



Datum: 22.2.2010

Zeit: 20.00 Uhr – 22.30 Uhr

Ort: Gemeindesaal Eschen

Anwesend: 159 Genossenschaftsmitglieder  
1 Gast, Adrian Gabathuler, Förster

Entschuldigt: Hoop Margrith, Hagen Klara, Gstöhl Heidi, Batliner Rosmarie, Batliner Josefa, Goop Helen, Kranz Magdalena, Kranz Kurt, Batliner Stephanie, Hassler-Gerner Ingrid, Näf Thomas, Stanizzi Doris, Stanizzi Simona, Büchel Karin, Ritter Schächle Irene, Gstöhl-Baumann Elisabeth, Gstöhl Michael, Batliner Manfred, Batliner Norbert, Kranz Günther, Marxer Herbert, Allgäuer Bruno, Allgäuer Christoph, Thöny Maria, Thöny Marc, Thöny Mario, Hasler Myrtha, Hasler Alexandra, Sprecher Ulrike, Marxer Katrin, Wanger Erika, Gerner Claudia, Gerner Rosa.

## **2. Ausserordentliche Genossenschaftsversammlung**

### **Traktanden: Begrüssung**

#### **Wahl der Stimmzähler**

#### **Bodentausch Brüel – Kella (Ziegelmad)**

#### **Tausch Waldteilparzelle Nr. 3355 (Waldteilberechtigter ist Alfred Martin Fehr) gegen ein Erstzgrundstück**

#### **Bodentausch mit Helmuth Gstöhl**

#### **Vergabe von Baurechten:**

- a) Marlies Frommelt**
- b) Sabrina Kranz**

#### **Varia**

### **Begrüssung:**

Der Vorsitzende Baltiner Vinzenz begrüsst die anwesenden Genossenschaftsmitglieder und dankt für das zahlreiche Erscheinen.

### **Wahl der Stimmzähler:**

Als Stimmzähler wurden Näscher Egon und Wohlwend Luis bestellt.

Die Wahl wurde einstimmig angenommen.

### **Bodentausch Brüel – Kella (Ziegelmad):**

Der Gemeinderat Eschen hat an seiner Sitzung vom 9.12.2009, Traktandum 271, beschlossen, den flächengleichen Tausch von Parzellen im Brüel (Industriegebiet) mit solchen im Gebiet Kella zu beantragen. Vom Geschäft sind folgende Parzellen betroffen:

Das Tauschgeschäft liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Der Vorstand der Bürgergenossenschaft Eschen empfiehlt dieses Geschäft zur Annahme. Ein Vertreter der Gemeinde wird an der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung die Sicht des Gemeinderates erläutern. Das Tauschgeschäft soll wie folgt ablaufen:

1. Die Gemeinde Eschen tauscht und übergibt die in ihrem Eigentum stehenden Eschner Parzellen Nr. 1367, Nr. 1371 und Nr. 1372 in das Eigentum der Bürgergenossenschaft Eschen:

Eschner Parzelle	Nr. 1367	1.752 m <sup>2</sup>
Eschner Parzelle	Nr. 1371	3.431 m <sup>2</sup>
Eschner Parzelle	Nr. 1372	<u>1.681 m<sup>2</sup></u>
Total		6.864 m <sup>2</sup> =====

2. Die Bürgergenossenschaft Eschen tauscht und übergibt die in ihrem Eigentum stehenden Eschner Parzellen Nr. 3087 , Nr. 3088 und Nr. 3090 (Teilfläche) in das Eigentum der Gemeinde Eschen:

Eschner Parzelle	Nr. 3087	1.080 m <sup>2</sup>
Eschner Parzelle	Nr. 3088	1.084 m <sup>2</sup>
Eschner Parzelle	Nr. 3090 (9.738m <sup>2</sup> Gesamtfläche)	<u>4.700 m<sup>2</sup></u>
Total		6.864 m <sup>2</sup> =====

Der Tausch der jeweiligen Grundstücke erfolgt flächengleich und ohne Aufpreiszahlung.

### **Umzonierung:**

Nach Abschluss des Tauschgeschäftes erfolgt die Umzonierung der Parzellen Nr.1371 und Nr.1372 von der Industriezone in das „übrige Gemeindegebiet“.

Im Gegenzug wird das Gebiet Kella von der Landwirtschaftszone in die Industrie- und Gewerbezone umzoniert. Den dafür notwendigen Ersatz für diese Umzonierung von der Landwirtschaftszone in die Industrie- und Gewerbezone erfolgt nach Absprache mit dem Vorstand der Bürgergenossenschaft Eschen in den Familienteilen.

Fragen von Marxer Gerd:

Gibt es nur eine Umlegung in der angezeigten Grösse oder wird das ganze Gebiet umzoniert?  
Warum wird nicht gleich beim Mehrzweckgebäude umzoniert anstelle der Kella?

Gregor Ott erläutert:

Das Gebiet ist erschlossen und die nötige Infrastruktur ist vorhanden. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss die Gemeinde die Industrie- und Gewerbezone erweitern. Die Industrie und das Gewerbe wachsen stetig und die Gemeinde muss Massnahmen ergreifen, damit sich neue Betriebe ansiedeln können und bestehende nicht in andere Gemeinden abwandern.

Auf die Frage, mit welcher Dauer für den Abschluss der Umzonierung gerechnet werden muss, erläutert Gregor Ott den Instanzenweg. Im besten Fall sei aber mit mindestens einem Jahr zu rechnen.

Auf die Frage, ob das Parkhaus im Industriegebiet gebaut wird, antwortet Gregor Ott, dass derzeit noch Verhandlungen mit der Fa.Presta (Thyssen Krupp) geführt würden.

Thomas Meier stellt den Antrag, dass ein allfälliger Tausch erst nach erfolgter Räumung der Parzelle Theodor Frick erfolgen soll. Der Vorsitzende sichert zu, dass, sollte es zum Tausch kommen, die Bürgergenossenschaft nur eine geräumte Parzelle übernehmen wird.

Matthäus Hoop stellt den Antrag, die Abstimmung über dieses Traktandum zu vertagen.

Der Vorsitzende gibt den Antrag von Matthäus Hoop – Traktandum 3 auf eine spätere Sitzung zu vertagen – zur Abstimmung frei.

Der Antrag von Matthäus Hoop wird einstimmig angenommen.

### **Tausch der Waldparzelle Nr. 3355 (Waldteilberechtigter ist Alfred Martin Fehr) gegen ein Ersatzgrundstück:**

Die Bürgergenossenschaft Eschen ist grundbücherliche Eigentümerin der Parzelle Nr.3355, Waldteil, Plan Nr. 35, mit einem Ausmass von 891 m2. Auf diesem Grundstück lastet gemäss dem Reglement über die Benützung der Hausteile der Bürgergenossenschaft Eschen die mit dem Haus Widengasse 14 (vormals Eschen Nr. 122) verbundene Hausteilberechtigung. Begünstigter ist Alfred Martin Fehr, Thomas Fehr ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks E.B. 3, Fol. 554, Kat. 819/1 mit einem Ausmass von 1.314.58 m2. Dieses Grundstück ist als Tauschobjekt für die Waldteilparzelle Nr. 3355 vorgesehen und es entspricht als Ersatzgrundstück den Kriterien des Anhangs über den Abtausch von Waldteilen des Reglements über die Benützung der Hausteile der Bürgergenossenschaft.

Die Bürgergenossenschaft Eschen übernimmt im Tauschweg das Grundstück E.B.3, Fol.554, Kat.819/1 und übergibt, mit Zustimmung des Waldteilberechtigten Alfred Martin Fehr, die Waldteil-Parzelle 3355 in das Eigentum von Fabian Hugo Wohlwend. Als Erwerber eines Waldteils entspricht Fabian Hugo Wohlwend den Bestimmungen über die Benützung der Hausteile der Bürgergenossenschaft Eschen. Der Bürgergenossenschaft Eschen werden im Grundbuch auf dem Lastenblatt der Eschner Parzelle 3355 die ihr gemäss Reglement über die Benützung der Hausteile zustehenden Rechte eingeräumt. Fabian Hugo Wohlwend übernimmt die mit den Waldteilen verbundenen Pflichten.

Der Vorstand der Bürgergenossenschaft Eschen empfiehlt dieses Geschäft zur Annahme.

**Abstimmung:****71 Stimmen mit ja****Keine Gegenstimme**

Das Tauschgeschäft wurde somit genehmigt

**Bodentausch mit Helmuth Gstöhl:**

Helmuth Hugo Gstöhl ist Baurechtsnehmer des auf der Parzelle 123/I eingeräumten Baurechts B20426. Diese wurde mit Beschluss der Genossenschaftsversammlung vom 11.6.2008 auf 7.020 m<sup>2</sup> ausgeweitet. Helmuth Hugo Gstöhl beabsichtigt auf einer Fläche von 6.906 m<sup>2</sup> zu beanspruchen, wobei er diese Fläche in sein Eigentum übernehmen möchte.

Er stellt dazu im Tauschweg die im Landwirtschaftsgebiet liegenden Parzellen 377/I mit 1.587,3 Klaftern, 387/I mit 235 Klaftern und 386a/I mit 290 Klaftern zur Verfügung. Die Tauschflächen weisen eine Gesamtfläche von 7.597 m<sup>2</sup> aus, was einem Flächenzuschlag von 10% entspricht. Die Tauschflächen wurden geprüft und entsprechen dem Tauschreglement.

Vorteile für die Bürgergenossenschaft:

- Zugewinn mit unbelastetem (unbebautem) Boden.
- Keine Haftung für mögliche Rückbaumaßnahmen.

Nachteile für die Bürgergenossenschaft:

- Die Bürgergenossenschaftsparzelle erhält eine ungünstigere Form.
- Zinsnachteil (Baurechtszins ist höher als Pachtzins).

Vorteile Helmuth Hugo Gstöhl

- Grundeigentum verbessert die Stellung als Hypothekarnehmer
- Eigentumsrechtliche Vorteile

Nachteile Helmuth Hugo Gstöhl:

- Abgabe von 10% mehr Boden, als in das Eigentum übernommen wird.

Der Vorstand der Bürgergenossenschaft gibt zu diesem Traktandum keine Abstimmungsempfehlung ab. Ein Vertreter der Gemeinde wird an der ausserordentlichen Genossenschaftsversammlung die Sicht des Gemeinderates erläutern.

**Schächle Toni** (Gemeinderat) nimmt als Vertreter der politischen Gemeinde und auf Frage, ob solche Tauschgeschäfte auch für im Baurecht erstellte Wohnbauten möglich seien, zu diesem Traktandum wie folgt Stellung:

Grundsätzlich sind solche Tauschgeschäfte nur für Objekte in der Landwirtschaftszone vorgesehen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Entsorgung von Bauten, welche sich auf Bürgerboden befunden haben und deren Nutzer, aus welchem Grund auch immer, nicht mehr in der Lage war, selbst für den Rückbau und die Entsorgung besorgt zu sein, sehr kostspielig war.

Mitglieder der ehemaligen Kommission zur Bildung einer Bürgergenossenschaft geben eine Erklärung dazu ab:

Die Bürgergenossenschaften sind Körperschaften öffentlichen Rechts. Sie bestehen aus der Gesamtheit der Personen die Mitglieder der Bürgergenossenschaft sind.

In Fortführung der alten Rechte und Übungen, verwalten und wahren die Bürgergenossenschaften das Genossenschaftsgut.

Aus nachfolgenden Gründen lehnen wir den Abtausch bzw. die Herauslösung der unter Punkt 5 erwähnten Parzellen (Bodentausch mit Helmuth Gstöhl) aus dem Genossenschaftsboden ab.

Es ist Aufgabe und Pflicht der Bürgergenossenschaft das Vermögen derselben zu wahren und zu erhalten. Sie muss dabei längerfristig planen und handeln.

Eine Ablösung würde einen Präjudizfall schaffen mit der Konsequenz, dass weitere Privatisierungen nicht mehr aufzuhalten wären.

Der Genossenschaftsboden und die Baurechtsparzelle sind eine Einheit und dürfen nicht getrennt werden.

Durch die Herauslösung der Baurechtsparzelle vom übrigen Boden würde der Wert des Genossenschaftsboden sehr stark reduziert.

Die Wiederverpachtung einer aufgesplitteten Liegenschaft ist sehr schwierig (für die Genossenschaft wie auch den Baurechtsnehmer). Der Verhandlungsspielraum ist für beide Parteien eingeschränkt.

Ein allen falls qualifizierter Interessent wäre bei einem Pächterwechsel nicht in der Lage die Baurechtsparzelle abzulösen.

Der bisherige Pächter wird, sofern er die Liegenschaft landwirtschaftlich nutzen will, in keiner seiner Aktivitäten eingeschränkt.

Wir glauben, dass das Argument der Finanzierung über Kredite von der Bank nicht stichhaltig ist.

#### **Abstimmung schriftlich:**

**101 Stimmen mit ja**

**58 Stimmen mit nein**

Dem Tauschgeschäft wurde somit zugestimmt.

#### **Vergabe von Baurechten:**

Die Bürgergenossenschaft Eschen beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 3330 (Keltenstrasse) Bauland im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Absichtserklärung wurde in den gemeindeeigenen Kanälen publiziert. Die Parzelle ist für vier Wohneinheiten mit je 119 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geeignet. Auf die Ausschreibung haben sich zwei Bewerberinnen, nämlich

- a) Marlies Frommelt, Essanestrasse 24, Eschen
- b) Sabrina Kranz, Castellstrasse 17, Nendeln

beworben. Beide Bewerberinnen entsprechen dem Reglement über die Vergabe von Baurecht.

Der Vorstand der Bürgergenossenschaft empfiehlt dieses Geschäft zur Annahme. Die Abstimmung wird für jede Bewerberin separat durchgeführt.

**Abstimmung schriftlich für Marlies Frommelt:**

**143 Stimmen mit ja**

**12 Stimmen mit nein**

Die Vergabe von Bauland im Baurecht an Marlies Frommelt wurde bewilligt.

**Abstimmung schriftlich für Sabrina Kranz:**

**143 Stimmen mit ja**

**13 Stimmen mit nein**

Die Vergabe von Bauland im Baurecht an Sabrina Kranz wurde bewilligt.

**Varia:**

Unser Gast, Förster Adrian Gabathuler, zeigt anhand von Bildern den Wiederaufbau der Uli-Mariss-Hütte im Jahre 2009. Es wurden dabei 900 Fronstunden von freiwilligen Helfern geleistet. Herzlichen Dank für diese Leistung.

Am 19.9.2010 ist Waldbegehung und Einweihung der neu erstellten Uli-Mariss-Hütte.

Für die Fertigstellung der Uli-Mariss-Hütte werden noch freiwillige Helfer gesucht. Die Termine dafür sind:

12.6.2010 und 19.6.2010 bitte meldet Euch beim Förster Adrian Gabathuler an.

Dank an die Fa. HSW für die Vorbereitung des Saales und an Herrn Hubert Gstöhl für die Bewirtung im Anschluss an die Versammlung.

Eschen, den 24.2.2010

Der Vorstand:

Das Protokoll:

Batliner Vinzenz

Marxer Dagmar