur, die dem Gemeinwohl dient. Konkret bestehen folgende Nutzungsmöglichkeiten:

- Öffentliche Toilettenanlage: Die Gemeinde Triesenberg hat klar kommuniziert, dass im Bereich der stark frequentierten Bushaltestelle Steg Bedarf für

eine öffentliche, behindertengerechte Toilette besteht. Aktuell gibt es im Steg keine behindertengerechte öffentliche Toilette, was angesichts der Bedeutung des Standorts als Ausgangspunkt für Wintersport und Naherholung einen Mangel darstellt.

- Skidepot für Langläuferinnen und Langläufer: Für Langläuferinnen und Langläufer, die mit dem öffentlichen Verkehr anreisen, wäre ein einfaches Skidepot eine wertvolle Bereicherung. Dies würde die Anreise mit dem ÖV fördern und einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität leisten - ein Anliegen, das auch in der Energiestrategie 2030/Vision 2050 des Landes verankert ist.
- Infrastruktur für das Langlaufgebiet: Das «Infrastrukturprojekt Steg des Vereins zur Förderung des nordischen Skisports», für welches der Landtag im November 2023 einen Verpflichtungskredit von CHF 3'527'251 genehmigt hat², unterstreicht die Bedeutung des Standorts. Die Liegenschaft könnte komplementär zu diesem Projekt genutzt werden.
- Flexible Nutzung: Die strategische Lage ermöglicht vielfältige Nutzungen im öffentlichen Interesse, die sich im Laufe der Zeit ergeben können.

Ein Verkauf an den Meistbietenden würde diese Entwicklungsmöglichkeiten dauerhaft einschränken. Käuferinnen und Käufer werden in erster Linie kommerzielle Interessen verfolgen, die nicht zwingend mit den öffentlichen Bedürfnissen übereinstimmen.

2. ALLGEMEINES

Die Liegenschaft Triesenberger Grundstück Nr. 172 («Zollhaus Steg») hat eine Fläche von 535m² und liegt in der Kernzone Steg. Die Liegenschaft ist seit 1954 im

² https://www.llv.li/serviceportal2/amtsstellen/stabstelle-regierungskanzlei/bua_107_2023_subventions-gesuch-infrastrukturprojekt-steg-des-vereins.pdf.

Eigentum des Landes Liechtenstein. Nachdem das Zollhaus Steg nicht mehr als Zollgebäude genutzt wurde, hat das Land Liechtenstein das Zollhaus vermietet. Das letzte aktive Mietverhältnis wurde Ende November 2014 aufgelöst. Seit diesem Zeitpunkt wird die Liegenschaft Zollhaus Steg nicht mehr genutzt. Zur Ressourcenschonung wurde das Zollhaus Steg in einen kostenminimierenden Zustand überführt.³

Mit Regierungsbeschluss vom 3. März 2015 wurde das damalige Amt für Bau und Infrastruktur beauftragt, Verkaufs- oder Tauschverhandlungen, unter anderem betreffend das Zollhaus Steg, aufzunehmen. Ziel war es, landeseigene Liegenschaften ohne unmittelbaren staatlichen Nutzen bzw. solche, die nicht direkt der Erfüllung von Kernaufgaben des Staates dienen, zu veräussern.

In den darauffolgenden Jahren wurden verschiedene Gespräche und Verhandlungen bezüglich der Veräusserung (Kauf, Tausch) und der Nutzung der Liegenschaft geführt. Diese blieben jedoch erfolglos, insbesondere aufgrund unzureichender Kaufangebote, fehlender Bereitschaft, angemessene und marktgerechte Preise zu bezahlen, sowie mangelnder tragfähiger Nutzungskonzepte.

Aufgrund dieser Entwicklung sowie veränderter Rahmenbedingungen hat die Regierung am 10. März 2026 beschlossen, die Verkaufsabsichten definitiv aufzugeben, und hat das Verhandlungsmandat aufgehoben.

Dieser Entscheid basiert insbesondere auf der Erkenntnis, dass ein Verkauf der Liegenschaft trotz langjähriger Bemühungen nicht realisiert werden konnte. Zudem hat sich die Bedeutung eigener Liegenschafts- und Landreserven für die

³ Das Gebäude wurde in den sogenannten Kaltbetrieb überführt, um die Betriebskosten auf ein Minimum von CHF 1'500 – 2'000 pro Jahr zu reduzieren, ohne dabei wesentliche Gebäudeschäden zu provozieren. Es wurden in dieser Zeit keine wesentlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Abteilung Facility Management der Stabsstelle für staatliche Liegenschaften führte regelmässig visuelle Kontrollen durch, um den Gebäudezustand zu überwachen.

zukünftige Erfüllung staatlicher Aufgaben in den vergangenen Jahren erhöht. Schliesslich wurde auch der strategischen Bedeutung der Lage im Berggebiet Rechnung getragen.

3. BEANTWORTUNG DES POSTULATS

3.1 Finanzielle Notwendigkeit

Die Regierung teilt die Einschätzung der Postulanten, dass keine unmittelbare finanzielle Notwendigkeit für einen Verkauf besteht.

Ein Verkauf würde kurzfristige Einnahmen generieren, gleichzeitig jedoch zukünftige Nutzungsmöglichkeiten ausschliessen. Aus heutiger Sicht überwiegt daher der langfristige Nutzen der Liegenschaft.

Die Liegenschaft soll im Eigentum des Landes Liechtenstein bleiben.

3.2 Strategische Reserve für künftige Entwicklungen im Berggebiet

Die Liegenschaft stellt eine strategische Reserve dar, insbesondere aufgrund ihrer Lage im Berggebiet.

Gerade im Hinblick auf die begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Standorte ist es sachgerecht, die Option als strategische Reserve zu erhalten. Diese Überlegung war wesentlich für den Regierungsbeschluss vom 10. März 2026, von einem Verkauf abzusehen.

3.3 Potenzial für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur und Sporteinrichtungen

Das Potenzial für den Ausbau öffentlicher Infrastruktur und Sporteinrichtungen wurde geprüft und ist im Kapitel 3.6 beschrieben.

3.4 Gebäudezustand

Der aktuelle Zustand der Liegenschaft ist für die Beurteilung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten von zentraler Bedeutung.

Das Gebäude steht seit Ende 2014 leer. In der Folge wurde es nur im Kaltbetrieb betrieben, um die laufenden Kosten zu minimieren und es wurden keine Sanierungsmassnahmen durchgeführt.

Die Gebäudehülle befindet sich den Umständen entsprechend in einem insgesamt akzeptablen Zustand. Die meisten Fenster sind zwar nicht mehr dicht, jedoch sind bis auf eine Ausnahme alle Verglasungen intakt. Es deutet nichts auf ein undichtes Dach hin und im Keller sind keine Wasserschäden erkennbar. Das Balkongeländer hingegen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, weshalb der Balkon derzeit nicht mehr genutzt werden sollte.

Die Innenräume des Gebäudes sind altersbedingt stark abgenutzt. Dies betrifft insbesondere die Bodenbeläge, Wände und Decken. Obwohl das Heizsystem abgeschaltet ist, sind in den vergangenen Jahren keine Schimmelbildung oder andere Schäden durch Feuchtigkeit aufgetreten. Sowohl der Keller als auch der Dachboden sind trocken und weisen keine Hinweise auf frühere Feuchtigkeitsschäden auf.

Die elektrischen Anlagen sind zwar teilweise noch funktionsfähig, entsprechen jedoch nicht mehr den geltenden Vorschriften. Insbesondere müssen der Verteilerkasten sowie die Leitungen vollständig ersetzt werden, um die erforderliche technische Konformität wiederherzustellen.

Die Sanitäranlagen wurden im Jahr 2015 ausser Betrieb genommen. Die Wasserzuleitung wurde abgetrennt, der Warmwasserboiler entfernt und die Leitungen wurden trockengelegt. Nach der langen Nutzungsunterbrechung sind die Wasser- und Abwasserleitungen zu ersetzen. Die Küche im Erdgeschoss ist nicht mehr

nutzbar, während die Küche im Obergeschoss nach einer gründlichen Revision und Reinigung grundsätzlich wieder in Betrieb genommen werden könnte. Die bestehenden Badezimmer befinden sich weitgehend im ursprünglichen Zustand der 1950er-Jahre und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Heizungsanlage wurde wie erwähnt bereits im Jahr 2015 ausser Betrieb genommen. Diese ist vollständig zu ersetzen.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass eine Nutzung der Liegenschaft nur nach einer umfassenden Sanierung möglich ist.

3.5 Sanierungsbedarf

Der Zustand der Liegenschaft erfordert vor einer Nutzung umfassende Investitionen. Hierzu beauftragte die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften ein ortsansässiges Architekturbüro für die Erstellung einer fundierten Kostengrobschätzung.

Die Kostengrobschätzung geht von einem Sanierungsbedarf in der Höhe von bis zu CHF 730'000 (+/-10%, inkl. MwSt., inkl. Honorare) - je nach Umfang - aus. Dabei sind insbesondere folgende Arbeiten als zwingend notwendige Massnahmen vor einer erneuten Nutzung auszuführen:

- Zimmermannarbeiten (Instandsetzung Balkon und Holzböden)
- Schreinerarbeiten (Instandsetzung Fenster und Türen)
- Bedachung (Kleinarbeiten)
- Elektroanlagen (Komplettersatz)
- Heizungsanlagen (Ersatz Heizungs-Anlage)
- Sanitäranlagen (Komplettersatz Apparate)
- Küchen (Ersatz im EG, Instandsetzung im OG)
- Innere Malerarbeiten (Instandsetzung Wände und Decken)

3.6 Varianten für künftige Nutzung

Die im Postulat genannten Nutzungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Soweit im Postulat eine Nutzung der Liegenschaft als öffentliche WC-Anlage in Betracht gezogen wird, ist festzuhalten, dass im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt H10 auf dem Grundstück Nr. 322, Triesenberg, die Errichtung eines Infrastrukturgebäudes vorgesehen ist, welches unter anderem eine öffentliche WC-Anlage umfasst. Vor diesem Hintergrund besteht für eine Nutzung des Zollhauses als öffentliche WC-Anlage kein Bedarf mehr.

Eine Nutzung des Zollhauses Steg als Skidepot für Langläuferinnen und Langläufer oder für Zwecke der Langlaufinfrastruktur wurden ebenfalls geprüft. Im Mai 2026 hat die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften den Verein Valünalopp nochmals im Zusammenhang mit einer zukünftigen Nutzung des Zollhauses Steg nach einem Interesse an einer Anmietung zu marktüblichen Konditionen angefragt. Ein konkretes Interesse bzw. Mietinteresse für eine entsprechende Nutzung des Zollhauses wurde dabei verneint.

Die im Postulat angeführte Möglichkeit einer flexiblen Nutzung im Sinne von vielfältigen Nutzungen im öffentlichen Interesse wird grundsätzlich bestätigt, setzt jedoch konkrete Projekte sowie eine mehrjährige, wirtschaftlich tragfähige Umsetzung voraus.

Die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften hat zur Abklärung aktueller Nutzungsperspektiven im Mai 2026 verschiedene potenzielle Nutzer kontaktiert. Dabei hat sich gezeigt, dass lediglich ein potenzieller Nutzer ein konkretes Interesse bekundet hat. Ein Interesse an der Anmietung zu marktüblichen Konditionen wurde grundsätzlich bestätigt.

Eine kurzfristige Nutzung ist aufgrund des Gebäudezustands und den notwendigen Investitionsmassnahmen ausgeschlossen. Nach einer Sanierung des Zollhauses Steg ist eine künftige Nutzung grundsätzlich denkbar und wird vertieft geprüft.

Parallel dazu wird eine Nutzung für staatliche Zwecke geprüft.

Weitere Nutzungen sind grundsätzlich möglich. Diese werden geprüft, sofern ein konkreter Bedarf besteht, ein tragfähiges Konzept vorliegt und eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet werden kann.

4. WEITERES VORGEHEN

Die Regierung wird die Prüfung möglicher Nutzungen im Zusammenhang mit den notwendigen Sanierungsmassnahmen durch die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften weiterführen.

Im Vordergrund steht derzeit die Klärung einer Nutzung als Mietliegenschaft. Parallel dazu werden alternative Nutzungen, insbesondere für staatliche Zwecke, geprüft.

Weitere konkrete Anfragen, sofern sie eingehen, werden ebenfalls geprüft.

Ziel ist es, eine nachhaltige und zweckmässige Nutzung der Liegenschaft sicherzustellen und diese langfristig im Eigentum des Landes zu halten.

II. ANTRAG DER REGIERUNG

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

Antrag,

der Hohe Landtag wolle diese Postulatsbeantwortung zur Kenntnis nehmen und das Postulat vom 23. Februar 2026 abschreiben.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

gez. Brigitte Haas