

Protokoll

Ort	Clubraum Lindenwis, Engelburg	Datum	26.08.2025
Leitung	Pascal Zanotta	Zeit	18:30 – 21:45
Protokoll	Stephanie Wernli		
Anwesend	☒ Präsidium ☒ Bau und Infrastruktur ☒ Spezialaufgaben / Beisitz ☒ Aktuariat ☒ Bewirtschaftung & Sicherheit ☒ Verwaltung ☒ Verwaltung ☐ Verwaltung	Pascal Zanotta Bruno Rey Gaby Hungerbühler Stephanie Wernli Brigitta Winkelmann Peter Leuzinger Marc Leuzinger Sianca Mussato	PaZa BrRe GaHu StWe BrWi PeLeu MaLeu SiMu
Nächste Sitzung			
Ort	Clubraum Lindenwis, Engelburg	Datum	21.10.2025
Leitung	Pascal Zanotta	Zeit	18:30 – 21:30

Traktandum Thema	Pendenz Beschluss
1. Begrüssung	
2. Sitzungen / Protokollgenehmigungen	
Das Protokoll der letzten ordentlichen Vorstandssitzung wurde einstimmig genehmigt.	
Protokoll der zwischenzeitlichen ausserordentlichen Vorstandssitzungen:	
Zirkularbeschluss Fernleitung vom 14.07.2025	
Geschätzte Vorstandskolleg:innen Im Zusammenhang mit dem aktuellen und akuten Schaden an der Fernleitung zwischen Haus 9 und 9H ersuche ich euch um einen Zirkularbeschluss zur Freigabe der Offerte der Hälgi & Co. AG (Projekt-Nr. SG-250508/1) in der Höhe von CHF 62'441.60 inkl. MWST. Sachverhalt: Gemäss Befund und Leckageortung besteht eine erhebliche Undichtigkeit in der Fernleitung, welche zu einem massiven Wasserverlust (u.a. 1'200 Liter in 5 Minuten) führt. Eine provisorische Versorgung ist aktuell nur über Notheizungen möglich, deren Miet- und Betriebskosten sich zusätzlich bereits auf über CHF 9'500 summieren. Gemäss Aussagen von Hälgi werden uns diese Kosten nicht in Rechnung gestellt, wenn eine Auftragserteilung an Hälgi stattfindet. Eine Teilöffnung ist technisch nicht möglich. Um Folgeschäden an Leitungen, angrenzenden Gebäudeteilen oder der Bausubstanz zu verhindern, ist ein unmittelbarer Ersatz unabdingbar. Der Beginn der Arbeiten ist für Kalenderwoche 33 (ab 11.08.2025) geplant. Juristische und statutarische Ausgangslage Gemäss Art. 16 lit. a und k der Statuten ist der Vorstand befugt, die laufenden Geschäfte und dringlichen Massnahmen zu treffen, sofern sie nicht explizit der Generalversammlung vorbehalten sind. Laut Art. 7 der Statuten und Art. 8 des Betriebsreglements muss die GV nur dann beigezogen werden, wenn es sich um nicht budgetierte Entnahmen aus dem	

Erneuerungsfonds handelt und der Vorstand oder 10% der Genossenschafter dies verlangen. In diesem Fall handelt es sich um eine **dringliche Schadensvermeidungsmassnahme**, deren Unterlassung zu hohen Folgekosten führen würde. Die gesetzlichen Grundsätze zur Schadenminderungspflicht (OR 51, OR 902 analog) stützen das Vorgehen.

Die bisher aufgelaufenen Kosten (Leckortung, Notversorgung etc.) sind in der aktuellen Offerte **nicht enthalten**. Eine nachträgliche Information der Genossenschafterversammlung ist vorgesehen.

Aktuell arbeitet die Verwaltung und unser Versicherungsbetreuer stark daran, dies über die private Gebäude-Wasserversicherung der betroffenen Häuser abzuwickeln. Ein grosser Teil der betroffenen Häuser hat eine solche Gebäude-Wasserversicherung. Die Details der Schadendeckung und Umverteilung der Kosten sind jedoch noch nicht abschliessend geklärt.

Antrag

Hiermit beantrage ich, dass der Vorstand im Sinne eines Zirkularbeschlusses folgendes beschliesst:

Der Vorstand genehmigt die ausserordentliche Ausgabe gemäss Offerte Hälgi & Co. AG (Projekt-Nr. SG-250508/1) vom 16. Mai 2025 in der Höhe von CHF 62'441.60 inkl. MWST.

Das Präsidium wird beauftragt, den Auftrag fristgerecht zu erteilen und die weiteren Schritte zu koordinieren. Eine nachträgliche Information der Genossenschafter erfolgt im Rahmen der nächsten GV.

Ich bitte euch um **schriftliche Zustimmung (Ja/Nein) per E-Mail bis spätestens Montag, 14.07.2025 12:00 Uhr.**

Beschluss

Dem Antrag wurde mir 4 Ja-Stimmen und einer Enthaltung stattgegeben.

Zirkularbeschluss Fassadenrenovation Lukic / Fässler | Kreuzstrasse 9

Im Rahmen der geplanten energetischen Sanierung der südwestlich gelegenen Fassade der Liegenschaft Kreuzstrasse 9 beabsichtigt die Eigentümerfamilie Lukic/Fässler, eine zusätzliche Aussendämmung von ca. 18-20 cm anzubringen. Die Dämmung führt zu einer leichten Überschreitung des Grundstücks (Fläche unter 3 m²) zugunsten der Genossenschaftsfläche.

Die Renovation der Fassade hat einen positiven Einfluss auf das Siedlungsbild. Ich empfehle dem Antrag von Dragan Lukic unter folgenden Auflagen zuzustimmen:

- Da zwischen der Anbringung der Perimeterdämmung (Dämmung der Fassade im Erdreich) und der Dämmung der Fassade bis zu 2 Jahre vergehen können, soll die Perimeterdämmung mit einer optisch vertretbaren Zwischenlösung abgedeckt und geschützt werden.
- Der Abrieb darf zur Imitationszwecken von Beton so fein wie möglich sein, vorzugsweise 0.7 mm
- Die Wand ist in Siedlungsfarbe zu streichen und nicht in der abweichenden Farbe wie Lukic's das Haus gemalt haben

Hiermit beantrage ich die dem Antrag von Dragan Lukic unter Einbezug meiner Auflagen stattzugeben.

Ich bitte um eure Rückmeldung bis zum 03.08.2025, damit Dragan die Handwerker beauftragen und koordinieren kann.

Ergebnis der Abstimmung:

Der Vorstand steht dem Vorhaben grundsätzlich sehr positiv gegenüber, hat aber **nur unter Vorbehalt** (1Ja, 3 bedingt, 1 Enthaltung) zugestimmt.

Folgende Punkte sind noch weiter zu klären:

- Der Vorstand benötigt eine schriftliche Zusicherung, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Grenzüberschreitung vollumfänglich übernommen werden sowie die gestalterischen Rahmenbedingungen eingehalten werden.
- Die gestalterischen Rahmenbedingungen umfassen:
 - Eine optisch akzeptable Zwischenlösung zum Schutz der Perimeterdämmung, da zwischen deren Einbau und der Fassadendämmung bis zu zwei Jahre vergehen können
 - Einen möglichst feinen Abrieb (bevorzugt 0.7 mm) zur Imitation einer Betonoberfläche
 - Einen Fassadenanstrich in der Siedlungsfarbe
- Zusätzlich ist abzuklären, ob für die bauliche Umsetzung eine vollständige Abtretung des betroffenen Grundstücksteils (ca. 3 m²) notwendig wäre und ob diese Abtretung im Rahmen einer Schenkung oder eines Verkaufs zu erfolgen hätte. Im letzteren Fall wäre vorgängig der Verkehrswert des Bodenanteils zu ermitteln.

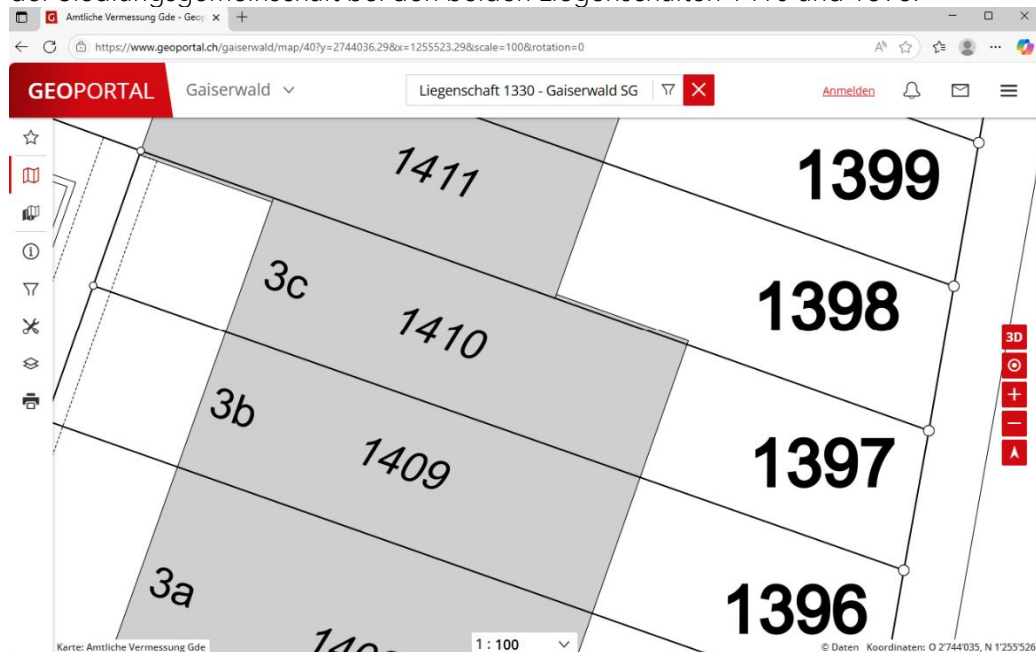
3. Vorstand

Allgemein Info & aktuelles aus der Siedlung

Genossenschafter-Anträge und -Meldungen, Ausserordentliche Vorkommnisse

Fassade Lukic

Der Sachverhalt wurde mit dem Grundbuchamt geklärt. Selbige Situation besteht in der Siedlungsgemeinschaft bei den beiden Liegenschaften 1410 und 1398.



1. Ausgangslage

Im Rahmen der geplanten energetischen Sanierung der südwestlich gelegenen Fassade der Liegenschaft Kreuzstrasse 9 beabsichtigt die Eigentümerfamilie Lukic/Fässler, eine zusätzliche Aussendämmung von ca. 18-20 cm anzubringen. Die

Dämmung führt zu einer leichten Überschreitung des Grundstücks (Fläche unter 3 m²) zugunsten der Genossenschaftsfläche.
Zur Vereinfachung des Vorgehens wurde mit dem Grundbuchamt ein Dienstbarkeitsmodell mit Überbaurecht geprüft. Diese Lösung ist gegenüber einer Grundstücksabtretung deutlich einfacher, günstiger und vermeidet eine Geometermutation. Die rechtliche Belastung erfolgt zugunsten der Familie Lukic, wobei die Verantwortung für den überbauten Bereich vollständig bei ihr verbleibt.

2. Inhalt des geplanten Überbaurechts

- Zulässigkeit der Überschreitung zur Anbringung der Dämmung gemäss Bauprojekt
- Verankerung im Grundbuch als Dienstbarkeit zugunsten Kreuzstrasse 9
- Kostenübernahme sämtlicher damit verbundener Aufwände durch Familie Lukic (inkl. Notariats- und Grundbuchgebühren, Planbeglaubigung)
- Verpflichtung zur Einhaltung folgender gestalterischer Vorgaben:
 - Max. 1 mm feiner Abrieb zur Imitation einer Betonoberfläche
 - Fassadenanstrich gemäss Siedlungsfarbtönen
 - Bei Möglichkeit streichen der blauen Leitung an der Aussenfassade

3. Weitere vorgesehene Ausführungsdetails

- Die bestehende Wegleuchte neben dem Haus (Abstand aktuell ca. 25 cm) wird durch die Sanierung zu nahe an die neue Fassade rücken. Familie Lukic verpflichtet sich, die Leuchte fachgerecht zu versetzen und ggf. den Sockel entsprechend zu ergänzen oder Instand zu setzen.
- Der Sockelbereich selbst gilt als Wärmebrücke und wird in Absprache baulich optimiert und zusätzlich gedämmt. Auch hierfür übernimmt Familie Lukic sämtliche Kosten.

4. Antrag – Pascal Zanotta

Ich beantrage, dass der Vorstand dem Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags zur Eintragung eines Überbaurechts zugunsten der Liegenschaft Kreuzstrasse 9 zustimmt. Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der oben genannten Bedingungen und auf alleinige Kosten der Eigentümerfamilie.

5. Weiteres Vorgehen

Nach positivem Beschluss des Vorstands kann in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt und der Verwaltung die vertragliche Regelung vorbereitet und umgesetzt werden.

Pendenz

Der Antrag (siehe 4.) wurde vom Vorstand einstimmig angenommen.

Beschluss

4. GV Vorbereitung

Präsentation Jahresabschluss durch ImmoLeu
⇒ Genehmigt durch Vorstand

Präsentation Budget durch ImmoLeu
⇒ Genehmigt durch Vorstand

Präsentation Anträge durch Präsidium
⇒ Genehmigt durch Vorstand

Präsentation Investitionsbudget durch ImmoLeu
⇒ Genehmigt durch Vorstand

Neuwahlen: Severin Häring, Dragan Lukic, Ursula Holzer
Erneuerungswahlen: Stephanie Wernli, Pascal Zanotta
Revision: Carmen Häring, Bruno Rey

Ablaufplanung GV-Vorbereitungen

- ⇒ Revision
- ⇒ Versand GV Unterlagen / Einladung bis 02.09.2025

Ablauf und Verantwortlichkeiten GV Vorbereitung 25.09.2025

- ⇒ Lokalität vorbereiten
 - Aufstuhlen -> Brigitta & Peter
 - Beamer / Steckerleiste und Verlängerungskabel -> Pascal
 - Verpflegung -> Brigitta & Peter
- ⇒ Administratives
 - Präsenzliste -> ImmoLeu
 - GV Protokoll -> ImmoLeu
- ⇒ Nächste GV: Donnerstag, 24.09.2026 (Raum reserviert von Brigitta)

5. Bewirtschaftung und Sicherheit

Apfelbaum Boskoop

Die faulen Äpfel müssen vom Hauswart zusammengenommen werden. In der Biodiversitätsgruppe wird besprochen, ob der Baum geschnitten werden kann.

Garagendach

Es wird geprüft, ob neue Injektionen notwendig sind. Die ImmoLeu ist aktuell damit beschäftigt.

Briefkasten

Das Bauamt hat die Anfrage abgelehnt, da es vom Platz her nicht möglich sei, ein Dach bei den Briefkästen anzubringen. Die ImmoLeu klärt nun auf operativer Ebene ab, ob ein Dach bei den Briefkästen möglich ist, bzw. wie hoch es sein dürfte.

6. Nächste Termine

Voraussichtlich 21.10.2025

Vorstandscharta

Der Vorstand handelt nach folgender Charta der Zusammenarbeit

- wir sind flexibel und lassen Altes los
- wir ergreifen Initiative und denken auch mal quer
- wir denken vernetzt und handeln unternehmerisch
- wir erreichen gemeinsam herausfordernde Ziele
- wir sind im Dialog und kommunizieren offen, ehrlich, transparent und klar
- jede Meinung und Idee hat Platz, wir begegnen uns respektvoll und wertschätzend
- wir sind verbindlich und informieren einander proaktiv
- inhaltliche und sachliche Differenzen tangieren unsere Beziehungen nicht
- wir haben Vorbildfunktion bezogen auf Handlung und Haltung

Periodische Arbeiten

Jährlich

Abschluss GV: Jeweils 2. Hälfte September Bereinigung der Egt-Konti vor Abschluss	
Häuser Ablesen der Zähler Wasser und Heizung (Ende Juni) (Vorstand, Eigentümer, Hauswart)	
Schwimmbad Komplette Reinigung Becken etc. (Juni/Juli) Reduktion Wassertemperatur auf ca. 26° (Juni) Erhöhung Wassertemperatur auf ca. 27° (Sept) Wasserprobenentnahme und Untersuchung (September / Oktober)	
Dächer Vordächer mähen & Hauswartshaus (Juni / Juli) ⇒ Dächer der Eigentümer mähen wird nicht mehr durch die Siedlung organisiert	
monatlich	
Energie Ablesen der Stände Öl und Wasser (Ende Monat)	