

Wohnbaugenossenschaft startklar: Kaufversprechen ist unterzeichnet

RAMONA BANZER

VADUZ. Der Gemeinderat Vaduz hat einstimmig der Unterzeichnung eines Kaufversprechens zugestimmt: Der Vertrag wurde gestern unterzeichnet. Das Grundstück beim Birkenweg 19 in Vaduz wird für die erste Wohnbaugenossenschaft Liechtensteins zur Verfügung gestellt. Sie bietet Platz für gut 20 Wohnungen respektive für rund 2500 m² Wohnfläche.

Schritt für Schritt nach vorne

Damit ist Harald Beck, Geschäftsleitungsmitglied bei der Confida Immobilien AG und Initiator des Projekts «Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein», ein Meilenstein gelungen: Er hatte im Mai vergangenen Jahres begonnen, seine Idee für günstigeres Wohnen vorzustellen. Bereits da sprang die Gemeinde Vaduz auf und ebnete den Weg, indem sie die Parzelle beim Birkenweg ins Spiel brachte. Im Herbst stimmte der Gemeinderat sodann den Rahmenbedingungen für einen Vertrag zu.

Auch auf Landesebene wurde man aufmerksam: FBP-Landtagsabgeordnete reichten im Dezember 2013 eine Interpellation im Rahmen des Projekts Wohnbaugenossenschaften und des gültigen Wohnbauförderungsgesetzes ein. Diese sollte spätestens im April von der Regierung beantwortet



Bild: Daniel Ospelt

Anstelle dieses abbruchreifen Gebäudes am Birkenweg 19 in Vaduz soll die erste Wohnbaugenossenschaft Liechtensteins entstehen.

werden.

Vaduz lässt Worten Taten folgen

«Es galt, einige Hürden zu nehmen, aber ich stiess auf viele offene Ohren und schliesslich hat nun die Gemeinde Vaduz Nägel mit Köpfen gemacht», sagt Beck und freut sich darüber, wie schnell nun alles gegangen ist. «Vaduz hat den Zeitgeist der nächsten Jahre erkannt und unterstützt die Initiati-

ve praxisnah. Die Statuten sollten bis Ende Februar definitiv vorliegen, damit die erste Genossenschaft im März dieses Jahres das Licht der Welt erblicken kann. Dann steht dem Baustart nichts mehr im Weg», sagt der Immobilienökonom. «Wir möchten mit diesem Projekt ein kostenbasiertes Wohnen zu greifbaren Preisen ermöglichen. Bei der Vergabe der Wohnungen werden Mieter

bevorzugt behandelt, welche einmal in Vaduz gewohnt oder in Vaduz einen Gewerbebetrieb haben. Grundsätzlich stehen die Wohnungen aber allen Einwohnern Liechtensteins offen», so Gemeinderat Patrik Vogt (VU).

Der dritte Weg

Das Modell Wohnbaugenossenschaft funktioniert wie folgt: Mitglieder organisieren sich in der

Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein in einer Art Selbsthilfe. Die Anlagekosten werden vollumfänglich von der Genossenschaft getragen. Das Genossenschaftsvermögen wird mit den Genossenschaftsanteilscheinen und den Wohnungsanteilscheinen gebildet. Bei einem möglichen Auszug bekommen die Mieter diese Art «Kautions» wieder vollständig zurück. «Das Modell ist nicht ge-

winnstrebig, sondern gemeinnützig und kostenbasiert. Der eigentliche Gewinn kommt den Mietern zu Gute, indem sie eine geringere Miete, sprich eine Kostenmiete bezahlen», erklärt Harald Beck.

Zu unterscheiden ist das Modell von sogenannten Sozialwohnungen, bei welchen die Gemeinden

«Gemeinsam statt einsam ist das Credo»

Harald Beck

Geschäftsleitungsmitglied
Confida Immobilien AG

auf eigene Kosten bauen und die Wohnungen stark subventioniert vermieten. «Die Gemeinde stellt lediglich das Grundstück zur Verfügung. Sie lässt quasi die Genossenschaftsmitglieder am Grundstück mitparzieren. Es fließen keine Gelder für Projektentwicklung, den Bau oder den Unterhalt seitens der Gemeinde.»

Durch das System mit Wohnungsanteilscheinen wird ausserdem für eine gute Durchmischung aller Einkommensschichten gesorgt. «Dem Mittelstand in Liechtenstein wird somit eine praxisnahe und zukunftssträchtige Art des Wohnens ermöglicht, welche das Budget für Wohnraum tiefer halten. Man bedenke, das rund ein Drittel des Haushaltsbudget die Wohnraumkosten umfassen», fasst Harald Beck zusammen.

Durchgezogene Zwischenbilanz

Die Bergbahnen Malbun AG fällt eine eher kritische Zwischenbilanz. In diesem Winter fehlt nicht nur der Schnee, sondern auch die Voraussetzungen für die Beschneigung der Pisten. Trotzdem konnten die Bergbahnen Malbun Komplimente für ihre Arbeit entgegennehmen.

MALBUN. Nach der ersten Hälfte der Wintersaison 2013/14 fällt die Zwischenbilanz der Bergbahnen Malbun AG eher kritisch aus. Grund dafür ist der fehlende Schnee: In der ganzen Region bzw. auf der Alpennordseite gab es bislang in diesem Winter extrem wenig Schnee, lediglich 196 Zentimeter ab Mitte November bis gestern, gegenüber 402 Zentimetern im gleichen Zeitraum im letzten Winter.

Schlechte Voraussetzungen

In diesem Winter fehlt jedoch nicht nur der Schnee, sondern auch die guten Bedingungen für die Beschneigung der Pisten. Grundsätzlich darf gemäss Baugesetz ab Mitte November künstlich beschneit werden, dafür muss aber einiges zusammenpassen. Massgebend ist die sogenannte Feuchtkugeltemperatur: Diese wird mit einer Formel aus der Lufttemperatur und der relativen Luftfeuchte ermittelt. Im Minimum muss diese minus 3.5 ° Celsius betragen, nur dann kann die Beschneigungsanlage in Betrieb genommen werden, wie die Bergbahnen Malbun in einer Medienmitteilung berichten.

Sind diese Voraussetzungen nicht vorhanden wird es schwierig. Und genau das war in diesem Winter relativ häufig der Fall. «Noch grösser wirkt sich heuer aber der Föhn aus, der in vielen Alpentälern an mehreren Tagen sein Unwesen getrieben hat», sagt Rainer Gassner, Geschäftsführer der Bergbahnen Malbun.

Malbun in «guter Gesellschaft»

Vor diesem Hintergrund gestaltet sich die Präparation der Pisten «äusserst schwierig». Doch damit



Bild: pd

Trotz des Föhns und schlechter Beschneivungsverhältnisse, gab es ein tolles Pistenangebot, mit der Ausnahme «Sareis».

stehe der Liechtensteiner Ferienort nicht alleine da, wie ein Blick auf vergleichbare, umliegende Skigebiete zeige. Im Gegenteil, die Höhenlage von Malbun mit 1600 Meter über Meer erweist sich heuer als Glücksfall. In tiefer gelegenen Regionen sind die Bahnen bis heute teilweise gänzlich still gestanden. «Noch vor sieben Jahren wären in Malbun bei Verhältnissen, wie man sie in diesem Jahr vorfindet, die Anlagen stillgestanden», heisst es in der Mitteilung.

Doch dank der Beschneigungsanlage und dem Einsatz des Personals – sowohl am Tag, als auch in der Nacht – gab es immer ein Pistenangebot.

Nur auf der Sareiser Seite war das Skifahren bis heute nicht möglich. Als Alternative können die Gäste den Pistenweg als Schlittelbahn benutzen. «Dieses Angebot hat grossen Anklang bei kleinen, als auch grossen Gästen gefunden», so in der Mitteilung der Bergbahnen Malbun. Zudem

ziehe es alle Sonnenhungrigen auf die Terrasse des Bergrestaurants Sareis – ob mit oder ohne Skier.

Des einen Freud, des anderen Leid

Leider hätten nicht alle das gleiche Verständnis für diese schwierige, aber nicht beeinflussbare Situation. Die technische Infrastruktur der Beschneigungsanlage gibt klare Vorgaben für das, was möglich ist und was nicht. Die Anlage verfügt über eine Länge von

rund vier Kilometern. Sie beginnt bei der Pumpstation unterhalb des Schneefluchtfliftes. Von dort verläuft die Leitung der Schneefluchtpiste entlang hoch, bei der Überführung über die Strasse und versorgt die Familienpiste der Täli-Sesselbahn bis ins Vaduzer Täli. Weiter geht die Leitung bis zur Bergstation Hohegg und von dort führt sie wieder talabwärts über die Rennpiste zurück ins Tal. Auf dieser vier Kilometer langen Strecke gibt es vierzig Schneeschächte,

an denen die zehn Schneekanonen angeschlossen und mit Strom und Wasser versorgt werden können. Es gilt zu beachten, dass die Wassermenge limitiert ist. Es kann nur soviel Wasser verbraucht werden wie die Quellen in der Schneeflucht hergeben, dass die Versorgung der Gemeinde Vaduz sichergestellt ist und die Schneeanlage trotzdem arbeiten kann. Gleichzeitig können aber auch mit zehn Schneekanonen nicht alle Pisten auf einmal beschneit werden.

Kritik wegen Rennabsagen

«Dass der Publikumsbetrieb für Feriengäste, Tagestouristen und «normalen» Wintersportlern in diesem Falle Vorrang hat, verstehen leider viele nicht», so die Bergbahnen Malbun. Sollte es der Fall sein, dass Rennen abgesagt oder verschoben werden müssen, so liegt diese Entscheidung in der Regel beim Organisator. Dieser beurteilt die Situation nach den herrschenden Verhältnissen und müsse abschätzen können, ob eine Piste der erforderlichen Belastung von in der Regel zwei Läufern standhält. Dass sich diese Situation auf der Fahrten- und Einnahmenseite bemerkbar macht, ist verständlich.

Die Wintersaison hätte sicher um einiges besser laufen können, wenn genügend Schnee vorhanden gewesen wäre. Doch zum Jammern gibt es noch keinen Grund: «Wir haben heuer von einer Grosszahl von Gästen Komplimente und Dank entgegennehmen können», sagt Rainer Gassner. Es ist bei den herrschenden Verhältnissen oft sehr schwierig, die richtige Entscheidung zu treffen. (mh/pd)