

Protokoll der ordentlichen Genossenschaftsversammlung 2024 der Bürgergenossenschaft Balzers

**28. Mai 2024, 19.00 bis 20.15 Uhr
Kleiner Gemeindesaal Balzers**

Anwesend:	93 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Stimmberechtigt:	91
Entschuldigt:	41 Mitglieder haben sich schriftlich oder mündlich entschuldigt.
Protokoll:	Rita Vogt-Frommelt
Beilagen:	Jahresbericht 2023

1. Begrüssung

Im Namen des Vorstandes heisst der Vorsitzende Silvio Wille die Anwesenden zur ordentlichen Genossenschaftsversammlung 2024 herzlich willkommen, unter ihnen Vorsteher Karl Malin, die Mitglieder des Gemeinderates sowie den Landtagsabgeordneten Günter Vogt. Entschuldigt haben sich neben dem Vorstandsmitglied Herbert Hasler und Revisor Remo Vogt weitere 39 Mitglieder.

2. Wahl Protokollführer/in

Auf Vorschlag des Vorsitzenden wird Rita Vogt-Frommelt, Genossenschaftssekretärin, einstimmig zur Protokollführerin bestellt.

3. Wahl Stimmenzähler/innen

Der Vorsitzende schlägt folgende Stimmenzählerinnen vor:

- Annette Banzer, Grashalda 5, Balzers
- Monika Grünenfelder-Büchel, Gatter 23, Balzers

Diese werden von der Versammlung einstimmig bestätigt.

4. Protokoll der GV vom 9. Mai 2023

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das Protokoll – wie in der Einladung vermerkt – auf der BGB-Homepage zum Herunterladen bereitstand und beim Sekretariat bestellt werden

konnte. Deshalb wird auf das Verlesen verzichtet. Aus der Versammlung werden zum Protokoll weder Fragen gestellt noch Ergänzungen oder Änderungswünsche angebracht.

Beschluss

Die Versammlung genehmigt das Protokoll der ordentlichen GV 2023 in der vorliegenden Form einstimmig.

5. Jahresbericht 2023

Der Jahresbericht 2023 wird nicht verlesen, da dieser seit dem 20. Mai 2024 auf der Homepage der Bürgergenossenschaft abrufbar ist und beim Sekretariat bestellt werden konnte. Er bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

Wie Silvio Wille ausführt, hat der Vorstand die anstehenden Geschäfte im Rahmen von neun Sitzungen behandelt. Zudem hatten die einzelnen Mitglieder in kleinerem Rahmen abgehaltene Besprechungen und Ortstermine wahrzunehmen.

Die Verwaltung des Grundeigentums mit all den damit verbundenen Anträgen und Rechtsgeschäften bildete wiederum eine Kernaufgabe der Vorstandsarbeit. Dazu gehörten insbesondere Tausch- und Baurechtsanfragen, die Gewährung von Dienstbarkeiten sowie die Verwaltung und der Unterhalt von Liegenschaften. Ausserdem hatte sich der Vorstand unter anderem mit folgenden Sachgeschäften zu befassen: Finanzen, Anträge auf Mitgliedschaft, Personal, Bodenverpachtung, Untertagedeponie im Steinbruch Freiaberg, Windenergieprojekte in den Kantonen Graubünden und St. Gallen sowie Überarbeitung diverser Reglemente mit der Gemeindeverwaltung.

In seinem Bericht geht Silvio Wille auch auf folgende Punkte ein: Zusammenarbeit mit der Gemeinde, den Ämtern und den Bürgergenossenschaften, Öffentlichkeitsarbeit, Verlegung der Höchstspannungsleitung im Gebiet Brüel, Anlässe sowie Entwicklung des Mitgliederbestandes. Per Ende 2023 zählte die BGB 1'512 Mitglieder; von diesen waren 1'421 stimmberechtigt.

In Abwesenheit von Herbert Hasler, der sich für die GV entschuldigen musste, informiert Förster Gerhard Wille über die wichtigsten Tätigkeiten des Forstbetriebs, insbesondere in den Bereichen Waldpflege und Holznutzung. Neben der Besorgung des eigentlichen Kerngeschäfts ist dieser auch für die Betreuung des Holzheizwerks im Neugrüt sowie den Unterhalt der befahrbaren Wald- und Alpstrassen zuständig. Weitere Themen sind die Teilnahme des Forstbetriebs an den «Liechtensteiner Waldtagen» in Schaan, die Mitgliedschaft im Waldeigentümer-Verein Liechtenstein (WEV), die Arbeitssitzung der Waffenplatz-Kommission sowie die Errichtung von Löschwasserbecken auf BGB-Boden.

Thomas Wille, Finne 69, Balzers, kritisiert, dass die Mitglieder ab 2024 nur noch zwei Raummeter Losholz (bislang waren es drei Rm) erhalten. Er stellt den Antrag, dass die Anzahl wieder erhöht wird. Der Punkt ist für die Genossenschaftsversammlung 2025 zu traktandieren.

Barbara Vogt beginnt ihre Ausführungen mit dem Alpbetrieb. Auf den Allmeinden und auf Lida wurden 2023 insgesamt 102,8 Grossvieheinheiten sowie Schafe und Ziegen gesömmert. Als Hirten waren wiederum Gerold Büchel und Aldo Wille angestellt. Im Berichtsjahr erfolgte der Startschuss für die Erneuerung der Wasserversorgung Lida. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden hat unter Einhaltung verschiedener Auflagen die Bewilligung für das Bauvorhaben erteilt. Die Kosten werden zu 40 Prozent durch Subventionen des Landes gedeckt, während die restliche Summe dem Naturkatastrophen- und Investitionsfonds entnommen werden kann. Die Arbeiten werden über mehrere Jahre in Etappen und zum Teil an den Frontagen ausgeführt.

Weitere Angaben zu diesem Projekt macht Markus Beck vom IBB IngenieurBüro Beck. Die Anlagen zur Quellfassung, Speicherung und Hauptverteilung auf Lida und Matheid wurden zwischen 1941 und 1945 durch das schweizerische Militär errichtet. Sie befinden sich auf Schweizer Hoheitsgebiet, jedoch auf Balzner Boden. Angesichts der Bedrohungslage durch das Deutsche Reich dienten sie der Versorgung der diversen Bunkeranlagen am Fläscherberg und in den angrenzenden Gebieten. Nach dem Zweiten Weltkrieg haben die Festungstruppen die Anlagen soweit unterhalten, dass sie funktionstüchtig blieben. Im Jahr 2002 wurden sie von der Gemeinde Balzers übernommen und gingen dann 2004 an die neu gegründete Bürgergenossenschaft über. Heute dienen die Anlagen nur noch der Versorgung der Weidebrunnen sowie der Alphütte Lida und der Mälsner Allmeind. In den letzten Jahrzehnten wurden immer wieder kleinere Optimierungen vorgenommen, insbesondere an den Brunnenplätzen und den Anschlussleitungen. Mittlerweile in die Jahre gekommen, drängte sich aufgrund des schlechten Zustandes der Anlagen eine Erneuerung auf. Die Leitungen sind grösstenteils aus Stahl, sodass infolge Korrosion Wasser verloren geht, das in heissen und trockenen Sommern dringend für die Versorgung des Viehs benötigt würde. Zudem ist die oberste Quellfassung im Gamstobel mangelhaft und das wenige Wasser kann nur beschränkt zwischengespeichert werden. Die diversen Wasserkammern selbst sind in gutem Zustand, jedoch werden die Einbauten den heutigen Anforderungen an die Personen- und Funktionssicherheit nicht mehr gerecht.

Daher sieht das Projekt unter anderem folgende Massnahmen vor:

- Neufassung der Quelle Lida 1 (Gamstobel);
- Erstellen eines Reservoirs neben der Fassung Lida 1;

- Erneuerung des Leitungsbaus durch Polyethylenrohre und Verbinden sämtlicher Speicher untereinander;
- teilweise Erneuerung der Brunnenplätze.

Nach diesen Erläuterungen von Markus Beck geht Barbara Vogt noch auf die Bereiche Obstbau, Frontage sowie Feldmausen ein.

Marco Frick informiert über die 2023 bei den Liegenschaften der Bürgergenossenschaft getätigten Investitionen. Dabei handelte es sich in erster Linie um Unterhalts- und Reparaturarbeiten. 2023 hatte die BGB – abgesehen von der Wohnung im 1. OG der Liegenschaft Prär, die umfassend saniert werden muss – keine Leerstände zu verzeichnen. Die Mieteinnahmen beliefen sich netto auf rund CHF 347'000.00. Des Weiteren berichtet er über die Versammlungen der Stockwerkeigentümer der Überbauung Höfle und der Terrassensiedlung Ramschwagweg.

6. Genehmigung Jahresbericht 2023

Beschluss

Der 29 Seiten umfassende Jahresbericht 2023 wird in der vorgelegten Form einstimmig genehmigt.

7. Jahresrechnung 2023

Arthur Büchel, Ressortinhaber Finanzen, kommentiert die wichtigsten Positionen der Jahresrechnung 2023, die einen integrierenden Bestandteil des Jahresberichtes 2023 bildet:

Bestandesrechnung

- Die Bankguthaben beliefen sich auf CHF 2'343'450.08 und betrafen die Konten bei der Liechtensteinischen Landesbank AG. Hiervon sind CHF 1'500'000.00 als Festgeld angelegt.
- Der Grundbesitz inklusive Hochbauten und Fahrzeuge ist nach den Abschreibungen mit CHF 9'566'051.03 veranlagt.
- Bei der Beteiligung von CHF 100'000.00 am Holzheizwerk handelt es sich um die Aktien der BGB HOLZHEIZWERK AG, die zu 100 Prozent im Besitz der Bürgergenossenschaft sind.
- Das Darlehen an das Holzheizwerk betrug per Ende 2023 CHF 3'500'000.00, nachdem es im Berichtsjahr um CHF 250'000.00 reduziert wurde.
- Die Kauttionen zur Absicherung der Mieten bewegten sich mit CHF 60'186.50 im Rahmen des Vorjahres.

- Die Bürgergenossenschaft war Ende 2023 schuldenfrei.
- Das Fondsvermögen belief sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 2'000'000.00. Der Naturkatastrophen- und Investitionsfonds war somit gefüllt.
- Das Genossenschaftskapital (Eigenkapital) betrug per Ende 2023 CHF 13'528'900.66.
- Der Bilanzgewinn 2023 wird mit CHF 430'933.19 ausgewiesen.

Laufende Rechnung

- Die Verwaltungskosten beziffern sich auf CHF 269'319.96 (2022: CHF 256'965.93) und beinhalten alle Honorare (auch für Dritte), Versicherungen, Telefonspesen, EDV, Drucksachen, Miete, allfällige Anwalts- und Beratungskosten etc.
- Für das Obstbaumprojekt wurden CHF 6'051.95 (2022: CHF 9'799.80) aufgewendet.
- CHF 21'458.50 (2022: CHF 25'373.50) fielen für die gefangenen 6'131 Mäuse an.
- Die Position «Alpe Lida / Allmeinden» weist mit CHF 10'282.45 (2022: CHF 8'343.05) wiederum ein Plus aus.
- Der Forstbetrieb schloss das Jahr 2023 erneut erfolgreich ab und erzielte einen Gewinn von CHF 221'997.04 (2022: CHF 327'166.21).
- Bei der Position «Photovoltaikanlagen Alpställe» zeigt sich, dass mit den im Jahr 2023 erzielten Nettoeinnahmen von CHF 4'294.20 (2022: CHF 8'889.80) von den LKW nur mehr die Hälfte der Rückvergütung bezahlt wird.
- Die Netto-Einnahmen aus Pachtzinsen für den Bürgerboden sowie aus den Baurechtszinsen schlugen mit CHF 371'298.75 (2022: CHF 378'885.68) zu Buche.
- An Darlehenszinsen hat die BGB 2023 CHF 80'409.84 (2022: CHF 56'536.90) eingenommen und konnte somit wieder einen höheren Zinssatz anwenden.
- Die vermieteten Liegenschaften warfen alle einen Ertrag ab. Total verblieben für 2023 netto CHF 347'234.91 (2022: CHF 318'352.67) aus Mieteinnahmen, was ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr darstellt.

Somit ergibt sich nach Abschreibungen von CHF 440'383.76 für das Jahr 2023 ein Reingewinn von CHF 430'933.19 (2022: CHF 442'127.93).

8. Revisionsbericht

Karl Büchel erklärt, dass er und Remo Vogt die auf den 31. Dezember 2023 abgeschlossene Jahresrechnung der Bürgergenossenschaft geprüft haben.

Anschliessend verliest er den Revisionsbericht vom 13. Mai 2024. Dieser hält fest, dass

- die Buchhaltung korrekt und ordnungsgemäss geführt ist und die einzelnen Buchungen mit den geprüften Belegen übereinstimmen;
- die Bilanz und die Erfolgsrechnung der Buchhaltung entsprechen;

- das Genossenschaftsvermögen CHF 13'528'900.66 plus einen Bilanzgewinn in Höhe von CHF 430'933.19 beträgt und korrekt ausgewiesen wird.

Aufgrund von Abschreibungen in Höhe von insgesamt CHF 440'383.76 (CHF 372'207.00 für Hochbauten und CHF 68'176.76 für Fahrzeuge) weist der Gewinn ein um diese Grösse geschmälertes Ergebnis aus.

Karl Büchel dankt Arthur Büchel für seine im Berichtsjahr geleistete Tätigkeit. Er schliesst mit dem Antrag an die Versammlung, die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

9. Genehmigung Jahresrechnung 2023

Beschluss

Die Jahresrechnung 2023 wird einstimmig genehmigt.

10. Entlastung des Vorstandes

Auf Antrag des Revisors Karl Büchel wird dem Vorstand für die Geschäftsführung im Jahr 2023 einstimmig Entlastung erteilt.

11. Ausschluss von Mitgliedern

Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Statuten der Bürgergenossenschaft können Mitglieder ausgeschlossen werden, wenn sie während fünf Jahren ihren Pflichten gemäss Art. 6 und 7 nicht nachkommen. Ein solcher Beschluss fällt gemäss Art. 10 Abs. 4 lit. f in den Kompetenzbereich der Genossenschaftsversammlung.

Der Vorsitzende informiert, dass aufgrund dieser Bestimmung aktuell sieben Mitglieder von einem solchen Ausschluss betroffen wären.

Beschluss

Die GV spricht sich mehrheitlich (90 Ja, 1 Enthaltung) dafür aus, die Mitglieder, die während fünf Jahren ihren Verpflichtungen gemäss Statuten nicht nachgekommen sind, aus der Bürgergenossenschaft auszuschliessen.

Die Mitglieder werden mittels eingeschriebenen Briefes über den bevorstehenden Ausschluss in Kenntnis gesetzt.

12. Wiederaufnahmegesuch

Beschluss

Die GV genehmigt nachstehendes Wiederaufnahmegesuch einstimmig:

- Manfred Jagschitz, Rheinstrasse 32, Balzers.

13. Grundstücks- und Liegenschaftsgeschäfte

- a) BGB-Parzelle Nr. 3020, Lehawes: flächengleicher Tausch mit Parzelle Nr. 4507
- b) BGB-Parzelle Nr. 4507, Lehawes: gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten der Parzelle Nr. 3007 (Büchel Stabag AG)

Die Traktanden 13 a) und b) werden gemeinsam behandelt, da sie die Parzelle Nr. 4507 betreffen.

Die BGB-Parzelle Nr. 3020 mit 401 m² befindet sich zwischen den Parzellen Nrn. 3021 und 3007 der Firma Büchel Stabag AG. Damit die zwei Grundstücke nebeneinander zu liegen kommen, ersucht sie, die BGB-Parzelle Nr. 3020 Richtung Süden flächengleich zulasten ihres Grundstücks Nr. 3007 mit der neu zu bildenden Parzelle Nr. 4507 zu tauschen. Dieser Tausch beinhaltet auch die Gewährung von Dienstbarkeiten: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zugunsten der Gemeinde Balzers und Baurecht für Sekundärverteilungskabine zugunsten der Liechtensteinischen Kraftwerke, Schaan.

Ein Miteigentümer der Parzelle Nr. 2453 (bislang direkter Anstösser an die Parzelle Nr. 3007, neu an die Parzelle Nr. 4507) weist auf den Minderwert hin, welche diese bei einem Tausch und der Gewährung des Grenzbaurechts erfahren würde. Als Gründe führt er unter anderem an: geringerer Abstand zu den hohen Gebäuden sowie Umnutzung der Grünfläche für die Zufahrt zur Tiefgarage.

Ein anderes Mitglied gibt zu bedenken, dass die Förderung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Interesse des Wirtschaftsstandortes Balzers ist. Die Firma Büchel Stabag beschäftigt rund vierzig Mitarbeitende und ist ein guter Steuerzahler. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes erscheint unverhältnismässig zu sein.

Der Vorsitzende Silvio Wille erklärt die Bereitschaft der Bürgergenossenschaft, den Miteigentümern der Parzelle Nr. 2453 nach Möglichkeit entgegenzukommen, wenn es beispielsweise um die Verlegung von Leitungen geht.

Beschluss

Die GV spricht sich mehrheitlich (87 Ja, 2 Nein, 2 Enthaltungen) für den flächengleichen Tausch der Parzelle Nr. 3020 mit der Parzelle Nr. 4507 aus.

Die GV beschliesst mehrheitlich (75 Ja, 10 Nein, 6 Enthaltungen) die Gewährung des gegenseitigen Grenzbaurechts zugunsten und zulasten der Parzellen Nr. 4507 und Nr. 3007.

- c) BGB-Parzellen Nrn. 2504, 2505 und 2508 sowie Parzelle Nr. 2500 (World Pac Real Estate and Investment Establishment), Neugrüt: gegenseitige Grenzbaurechte

Die Bürgergenossenschaft ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 2504 (Baurechtsnehmer: Firma Meisterbau) sowie der Nrn. 2505 und 2508 (Baurechtsnehmer: Norman Frick, Firma Frinorm). Zur Betriebserweiterung ersucht Norman Frick um die Einräumung von gegenseitigen Grenzbaurechten im Bereich der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Nrn. 2504, 2505, 2508 und 2500. Letztere gehört dem World Pac Real Estate and Investment Establishment, Föhrenweg 5, Balzers.

Beschluss

Die GV beschliesst die Gewährung der gegenseitigen Grenzbaurechte einstimmig.

- d) BGB-Parzelle Nr. 676, Sömele: gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten der Parzelle Nr. 678 (Familie Vogt Kobelt)

Die Familie Vogt Kobelt möchte ihren Carport bis an die Grenze der BGB-Parzelle Nr. 676 verlängern. Der Vorstand schlägt ein gegenseitiges Grenzbaurecht auf der ganzen gemeinsamen Parzellengrenze vor, und zwar mit einer Höhe ab Terrain der BGB-Parzelle von 3,60 m.

Eugen Frick, Tschingel 14, Balzers, würde einem gegenseitigen Grenzbaurecht nur auf der Länge des Carports den Vorzug geben, da ansonsten für die anderen Grundstücke, die an die BGB-Parzelle anstossen, ein Präjudiz geschaffen würde.

Beschluss

Die GV befürwortet mehrheitlich ein gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten der Parzellen Nr. 676 und Nr. 678. 17 Mitglieder sprechen sich dafür aus, dieses nur auf der Länge des Carports einzuräumen, 5 enthalten sich der Stimme.

14. Information BGB HOLZHEIZWERK AG

In Abwesenheit des Präsidenten der BGB HOLZHEIZWERK AG, Herbert Hasler, informiert Silvio Wille über deren Geschäftstätigkeit im Jahr 2023. Das Leitungsnetz wurde um 486 Meter erweitert und weist nun eine Länge von 5'566 Trassenmeter auf. Die Anzahl Anschlüsse konnte von 65 auf 75 erhöht werden. Erfreulich ist auch die CO₂-Reduktion: So

konnten 2023 mit der im Heizwerk produzierten Energiemenge 1,21 Mio. Liter Heizöl ersetzt werden, was einer Einsparung von circa 3'200 Tonnen CO₂ entspricht.

Nach der Beantwortung verschiedener Fragen, unter anderem zur Lebensdauer der Anlagen und Leitungen, zu einer möglichen Zusammenarbeit mit LIECHTENSTEIN WÄRME und zum angelieferten Hackholz gibt Verwaltungsrat Arthur Büchel einen kurzen Überblick über die Jahresrechnung 2023 der BGB HOLZHEIZWERK AG:

- Das Anlagevermögen setzt sich wie folgt zusammen: Heizhaus CHF 1'355'931.26, Anlagen und Einrichtungen CHF 884'370.06 sowie Leitungsnetz CHF 2'993'279.43.
- Das Eigenkapital beläuft sich auf CHF 365'322.03, das Darlehen der Bürgergenossenschaft auf CHF 3'500'000.00 (2023 erfolgte eine Rückzahlung von CHF 250'000.00).
- Der Energieverkauf von Dampf und Wärme brachte Einnahmen von CHF 1'423'858.77.
- Der Materialaufwand für die Biomasse inklusive Herstellungskosten schlägt mit einem Betrag von CHF 638'732.01 zu Buche.
- Der Verwaltungsaufwand betrug CHF 79'440.12.
- 2023 wurden Abschreibungen von CHF 465'935.77 vorgenommen.

Die Jahresrechnung 2023 weist einen Gewinn von CHF 70'544.53 aus. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

15. Varia

Team Obstbau

Ende des letzten Jahres wechselte Markus Beck von der Obstbaumkommission, welcher er seit 2009 angehörte, ins Team der Gruppenleiter. Mit seinem enormen Wissen und seiner Begeisterung für die Obstkultur hat er wesentlich dazu beigetragen, dass sich das 2006 von der BGB gestartete Projekt trotz verschiedener Herausforderungen sehr erfolgreich entwickelte. Als Gruppenleiter ausgeschieden sind Andreas Frick und Werner Vogt, die seit 2012 mit ihren Kollegen Erich Vogt und Baptist Wille viele Aufgaben rund um die Pflege des Obstbaumbestandes sowie die Ernte wahrgenommen haben. Mit einem Präsent bedankt sich Silvio Wille bei Markus, Andreas und Werner für ihr jahrelanges grosses Engagement. Mit viel Herzblut haben sie das BGB-Obstbaumprojekt begleitet und vorangetrieben und es mit Unterstützung der Frondienstleistenden geschafft, dass die Genossenschaft heute über einen gesunden Altbestand und mehr als 300 Neupflanzungen verfügt.

Bevor Silvio Wille die Versammlung um 20.15 Uhr schliesst, dankt er den Mitgliedern für die vielfältige Unterstützung im abgelaufenen Berichtsjahr. Namentlich dankt er den beiden

Revisoren Karl Büchel und Remo Vogt, Rainer Hampel (Betreuung BGB-Homepage), Andreas Vogt (Zählerablesung Fotovoltaikanlagen und Nussernte), der Obstbaumkommission und ihrem Team, der Alp- und Landwirtschaftskommission sowie den Alphirten Gerold Büchel und Aldo Wille. Ein Dankeschön richtet er auch an die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung sowie an das Amt für Umwelt und an das Amt für Bevölkerungsschutz.

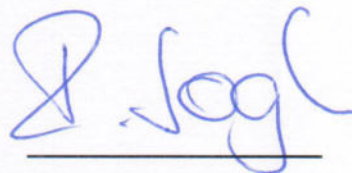
Weiter bedankt er sich im Namen des Vorstandes bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die Teilnahme an der GV, bei der Gemeinde Balzers für die Überlassung der Räumlichkeiten, beim Saalwart Sandro Parata sowie bei Markus Vogt von der Firma Marvo für die PowerPoint-Präsentation.

Der Vorsitzende:



Silvio Wille

Die Protokollführerin:



Rita Vogt-Frommelt