

Protokoll der Genossenschaftsversammlung 2021 der Bürgergenossenschaft Triesen

**vom 25. August 2021
19.00 – 21.55 Uhr
im Gemeindesaal Triesen**

Anwesend:	53 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Entschuldigt:	37 Mitglieder: Daniela Wellenzohn-Erne, Kurt Kindle, Berta Kindle, Inge Nägele, Marion Kindle, Norma Heidegger, Jösy Banzer, René Kindli, Edelgard Schurte, Gisela Dudler, Rolf Risch, Daniel Risch, Ernst-Peter Gassner, Uwe Bargetze, Frieda Bargetze, Norma Hasler, Berno Kindle, Riccardo Banzer, Paola Bargetze, Roberta Bargetze, Bianca Niedermann, Sandro Negele, Roman Negele, Ursula Negele, Rebecca Tschol, Ryan Tschol, Kevin Tschol, Marc Tschol, Xaver Tschol, Irene Tschol, Evelyn Keller-Banzer, Judith Sprenger, Katharina Erne, Veronika Banzer, Anna-Lena Banzer, Daniel Salzgeber, Julian Burgmeier
Protokoll:	Anton Banzer

Beilagen:	Präsenzliste
-----------	--------------

1. Begrüssung

Der Vorsitzende Emanuel Banzer begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur ordentlichen Genossenschaftsversammlung 2021 der Bürgergenossenschaft Triesen. Einen besonderen Gruss richtet der Vorsitzende an die ehemaligen Vorstandsmitglieder Johann Kindle, Hilmar Hoch und Silvio Bargetze, an die Revisoren Ferdinand Schurti und Max Gross sowie an Vizevorsteher Egbert Sprenger und die anwesenden Gemeinderäte Eva Johann, Nicole Schurte, Max Burgmeier, Rony Bargetze und Dominik Banzer.

Die Versammlung ehrt die am 21. August 2021 verstorbene Landesfürstin Marie mit einer Schweigeminute.

Wie schon im Vorjahr findet die Versammlung wegen der Corona-Pandemie später als ursprünglich geplant statt. Aufgrund der gelockerten Bestimmungen kann nach Versammlungsschluss allerdings wieder ein Imbiss eingenommen werden.

Die Einlasskontrolle hat ergeben, dass 53 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder anwesend sind, 37 Mitglieder haben sich für die Versammlung entschuldigt, darunter auch Gemeindevorsteherin Daniela Wellenzohn-Erne und das ehemalige Vorstandsmitglied Kurt Kindle.

Einleitend weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden als bekannt vorausgesetzt werden. Insbesondere gilt dies für die Traktanden 4 (Protokoll GV 2020), 5 (Jahresbericht 2020) und 6 (Jahresrechnung 2020 und Revisionsbericht). Sie standen auf der Homepage der Genossenschaft zum Herunterladen bereit, konnten aber auch beim Genossenschaftssekretariat bezogen werden oder lagen im Genossenschaftssekretariat zur Einsichtnahme auf. Einem kleinen Kreis von Genossenschaftsmitgliedern wurden die Unterlagen gemäss ihrem Wunsch zudem per Post zugestellt.

2. Wahl des Protokollführers

Der Vorsitzende schlägt Genossenschaftssekretär Anton Banzer zum Protokollführer vor. Der Vorschlag wird ohne Gegenstimme bestätigt.

3. Wahl der Stimmenzähler

Der Vorsitzende schlägt Anita Kindle, Gaston Fehr, Raimund Tschol, Moritz Sprenger, Theresa Banzer und Dominik Banzer als Stimmenzähler vor. Die Vorschläge werden ohne Gegenstimme bestätigt. Als Abstimmungsleiterin wird Vorstandsmitglied Ingrid Kindle bestimmt.

Der Vorsitzende erläutert, dass bei Abstimmungen die abgegebenen Stimmen nach dem Verfahren erfasst werden, welches anlässlich der GV 2006 festgelegt wurde. Er weist ebenfalls darauf hin, dass die Abstimmungen ausschliesslich durch Handerheben erfolgen und auch für die Wahl der Revisoren keine schriftliche Wahl vorgenommen wird, sofern es nicht ausdrücklich verlangt werde. Dies ist nicht der Fall. Die Vorstandswahlen werden schriftlich durchgeführt.

4. Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom 30. September 2020

Es werden keine Fragen zum Protokoll gestellt.

Abstimmung:

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt das Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom 30. September 2020 in der vorgelegten Form einstimmig.

5. Jahresbericht 2020

Der Vorsitzende verzichtet darauf, den Inhalt des Jahresberichts 2020 im Detail auszuführen bzw. zu verlesen, da der Bericht eingesehen oder bezogen werden konnte.

Für die Unterstützung im Geschäftsjahr 2020 bedankt sich der Vorsitzende im Namen des Vorstands

- bei allen 645 (Stand 31.12.2020) Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich mit der Erbringung ihrer Pflichten aktiv zur Genossenschaft bekannt haben;

- bei den Revisoren Max Gross und Ferdinand Schurti, die dem Vorstand jederzeit mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind;
- bei den Gemeindebehörden, insbesondere bei Vorsteherin Daniela Wellenzohn-Erne, Kassier Theo Jäger, Förster Martin Tschol sowie Liegenschaftsverwalter Markus Frieser, die alle mit persönlichem Einsatz die Genossenschaftsverwaltung unterstützt haben;
- beim Gemeinderat für die sachbezogene und konstruktive Behandlung der verschiedenen Geschäfte;
- bei allen Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, die im Rahmen ihrer Tätigkeit der Genossenschaft wertvolle Dienste geleistet haben;
- beim Land Liechtenstein mit seinen Amtsstellen für die finanziellen (Subventionen) und fachlichen (Beratungen) Beiträge.

Abstimmung:

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt den Jahresbericht 2020 in der vorgelegten Form einstimmig.

6. Jahresrechnung 2020 und Revisionsbericht**Vorstellung der Jahresrechnung**

Die detaillierte Jahresrechnung konnte bezogen und im Vorfeld der Versammlung studiert werden. Aus diesem Grund beschränkt sich Vorstandsmitglied Moritz Heidegger auf die Präsentation der Bilanz sowie auf eine Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen.

Im «Übrigen Genossenschaftsvermögen» resultierte 2020 ein Ertragsüberschuss von CHF 140'387.87 (Vorjahr CHF 200'447.48). Im «Fondsrelevanten Vermögen» fiel das Ergebnis mit Mehraufwendungen von CHF 698'940.75 wiederum unterhalb dem von der Gemeinde abzudeckenden Pauschalbetrag von CHF 800'000.-, war jedoch rund CHF 230'000.- höher als der Vorjahreswert, wo der Mehraufwand CHF 468'181.85 betragen hatte.

Weder im Bereich «Fondsrelevantes Vermögen» noch im Bereich Übriges Genossenschaftsvermögen sind Investitionen getätigt worden. Die Investitionsrechnung 2020 enthält daher lediglich die Abschreibungen auf die Sanierung der Liegenschaft Im Sand 32/34/36 und auf die Photovoltaikanlage Gartnetschhof. Bei der erst im Herbst 2020 installierten Photovoltaikanlage Im Sand 32/34/36 wurden im Rechnungsjahr noch keine Abschreibung vorgenommen.

Aus der Versammlung werden Fragen zur Anlage des Genossenschaftsvermögens gestellt. Vorstandsmitglied Moritz Heidegger führt dazu aus, dass es aufgrund der äusserst konservativen Anlagestrategie, welche sich die Genossenschaft in ihren Gründungsjahren auferlegt hat, im derzeitigen Marktumfeld schwierig sei, nur schon das Anlageziel «Werterhalt» zu erreichen. Von einer namhaften Rendite könne schon seit mehreren Jahren nicht mehr gesprochen werden. Der Vorstand habe sich bereits Gedanken darüber gemacht, an der Genossenschaftsversammlung 2022 eine Anpassung der Strategie zu beantragen. Dies wird von der Versammlung begrüsst, da sich das Umfeld in den letzten Jahren verändert habe und ein Überprüfung daher sinnvoll sei.

Genehmigung Jahresrechnung 2020 und Entlastung Vorstand

Der von den Revisoren Ferdinand Schurti und Max Gross verfasste Revisionsbericht liegt vor. Er schliesst mit der Empfehlung an die Genossenschaftsversammlung, die Jahresrechnung 2020 zu genehmigen und dem Vorstand für die Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Abstimmung:

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt die vorgelegte Jahresrechnung 2020 und erteilt dem Genossenschaftsvorstand für die Geschäftsführung im Rechnungsjahr 2020 einstimmig Entlastung.

7. Wahl von zwei Rechnungsrevisoren für das Rechnungsjahr 2021

Da die Genossenschaftsstatuten keine Bestimmung über die Mandatsdauer der Rechnungsrevisoren enthalten, kommen die allgemeinen Bestimmungen des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR) zur Anwendung. Diese sehen vor, dass Revisoren jährlich zu wählen sind. Auch der Vorstand und die Revisoren vertreten die Ansicht, dass es nicht sinnvoll ist, die Revisoren für mehrere Jahre zu wählen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Revisoren gemäss Statuten nicht nur die Rechnung zu prüfen haben, sondern auch die Geschäftsführung. Damit sie diese Aufgabe wahrnehmen können, werden ihnen sämtliche Sitzungsprotokolle zugestellt, so dass sie immer über die aktuellen Informationen verfügen. Zudem werden sie fallweise bei finanztechnischen Fragestellungen zur Beratung des Vorstands beigezogen, insbesondere bei der Beratung über die Anlage des Genossenschaftsvermögens. Der Vorsitzende bedankt sich für die geleistete Arbeit der Revisoren Max Gross und Ferdinand Schurti.

Im Einladungsschreiben hat der Vorstand seinen Wahlvorschlag für das Rechnungsjahr 2021 bekannt gegeben. Er schlägt die Wiederwahl der bisherigen Revisoren Max Gross und Ferdinand Schurti vor. Die Genossenschaftsmitglieder wurden zudem aufgefordert, allfällige andere Kandidaten bis eine Woche vor dem Versammlungstermin zu nominieren. Es sind keine Kandidatenvorschläge eingegangen und auch das Plenum macht keine weiteren Wahlvorschläge. Da keine schriftliche Wahl verlangt wird, werden die Revisoren mit Handerheben gewählt.

Revisorenwahl:

Die vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten Max Gross und Ferdinand Schurti werden von der Genossenschaftsversammlung bei zwei Enthaltungen einstimmig zu Revisoren der Bürgergenossenschaft Triesen für das Rechnungsjahr 2021 gewählt.

8. Ausschluss von Genossenschaftsmitgliedern gemäss Art. 5, Abs. 2 der Statuten

Gemäss Art. 5, Abs. 2 der Genossenschaftsstatuten können Mitglieder aus wichtigen Gründen aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden. Die Beschlussfassung hierzu ist gemäss Art. 10, Abs. 4f der Statuten Sache der Genossenschaftsversammlung.

Nach Ablauf von fünf Geschäftsjahren sind anlässlich der Genossenschaftsversammlung 2009 alle Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschlossen worden, welche ihren Pflichten (Bezahlung Mitgliederbeitrag, Frontag, Abgeltung Frontag) in dieser Zeit nie nachgekommen sind. Dies betraf 462 Personen. In der Folge wurden an den Genossenschaftsversammlungen 2010 bis 2020 weitere

129 Mitglieder mit Zahlungsrückständen von fünf Beitragsjahren, somit bisher insgesamt 591 Mitglieder ausgeschlossen.

Per 25. August 2021 werden erneut neun Personen im Mitgliederregister geführt, die während fünf Jahren ihren Pflichten nicht nachgekommen sind. Der Vorsitzende legt dar, dass diese säumigen Mitglieder im Verlauf der letzten fünf Jahre mehrfach kontaktiert worden waren. So zuletzt mit Schreiben vom 4. August 2021, als sie nochmals auf ihre ausstehenden Beiträge hingewiesen und über den bevorstehenden Ausschluss informiert bzw. davon in Kenntnis gesetzt wurden, was zu tun sei, um den Ausschluss abzuwenden. Der Vorstand beantragt der Genossenschaftsversammlung, diese neun Mitglieder auszuschliessen.

Abstimmung:

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem Ausschluss derjenigen neun Genossenschaftsmitglieder, die per 25. August 2021 während fünf Jahren ihren Pflichten (Bezahlung Mitgliederbeitrag, Frontag, Abgeltung Frontag) nicht nachgekommen sind, einstimmig zu.

9. Wohnbauprojekt Parzelle Nr. 155 (Oberfeld)

Vorstandsmitglied Michael Kindle präsentiert das Projekt, welches vom Vorstand verfolgt wird, seitdem die Confida AG im Sommer 2019 angefragt hatte, ob die Genossenschaft daran interessiert wäre, sich mit ihrer Parzelle Nr. 155 an einer grösseren Arealüberbauung im Gebiet Oberfeld zu beteiligen.

Die Mitglieder wurden erstmals an der Genossenschaftsversammlung 2020 über das Projekt informiert. Ebenso wurden sie davon in Kenntnis gesetzt, dass der Vorstand beschlossen hatte, sich an der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes zu beteiligen und das Projekt so weit zu konkretisieren, dass an der Genossenschaftsversammlung 2021 definitive Beschlüsse über die Beteiligung gefasst werden können. Die Ergebnisse der weiteren Abklärungen und Vorbereitungen wurden schliesslich allen interessierten Genossenschaftsmitgliedern anlässlich eines Informations- und Diskussionsanlasses am 19. Mai 2021 vorgestellt. Dort äusserten sich die rund 30 anwesenden Mitglieder überwiegend positiv zu einer Beteiligung der Genossenschaft am Bauprojekt in der vom Vorstand vorgeschlagenen Form.

Die vom Vorstand erarbeitete Variante der Beteiligung an der Wohnüberbauung sieht den Zukauf von Ausnützungsziffer vor, wodurch die Realisierung eines eigenen Wohnblocks ermöglicht wird, der komplett im Eigentum der Genossenschaft ist.

Michael Kindle legt die Beweggründe dar, welche für den Vorstandsentscheid ausschlaggebend waren. Aus ortsbaulicher Sicht ist das Gesamtprojekt gutzuheissen, da das Wohngebiet Oberfeld erschlossen und bereits weitgehend überbaut ist.

In finanzieller Hinsicht spielen Renditeüberlegungen in einem herausfordernden Umfeld für Geldanlagen eine Rolle. Die restriktive Anlagepolitik der Genossenschaft (Werterhalt) macht es seit geraumer Zeit fast unmöglich, das Barvermögen gewinnbringend anzulegen. So ist gar denkbar, dass für die freien Mittel von aktuell rund 8.5 Millionen Franken künftig Negativzinsen zu bezahlen sind. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist auch, dass die Beteiligung am Gestaltungsplan eine Erhöhung der

zulässigen Ausnützung der beteiligten Parzellen um 20 % mit sich bringt, was zu einer signifikanten Wertsteigerung führt. Und schliesslich besteht auch das Angebot der Confida AG, dass die Genossenschaft zusätzlich Ausnützungsziffer erwerben kann, womit der Wert der Parzelle Nr. 155 gar noch weiter gesteigert wird. Wäre die Parzelle hingegen nicht Teil der Überbauung und des Gestaltungsplans, müsste von einer deutlichen Wertminderung ausgegangen werden, da ihre spätere Überbaubarkeit stärker eingeschränkt und deutlich weniger attraktiv wäre.

Und schliesslich sind es auch rechtliche Aspekte, die bei einer Beteiligung am Gesamtprojekt Vorteile nach sich ziehen. So nicht zuletzt der Umstand, dass die als öffentlich-rechtlich geltende Genossenschaft nur Juniorpartner mit einem Projektanteil von deutlich weniger als 50 % ist, so dass die Auftragsvergaben durch den privatrechtlichen Seniorpartner Confida AG vorgenommen werden, welcher nicht dem Gesetz über das öffentliche Auftragswesen (ÖAWG) unterliegt.

Konkret sieht das vom Genossenschaftsvorstand erarbeitete Bauprojekt vor, einen Wohnblock mit insgesamt neun Mietwohnungen zu erstellen. Damit der gesamte Wohnblock der Genossenschaft gehört, ist es erforderlich, 97 Klafter an Ausnützungsziffer zum Preis von CHF 5'500.00 pro Klafter, insgesamt also CHF 530'000.00, zuzukaufen. Die Baukosten werden mit CHF 5'920'000.00 angesetzt, so dass sich der Finanzbedarf gemäss Kalkulation auf total CHF 6'450'000.00 beläuft. Bei einem freien Bankvermögen von derzeit rund CHF 8'500'000.00 wäre das Projekt ohne Fremdfinanzierung stemmbar.

Sollte sich die Genossenschaftsversammlung für die Realisierung des Wohnblocks aussprechen, würde eine Zusammenarbeit mit der Confida AG im Rahmen eines Totalunternehmer-Vertrages eingegangen. Dieser Vertrag garantiert der Genossenschaft sowohl Kosten als auch Qualität und Termine. Zur Begleitung des Projekts würde eine Kommission eingesetzt, welche die Interessen der Genossenschaft wahrnimmt.

In der folgenden Diskussion werden verschiedene Fragen zum Projekt, aber auch zur allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt gestellt. Thema ist zudem der geplante Wohnungsmix, wobei es vor allem darum geht, welche Strategie die Genossenschaft mit ihrem Angebot wählen soll? Soll es in Richtung sozialer Wohnungsbau mit grösseren, aber preiswerten Wohnungen für Familien gehen oder sollen eher Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen? Um diese Fragen zu klären, wird vereinbart, einen separaten Termin anzubieten, um den Wohnungsmix ausführlich zu diskutieren und festzulegen.

Der Vorstand legt zum Traktandum «Wohnbauprojekt Parzelle Nr. 155 (Oberfeld)» zwei Anträge zur Beschlussfassung vor

9a. Abstimmung Verpflichtungskredit über CHF 6.5 Mio zum Bau eines Mehrfamilienhauses:

Die Genossenschaftsversammlung stimmt einem Verpflichtungskredit über CHF 6.5 Mio zum Bau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 155 (Oberfeld) mehrheitlich zu (3 Nein, 1 Enthaltung).

9b. Abstimmung Mandat an den Vorstand zur Einsetzung einer baubegleitenden Kommission:

Die Genossenschaftsversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig das Mandat zur Einsetzung einer baubegleitenden Kommission für die Realisierung des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 155 (Oberfeld).

10. Baurechtsverträge Gewerbliche Nutzung

Vorstandsmitglied Joachim Batliner führt in das Traktandum ein, indem er auf die Vorgeschichte der bestehenden Baurechte eingeht und den Anlass zur Ausarbeitung von Muster-Baurechtsverträgen begründet.

In der Industrie- und Gewerbezone Neusand wurden in den 1980er-Jahren durch die Gemeinde Triesen verschiedene Baurechte für gewerbliche Zwecke vergeben. Bei ihrer Gründung im Jahr 2004 ist die Bürgergenossenschaft als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde in diese laufenden Verträge eingetreten, wobei sowohl die geltenden Vertragskonditionen als auch das dazugehörige Baurechtsreglement der Gemeinde unverändert in Kraft blieben. Vertragskonditionen wurden in den folgenden Jahren nur jeweils dann angepasst, wenn seitens eines Baurechtsnehmers wesentliche Veränderungen der Vertragsinhalte angestrebt wurden. So etwa bei Vermietung an Dritte oder beim Verkauf. Bei der Anpassung der Vertragskonditionen hat sich der Genossenschaftsvorstand dabei an den üblichen Marktkonditionen orientiert, was jeweils zu einer beträchtlichen Erhöhung des Baurechtszinses geführt hat.

Nun erreichen die ersten Baurechte nach 45 Jahren allmählich das Ende ihrer regulären Laufzeit und sollen entweder erneuert oder abgelöst werden. Der Genossenschaftsvorstand vertritt die Ansicht, dass Baurechte künftig nicht mehr zu den nahezu symbolischen Zinskonditionen vergeben werden sollen, wie dies in den 1980er-Jahren geschah. Das wäre in erster Linie ungerecht gegenüber allen anderen Genossenschaftsmitgliedern, die zur Ausübung ihres Gewerbes auf dem freien Markt einen Boden kaufen oder eine Geschäftsliegenschaft mieten müssen. Eine solche Bevorzugung einzelner Mitglieder ist mit den Genossenschaftsstatuten nicht vereinbar. Der Genossenschaftsvorstand spricht sich aus diesem Grund für das gleiche Zinsmodell aus, welches er in den letzten Jahren bei Vertragsanpassungen bereits verschiedentlich zur Anwendung gebracht hatte. Im landesweiten Vergleich befindet sich die Genossenschaft damit ungefähr im Mittelfeld der Zinsmarchen.

Betreffend Heimfall spricht sich der Genossenschaftsvorstand in Übereinstimmung mit dem bestehenden Baurechtsreglement, unter das die laufenden Baurechtsverträge fallen, dafür aus, den entschädigungslosen Heimfall beizubehalten bzw. in den neuen Verträgen ebenfalls so vorzusehen. Gewerbeliegenschaften, die während 45 und mehr Jahren auf dem Genossenschaftsboden standen, sollen beim Ablauf der Baurechtsverträge entweder zurückgebaut oder zumindest entschädigungslos ins Eigentum der Genossenschaft fallen. Dies deshalb, weil solche alte Bauten vielfach für keine neue oder andere Nutzung mehr taugen. Fällt ein Baurecht nach vielen Jahrzehnten wieder ins uneingeschränkte Eigentum der Genossenschaft zurück, darf es aber keine Last sein, für die allenfalls sogar noch bezahlt werden muss, sondern muss für neue Nutzungen frei zur Verfügung stehen.

Um künftig Baurechte auf der Basis von zeitgemässen Verträgen verlängern oder neu errichten zu können, hat der Genossenschaftsvorstand unter Beizug von Expertisen aus der Immobilienbranche zwei Musterverträge erarbeitet.

Die wesentlichen Bestimmungen dieser beiden Musterverträge für die Erneuerung bestehender Baurechte sowie die Begründung neuer Baurechte betreffen die Überbauung bzw. Ausnützung, die Nutzungspflicht, die Dauer des Baurechts, die Übertragbarkeit, allfälliges Miteigentum, den Baurechtszins, die Modalitäten der Zinsanpassungen sowie den ordentlichen und den vorzeitigen Heimfall. Nachfolgend die entsprechenden Bestimmungen im Vergleich beider Musterverträge:

Bestimmung	Erneuerung Baurecht	Neubegründung Baurecht
Überbauung / Ausnützung		Pflicht, mindestens 80 % der maximalen Bebauung (AZ) zu erreichen
Nutzungspflicht	Aufhebung des Baurechts bei Nicht- Nutzung während 5 Jahren	<i>Zusätzlich:</i> Pflicht, innerhalb von 5 Jahren mit der Bebauung zu beginnen
Dauer	40 Jahre	<i>Zusätzlich:</i> Verhandlungen über Verlängerung frühestens 5 Jahre vor regulärem Ablauf Kein Rechtsanspruch auf Verlängerung
Übertragbarkeit	Übertragbar zu ähnlichem Zweck auf BG-Mitglieder Vererbbar	<i>Identisch</i>
Miteigentum	Miteigentum und Stockwerkeigentum bis 50 % darf begründet werden	<i>Identisch</i>
Baurechtszins	Zinsberechnung: Landwert x 0.6 x Zinssatz Hypothekarzins zwischen 1.5 % und 4.0 %	<i>Identisch</i>
Zinsanpassung	Bei Veränderung des Landwertes: Neuermittlungen des Landwerts jeweils auf Antrag einer Vertragspartei in minimalen Abständen von 5 Jahren	<i>Identisch</i>
	Bei Veränderung des Hypothekarzins- satzes: Neue Festlegung jeweils auf Antrag einer Vertragspartei bei Veränderung um mehr als 1 %	<i>Identisch</i>
	Bei Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise: Automatische jährliche Anpassung	<i>Identisch</i>
Ordentlicher Heimfall	Sämtliche Bauten und Anlagen gehen frei von Grundpfandrechten und sonstigen Schuldenlasten entschädi- gungslos an die Baurechtsgeberin Hat die Baurechtsgeberin kein Inter- esse an den Bauten, kann sie deren Entfernung und Herstellung des	<i>Identisch</i>

Bestimmung	Erneuerung Baurecht	Neubegründung Baurecht
	ursprünglichen Zustandes verlangen	
Vorzeitiger Heimfall	Bei Verletzung der vertraglichen Bestimmungen Im Falle einer Exekution oder eines Konkurses Entschädigungsregelung gleich wie beim Ordentlichen Heimfall	<i>Identisch</i>

Aus der Versammlung werden vor allem Fragen zu den Baurechtszinsen und zum Heimfall gestellt. Die vorgeschlagenen Ansätze für diese beiden Themen werden von anwesenden Baurechtsnehmer äusserst kritisch beurteilt, während die anderen Mitglieder der Gleichbehandlungsprinzip verpflichteten Argumentation des Genossenschaftsvorstands folgen können. Zum Punkt Überbauung / Ausnützung wird gar noch angeregt, dass die Pflicht zur Erreichung einer hohen Ausnützung auch bei bereits bestehenden Baurechten angewendet werden soll. Dem wird entgegengehalten, dass die Umsetzung einer solchen Vorschrift aufgrund gegebener baulicher Voraussetzungen mitunter kaum praktikabel sein dürfte. Es wird daher darauf verzichtet, die entsprechende Bestimmung zu übernehmen.

Der Vorstand legt zum Traktandum «Baurechtsverträge Gewerbliche Nutzung» drei Anträge zur Beschlussfassung vor:

10a. Abstimmung Mustervertrag über die Erneuerung bestehender Baurechte:

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem vorgelegten Mustervertrag über die Erneuerung bestehender Baurechte mehrheitlich zu (3 Nein).

10b. Abstimmung Mustervertrag über die Errichtung neuer Baurechte:

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem vorgelegten Mustervertrag über die Errichtung neuer Baurechte mehrheitlich zu (3 Nein).

10c. Abstimmung Mandat an den Vorstand zur Erneuerung bestehender Baurechte auf der Basis der Bestimmungen des Mustervertrags:

Die Genossenschaftsversammlung erteilt dem Vorstand einstimmig das Mandat zur Erneuerung bestehender Baurechte auf der Basis der Bestimmungen des Mustervertrags.

11. Überbaurecht zu Gunsten der sich im Eigentum von Land und Gemeinde befindenden Rheindamm-Parzellen Nr. 2304, Nr. 2376 und Nr. 2387 und zu Lasten der Genossenschaftsparzellen Nr. 2305, Nr. 2377 und Nr. 2388

Der Vorsitzende Emanuel Banzer erläutert das Traktandum indem er zuerst die Ausgangslage präsentiert und anschliessend den formulierten Antrag begründet.

Bereits 2007 hat die Genossenschaftsversammlung auf ihren Parzellen entlang des Rheindamms die Erstellung eines sogenannten Interventionswegs als erste Massnahme im Rahmen der landesweiten Rheindammsanierung bewilligt. Vor Jahresfrist wurden nun weitere politischen Weichen gestellt. So

fanden im September 2020 Informationsveranstaltungen in Balzers und Ruggell statt und im Anschluss daran stimmte der Gemeinderat im November 2020 schliesslich der vorgeschlagenen Sanierung des Dammschnitts Triesen, Kilometer 42.75 – 43.40 zu.

Zur Umsetzung der Sanierungsmassnahmen sind jetzt weitere Grunddienstbarkeiten zu Gunsten von Land und Gemeinde, die gemeinsame Eigentümer der Rheinparzellen Nr. 2304, Nr. 2376 und Nr. 2387 sind, notwendig. Konkret geht es bei dieser Etappe darum, den Rheindamm zwischen der Sportanlage Blumenau und der IGZ Neusand mit einem sogenannten Auflastfilter zu verstärken. Der dazu von der Bürgergenossenschaft zur Verfügung zu stellende Boden wird auf der Grundlage eines zu Gunsten der Rheinparzelle begründeten Überbaurechts beansprucht.

Faktisch bleibt der Boden zwar im Eigentum der Genossenschaft, da er künftig aber nicht mehr genutzt werden kann, ist für die Genossenschaft eine einmalige Entschädigung, die dem effektiven Landwert entspricht, vorgesehen. Dies sind für die drei betroffenen Genossenschaftsparzellen Nr. 2305, Nr. 2307 und Nr. 2388 insgesamt CHF 50'160.00.

Der Vorsitzende beantwortet Verständnisfragen aus der Versammlung.

Abstimmung:

Die Genossenschaftsversammlung stimmt der Einräumung von Überbaurechten zu Gunsten der Parz. Nr. 2304, Nr. 2376 und Nr. 2387 und zu Lasten der Genossenschaftsparzellen Nr. 2305, Nr. 2307 und Nr. 2388 einstimmig zu.

12. Varia

Unter Varia wird über Themen informiert, die aktuell nicht Gegenstand von Beschlussfassungen durch die Genossenschaftsversammlung sind.

12a. Umgang mit Stacheldrahtzäunen auf Genossenschaftsboden

Der Vorsitzende informiert, dass der Genossenschaftsvorstand von Ernst-Peter Gassner aufgefordert wurde, zum Schutz von Vieh und Wildtieren umgehend sämtliche Stacheldrahtzäune auf Genossenschaftsboden zu entfernen.

Er erläutert, dass der systematische Ersatz solcher Zäune durch elektrische Hütesysteme bereits vor Jahren im Rahmen von Frontagen in Angriff genommen wurde. Aktuell sind nur noch vereinzelte Zaunabschnitte mit Stacheldraht versehen, auch sie werden in nächster Zeit entsprechend bearbeitet.

13. Freie Wortmeldungen

Aus der Versammlung erfolgen keine Wortmeldungen:

14. Schluss der Versammlung

Emanuel Banzer bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die aktive Teilnahme. Er schliesst die Versammlung um 21.55 Uhr und lädt zum Imbiss ein.

A handwritten signature in blue ink that reads "A. Banzer". The signature is written in a cursive style with a large initial 'A'.

Anton Banzer
Protokollführer

Anhang:

- Präsenzliste
- PowerPoint-Präsentation