

Zeitschrift: Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin
Herausgeber: Verein Saiten
Band: 6 (1999)
Heft: 68

Artikel: Schloss zu verkaufen
Autor: Rosenbaum, Harry
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-885628>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Vorbei die Zeiten, da politische Macht und Prunk sich in einem Schloss manifestierten. Stattdessen werden den herrschaftlichen Häuser neue Nutzungen einverleibt: Museen, Bildungsstätten, Kliniken.

Doch auch hier scheint der Raumbedarf allmählich gedeckt: Schlösser sind die erklärten Ladenhüter der Immobilienbranche.

Schloss zu verkaufen Von Schlossverkäufern und Schlosskäufern

von Harry Rosenbaum

Die Schweiz ist nicht das Land der grossen Schlösser. Dafür liegen wir zu weit ab von der Loire. Wir sind vielmehr das Land der vielen kleinen Schlösschen, einst die amtgegebenen Behausungen von Vögten und Statthaltern. Die Obrigkeit manifestiert sich inzwischen nicht mehr dergestalt und sitzt lieber hinter transparenten Glasfassaden als hinter dicken Mauern. Das bringt mehr Bürgernähe und ist funktionaler. Bleibt nur noch das Interesse von Museen, Bildungsstätten und Nobelgastro-nomen an den Prunkbauten aus vergangenen Zeiten. Auch hier scheint der Raumbedarf gedeckt. Das ist der Grund, weshalb Schlösser die erklärten Ladenhüter der hiesigen Immobilienbranche sind. Wer trotz der objektiven Nutzlosigkeit ein Schloss erwirbt, braucht un-gemeines Selbstvertrauen.

Schlüsselfertig

Schloss Herblingen, hoch über Schaffhausen, steht seit einem Jahr leer, grüsst die Landschaft und wartet auf Käufer. Verhandlungspreis: sieben Millionen Franken. Mit dem Verkauf be-traut ist der Zürcher Rechtsanwalt Michael Werder. Er hat die spezialisierte Londoner Im-mobilienfirma Knight Frank International vor-geschaltet, die Herblingen in einschlägigen Kunst- und Kulturmagazinen rund um den Erdball anpreist und im Hochglanzprospekt als *imposing and historical castle with im-*

pressive views of the swiss alps and the black forest empfiehlt. Einige InteressentInnen ha-ben sich gemeldet, jedoch warm geworden ist noch keiner.

Das erstaunt, denn der Herrnsitz ist kein Investitionsmoloch, wie er in dieser Kategorie von Behausungen zu erwarten ist, sondern schlüsselfertig. Die Anlage an der Südseite des Reiat wird dominiert von einem 32 Meter hohen Turm aus dem 12. Jahrhundert und ei-nem Stück Ringmauer mit Wehrgang aus der-selben Epoche. Punkto Bewohnbarkeit deckt der dreistöckige Palas, der als Querbau die ganze Breite der Westfront einnimmt, alle An-sprüche der Gegenwart. Die sanitären und elek-trischen Einrichtungen sind auf dem neu-esten Stand, die Zentralheizung funktioniert auf Knopfdruck und die doppelverglaste Fenster schützen vor Zugluft und Wärmever-lust. Die Parkanlage auf dem sechseinhalb Hektaren grossen Areal wird jeden Tag vom Schlossgärtner gepflegt. Die etwas abseits ge-legenen Ökonomiegebäude sind als Taverne und Antik-Boutique vermietet, die landwirt-schaftliche Nutzfläche verpachtet. Nicht un-interessant für einen Käufer des Schlosses, denn damit ist teilweise schon für die Amor-tisation gesorgt.

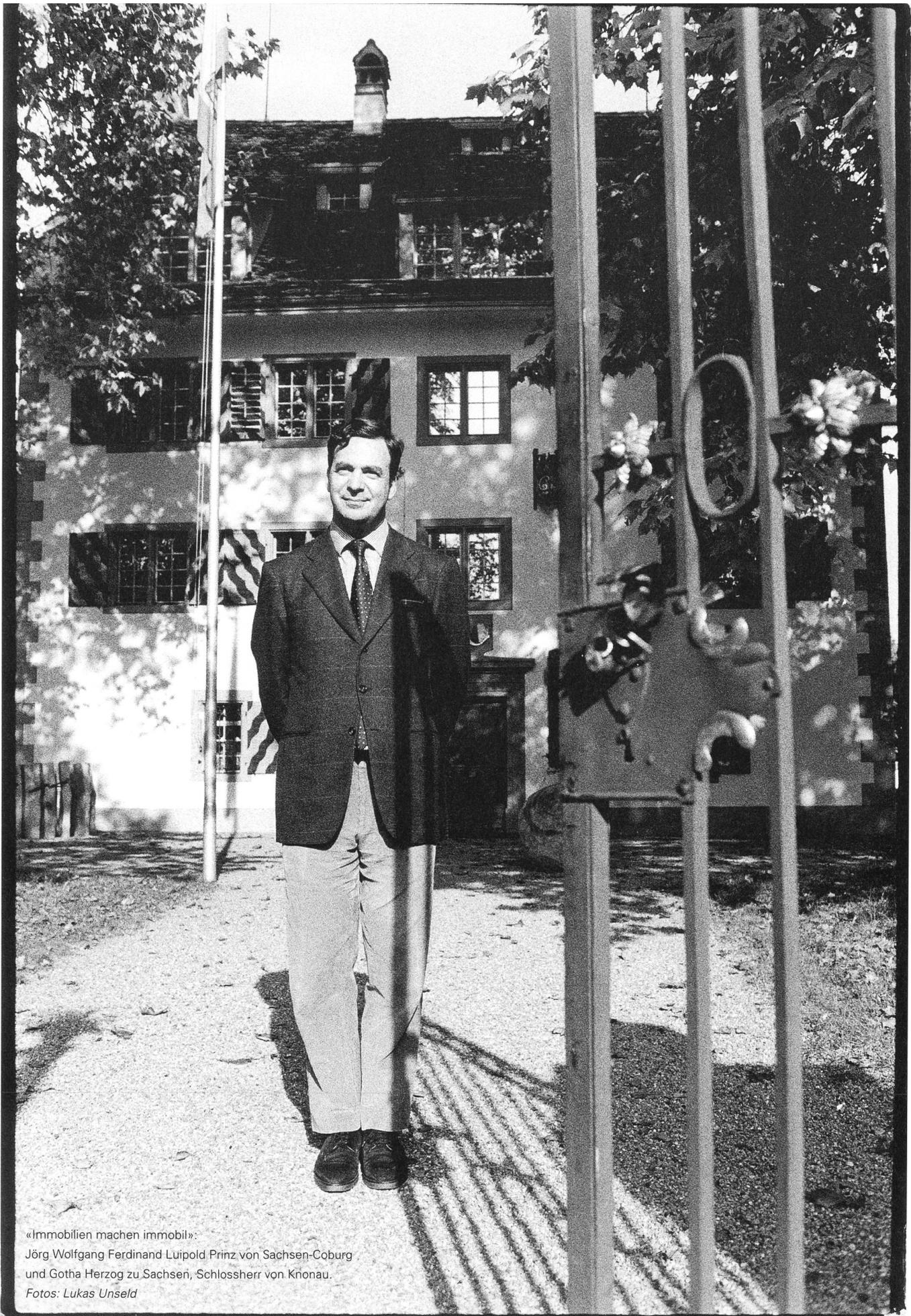
Im September vor einem Jahr ist Herblin-gen «geplündert» worden. In einer fünf-tägigen Marathon-Auktion versteigerte Chris-tie's den gesamten Schlossinhalt: Möbel, Por-zellan, Silberobjekte, Teppiche, Tapisserien,

Skulpturen; insgesamt über 2500 Einzel-stücke. Das kam so: Der 71jährige Schloss-herr Henk Nieboer hatte nach 45 Jahren ge-nug von der feudalen Wohnumgebung und beschloss, sich in eine Tessiner Villa zurück-zuziehen, ohne Herblingen Hausrat. Der Holländer kaufte 1953 zusammen mit seinem Lebenspartner, dem Schweizer Innenarchi-tekten Max Rutishauser, Herblingen für 220 000 Franken. Damals war der Adelssitz nichts anderes als eine Ruine.

Hollywood lässt grüssen

Die beiden Antik-Händler und Wohnungs-designer verwirklichten in dem alten Gemäuer ihre Schlossfantasien und feierten rauschende Bällnächte mit Hollywood-Grössen wie Gloria Swanson, Lilli Palmer und Audrey Hepburn. Rutishauser starb 1991 und Nieboer nur kurz nach der Ausverkaufaktion von Christie's. Seither steht der Zwölf-Zimmer-Palast mit seinen Deckenplastiken, Parkettböden, Wand-täferungen und Kachelöfen leer.

Herblingen hatte wechselvolle Zeiten. Im Jahre 1052 soll Papst Leo IX auf dem Reiat Station gemacht und die noch erhaltene Schlosskapelle geweiht haben. Auch Leo-pold I, Herzog von Habsburg, stieg ab auf Herblingen. Das Schloss war ursprünglich Stammsitz eines Rittergeschlechts. Im 13. Jahrhundert kam es in den Besitz der Herzö-ge von Österreich, später bewohnten es die Edlen aus Schaffhausen, im 16. Jahrhundert



«Immobilien machen immobil»

Jörg Wolfgang Ferdinand Luipold Prinz von Sachsen-Coburg
und Gotha Herzog zu Sachsen, Schlossherr von Kronau.

Fotos: Lukas Unseld

war es Sitz der Obervögte der Munotstadt und im 17. Jahrhundert zog ein Bankier aus Wien auf den Reiat. Irgendwann ging das Interesse am imposanten Wohnmöbel zu Ende – es zerfiel, bis es von Rutishauser/Nieboer aus dem Dornröschenschlaf wieder wachgeküsst worden ist.

Schlossfantasien auf CAD

Zurück in die Gegenwart. Wie verkauft man ein Schloss, gibt es dafür ein Rezept? So einfach, meint der Zürcher Anwalt und Willensvollstrecker des letzten Schlossherrn auf Herblingen, sei es denn auch wieder nicht. Anstelle eines Rezeptes hat Werder ein gutes Konzept. Kaufinteressenten erhalten detaillierte Informationen über den baulichen Zustand des Objektes. Die Räume sind genaustens ver-

messen worden und auf CAD-Plänen abgespeichert. So können potentielle Käufer ihre Schlossfantasien am Computer durchspielen. Punkto Denkmalschutz bestehen nur rudimentäre Auflagen. Eine künftige Nutzung muss sich lediglich ans bäuerliche Bodenrecht und die vorhandene Zonenplanung halten. Zusätzliche Bauten können erstellt werden, sofern sie in die Gesamtanlage passen. Mehrere Nutzungsmöglichkeiten stehen also offen: Werder denkt an den Kunst- und Antikhandel, an vermögende Private mit exquisiten Wohnbedürfnissen und an die Hotellerie. Vom neuen Eigentümer verlangt der verstorbene Besitzer letztwillig die Übernahme von zwei Dutzend Pfauenvögeln, ein paar Schafen, drei Schlosskatzen und des spanischen Schlossgärtners.



Prinz kauft Schloss

Szenenwechsel: Neben Schlossverkäufern gibt es auch Schlosskäufer. Zu dieser raren Spezies zählt Jörg Wolfgang Ferdinand Luipold Prinz von Sachsen-Coburg und Gotha Herzog zu Sachsen. Schlicht ein Banker und Vermögensverwalter, dem es in Deutschland zu eng geworden ist und der in der Schweiz eine offenere Welt gefunden hat. Knappe Vierzig, Kulturliebhaber und wenig erpicht auf seine vielen angeborenen Titel. Vor nicht ganz zwei Jahren wurde Herr Von Sachsen Besitzer von Schloss Knonau im gleichnamigen zürcherischen Amtsbezirk. Vor ihm stökelte Rock-Röhre Tina Turner auf der Suche nach einem Herrschaftssitz durch die geschichtsträchtigen Räume, in denen zwischen 1507 und 1792 48 Amtsvögte residierten. Aus zwei Gründen erlosch aber das Kaufinteresse der Turner: Das Leben im Schloss liess sich zu wenig von der Öffentlichkeit abschotten und denkmalpflegerische sowie technische Gründe verhinderten den Einbau des gewünschten grosszügigen Badezimmers.

Für den deutschen Exil-Adeligen hingegen war Knonau genau das Richtige. Er kam mit einem Nutzungskonzept, Erfahrungen im Schlossunterhalt und dem festen Willen, hier nicht nur zu wohnen, sondern die Anlage über kulturelle Veranstaltungen auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Vier Jahre lang stand das Schloss leer und hing wie ein Stein am Hals einer Bank. Ausgeschrieben war Knonau für 4,6 Mio. Franken. Gekauft hat es Herr Von Sachsen für 2,6 Mio. Im Erdgeschoss betreibt der Schlossherr im stillvollen Ambiente ein Kunst- und Antiquitätengeschäft, das sich auf Meissner und altes Zürcher Porzellan spezialisiert hat. Das erste Geschoss kann für Geschäftsanlässe und kleine Seminarveranstaltungen gemietet werden. Im darüberliegenden Geschoss wohnt der Besitzer. Das Wirtschaftsgebäude im Schlossgarten hat Herr Von Sachsen zum Konzertsaal mit 120 Sitzplätzen ausbauen lassen. Darin steht ein hundertjähriger Mahagoni-Flügel. Der Garten steht jungen bildenden Künstlern

Zu verkaufen: Schloss Herblingen
mit Turm und Gemälden.

aus der Region für die Freilicht-Ausstellung ihrer Werke offen. Wer im Dorf heiratet, darf unentgeltlich das alte Trauungszimmer im Schloss benutzen. Um den Treppenaufgang aus dem 18. Jahrhundert nicht überstrapazieren, ist ein Lift eingebaut worden. Der grösste bauliche Eingriff im Innern des Schlosses.

«Ursprünglich war Knonau ein Wasserschloss mit Zugbrücke», erzählt Herr Von Sachsen. «Einer der Landvögte hat das Schloss trockenlegen lassen, weil ihn die Mücken zu sehr plagten.» Damit der Bezug zur Vergangenheit nicht ganz vergessen geht, hat der Schlossbesitzer eigenhändig den völlig zugewachsenen Bach im Garten wieder freigelegt. – «Die Nachbarn dachten zuerst, ich wolle eine Tiefgarage bauen», schmunzelt der Banker mit dem Flair für Schlösser. Sein Credo: «Wer eine solche Liegenschaft erwirbt und sie erhalten will, muss Herzblut fliessen lassen. Er muss risikobereit sein und sich damit abfinden, dass er auch zu einem Stück ein Gefangener seines eigenen Projektes wird. Immobilien machen immobil, sage ich immer wieder meinen Klienten, die sich grosse Häuser anschaffen.»

Ein Fonds für Schlösser?

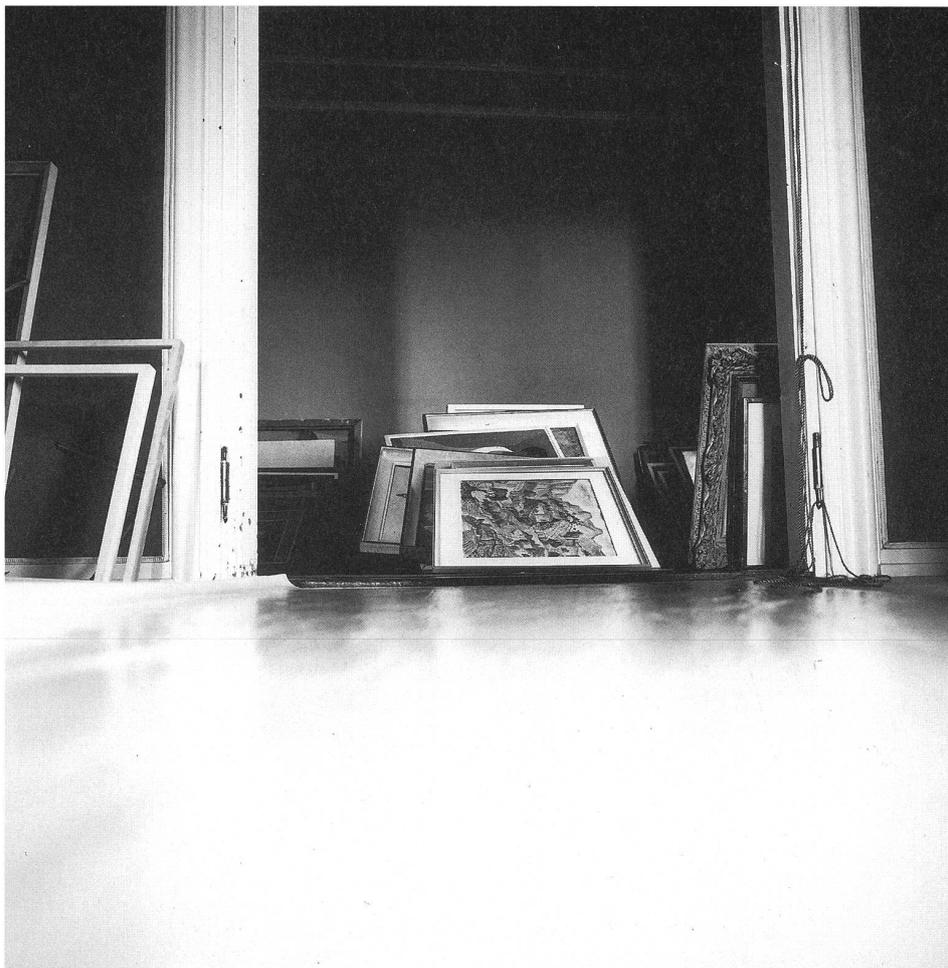
Für Herr Von Sachsen sind Schlösser prädestiniert als regionale Kultur- und Begegnungsstätten. Er trägt sich mit der Idee, einen Fonds zu äufnen für den Ankauf von Schlössern und Herrschaftssitzen, damit dort Kunstsammlungen öffentlich ausgestellt werden können. – «Zuviele dieser Sammlungen verstauben heute in den Depots der Museen, weil einfach der Platz fehlt, sie zu zeigen», klagt der Schlossherr. Er ist überzeugt, dass die Idee funktioniert, weil sie für private Anleger attraktiv und für die Öffentlichkeit von hohem Nutzen ist.

Besitzer von Schlössern und Herrschaftsbauten in der Schweiz ärgern sich seit Jahren über eine undifferenzierte Besteuerung ihres Besitzes, welcher gleich eingestuft würde wie Einfamilienhäuser und Geschäftsliegenschaf-

ten. «Domus Antiqua Helvetica», die lose Vereinigung der Eigentümer von historischen Bauten, verlangt ein an die Leistungen und Lasten der Besitzer von Schlössern und Herrschaftsbauten angepasstes Steuergesetz. So sollen Restaurierungen und Renovationen nicht mehr als Wertvermehrung taxiert, sondern von der Steuer voll abgesetzt werden können. Zudem soll beachtet werden, dass im Vergleich mit einem normalen Objekt bei einer historischen Baute Aufwand und Nut-

zung höher sind, was ersteres betrifft und geringer, was letzteres anbelangt. Von einem Marktwert, so Domus Antiqua Helvetica, kann bei historischen Bauten nicht gesprochen werden und darf deshalb fiskalisch gar nicht existieren.

Harry Rosenbaum, Journalist, Jahrgang 1951, lebt in St.Gallen. Schreibt für «SonntagsBlick» und die Nachrichtenagentur AP.



Postfeudal:

Prominente Schlossherren und -damen im ausgehenden 20. Jahrhundert

Die Aristokratie ist passé, es lebe die Demokratie. Gerade dieser Verlust mag wohl in dem einen oder der anderen Sehnsüchte wecken. Davon befallen sind nicht nur Politiker wie **Christoph Blocher**. Unter den SchlossbesitzerInnen in unsern Breitengraden wimmelt es von neureichen Anwälten, Immobilienhändlern, Tierärzten, pensionierten Verlegern – und ehemaligen Grössen aus dem Showbizz. Prominentes Mitglied dieser Gilde ist **Götz Peter van Eyck**, weltberühmt geworden als «Dr. Mabuse» (Fritz Lang). Van Eyck, Gutsbesitzerssohn aus Pommern, zog nach abgebrochenem Musikstudium anfangs 30er in die weite Welt und landete als Barpianist am Broadway. Später arbeitete er in den USA als Lastwagenfahrer und kam so nach Hollywood, wo er 1943 von Billy Wilder entdeckt wurde. 1959 erwarb sich der alternde Star das Schösschen Bergsteig in St.Margrethen, wo er bis zu seinem Tod (1969) lebte. Im Rheintal hatte er nur wenig Freunde - einer war der in Au wohnhafte Hugo Schmidheiny.

Ein anderes Oberhaupt der Schmidheiny-Dynastie, der über 90jährige **Peter Schmidheiny**, bewohnt bis heute Schloss Heerbrugg – jenes Schloss, in dem der St.Galler Künstler und Kuriositätensammler Andreas Renuus Högger im letzten Jahrhundert adlige englische Söhne im Zeichnen unterrichtete. Auch richtige Adlige residieren noch heute auf Ostschweizer Schlössern, um alte Schätze und Traditionen aus feudalistischen Zeiten zu bewahren: So etwa Ehepaar **von Heyl** im Schloss Pfauenmoos in Berg. Auch Nationalsozialisten haben sich in Ostschweizer Schlössern niedergelassen – auf Schloss Weinfeldern lebte bis zu seinem Tod **August von Fink**, Sohn vom **Baron von Fink**, ein Altnazi, der sich seinen Lebensabend mit seiner reichhaltigen Kunstsammlung verkürzte.



Schloss Knonau

Auch wenn **Tina Turner** doch nicht in Herblingen eingezogen ist, weil ihr das Badezimmer zu wenig feudal schien, darf sich die Ostschweiz glücklich schätzen, eine der einst schönsten Stimmen der Welt als Schlossherrin zu beherbergen: **Lisa della Casa**, inzwischen über 80, wohnt bis heute zurückgezogen im Schloss Gottlieben. Laut Aussagen von Dorfbewohnern war sie seit Monaten nicht mehr ausserhalb des Schlossgeländes gesichtet.

Wenn fürnehme Aristokratie an Macht verliert, äussert sich dies hin und wieder auch im Lebenswandel adliger Nachfahren – auf Schloss Wiggen sollen in den 70ern wilde Exzesse ihre Spuren hinterlassen haben. Gastgeberin dazu soll die Schwester des damaligen **Mager-Bitter-Direktors** gewesen sein. Einer der letzten Monarchen Mitteleuropas, **Fürst von Lichtenstein**, hat sich kürzlich ein Schloss im Schaffhausischen erworben – um darin Angestellten seiner Bank einen würdigen Rahmen zur Weiterbildung bieten zu können. Und mit Zollikofers ist eine der berühmtesten St.Galler Familiendynastien der letzten Jahrhunderte noch immer im Besitz von Schloss Altenklingen. Da ist der Verdacht angebracht, dass es diese feudale Umgebung ist, in der sich Ex-Tagblatt-Verleger **Hans Zollikofer** für seine Theaterstücke inspirieren lässt. Das Pseudonym des Autors des kürzlich in der Kellerbühne uraufgeführten Stückes «Papst für 33 Tage» lautete ja schliesslich Heinrich **Altenburg**.

(A.R.)

Endgames

Essays zur Kunst der
Jahrhundertpassagen

20. November 1999

bis 20. Februar 2000

Kunstmuseum St.Gallen

Kunstmuseum
Museumstr. 32
Dienstag bis
Samstag
10 bis 12 Uhr
14 bis 17 Uhr
Sonntag
10 bis 17 Uhr
24., 25., 31. Dez.
und 1. Jan.
geschlossen

Leni Hoffmann

25. September

bis 28. November 1999

Kunstverein St.Gallen

Kunstmuseum

Kunstmuseum
Museumstr. 32
CH-9000 St.Gallen
Dienstag bis
Samstag
10 bis 12 Uhr
14 bis 17 Uhr
Sonntag
10 bis 17 Uhr

Einfach gut!

Täglich wechselndes Angebot

Natürliche

Fisch- und Fleischspezialitäten

Frischmarkt-

Vegetarische Gerichte.

küche.



Appenzellerhof

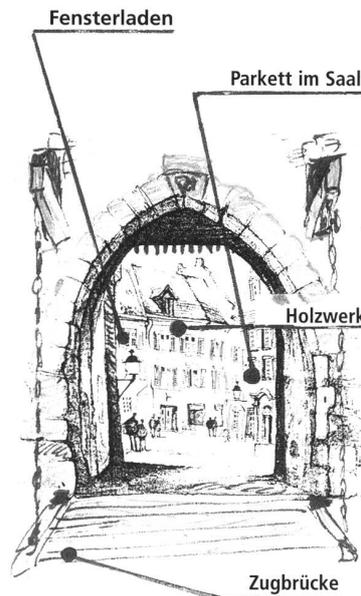
Hotel • Restaurant • Kurhaus

Laure und Herbert Sidler, CH-9042 Speicher AR
Telefon 071/344 13 21, Telefax 071/344 10 38

GILDE



hand'werk



Auch heute noch möchten
Schlossherren und -damen
natürliche Farben: LIVOS

Bauökologie
Um- und Neubauten

Parkett verlegen
und schleifen
biologisch behandeln
Schleifmaschinen-
vermietung

Lehm- und Holzbau
LIVOS-Naturfarben-
Verkauf
Malerei

Regenwassernutzung
Dachbegrünung
Glaserei
Möbelrestauration
Feng-Shui-Beratung

hand'werk
Spyristrasse 2
9008 St.Gallen
Fon 071 244 53 33
Fax 071 244 53 32