

Protokoll der Genossenschaftsversammlung 2025 der Bürgergenossenschaft Triesen

**vom 28. Mai 2025
19.00 – 23.00 Uhr
im Gemeindesaal Triesen**

Anwesend:	88 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Entschuldigt:	34 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Liste)
Protokoll:	Anton Banzer

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

1. Begrüssung

Der Vorsitzende Joachim Batliner begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur ordentlichen Genossenschaftsversammlung 2025 der Bürgergenossenschaft Triesen. Einen besonderen Gruss richtet er an die ehemaligen Vorstandsmitglieder Emanuel Banzer, Hilmar Hoch, Silvio Bargetze, Marion Kindle-Kühnis, Johann Kindle, Albert Eberle und Egon Schurte, an die ehemaligen Revisoren Ferdinand Schurti und Max Gross sowie an die anwesenden Gemeinderäte Dominik Banzer, Max Burgmeier, Nicole Schurte und Andrea Hoch.

Die Einlasskontrolle hat ergeben, dass 88 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder anwesend sind. Das absolute Mehr beträgt 45 Stimmen, das Dreiviertel-Mehr liegt bei 67 Stimmen. 34 Mitglieder mit Stimmrecht, darunter Vorsteherin Daniela Erne-Beck und das ehemaligen Vorstandsmitglied Moritz Heidegger haben sich für die Versammlung entschuldigt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Einladungsschreiben darauf hingewiesen wurde, dass Genossenschaftsmitglieder, die nicht an die Versammlung kommen können, das gesetzlich vorgegebene Recht haben, sich von einem anderen Mitglied vertreten zu lassen, wobei ein anwesendes Mitglied nur jeweils ein anderes Mitglied vertreten kann. Er informiert, dass von dieser Gelegenheit für diese Genossenschaftsversammlung niemand Gebrauch gemacht hat.

Der Vorsitzende weist weiters darauf hin, dass die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden als bekannt vorausgesetzt werden. Insbesondere gilt dies für die Traktanden 4 (Protokoll GV 2024), 5 (Jahresbericht 2024) und 6 (Jahresrechnung 2024 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 nimmt Bezug auf die Genossenschaftsversammlung 2024, an welcher es bei der Auszählung zur Abstimmung über die beantragte Statutenänderung betreffend Mitgliedschaft zu Fehlern kam, was dazu führte, dass dasselbe Traktandum an der diesjährigen Versammlung erneut behandelt werden muss.

Er informiert weiter, dass ein verbessertes Verfahren zur Anwendung gelangen wird, welches das Risiko von Auszählungsfehlern minimieren soll. Bis anhin wurden jeweils in den letzten Minuten vor Versammlungsbeginn einige der anwesenden Mitglieder gebeten, sich zur Verfügung zu stellen. Heuer sind bereits im Vorfeld vier Mitglieder kontaktiert, um Mitarbeit gebeten und über das neue Auszählungsverfahren instruiert worden. Dieses kommt bei den Abstimmungen dann zur Anwendung, wenn nach erstmaliger Befragung durch den Vorsitzenden kein eindeutiges Ergebnis ersichtlich ist.

Der Vorsitzende erläutert das Auszählungsverfahren im Detail und schlägt anschliessend Evelyn Keller-Banzer, Marion Kindle-Kühnis, Helmut Büchel und Günther Hoch als Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler vor. Die Vorschläge werden ohne Gegenstimme bestätigt. Abstimmungsleiterin ist Vorstandsmitglied Ingrid Kindle.

4. Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom 23. Mai 2024

Es werden keine Fragen zum Protokoll gestellt.

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt das Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom 23. Mai 2024 in der vorgelegten Form einstimmig.

5. Jahresbericht 2024

Der Vorsitzende verzichtet darauf, den Inhalt des Jahresberichts 2024 im Detail auszuführen bzw. zu verlesen, da der Bericht eingesehen oder bezogen werden konnte.

Für die Unterstützung im Geschäftsjahr 2024 bedankt sich der Vorsitzende im Namen des Vorstands

- bei allen 601 (Stand 31.12.2024) Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich mit der Erbringung ihrer Pflichten aktiv zur Genossenschaft bekannt haben;
- bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die im Berichtsjahr die stolze Anzahl von 216 Frontagen geleistet haben;
- bei der AREVA Allgemeine Revisions- & Treuhand AG für die Überprüfung der Jahresrechnung und der Geschäftsführung;

- bei den Gemeindebehörden, insbesondere bei Vorsteherin Daniela Erne-Beck, Kassier David Frommelt, Bauverwaltungsleiter Manuel Schöb, Förster Martin Tschol sowie Liegenschaftsverwalter Markus Frieser, die alle mit persönlichem Einsatz die Genossenschaftsverwaltung unterstützt haben;
- beim Gemeinderat, der sich mit den genossenschaftsbedingten Fragestellungen konstruktiv auseinanderzusetzen hat;
- 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 (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt den Jahresbericht 2023 in der vorgelegten Form einstimmig.

6. Jahresrechnung 2024 und Revisionsbericht

Vorstellung der Jahresrechnung

Die detaillierte Jahresrechnung konnte bezogen und im Vorfeld der Versammlung studiert werden.

Vorstandsmitglied Marcel Korner präsentiert die Bilanz sowie eine Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen der Betriebsrechnung. Er weist insbesondere darauf hin, dass gemäss Vereinbarung mit der Gemeinde die Indexierung des Katastrophen- und Investitionsfonds nur alle fünf Jahre erfolgt. Marcel Korner weist auch darauf hin, dass das Ergebnis 2024 von einem guten Börsenjahr beeinflusst sei. Und schliesslich erläutert er, dass das Ergebnis im fondsrelevanten Vermögen mit einem Aufwandüberschuss von rund CHF 787'420.90 nur wenig unter dem von der Gemeinde aufzubringenden jährlichen Pauschalbetrag von CHF 800'000.00 liege. Dieses Ergebnis widerspiegeln, dass beim Forstbetrieb eine grosse Fahrzeugreparatur sowie der Anbau eines Vordachs beim Forstwerkhof zu Buche schlugen. Im «Übrigen Genossenschaftsvermögen» resultierte 2024 ein Ertragsüberschuss von CHF 315'498.79, gegenüber einem geringfügig höheren Ertragsüberschuss von CHF 326'315.20 im Vorjahr.

Weder im Bereich «Fondsrelevantes Vermögen» noch im Bereich «Übriges Genossenschaftsvermögen» sind Investitionen getätigt worden. Die Investitionsrechnung 2024 enthält daher lediglich die Abschreibungen auf die Sanierung der Liegenschaft Im Sand 32/34/36 und auf die beiden Photovoltaikanlagen Gartnetschhof sowie Im Sand 32/34/36.

Aus der Versammlung wird angeregt, die Performance der Vermögensanlagen künftig auch in Prozent anzugeben.

Genehmigung Jahresrechnung 2024 und Entlastung Vorstand

Der von der AREVA Allgemeine Revisions- & Treuhand AG verfasste Revisionsbericht liegt vor. Er schliesst mit der Empfehlung an die Genossenschaftsversammlung, die Jahresrechnung 2024 zu genehmigen.

Hinsichtlich der Geschäftsführung wurde wie in den Vorjahren bemängelt, dass entgegen den Statuten keine Landwirtschaftskommission und keine Wald- und Alpenkommission bestellt wurden. Die AREVA

anerkennt aber, dass diese Situation seit jeher Bestand habe und die Genossenschaftsversammlung davon immer Kenntnis hatte. So stellt die Revisionsstelle schliesslich fest, dass eine statutenkonforme Geschäftsführung bestätigt und damit die Entlastung des Vorstands bestätigt werden kann

Abstimmung Jahresrechnung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung genehmigt die vorgelegte Jahresrechnung 2024 einstimmig.

Abstimmung Geschäftsführung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung erteilt dem Genossenschaftsvorstand für die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2024 einstimmig Entlastung.

7. Wahl der Revisionsstelle für das Rechnungsjahr 2025

Da die Genossenschaftsstatuten keine Bestimmung über die Mandatsdauer der Rechnungsrevisoren enthalten (Statuten Art. 12), kommen die allgemeinen Bestimmungen des Personen- und Gesellschaftsrechts (PGR) zur Anwendung. Diese sehen jährliche Wahlen vor.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Revisionsgesellschaft gemäss Statuten nicht nur die Rechnung zu prüfen hat, sondern auch die Geschäftsführung. Damit sie diese Aufgabe wahrnehmen kann, werden ihr sämtliche Sitzungsprotokolle zugestellt.

In den vergangenen drei Jahren hat die Firma AREVA Allgemeine Revisions- & Treuhand AG, Vaduz, die Revision der Genossenschaft übernommen. Nun legt sie ihr Mandat nieder, da ihr Vertreter und Betreuer der Genossenschaft, Ferdinand Schurti, sich allmählich aus der Firma zurückzieht. Für die Nachfolge schlägt der Vorstand die Firma AAC Revision AG, Triesen, vor. Die AAC Revision AG bietet sich deshalb besonders an, da sie bereits die Finanzen der Gemeinde prüft und sich somit vor allem im fondsrelevanten Bereich bestens auskennt, und da Firmeninhaber Moritz Heidegger zudem bereits im Vorstand der Genossenschaft mitgearbeitet hatte.

Aus der Versammlung gehen keine anderen Vorschläge zur Bestellung einer Revisionsfirma ein. Der Vorstand stellt daher Antrag, die Firma AAC Revision AG, Triesen, mit der Revision der Genossenschaftsrechnung und der Prüfung der Geschäftsführung des Jahres 2025 zu betrauen.

Wahl (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die vom Vorstand zur Wahl vorgeschlagene AAC Revision AG, Triesen, wird von der Genossenschaftsversammlung einstimmig zur Revisionsstelle der Bürgergenossenschaft Triesen für das Rechnungs- und Geschäftsjahr 2025 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. 4 Bst. f 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 2024 weitere 142

Mitglieder mit Zahlungsrückständen von fünf Beitragsjahren, somit bisher insgesamt 604 Mitglieder ausgeschlossen.

Rund einen Monat vor der Genossenschaftsversammlung vom 28. Mai 2025 wurden vier weitere Personen im Mitgliederregister geführt, die während fünf Jahren ihren Pflichten nicht nachgekommen ist. Der Vorsitzende legt dar, dass die säumigen Mitglieder jährlich kontaktiert werden, so zuletzt mit Schreiben vom 12. Mai 2025, als ein letztes Mal auf die ausstehenden Beiträge hingewiesen und über den bevorstehenden Ausschluss informiert wurde. In diesem Schreiben wurde mitgeteilt, was zu tun sei, um den Ausschluss abzuwenden. In der Folge hat sich ein Mitglied gemeldet und die ausstehenden Beiträge bezahlt, während von den anderen drei Mitgliedern keine Reaktion erfolgte. Der Vorstand beantragt der Genossenschaftsversammlung, die säumigen Mitglieder auszuschliessen.

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem Ausschluss derjenigen Genossenschaftsmitglieder, die per 28. Mai 2025 während fünf Jahren ihre Pflichten (Bezahlung Mitgliederbeitrag, Frontag, Abgeltung Frontag) nicht nachgekommen sind, einstimmig zu.

9. Abänderung der Genossenschaftsstatuten betreffend Mitgliedschaft (Wiedereintritt)

Bereits an der Genossenschaftsversammlung vom 23. Mai 2024 war über die Abänderung der Genossenschaftsstatuten betreffend Mitgliedschaft (Wiedereintritt) diskutiert und abgestimmt worden. Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 musste der Vorstand den Mitgliedern jedoch im Anschluss an die Versammlung mitteilen, dass die Schlussabstimmung gemäss den Protokollen der Stimmzähler fehlerhaft zu Stande gekommen sei und deswegen das gleiche Traktandum an der Genossenschaftsversammlung 2025 erneut vorgelegt werde.

Um sich noch einmal mit der Thematik vertraut machen zu können, haben die Genossenschaftsmitglieder mit dem Einladungsschreiben zur Genossenschaftsversammlung 2025 dieselbe Beilage zum Traktandum zugestellt erhalten, wie im Vorjahr. Der Vorsitzende Joachim Batliner legt noch einmal die Vorgeschichte dar und informiert, was seit der Genossenschaftsversammlung 2024 geschehen ist:

- Bei Anträgen auf Wiederaufnahme hat der Vorstand in der Vergangenheit stets geantwortet, eine solche sei in den Statuten nicht vorgesehen und deshalb nicht möglich. Diese Auslegung der Statuten wurde der Genossenschaftsversammlung 2009 dargelegt und war damit auch für den aktuellen Vorstand verbindlich. Den Antragsstellern hat der Vorstand jeweils aber auch erklärt, wenn sie bereit seien, die ausstehenden Mitgliederbeiträge nachzuzahlen, werde der Vorstand eine Statutenänderung vorschlagen, welche eine Aufnahme ermögliche. Die Antragsteller haben ihr Gesuch dann jeweils zurückgezogen, bis schliesslich im Sommer 2023 eine Antragstellerin bereit war, die ausstehenden Mitgliederbeiträge nachzuzahlen. Daraufhin hat der Vorstand die Statutenänderung in die Wege geleitet und an der Genossenschaftsversammlung 2024 mit dem bekannten falschen Auszählungsergebnis zur Abstimmung gebracht.
- Der Antragstellerin wurde durch den Vorstand bekanntgegeben, dass die beantragte Statutenänderung nicht beschlossen wurde und sie aus diesem Grund nach wie vor nicht aufgenommen werden könne. Gegen diesen Entscheid hat die Antragstellerin eine Beschwerde bei der Regelungskommission eingereicht und Recht bekommen. Die Regelungskommission hat entschieden, dass die Antragstellerin in die Genossenschaft aufzunehmen sei.

In diesem Verfahren vor der Regelungskommission ging es nicht um die Frage, ob die Genossenschaftsversammlung über die Wiederaufnahme eines ausgeschlossenen oder ausgetretenen Mitglieds entscheiden können soll, sondern um die Frage, wie die aktuellen Statuten und das Gesetz auszulegen seien. Aus diesem Grund sah der Vorstand wenig Chancen, den Fall an den Verwaltungsgerichtshof (VGH) weiterzuziehen und dort Erfolg zu haben. Daher hat der Vorstand den Entscheid der Regelungskommission akzeptiert und die Antragstellerin rückwirkend auf Sommer 2023 als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen. Der Vorsitzende betont, dass die Antragstellerin vor einem Jahr gar keine andere Wahl hatte, als eine Beschwerde einzureichen, wenn sie nicht noch einmal zwei Jahre auf eine unsichere Aufnahme warten wollte. Es gebe daher keinen Grund, ihr wegen diesem Verfahren einen Vorwurf zu machen.

Damit sich eine solche Situation nicht wiederholt und die Genossenschaft künftig selbst entscheiden kann, welche Personen nach einem Austritt oder Ausschluss wieder als Mitglieder aufgenommen werden, soll nochmals über die Statutenänderung befunden werden.

Hauptpunkte des Vorschlags

Der Vorschlag des Vorstands sieht folgendes vor:

- Für die Wiederaufnahme gelten für ausgeschlossene und für ausgetretene Mitglieder dieselben Regeln.
- Es besteht kein Anspruch auf Wiederaufnahme. Die Genossenschaftsversammlung stimmt über eine Wiederaufnahme ab.
- In der Regel kam es zum Ausschluss, weil das Mitglied während fünf Jahren seinen Mitgliederbeitrag und den Fronttag (oder die Abgeltung dafür) nicht geleistet hat. Eine Wiederaufnahme ist nur möglich, wenn diese Schulden beglichen werden.
- Daneben müssen auch die anderen Voraussetzungen für den Erwerb der Mitgliedschaft erfüllt sein: liechtensteinische Staatsbürgerschaft; Ehe oder Verwandtschaft in gerade Linie mit einem Mitglied; keine Mitgliedschaft in einer anderen Bürgergenossenschaft.
- Unabhängig vom Alter der antragstellenden Person oder von der Dauer der Nichtmitgliedschaft haben die Wiederaufgenommenen drei Jahre lang kein Stimm- und Nutzungsrecht.

Antrag des Vorstands für eine Abänderung der Statuten

Die Statuten sollen wie folgt abgeändert werden (unterstrichener Text wird neu eingeführt):

Art. 5

Verlust der Mitgliedschaft und Wiedereintritt

1) Die Mitgliedschaft in der Bürgergenossenschaft Triesen geht verloren durch:

- a) Verlust des Landesbürgerrechts,
- b) Erwerb der Mitgliedschaft in einer anderen Bürgergenossenschaft,
- c) Verzicht auf die Mitgliedschaft,
- d) Ausschluss aus wichtigen Gründen.

2) Ein Ausschluss aus wichtigen Gründen kann insbesondere dann erfolgen, wenn ein Mitglied den Interessen der Bürgergenossenschaft in schwerwiegender Weise oder fortgesetzt schadet oder wenn es während fünf Jahren seinen Pflichten gemäss Art. 6 und 7 nicht nachkommt.

3) Geht die Mitgliedschaft verloren, kann sie mit Zustimmung der Genossenschaftsversammlung wiedererlangt werden,

- a) wenn allfällige noch offene Mitgliederbeiträge und Fronttagsabgeltungen gemäss Art. 7 Abs. 1 und 2 nachgeleistet werden und
b) wenn die übrigen Voraussetzung nach Art. 4 gegeben sind.

4) Bei Wiedereintritt wird das Stimm- und Nutzungsrecht während drei Jahren aufgeschoben.

Art. 10 Abs. 4 Bst. f

4) Aufgaben der Genossenschaftsversammlung sind insbesondere:

[...]

f) Genossenschafter aus wichtigen Gründen ausschliessen, Genossenschafter wieder aufnehmen,

Bevor der Vorsitzende die Diskussion zum Antrag eröffnet, weist er darauf hin, wie es weiter gehen würde, wenn die Statutenänderung angenommen wird. Die Statutenänderung müsste der Regelungskommission zur Prüfung vorgelegt werden. Sollte die Regelungskommission entscheiden, eine solche Statutenregelung sei nicht gesetzeskonform, würde die Sache an den VGH weitergezogen, da die Regelungskommission die Statuten der Bürgergenossenschaften Balzers und Vaduz mit gleichlautenden Bestimmungen genehmigt hatte.

In der Diskussion wird vorgebracht, dass die Auslegung des Gesetzes durch die Regelungskommission, wonach ehemalige Mitglieder einen Anspruch darauf haben, wieder aufgenommen zu werden, akzeptiert werden sollte. Etwas anderes sei nicht gesetzeskonform. Dem entgegnet der Vorsitzende, dass damit Tür und Tor für Missbrauch geöffnet würden, denn ein ausgeschlossenes Mitglied könnte so einen Tag nach dem Ausschluss sofort wieder eintreten. Alle anderen Voten aus der Versammlung sprechen sich dafür aus, dass die Genossenschaft darauf bedacht sein müsse, selbst darüber zu befinden, wer wieder aufgenommen werde. Unzweifelhaft sprach sich auch eine grosse Mehrheit der anwesenden Mitglieder dafür aus, dass es grundsätzlich möglich sein sollte, wieder einzutreten. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil die Genossenschaft auf ihre Mitglieder angewiesen sei.

Schliesslich wurde danach gefragt, um wie viele Fälle es denn konkret gehe. Der Vorsitzende gab zur Antwort, dass dem Vorstand rund ein halbes Dutzend Anfragen bekannt seien. Darauf entgegnete ein Mitglied, dass sie immer wieder auf das Thema Wiedereintritt angesprochen werde. Sie gehe davon aus, dass es weit mehr Interessenten gebe, als dem Vorstand bekannt seien.

Abstimmung (Dreiviertel-Mehr: 67 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt der beantragten Statutenänderung mit der notwendigen Dreiviertelmehrheit zu (80 Ja, 4 Nein, 4 Enthaltungen).

10. Wohnbauprojekt Oberfeld (Parz. 155): Wahl des Finanzierungsmodells

Der Vorsitzende erläutert den Antrag, indem er zunächst die Ausgangslage darlegt. So wurde an der Genossenschaftsversammlung 2021 ein Verpflichtungskredit von CHF 6.5 Mio für die Realisierung des Wohnbauprojekts Oberfeld beschlossen. In der Folge hat der Vorstand einen Totalunternehmervertrag ausgehandelt, in welchem die Einhaltung dieser Summe vereinbart wurde. Mittlerweile ist der Bau weit fortgeschritten, so dass im März 2026 mit der Fertigstellung und dem Bezug der Wohnungen gerechnet werden darf. Bezüglich der Finanzierung hat der Vorstand bis dato für den Zukauf von Ausnützungsziffer und für die Bauarbeiten rund CHF 3.25 Mio an den Totalunternehmer bezahlt. Diese Summe konnte vollständig aus der Liquidität der Genossenschaft bezahlt werden.

Gegenstand des Antrags ist die Frage, mit welchen Mitteln die restlichen CHF 3.25 Mio bezahlt werden sollen? Es besteht die Möglichkeit, wie bisher nur eigene Mittel einzusetzen, oder aber einen Hypothekarkredit aufzunehmen. Da die Aufnahme eines Kredits mit dem Eintrag eines Grundpfands im Grundbuch verbunden ist, müsste diese Frage von der Genossenschaftsversammlung entschieden werden, sofern sich die Versammlung gegen eine Finanzierung ausschliesslich mit Eigenmitteln aussprechen würde.

Der Vorsitzende informiert, dass der Genossenschaftsvorstand keine Abstimmungsempfehlung zu diesen beiden Varianten abgeben, sondern lediglich Argumente präsentieren werde. Er selbst präsentiert in der Folge die Argumente, die seiner Sicht dafürsprechen, den Wohnblock vollständig aus eigenen Mitteln bezahlen:

- Investition in sichere Werte getreu dem Grundsatz «Fünfliber bleibt Fünfliber»
- Investition des Geldes in einen realen Wert von Wohnungen
- Genossenschaftlicher Gedanke, das Geld in ureigene Werte Wald, Alpen, Landwirtschaftsboden und Liegenschaften zu investieren

Vorstandsmitglied Marcel Korner übernimmt es, die Argumente darzulegen, die für die Aufnahme eines Hypothekarkredits sprechen:

- Die mit dem Mandat, das Vermögen der Genossenschaft zu verwalten, betraute Vermögensverwalterin empfiehlt eine Fremdfinanzierung von 50 %
- Der Wertschriftenerfolg der benötigten CHF 3.25 Mio kann mit rund CHF 45'000 pro Jahr angenommen werden
- Liquide Mittel für weitere Investitionen in Liegenschaften

Aus der Versammlung wird angemerkt, dass eine jährliche Rendite der CHF 3.25 Mio von CHF 45'000 sehr konservativ sei. So kalkuliere etwa das Land Liechtenstein mit 2.5 %, was einer Rendite von rund CHF 80'000 entsprechen würde.

Abstimmung Finanzierung mit Eigenmitteln (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung spricht sich mehrheitlich dafür aus, das Wohnbauprojekt Oberfeld vollumfänglich mit Eigenmitteln zu finanzieren (47 Ja, 34 Nein, 7 Enthaltungen).

Da sich eine Mehrheit für die Finanzierung mit Eigenmitteln ausgesprochen hat, ist die Abstimmung über eine grundbücherliche Belastung hinfällig.

11. Bodentausch für Aufweitung Binnenkanal im Bereich Oberfeld

Der Vorsitzende erläutert den Antrag, wonach die Gemeinde Triesen wegen eines flächen-, zonen- und wertgleichen Bodentausches im Bereich Oberfeld angefragt hat, um dort eine Aufweitung des Binnenkanals realisieren zu können. Diesem Aufweitungsjekt, dessen Kosten vom Land Liechtenstein getragen werden, hat die Gemeinde bereits im Jahr 2022 im Grundsatz zugestimmt.

Konkret geht es nun darum, dass die Genossenschaft eine Teilfläche von 1'334 m² ihrer Parzelle Nr. 130 an die Gemeinde abgibt und dafür eine gleich grosse Teilfläche der Gemeindeparzelle Nr. 608 erhält, welche dann der Genossenschaftsparzelle Nr. 609 zugeschlagen wird. Alle drei Parzellen befinden sich im Bereich Oberfeld zwischen Kanal und Rhein.

Hintergrund des angefragten Bodentausches ist ein Aufweitungsprojekt für den Binnenkanal. Beginnend auf Höhe des Argwegs soll der Kanal in nördlicher Richtung auf einer Länge von 210 Metern westwärts zum Rhein hin aufgeweitet werden, sodass er eine Weite von 20 Metern erhält. Auf Höhe der Überbauung Oberfeld, bei der auch die Genossenschaft beteiligt ist, soll die Aufweitung zudem um zusätzlich vier, auf 24 Meter nach Osten erfolgen.

Von diesem Projekt betroffen ist eine ganze Reihe von Eigentümern der angrenzenden Parzellen, bei denen eine Mutation erforderlich sein wird. Auch für die Rheindammsanierung, die in diesem Perimeter noch nicht erfolgt ist, sollen im Rahmen dieser Mutationen die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu benötigt die Gemeinde Boden, den sie in diesem Gebiet derzeit nicht hat. Die Gemeinde kann zu diesem Boden kommen, wenn die Genossenschaft den angefragten Tausch bewilligt und damit dem Gemeinderat der Gemeinde Triesen folgt, welcher dem Tauschvorhaben an seiner Sitzung vom 22. Mai 2025 bereits zugestimmt hat.

Genossenschaftsparzellen, die vom Bodentausch betroffen sind:

Parzelle	Fläche aktuell	Veränderung	Fläche neu	Bemerkung
130	3'939 m ²	-1'334 m ²	2'605 m ²	Abgabe der Teilfläche für geplante Kanalaufweitung
609	1'619 m ²	+1'334 m ²	2'953 m ²	Mehrfläche zugeschlagen von der angrenzenden Gemeindeparzelle Nr. 608

Für die Genossenschaft gestaltet sich der angefragte Bodentausch somit als völlig neutral, nämlich flächen-, zonen- und wertgleich.

In der Diskussion wird kritisch darauf hingewiesen, dass durch das Projekt weiterer Landwirtschaftsboden verloren gehe, ohne irgendwo kompensiert zu werden. Ebenso wird angemerkt, dass der Aufwand für das Aufweitungsprojekt enorm sei, da eine grosse Anzahl Mutationen durchgeführt werden müssten, da die Strasse Oberfeldweg erst vor rund zehn Jahren saniert wurde und da vermutlich der Hauptsammelkanal verlegt werden müsse. Es wäre aus all diesen Gründen besser, das Aufweitungsprojekt südlich des Argwegs anzusiedeln.

In weiteren Voten wird darauf hingewiesen, dass es nicht Aufgabe der Genossenschaft sei, Raumplanung zu betreiben oder gesellschaftspolitische Fragen zu beeinflussen. Dies seien die Aufgaben der Gemeinde und des Landes. Die Genossenschaft sollte deshalb in solchen Angelegenheiten immer mit der öffentlichen Hand gehen. Gerade im konkreten Fall resultiere für die Genossenschaft zudem keinerlei Verlust oder Schaden.

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt dem Tausch einer Teilfläche von 1'334 m² der Genossenschaftsparzelle Nr. 130 mit einer gleich grossen sowie zonen- und wertgleichen Teilfläche der Gemeindeparzelle Nr. 608 mehrheitlich zu (61 Ja, 26 Nein, 1 Enthaltung).

12. Verbindungsstrasse Vaduz – Triesen am Rheindamm: Einräumung einer Dienstbarkeit

Der Vorsitzende erläutert den Antrag, wonach der Liechtensteinische Landtag Ende 2024 einen Verpflichtungskredit für den Bau einer am Rheindamm entlangführenden Verbindungsstrasse zwischen Vaduz und Triesen gesprochen hat. Für das Einlenken dieser Strasse in die Triesener Industrie- und Gewerbezone Neusand ist das Land darauf angewiesen, Genossenschaftsboden, konkret Teilflächen der Parzellen Nr. 2113 und Nr. 2998 im Gesamtumfang von 1'222 m², beanspruchen zu können.

In den Gesprächen mit den Landesbehörden hat der Genossenschaftsvorstand grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert, Hand zu bieten. Dies, zumal die Fahrbahn über die Genossenschaftsparzellen bereits seit vielen Jahren besteht und weil auch die Gemeinde Triesen das Projekt in Anerkennung des öffentlichen Interesses unterstützt. Der Vorstand hat den Landesbehörden weiters signalisiert, dass er von einem Verkauf oder Abtausch der benötigten Teilflächen der Genossenschaftsparzellen Nr. 2113 und Nr. 2998 absehen wolle, stattdessen bevorzuge er die Einräumung einer Dienstbarkeit in Form eines Fuss- und Fahrwegrechtes.

Das Einräumen einer Dienstbarkeit hat gegenüber der Veräusserung der benötigten Flächen den Vorteil, dass der Boden im Eigentum der Genossenschaft bleibt. Sollte dereinst eine andere Linienführung der Strasse realisiert werden, würden die Parzellen sehr wertvoll, denn das Land Liechtenstein würde dann die Dienstbarkeit kündigen und die Parzellen wären wieder unbelastet im Eigentum der Genossenschaft und könnten überbaut werden.

Die Errichtung einer Dienstbarkeit führt zudem auch dazu, dass keine neue Strassenparzelle entsteht. Sollte die Strasse Bestand haben und die Genossenschaft nördlich davon etwas bauen wollen, wäre der Grenzabstand von der Parzellengrenze her zu rechnen und nicht vom Strassenrand aus. Auch dies stellt einen Vorteil gegenüber der Veräusserung des Bodens dar.

Aktuell sind die nördlich der bestehenden Fahrbahn liegenden Teilflächen der beiden Genossenschaftsparzellen an das Kieswerk (Frickbau AG) verpachtet. Ein Teil davon müsste aus der Verpachtung herausgenommen werden, was finanziell jedoch dadurch kompensiert würde, dass das Land Liechtenstein bereit ist, für die Dienstbarkeit eine jährliche Entschädigung von CHF 7'000 zu bezahlen.

Der Vorsitzende informiert abschliessend, dass der Vorstand die so vorverhandelte Dienstbarkeit als faires Geschäft betrachte, weshalb er es der Genossenschaftsversammlung zur Annahme empfehle.

Aus der Versammlung werden Verständnisfragen gestellt, die der Vorsitzende beantwortet.

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt der Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten von Teilflächen im Umfang von insgesamt 1'222 m² der Genossenschaftsparzellen Nr. 2113 und Nr. 2998 und zu Gunsten des Landes Liechtenstein grossmehrheitlich zu (86 Ja, 1 Nein, 1 Enthaltung).

13. Baurechts-Musterverträge: Anpassungen

Der Vorsitzende führt in das Traktandum ein, indem er zunächst die aktuelle Situation in Sachen Baurechte in der IGZ Neusand darlegt:

Von den 15 Genossenschaftsparzellen in diesem Gebiet sind drei vermietet, während zwölf im Baurecht an sieben verschiedene Baurechtsnehmer vergeben sind. Von diesen sieben Baurechten ist eines bereits abgelaufen, zwei weitere laufen 2025 aus.

Die Ziele der Baurechtsvergabepolitik der Genossenschaft sind nirgends definiert, immerhin lassen sich aus den Statuten und weiteren Grundsätzen jedoch ein paar Punkte herausfördern.

- Das heimische Gewerbe soll gefördert werden. Es soll der Genossenschaft ein Anliegen sein, z. B. jungen Genossenschafterin bei Start in die Selbständigkeit zu helfen.
- Die Genossenschaft soll ihre Mitglieder möglichst alle gleich behandeln. Da nicht für alle ein Baurecht zur Verfügung steht, sollen diejenigen, die eins bekommen, nicht allzu sehr bevorteilt sein im Vergleich zu denen, die sich anderswo einmieten müssen. Die Baurechtsbedingungen sollen also einigermaßen marktgerecht sein.
- Die Genossenschaft soll ihren Beitrag dazu leisten, dass der sehr knappe Boden in der IGZ Neusand effizient genutzt und nicht unnötig viel Land verbraucht wird. Die Baurechte sollen auch so ausgestaltet sein, dass es sich lohnt, sorgfältig mit den Bauten umzugehen und diese Ressourcen zu nutzen.
- Schliesslich ist die Genossenschaft auch den Interessen der Gemeinde verpflichtet, die daran interessiert ist, dass dank den Baurechtsvergaben der Genossenschaft verschiedene Gewerbe oder Dienstleistungen in Triesen zu finden sind und Steuersubstrat generiert wird.

Der Vorsitzende führt aus, dass an der Genossenschaftsversammlung 2021 zwei Musterverträge für Baurechte in der IGZ Neusand beschlossen wurden. Einer für die Verlängerung bestehender Baurechte und einer für die Errichtung neuer Baurechte. Zudem erhielt der Vorstand damals «das Mandat zur Erneuerung bestehender Baurechte auf der Basis der Bestimmungen des Mustervertrags» (vgl. GV-Protokoll 2021).

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung der Musterverträge musste der Vorstand einerseits erkennen, dass die Verträge inhaltlich in einige Punkten zu Problemen führen können, andererseits musste er feststellen, dass es sehr schwierig ist, mit einer Verlängerung aller auslaufenden Baurechte zu den genau gleichen Bedingungen den Interessen sowohl der Genossenschaft als auch der Baurechtsnehmer gerecht zu werden. Aus diesen Gründen hat der Vorstand beschlossen, sowohl einige Punkte des Vertragsinhalts zur Sprache zu bringen als auch die Frage, wie diese Verträge zur Anwendung kommen sollen.

A Vertragsinhalte

Der Vorsitzende führt fünf Vertragsbestimmungen auf, die sich inhaltlich als problematisch entpuppt haben und deshalb auf Antrag des Vorstandes angepasst werden sollten.

Übertragbarkeit	
Problematik im Mustervertrag	Vorschlag
Ein Baurecht kann nur auf Genossenschaftsmitglieder übertragen werden. Das führt dazu, dass die wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt sind und dass der Fortbestand eines Betriebes mitunter gefährdet sein kann.	<p>Ausdehnung der Übertragbarkeit</p> <p>Das Baurecht kann mit schriftlicher Zustimmung der Baurechtsgeberin auch auf andere Personen übertragen werden, wobei hierauf kein Rechtsanspruch besteht.</p>

Vermietung und Unterbaurechtvergabe	
Problematik im Mustervertrag	Vorschlag
Vermietung und Unterbaurechtvergabe sind ohne Einschränkung zulässig. Es besteht nur Informationspflicht. Diese Bestimmung fördert besonders Immobiliengeschäfte, während die Genossenschaft eher daran interessiert sein sollte, das Gewerbe zu fördern.	Bewilligungspflicht für Vermietung und Unterbaurechtvergabe Vermietung und Unterbaurechtsvergabe bedürfen der Genehmigung der Baurechtsgeberin, welche diese Genehmigung von einer Anpassung des Baurechtszinses abhängig machen kann.

Zinsberechnung	
Problematik im Mustervertrag	Vorschlag
<p>Die aktuell zur Anwendung gelangende Zinsberechnungsformel lautet:</p> $MW \times 0.6 \times HZ \text{ LLB}$ <p>(MW: Marktwert des Bodens, HZ LLB: variabler Hypothekarzinzsatz der LLB für Ersthypotheken)</p> <p>Die Formel enthält zwei Parameter, die sich als problematisch erwiesen haben. Einerseits die Bestimmung des Landwertes und andererseits das Referenzieren auf den LLB-Zins.</p> <p>Der Baurechtszins kann künftig nicht mehr an diesen Hypothekarzinzsatz der LLB gebunden werden, weil die Bank ihren Zinssatz nicht mehr stabil hält. So liegt der Zinssatz der LLB aktuell bei 3.57 %, während er früher über Jahre hinweg auf 2.25 % fixiert wurde. Eine Berechnung mit dem aktuellen Zinssatz ergäbe in der IGZ Neusand einen Baurechtszins von rund CHF 25 / m², was landesweit unerreicht wäre. Ziel einer fairen Zinsberechnung sollte es aber sein, ein annähernd gleiches Ergebnis zu erhalten, wie bei der Berechnung anlässlich der Genossenschaftsversammlung 2021.</p> <p>Bei der Berechnung des Landwertes wird nur auf den Marktwert des Bodens abgestellt, während andere Baurechtsverträge auch den amtlichen Schätzwert berücksichtigen. Dies führt dazu, dass der Landwert höher ist als in vergleichbaren Verträgen, da die amtlichen Schätzungen jeweils tiefer sind als die Marktwerte.</p>	<p>Neue Formel für die Zinsberechnung</p> <p>Bindung des Baurechtszinses an den Hypothekarischen Referenzzinssatz der Schweiz zuzüglich einer Marge von 0.5 %.</p> <p>Festlegung des Landwerts als der Mittelwert zwischen der amtlichen Schätzung und dem Marktwert.</p> <p>Durch die Abänderung der Zinsberechnungsformel auf diese Weise wird aktuell ein Zins von CHF 13.35 / m² erzielt, was dem entspricht, was 2021 gewollt wurde.</p>

Ordentlicher Heimfall	
Problematik im Mustervertrag	Vorschlag
<p>Für den ordentlichen Heimfall ist keine Entschädigung vorgesehen. Dies im Gegensatz zu vergleichbaren heutigen Baurechtsverträgen, wo praktisch überall eine Heimfallentschädigung vorgesehen ist.</p> <p>Keine Heimfallentschädigung kommt eigentlich nur bei sehr langen Laufzeiten und sehr tiefen Baurechtszinsen in Frage. An der Laufzeit von 40 Jahren soll aber nichts geändert werden.</p> <p>Die Regelung ist nicht förderlich dafür, dass die Baurechtsnehmer die errichteten Bauten gegen Ende der Baurechtsdauer gut instandhalten.</p> <p>Das Gesetz verlangt für den Heimfall eine angemessene Entschädigung. Vor diesem Hintergrund ist es unklar, ob die bestehenden vertraglichen Bestimmungen überhaupt durchsetzbar sind.</p> <p>Der entschädigungslose Heimfall hat auch Einfluss auf die Kreditwürdigkeit des Baurechtnehmers.</p>	<p>Entschädigung für ordentlichen Heimfall</p> <p>Entschädigung bis max. 80 % Realwert der Bauten.</p> <p>Bei Unbrauchbarkeit ist aber auch ein Heimfall ohne Entschädigung möglich. Unter Umständen kann sogar verlangt werden, dass ein Rückbau erfolgt.</p>

Ausserordentlicher Heimfall	
Problematik im Mustervertrag	Vorschlag
<p>Wie beim ordentlichen ist auch beim ausserordentlichen Heimfall keine Entschädigung vorgesehen. Das hat zur Folge, dass Baurechtsnehmer gegenüber den Kredit gebenden Banken keine Sicherheiten aufweisen können. Die Genossenschaft sollte aber daran interessiert sein, attraktive Bedingungen für investitionsbereite Gewerbetreibende zu schaffen.</p> <p>Das Gesetz verlangt auch für den ausserordentlichen Heimfall eine Entschädigung. Es ist somit davon auszugehen, dass der vollständige Ausschluss gesetzeswidrig wäre.</p>	<p>Entschädigung für ausserordentlichen Heimfall</p> <p>Entschädigung bis max. 2/3 des amtlichen Schätzwerts.</p>

Die Wortmeldungen aus der Versammlung zeigen, dass die Änderungsvorschläge des Vorstands breite Zustimmung finden. Beim Thema der Übertragbarkeit von Baurechten wird zwar auf die Problematik der Baurechtsvergabe an Nicht-Mitglieder hingewiesen, letztlich sind sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter jedoch einig, dass eine Öffnung gut wäre, um eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung und Weiterentwicklung der IGZ Neusand zu fördern.

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt der beantragten Anpassung der Baurechts-Musterverträge in den fünf Punkten «Übertragbarkeit», «Vermietung und Unterbaurechtvergabe», «Zinsberechnung», «Ordentlicher Heimfall» sowie «Ausserordentlicher Heimfall» grossmehrheitlich zu (85 Ja, 1 Nein, 2 Enthaltungen).

B Anwendung der Baurechtsverträge

Der Vorsitzende leitet zur zweiten Fragestellung in der Baurechtsvertragsthematik über. Es geht darum, an wen und zu welchen Bedingungen ein Baurecht vergeben werden soll, konkret, wie mit den auslaufenden und dem bereits ausgelaufenen Baurecht verfahren werden soll.

Hierzu führt er aus, dass dem Vorstand an der Genossenschaftsversammlung 2021 ein Mandat zur Verlängerung der bestehenden Baurechte erteilt wurde. Diese Mandat verstand der Vorstand so, dass alle aktuellen Baurechtsnehmer nach Ablauf ihrer Baurechte einmalig ein weiteres 40 Jahre dauerndes Baurecht erhalten sollen, wenn sie mit den Bedingungen des Mustervertrags einverstanden sind.

Die praktische Umsetzung dieses Mandats zeigt nun die teils sehr unterschiedlichen Ausgangslagen der verschiedenen Baurechtsnehmer, so dass es sehr schwierig ist, mit einer Verlängerung aller auslaufenden Baurechte zu den genau gleichen Bedingungen den Interessen sowohl der Genossenschaft als auch der Baurechtsnehmer gerecht zu werden.

Dazu führt der Vorsitzende verschiedene Beispiele an, die die unterschiedlichen Ausgangslagen aufzeigen. Es kann sein, dass in den Bauten ein florierendes Unternehmen als AG eingemietet ist, welche dem Baurechtsnehmer gehört und Arbeitsplätze schafft. Es kann sein, dass nur eine Lagerhalle vorhanden ist, die kaum genutzt ist oder aber eine volle Ausnützung vorliegt, es kann ebenso sein, dass das Baurecht einem jungen Erben gehört, der gerade investieren will oder eher einer älteren Frau, die sich langsam zurückziehen will. Es kann schliesslich auch sein, dass die Baurechtsnehmer in dem Gebäude wohnen. Wenn allen diesen Personen zu denselben Bedingungen ein Baurecht gegeben wird und damit die Parzellen wieder auf Jahrzehnte aus der Hand gegeben werden, wurden zwar vordergründig alle gleich behandelt, aber der Situation und auch den Interessen der Genossenschaft sowie den Interessen aller, die vielleicht auch gerne ein Baurecht hätten, keine Rechnung getragen. Es stelle sich nun die Frage, ob so vorgegangen werden soll. Daher werde der Vorstand die Versammlung darüber befinden lassen, ob das Mandat von 2021 bestätigt und der Vertrag mit den zuvor an dieser Genossenschaftsversammlung beschlossenen Anpassungen den Baurechtsnehmern als Angebot vorgelegt werden soll.

Der Vorstand empfehle der Versammlung jedoch, diese Frage mit Nein zu beantworten. Stattdessen spreche sich der Vorstand dafür aus, dass ihm der Auftrag erteilt werde, mit jedem Baurechtsnehmer individuelle Verträge auszuhandeln. Dann werde der Vorstand mit den Baurechtsnehmern ins Gespräch kommen müssen, wobei der Mustervertrag die Richtschnur für die Ausgewogenheit bilde. Der Vorsitzende führt als Beispiel an, dass jemand vielleicht ein längeres Baurecht wolle, was dann zur Folge haben könnte, dass andere Heimfallregeln vereinbart werden. Oder jemand wolle einen möglichst tiefen Baurechtszins, was dann wiederum damit ausgeglichen würde, dass ein Baurecht mit einer kurzen Laufzeit vereinbart würde.

Der Vorsitzende führt aus, dass sich der Vorstand der Schwere und Komplexität dieses Vorgehens bewusst sei. Bei den aktuellen Baurechtsnehmern seien Erwartungen geweckt worden, die vielleicht

enttäuscht würden. Es müssten Kriterien erarbeitet werden, unter welchen Bedingungen jemand überhaupt zum Zug kommen soll. Der Vorstand könne sich vorstellen, hierzu eine Kommission einzuberufen und die Themen breiter zu diskutieren. Das alles würde Zeit benötigen, weshalb die aktuell auslaufenden Verträge unverändert um wenige Jahre, konkret um zwei Jahre, zu verlängern wären.

Alles in allem – so der Vorsitzende abschliessend - sei der Vorstand zum Schluss gekommen, dass dieses Vorgehen nicht einfach aber richtig sei.

Die Wortmeldungen aus der Versammlung zeigen, dass die Problematik der unterschiedlichen Ausgangslagen durchaus erkannt wird und dass es wichtig sei, sowohl die Interessen der Genossenschaft als auch jene der Baurechtsnehmer zu berücksichtigen. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass es gegenüber den Baurechtsnehmern problematisch sei, kurz vor dem Auslaufen der ersten Verträge das 2021 beschlossene Vorgehen nun umzustossen.

Es folgen sodann die Abstimmungen über die zwei vom Vorstand aufgeworfenen Fragen. Zunächst wird darüber befunden, ob allen Baurechtsnehmern derselbe Vertrag vorgelegt werden soll. Die Abstimmungsfrage lautet: Soll der Vorstand allen aktuellen Baurechtsnehmern vor Auslaufen der Baurechte den an der GV 2021 und heute beschlossenen Mustervertrag anbieten und bei Zustimmung das Baurecht verlängern?

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt grossmehrheitlich dagegen, dass allen Baurechtsnehmern derselbe Vertrag als Angebot vorgelegt werden soll (0 Ja, 83 Nein, 5 Enthaltungen).

In der zweiten Abstimmung geht es sodann darum, ob dem Vorstand und den Baurechtsnehmern mehr Zeit eingeräumt werden soll, um sich zu finden und individuelle Verträge, die den unterschiedlichen Ausgangslagen, Perspektiven und Konzepten gerecht werden. Hierzu müssten die bestehenden Verträge ohne inhaltliche Anpassung um zwei Jahre verlängert werden. Die Abstimmungsfrage lautet: Sollen die im Jahr 2025 auslaufenden Baurechtsverträge ohne Abänderung anderer inhaltlicher Bestimmungen bis zum 30. Juni 2027 verlängert werden?

Abstimmung (Absolutes Mehr: 45 Stimmen):

Die Genossenschaftsversammlung stimmt der Verlängerung der im Jahr 2025 auslaufenden Baurechtsverträge ohne Abänderung anderer inhaltlicher Bestimmungen bis zum 30. Juni 2027 grossmehrheitlich zu (85 Ja, 2 Nein, 1 Enthaltung).

14. Varia

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

14a. Liegenschaftsstrategie

Vorstandsmitglied Michael Kindle informiert, dass im Anschluss an die Genossenschaftsversammlung 2024 alle verfügbaren Daten über die Mietliegenschaften Parganta 10, Im Riet 16, Landstrasse 315 sowie im Sand 32/24/26 zusammengetragen wurden. Für die stark in die Jahre gekommenen Liegenschaften Parganta 10 und Im Riet 16 wurden darüber hinaus zwei Vorprojekte erarbeitet, um

die Möglichkeiten, wie mit diesen Liegenschaften verfahren werden könnte, noch detaillierter aufzuzeigen.

Im Rahmen eines Informations- und Diskussionsanlasses hat der Vorstand am 5. Mai 2025 zusammen mit interessierten Genossenschaftsmitgliedern sodann die Daten und Erkenntnisse besprochen. Michael Kindle informiert, dass bei diesem Anlass darüber Einigkeit herrschte, dass bei der Liegenschaft Parganta 10 unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Der Handlungsbedarf für die Liegenschaften Im Riet 16 und Landstrasse 315 ist zwar absehbar, aber nicht dringend. Bei der Liegenschaft Im Sand 32/34/36, die 2011 saniert wurde, ist kein Handlungsbedarf auszumachen.

Zur Frage, was genau mit der Liegenschaft Parganta 10 gemacht werden soll, kristallisierte sich anlässlich des Anlasses heraus, dass die Mehrheit der diskutierenden Mitglieder eine Sanierung der Liegenschaft bevorzugt, welche eine Weitervermietung zu günstigen Mietkonditionen möglich macht. Der Vorstand wird somit bis zur Genossenschaftsversammlung 2026 eine solche Sanierungslösung vorbereiten und zur Beschlussfassung vorlegen.

14b. Bodentausch Bergstrasse mit Land Liechtenstein für Kurvenverbesserungen

Der Vorsitzende Joachim Batliner informiert über einen flächengleichen Abtausch von Kleinflächen bei der Bergstrasse Triesen – Triesenberg.

Zur Verbesserung des Kurvenradius der Bergstrasse haben sich der Vorstand der Bürgergenossenschaft und das Land Liechtenstein auf den Abtausch von 17 m² Wiesland der Genossenschaftsparzelle Nr. 305 sowie 25 m² der Genossenschaftsparzelle Nr. 307 mit total 42 m² Wiesland der Strassenparzelle Nr. 303 geeinigt. Mit den abgetauschten Flächen können zwei Kurvenradien der Bergstrasse für die Befahrung mit grossen Linien- und Reisebussen verbessert werden.

Für die Genossenschaft ist keinerlei Verlust entstanden, da es sich beim Ersatz für den abgegebenen Boden ebenfalls um Wiesland handelt, das der Genossenschaftsparzelle Nr. 305 an anderer Stelle zugefügt wurde.

Aus der Versammlung werden keine Fragen zu diesem Bodentausch gestellt. Er wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

14c. Strasse Parganta: Einräumung einer Dienstbarkeit

Der Vorsitzende Joachim Batliner informiert über die geplante Einräumung eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechts im Ausmass von 31 m² zu Lasten der Genossenschaftsparzelle Nr. 2025 und zu Gunsten der Gemeinde Triesen.

Die Dienstbarkeit soll im Rahmen eines Strassenbauprojekts zur Erschliessung des Gebiets Blankabongert und der Zufahrt zum Parkplatz südlich der Kirche (Genossenschaftsparzelle Nr. 2026), eingeräumt werden. Der Vorstand hat geprüft, ob alternativ ein Bodentausch in Frage kommt. Da hierfür keine sinnvolle Lösung gefunden werden konnte, wurde die Einräumung der Dienstbarkeit vereinbart.

Aus der Versammlung werden keine Fragen zur Einräumung der Dienstbarkeit gestellt. Sie wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

14d. Löschwasserbecken Plattasäss

Vorstandsmitglied Gebi Schurti informiert über den Bau eines Löschwasserbeckens im Gebiet Plattasäss, auf Genossenschaftsboden der Alp Münz-Platta-Wang.

Der Bau des Beckens gehört zu einem landesweiten Projekt, welches zum Ziel hat, dass im Falle von Waldbränden jeder Punkt des Landes durch den Einsatz von Helikoptern innerhalb weniger Minuten mit Löschwasser erreichbar ist. Landesweit sind zehn solcher Becken vorgesehen, wobei vier bereits realisiert sind. Für die Versorgung des Löschwasserbeckens wird eine Wasserleitung von der Druckleitung des Lawenawerks zum Plattasäss verlegt. Die Kosten für die Erstellung des Beckens und der Zuleitung werden vom Land Liechtenstein getragen. Sowohl der Betrieb als auch der Unterhalt des Beckens sind Sache der Gemeinde Triesen.

Der Genossenschaftsvorstand hat dem Bau des Löschwasserbeckens auf Genossenschaftsboden zugestimmt, da es im Sinne der Abmachungen ist, die Gemeinde und Genossenschaft mit der «Vereinbarung betreffend Einrichtungen der Wasser- und Abwasserversorgung» im Jahr 2007 getroffen haben.

14e. Energieversorgung Alp Valüna

Vorstandsmitglied Marcel Korner hatte an der Genossenschaftsversammlung 2024 über das Projekt zur Erneuerung der Energieversorgung der Alp Valüna informiert. Nun kann er berichten, dass das von der Berggebiets-Sanierung des Landes (BGS) subventionierte Projekt abgeschlossen ist. Es wurde mit Gesamtkosten von rund CHF 300'000.00 über zwei Jahre hinweg realisiert, wobei der Kostenschlüssel einen Landesanteil von 60 %, einen Gemeindeanteil von 13.3 % und einen Genossenschaftsanteil von 26.6 % ausmachte. Im Rahmen der Erneuerung der Energieversorgung wurde die Wasserleitung von Waldboda nach Valüna ersetzt sowie eine neue Turbine und eine neue Turbinensteuerung installiert.

Marcel Korner teilt abschliessend mit, dass die Bevölkerung im Herbst 2025 die Gelegenheit erhalten soll, die neuen Anlagen, namentlich Turbine samt Steuerung sowie Batteriespeicher zu besichtigen. Auch die neue Jagdhütte auf Waldboda werde an diesem Tag zur Besichtigung offenstehen.

14f. Arbeitsgruppe IGZ Neusand

Vorstandsmitglied Michael Kindle informiert über die Bildung einer «Arbeitsgruppe IGZ Neusand», welche sich mit der Thematik der Ansiedlung von Unternehmen im Triesner Gewerbegebiet befasst.

Nachdem das Thema Baurechte und Entwicklungsmöglichkeiten der Industrie- und Gewerbezone Neusand in den letzten Jahren immer wieder zur Sprache kam, hat der Genossenschaftsvorstand der Gemeinde im August 2024 mitgeteilt, dass er an einem gemeinsamen Vorgehen interessiert sei. Der Gemeinderat hat im Januar 2025 die Bildung einer Arbeitsgruppe beschlossen und seinerseits den Ressortinhaber Wirtschaft und Standort, den Ressortinhaber Raumplanung sowie den Leiter der Bauverwaltung als Gemeindevertreter bestimmt. Seitens der Genossenschaft sind es Joachim Batliner und Michael Kindle, die Einsitz in die Arbeitsgruppe genommen haben.

Michael Kindle informiert, dass bereits erste Besprechungen stattgefunden haben und dass geplant sei, erste Resultate im September 2025 zu präsentieren.

15. Freie Wortmeldungen

Es gibt keine freien Wortmeldungen.

16. Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende Joachim Batliner dankt allen Genossenschafterinnen und Genossenschafteern für die aktive Teilnahme. Er schliesst die längste Versammlung in der Geschichte der Bürgergenossenschaft Triesen um 23.00 Uhr und lädt zum Imbiss ein.


Anton Banzer
Protokollführer

Anhang:

- Präsenzliste
- PowerPoint-Präsentation