

# Wohnbaugenossenschaft: Raumplanung und Nachhaltigkeit

Von Jnes Rampone-Wanger

**bau:zeit** Herr Erhart, welchen Beitrag leistet die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein im Kontext zum Thema Raumplanung und Siedlungsentwicklung in Liechtenstein? Für heute und morgen? Wo sehen Sie Chancen und Risiken?

**Martin Erhart:** Liechtenstein ist von der Zersiedelung sehr stark betroffen. Die Ursache für dieses raumplanerische Problem liegt in der Vergangenheit, durch zu gross ausgewiesene Bauzonen in den einzelnen Gemeinden. Auch unser Wohlstand hat dazu beigetragen, dass wir uns die daraus resultierende teure Infrastruktur leisten konnten. Diese Fehlentwicklung kann nicht von heute auf morgen behoben werden, es wird eine Aufgabe für mehrere nachfolgende Generationen sein, die Weichen dafür müssen aber schon heute gestellt werden. Um eine kompaktere und nachhaltigere Siedlungsentwicklung raumplanerisch umsetzen zu können, braucht Liechtenstein ein Raumplanungsgesetz. Die Wohnbaugenossenschaft leistet ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit verdichtetem Bauen. Die Wohnungen haben eine geringere Wohnfläche pro Bewohner und die Belegungsdichte wird vorgeschrieben. Es gilt die Regel Wohnungsgrösse = Anzahl Personen + 1. Das bedeutet, dass eine dreiköpfige Familie



maximal eine 4 oder 4 ½ Zimmer Wohnung belegen darf.

**Wie stellt sich die LIA (Liechtensteinische Ingenieur- und Architektenvereinigung) als Berufsorganisation zum genossenschaftlichen Wohnungsbau in Liechtenstein?**

Mittlerweile ist es in Liechtenstein sehr schwierig geworden, Wohneigentum erwerben zu können. Wenn man als mittelständischer Verdiener das eigene Haus oder die eigene Wohnung bauen möchte, ist das wegen der hohen Bodenpreise kaum mehr möglich. Ausgenommen sind diejenigen, die das Glück haben, ein Grundstück aus dem Fami-

liehenbesitz zu erhalten. Auch die Preise für Mietwohnungen sind dementsprechend hoch. Für eine Familie mit Kindern im unteren Mittelstand ist es nicht mehr so einfach, im «Hochpreis-Land» Liechtenstein «über die Runden» zu kommen. Die Gründung der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, die genau dieses Anliegen von bezahlbarem Wohnraum unterstützt und fördert, wurde vom LIA Vorstand als sehr positiv bewertet. Die Idee, dass sich Menschen solidarisch in einer gemeinnützigen Struktur zusammenschliessen, um Wohnraum zu realisieren, der langfristig der Bodenspekulation entgegenwirkt, gibt es z.B. in der Schweiz schon sehr lange. Bereits 1919 wurde der Verein Wohnbaugenossenschaft Schweiz gegründet, eine zweite grosse Gründungs- und Bauwelle folgte später, in der Zeit der grossen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Warum also nicht in Liechtenstein ein bewährtes Modell einführen?

liensbesitz zu erhalten. Auch die Preise für Mietwohnungen sind dementsprechend hoch. Für eine Familie mit Kindern im unteren Mittelstand ist es nicht mehr so einfach, im «Hochpreis-Land» Liechtenstein «über die Runden» zu kommen.

Die Gründung der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, die genau dieses Anliegen von bezahlbarem Wohnraum unterstützt und fördert, wurde vom LIA Vorstand als sehr positiv bewertet. Die Idee, dass sich Menschen solidarisch in einer gemeinnützigen Struktur zusammenschliessen, um Wohnraum zu realisieren, der langfristig der Bodenspekulation entgegenwirkt, gibt es z.B. in der Schweiz schon sehr lange. Bereits 1919 wurde der Verein Wohnbaugenossenschaft Schweiz gegründet, eine zweite grosse Gründungs- und Bauwelle folgte später, in der Zeit der grossen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Warum also nicht in Liechtenstein ein bewährtes Modell einführen?

**Sie sind Vorstandsmitglied der LIA (Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung) und haben in diesem Gremium das Ressort Architekturwettbewerb und Raumentwicklung inne. Wie haben Sie das Verfahren des Wohnbaugenossenschafts-Projek-**



## Martin Erhart

Dipl. Architekt FH/BSA

Martin Erhart hat nach einer abgeschlossenen Hochbauzeichnerlehre von 1989 bis 1994 an der Liechtensteinischen Ingenieurschule Architektur studiert. 1999 gründete er seine eigene Aktiengesellschaft die Erhart + Partner AG. Seitdem ist er als Architekt in Liechtenstein tätig. 2002 wurde er in den Bund Schweizer Architekten aufgenommen und 2007 in den Vorstand der Liechtensteinischen Ingenieur- und Architektenvereinigung LIA gewählt. Seit 2010 ist er in der LIA zuständig für das Ressort Architekturwettbewerbe und Raumentwicklung.

**tes Liechtenstein in Bezug auf das Verfahren – Qualitätssicherung und Wettbewerb – erlebt?**

Harald Beck, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, hat mich gefragt, ob wir als Fach-Organisation die Wohnbaugenossenschaft bei der Durchführung des ersten Architekturwettbewerbs beratend unterstützen können. Unsere fachliche Unterstützung wurde vom Vorstand einstimmig beschlossen und zugesagt. Der Architekturwettbewerb wurde dann in Form eines nicht anonymen Studienauftrags gemäss SIA Ordnung 143 durchgeführt. Das ist ein bewährtes Verfahren nach den Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA). Als LIA Vertreter, mit Erfahrung im Wohnungsbau, durfte ich die Leitung der Jurierung am 01. Oktober 2014 übernehmen. Die Jury war mit kompetenten Fachpersonen besetzt, wie z.B. Martin Wenger, Vorstandsmitglied der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich und Daniela Weber, Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Schweiz.

**Tauscht sich die LIA auch mit schweizerischen Organisationen/Wohnbaugenossenschaften und Architektenvereinigungen aus?**

Bis zur Gründung der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein war Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Liechtenstein kein Thema. Auch die LIA hat sich nicht damit beschäftigt. Kontakte zu anderen Wohnbaugenossenschaften gibt es bis heute nicht.

» **Das Thema der Nachhaltigkeit ist für die Wohnbaugenossenschaft nicht nur in energetischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht wichtig, sondern wird als ganzheitliche Strategie mit vielen Parametern betrachtet.**

An einem zukünftigen Austausch mit der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein sind wir sehr interessiert. Kontakte zu anderen Berufsorganisationen wie der SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) oder zum BSA (Bund Schweizer Architekten) gibt es. In unserer Vereinigung sind Mitglieder die auch im SIA oder im BSA sind.

**Wohnbaugenossenschaften erfüllen einen hohen Level der Nachhaltigkeit bezüglich Zielen, die sich das Land auf die Fabne schreibt: nämlich eine energetische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Können Sie dies als Fachexperte bestätigen oder sehen Sie dies anders? Wie trifft das auf die erste Wohnbausiedlung am Birkenweg zu?**

Das Thema der Nachhaltigkeit ist für die Wohnbaugenossenschaft nicht nur in energetischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht wichtig, sondern wird als ganzheitliche Strategie mit vielen Parametern betrachtet. Soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau bedeutet, in der Gegenwart Wohnungen zu

errichten, die für möglichst viele Menschen von Nutzen sind, ihren sozialen Zusammenhalt fördern und von zukünftigen Generationen auch noch genutzt werden können. Die Qualität der Wohnungen spielt dabei eine wichtige Rolle. Die Grundrisse müssen alltagstauglich und flexibel sein und gut mit Tageslicht versorgt werden. Es braucht Gemeinschaftsräume im Innen- und Aussenraum, um soziale Kontakte zu fördern.

**Wie beurteilen Sie konkret das erste Wohnbausiedlungsprojekt der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein am Birkenweg in Vaduz?**

Den Architekturstudienauftrag hat das Projekt vom Architekturbüro BBK aus Balzers gewonnen. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die hohe Qualität der einzelnen Wohnungen, die ortsbaulich gleichwertige Definition der Baukörper, die subtile Umgebungsgestaltung im Sinne von genossenschaftlichem Wohnen sowie die massive, langlebige und unterhaltsarme Konstruktion des Gebäudes. Aus meiner Sicht ist

das eine sehr gute Ausgangslage für ein erfolgreiches und nachhaltiges Projekt für die Wohnbaugenossenschaft. Ich bin mir sicher, dass die neuen Gebäude mit der vorgeschlagenen Umgebungsgestaltung eine Bereicherung für das Quartier darstellt und dass sich die zukünftigen Bewohner in den neuen Wohnungen wohl fühlen werden.

Die **Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein** verfolgt den Zweck, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist bestrebt, Wohnraum in allen Gemeinden Liechtensteins und für alle Einwohner in Liechtenstein anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Des Weiteren fördert sie das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

## Kontakt

wbl Wohnbaugenossenschaft in Liechtenstein e.G.  
Zollstrasse 32/34  
9490 Vaduz  
T +423 235 84 40  
F +423 235 84 84  
[www.wohnbau.li](http://www.wohnbau.li)  
[office@wohnbau.li](mailto:office@wohnbau.li)