

Protokoll der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung der Bürgergenossenschaft Balzers

**28. November 2005, 19.00 bis 22.00 Uhr
Kleiner Gemeindesaal Balzers**

Anwesend:	164 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Stimmberechtigt:	162 Personen
Entschuldigt:	Mehrere Mitglieder haben sich mündlich entschuldigt.
Protokoll:	Rita Vogt, Iramali 2
Beilagen:	<ul style="list-style-type: none">- Präsenzliste- Reglement Bodenausgabe inkl. Richtlinien zur Bewertung von Grundstücken (Entwurf)- Grundstücksmutation Junkerriet/Gnetsch inkl. zugehörige Tauschgeschäfte- Rahmenvereinbarung mit der Gemeinde

1. Begrüssung

Der Vorsitzende der Bürgergenossenschaft Silvio Wille begrüsst die Anwesenden und gibt seiner Freude darüber Ausdruck, dass so viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihrem Kommen Interesse an der Verwaltung und Pflege des Bürgervermögens zeigen.

Die ausserordentliche Genossenschaftsversammlung musste einberufen werden, weil verschiedene Sachgeschäfte anstehen, die der Genehmigung durch die Genossenschaftsversammlung bedürfen. In diesem Zusammenhang weist der Vorsitzende darauf hin, dass sämtliche Geschäfte, die heute Abend zur Beschlussfassung vorgelegt werden, die Zustimmung des Vorstandes haben.

Zum Abschluss seiner einleitenden Worte erklärt der Vorsitzende das Wahlprozedere: Beim Einlass in den Saal wurde den Stimmberechtigten eine rote Karte, die als Stimmkarte gilt, ausgehändigt. Grundsätzlich soll per Handmehr abgestimmt werden. Eine schriftliche Wahl erfolgt, wenn mindestens ein Achtel bzw. mindestens fünfzehn anwesende Stimmberechtigte dies verlangen.

2. Wahl Protokollführer/in

Der Vorsitzende schlägt Rita Vogt, Iramali 2, zur Protokollführerin vor. Dieser Vorschlag wird ohne Gegenstimme bestätigt.

3. Wahl Stimmzähler/innen

Der Vorsitzende schlägt für jede Tischreihe einen Stimmzähler vor. Es sind dies:

- Lotte Bartholet, Mariahilf 41
- Claudia Foser-Laternser, Pralawisch 12
- Bettina Fuchs, Alberweg 10
- Anita Kaufmann, Ramschwagweg 61
- Alfred Vogt, Brüelweg 12
- Alma Willi, Rheinstrasse 39
- Christine Wolfinger, Pädergross 41

Diese Vorschläge werden ohne Gegenstimme bestätigt.

4. Brennholz-/Losholzbezug

Zusammen mit der Einladung zur heutigen ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung wurden den Mitgliedern die *Bestimmungen betreffend den Bezug von Holz aus dem Genossenschaftswald* zugestellt, wie sie durch den Vorstand der Bürgergenossenschaft in der Sitzung vom 11. August 2005 beschlossen worden waren.

Christian Brunhart, Ressort Wald, fasst diese Bestimmungen kurz zusammen: Jedes Genossenschaftsmitglied kann 3 Stere Losholz zu CHF 30.00 beziehen; ab dem 4. Ster – das ist das so genannte Brennholz – sind CHF 70.00 pro Ster zu bezahlen. Für Nicht-Mitglieder kostet 1 Ster CHF 100.00. Insgesamt werden pro Haushalt maximal 10 Stere Losholz abgegeben. Dieses darf nur für den Eigenbedarf genutzt werden. Jede Veräusserung und Weitergabe ist verboten.

Lydia Gstöhl, Mälsner Dorf 1, gibt zu bedenken, dass durch diese Regelung Alleinstehende gegenüber der bisherigen Praxis – es konnten 5 Stere pro Person bezogen werden – benachteiligt sind.

Vor der Abstimmung weist der Vorsitzende noch darauf hin, dass gemäss Art. 10, Abs. 4 Bst. p), der Statuten die «jährliche Ausgabe des Losholzes sowie des Brenn- und Bau-

holzes» zu den Aufgaben der Genossenschaftsversammlung gehört. Im Namen des Vorstandes spricht er sich dafür aus, die vorliegenden Bestimmungen bis auf weiteres zu genehmigen und erst wieder darüber abzustimmen, falls Änderungswünsche anstehen.

Robert Kaufmann, Brüel 27, verlangt eine schriftliche Abstimmung. Dieser Antrag findet nur eine Ja-Stimme.

Abstimmung/Beschluss

Die Genossenschaftsversammlung stimmt den vom Vorstand in seiner Sitzung vom 11. August 2005 beschlossenen *Bestimmungen betreffend den Bezug von Holz aus dem Genossenschaftswald* mehrheitlich zu (161 Ja / 1 Nein). Diese gelten bis auf weiteres.

5. Wohnungsausgabe Überbauung Stadel

Markus Vogt, Ressort Liegenschaften, informiert, dass gemäss Absprache zwischen der politischen Gemeinde und der Bürgergenossenschaft dieses Projekt sowohl in Bezug auf den Bau als auch die Ausgabe der Wohnungen ganz im Zuständigkeitsbereich der politischen Gemeinde lag bzw. immer noch liegt.

6. Reglement Bodenausgabe inkl. Richtlinie zur Bewertung von Grundstücken

Das im Entwurf vorliegende *Reglement Bodenausgabe inkl. Richtlinien zur Bewertung von Grundstücken* konnte von den Mitgliedern im Vorfeld der Genossenschaftsversammlung mittels Bestellschein beim Sekretariat angefordert bzw. von der Homepage (www.bgb.li) heruntergeladen werden. Von letzterer Möglichkeit haben 85 Personen Gebrauch gemacht; zudem wurde das Reglement an 30 Mitglieder verschickt.

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass der Vorstand in den Grundzügen das Reglement der Gemeinde übernommen hat. Zusätzlich sind jene Änderungen berücksichtigt worden, deren Aufnahme von der Gemeinde gemäss einer von ihr geführten Liste vorgesehen war. Zudem wurden bestimmte Artikel aktualisiert, präzisiert und den Bedürfnissen der Bürgergenossenschaft angepasst.

Dadurch haben sich gegenüber dem bislang gültigen Reglement der Gemeinde einige Änderungen ergeben. Die wichtigsten sind:

- Konkubinatspaare werden Ehepaaren gleichgestellt.

- Tauschgrundstücke müssen, wenn sie der Bürgergenossenschaft als Realersatz angeboten werden, flächenmässig mindestens der eingetauschten Parzelle entsprechen und im Minimum 150 Klafter aufweisen.
- Bei auf Schweizer Staatsgebiet liegenden Tauschgrundstücken ist die doppelte Tauschfläche – diese muss mindestens 300 Klafter umfassen – einzubringen.
- Sofern ein Gesuchsteller, seine Eltern oder Grosseltern über geeignete Tauschgrundstücke in der Gemeinde Balzers verfügen, sind diese der Bürgergenossenschaft zum Tausch anzubieten. Ein Baurecht ist in diesem Fall nicht möglich.
- Genossenschaftsmitglieder sind auch bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nicht bezugsberechtigt, wenn ihre Eltern oder Grosseltern ein Baugrundstück in der Gemeinde Balzers oder im Land, das über den eigenen Wohnbedarf hinausgeht, im Eigentum haben. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für eine Wohnung von mehr als 100 m² Bruttogeschossfläche
- Die Bürgergenossenschaft publiziert die Möglichkeit des Bauplatzbezugs objektspezifisch. Bezugswillige haben während der vorgegebenen Frist ein entsprechendes Gesuch bei der Bürgergenossenschaft einzureichen. Bei übermässigem Interesse entscheidet das Los über die Zuteilung der Grundstücke.
- Dienstleistungsflächen im Wohngebiet (z. B. Höfle) sollen künftig möglich sein.

In Bezug auf die *Richtlinien zur Bewertung von Grundstücken* führt der Vorsitzende aus, dass gegenüber den bislang geltenden Bestimmungen der Gemeinde keine grundlegenden Änderungen, sondern lediglich gewisse Differenzierungen vorgenommen worden seien.

Hans Vogt, Tschingel 28, kritisiert das Dokument in seiner Gesamtheit. Er vermisst eine «neuzeitliche Form» und hält eine vollständige Überarbeitung für unumgänglich. Bei Art. 8 bemängelt er, dass ein allein stehendes Mitglied erst nach Erreichen des 24. Lebensjahres bezugsberechtigt ist, während verheiratete bzw. im Konkubinat lebende Genossenschaftsmitglieder bereits mit Erreichen der Volljährigkeit bezugsberechtigt sind.

Als weitere Kritikpunkte werden angeführt, dass

- ein Höchstalter für eine Bezugsberechtigung festgelegt wird
- künftig nicht nur das Eigentum der Eltern, sondern auch der Grosseltern für eine Bezugsberechtigung ausschlaggebend ist.

Nach eingehender Diskussion, bei der die Meinungen betreffend restriktiver oder offener Ausgestaltung des Reglements weit auseinander gehen, schlägt der Vorsitzende eine Überarbeitung desselben vor.

Abstimmung / Beschluss

Das vom Vorstand vorgelegte *Reglement Bodenausgabe* wird einer Revision unterzogen. Zu diesem Zweck wird eine Kommission bestellt. Folgende Mitglieder werden vorgeschlagen und mit Handmehr – bei 7 Enthaltungen – gewählt:

- Yvonne Eberle, Obergass 49
- Markus Foser, Zwischenbäch 28
- David Frick, Plattenbach 6
- Robert Kaufmann, Brüel 27
- Barbara Stingl-Frick, Fürstenstrasse 37
- Hans Vogt, Tschingel 28
- Norbert Vollmar, Neugrüt 9

Der Vorstand wird aus seinen Reihen zwei Vertreter in die Kommission delegieren.

Eine nächste ausserordentliche Genossenschaftsversammlung soll einzig dem Traktandum *Reglement Bodenausgabe* gewidmet sein.

7. Baurechtsverträge

Arthur Büchel, Ressort Finanzen, informiert die Versammlung, dass die Gemeinde insgesamt 59 Baurechtsverträge abgeschlossen hat. Die ältesten datieren aus dem Jahr 1972. Obwohl 56 Verträge eine Indexklausel enthalten, hat eine entsprechende Anpassung durch die Gemeinde nie stattgefunden. Die zu bezahlenden Zinsen variieren je nach Alter der Verträge sehr stark; so gibt es Baurechtsnehmer, die im Verhältnis zu anderen für die gleiche Fläche mehr als das Dreifache bezahlen. Aufgrund dieses Umstandes hat der Vorstand beschlossen, per 31. Dezember 2004 eine Indexanpassung vorzunehmen. Die Baurechtsnehmer wurden durch den Vorstand schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde ihnen mitgeteilt, dass die mit der Gemeinde abgeschlossenen Verträge bis zu einer Neuausfertigung mit der Bürgergenossenschaft weiterhin Gültigkeit haben werden.

Nach Vornahme dieser Indexanpassung steigen die Erträge aus den Baurechtszinsen von CHF 130'000.00 auf CHF 180'000.00 jährlich. Der Grund für die Erhöhung liegt jedoch nicht in diesen Mehreinnahmen, sondern ausschliesslich in einer grösstmöglichen Gleichbehandlung aller Baurechtsnehmer.

Grosse Unterschiede gibt es gemäss Arthur Büchel nach wie vor bei den Basiswerten. Diese bewegen sich gemäss seinen Ausführungen bei Grundstücken für Wohnzwecke zwischen CHF 150.00 und CHF 500.00 pro Klafter und in der Industriezone zwischen

CHF 250.00 und CHF 500.00 pro Klafter. Er erläutert anhand einiger Beispiele, dass durch die Indexanpassung eine gewisse Angleichung stattgefunden habe.

8. Überbauung Höfle

Markus Vogt informiert über die Eigentumsverhältnisse, die verschiedenen Sitzungen mit den privaten Miteigentümern sowie den Status quo.

Zudem weist er darauf hin, dass wegen der Tiefgarage nur eine Gesamtrealisierung des Projektes möglich ist und der Vorstand der Bürgergenossenschaft die Bauvorhaben der privaten Miteigentümer nicht unnötig verzögern möchte.

Die Architekturarbeiten wurden vergeben, sodass mit dem Bau begonnen werden kann, sobald die Finanzierung gesichert ist. Von Seiten der Gemeinde liegt die Zusage für eine Vorfinanzierung in Höhe von CHF 750'000.00 vor, und das Land hat für die Zivilschutzräume einen Betrag von CHF 570'000.00 gesprochen. Für die Erstellung der Tiefgarage sowie das Projekt der Hochbauten der Bürgergenossenschaft bis zur Baubewilligung werden zusätzlich rund CHF 5'000'000.00 benötigt (CHF 3'600'000.00 für das Untergeschoss und CHF 1'480'000.00 für das Obergeschoss). Der Vorstand sieht für die Beschaffung dieses Betrages folgende Finanzierungsmöglichkeiten: ein Darlehen der Gemeinde, eine Belastung des Grundstücks sowie eine teilweise Deckung durch eigene liquide Mittel. Markus Vogt betont, dass es sich bei diesen Geldern lediglich um eine Vorfinanzierung handelt, die von den Baurechtsnehmern rückerstattet werden muss.

Es kann von einer Bruttogeschossfläche von 2000 m² ausgegangen werden, was fünfzehn bis zwanzig Wohnungen entspricht. Der Vorstand könnte sich vorstellen, dass im Höfle neben Wohnungen auch Flächen zu Dienstleistungszwecken ausgegeben werden.

Auf die Frage nach den Vergabekriterien für den Architekturauftrag führt der Vorsitzende aus, dass diese von einer aussenstehenden Fachperson festgelegt worden seien. In der Folge wurden – in Absprache mit den privaten Miteigentümern – fünf Architekten, die Mitglieder der Bürgergenossenschaft sind, zur Offerteinreichung eingeladen. Es sind vier Offerten eingegangen. Das niedrigste Angebot lag bei CHF 600'000.00 und das höchste bei CHF 1'200'000.00. Der Vorsitzende betont, dass bei der Vergabe der Architekturarbeiten die Eigentümergemeinschaft, das heisst die Privaten zusammen mit der Bürgergenossenschaft, das Vorgehen festgelegt und die Vergabe beschlossen haben. Es wurde ein Vergabeprotokoll erstellt, das jederzeit eingesehen werden kann. Den Zuschlag erhielten Hans Barras und Markus Vogt; sie reichten die günstigsten Offerten ein. Gemäss Absprache wird

ein ARGE-Vertrag abgeschlossen, in welchem unter anderem auch die Aufteilung der Arbeiten geregelt ist.

Hans Vogt, Tschingel 28, vertritt die Auffassung, dass vor Genehmigung einer derart hohen Summe genauere Angaben vorliegen müssten. Er bemängelt unter anderem die fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beschluss/Abstimmung

Die Genossenschaftsversammlung stimmt einer Vorfinanzierung für das Projekt Höfle in Höhe von CHF 5'080'000.00 Franken mehrheitlich zu (98 Ja / 35 Nein).

9. Umparzellierung Junkerriet und Grundstückstausch Junkerriet/Egerta

Die Unterlagen zu dieser Thematik konnten von den Mitgliedern im Vorfeld der Genossenschaftsversammlung mittels Bestellschein beim Sekretariat angefordert bzw. von der Homepage (www.bgb.li) heruntergeladen werden.

Der Vorsitzende zeigt die Hintergründe auf, die zu diesem vorgesehenen Dreieckstauschgeschäft geführt haben. Die Parzelle Nr. 1700, Gnetsch/Junkerriet, die sich im Eigentum der Bürgergenossenschaft befindet, kann in ihrer jetzigen Form – sie ist sehr schmal – nicht überbaut werden. Solange die Erschliessung sämtlicher Parzellen nicht gesichert ist, könnten die Behörden für alle Grundstücke in diesem Gebiet eine Baubewilligung ablehnen.

Im April 2005 hat der Vorstand der Bürgergenossenschaft den übrigen Bodeneigentümern einen Vorschlag für eine Umparzellierung unterbreitet, mit welchem sich alle einverstanden erklärten.

Zudem haben sich Ernst Vogt und Doris Frick sowie die Bürgergenossenschaft geeinigt, die Parzelle Nr. 1056 (Gnetsch/Junkerriet) mit der Teilparzelle Nr. 1169 (Pfarrhaus-Areal auf der Egerta) zu tauschen. Dazu bedarf es allerdings des Einverständnisses der Gemeinde Balzers, da die heutige Teilparzelle Nr. 1169 um 53,3 Klafter vergrössert werden müsste. Die Gemeinde würde der Bürgergenossenschaft 53,3 Klafter abtreten und dafür von der Bürgergenossenschaft die gleiche Fläche beim Kindergarten Heiligwies erhalten. Der diesbezügliche Entscheid des Gemeinderates steht noch aus.

Abgesehen von folgender Ausnahme, sind die Mutationen und Tauschgeschäfte flächenneutral:

Ernst Vogt und Doris Frick übergeben der Bürgergenossenschaft die Parzelle Nr. 1056 mit 382,2 Klaftern und erhalten im Gegenzug auf der Egerta 370,0 Klafter. Mit der Differenz von 12,2 Klaftern wird ein Teil des Mehraufwandes für die Pfahlfundationen bei einer künftigen Überbauung im Areal Gnetsch/Junkerriet abgegolten.

Die Kosten für die Umparzellierung Gnetsch/Junkerriet würden von der Bürgergenossenschaft getragen. Die Kosten für den Tausch zwischen der Bürgergenossenschaft sowie Ernst Vogt und Doris Frick würden beide Parteien je zur Hälfte übernehmen.

Abstimmung/Beschluss

Die Genossenschaftsversammlung spricht sich – vorbehaltlich des Zustandekommens des notwendigen Bodentausches mit der politischen Gemeinde – einstimmig für die vorgängig erwähnten Tauschgeschäfte Gnetsch/Junkerriet sowie Egerta/Heiligwies aus.

10. Kauf Landwirtschaftsboden

Der Bürgergenossenschaft liegt ein Kaufangebot für zwei Parzellen in der Landwirtschaftszone vor:

- a) Parzelle Nr. 2132 mit 1761 Klaftern, Hälos
CHF 80.00 pro Klafter (Kaufpreis: CHF 140'880.00)
- b) Parzelle Nr. 2660 mit 200 Klaftern, Fora
CHF 50.00 pro Klafter (Kaufpreis: CHF 10'000.00)

Die Eintragungsgebühren würden zu Lasten der Käuferin gehen, die Grundstückgewinnsteuer zu Lasten des Verkäufers. Die Vertragskosten würden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen.

Hans Vogt, Tschingel 28, gibt zu bedenken, dass für den Erwerb kein öffentliches Interesse erkennbar ist. Er spricht sich deshalb gegen einen Kauf aus.

Abstimmung / Beschluss

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem Kauf der Parzellen Nr. 2132 und 2660 mehrheitlich zu (131 Ja / 13 Nein).

11. Nutzungen Allmeinden/Lida

Gemäss Art. 10, Abs. 4 Bst. o), der Statuten obliegt der Genossenschaftsversammlung der «Entscheid über den Selbstbetrieb oder die Verpachtung der Alpe Lida und der Allmein-

den». Damit dieser Punkt nicht jedes Jahr der Genossenschaftsversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden muss, schlägt der Vorsitzende vor, diesbezüglich einen Beschluss zu fassen, der bis auf weiteres Gültigkeit hat.

Abstimmung / Beschluss

Gemäss Vorschlag des Vorstandes spricht sich die Genossenschaftsversammlung einstimmig dafür aus, die Alpe Lida und die Allmeinden bis auf weiteres im Selbstbetrieb zu führen.

12. Rahmenvereinbarung mit der Gemeinde

Die im Entwurf vorliegende Rahmenvereinbarung mit der politischen Gemeinde konnte von den Mitgliedern im Vorfeld der Genossenschaftsversammlung mittels Bestellschein beim Sekretariat angefordert bzw. von der Homepage (www.bgb.li) heruntergeladen werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Rahmenvereinbarung die Grundzüge der Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Bürgergenossenschaft regeln soll. Die Vereinbarung kann in gegenseitiger Absprache jederzeit abgeändert oder ergänzt werden.

Folgende wichtige Punkte werden vom Vorsitzenden hervorgehoben:

- Die Bürgergenossenschaft wird ab 2006 die gesamte Finanzbuchhaltung selbständig führen. Sowohl die Vertreter der politischen Gemeinde als auch der Vorstand der Bürgergenossenschaft sind einhellig zur Ansicht gelangt, dass die Übernahme der Buchhaltung oder eines Teils der Buchhaltung der Bürgergenossenschaft durch die politische Gemeinde weder sinnvoll noch wirtschaftlich ist. Dieser Entscheid wurde nach den ersten Erfahrungen während des Jahres 2005 nach eingehender Diskussion im gegenseitigen Einvernehmen getroffen. Dieser Schritt bedeute aber keineswegs – so der Vorsitzende –, dass die Bürgergenossenschaft einen eigenen Verwaltungsapparat aufbauen werde.
- Ab 2006 wird die Bürgergenossenschaft auch für die Verwaltung ihrer Liegenschaften selbst besorgt sein.
- Grundsätzlich werden die von der Gemeinde und der Bürgergenossenschaft erbrachten Leistungen gegenseitig in Rechnung gestellt. Als Basis dienen die periodisch anzugleichenden Verrechnungssätze, die einen integrierenden Bestandteil der Rahmenvereinbarung bilden.

13. Budget

Arthur Büchel, Ressort Finanzen, erläutert die laufende Rechnung 2005 sowie das Budget 2006. Gemäss Voranschlag stehen den Einnahmen von CHF 1'076'000.00 Ausgaben von CHF 508'000.00 gegenüber. Die Abschreibungen belaufen sich auf CHF 85'000.00 und die vorgesehenen Investitionen auf CHF 100'000.00.

Der Vorsitzende erklärt, dass gemäss Statuten das vorgelegte Budget der Genossenschaftsversammlung nicht zur Genehmigung unterbreitet werden müsste. Dies sei nur dann erforderlich, «falls die für das Folgejahr budgetierten Ausgaben den Gesamtbetrag aus den Einnahmen gemäss Art. 13 und der Gemeindeabgeltung gemäss Art. 14 überschreiten» [Art. 10, Abs. 4 Bst. r) der Statuten]. Dennoch habe sich der Vorstand dafür ausgesprochen, über das Budget abstimmen zu lassen.

Beschluss/Abstimmung

Das vom Vorstand vorgelegte Budget 2006 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

14. Varia

a) Antrag von Hans Vogt, Tschingel 28

Hans Vogt hat beim Vorsitzenden schriftlich den Antrag eingereicht, dass allen Mitgliedern vor den Genossenschaftsversammlungen jeweils zu den Traktandenpunkten, die mit einer Abstimmung verbunden sind, Informationsmaterial zugestellt wird. Der Vorsitzende möchte von einem solchen generellen Versand im Hinblick auf den enormen administrativen Aufwand Abstand nehmen. Zudem würde erfahrungsgemäss ein Grossteil der verschickten Unterlagen ungelesen ins Altpapier wandern.

Beschluss

Es wird einstimmig beschlossen, dass die Mitglieder in Zukunft die Möglichkeit haben sollen, im Vorfeld einer Genossenschaftsversammlung zu allen Traktanden beim Sekretariat Informationsmaterial anzufordern.

b) Ansuchen von Manfred Foser, Mälsner Dorf 41

Manfred Foser ersucht den Vorstand, in Zukunft öfters Genossenschaftsversammlungen einzuberufen, um eine so reich befrachtete Traktandenliste wie am heutigen Abend zu vermeiden. Der Vorstand nimmt diese Anregung zur Kenntnis.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für die engagierte Teilnahme. Günter Vogt spricht er seinen Dank für die Power-Point-Präsentation aus und der Gemeinde Balzers für die Überlassung des Saales.

Er schliesst die Versammlung um 22.00 Uhr.