Protokollauszug über die Sitzung des Gemeinderates vom 18. Mai 2016

Anwesend:	Daniel Hilti Klaus Beck Markus Beck Simon Biedermann Markus Falk Walter Frick Andreas Heeb Martin Hilti Alexandra Konrad-Biedermann Anton Ospelt Jack Quaderer Caroline Riegler Rudolf Wachter
Entschuldigt:	-
Beratend:	Harald Beck, Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein, zu Trakt. Nr. 103
Zeit:	17.00 - 19.00 Uhr
Ort:	Gemeinderatszimmer Rathaus
Sitzungs-Nr.	8
Behandelte Geschäfte:	92 - 103
Protokoll:	Uwe Richter

92 Genehmigung des Gemeinderatsprotokolls der Sitzung vom 04. Mai 2016

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende, Klaus Beck wegen Abwesenheit am 04. Mai 2016 im Ausstand)

Das Gemeinderatsprotokoll der Sitzung vom 04. Mai 2016 wird genehmigt.

93 Anträge auf Aufnahme in das Gemeindebürgerrecht infolge längerfristigem Wohnsitz

Ausgangslage

Laut § 5a des Gesetzes vom 4. Januar 1934 über den Erwerb und Verlust des Landesbürgerrechtes, LGBl. 1960 Nr. 23, in der Fassung LGBl. 2008 Nr. 306, können Ausländer mit längerfristigem Wohnsitz im Lande Antrag auf Aufnahme in das Landes- und Gemeindebürgerrecht im erleichterten Verfahren stellen.

Die Regierung überprüft den Antrag auf Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen und hört die zuständige Gemeinde dazu an, ob gegen die Aufnahme eines Bewerbers Einwendungen erhoben werden. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat jeweils über die Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan einen Beschluss zu fällen bzw. eine Stellungnahme abzugeben hat.

Die Gesuchsteller erhalten das Bürgerrecht jener Gemeinde, in welcher sie zuletzt ihren ordentlichen Wohnsitz hatten.

Nachstehende Personen machen Gebrauch vom Gesetz der erleichterten Einbürgerung und stellen Antrag auf Aufnahme in das Bürgerrecht der Gemeinde Schaan:

- Herr Mergim Memaj mit seinen Kindern Erjon, Loresa und Aulona, Zollstr. 25a, 9494 Schaan

Antrag

Die Gemeinde Schaan stellt sich positiv zu den Einbürgerungsgesuchen und erhebt keine Einwände.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

95 Bodentausch Gemeinde Schaan – Hilti AG (Areal vormaliges Werk II)

Ausgangslage

Im Verlauf der letzten 10 Jahre erfolgten im Gebiet „Undera Forst“ grössere Grundstücksarrondierungsvorhaben mit dem Ziel der Konsolidierung der Grundstücke der Gemeinde Schaan und jener der Firma Hilti AG. Das Areal des vormaligen Werks II der Hilti AG konnte damals noch nicht in die Arrondierungsvorhaben integriert werden.
Bereits im letzten Jahr konnten die Verhandlungen betreffend das Werk II-Areal wieder aufgenommen werden. In der Folge wurde ein Tauschkonzept erarbeitet, welches wieder darauf abzielte, die Grundstücke der Hilti AG im Bereich des Hauptsitzes der Firma zu platzieren und die in diesem Bereich noch befindlichen Gemeindegrundstücke neben den Grundstücken der Gemeinde im Bereich des Werks II zu platzieren. Damit erhält die Gemeinde Schaan ein grosses Potential für die künftige Entwicklung der Gewerbezone 2 in der Ecke Feldkircher Strasse – Industriestrasse an einer verkehrspolitisch sehr günstigen Lage.

Tauschgeschäft

Tauschliegenschaften Hilti AG

- Parzelle Nr. 2005, (Werk II)
  F = 23‘173 m^2 (6443 klf.) / 19889 m^2 (5529,9 klf.) in Zone G2 / 3284 m^2 (913,1 klf.) in Zone ÜG

  Verkehrswert = CHF 12‘402‘800

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9074 vom 18.03.2016
  Gebäude und allfällige Kontaminierung vom Untergrund nicht berücksichtigt

- Parzelle Nr. 1969
  F = 743 m^2 (206,6 klf.) in Zone G2

  Verkehrswert = CHF 454‘500

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9073 vom 1803.2016
  Gebäude nicht berücksichtigt

- Verkehrswert Tauschliegenschaften Hilti AG total = CHF 12‘857‘300

GEGEN

Tauschliegenschaften Gemeinde Schaan

- Parzelle Nr. 1950
  F = 14‘955 m^2 (4158,1 klf.) in Zone G2

  Verkehrswert = CHF 9‘147‘800

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9075 vom 18.03.2016
  Baurecht nicht berücksichtigt

- Parzelle Nr. 30
  F = 1‘680 m^2 (467,1 klf.) in Zone G2

  Verkehrswert = CHF 1‘027‘600

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9076 vom 18.03.2016
  Vereinigung mit Parzelle Nr. 1950 derzeit noch im Gange (Baurecht)

- Teil von Strassenparzelle Nr. 4668
  F = 2‘516 m^2 (699,5 klf.) / Zone Strassen, Weg etc.)

  Verkehrswert = 699,5 klf. à CHF / klf. 2‘200.– = CHF 1‘538‘900

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9072 vom 18.03.2016 für Parzelle Nr. 1944
  Auflage: diese Fläche wird in Zone G2 umzoniert
  Die Richtpläne und der Zonenplan werden entsprechend angepasst.

- Teilfläche Parzelle Nr. 1944
  F = 4‘760 m^2 (1‘323,5 klf.) in Zone G2

  Verkehrswert = 1‘323,5 klf. à CHF / klf. 2‘200.– = CHF 2‘911‘700

  Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9072 vom 18.03.2016

- Verkehrswert Tauschliegenschaften Gemeinde Schaan total = CHF 14‘626‘000.–

Verkehrswertdifferenz Tauschliegenschaften

Verkehrswert Tauschliegenschaften Gemeinde Schaan	=	CHF 14‘626‘000.–
Verkehrswert Tauschliegenschaften Hilti AG	= -	CHF 12‘857‘300.–
Verkehrswertdifferenz zu Gunsten Gemeinde Schaan	=	CHF 1‘768‘700.–

Umrechnung Verkehrswertdifferenz in Aufpreis zum Handelspreis

Die Verkehrswertdifferenz von CHF 1‘768‘700 entspricht einer Landteilfläche der Parzelle Nr. 1944 und Nr. 4668 von total:
CHF 1‘768‘700.– : CHF / klf. 2‘200.– = 804 klf. (2‘892 m^2)

Somit beträgt der Aufpreis zum Handelspreis 804 klf. à CHF / klf. 3‘400.– = 2‘733‘600.–

Basis Schätzung Landesschätzer Nr. P9072 vom 18.03.2016

Verkehrswert = CHF / klf. 2‘200
Handelswert = CHF / klf. 3‘400

Bemerkung

Mit der Abgabe der Teilflächen der Strassenparzelle Nr. 4668 und der Parzelle Nr. 1944 gelangen mit Altlasten belastete Flächen wieder zurück in den Besitz der Hilti AG. Von der Parzelle Nr. 1897 (Streifen entlang der ÖBB) wird keine Fläche abgegeben, da dort der Standort für die künftige Bahnhaltestelle FLACH reserviert ist (genauer Standort kann noch nicht definiert werden).

Konditionen / Auflagen

- Der an die Hilti AG übergebene Teil der Strassenparzelle wird in die Gewerbezone 2 (G2) umgewidmet. Die Richtpläne und der Zonenplan werden entsprechend angepasst.
- Die Parzelle Nr. 2005 (Areal Werk II) wird der Gemeinde grün, d.h. ohne Bauwerke übergeben. Es ist keine weitere Nutzung durch die Hilti AG vorzusehen. Der Abbruch des Gebäudes erfolgt bis spätestens 31.12.2017.
- Die Hilti AG übernimmt für die Parzelle Nr. 2005 (Areal Werk II) eine Garantie für die Entsorgung allfälliger Altlasten inkl. Kostenfolgen.
- Die Gemeinde übernimmt das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 1969 ohne Verpflichtungen für die Firma Hilti AG.
- Vertragskosten, Gebühren, Vermessung/Vermarkung und Grundstücksgewinnsteuer (gem. Gesetz) zu Lasten der Gemeinde Schaan.

Dem Antrag liegen bei:

- Übersichtsplan Besitzverhältnisse heute (elektronisch)
- Übersichtsplan Besitzverhältnisse nach Tauschvorhaben (elektronisch)
- Tauschkonzept Sit. 1:2000, 07.04.2016 (H. Konrad Anstalt) (elektronisch)
- Grundstückschätzungen Landesschätzer vom 18.03.2016, Nr. P9074, Nr. P9043, Nr. P9075, Nr. P9076, Nr. P9072, inkl. Liegenschaftsberichte und Grundbuchauszüge
- Schreiben der Firma Hilti AG vom 28. April 2016

Antrag

Der Gemeinderat genehmigt das vorstehend beschriebene Tauschgeschäft mit dem Aufpreis zu Gunsten der Gemeinde Schaan in Höhe von CHF 2‘733‘600.--.

Erwägungen

Das Tauschvorhaben wird an Hand der Pläne erläutert. Mit dem Tausch sind die Verhältnisse klar und die Grundstücke optimal arrondiert. Mit einer Anpassung der Industrie- und Gewerbezone innerhalb des Areals Hilti Werk II / Gemeindeboden kann für viele Jahre für Gewerbe und Industrie Platz geschaffen werden. Es besteht eine gute Grundlage für die Zukunft. Es wurde bereits ein Entwurf eines Erschliessungskonzepts ausgearbeitet.

Die Hilti AG wird das Werk II abbrechen sowie die Verbindung Feldkircher Strasse - Eschner Strasse rückbauen. Diese Verbindungsstrasse muss nicht erhalten bleiben, auch nicht für Radfahrer oder Fussgänger, der Weg über die Industriestrasse ist besser und auch ungefährlicher.

Der schmale Böschungsstreifen entlang der Bahn bleibt im Eigentum der Gemeinde Schaan für eine allfällige S-Bahn-Haltestelle.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

96 Baurecht Sch. Parz. Nr. 1501 (Im alten Riet) an die Ospelt Catering AG - Änderung Baurechtsnehmer

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28. Mai 2014 der Ospelt Catering AG, Churer Strasse 32, Nendeln, die Gemeindeparzelle Nr. 1501 (Im alten Riet) im Ausmass von 5'748 m2 im Baurecht vergeben.

Gemäss Information der Axalo, Kompetenzzentrum für Immobilien AG, 9490 Vaduz, als Bauherrenvertreterin ist die Planung der Baurechtsliegenschaft praktisch abgeschlossen. Somit kann der Baurechtsvertrag in den kommenden Wochen unterzeichnet werden. Die Vergabe dieses Baurechts ist an die Ospelt Catering AG erfolgt. Gemäss Rückmeldung der Axalo AG ist die Ospelt Genuss Anstalt, Landstrasse 6, 9494 Schaan, der Baurechtsnehmer.

Diese Firma ist das Dachunternehmen der Ospelt Metzgerei AG, Ospelt Catering AG und neu der Ospelt Produktions AG und ist zu 100% im Besitz von Albert Ospelt.

Dem Antrag liegen bei:

- GR-Protokoll vom 28. Mai 2014 (Trakt. Nr. 112) - (elektronisch)
- Bebauungskonzept (Parz. Nr. 1501) - (elektronisch)
- Übersichtsplan Mst.1:2000 - (elektronisch)

Antrag

1. Die Vergabe der Gemeindeparzelle Nr. 1501 im Baurecht an die Ospelt Catering AG wird aufgehoben.

2. Der Ospelt Genuss Anstalt, Landstrasse 6, 9494 Schaan, wird in der Gewerbezone 2, Im alten Riet, die Gemeindeparzelle Nr. 1501 im Ausmass von 5'748 m2 im Baurecht auf 60 Jahre zur Verfügung gestellt. Der aktuelle Baurechtszins beträgt 7.30 CHF/m2 (Indexstand 159.3 Punkte per 31.12.2013).

Erwägungen

Der Baurechtsvertrag wird in der nächsten Zeit unterzeichnet, der Baurechtszins ab September entrichtet. Der Baubeginn ist auf Frühling 2017 geplant.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

97 Werkleitungsausbau Duxgass, Ausbau 2016 und Trottoirausbau Duxgass - Bildgass / Projekt- und Kreditgenehmigung, Nachtrag auf Voranschlag 2016

Ausgangslage

Die Liechtensteinische Gasversorgung als Betreiberin der Hackschnitzelheizung Resch und des Gas-Blockheizkraftwerks im SAL muss zur Effizienzsteigerung die beiden Anlagen über eine Zwischenstation im geplanten Neubau „Anderle-Huus“ verbinden. Die neue Verbindung erfolgt über die Duxgass.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Schaan ihre eigenen Werkleitungen auf ihre Lebensdauer und den Zustand kontrollieren lassen. Die Kanalisationsleitungen sind in einem guten Zustand und müssen nicht ersetzt werden. Einzig der Anschluss in die Strasse „Im Reberle“ ist schadhaft und wird in diesem Zusammenhang neu erstellt. Die Wasserleitung aus duktilem Guss, gebaut im Jahr 1969, hat ihre Lebensdauer beinahe erreicht. Um die Versorgungssicherheit langfristig zu garantieren, wird sie durch eine neue Leitung ersetzt. Zusätzlich können durch die Erstellung einer Brunnenableitung die bestehenden Brunnen im Bereich „Friedhof“ und „Im Reberle“ der Sauberwasserableitung zugeführt werden. Dies führt wiederum zu einer Entlastung der Abwasserableitung (Mischabwasser) sowie zu einer geringeren Belastung der ARA Abwasserreinigungsanlage.
Bedingt durch den vorgesehenen Werkleitungsausbau im Fahrbahnbereich entschloss sich die Gemeinde Schaan, zusätzlich eine Sanierung des Deckbelages sowie die punktuelle Instandstellung der Randabschlüsse bzw. der Flächenpflästerung im Trottoirbereich auszuführen. Bestehende unzureichende Werkleitungen im Projektperimeter werden von den Fremdwerken LKW (Strom und Kommunikation) sowie der LGV (Gasnetz) erneuert oder wo möglich ergänzt.

Strassenbau
Es erfolgt eine Sanierung des Deckbelages der Fahrbahn Duxgass auf einer Länge von ca. 300m. Das nördliche Trottoir der Bildgass wird mittels Betonverbundsteinen erneuert. Die nicht gepflasterten Teilstücke im südlichen Bereich der Duxgass werden ebenfalls mit Betonverbundsteinen ergänzt. Im Einmündungsbereich Bildgass - Duxgass wird eine Trottoirüberfahrt realisiert und somit die Fussgängersicherheit dieses wichtigen Schulweges wesentlich erhöht. Punktuell erfolgen zusätzliche Sanierungsarbeiten (Randabschlüsse sowie Trottoir Flächenpflästerung), da der Zustand teilweise ungenügend bzw. sanierungsbedürftig ist.
Die Ausbaugrössen sowie der Strassenaufbau können den Plänen entnommen werden.

Kanalisation
Sämtliche Abwässer innerhalb des Projektperimeters werden in den bestehenden Mischwasserleitungen gesammelt und abgeleitet. Die bestehenden Mischwasser-Hauptleitungen weisen eine ausreichende Abflusskapazität auf. Lediglich bei einem Leitungsstrang liegt die Auslastung bei ca. 105% im Prognosezustand (Vollausbau). Aufgrund des starken Gefälles der Haltungen sind jedoch keine Schäden durch ein- bzw. rückgestaute Haltungen zu erwarten.
Im Zustandsplan sind nahezu alle Mischwasser-Hauptleitungen der Duxgass der Dringlichkeitsstufe 2 (mittelfristige Massnahmen) zugeordnet. Die Sanierung der Haltungen kann mittels Schlauchrelining zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Einzig der Anschluss Duxgass – Im

Reberle weist erhebliche Mängel (Gaskorrosion – gesamte Haltung) auf und wird durch eine neue Leitung DN 300 ersetzt. Die Länge der neuen Leitung beträgt ca. 11m.
Neu erstellt wird auch eine Brunnenabwasserleitung DN 200, welche das Reinabwasser des Brunnens vor dem Haus Duxgass 6 und des Brunnens vor dem Friedhof ableitet. Der Zusammenschluss an die bereits bestehende Brunnerabwasserleitung in der Feldkircher Strasse erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreuzung Feldkircher Strasse – Duxgass – In der Specki zu einem späteren Zeitpunkt.

Wasserleitung
Die Wasserleitung in der Duxgass ist Bestandteil der unteren Druckzone des Wassernetzes Schaan. Die Hauptleitung, welche im Jahre 1969 erstellt wurde, wird im ganzen Projektperimeter erneuert. Als Anschlusspunkt dienen der bestehende Schieberschacht in der Feldkircher Strasse sowie die Guss-Leitung DN 250 (Baujahr 1969) im östlichen Bereich der Duxgass Höhe Schulzentrum Resch. Gemäss GWP 1992/2012 ist in der Duxgass zwischen Bildgass und Im Kresta eine Kaliber-Vergrösserung der Wasserleitung erforderlich. Der Durchmesser der neu zu erstellenden Leitung ist mit DN 250mm definiert. Die bestehenden Hausanschlüsse werden alle bis ins Trottoir erneuert und die Absperrarmaturen in den Fahrbahnbereich, direkt an die Hauptleitung, verlegt. Ebenso werden die Hydranten erneuert.

Leitungen anderer Werke

LKW – Elektroanlagen und Kommunikation
Im Zuge des Ausbaus werden die Liechtensteinischen Kraftwerke ihr Leitungsnetz Strom sowie die Anlagen für die Kommunikation erneuern und oder erweitern. Die entsprechenden Projekte für diesen Ausbau wurden von den Liechtensteinischen Kraftwerken ausgearbeitet.

LGV - Fernwärme
Im gesamten Ausbauperimeter wird die Liechtensteinische Gasversorgung das Fernwärmenetz ausbauen.
Neben den Hauptverbindungen Primarschule Resch (Holzhackschnitzelheizung) – „Anderle Huus“ sowie der Verbindung „Anderle-Huus“ zur Musikschule (Blockheizkraftwerk) entlang der Reberastrasse sind auch diverse Hausanschlüsse ab der Duxgass geplant.

LGV - Gasversorgung
Die Liechtensteinische Gasversorgung beabsichtigt, nebst dem Ausbau des Fernwärmenetzes, im Projektperimeter die Absperrarmaturen zu erneuern. Das bestehende Netz wird nicht erweitert, da ein Grossteil der angrenzenden Parzellen bereits erschlossen ist. Die Arbeiten gehen zu Lasten der Liechtensteinischen Gasversorgung.

Im Voranschlag 2016 wurden für das Gesamtprojekt inkl. den Fertigstellungsarbeiten an den Trottoirs und der Deckbelagssanierung im Projektperimeter CHF 900‘000.-- budgetiert. Das vorliegende Bauprojekt voranschlagt Baukosten von CHF 1‘050‘000.--. Die Mehrkosten lassen sich wie folgt begründen:

- Das ursprüngliche Konzept der LGV sah vor, den Zusammenschluss der beiden Heizzentralen bei den bestehenden Leitungen Resch / HPZ auszuführen. Dies ungefähr auf der Höhe Kreuzung Duxgass / Bildgass. In der Detailprojektphase wurde errechnet, dass die bestehenden Leitungen Resch / HPZ den erhöhten Temperaturen und dem neu

entstehenden Druckverhältnis als Hauptleitung längerfristig nicht standhalten werden und ein neuer Anschluss direkt in die Heizzentrale Resch gebaut werden muss. Das Projekt und damit die Ausbaulänge der Fernwärmeleitungen wurden aufgrund dieser technischen Vorgaben um ca. 60 m gegen Osten verlängert. Aus technischer Sicht ist es sinnvoll, die Wasserleitung ebenfalls um diese Meter zu verlängern. Die vielen bereits bestehenden Leitungen in der Duxgass und die neu verlegten Fernwärmeleitungen würden für einen späteren Ausbau der Wasserleitung erheblichen Mehraufwand und Schwierigkeiten aufgrund der Platzverhältnisse mit sich bringen. Die daraus resultierenden Mehrkosten für den Bau der Wasserleitung und die Sanierung des Deckbelages können mit CHF 110‘000.-- beziffert werden.

- Durch die Verlängerung der neuen Wasserleitung über die Kreuzung Duxgass - Bildgass hinaus muss auch der Ringschluss in die Bildgass erneuert werden. Der bestehende Anschluss verläuft quer unterhalb der kleinen Parkanlage mit Bildstöcklein und Baumbestand. Neu wird dieser Verbund in die Bildgass verlegt. Dies ergibt für den Zusammenschluss Mehrlängen von ca. 20m. Die Mehrkosten für diesen Bau der Wasserleitung und die Deckbelagssanierung in diesem Abschnitt betragen CHF 35‘000.--.

Stellungnahme Bau-, Rüfe- und Deponiekommission
Das Projekt wurde der Bau-, Rüfe- und Deponiekommission an deren Sitzung vom 13. April 2016 vorgestellt; diese empfiehlt das vorliegende Projekt zur Ausführung.

Dem Antrag liegt bei

- Projektmappe Werkleitungsausbau Duxgass, Ausbau 2016 und Trottoirausbau Duxgass – Bildgass

Antrag

1. Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Projekt Werkleitungsausbau Duxgass, Ausbau 2016 und Trottoirausbau Duxgass – Bildgass.

2. Der Gemeinderat bewilligt den Nachtrag auf den Voranschlag 2016 in der Höhe von CHF 150‘000.--.

3. Der Gemeinderat genehmigt den entsprechenden Kredit in Höhe von CHF 1‘050‘000.--.

Erwägungen

Die Sommerlinde an der Duxgass bleibt bestehen, sie wird mit speziellen Schutzmassnahmen versehen.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

98 Fuss- und Radweg Im Loch – Im Gamperdon / Projekt- und Kreditgenehmigung

Ausgangslage

Mit dem Neubau EFH Kundert auf der Parz. 636 an der Strasse Im Gamperdon soll die Fusswegverbindung von der Wiesengass bis zur Strasse Im Loch realisiert werden. Für den Lückenschluss fehlen nur mehr 15 m südlich der Strasse Im Gamperdon und der Deckbelag des bereits bestehenden Fussweges zwischen den Parzellen 253 und 686 an der Strasse Im Loch. Für die Beleuchtung des Weges muss ein neuer Kandelaber an der Südwestgrenze der Parz. 636 erstellt werden. Die Gesamtkosten gemäss Kostenvoranschlag betragen CHF 40‘000.-. Die Arbeiten sollen von der mit dem Privatbau beauftragten Unternehmung Gebr. Hilti AG, Schaan, ausgeführt werden.

Der Ausbau dieser Fuss- und Radwegverbindung ist im Voranschlag 2016 vorgesehen.

Stellungnahme Bau-, Rüfe- und Deponiekommission
Das Projekt wurde der Bau-, Rüfe- und Deponiekommission an der Sitzung vom 27. April 2016 vorgestellt; diese empfiehlt das vorliegende Projekt zur Ausführung.

Dem Antrag liegt bei

- Projektmappe Fuss- und Radwegverbindung Im Loch – Im Gamperdon

Antrag

1. Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Projekt Fuss- und Radwegverbindung Im Loch – Im Gamperdon.

2. Der Gemeinderat genehmigt den entsprechenden Kredit in Höhe von CHF 40‘000.--.

Erwägungen

Der Bau des Fuss- und Radweges wird mit der Umgebungsgestaltung des Neubaus koordiniert.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

99 Erschliessung Im Krüz / Projekt- und Kreditgenehmigung

Ausgangslage

Im Gebiet „Im Krüz“ entsteht ein privates Dienstleistungsgebäude im Baurecht auf der gemeindeeigenen Parzelle 1159. Die Ausführung schreitet voran und der Einzugstermin ist auf November 2016 geplant. Das Grundstück ist über die Zollstrasse mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Eine öffentliche Zufahrt fehlt. Die bestehende Zufahrt mit einer Breite von ca. 3.0 m ist auf die Grundstücke 1159 (westlich) und 1160 und 1161 (östlich) aufgeteilt. Neu wird die Zufahrtsstrasse mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbreite von 3.5 m ausgebaut. Aus diesem Grund wurde bei der Baurechtsvergabe ein 1.0 m breiter Geh- und Fahrwegrechtstreifen vertraglich gesichert.
Im Zuge des Ausbaus der Erschliessung werden die fehlenden Infrastrukturanlagen bis zur Bauzonengrenze erweitert.

Strassenbau
Die Erschliessungsstrasse wird bis zur Bauzonengrenze erstellt. Das Strassenstück besitzt eine Ausbaulänge von ca. 60 m und verläuft vom Knotenpunkt Zollstrasse – Im Krüz gerade bis zur südlichen Bauzonengrenze.
Der Ausbau erfolgt auf der gemeindeeigenen Parzelle 1746 und der Baurechtsparzelle 1159. Der Bestand auf den Liegenschaften 1160 und 1161 bleibt bestehen.

Kanalisation
Die angrenzenden Liegenschaften sind kanalisationstechnisch bereits erschlossen. Es erfolgt kein zusätzlicher Ausbau. Lediglich eine Leitung für die neue Strassenentwässerung wird erstellt.

Wasserleitung
Die bestehende Wasserleitung, Nennweite PEH 41, wird erneuert und der Durchmesser auf PEH 125 vergrössert. Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung wird am Ende des Ausbaus ein neuer Hydrant erstellt.

Strassenbeleuchtung
Für die Ausleuchtung des Strassenstücks sind 2 neue Kandelaber vorgesehen.

Leitungen anderer Werke

Elektroanlagen
Die bestehende elektrische Anlage der Liechtensteinischen Kraftwerke im Projektperimeter wird erneuert und ergänzt.

Kommunikation
Die bestehende Kommunikationsanlage wird wo nötig ergänzt.

Gasversorgung
Im Zusammenhang mit der Strassen- und Werkleitungserschliessung werden keine neuen Gasleitungen mitverlegt.

Im Voranschlag 2016 der Gemeinde Schaan sind für den Ausbau CHF 190‘000.-- budgetiert.

Stellungnahme Bau-, Rüfe- und Deponiekommission
Das Projekt wurde der Bau-, Rüfe- und Deponiekommission an der Sitzung vom 27. Januar 2016 vorgestellt; diese empfiehlt das vorliegende Projekt zur Ausführung.

Dem Antrag liegt bei

- Projektmappe Erschliessung Im Krüz

Antrag

1. Der Gemeinderat genehmigt das vorliegende Projekt Erschliessung Im Krüz.

2. Der Gemeinderat genehmigt den entsprechenden Kredit in Höhe von CHF 190‘000.--.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

100 Reinigung Schlammsammler 2016 / 2017 - Vergabe der Saugarbeiten

Ausgangslage

Das Strassennetz auf dem Gemeindegebiet von Schaan weist eine Totallänge von ca. 100 Kilometern auf. Davon sind ca. 13 Kilometer Landstrassen, ca. 5 Kilometer Fusswege, ca. 7 Kilometer Rhein- und Binnendammlänge sowie ca. 38 Kilometer Feldwege.

Die für die Reinigung der Schlammsammler relevante Länge der befestigten Gemeindestrassen, deren Flächen entwässert werden, beträgt ca. 37 Kilometer. Zur Entwässerung dieser Verkehrsflächen wurden ca. 1‘400 Einlaufschächte erstellt; diese sind mit einem Schlammsammler ausgestattet, der den an der Strassenoberfläche anfallenden Schmutz auffängt. Diese Schlammsammler müssen jährlich gereinigt, gewartet und kontrolliert werden.

Die vorliegende Ausschreibung umfasst die jährliche Reinigung der 1‘400 Schlammsammler, resp. deren Aussaugen sowie die Entsorgung des abgesaugten Materials. Inbegriffen sind ausserdem alle Aufwendungen für Personal, Rückspülungen und Wiederauffüllen der Schlammsammler mit gereinigtem Wasser. Zudem sind unvorhergesehene, ausserordentliche Reinigungen in der Ausschreibung berücksichtigt.

Die Ausschreibung für die Saugarbeiten wurde an die drei im Land ansässigen, spezialisierten Unternehmungen zur Offertstellung verschickt. Alle Unternehmungen reichten ihre Angebote fristgerecht ein. Die Auftragsvergabe gilt für das Jahr 2016 und 2017. Die jährlichen Kosten von ca. CHF 71‘500.-- sind in der Laufenden Rechnung 2016 enthalten und müssen für das Jahr 2017 entsprechend ins Budget aufgenommen werden.

Dem Antrag liegen bei

- Originalofferten
- Offerteingangs- und Offertöffnungsprotokoll
- Offertvergleich und Vergabeantrag >> elektronisch

Antrag

Der Gemeinderat vergibt die Saugarbeiten für die Reinigung der Schlammsammler im Jahr 2016 / 2017 an die Firma Risch reinigt Rohre AG, Vaduz, zum Offertpreis von CHF 142‘766.95.

>> Kostenvoranschlag CHF 150‘000.--

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

101 Antrag der FBP: Ausbau Glasfaserkabel

Ausgangslage

Die FBP Schaan stellt mit E-Mail vom 10. Mai 2016 folgenden Antrag:

Quer durch die Schweiz werden heute Glasfasernetze geplant. Schweizerische Stadt- und Elektrizitätswerke investieren Duzende Millionen Franken in diese Projekte. Auch unsere Regierung sieht den Ausbau des Glasfasernetzes als zentrales Projekt der Standortförderung. Schnelle und verlässliche Anschlüsse sind für Wirtschaft und Gesellschaft ein zentraler Bestandteil der Infrastruktur und so bedeutend wie Strassen und Schiene sowie Gas-, Wasser- und Stromnetze.

Für den etappenweisen Ausbau des Glasfasernetzes in Liechtenstein investieren die LKW gemäss Jahresbericht 2014 zwischen 2015 – 2032 Mittel in zweistelliger Millionenhöhe. Die Strategie sieht einen bedarfsgerechten Ausbau des Telekommunikationsnetzes vor, das heute aus einem Mix von Kupferleitungen, Koax- und Glasfaserkabel zusammengesetzt ist. Im genannten Jahresbericht wird aufgeführt: "Dennoch sind sich die Experten darin einig, dass langfristig nur ein Glasfasernetz dem steigenden Bandbreitenbedarf genügen kann.".

Antrag

Eine erstklassige Telekommunikationsinfrastruktur ist bereits heute und umso mehr in Zukunft ein entscheidender Standortvorteil. Die LKW veranschlagt für den Ausbau des Glasfasernetzes einige Jahre.

Für die Gemeinde Schaan als einer der bedeutendsten regionalen Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte und die grösste Wohngemeinde Liechtensteins ist es von grösster Bedeutung, im Netzausbau entsprechend berücksichtigt zu werden.

Aus diesem Grunde beauftragt der Gemeinderat die Gemeindevorstehung, Informationen zu den Netzausbauplänen, insbesondere in Bezug auf die Gemeinde Schaan, beim LKW einzufordern. Wir sind uns bewusst, dass Entscheidungen in dieser Thematik primär auf Ebene Regierung / Landtag getroffen werden. Trotzdem soll geprüft werden, ob und wenn ja, was die Gemeinde zu einem optimalen und möglichst raschen Ausbau des Glasfasernetzes in Schaan beitragen kann resp. wie wir den Ausbauprozess unterstützen können.

Diese Informationen sollen dem Gemeinderat für weitere Diskussionen aufbereitet werden. Alternativ denkbar wäre auch, eine verantwortliche Person des Netzbetreibers LKW für eine Präsentation / Diskussion zum Thema Glasfaserausbau in eine Gemeinderatssitzung einzuladen.

Erwägungen

Der Antrag wird erläutert: die Telekommunikation wird ein immer wichtigerer Standortvorteilt, bedingt aber hohe Investitionen, welche nicht alle auf einmal vorgenommen werden können. Für den Gemeinderat sei es wichtig zu wissen, wie die Ressourcen eingesetzt werden. Die Zuständigen sollen den Gemeinderat darüber informieren. Es gehe nicht um eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde, sondern darum, ob man auf etwas achten müsse.

Ein Gemeinderat hält fest, dass im Bereich der Industriezone alles mit Glasfaser angeschlossen sei, d.h. es handle sich nicht um ein Thema der Wirtschaft. Der Ausbaubedarf ist in der Eignerstrategie festgelegt: die Akteure und Betreiber tauschen sich jährlich zwei Mal aus und legen das weitere Vorgehen fest. Hier wurde auch die Idee der „hybriden Nutzung“ geboren, da diese wesentlich tiefere Kosten als das Glasfaser nach sich zieht. Mit neuen Technologien ist mit den bestehenden Kabeln vieles möglich, d.h. es müssen nicht überall Glasfaserkabel verlegt werden.

Ein Gemeinderat fragt sich, weshalb ein Antrag gestellt werden müsse, um Informationen zu erhalten. Beim Thema Biber oder auch beim heutigen Thema Wohnbaugenossenschaft sei dies auch nicht so gemacht worden.

Dazu wird geantwortet, es gehe nur darum, als Gemeinderat Informationen zu erhalten. Vielleicht sei das Thema anschliessend abgeschlossen.

Beschluss (einstimmig, 13 Anwesende)

Der Antrag wird genehmigt.

103 Information Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein

Das Thema „Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein“ ist bereits mehrfach in der Liegenschaftskommission diskutiert worden. Harald Beck informiert den Gemeinderat mit folgenden Folien:

Das Mi(e)teigentum in Schaan

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIECHTENSTEIN

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIECHTENSTEIN

Zweck der Genossenschaft

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, 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 anzubieten, insbesondere auch für **Familien, Behinderte und Betagte**. Des Weiteren fördert sie das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Arten der Mitgliedschaft

- natürliche Personen mit Wohnsitz in Liechtenstein
- juristische Personen
- die Gemeinden Liechtensteins
- Bürgergenossenschaften
- Förder-/Gönnermitglieder

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIECHTENSTEIN

Anspruch

- Den Wohnungsmarkt künftig ergänzen und abrunden
- Wohnraum für die breite Liechtensteiner Mittelschicht
- Wohnbaugenossenschaft für alle Gemeinden Liechtensteins
- Projekte tragen sich gegenseitig
- Soziale Durchmischung in den Wohnbauten

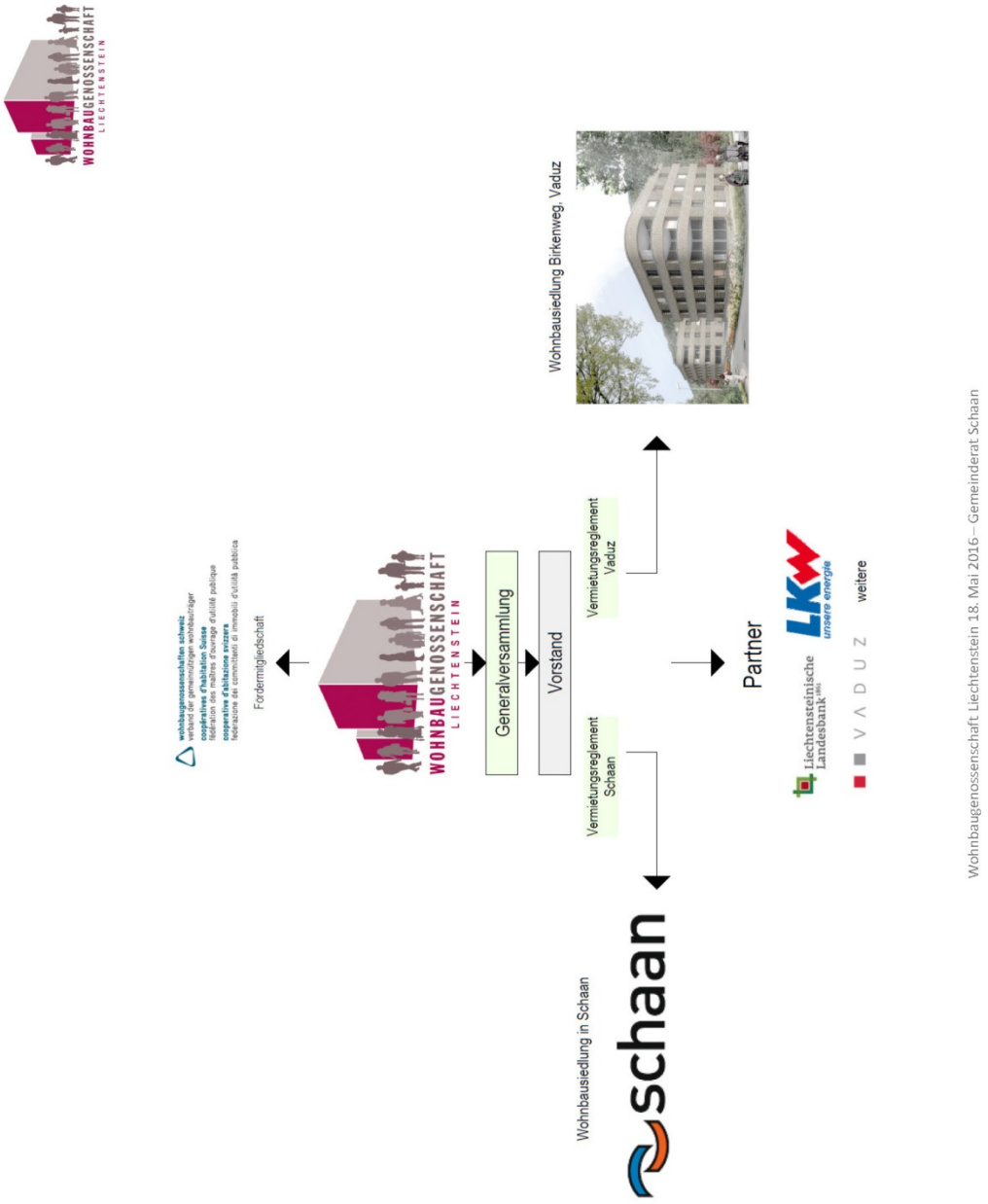
Statuten

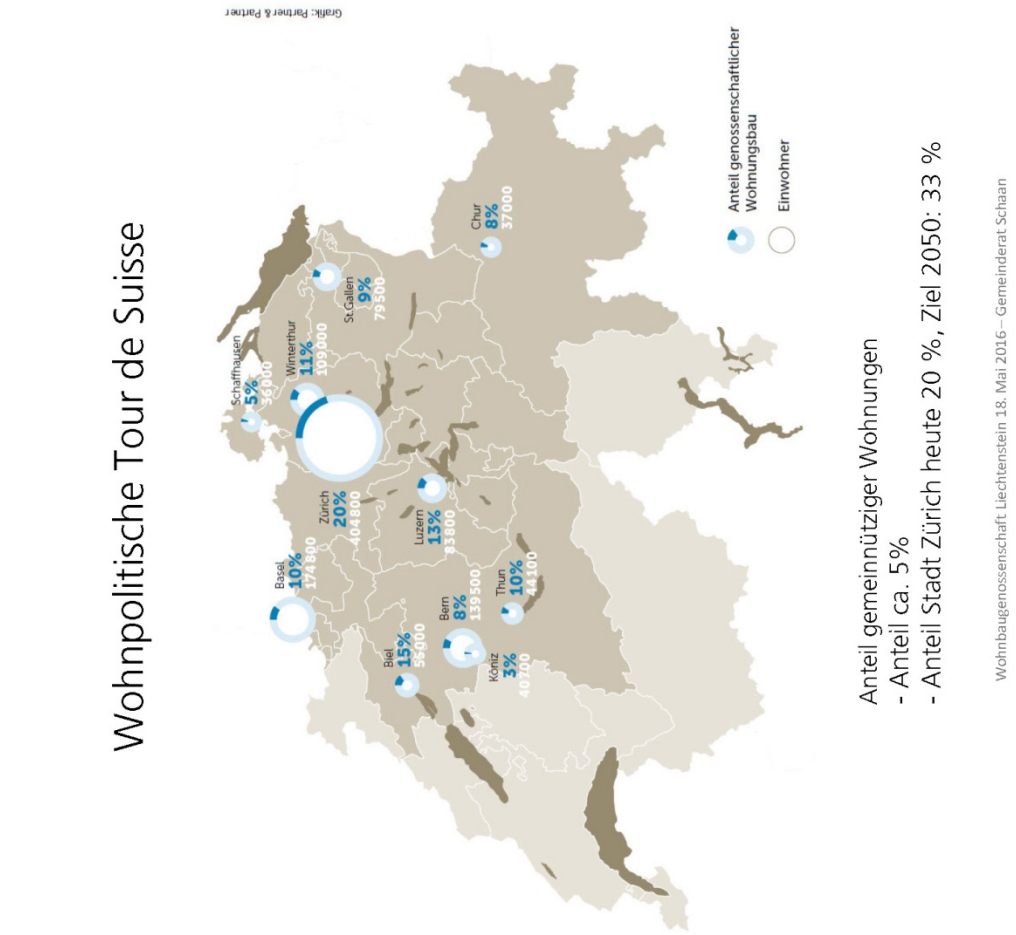
- **Belegungsvorschriften:**
  Anzahl Bewohner + 1 = max. Zimmer Wohnung
- Einkommensbedingungen gem. Förderungen (WBFG)
- Soziale Durchmischung

Trend Wohnbaugenossenschaft ?

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

- Im benachbarten Ausland seit 1919 bewährt
- Schweiz: 1500 gemeinnützige Genossenschaften
- Schweiz: 170'000 Wohnungen, jede 20. Wohnung (5 %)
- Mietergenossenschaften: Iniziiert/ gefördert durch Bund, Kantone,…


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIEGENSCHAFT
Fördermitgliedschaft
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIEGENSCHAFT
Generalversammlung
Vorstand
Vermietungsreglement
Vaduz
Vermietungsreglement
Schaan
Partner
Liechtensteinische Landesbank
LKW
unsere energie
V A D U Z
weitere
Wohnbausiedlung Birkenweg, Vaduz
Wohnbausiedlung in Schaan
schaan
Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein 18. Mai 2016 – Gemeinderat Schaan


Wohnpolitische Tour de Suisse
Graﬁk: Partner & Partner
Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau
Einwohner
Schaffhausen 5% 36000
Winterthur 11% 103000
St.Gallen 9% 79500
Chur 8% 37000
Zürich 20% 404800
Luzern 13% 83600
Basel 10% 174800
Bern 8% 139500
Thun 10% 44100
Biel 15% 55000
Köniz 3% 40200
Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- Anteil ca. 5%
- Anteil Stadt Zürich heute 20 %, Ziel 2050: 33 %
Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein 18. Mai 2016 – Gemeinderat Schaan

Einwohner Liechtensteins
Ständige Bevölkerung FL
31.12.2011 : 36 475
Schaaner Einwohner 5 853
Schaaner Bürger
wohnhaft andere Gemeinde
Schaaner Bürger
wohnhaft in Schaan
20 685
1569
2077
12 144
Einwohner
Landesbürger
«Bürgerrechtsmodell. Wohnpolitische Verschliessung nach innen!»
Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein 18. Mai 2016 – Gemeinderat Schaan

Wohnraum in Liechtenstein – Der dritte Weg, das Mi(e)teigentum

ca.54%

Eigentümer

Barmittel oder Grundstück vorhanden

ca.46%

Mieter	Mieter	Mieter
Working Poor	Mittlere Einkommen	Erhöhte Einkommen

ca.0.1%

Mi(e)teigentum

Baugewerbe, Medianlohn (2010)	**5'633.00**
Nettolohn (12% für Lohnsteuer, AHV, Pension,div.)	5'000.00
Kinderzulagen für 2 Kinder	660.00
Netto Familien Haushaltsbudget	**5'660.00**
Krankenkasse Grundversicherung	800.00
Hausrat-/Privathaftpflicht-Versicherung	30.00
Telefon/Radio/TV (ohne Handy/Internet)	150.00
Elektrizität/Gas	80.00
Fahrkosten oder öffentlicher Verkehr	120.00
Zeitungen/Zeitschriften/Mitgliedschaft	50.00
Feste Verpflichtungen	**1'230.00**
Nahrung/Getränke	1'250.00
Reinigungsmittel, Porti und andere Nebenkosten	250.00
Haushalt	**1'500.00**
Frau: Kleider/Wäsche/Schuhe	100.00
Coiffeur/Freizeit/Rauchen	150.00
Mann: Kleider/Wäsche/Schuhe	100.00
Coiffeur/Freizeit/Rauchen	150.00
Kinder: Kleider/Wäsche/Schuhe	180.00
Taschengeld	50.00
Persönliche Auslagen	**730.00**
Franchise/Arzt/Zahnarzt/Optiker	150.00
Geschenke/Spenden	60.00
Gemeinsame Freizeit	150.00
Unvorhergesehenes/Anschaffungen	200.00
Rückstellungen	**560.00**
max. Wohnraumkosten inkl. NK	**1'640.00**
(Nettomiete ca. CHF 1`450.00 zzgl. Nebenkosten von CHF 190.00)	

Wohnbauförderung durch den Staat?

Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll?

Die Vor- und Nachteile der Objekt- und der Subjekthilfe

Das Wichtigste in Kürze

Die öffentliche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Mit der Objekthilfe kann sie gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Bei der Subjekthilfe werden Wohnungszuschüsse direkt an Haushalte mit geringem Einkommen ausbezahlt, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung leisten können.

Für die Subjekthilfe sprechen vor allem ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt allen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Jedoch birgt die Subjekthilfe, insbesondere in angespannten Märkten, die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn die Ausrichtung von Mietzinszuschüssen bewirkt auch eine Erhöhung der Zahlungsbereitschaft. In diesem Fall dient die Subjekthilfe zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter.

Die Objekthilfe hat den grossen Vorteil, dass sie nachhaltig wirkt. Die erstellten Wohnungen bleiben auf Dauer preiswert. Auch ist ab einem gewissen Umfang eine Preisdämpfung im Markt zu erwarten. Ein Nachteil der Objekthilfe ist, dass ihre Breitenwirkung beschränkt ist. Da die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum meist das Angebot übersteigt, stellt sich die Frage nach der gerechten Verteilung der objektgeförderten Wohnungen. Für gezielt verbilligte Wohnungen gelten deshalb strikte Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften. Daneben reguliert sich der gemeinnützige Sektor weitgehend selbst. Mehr als zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnungen unterliegen Belegungsvorschriften. Die meisten gemeinnützigen Bauträger haben sich zudem statutarisch verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte oder ältere Menschen zu vermieten.

FL-Wohnbauförderungsgesetz

Zinsloses Darlehen bis CHF 200'000.00

«Jedem Liechtensteiner **seine** Haustüre»

Wer

- Private Grundstücksbesitzer
- Kauf von Eigentumswohnungen

Schwachstelle

- **Kapitalstarke Privatpersonen gefördert**

«Jedem Liechtensteiner **eine** Haustüre»

Wer

- Gemeinden resp. die von Ihnen gegründeten Rechtsträger

Wissenswertes

- Gesetz aus dem Jahre 1977, noch nie angewendet
- Politischer Diskurs seit Mai 2014
- Gesetzeswillen aus 1977?

Staatliche Mietbeihilfen

Instrument der Sozialhilfe – «working poor»

Wer

- Finanziell schwache Haushalte
- 2 Personenhaushalt: CHF 4'200 / Monat
- 4 Personenhaushalt : CHF 5'200 / Monat

Wie fördert die Gemeinden Schaan den Wohnungsbau heute?

(Teilweise) Vergabe von Baurechten

Wer

- Privatpersonen, i.d.R. Bürger
- Kapitalstarke Bürger (Eigenmittel 20 %)

Was

- Abgabe von Bauland im Baurecht
- max. Darlehen CHF 200`000 zinslos durch WBFG

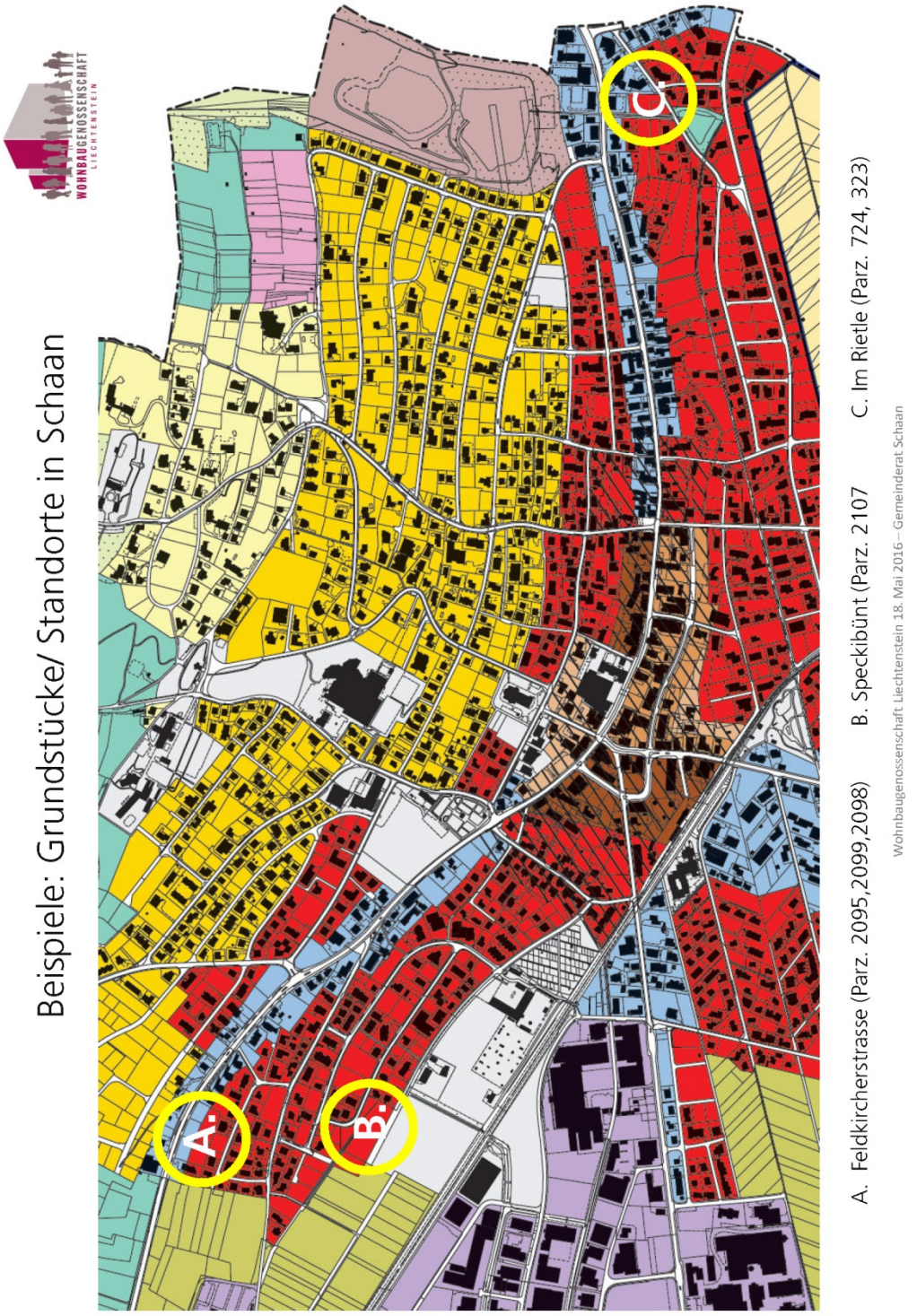
Nachteile

- Auswahl Bezügerkreis, Gleichbehandlung?
- Projektbetreuung während 66 Jahren durch die Gemeinde
- **Auslaufmodell**

Gemeinde ermöglicht das Mi(e)teigentum – Mitglieder Wohnbaugenossenschaft tragen Kosten, Verwaltung

- Mitgliedschaft und Beteiligung an der Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein
- Abgabe von vergünstigtem Bauland (Verkauf u./o. Baurecht)
- Gewährung von zinslosen Darlehen
- Bürgschaften

Wichtig : Die Leistungen dürfen nicht zweckentfremdet werden.


Beispiele: Grundstücke/ Standorte in Schaan
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
LIECHTENSTEIN
A.
B.
C.
A. Feldkircherstrasse (Parz. 2095,2099,2098)
B. Speckibünt (Parz. 2107
C. Im Rietle (Parz. 724, 323)
Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein 18. Mai 2016 – Gemeinderat Schaan

… fiktives Rechenbeispiel Schaan…

Anlage Kennzahlen

Grundstück	500 Klafter	Amtl. Wert Land	ca.	2.5 Mio.CHF
Ausnützung	0.8 – 1'440 m2	Marktwert Land	ca.	4.0 Mio.CHF
Wohnfläche	1'300 m2	Buchwert	ca.	5'000.00 CHF
Wohneinheiten	13 *100 m2	Abgabe WBG	ca	. . .
Baukosten (ohne Land)	7.3 Mio. CHF			

Kennzahlen für Mitglieder/Bewohner

Abgabe Land im Eigentum			Abgabe im Baurecht		
Belehnungswert	ca.	8.3 Mio. CHF	Belehnungswert	ca.	7.0 Mio. CHF
Anteilsscheine (EK)	**ca.**	**50`000.00 CHF**	**Anteilsscheine (EK)**	**ca.**	**150`000.00 CHF**
Kostenmiete	**ca.**	**1`500.00 CHF**	**Kostenmiete**	**ca.**	**1`500.00 CHF**

Vergleichbare Marktmiete ca. 2`000 CHF/Monat.

Anfängliche Kostenmiete/leicht günstiger. Langfristig viel günstiger als Marktmieten, da nicht gewinnorientiert.

Sozialer und gemeinnütziger Wohnungsbau im Vergleich - Am Beispiel der Alterswohnung in Schaan

Abb.: Alterswohnungen in Schaan, Bezug 2013

1.	Grundstückskosten	CHF 0.00	CHF 2`700`000
2.	Baukosten	CHF 6`500`000	CHF 6`500`000
3.	Entwicklungskosten	CHF 0.00	CHF . . .
4.	Anlagekosten	CHF 6`500`000	CHF 9`200`000
3.	Betriebskosten	inkl.	inkl.
4.	Unterhaltskosten	inkl.	inkl.
5.	Ertragsverluste	inkl.	inkl.
6.	Verwaltungskosten	inkl.	inkl.
7.	Rückstellungen	inkl.	Inkl.
8.	Renditezahlungen	exkl.	inkl.
	Kostenmiete ca.	CHF 17.00 / m2 Kostenmiete	CHF 23.00 / m2 Marktmieten

Sozialer Wohnungsbau

Bauträger Gemeinde

- Die Gemeinde baut auf eigene Rechnung 6.5 Mio. CHF
- Die Gemeinde verwaltet und betreut die Liegenschaft

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Bauträger WBL

Die Genossenschaftsmitglieder finanzieren 6.5 Mio. CHF

- Die Mitglieder verwalten und betreuen die Liegenschaft

1. Praxisnahes Beispiel in Liechtenstein

Wohnbausiedlung Birkenweg Vaduz (Baubeginn 2015, Bezug 2017)

Politische Rahmenbedingungen

- Grundstück im Eigentum der Genossenschaft
- Vorkaufsrecht für Gemeinde / Zweckentfremdung
- Heimfall geregelt, Schutz vor Zweckentfremdung
- Bei Fusion oder Auflösung Grundstück zur Gemeinde
- Gemeinde ist Genossenschaftsmitglied
- Architektur Studienwettbewerb nach SIA 143
- **Sämtliche Entwicklungs-, Realisierungs- und Betriebskosten liegen nicht bei der Gemeinde**
- Gemeinnütziger Wohnungsbau, kein sozialer Wohnungsbau

Wohnbausiedlung Birkenweg Vaduz

(Baubeginn 2015, Bezug 2017)

	Wohnung	m2	Balkon	Garten	Parkplatz	Nebenkosten	Kostenmiete CHF/Monat	Wohnungsanteilsschein CHF
1.5 Zimmer Wohnung	S-0-01	53.4		-	1	inkl.	950	28'000
2.5 Zimmer Wohnung	N-0-01	62.3	15.8	-	1	inkl.	1'200	32'000
2.5 Zimmer Wohnung	S-0-03	76.4	15.1	-	1	inkl.	1'350	37'000
2.5 Zimmer Wohnung	S-1-05	65.9	14.4	-	1	inkl.	1'200	33'000
2.5 Zimmer Wohnung	S-2-08	65.9	14.4	-	1	inkl.	1'220	33'000
2.5 Zimmer Wohnung	S-3-11	65.9	14.4	-	1	inkl.	1'250	33'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-1-03	96	14.4	-	1	inkl.	1'600	39'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-2-06	96	14.4	-	1	inkl.	1'600	39'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-3-09	96	14.4	-	1	inkl.	1'600	39'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-1-04	98.3	15.3	-	1	inkl.	1'650	40'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-2-07	98.3	15.3	-	1	inkl.	1'670	40'000
3.5 Zimmer Wohnung	N-3-10	98.3	15.3	-	1	inkl.	1'700	40'000
3.5 Zimmer Wohnung	S-1-06	96.5	15.1	-	1	inkl.	1'600	39'000
3.5 Zimmer Wohnung	S-2-09	96.5	15.1	-	1	inkl.	1'600	39'000
3.5 Zimmer Wohnung	S-3-12	96.5	15.1	-	1	inkl.	1'600	39'000
4.5 Zimmer Wohnung	N-1-05	110.4	13.7	-	2	inkl.	1'850	42'000
4.5 Zimmer Wohnung	N-2-08	110.4	13.7	-	2	inkl.	1'850	42'000
4.5 Zimmer Wohnung	N-3-11	110.4	13.7	-	2	inkl.	1'850	42'000
4.5 Zimmer Wohnung	S-0-02	122.9	30.1	-	2	inkl.	1'950	47'000
5.5 Zimmer Wohnung	N-0-02	128.1	13.7	76.7	2	inkl.	2'150	44'000
5.5 Zimmer Wohnung	S-1-04	139.6	13.8	-	2	inkl.	2'150	47'000
5.5 Zimmer Wohnung	S-2-07	139.6	13.8	-	2	inkl.	2'150	47'000
5.5 Zimmer Wohnung	S-3-10	139.6	13.8	-	2	inkl.	2'150	47'000
Gemeinschaftsraum	N-0-GMR	58.7	...	...	6	inkl.	inkl.	inkl.
Zusätzliche Parkplätze							je 130	

Wissenswertes

- 23 Wohnung, 1.5, 2.5, 3.5, 4.5, 5.5 Zimmer Wohnungen = Soziale Durchmischung
- Gemeinschaftsräume innen und aussen
- Kostenmiete ca. 25 % günstiger als Marktmiete

Vergabekriterien

- Anzahl Bewohner +1 = max. Zimmer Wohnung
- Kein Grundbesitz in Liechtenstein
- Weitere

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LIECHTENSTEIN

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 genossenschaftlichen Wohnungsbau auf eine lange und erfolgreiche Tradition verbuchen. Die ersten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz wurden bereits 1919 gegründet. Anlass hierfür waren die schlechten Wohnbedingungen in den Städten und Industriezentren, die viele Menschen dazu zwangen, in den Nachbarländern Arbeit zu suchen. Heute stehen neben den finanziellen Herausforderungen auch gesellschaftspolitische und soziale Aspekte im Vordergrund, um das Mieteigentum für Personen mit mittleren Einkommen zu nachhaltig entlasten. Die Kommunen konzentrieren sich auf die politischen Rahmenbedingungen.

Gerade auf einer Landesfläche von 160 km² in Liechtenstein ist es wichtig, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Nur durch eine Verdichtung, das es immer weniger Menschen gibt, die in den Genuss kommen, aus dem Familienbesitz einen wertvollen Baugrund zu erben. Auch ist es Tatsache, dass nicht länger jeder über eigene Rechnung bauen, unterhalten und finanzieren kann. Mit der Wohnbauförderung verfügt Liechtenstein über ein Instrument, 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 an einem Architekturwettbewerb 2014 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.

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

Architektur

Frank Bruchart, dipl. Arch. ETH/BSA

«Das Wohnbauprojekt am Birkenweg in Vaduz ist aus zwei ähnlich dimensionierten, viergeschossigen Dreispännern, die sich mit einem weiten Zwischenraum in westliche und südliche Richtung orientieren. Die beiden Baukörper spannen einen lichtdurchfluteten Hof auf, der als Begegnungsort zur Verfügung steht. Es wurde grosser Wert auf die Gestaltungsplan wird ortsbaulich eine zusätzliche Qualität verliehen: Die Orientierung parallel zur Topographie des Geländes und zum Talraum lässt der Blick in den Talraum der Landschaft.

Der Hof liegt leicht erhöht vom Strassenniveau auf einem Sockel, welcher als gemeinsame Adresse der beiden Wohnhäuser angeordnet. Sie bereichern die Diversität von Begegnungsorten im Wohnensemble.

Die Wohnungen der beiden Häuser sind als Etagenhäuser konzipiert. Auf den Schichtgrundrissen werden die Wohnungen zimmerpositionen Wohnungen unterschiedlichsten Zuschnitts und Grösse generieren können. Dadurch wird eine Durchmischung der Bewohnergruppierungen gefördert. Es wurde grosser Wert auf die Raum für Veränderungen der Bewohner geboten. Der grauen Klinker als Fassadenmaterial vermittelt Solidität und Langlebigkeit. Die Vor- und Rücksprünge der Brüstungsbänder gliedern die Oberflächen 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 | LI4 | BSA
Frank Bruchart, Dipl. Arch. ETH
Johannes Brenner, Dipl. Arch. ETH
Nic Wellnhofer, Dipl. Arch FH/SIA

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT LIECHTENSTEIN

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 98.0 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

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.

Interessiert?

Mi(e)teigentum

Die 2.5-Zimmer-Wohnungen messen 65.9 m² und sind nach Süden und Westen orientiert. Die 3.5-Zimmer-Wohnungen sind jeweils zweiseitig nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet. Gerade die Doppelbelegung der Zimmer mit 17.8 m² ermöglicht beispielsweise einen Platz mit Balkon in den 3½-Zimmer-Wohnungen. Die 4.5-Zimmer-Wohnungen sind 110.4 m² und 5.5-Zimmer-Wohnungen 139.6 m² groß und verfügen über 4½ Zimmer. Die Wohnungen sind Südwesten, Osten und Norden orientiert und als Mehrpersonenhaushalt konzipiert. Die Küchen und Bäder sind grosszügig und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen über Eck angeordneten, gedeckten Balkon mit Westausrichtung. Die zentrale Lage sorgt für den bestmöglichen Haushaltstrom. Die Wärmeerzeugung erfolgt aus ökologischen Gründen mittels Fernwärme aus der Biomasseverbrennungsanlage Samina. Die Materialien und Oberflächen werden mit Parkett, Plattenbelag und Fliesen ausgeführt. Waschmaschine und Tumbler in den Wohnungen oder die Installationsmöglichkeit dazu bauen zudem die Wohnungen in sich ab.

Die Wohnbausiedlung wird im unterirdischen Bereich durch eine gemeinsame Tiefgarage mit 44 Parkplätzen erschlossen. Die Behaglichkeit in den Wohnungen wird damit gesteigert, die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf ein Minimum reduziert und die ökologische Nachhaltigkeit gefördert. Ein Lift, der alle Geschosse bedient, sowie weitere Einrichtungen ermöglichen ein hindernisfreies und altersgerechtes Wohnen.

Neben den einzelnen Wohnungen sind 44 Abstellräume sowie einige weitere Räumlichkeiten vorhanden, welche in den Mietpreisen inklusive sind. Der angrenzende Spielplatz sowie der Fussgängerbereich bieten zentralen Zugangsort und Treffpunkt für alle. Bewohnern zur Nutzung des Trockenraumes stehen zudem ein Gemeinschaftsraum mit Küche für Personenzahlen zur Verfügung. Die vielen Fahrradabstellplätze oder die integrierten Hobbyräume sind nur einige weitere Punkte, welche ein Miteinander ermöglichen sollen. Die Mitglieder sind verpflichtet, sich mit den Zielen der Genossenschaft vertraut zu machen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Statutarisch sollen die Benützungsrechte und die Zahl der Verhältnis zueinander stehen. Bei Vermietungen darf die Zimmerzahl der Zahl der Bewohner um mehr als eine übersteigen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

KOSTENMIETE ANTEILSCHEINE, MITGLIEDERBEITRAG

	Whg.-Nr.	m² Netto	Balkon	Parkplatz inkl.	Innenstein Abstellplatz inkl.	CHF/Monat	CHF/einmalig Wohnungsanteil
1.5-Zimmer-Wohnung	S-0-01	53.4	–	1	inkl.	950	28'000
2.5-Zimmer-Wohnung	S-3-11	65.9	14.4	1	inkl.	1'250	33'000
3.5-Zimmer-Wohnung	N-1-03	96	14.4	1	inkl.	1'600	39'000
3.5-Zimmer-Wohnung	N-2-06	96	14.4	1	inkl.	1'600	39'000
3.5-Zimmer-Wohnung	N-1-04	98.3	15.3	1	inkl.	1'650	40'000
3.5-Zimmer-Wohnung	S-1-09	96.5	13.1	1	inkl.	1'600	39'000
4.5-Zimmer-Wohnung	N-1-05	110.4	13.7	2	inkl.	1'850	42'000
4.5-Zimmer-Wohnung	N-2-08	110.4	13.7	2	inkl.	1'850	42'000
5.5-Zimmer-Wohnung	N-0-02	128.1	13.7	2	inkl.	2'150	44'000

»Lebensqualität bedeutet für mich und meine Familie auch bleibarer und moderner Wohnraum. Ich schätze mehr Lebensqualität.«

Mitglied – 5.5 Zimmer Whg
Fam. **Thomas Karlbacher**
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, ein Grundstück zu kaufen oder ein Haus zu bauen. Das Miteigentum ist für uns attraktiver als eine Mietwohnung.«

Mitglied – 4.5 Zimmer Whg
Fam. **Patrick Oppelt**
Vaduz

»Wir wohnen gerne in Liechtenstein und freuen uns, im Rentenalter noch die Möglichkeit zu bekommen, als Genossenschaftsmitglieder der WBL in eine günstige, zentrale 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 könnte. Als Mitglied der Gründung der WBL erfuhr habe ich mich als Mitglied angemeldet und mich für eine Wohnung entschieden.«

Mitglied – 2.5 Zimmer Whg
Kurt Pfeifer
Vaduz

Während der Diskussion mit Harald Beck werden folgende Punkte erwähnt:

- Das Vorkaufsrecht bzw. der Heimfall betreffen das ganze Grundstück, welches die Gemeinde eingebracht hat, nicht eine einzelne Wohnung.
- Wenn eine Wohnung auf Grund der Anzahl an Bewohner zu klein wird, besteht die Möglichkeit, eine andere, grössere, Wohnung zu beziehen, falls eine frei wird. Umgekehrt muss bei einer Verringerung der Bewohnerzahl eine Wohnung aufgegeben werden. Das Verhältnis Bewohner : Zimmer beträgt x : (x+1). Bei einer Familiengrösse von 4 Personen (Eltern plus 2 Kinder) besteht damit das Anrecht auf eine 5-Zimmer-Wohnung. Sobald z.B. Kinder ausziehen, so dass nur noch die beiden Eltern hier wohnen, besteht nur noch das Anrecht auf eine 3-Zimmer-Wohnung. Für einen Umzug besteht eine Übergangfrist von 2 Jahren, in Härtefällen ist eine Verlängerung möglich. Die Genossenschaft regelt die Möglichkeiten für einen solchen Umzug innerhalb der Genossenschaft. Falls keine Wohnung frei wird, muss die Genossenschaft verlassen werden. Damit besteht die Gewähr, dass nicht grosse Wohnungen von nur einer oder zwei Personen belegt sind.
- Die Mitgliedschaft ist nicht mit dem Aufbau von Eigentum (Altersvorsorge) verbunden, dies entspräche nicht dem Genossenschaftsprinzip. Durch den günstigeren Mietzins kann aber gespart werden, um sich allenfalls später an einem anderen Ort eine Wohnung kaufen zu können.
- Bislang wurde bewusst nur wenig Werbung gemacht. Für die kleinen Wohnungen besteht aber bereits jetzt eine Warteliste, von den grösseren sind noch einzelne frei, die aber wohl mit Werbung schnell weg sein dürften. Der Bedarf scheint gegeben zu sein. Falls in Schaan ein Bau erstellt würde, wären die Wohnungen sicher schnell vergeben, da Schaan eine beliebte Wohngemeinde ist.
- Es gibt keinen Jahresbeitrag oder ähnliches, Nebenkosten (Betrieb, Unterhalt, Verwaltung, Rückstellungen und Amortisation) sind kalkuliert.
- In jedem Gebäude gibt es ein „Siedlungsorgan“, welche z.B. über die Hauswartung beschliesst. Darüber steht die Genossenschaftsversammlung, welche übergeordnete Angelegenheiten behandelt.
- Die Grundidee ist, die Wohnungen längerfristig zu vermieten. Es ist aber natürlich möglich, dass jemand nach kurzer Zeit bereits wieder weg zieht. Tendenziell sind die Wohnungen aber lange belegt, bei den Mietern besteht mit der Zeit beinahe das Gefühl von Eigentum.
- Der Preis der Anteilscheine ist abhängig von den Grundstücken. Bei Baurechten sind sie teurer, bei Eigentum günstiger.
- Die Mieter haben nur begrenzte Mitsprache bei der Wohnungsgestaltung. Beim Bau in Vaduz gab es einen Wettbewerb, der Standard ist vorgegeben, ebenso die Raumeinteilung. Ideen können aber eingebracht werden, eine direkte Mitsprache z.B. bei den Elektrogeräten ist aber nicht möglich, dies würde dem Genossenschaftsgedanken widersprechen.
- In Liechtenstein gibt es rund 16‘000 Haushalte, davon 7‘500 als Mieter. In Vaduz entstehen derzeit 23 Genossenschaftswohnungen, maximal im Land wohl rund 200. Der Markt dürfte damit, sachlich betrachtet, kaum Probleme bekommen. Es geht auch nicht um eine Konkurrenz zum privaten Wohnungsmarkt, sondern um das Thema Gesellschaftspolitik bzw. die Einstellung der Mieter zum Wohnen und Raumbedarf.
- Die sozialen Schichten der Mieter sollen gemischt sein, d.h. auch „reichere“ Personen sind willkommen. Diese werden sich aber wohl eher andere Wohnungen leisten.

Weitere Informationen stehen unter www.wohnbau.li zur Verfügung. Der Gemeinderat dankt für die Informationen.

Die weitergehende Behandlung des Themas sowie eine allfällige Beschlussfassung erfolgt an einer der nächsten Gemeinderatssitzungen.

Schaan, 10. Juni 2016

Gemeindevorsteher Daniel Hilti: _____