

# Infoanlass der Strukturkommission Februar/März 2024



WBG Bruggarten

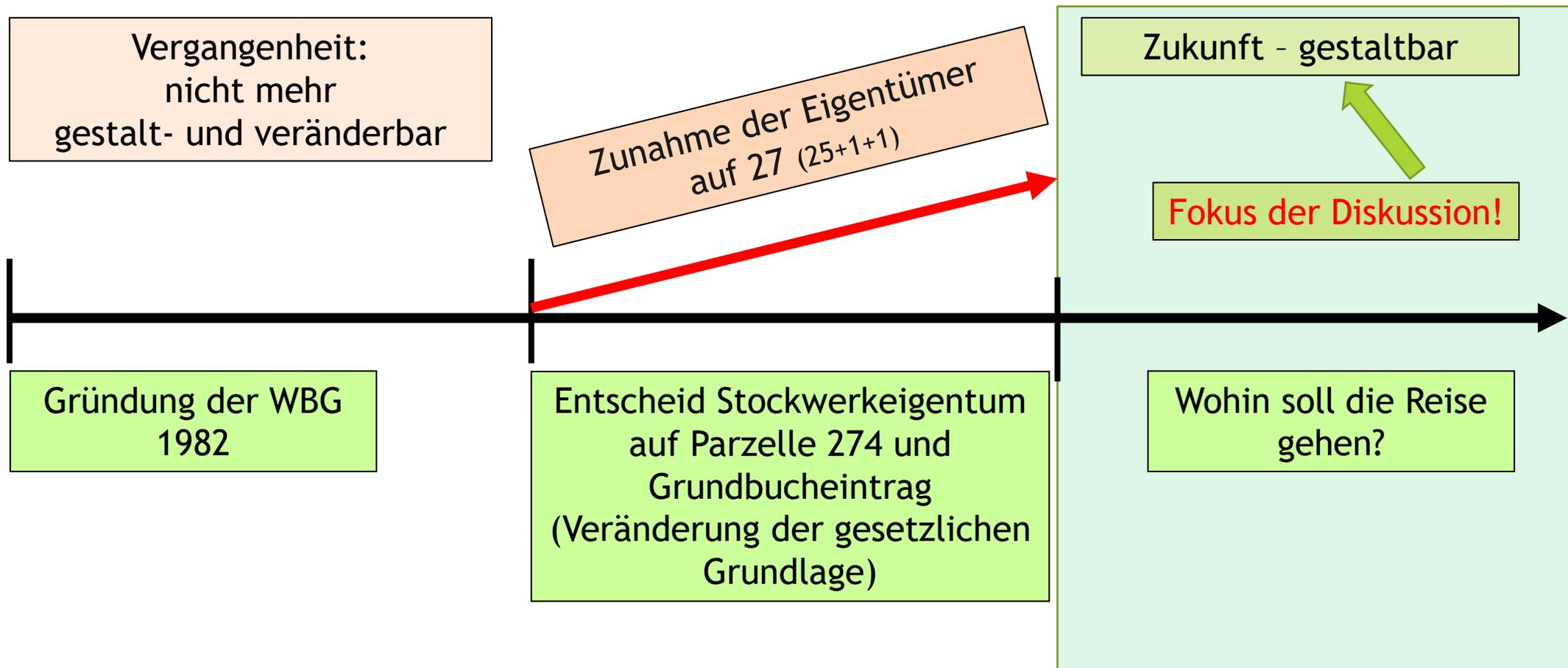
## «Ausgangslage und Einordnung»

- Auf der Grundlage der bisherigen Arbeiten, Präsentationen und Entscheide in den Gremien hat die Strukturkommission konkrete Grundlagen für die Weiterentwicklung der WBG Brüggarten erarbeitet.
- Die erarbeiteten Grundlagen wurden auf eine Rechtsabklärung bei der SOLVAS (Anwalts- und Notariatskanzlei) in Bern abgestimmt. Dabei wurde auf die Einhaltung der aktuellen rechtlichen Grundlagen geachtet.
- Das Ergebnis der Rechtsabklärung steht in einem separaten Dokument zur Verfügung.
- Die Strukturkommission verfolgt die Absicht, die Strukturen in eine gute Zukunft zu lenken, so dass die WBG, die MEG und die STOWE entsprechend ihrer Verantwortung die wegweisenden Entscheide in einer geklärten Situation treffen können.

## Grundlagen zur nächsten Folie (2/2)

- Seit der Gründung der WBG 1982 hat es im Brüggarten einige einschneidende Veränderungen gegeben.
- Um die Jahrtausendwende wurde entschieden, auf der Parzelle 274 Stockwerkeigentum zu begründen und im Grundbuch entsprechend einzutragen zu lassen (Urschrift 2377 vom 20. September 2001).
- Mit dieser Entscheidung veränderte sich die gesetzliche Grundlage auf der Parzelle 274. Das Stockwerkeigentum ist im ZGB geregelt und die Genossenschaft im OR. Damit haben sich auch die Verantwortlichkeiten der WBG auf der Parzelle 274 verändert. Die Hauptverantwortung hätte neu bei der Stockwerkeigentümergeinschaft gelegen und die WBG wäre für die Umsetzung des Sonderrechts bei den Mietwohnungen verantwortlich gewesen.
- Eine Umsetzung der neuen Verantwortlichkeiten ist somit bis dato nicht erfolgt.
- In den vergangenen 20 Jahren ist die Anzahl der Eigentümer auf 27 gewachsen (25 STOWE, 1 WBG, 1 MEG).
- Die Vergangenheit kann nicht mehr verändert, die Zukunft sollte jedoch entsprechend gestaltet werden.

# «Historie» 2/2



# «Betroffene Parzellen gemäss Grundbucheintrag»

## ➤ Grundstück / Parzelle 274, Häuser Nr. 8 – 42

- 1982 bis 2000: Wohnbaugenossenschaft und im OR geregelt.
- Seit 2001 im Grundbuch als Stockwerkeigentum eingetragen und im ZGB geregelt.
- Die WBG ist eine Stockwerkeigentümerin wie alle anderen STOWE und kann im Bereich **Sonderrecht gemäss STOWE-Reglement** wie alle Stockwerkeigentümer eigenhändig agieren.
- Die administrative, technische und finanzielle Führung obliegt der Stockwerkeigentümergeinschaft.
- **Miteigentümergeinschaft (MEG)** Autoeinstellhalle, im ZGB geregelt. *Wird als eine STOWE-Einheit gelistet.*
- Die administrative, technische und finanzielle Führung obliegt der Miteigentümergeinschaft.

## ➤ Grundstück / Parzelle 965, Häuser Nr. 3 und 5

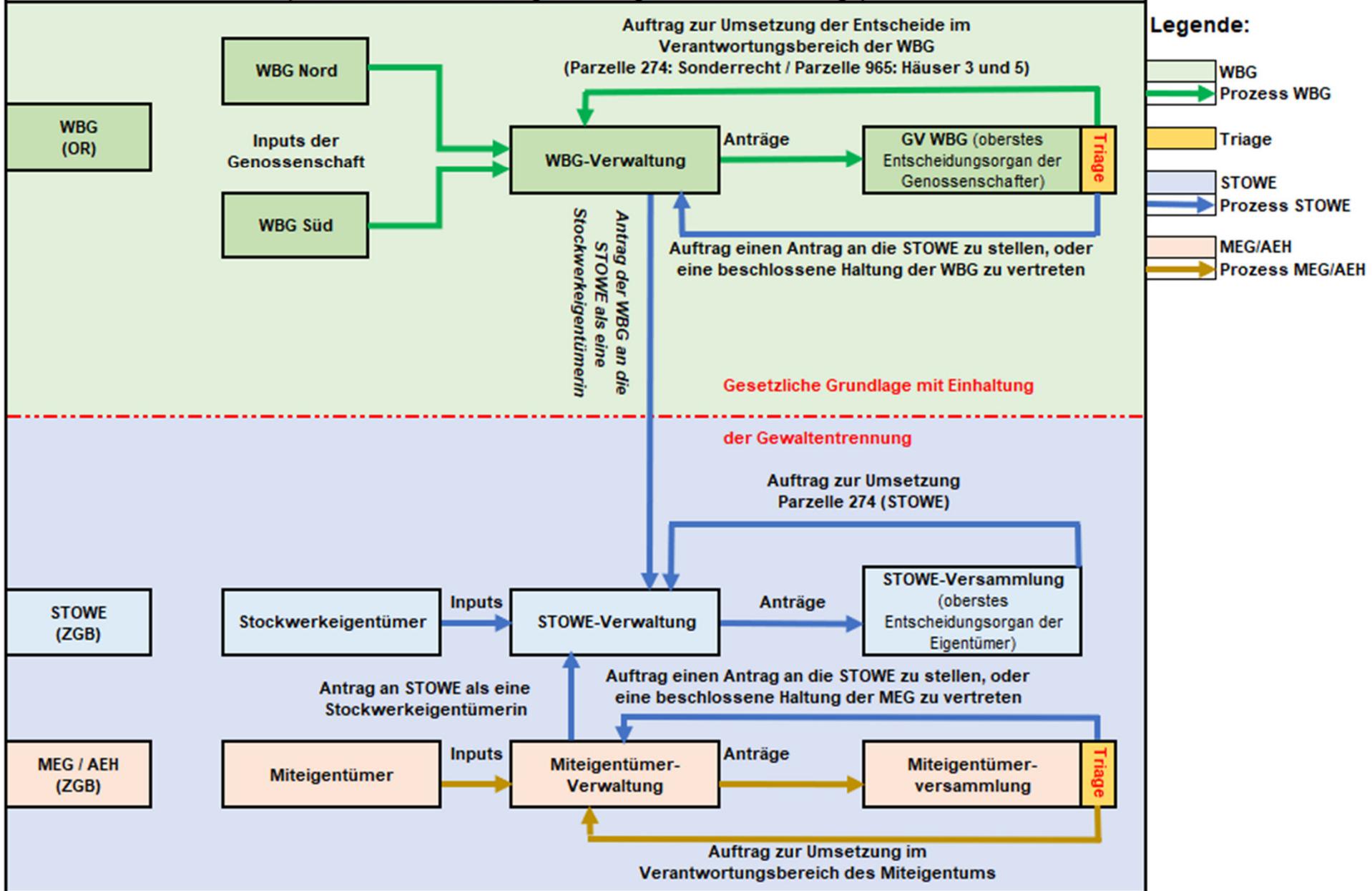
- Im alleinigen Besitz der Wohnbaugenossenschaft (nach OR geregelt).
- Die administrative, technische und finanzielle Führung obliegt der Wohnbaugenossenschaft.

## ➤ Grundstücke / Parzellen 899 bis 908, DEFH Nr. 32 - 54

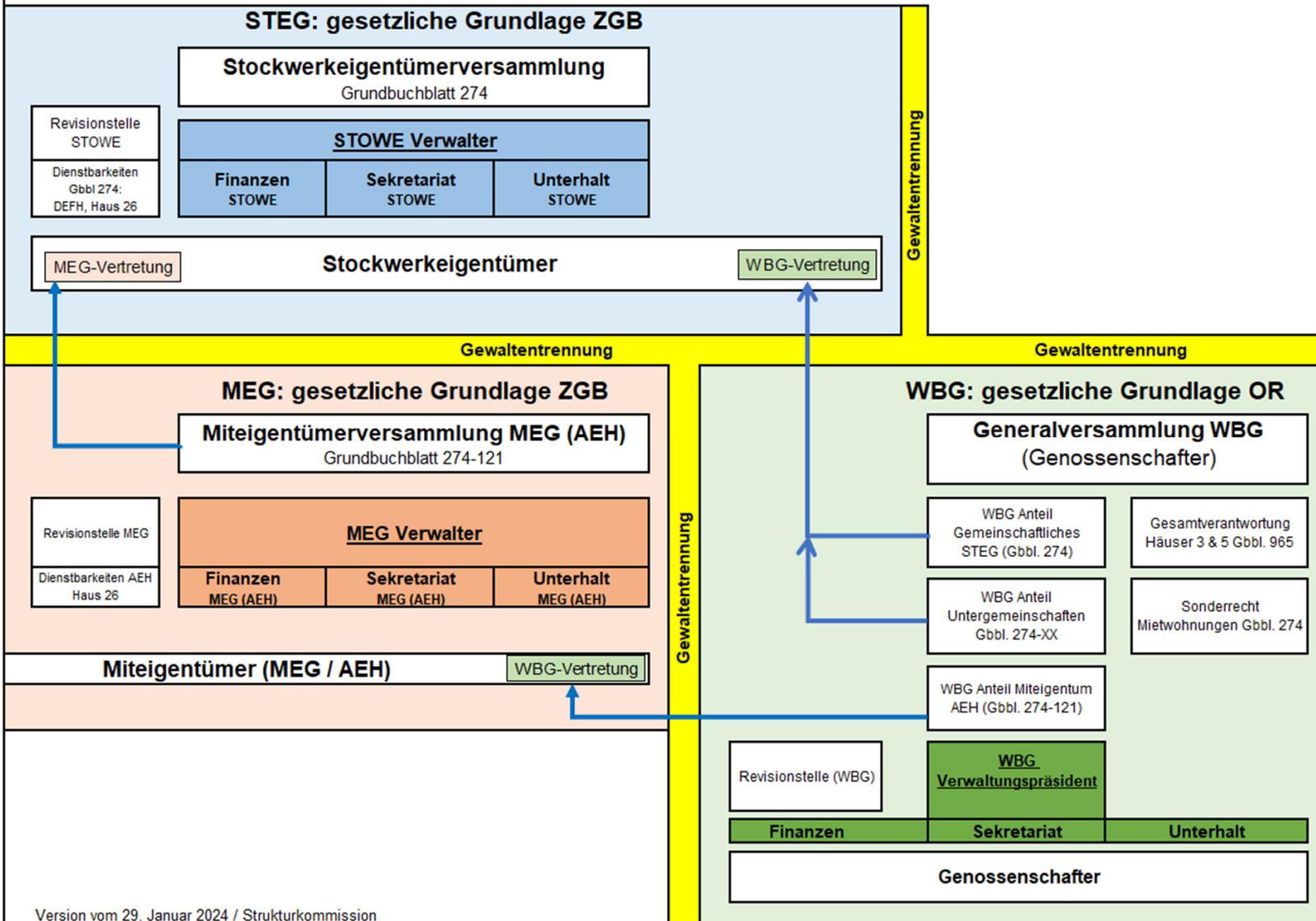
- Abparzellierte und autonome Doppeleinfamilienhäuser.
- Dienstbarkeitsverträge mit STOWE (nicht WBG).



## Prozesslandkarte für Entscheidungen STOWE und WBG (auf der Basis der aktuell geltenden gesetzlichen Grundlage)



# Künftige Organisationsstruktur "Brüggarten - Wohnen im Grünen"



# «Erwartete Wirkungen»

## **Folgende Wirkungen werden aufgrund der Weiterentwicklung im Brüggarten erwartet:**

- Die gesetzlichen Vorgaben können durch die künftigen Strukturen und Prozesse erfüllt werden.
- Es findet eine klare Gewaltentrennung der drei Verwaltungen statt.
- Dadurch, dass keine Personen in Doppelmandaten von STOWE (ZGB) und WBG (OR) in mehreren Verwaltungen eingesetzt werden, wird das Risiko von Interessenskonflikten und einer Interessensbindung wirksam reduziert.
- Die Suche nach Personen für professionelle Verwaltungen (intern oder extern) für die administrativen, finanziellen und technischen Aufgaben der Stockwerkeigentümergeinschaft, der MEG und der WBG wird einfacher, da die Strukturen und die Prozesse klar geregelt sind.
- Es werden insgesamt nicht wesentlich mehr Personen für die Verwaltungen benötigt als heute, nur müssen die Rollen anders besetzt werden.
- Das Konfliktrisiko wird durch die gewonnene Klarheit in den Abläufen und Verantwortlichkeiten insgesamt vermindert.
- Die Finanzflüsse, die Verantwortung für die Rechnungsführung und die Kostenteiler sind transparenter (z.B. Aufwand nach Stunden mit Kostendach für die Mandate, etc.).
- Umbenennung der WBG Brüggarten in «Brüggarten - Wohnen im Grünen», d.h. es kämen in der Bezeichnung weder die STOWE noch die WBG vor (dies müsste im Grundbucheintrag geändert werden).
- Anpassungen im STOWE-Reglement und den WBG-Statuten werden erforderlich sein (z.B. Definitionen, Erneuerungsfond, Abstimmungsmodalitäten, etc. klären).