

Vaduz : Wohnen im nachhaltigen Genossenschaftsbau : Wohnbausiedlung Birkenweg

Autor(en): **Beck, Harald**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-956842>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Vaduz – Wohnen im nachhaltigen Genossenschaftsbau

Wohnbausiedlung Birkenweg

HARALD BECK

Präsident Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, MAS REM/ BScArch

Seit über 100 Jahren sind in der Schweiz Städte, Kantone oder der Bund Partner des in Eigenverantwortung organisierten, genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Ein gutes Beispiel, wie ein ökologisches, gemeinschaftliches und ökonomisch tragbares Wohnprojekt entwickelt und umgesetzt werden kann, zeigt die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (wbl) im Fürstentum Liechtenstein auf.

Die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein (wbl) baute die erste genossenschaftliche Wohnbausiedlung im Fürstentum und realisierte ein auf allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtetes Projekt am Birkenweg Mitten in Vaduz. Im März 2015 wurde ein Architektur-Studienwettbewerb nach SIA 143 durch die Genossenschaft ausgeschrieben. Zwei Jahre später, im Frühjahr 2017, war die Bebauung bereits fertig gestellt. Dies war möglich durch die frühzeitige Zusammenarbeit von Genossenschaft, Gemeinde und Politik. Vom Verkauf eines Grundstücks zum Vorzugspreis über die Erstmitgliedschaft in der Genossenschaft bis zur Mitarbeit im Vorstand war die Gemeinde von Anfang an dabei. Die Politik stellte ihre Kontakte zur Verfügung und unterstützte so die erfolgreiche Finanzierung.

Die beiden viergeschossigen Häuser bieten insgesamt 23 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen. Zwischen den Gebäuden erstreckt sich der halböffentliche Birkenweghof, der, möbliert und mit Sonnenschutz versehen, zum Siedlungstreffpunkt geworden ist. Für Begegnungen sorgt zudem die Anordnung der Hauseingänge, die als gedeckte Loggien direkt auf den Hof ausgerichtet sind. Neben dem Aussenraum fördert ein Gemeinschaftsraum und frei zugängliche Hobbyräume das Zusammenleben. Mit den Klinkerfassaden, die das Bild prägen, hat man hier bewusst keine günstige Lösung gewählt. Sie stehen sinnbildlich für die soliden Genossenschaftswerte ebenso wie physisch für Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit. Genau diese Forderungen löst auch das Energiekonzept ein. Die Bauten sind sogenannte Nullenergiehäuser und Minergie-A zertifiziert. Für die Heizung wird – via Wärmepumpe – die Abwärme eines nahen Wasserkraftwerks genutzt. Möglich wird dies durch einen Contractingvertrag, der mit dessen Betreibern abgeschlossen wurde. Photovoltaikzellen auf den Dächern liefern Strom für den Eigenbedarf. Zusätzlich wurde die nachhaltige Mobilität mit einem gemeinschaftlichen Elektroauto erprobt, dessen Einsatz/Verfügbarkeit jedoch aufgrund zu geringer Nachfrage pausiert wurde.

Die Wohnbausiedlung am Birkenweg ist nicht nur durch ihre Bauweise ökologisch nachhaltig, sondern auch weil sie dichter bewohnt wird. Die Genossenschaftsbewohner*innen benötigen deutlich weniger Wohnfläche als andere Mieter*innen, dies dank der Belegungsvorschriften (Anzahl Bewohner*innen + 1 =



[ABB. 1] Der «Genossenschaftsfranken» der Wohnbausiedlung Birkenweg Vaduz / Répartition des dépenses du lotissement coopératif Birkenweg à Vaduz / Il «franco della cooperativa» della Residenza Birkenweg a Vaduz (Quelle: Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein)



[ABB. 2] Haushaltsformen in der Wohnbausiedlung Birkenweg Vaduz / Types de ménages dans le lotissement coopératif Birkenweg à Vaduz / Tipologie di nuclei familiari nella Residenza Birkenweg a Vaduz (Quelle: Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein)

max. Zimmer). Damit tragen die Bauten der wbl zum häuslichen Umgang mit dem Boden bei und leistet ihren Beitrag für eine geordnete Raumplanung.

Das Leben in der Wohnbausiedlungen ist eine Wohnform zwischen Miete und Eigentum. Die Genossenschaftsmitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber durch ihr Anteilskapital Mi(e)teigentümer*innen und haben Mitspracherechte. Der sogenannte «Dritte Weg im Wohnungsbau» vereinigt somit die Vorteile des selbstbewohnten Eigentums mit denjenigen normaler Mietverhältnisse. Die wbl ist aber kein staatlicher Wohnungsanbieter in Liechtenstein, sondern eine privatwirtschaftliche Selbsthilfeorganisation. Sie hat sich aus eigenem Antrieb dem Ziel verschrieben, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen und die Nachbarschaftlichkeit zu fördern. Sie arbeitet nicht gewinnorientiert, sondern nach dem Credo der Kostenmiete.

Für die wbl zeichnen sich folgende Gelingensfaktoren ab, welche auch auf andere Projekte übertragbar sind:

— Die Gemeinde Vaduz hat das zu bebauende Grundstück als Gründungsmitglied in die Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein eingebracht und arbeitet aktiv im Vorstand mit. Dank der Mitgliedschaft der Gemeinde Vaduz, und mittlerweile auch der Gemeinde Eschen, sind die Bemühungen der wbl breit abge-

stützt und die Gemeinde kann ihre Verantwortung in der Gesellschaft «wohnraumpolitisch» aktiv wahrnehmen.

— Ein bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot, welches auch Einwohner*innen mit mittleren und tieferen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot bietet, ist wichtig für ein funktionierendes Gemeindeleben. Die wbl als Genossenschaft ermöglicht genau dies.

— Die Rahmenbedingungen der Wohnüberbauung geben die Statuten und das Vermietungsreglement der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein vor. Insbesondere die Belegungsvorschriften stellen die Zauberformel für eine geordnete und flächenschonende Raumplanung und eine langlebige Architektursprache dar.

— Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbegriffe können 1:1 in der Wohnbausiedlung Birkenweg gemessen werden. Der ökologische mit dem Minergie-A Zertifikat, der ökonomische über die Kosten- statt Marktmiete und der soziale mit der Nachbarschaftlichkeit, die durch den Siedlungsrat, den Birkenweghof, den Gemeinschaftsraum, die Altersdurchmischung der Bewohner*innen und durch die regelmässigen Anlässe geschaffen wird. 2017 wurde der Birkenweg von der Internationalen Bodensee Konferenz für den Nachhaltigkeitspreis «Erneuerbare Energien und Energieeffizienz» nominiert.

Für die Raumplanung sehe ich folgende Ansätze aktiv zu werden:

— Den Wohnflächenbedarf einzudämmen, ist die grösste raumplanerische Herausforderung. Somit müssen die raumplanerischen und ökologischen Herausforderungen substantiell optimiert werden.

— Die Raumplanung kann direkten Einfluss nehmen bei Um- oder Einzonungen oder bei der Gewährung von Mehrausnutzungen durch die Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu manifestieren, und der teilweisen Festlegung von Belegungsvorschriften, aktiv unterstützen.

LINK

www.wohnbau.li

KONTAKT

office@wohnbau.li



[ABB.3]

[ABB.3] Der halböffentliche Birkenhofweg als Siedlungstreffpunkt / Le Birkenhofweg semi-public, point de rencontre du quartier / Il sentiero semipubblico Birkenhofweg funge da punto d'incontro per l'insediamento. (Foto: Paul Trummer)

RÉSUMÉ

Vivre dans une coopérative d'habitation durable

En Suisse, les villes, les cantons et la Confédération sont partenaires depuis plus de cent ans dans la construction, en régie propre, de logements en coopérative. Un bon exemple de développement et de mise en œuvre d'un projet résidentiel écologique, collaboratif et économiquement viable est donné par la coopérative «Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein», dans la Principauté de Liechtenstein.

Totalisant 23 unités d'habitation, les deux immeubles de quatre niveaux sis au Birkenweg, à Vaduz, forment une cour semi-publique devenue le point de rencontre de tout le quartier. En optant pour des façades en clinker, on n'a délibérément pas misé sur une solution bon marché. Ce matériau, synonyme de durabilité et de pérennité, incarne les valeurs solides de la coopérative. Le concept énergétique répond lui aussi à ces mêmes exigences. En effet, les bâtiments sont des immeubles dits «zéro énergie», certifiés Minergie-A. Un véhicule électrique a également été testé pour favoriser la mobilité durable. Les prescriptions relatives aux taux d'occupation contribuent à une utilisation mesurée du sol et à un aménagement rationnel du territoire au Liechtenstein.

Le lotissement propose une forme d'habitat intermédiaire entre location et propriété. La coopérative «Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein» s'engage à fournir des logements abordables et à promouvoir le bon voisinage. Elle ne poursuit pas de but lucratif, mais est fidèle à son credo de loyers basés sur les coûts.

RIASSUNTO

Vivere in una cooperativa abitativa sostenibile

Da oltre cent'anni le città, i cantoni e la Confederazione in Svizzera sono partner nel settore delle cooperative abitative, organizzate sotto la loro responsabilità. Un buon esempio di come si possa concepire e realizzare un progetto abitativo ecologico, sociale ed economico è quello della Cooperativa d'abitazione Liechtenstein, nel Principato del Liechtenstein.

Le due case a quattro piani con ventitré appartamenti e il cortile semipubblico, ubicati nell'area Birkenweg a Vaduz (FL), sono diventati il punto d'incontro del quartiere. Volutamente, la scelta di realizzare delle facciate in mattoni non è stata una soluzione a buon mercato ma i mattoni simboleggiano i solidi valori della cooperativa d'abitazione, nonché durevolezza e sostenibilità. Anche il concetto energetico soddisfa pienamente questi principi. Gli edifici, certificati Minergie-A, sono stati costruiti secondo la tipologia di case con un consumo di energia pari a zero. Per testare la mobilità sostenibile è stata integrata nel progetto anche un'auto elettrica. Grazie al regolamento di occupazione, gli edifici contribuiscono ad un uso parsimonioso del suolo e alla pianificazione territoriale ordinata del Liechtenstein.

La Residenza Birkenweg sottostà a un modello a cavallo tra affitto e proprietà: la cooperativa d'abitazione Liechtenstein si impegna a fornire alloggi a prezzi accessibili e a promuovere relazioni tra il vicinato. Non è a scopo lucrativo, bensì in base ad un affitto commisurato ai costi.