

WOHNBAUSIEDLUNG BIRKENWEG VADUZ



Das Mi(e)teigentum – Eine wichtige Zukunftsoption

Mieten und kaufen, diese Art von Wohnraumbildung ist den meisten Leuten geläufig. Der gemeinnützig, genossenschaftlich organisierte Wohnungsbau, das sogenannte Mi(e)teigentum, ist weniger bekannt. Leistbarer Wohnraum für jedermann, Nachbarschaftlichkeit und Gemeinnützigkeit stehen seit jeher im Fokus der seit über 100-jährigen schweizerischen Wohnbaugenossenschaftsbewegung. Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein beleuchtet und fördert das Thema des dritten Weg im Wohnungsbau und eröffnet damit für Liechtenstein neue Wohnraumperspektiven.

Mit der WBL hält in Liechtenstein eine praktikable Möglichkeit Einzug, die einen Weg zwischen Eigentum und Miete sucht. In den Nachbarländern kann der gemeinnützige Wohnungsbau eine lange sowie erfolgreiche Tradition verbuchen. Die ersten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz wurden bereits 1919 gegründet. Anlass hierfür waren die schlechten Wohnbedingungen in den Städten. Eisenbahngenossenschaften zählen wohl zu den bekanntesten. Heute stehen neben den finanziellen Herausforderungen auch gesellschaftspolitische und soziale Aspekte im Vordergrund, um das Mi(e)teigentum für Personen mit mittleren Einkommen zu

fördern. Schweizweit ist rund jede 20. Wohnung heute eine Mi(e)teigentumswohnung, in Städten wie Zürich sogar jede 10. Die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, altbewährt und urdemokratisch, wird seit jeher international quer durch alle politischen Lager unterstützt. Im Gegensatz zum sozialen Wohnungsbau, bei welchem der Staat oder die Gemeinden auf eigene Rechnung bauen, unterhalten und verwalten und zu subventionierten Kosten selbst vermieten. Der gemeinnützig, genossenschaftlich organisierte Wohnungsbau setzt dabei auf Eigenverantwortung der Mitglieder. Der Staat und die Steuerzahler werden dabei nachhaltig entlastet. Die Kommu-

nen konzentrieren sich auf die politischen Rahmenbedingungen. Gerade auf einer Landesfläche von 160 km² in Liechtenstein ist es bei relativ konstantem Bevölkerungswachstum klar, dass es immer weniger Menschen gibt, die in den Genuss kommen, aus dem Familienbesitz einen wertvollen Baugrund zu erben. Auch ist es Tatsache, dass nicht längst jeder über grössere finanzielle Mittel oder ein erhöhtes Einkommen verfügt, um sich ein Eigenheim zu erwerben. Ein gesundes Mass des dritten Weges ist für eine funktionierende Gesellschaft und den Immobilienmarkt daher notwendig und unabdingbar, auch für Liechtenstein.

Die ersten Wohnungen dieser Art in Liechtenstein entstehen derzeit in Vaduz. Der Entwurf der Wohnbausiedlung und die architektonische Konzeption, welche aus einem Architektur-Studienwettbewerb zur Qualitätssicherung hervorging, stammen aus der Feder der BBK Architekten AG in Balzers. Der Baubeginn erfolgte am 13. April 2015. Der Bezug ist auf Anfang 2017 geplant. Mietinteressenten haben nun die Möglichkeit, sich zu melden und durch eine Mitgliedschaft bei der WBL eine Wohnung zu sichern. Es gilt zu hoffen, dass auch weitere Gemeinden die Wichtigkeit der WBL für die Zukunft praxisnah erkennen und für ihre Einwohner Perspektiven eröffnen.



Die Wohnbausiedlung Birkenweg in Vaduz liegt an sehr ruhiger, aber zentraler Lage mitten im Herzen von Vaduz. Die harmonische Einbettung in das Wohngebiet, der halböffentliche Birkenweghof, der angrenzende Kinderspielplatz oder die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sprechen für die Lage.

Architektur

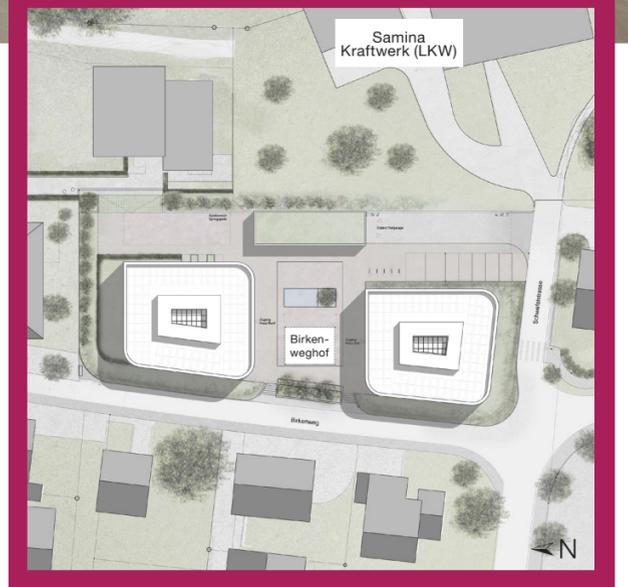
Frank Brunhart, dipl. Arch. ETH/BSA

«Das Wohnbauprojekt am Birkenweg in Vaduz besteht aus zwei ähnlich dimensionierten, viergeschossigen Dreispännern, die sich mit einem weiten Zwischenraum in westliche und südliche Richtung orientieren. Die beiden Baukörper spannen einen halböffentlichen Hof auf, der die Idee genossenschaftlichen Wohnens verkörpert. Dem bestehenden Gestaltungsplan wird ortsbaulich eine zusätzliche Qualität verliehen: Die Orientierung parallel zur Topographie des bewaldeten Hangfusses und der Blick in den Talraum der Landschaft.

Der Hof liegt leicht erhöht vom Strassenniveau auf einem Sockel, welcher als gemeinsame Adresse der beiden Wohnhäu-

ser am Birkenweg dient. Die Eingänge sind als gedeckte Loggien direkt am «Birkenweghof» angeordnet, die bereichern die Diversität von Begegnungsorten im Wohnensemble.

Die Wohnungen der beiden Häuser sind als Eckgrundrisse konzipiert, die mittels Schaltung unterschiedlichster Zugschnitte und Grösse generieren können. Dadurch wird eine Durchmischung der Bewohnergruppen gefördert. Es wird ein Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen der Bewohner geboten. Der grau-grüne Klinker als Fassadenmaterial vermittelt Solidität und Langlebigkeit. Die Vor- und Rücksprünge der Brüstungsbänder gliedern die Oberflä-



chen und erzeugen Plastizität durch ihr Licht- und Schattenspiel. Das Energiekonzept erfüllt die Anforderungen des Minergie-A Standards, was einer ausgeglichenen Energiebilanz entspricht.»

bbk

ARCHITEKTEN AG | LIA | SIA | BSA

Frank Brunhart Dipl. Arch. ETH
Johannes Brunner Dipl. Arch. ETH
Nic Wohlwend Dipl. Arch. HTL/FH

Gebäude Nord

4.5 Zimmer-Wohnung 110.4 m²

OG3: N-3-W11 OG2: N-2-W08 OG1: N-1-W05

3.5 Zimmer-Wohnung 96.0 m²

OG3: N-3-W09 OG2: N-2-W06 OG1: N-1-W03

3.5 Zimmer-Wohnung 98.3 m²

OG3: N-3-W10 OG2: N-2-W07 OG1: N-1-W04



Interessiert? Mi(e)teigentum

Die 2.5-Zimmer-Wohnungen mit 65.9m² sind nach Süden und Westen orientiert. Die 3.5-Zimmer-Wohnungen sind jeweils zweiseitig nach Süden, Westen und/oder Osten angeordnet. Gerade die Doppelbelegung der Zimmer mit 17.8m² ermöglicht beispielsweise einem Paar mit Kindern in den 98.3m² grossen Wohnungen entsprechend zu wohnen. Die 4.5- mit 110.4m² und 5.5-Zimmer-Wohnungen mit 110.4m² und 139.5m² sind dreiseitig nach Südwesten, Osten und Norden orientiert und als Mehrpersonenhaushalt konzipiert. Die

Küchen und Bäder sind grösstenteils natürlich belichtet und belüftet. Jede Wohnung verfügt über einen über Eck angeordneten, gedeckten Balkon mit rund 14m². Die jeweils integrierten Wirtschaftsräume mit Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen oder die Einbauten runden die Wohnungen in sich ab.

Die Wohnbausiedlung wird im MINERGIE-A-Standard gebaut und zertifiziert. Die Behaglichkeit in den Wohnungen wird damit gesteigert, die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf

ein Minimum reduziert und die gebäudeeigene Photovoltaikanlage sorgt für den benötigten Haushaltsstrom. Die Wärmeerzeugung erfolgt aus ökologischer Restwärme des angrenzenden Pumpspeicherkraftwerks Samina. Die Materialien und Oberflächen werden mit Parkett, Platten und Gips hell, freundlich und unterhaltsarm gestaltet. Der Personenaufzug, die konzeptionelle Behindertentauglichkeit in den Bädern und Küchen oder der Verzicht auf unüberbrückbare Hindernisse erlaubt ein hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen.

Neben den einzelnen Wohnungen bietet die Wohnbausiedlung einige weitere Räumlichkeiten, welche in den Mietpreisen inklusive sind. Darunter befinden sich eine halböffentliche Birkenweghof als zentraler Zugangsort und Treffpunkt steht allen Bewohnern zur Nutzung frei. Im Erdgeschoss stehen neben dem gemeinschaftlich genutzten Raum für Versammlungen, Feiern oder Feste gemeinsame Co-Working Arbeitsplätze zur Verfügung. Die vielen Fahrradabstellplätze oder die integrierten Hobbyräume sind nur einige weitere



Gebäude Süd

5.5 Zimmer-Wohnung 139.6 m²

OG3: S-3-W10 OG2: S-2-W07 OG1: S-1-W04

3.5 Zimmer-Wohnung 96.5 m²

OG3: S-3-W12 OG2: S-2-W09 OG1: S-1-W06

2.5 Zimmer-Wohnung 65.9 m²

OG3: S-3-W11 OG2: S-2-W08 OG1: S-1-W05

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.wohnbau.li, +423 235 84 40
den Statuten oder dem Vermietungsreglement.

Punkte, welche ein Miteinander ermöglichen können. Die Miete von Wohnungen setzt den Beitritt zur Wohnbaugenossenschaft voraus. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Statutarisch sollen die Wohnungsgrösse und die Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Vermietungen darf die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um maximal eins überschreiten. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

KOSTENMIETE, ANTEILSCHEINE, MITGLIEDERBEITRAG

	Whg.-Nr.	m2 Netto	Balkon	Parkplatz inkl.	Nebenkosten Akonto inkl.	CHF/Monat	CHF/einmalig Wohnungsanteil
1.5i Zimmer Wohnung	S-0-01	53.4	...	1	inkl.	950	28'000
2.5i Zimmer Wohnung	S-3-11	65.9	14.4	1	inkl.	1'250	33'000
3.5i Zimmer Wohnung	N-1-03	96	14.4	1	inkl.	1'600	39'000
3.5i Zimmer Wohnung	N-2-06	96	14.4	1	inkl.	1'600	39'000
3.5i Zimmer Wohnung	N-1-04	98.3	15.3	1	inkl.	1'650	40'000
3.5i Zimmer Wohnung	S-2-09	96.5	15.1	1	inkl.	1'600	39'000
4.5i Zimmer Wohnung	N-1-05	110.4	13.7	2	inkl.	1'850	42'000
4.5i Zimmer Wohnung	N-2-08	110.4	13.7	2	inkl.	1'850	42'000
5.5i Zimmer Wohnung	N-0-02	128.1	13.7	2	inkl.	2'150	44'000

» Lebensqualität bedeutet für mich und meine Familie auch leistbarer und moderner Wohnraum. Die WBL bietet uns ein Stück mehr Lebensqualität.



Mitglied – 5.5 Zimmer Whg
Fam. Thomas Gartlacher
Vaduz

» Für unsere junge Familie ist die WBL ein guter Weg für die gemeinsame Zukunft. Da wir keinen Boden besitzen ist es für uns schwierig etwas eigenes zu kaufen oder ein Haus zu bauen. Das Mi(e)teigentum ist für uns attraktiver als eine Mietwohnung.



Mitglied – 4.5 Zimmer Whg
Fam. Patrick Ospelt
Vaduz

» Wir wohnen gerne in Liechtenstein und freuen uns, im Rentenalter noch die Möglichkeit zu bekommen, als Genossenschaftsmitglied der WBL in eine für uns leistbare Neubauwohnung ziehen zu können.



Mitglied – 3.5 Zimmer Whg
Fam. Svend Christiansen
Vaduz

» Ich habe mir Gedanken gemacht, wie ich in der Pensionierung zu einem für mich leistbaren Mietzins und zu vernünftigen Bedingungen wohnen kann. Als ich von der Gründung der WBL erfuhr habe ich mich als Mitglied angemeldet und mich für eine Wohnung entschieden.



Mitglied – 2.5 Zimmer Whg
Kurt Pfeiffer
Vaduz



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LIECHTENSTEIN

FAKTEN & DATEN

Fakten

Bauherrschaft	Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein Zollstrasse 32/34, 9490 Vaduz, T. 423 235 84 40, www.wohnbau.li
Mitglieder (07/2015)	25 natürliche Personen, 2 juristische Personen, 1 Gemeinde
Vorstand	Harald Beck, Manfred Ospelt, Martin Laukas
Projekt	Wohnbausiedlung Birkenweg, Vaduz 23 Wohnungen mit total 2'700 m ² Wohnfläche, 1,5–5.5 Zimmer Wohnungen
Meilensteine	
2013	Konstitution
2014	Gründung Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein
2015	Spatenstich der Bauarbeiten
2017	Bezug der Wohnbausiedlung Birkenweg

ZWECK

Die «Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (WBL)» wurde am 21. März 2014 mit dem Zweck gegründet, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder, 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 auf Basis einer Kostenmiete anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Des Weiteren fördert sie das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die WBL spielt in allen drei Bereichen der nachhaltigen Ortsentwicklung, namentlich Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft und Umwelt, eine bedeutende Rolle für das Liechtenstein von morgen.



Unsere Partner:



NACHGEFRAGT ZUR WOHNBAUPOLITIK

Harald Beck, Präsident Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein



Mi(e)teigenschaft für Liechtenstein

Der Wohnungsmarkt in Liechtenstein ist in vieler Munde. Leerstände, Bauboom oder überbezahlte Angebote sind häufige Schlagwörter. Bedenkt man, dass beispielsweise der Medienlohn in der Bauwirtschaft in Liechtenstein bei CHF 5'708.00/ Monat liegt (2012) und für alle Wohnraumkosten maximal 1/3 des Einkommens ausgegeben werden sollten (CHF 1'712.00/ Monat), wird schnell klar, dass viele Familien, Alleinerziehende oder Pensionisten sich schwer tun, eine geeignete Mietwohnung zu finden. Beim Erwerb von Wohneigentum ist die Hürde oft noch höher, da das notwendige Eigenkapital fehlt.

Im Gegensatz zu den Bürgergenossenschaften, welche wohnraumpolitisch eine Verschliessung nach innen propagieren, erlaubt die «gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (WBL)» allen Einwohnern Liechtensteins eine Mitgliedschaft und damit die Möglichkeit auf eine Wohnung.

Neben der Wohnraumbildung durch Eigentum oder Miete ermöglicht die WBL den dritten Weg, das sogenannte Mi(e)teigenschaft. Bei der ersten Wohnbausiedlung am Birkenweg in Vaduz werden die Erstellungs- und Lebenszykluskosten der Immobilie durch die WBL getragen, das Grundstück wird durch die Gemeinde Vaduz, als Mitglied der WBL, eingebracht. Die WBL berechnet eine Kostenmiete für

ihre Wohnungen, wodurch ihre Mietzinse günstiger zu stehen kommen als bei Wohnungen mit Marktmieten. Damit eröffnet die WBL neue Wohnbauperspektiven für das Liechtenstein von morgen. Dies für jene Personen, die auch für ein funktionierendes gesellschaftliches Miteinander in den Vereinen oder in den kulturellen Bereichen einen wichtigen Beitrag leisten. Auch das Thema Wohnen und Leben im Alter realisiert die WBL praxisnah. Die soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit sind dabei statutarisches Ziel und oft für die Pensionisten von zentraler Bedeutung. Die WBL als Konstitution, Träger und Betreiber ihrer Immobilien entlastet die Gemeinden von Investitions- und Lebenszykluskosten sowie von Verwaltungskosten.

Setzt man die künftigen Wohnungen im Mi(e)teigenschaft (23 im Jahr 2016) in ein Verhältnis zu den Marktmietwohnungen (19'834 im Jahr 2014) stellt man fest, dass diese keine Konkurrenz darstellen und als Ergänzung für eine breite Mittelschicht in Liechtenstein dringend benötigt werden.

Seit bald 100 Jahren sind beispielsweise die Schweizer Städte, Kantone oder der Bund Partner des gemeinnützigen, in Eigenverantwortung organisierten, genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die landesweit tätige WBL ist bemüht und bestrebt, die Erfahrungen und das Knowhow gemeindeübergreifend zu nutzen und weitere Gemeinden, Stiftungen oder Privatpersonen für die wohnraumpolitischen Ziele als Mitglieder zu gewinnen.

Wer die Vergangenheit nicht kennt, kann die Zukunft nicht deuten. So wird es in Jahren heissen: «Schatz, i bi Gnossaschaftler/Gnossaschaftlere».

Ewald Ospelt, Bürgermeister Vaduz



Wohnpolitische Partnerschaft

Das Genossenschaftsprinzip ist in Liechtenstein und insbesondere in Vaduz nicht neu. Gerade auf das Alprecht bezogen sind Genossenschaften sehr alt und bewährt. Wenn es um das Wohnen geht, wurde das Prinzip, bei dem sich mehrere Einwohner Liechtensteins zusammenfinden und die Gemeinden günstigen Baugrund zur Verfügung stellen, bisher aber noch nicht angewandt. Als Mitglied der «gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (WBL)» beschreitet die Gemeinde Vaduz einen neuen, aber im internationalen Umfeld betrachtet, altbewährten Weg. Während in anderen Ländern, aber auch vereinzelt in Liechtenstein, der soziale Wohnungsbau immer noch forciert wird (sozialer Wohnungsbau: die Wohnungen werden von der Gemeinde erstellt, bewirtschaftet und unter Markt vermietet), verlangt der gemeinnützige Wohnungsbau «nur» die Zurverfügungstellung des Baugrundstückes durch die Gemeinde und appelliert an die Eigenverantwortung der Mitglieder.

In den Jahren 2013 und 2014 wurden dem Gemeinderat die Ideen, die Bestrebungen und die Strukturen sowie der Nutzen der WBL näher gebracht. Mit der Einbringung eines geeigneten Grundstückes am Birkenweg ermöglicht die Gemeinde Vaduz die ersten, gemeinnützigen Wohnungen auf Basis einer Kostenmiete. Mit den vereinbarten Bedingungen zum Heimfall des Grundstückes, den Belegungs-

vorschriften, der Qualitätssicherung oder der aktiven Tätigkeit im Vorstand überwacht die Gemeinde eine allfällige Zweckentfremdung des Grundstückes. Am Birkenweg werden damit nun 23 gemeinnützige Wohnungen für eine breite Mittelschicht in Form einer Kostenmiete entstehen. Dem gegenüber gibt es in Liechtenstein Ende 2014 über 19'800 Wohneinheiten, die zu den Marktmieten zählen.

Die Mitglieder der WBL können in Eigenverantwortung die Wohnungen kostengünstig erstellen und bewohnen. Dies ist durchaus ein wohnpolitisches Modell der Zukunft in und für Vaduz, um auch Einwohnern, die nicht reich erben, einen Lebensstandard mit ihren finanziellen Ressourcen zu ermöglichen. Vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitieren aber nicht nur jene, denen der günstige Wohnraum zur Verfügung gestellt wird, sondern auch die Gemeinschaft und damit die Gemeinde Vaduz als Ganzes. So müssen beispielsweise junge Familien oder junge Pensionisten mit durchgängig mittleren Einkommen nicht wegziehen und haben die Chance, Wohnungen zu einem erschwinglichen Mietzins zu finden. Eine intakte Gemeinschaft ist auch auf solche Leute angewiesen, welche das Dorfleben in allen Bereichen wesentlich und wertvoll mitprägen. Auch der nachhaltige Steuerertrag der dicht besiedelten Wohnbausiedlung ist langfristig für die Gemeinde gewinnbringender. Man darf die Bemühungen der WBL durchaus als eine Lösung für einige derjenigen Probleme betrachten, denen sich die Gesellschaft in der Zukunft stellen muss. Der gemeinnützig, genossenschaftliche – nicht soziale Wohnungsbau – ermöglicht eine, auch für die Gemeinde Vaduz, spannende Alternative. Damit sind wir als Mitglied der WBL bestrebt, die wohnpolitischen Ziele und Herausforderungen in Vaduz aktiv zu erreichen.