

# WOHNSIEDLUNG KOHLPLATZ

## Mi(e)teigentum – Miete – Eigentum



Die erste genossenschaftlich organisierte Wohnsiedlung im Liechtensteiner Unterland liegt an sehr zentraler Lage in Eschen. Die harmonische Einbettung im Quartier, die klare Architektursprache sowie die ansprechende Aussenraumgestaltung verleihen der Wohnsiedlung eine besondere Note.

Text: Johannes Kaiser · Fotos: Paul Trummer



Alessia Büchel, Mieterin

## › Interview mit Harald Beck, Präsident Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (wbl)

### Wie entstand die erste genossenschaftlich organisierte Wohnsiedlung im Unterland?

Dank des Weitblicks der Gemeindepolitik von Eschen, der Eigentümer der Nachbarliegenschaft und unserer Bemühungen. Unser Dank gilt insbesondere der Gemeinde Eschen, ohne die eine Umsetzung nicht möglich gewesen wäre.

### Wohnungen mit Marktmieten, Kostenmieten sowie Eigentumswohnungen vereint in einer Wohnsiedlung. Dieser Mix von Wohnungen konkurrenziert sich doch?

Die Wohnsiedlung Kohlplatz liefert genau den Gegenbeweis. Die Wohnungen der wbl stehen nicht in Konkurrenz zu den Marktmieten oder Eigentumswohnungen, sondern runden das Angebot ab. Und genau so funktioniert es auch auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen.

### Wie ist die Nachfrage nach den Mi(e)teigentumswohnungen?

Die Nachfrage nach unseren leistbaren Wohnungen ist sehr gross. Da wir die Wohnungsvergabe aber an «harte Kriterien» wie etwa die Belegungsvorschriften (Anzahl Bewohner + 1= max. Zimmer/Wohnung) knüpfen, werden die Wohnungen gezielt an Berechtigte vergeben. Dies benötigt in der Vergabe Zeit. Aktuell ist noch eine Wohnung in Eschen verfügbar.

### Wird das Mi(e)teigentum staatlich direkt gefördert? Was hat dies für einen Einfluss?

Das Instrument dazu ist das gültige Wohnbauförderungsgesetz (WBFG, 1976). Die Förderung der gemeinnützigen Wohnbautätigkeiten ist im 4. Teil des Gesetzes geregelt, wobei die Verordnung dazu seit Jahrzehnten fehlt. Heute fördert das WBFG mit zinslosen Darlehen oft nur vermögende Personen. Die Politik scheint diese Ungleichbe-

handlung nicht beheben zu können oder zu wollen. Die wbl wird staatlich nicht gemäss Gesetz mit zinslosen Darlehen gefördert. Es herrscht leider eine Ungleichbehandlung.

### Was sind die Ziele der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein?

Erschwingliche Mietwohnungen fehlen künftig in ausgeprägtem Masse in ganz Liechtenstein. Wir setzen am richtigen Ort an und zwar in der Konstitution der Eigentümer, um leistbare Wohnungen mit Kostenmieten anbieten zu können. Die wenigen Mi(e)teigentumswohnungen, welche wir in Liechtenstein anbieten, sind ein Schritt in diese Richtung und ergänzen den Markt. Diese stehen in keiner Art in Konkurrenz zu den klassischen Mietwohnungen. Das Leben in unseren Wohnungen bedeutet aber mehr, als eine günstige Wohnung zu mieten, z.B. Nachbarschaftlichkeit und vieles mehr. Interessiert?

www.wohnbau.li



Harald Beck

» Nicht nur die grandiose Aussicht auf die Schweizer Bergkette, sondern auch der grosszügig geschnittene Wohn- und Essbereich hat es uns besonders angetan. So kostengünstig in einer solch hervorragend ausgestatteten Neubauwohnung zu leben, ist für uns als junges Paar natürlich ideal. Wir sind dankbar, Mitglieder bei der Wohnbaugenossenschaft sein zu dürfen und freuen uns auf unsere erste Bewohnerversammlung Ende Oktober.



Eibenweg 10 · 9490 Vaduz · Liechtenstein  
Telefon +423 235 84 40 · www.wohnbau.li

› Wohnsiedlung Kohlplatz, Eschen



Wir freuen uns über die zentrale Lage in Eschen. Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Architektur durch die modernen Lüftungssysteme, gekoppelt mit dem Minergiestandard der Wohnanlage. Zudem waren die hochwertige technische Ausstattung und die anspruchsvolle Bauausführung eine klare Entscheidungshilfe, hier zu wohnen.



Michael Löwenstrom, Mieter



Eibenweg 10 · 9490 Vaduz · Liechtenstein  
Telefon +423 235 84 40 · www.wohnbau.li

## › Leistbarer Wohnraum in verschiedenen Wohnformen

Bei der Überbauung am Kohlplatz 13 in Eschen ist Mathias Vogt, Geschäftsführer von Vogt Architekten in Balzers, neue Wege gegangen. Zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft hat er Synergien angestossen und genutzt, das Gemeinschaftliche und den sozialen Gedanken in den Fokus gesetzt sowie bezahlbares Wohneigentum für den Mittelstand geschaffen.

**Herr Vogt, schildern Sie bitte in einigen Sätzen die Idee hinter der Überbauung am Kohlplatz, die Sie gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft realisiert haben.**

**Mathias Vogt:** Mit Interesse verfolgen wir stets die Entwicklungen in den Gemeinden. Das Liechtensteiner Unterland erlebt einen regelrechten Aufschwung, und der Wohnungsmarkt wächst überdurchschnittlich aufgrund der Nachfrage. Als in Eschen ein attraktives Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben war, haben wir dies mit Interesse zur Kenntnis genommen und mit den Zuständigen Kontakt aufgenommen. Das Entwicklungspotenzial, die Lage sowie die einfache Geometrie des Grundstückes haben uns dazu bewogen, qualitativ hochwertigen Wohnraum für Eigentum und Miete zu schaffen, den sich auch Familien des Mittelstands leisten können. Die Nachbarparzelle war im Eigentum der Gemeinde Eschen und so entstanden erste Gedanken zu potenziellen Synergien einer Gesamtüberbauung. Nachdem die Gemeinde weder Bauabsichten noch eine Vision für eine künftige Nutzung hatte, erkannten wir, dass die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein allenfalls ein möglicher Partner sein könnte. Der Präsident der WBL, Harald Beck, war auf Anhieb interessiert, im Liechtensteiner Unterland eine erste genossenschaftlich organisierte Wohnbausiedlung zu realisieren, sodass wir das Gespräch mit dem Gemeindevorsteher suchten, um die Idee einer gemeinsamen Wohnbausiedlung mit verschiedensten Wohnformen vorzustellen.

**Wie war das Interesse der Gemeinde?**

Die Gemeindevorstellung war sehr offen und interessiert, dies in den Gemeinderat zu bringen. Alle Verantwortlichen erkannten, dass es sich um eine einmalige Gelegenheit handelt, zusammen mit dem Nachbargrundstück eine attraktive Wohnbausiedlung zu realisieren – mit ausgesprochen attraktiven Aussenräumen. Nachdem der Gemeinderat einstimmig das Grundstück der WBL zugesprochen hatte, stand dem Vorhaben nichts mehr im Wege.

**Warum war es für Sie von Bedeutung, nicht einfach ein Mehrfamilienhaus zu bauen?**

Weil es interessant ist, etwas zu realisieren, das nicht alltäglich ist und vom Massstab her eine andere Flughöhe hat. In solitären Wohnbauten beschränken sich Nachbarkontakte räumlich oft auf das Treppenhaus oder die Tiefgarage, aber so entsteht keine Gemeinschaft. Dazu braucht es attraktiven, gemeinsam nutzbaren Aussenraum. Diese Qualitäten lassen sich mit einer Wohnüberbauung mit mehreren Bauvolumen einfacher gestalten. Es ergaben sich Synergien wie eine gemeinsame Energiegewinnung mittels Erdsonden, eine grosse Autoeinstellhalle mit einer einzigen Zufahrt, gemeinsame Besucherparkplätze sowie der gemeinschaftlich genutzte Grünraum mit Spielwiese und Bocciaplatz und einladenden Verweilgelegenheiten.

**Das Ergebnis kann sich inzwischen am Kohlplatz sehen lassen. Was waren die Herausforderungen in der Bauphase?**

Der Untergrund besteht bis zu einer Tiefe von zwölf Meter mehrheitlich aus «Tuarba», Torf also, und ist äusserst ungünstig für eine Fundation. Dies hat uns dazu veranlasst, die Hochbauten mit rund 130 Betonpfählen auf die tiefliegende blaue Moräne zu fundieren, damit die Bauten weder Setzungen noch Körperschallübertragungen aus der Industrie erfahren. Die grossen Mühen haben sich gelohnt. Aufgrund des hohen

Grundwasserstandes befinden sich im Erdgeschoss sämtliche Nebenräumlichkeiten. Dadurch profitieren alle Wohnungen von einer tollen Aussicht und sind gleichzeitig weniger Emissionen ausgesetzt.

**Wie lautet Ihr Fazit zum Synergiepotenzial, das Sie nutzen wollten?**

Die Wohnungen sind erst seit Anfang September komplett bezogen. Daher kann ich noch nicht im Detail sagen, inwiefern der Aussenraum schon Gemeinschaft generiert hat. Aber ich bin sehr optimistisch, dass dies funktioniert. Schliesslich haben wir die Adressierung und die Briefkästen bewusst im ersten Obergeschoss angeordnet, wo sich auch die Spielflächen befinden. Fast jeder geht einmal täglich zum Briefkasten, somit ergeben sich zwangsläufig Begegnungen. Die Photovoltaikanlage, die mit 100 Kilowatt peak deutlich mehr Strom produziert als in den Wohnungen verbraucht wird, optimiert den Eigennutzungsgrad der Wärmepumpe in optimaler Weise.

**Das klingt nach einer Minergie-Lösung.**

Ja, die Gebäude erfüllen den Minergie-A-Standard als Plusenergiehaus. Dazu gehören auch die Komfortlüftung in allen Wohnungen und eine App, zu der sämtliche Mieter und Eigentümer unserer Überbauung sowie die Mieteigentümer der Genossenschaft die Zugangsdaten erhalten. So können sie den Eigenverbrauch von Strom, Wasser sowie Wärme laufend ablesen und reflektieren. Dies motiviert sie zu einem bewussten Umgang mit Ressourcen. Ausserdem profitieren die Bewohner von vergünstigtem Strom während des Tages, wenn die PV-Anlage produziert. Die Energie dort zu nutzen, wo sie gewonnen wird, ist ohnehin die Zukunft. Auch für einen Anstieg der Elektromobilität sind die Gebäude ausgerüstet.

**Sie haben sicher bereits Rückmeldungen von den Mietern und Eigentümern erhalten. Welche**

**weiteren Argumente sprachen für die Überbauung beziehungsweise für einen Einzug?**

Der Hybrid aus den Möglichkeiten Miete, Eigentum und Mieteigentum in der Genossenschaft spricht sicher jeden potenziellen Bewohner an. Die Wohnungen sind alle konsequent über Eck konzipiert und über die 15 Quadratmeter grosse, gedeckte Terrasse in zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet. Sie verfügen neben einer der wieder aufkommenden Wohnraumküchen über einen grosszügigen Wirtschaftsraum und sind allesamt ähnlich geschnitten. Ganz generell und für beide Gebäude gilt, dass der Wohnraum erschwinglich und die Bauweise trotzdem qualitativ überdurchschnittlich hochwertig ist.

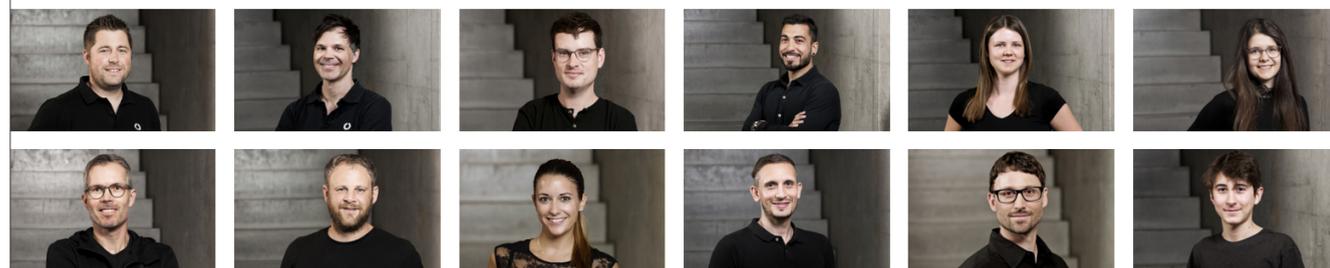
»  
**DIE GROSSEN  
MÜHEN HABEN  
SICH GELOHNT!**

Mathias Vogt,  
Vogt Architekten AG



Anzeige

VOGTARCHITEKTEN



Danke für den geschätzten Auftrag

Vogt Architekten AG · Landstrasse 25 · FL-9496 Balzers · T +423 388 27 27 · F +423 388 27 26 · info@vogtarchitekten.li · www.vogtarchitekten.li

Anzeige

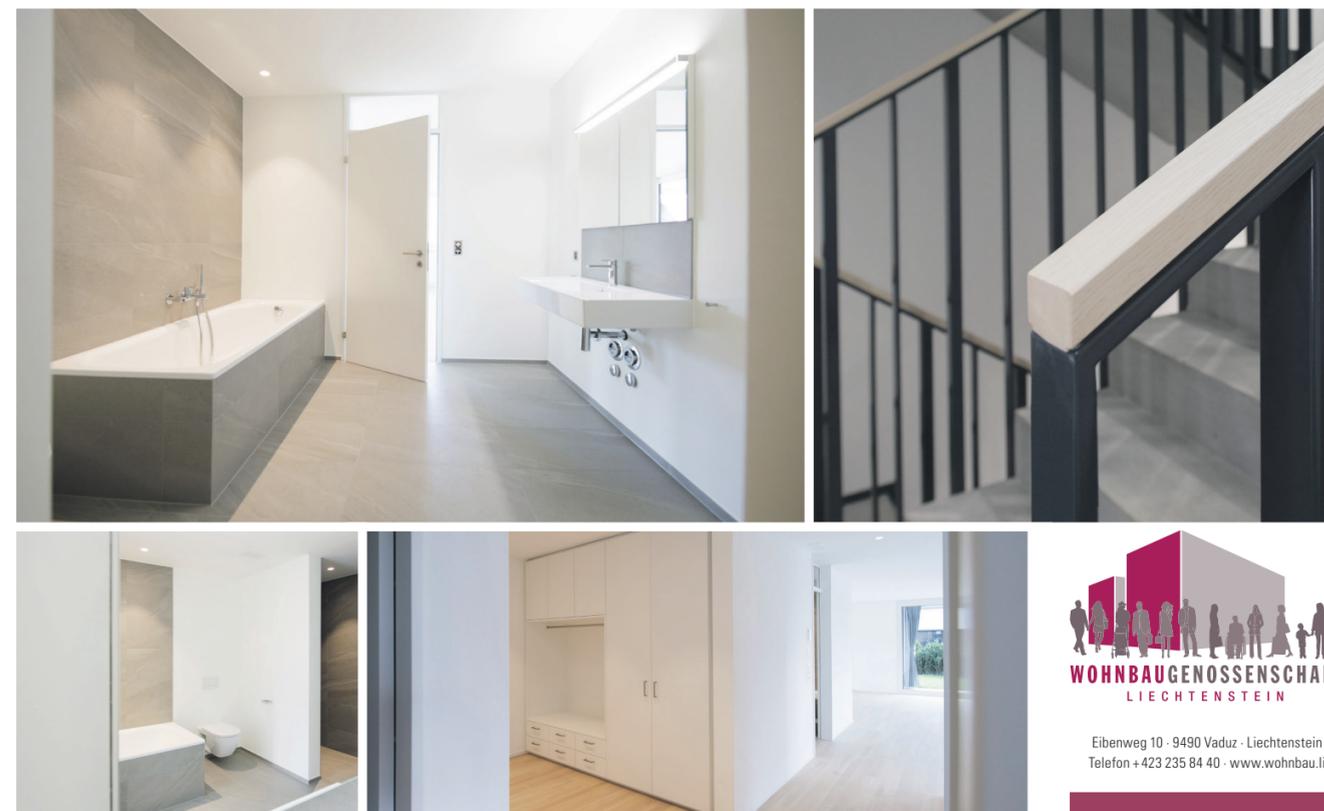
**SCHLIESSTECHNIK MIT SYSTEM**

Mit einer umfangreichen Palette bieten wir für jedes Schliesstechnik-Bedürfnis das passende Schliesssystem für den Schutz vor unberechtigtem Zutritt oder Zugriff.

dormakaba  
Solution Partner

Hobby  
Haus  
Handwerk  
**OEHRI**  
**WWW.EISENWAREN.LI**

Wuhrstrasse 13  
9490 Vaduz  
T +423 239 62 62



Eibenweg 10 · 9490 Vaduz · Liechtenstein  
 Telefon +423 235 84 40 · www.wohnbau.li

Impressionen  
 Innenaufnahmen



Anzeige

Schreinerei  
**Othmar Oehri**



Wirtschaftspark 44, Eschen  
 Haldenstrasse 90, Gamprin

T +423 377 12 60  
 www.schreinerei-oehri.li

**PLAN:ING**  
 Gebäudetechnik mit Faktor Zukunft

www.planing.li

Individuell, funktional, kostenbewusst und zuverlässig – unsere Planungsleistungen für Sie.

Elektro | Heizung | Lüftung | Sanitär | Klima  
 Energie | Gebäudeautomation | Beleuchtung  
 Blitzschutz | Photovoltaik | Brandmeldeanlagen  
 Sicherheit | Konformitätserklärungen



**METALL  
 BAU  
 GOOP**

Haldenstrasse 5 | 9487 Gamprin-Bendern  
 info@metallbau-goop.li | www.metallbau-goop.li



**mn küchen**  
 MOVANORM AG

regional

MOVANORM AG | Wuhrstrasse 20 | LI-9490 Vaduz | +423 265 47 47 | movanorm.ch