

Protokoll der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung der Bürgergenossenschaft Balzers

**8. Mai 2006, 19.00 bis 21.45 Uhr
Kleiner Gemeindesaal Balzers**

Anwesend:	90 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Stimmberechtigt:	89
Entschuldigt:	Mehrere Mitglieder haben sich schriftlich und mündlich entschuldigt, u. a. Gemeindevorsteher Anton Eberle
Protokoll:	Rita Vogt, Iramali 2, Balzers
Beilagen:	- Präsenzliste - Reglement Bodenausgabe inkl. Richtlinie (Vorschlag für GV vom 8. Mai 2006)

1. Begrüssung

Der Vorsitzende der Bürgergenossenschaft Silvio Wille begrüsst die Anwesenden und stellt die Mitglieder der Kommission vor, die das vorliegende Reglement Bodenausgabe erarbeitet hat:

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

Von Seiten der Bürgergenossenschaft waren Markus Vogt und der Vorsitzende in der Kommission vertreten.

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.

Als Stimmzähler/innen schlägt der Vorsitzende vor:

- Lotte Bartholet, Mariahilf 41, Balzers
- Bruno Foser, Neue Churerstrasse 33, Balzers
- Claudia Foser-Laternser, Pralawisch 12, Balzers
- Monika Grünenfelder-Büchel, Gatter 23, Balzers
- Doris Linder, Gamslafina 11, Balzers

2. Reglement Bodenausgabe

Der Vorsitzende führt aus, dass der Zweck des Reglements Bodenausgabe bislang darin bestand, jungen Leuten durch die Abgabe von Bürgerboden eine Förderung zukommen zu lassen. Das Reglement umfasst insgesamt 30 Artikel, welche in drei grosse Kapitel unterteilt sind: I. Allgemeine Bestimmungen, II. Wohnzwecke sowie III. Gewerbe- und Dienstleistungszwecke. Es folgen noch ein Artikel betreffend Landwirtschaftszwecke und die Schlussbestimmungen.

In Bezug auf die Genehmigung des Reglements schlägt der Vorsitzende folgendes Vorgehen vor: Er wird jeden einzelnen Artikel vorlesen, zur Diskussion stellen und dann darüber abstimmen lassen.

Artikel 1: Zweck

Einstimmig genehmigt

Artikel 2: Bezugsarten

Einstimmig genehmigt

Artikel 3: Begriffe

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 4: Verdichtete Bauweise

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 5: Umwandlung Baurecht in Eigentum

Einstimmig genehmigt

Artikel 6: Eigennutzung

Einstimmig genehmigt

Artikel 7: Grundstückszuteilung

Es werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

Erster Satz: "**Der Vorstand der Bürgergenossenschaft** publiziert die Möglichkeit des Bauplatzbezugs objektspezifisch."

Dritter Satz: "Die Kautions wird rückerstattet, ausser bei Rückzug des Gesuchs bzw. Verzicht auf ein **zugeteiltes** Grundstück bzw. auf eine **zugeteilte** Wohneinheit."

Artikel 7 wird mit diesen Änderungen einstimmig genehmigt.

Artikel 8: Persönliche Voraussetzungen

In Bezug auf Abs. 1 wird über die Altersgrenze von 24 Jahren sowie über die Einschränkung, dass ein Genossenschaftsmitglied nur dann bezugsberechtigt ist, wenn dieses während mindestens fünf Jahren ununterbrochen seinen Wohnsitz in Balzers hat oder hatte, abgestimmt. Die Genossenschaftsversammlung nimmt die beiden Einschränkungen gemäss Vorlage mehrheitlich an.

Das Höchstalter von 50 Jahren in Abs. 2 sorgt für rege Diskussionen. Für die generelle Aufnahme einer Altersgrenze sprechen sich in der offenen Abstimmung – bei drei Enthaltungen – 39 Genossenschaftsmitglieder aus, 40 sind dagegen. Eine erneute Abstimmung ergibt folgendes Resultat: 43 Ja, 39 Nein, 4 Enthaltungen.

Thomas Vogt, Egerta 17, Balzers, stellt den Antrag für eine schriftliche Wahl. Das Ergebnis lautet: 41 Stimmen für das Beibehalten einer Altersgrenze, 42 dagegen, 2 Enthaltungen, 4 leere Stimmen.

Somit wird bei Artikel 8 Abs. 2 gestrichen.

Artikel 9: Heirat und Bezug

Abs. 3 soll neu formuliert werden: "Die Ehepartner können das eine der beiden Objekte **unter Zustimmung der Bürgergenossenschaft** an ein im Sinne dieses Reglements bezugsberechtigtes Genossenschaftsmitglied veräussern."

Artikel 9 wird mit dieser Änderung einstimmig genehmigt.

Artikel 10: Fehlen der Bezugsberechtigung

Nach eingehender Diskussion wird lit. b) mit folgendem Wortlaut zur Abstimmung unterbreitet: "**ihre Eltern** ein Baugrundstück oder eine Wohnung in Liechtenstein von mehr als 100 m² Bruttogeschossfläche – die über deren eigenen Wohnbedarf hinausgehen – **in Eigentum haben.**"

In lit c) soll "in der Gemeinde" durch "in Liechtenstein" ersetzt werden.

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt lit a) und d) gemäss Vorlage einstimmig, während lit. b) und c) mit oben angeführten Änderungen mehrheitlich genehmigt werden.

Artikel 11: Kaufpreis/Tauschgrundstück

David Frick, Plattenbach 6, Balzers, stellt den Antrag, als Kaufpreis sowie für das Tauschgrundstück nicht den von der Bürgergenossenschaft festgelegten Richtwert einzusetzen, sondern den amtlich ermittelten Verkehrswert.

Die Genossenschaftsversammlung nimmt mit 43 Ja zu 40 Nein (bei 2 Enthaltungen) den von der Kommission Bodenreglement unterbreiteten Vorschlag an.

Artikel 12: Tauschgrundstück

Es wird beschlossen, Boden auf CH-Gebiet anzunehmen: 43 Ja, 38 Nein, 7 Enthaltungen. Für die Entgegennahme von Boden ausschliesslich auf Prad sprechen sich 36 Mitglieder aus, für eine solche auf Prad und Anell 33; 9 Mitglieder enthalten sich der Stimme.

Artikel 12 wird gemäss Vorlage mehrheitlich angenommen.

Artikel 13: Baurechtsdauer

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 14: Baurechtszins

Die Bezeichnung des Artikels wird ergänzt: **Baurecht**/Baurechtszins.

In Bezug auf Abs. 1 wird vorgeschlagen, den zweiten Satz wie folgt neu zu formulieren: **"Der Wert des Baurechts wird erstmals im Baurechtsvertrag festgelegt, danach** alle vier Jahre dem Zürcher Baukostenindex angepasst."

In Abs. 2 ist "Hypothekarzins" durch "Hypothekarzinsfuss" zu ersetzen.

Mit diesen Änderungen wird Artikel 14 mehrheitlich genehmigt.

Artikel 15: Veräusserung und Übertragung des Baurechts

Abs. 1 soll ergänzt werden: **"Eine Veräusserung oder** ein Übergang des Baurechts im Erbrecht bedarf nicht der Zustimmung der Bürgergenossenschaft, sofern das Baurecht auf die gesetzlichen Erben übergeht."

Abs. 2 soll ebenfalls ergänzt werden: **"Die Veräusserung oder** Übertragung des Baurechts ist an die Zustimmung der Bürgergenossenschaft gebunden."

Artikel 15 wird mit diesen Änderungen mehrheitlich genehmigt.

Artikel 16: Heimfall

Einstimmig genehmigt

Artikel 17: Verletzung von Pflichten

Einstimmig genehmigt

Artikel 18: Auflagen für Überbauungen

"Zugewiesen" soll durch "zugeteilt" ersetzt werden.

Artikel 18 wird mit dieser Änderung einstimmig genehmigt.

Artikel 19: Überbauungszwang

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 20: Vorkaufsrecht für die Bürgergenossenschaft

Der erste Satz in Abs. 2 soll gemäss Vorschlag wie folgt lauten: "Die Bürgergenossenschaft kann vom **Kaufrecht** Gebrauch machen, wenn der Fall gemäss Artikel 9 eintritt, wenn der Bezugsberechtigte die Auflagen nicht einhält (**vorzeitigen Heimfall einleiten**) oder wenn er das von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung gestellte Grundstück veräussern will (**Vorkaufsrecht**)."

Artikel 21: Rechtsnachfolger

Einstimmig genehmigt

Artikel 22: Voraussetzungen

In Abs. 3 soll "zusätzlicher Wohnraum" durch "zusätzliche Wohnfläche" ersetzt werden.

Artikel 22 wird mit dieser Änderung mehrheitlich genehmigt.

Artikel 23: Tausch

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 24: Baurecht

Die Bezeichnung des Artikels wird ergänzt: Baurecht/**Baurechtszins**

In Bezug auf Abs. 1 wird vorgeschlagen, den zweiten Satz wie folgt neu zu formulieren: "**Der Wert des Baurechts wird erstmals im Baurechtsvertrag festgelegt, danach** alle vier Jahre dem Zürcher Baukostenindex angepasst."

In Abs. 2 ist "Hypothekarzins" durch "Hypothekarzinsfuss" zu ersetzen.

Mit diesen Änderungen wird Artikel 24 mehrheitlich genehmigt.

Artikel 25: Bezugsberechtigung

Der letzte Satz soll ergänzt werden: "Als Voraussetzung **dafür** gilt eine 100-prozentige Eigennutzung der ganzen Liegenschaft."

Artikel 25 wird mit dieser Änderung einstimmig genehmigt.

Die Genossenschaftsversammlung spricht sich mehrheitlich dagegen aus, einen Absatz betreffend Überbauung Höfle aufzunehmen.

Artikel 26: Eigennutzung und Weitervermietung

Einstimmig genehmigt

Artikel 27: Statik und Baubeginn

Mehrheitlich genehmigt

Artikel 28: Bezug

Einstimmig genehmigt

Artikel 29: Anhang

Einstimmig genehmigt

Artikel 30: In-Kraft-Treten

Einstimmig genehmigt

Der Anhang wird mit folgenden Änderungen einstimmig genehmigt: Die Spalten zwei, drei und vier sind durch "CHF/Klafter" zu ergänzen. In der vierten Spalte ist "BGB ab 2005 bei Tausch" zu ändern in "BGB – Wohnzweck: für Tausch und Baurecht; Gewerbe und Dienstleistung: nur für Baurecht".

Auf Antrag spricht sich die Genossenschaftsversammlung einstimmig dafür aus, das Reglement Bodenausgabe von einem Juristen auf seine Gesetzeskonformität prüfen zu lassen. Erst anschliessend erfolgt die Genehmigung durch den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter.

Der Vorstand wird bei der nächsten Genossenschaftsversammlung über diese Angelegenheit bzw. allfällig strittige Punkte informieren.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die engagierte Teilnahme. Den Kommissionsmitgliedern spricht er nochmals seinen Dank

für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Erstellung des Reglements Bodenausgabe aus.

Er schliesst die Versammlung um 21.45 Uhr.