

GRUPPENDIPLOMARBEIT IM FACH GEGENWARTSPROBLEME
KLASSE 2A, 1982/83

FÖRDERUNG DES WOHNBAUS AM BEISPIEL
DER GEMEINDE SCHAAN / FL

DOZENT PROF. DR. H. FREI, RORSCHACHERBERG

VERFASSER ANDRI CASTELMUR, CHUR
 IVO KLEIN, MAUREN
 HARALD OEHRI, SCHAAN
 KLAUS RISCH, SCHAAN
 FREDY WOLFINGER, BALZERS

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.	DIE GEMEINDE SCHAAN 1
1.1	Gestern und heute 1
1.2	Charakteristik des Liechtensteiners/Schaaners 3
1.3	Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Schaan 4
1.4	Fläche der Gemeinde Schaan 7
1.4.1	Der Zonenplan 8
	Gemeinde Schaan, Bauzonenplan 10
1.4.2	Flächenbilanz 11
1.5	Entwicklung des Wohnbaus 12
1.5.1	Die vorindustrielle Siedlung 12
1.5.1.1	Das landwirtschaftliche Genossenschaftswesen 12
1.5.1.2	Die Bevölkerungszunahme bewirkt Verbote 12
1.5.1.3	Anlage der Siedlung und Einfluss der Landstrasse 12
1.5.2	Privatisierung und Frühindustrialisierung 13
1.5.2.1	Die Privatisierung des Gemeindebodens 13
1.5.2.2	Die Jahrhundertwende 13
1.5.3	Zersiedlung und Wirtschaftsaufschwung 14
1.5.3.1	Die Zersiedlung ab 1900 14
1.5.3.2	Entstehung des "Villenviertels" 14
1.5.3.3	Der Wirtschaftsaufschwung nach dem zweiten Weltkrieg 16
1.5.3.4	Bauplatzvergabe durch die Gemeinde Schaan 16
1.5.3.5	Verlust des einheitlichen Dorfbildes 16
1.5.3.6	Bemühungen um zukunftsorientiertes Wohnen 17
2.	BAUEN IM BAURECHT 18
2.1	Das Baurecht 18
2.1.1	Der Begriff "Baurecht" 19
2.1.2	Anwendung des Baurechtes 19
2.1.3	Heimfall 20
2.1.4	Höchstdauer 21
2.1.5	Baurechtszins 21
2.1.6	Unterschied: Liechtenstein - Schweiz 22
2.2	Das Verfahren 23
2.2.1	Bewerbung 23
2.2.2	Reglementierung 23
2.2.2.1	Richtlinien 23
2.2.2.2	Erste Reglementierung 24
2.2.2.3	Das Reglement 25
2.2.3	Entscheid 28
2.2.4	Der Projektwettbewerb 29

	Seite	
2.2.5	Das Projekt "Weiler" - Ueberbauung "Kleinfeld"	30
2.2.5.1	Rückblick	30
2.2.5.2	Projektbeschreibung	30
2.2.6	Die Verträge	32
2.2.6.1	Unterschied zwischen Baurechtsvertrag und Kaufvertrag	32
2.2.6.2	Baurechtsvertrag und Kaufvertrag	33
2.2.6.3	Berechnung des Baurechtszinses	34
2.2.6.4	Stockwerkeigentums-Begründungsakt	35
2.2.7	Realisation	36
2.2.7.1	Baubeginn	36
2.2.7.2	Bauetappen	38
2.2.7.3	Bauende Grundriss der Siedlung "Kleinfeld"	38 39
2.2.8	Zusammenfassung der Nutzungs- und Verwaltungs- ordnung (Reglement)	40
2.2.8.1	Grundlage	40
2.2.8.2	Verwaltung	41
2.2.8.3	Kosten für Verwaltung und Unterhalt der gemein- schaftlich benutzten Teile und Einrichtungen	43
2.2.8.4	Unterhalt, Umbau und Erneuerungen	44
2.2.8.5	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile sowie die ausschliessliche Benutzung der Teile im Sonderrecht	44
2.2.8.6	Gerichtsstand	45
2.2.9	Ueberbauung "Bardellaweg"	46
2.2.9.1	Projektbeschreibung Grundriss der Siedlung "Bardellaweg"	46 49
2.3	Bodensicherung durch die Gemeinde Schaan	50
3.	MEINUNGEN VON BAURECHTSNEHMERN	51
3.1	Bewerbung, Reglement, Entscheid	52
3.1.1	"Was hat Sie veranlasst, im Baurecht zu bauen?"	52
3.1.2	"Wieso in Schaan?"	52
3.1.3	"Wie finden Sie das Bewerbungsreglement?"	53
3.1.4	"Was würden Sie am Reglement verbessern?"	53
3.1.5	"Mussten Sie lange auf den positiven Entscheid warten?"	53
3.2	Verträge	55
3.2.1	"Wie beurteilen Sie den Vertrag?"	55
3.2.2	"Haben Sie sich schon über die Ablauffrist von 60 Jahren Gedanken gemacht?"	55
3.2.3	"Finden Sie den Baurechtszins angemessen?"	55
3.2.4	"Was halten Sie von einer einmaligen Abgeltung des Baurechtszinses?" (durch Geldwert oder Landwirtschaftsboden)	56
3.2.5	"Kommt das Nutzungsreglement überhaupt zur Anwendung?"	56

	Seite	
3.3	Projektwettbewerb, Projekt	57
3.3.1	"Finden Sie die Idee eines Projektwettbewerbes gut?"	57
3.3.2	"Was sagen Sie zur Lage der Siedlung?"	57
3.3.3	"Finden Sie das Ergebnis des Projekts gut?"	58
3.3.4	"Konnten Sie den Standort Ihres Hauses selbst wählen?"	58
3.3.5	"Würden Sie eine Erhöhung der Baufläche begrüßen?"	58
3.3.6	"Hatten Sie die Möglichkeit, zwischen Bardellaweg und Kleinfeld zu wählen?"	59
3.3.7	"Wenn ja: Warum entschieden Sie sich für Bardellaweg/Kleinfeld?"	59
3.4	Realisation	60
3.4.1	"Konnten Sie die Fassade nach Ihrem Wunsch machen lassen?"	60
3.4.2	"Konnten Sie den Innenausbau frei gestalten?"	60
3.4.3	"Was haben Sie gemacht, um dem Haus einen persönlichen Charakter zu geben?"	61
3.4.4	"Fanden Sie den Zusammenschluss zu einer Baugenossenschaft gut?"	62
3.5	Wohnen in der Siedlung	63
3.5.1	"Entstehen Probleme dadurch, dass vieles gemeinsam ist?" (Nur für die Siedlung Kleinfeld)	63
3.5.2	"Hätten Sie lieber mehr gemeinsame Flächen/Plätze?" (Nur für die Siedlung Bardellaweg)	63
3.5.3	"Finden Sie Ihren Freiraum in bezug auf die Aussenanlage eingeschränkt?"	64
3.5.4	"Wie beurteilen Sie das Wohnklima?"	64
3.5.5	"Finden Sie die Siedlung menschenfreundlich?"	65
3.6	Weitere Verbesserungsvorschläge	66
3.6.1	Bardellaweg	66
3.6.2	Kleinfeld	66
3.7	Allgemeines	67
3.7.1	"Finden Sie es notwendig, dass die Gemeinde Baurechtsboden sichert?"	67
3.7.2	"Können Sie das Wohnen im Baurecht weiterempfehlen?"	67
4.	BEURTEILUNG	68
4.1	Reglement, Entscheid	68
4.2	Baurechtsvertrag, Nutzungsreglement	69
4.3	Projektwettbewerb, Realisation	70
4.4	Siedlungen	71
5.	SCHLUSSWORT	73
	LITERATURVERZEICHNIS	74