

Gründungsversammlung

Flurgenossenschaft (obere) Rösslistrasse Gais
Gemeinde Gais

Protokoll

Datum	Dienstag, 28. November 2023, 19.30 Uhr
Ort	Grosser Saal, Hotel Krone, Gemeinde Gais
Anwesende, vertretene, entschuldigte, unentschuldigte Teilnehmende	Gemäss separater Präsenz- und Abstimmungsliste

Traktanden

1. Präsenzkontrolle ab 19.30 Uhr
2. Begrüssung ab 20.00 Uhr
3. Aktennotiz der Informationsveranstaltung für die Gründung einer Flurgenossenschaft (obere) Rösslistrasse Gais; abgekürzt F(o)RG, Diskussion
4. Wahl der zwei Stimmenzähler
5. Gründungsbeschluss F(o)RG
6. Stimmenauszählung und Bekanntgabe Abstimmungsergebnis (bei Annahme weiter mit Nr. 7.)
7. Vorstellung Statutenentwurf der F(o)RG
8. Beratung Statutenentwurf der F(o)RG
9. Abstimmung Statuten der F(o)RG
10. Stimmenauszählung und Bekanntgabe Abstimmungsergebnis
11. Weiteres Vorgehen
12. Varia / Umfrage

1. Präsenzkontrolle ab 19.30 Uhr

An der Eingangskontrolle werden die eintreffenden Personen von Petra Schönenberger und Walter Schiess empfangen und in der Präsenzliste eingetragen. In der Präsenzliste werden folgende Kategorien erfasst: Anwesend / Vertretung mit Vollmacht / Entschuldigt / Unentschuldigt. Gleichzeitig werden die personalisierten Stimmkarten für die beiden Abstimmungen (Gründungsbeschluss und Annahme der Statuten) ausgehändigt. Die Präsenz- und Abstimmungsliste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

2. Begrüssung ab 20.00 Uhr

Beat Räber begrüsst alle Teilnehmenden zur heutigen Gründungsversammlung der Flurgenossenschaft (obere) Rösslistrasse Gais.

Er eröffnet die Gründungsversammlung und bedankt sich bei allen für die Anwesenheit. Er informiert, welche Miteigentümer in der IG Rösslistrasse mitgearbeitet haben und so den Grundstein für den heutigen Abend gelegt haben.

Der Vorsitzende fragt die Anwesenden bzw. Bevollmächtigten, ob alle die korrekten Stimmkarten erhalten haben.

Beat Räber führt die Versammlung gemäss der allen Miteigentümer im Vorfeld zugestellten Traktandenliste. Er weist daraufhin, dass wenn der Gründungsbeschluss abgelehnt wird, die restlichen Traktanden hinfällig werden und die Versammlung dann geschlossen wird.

3. Aktennotiz der Informationsveranstaltung für die Gründung einer Flurgenossenschaft (obere) Rösslistrasse Gais; abgekürzt F(o)RG

Mit der Einladung zur Gründungsversammlung wurde die Aktennotiz der Informationsveranstaltung vom 3. Oktober 2023, welche Miteigentümer Walter Schiess verfasst hat, versandt.

Beat Räber fragt, ob zu dieser Aktennotiz noch Fragen sind.

Es werden keine Fragen gestellt.

4. Wahl der zwei Stimmenzähler

Für die Auszählung der Stimmzettel für die beiden Abstimmungen und die Kontrolle der Resultate sind zwei Stimmenzähler zu wählen.

Es stellen sich folgende Miteigentümer zu Verfügung:

Herr Thomas Cremer, Rösslistrasse 27

Frau Ulrike Hesse, Rösslistrasse 23

Die beiden vorgeschlagenen Stimmenzähler werden von den anwesenden, stimmberechtigten Miteigentümer der Rösslistrasse gewählt.

5. Gründungsbeschluss F(o)RG

Beat Räber erläutert nochmals die rechtlichen Grundlagen gemäss Art. 168, Abs. 2 EG zum ZGB:

Wenn die Mehrzahl der Grundeigentümer, welchen zugleich mehr als die Hälfte des Bodens im Einzugsgebiet gehört, dem Unternehmen zustimmt, so sind die übrigen Grundeigentümer zum Beitritt verpflichtet. Die an der Beschlussfassung nicht mitwirkenden, aber ordnungsgemäss eingeladenen Grundeigentümer gelten als zustimmend (Art. 168 Abs. 2, Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, abgekürzt EG zum ZGB).

Abstimmung

Die Stimmkarten werden von den anwesenden Miteigentümern und den Personen mit Vollmacht ausgefüllt. Die beiden Stimmenzähler sammeln die Stimmkarten ein und werten sie aus.

6. Stimmenauszählung und Bekanntgabe Abstimmungsergebnis (bei Annahme weiter mit Nr. 7.)

Der Vorsitzende dankt den Stimmenzählern Thomas Cremer und Ulrike Hesse für die Auszählung. Die Abstimmungsergebnisse sind von Petra Schönenberger in die Präsenz- und Abstimmungsliste eingetragen und von den beiden Stimmenzählern entsprechend kontrolliert worden.

Beat Räber gibt das Abstimmungsergebnis des Gründungsbeschlusses F(o)RG bekannt:

Total Stimmen:	76	
Stimmen anwesende Miteigentümer	49	
Stimmen von Personen mit Vollmacht	12	
Stimmen entschuldigte Miteigentümer	07	→ (automatisch zustimmend, wenn nicht vertreten Art. 168, Abs. 2 EGzZGB)
Stimmen unentschuldigte Miteigentümer	08	→ (automatisch zustimmend, wenn nicht vertreten Art. 168, Abs. 2 EGzZGB)
—		
Total der gültigen Stimmen	76	
(anwesend / vertreten / entschuldigt / unentschuldigt)		
Absolutes Mehr Stimmen	39	

Total der gültigen Bodenfläche	22'604 m ²
Erforderliches Absolutes Mehr	11'303 m ²

Ergebnis Gründungsbeschluss

Ja Stimmen	68
Nein Stimmen	08

Ergebnis Bodenfläche

Ja Stimmen	20'790 m²
Nein Stimmen	1'814 m ²

Die Miteigentümer der Rösslistrasse haben somit der Gründung zur Flurgenossenschaft (obere Rösslistrasse) (F(o)RG) deutlich zugestimmt.

Die Präsenz- und Abstimmungsliste wird von den beiden Stimmenzählern unterzeichnet. Diese Liste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

7. Vorstellung Statutenentwurf der F(o)RG

Beat Räber stellt die Statuten in kurzform vor. Die Statuten wurden bereits an der Informationsveranstaltung detailliert erläutert und besprochen. Die Diskussion und die Fragen an der Orientierungsversammlung können aus der allen Miteigentümern zugestellten Aktennotiz entnommen werden. Die Statuten sind auch mit der Einladung zur Gründungsversammlung allen Miteigentümern zugestellt worden.

Als Grundlage zur Erarbeitung der Statuten wurden die Musterstatuten des Kantons Appenzell Ausserrhoden verwendet. Zudem wurden auch die Statuten der bestehenden Flurgenossenschaften «Zellwegstrasse» und «Traubenstrasse» konsultiert. Aufgrund dieser Unterlagen wurden die Statuten für die (obere) Rösslistrasse erarbeitet. Der Statutenentwurf wurde bereits dem Kanton Appenzell Ausserrhoden, Frau Isabelle Coray zur Vorprüfung vorgelegt. Die marginalen Empfehlungen sind in den vorliegenden Statuten berücksichtigt. Somit sind diese genehmigungsfähig.

Beat Räber weist auf Art 23, Abs 4 der Statuten hin und liest den Absatz vor: Dieser lautet:

Die (Flurgenossenschafts-)Strasse ist eine öffentliche Strasse im Sinne des Strassengesetzes und gilt mit der Genehmigung der Statuten dem Gemeingebrauch gewidmet.

Die öffentliche Widmung bedeutet auch, dass «unsere» Strasse im Strassenreglement der Gemeinde Gais klassiert wird. Wahrscheinlich wird sie als ZS (Zufahrtsstrasse mit max. 25 Einheiten) klassiert. Dies bedeutet, dass die Flurgenossenschaft von der Gemeinde 15% Beiträge an den Unterhalt bzw. auch an die Erneuerung erhält. Der

Gemeinderat wird den entsprechenden Beschluss fassen und das Strassenverzeichnis öffentlich auflegen.

Beat Räber weist darauf hin, dass es bei der nachfolgenden Abstimmung nur um die Genehmigung der Statuten geht. Die bisherigen Wertquoten der einzelnen Miteigentümer verändern sich nicht. Diese sind bei jeder Liegenschaft im Grundbuch eingetragen. Wie hoch die jährlich zu leistenden Beiträge (Einlage Erneuerungsfonds und Unterhalt) sein sollen, wird jeweils an der jährlichen Generalversammlung festgelegt. Das erste Mal an der ersten Generalversammlung nach der Genehmigung der Statuten durch Gemeinde und Kanton. An dieser ersten Generalversammlung muss dann auch die Verwaltung (Präsident, Aktuar, Kassier) und die Kontrollstelle gewählt werden.

In den Statuten ist auch geregelt, dass wenn ein Miteigentümer die beschlossenen Beträge nicht bezahlt, im Grundbuch ein allen Belastungen vorgehendes Pfandrecht eingetragen werden kann.

Beat Räber weist nochmals auf folgenden Sachverhalt hin. Es wird immer wieder gefragt, weshalb die Strasse nicht einfach der Gemeinde übergeben werden kann. Er erwähnt, dass für einen solchen Schritt zwei Kriterien erfüllt sein müssen:

- 1. Kriterium** Eine Strasse muss in eine Gemeinde- oder Kantonsstrasse münden, bis eine Übernahme möglich ist. Das ist bei der Rösslistrasse nicht der Fall. Die Rösslistrasse mündet auf der Ostseite in die Strasse der Flurgenossenschaft Riesernstrasse und auf der Westseite in die Privatstrasse der Brugger Immobilien AG.
- 2. Kriterium** Die Gemeinde übernimmt eine Strasse nicht in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Instandstellung der Strasse muss vorgängig erfolgen. Es darf mindestens 10 Jahre kein Unterhalt anfallen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das im Erneuerungsfonds angesparte Geld beim Verkauf der Liegenschaft auf den neuen Eigentümer übergeht.

8. Beratung Statutenentwurf der F(o)RG

Diskussion

Ein Miteigentümer weist darauf hin, dass ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht wohl den Betrag sichert, jedoch die notwendige Liquidität nicht bringt.

Beat Räber führt aus, dass natürlich die Eintragung eines Pfandrechtes die letzte Massnahme ist. Zuerst würden die offenen Beträge natürlich gemahnt und betrieben. Erst nach erfolgloser Betreibung würde dann das Pfandrecht im Grundbuch eingetragen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Übernahmegesuch an die Gemeinde auch zu einem späteren Zeitpunkt gestellt werden kann. Es müssen jedoch zuerst die beiden obenerwähnten Kriterien erfüllt werden.

Die Miteigentümer haben zum Traktandum Statuten keine weiteren Fragen mehr.

9. Abstimmung Statuten der F(o)RG

Beat Räber erläutert nochmals die rechtlichen Grundlagen gemäss Art. 169, Abs. 3 EG zum ZGB:

Zur Annahme der Statuten bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der an der Versammlung anwesenden stimmberechtigten Grundeigentümer (Art. 169 Abs. 3, EG zum ZGB).

Abstimmung

Die Stimmkarten werden von den anwesenden Miteigentümern und den Personen mit Vollmacht ausgefüllt. Die beiden Stimmenzähler sammeln die Stimmkarten ein und werten sie aus.

10. Stimmenauszählung und Bekanntgabe Abstimmungsergebnis

Der Vorsitzende dankt den Stimmenzählern Thomas Cremer und Ulrike Hesse für die Auszählung. Die Abstimmungsergebnisse sind von Petra Schönenberger in die Präsenz- und Abstimmungsliste eingetragen und von den beiden Stimmenzählern entsprechend kontrolliert worden.

Beat Räber gibt das Abstimmungsergebnis der Genehmigung der Statuten der F(o)RG bekannt:

Total Stimmen:	76	
Anwesende Stimmen	49	
Vertretene Stimmen	<u>12</u>	
Total Stimmen	61	
Entschuldigte Stimmen		07 → (nicht stimmberechtigt, wenn nicht vertreten)
Unentschuldigte Stimmen		08 → (nicht stimmberechtigt, wenn nicht vertreten)
Total der gültigen Stimmen (anwesend / vertreten)	61	
Erforderliches Absolutes Mehr	31	

Ergebnis Genehmigung Statuten

Ja Stimmen	53
Nein Stimmen	08

Die Miteigentümer der Rösslistrasse haben somit der Genehmigung der Statuten F(o)RG deutlich zugestimmt.

Die Präsenz- und Abstimmungsliste wird von den beiden Stimmenzählern unterzeichnet. Diese Liste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

11. Weiteres Vorgehen

Beat Räber informiert noch kurz über das weitere Vorgehen:

- a) Bereinigung der Unterlagen F(o)RG, Protokoll verfassen
Das verfasste Protokoll wird allen Miteigentümern mit der Post zugestellt.
- b) Einreichung Unterlagen F(o)RG an den Gemeinderat Gais und Antrag für die Aufnahme in das Strassenverzeichnis,
- c) Öffentliches Auflageverfahren,
- d) Bereinigung allfälliger Einsprachen
- e) Regierungsrätliche Genehmigung – mit der Genehmigung erhält die F(o)RG die juristische Persönlichkeit, mit der Genehmigung ist die Rösslistrasse öffentlich gewidmet,
- f) Strassenverzeichnis wird angepasst und auch öffentlich aufgelegt
- g) Die Mitgliedschaft in der F(o)RG wird im Grundbuch eingetragen,
- h) Einladung und Durchführung der ersten Generalversammlung;
 - Wahl der Verwaltung (Präsident/-in, Kassier/-in, Aktuar/-in),
 - Festlegung der Beiträge,
 - Festlegung der Finanzkompetenzen der Verwaltung,
 - Festlegung der Entschädigungen der Verwaltung,
 - Beschluss über Anträge,
 - Weitere?

12. Varia / Umfrage

Alfred Escher bedankt sich bei allen, welche an der Gründung dieser Flurgenossenschaft mitgearbeitet haben, für den grossen Einsatz.

Ende der Versammlung: 21.05 Uhr

Beilagen des Protokolls

- Statuten der Flurgenossenschaft (obere) Rösslistrasse Gais
- Anhang 1 Rösslistrasse (Situationsplan)
- Anhang 2 Ernaweg (Situationsplan)
- Anhang 3 Kostenteiler ohne Adressen / ohne Beiträge
- Von den Stimmenzählern unterschriebene Präsenz- und Abstimmungsliste

Für das Protokoll

Leitung Gründungsversammlung F(oRG)

Walter Schiess

Beat Räber

Unterschrift

Unterschrift

Gais, 4. Dezember 2023