

15.10.2019

PROTOKOLL

der 92. Generalversammlung vom 14.10.2019

der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Süd-Ost, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1100 Wien, Laaer Berg-Straße 166, Firmenbuchnummer FN 93158y.

Die Generalversammlung wurde statutengemäß einberufen und den Mitgliedern die Einladung namentlich am 03.10.2019 zugestellt. Die Ankündigung erfolgte außerdem durch Aushang im Ankündigungskasten der Genossenschaft.

Die Generalversammlung wurde um 18.00 Uhr einberufen und beginnt um 18.05 Uhr im Vortragssaal FH Campus, 1100 Wien, Favoritenstraße 226.

Der Genossenschaft gehören am Tage der Generalversammlung 1.519 Mitglieder an. Die Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist mit der Anwesenheit von 187 Mitgliedern inklusive 42 Vollmachten gem. § 33 der Satzung gegeben.

Folgende/s Mitglied/er haben sich für die Generalversammlung entschuldigt:
Ing. Wolfgang Schiegl

Obmann Mag. Lehner eröffnet die Generalversammlung und begrüßt die Mitglieder.

Zur Generalversammlung waren eingeladen:

- der Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband:
Mag. Feichtinger (entschuldigt)
- Das Amt der Wiener Landesregierung, MA 50, Aufsicht über gemeinn. Bauvereinigungen:
AR Nowotny (entschuldigt),

Anschließend gedenkt die Generalversammlung der seit der letzten Generalversammlung verstorbenen Mitglieder und deren Angehörigen.

Im vergangenen Jahr sind 17 Genossenschafter für immer von uns gegangen und Obmann Mag. Lehner bringt die Namen noch einmal in Erinnerung:

Skotton Anneliese, Mag. Dr. Siegel Heinz, Hofstetter Josef, Orlich Walter, Nelhiesel Helene, Krajanek Margareta, Poscher Gottfried, Tyrna Petra, Primus Elfriede, Pawlin Heinz, Zizala Gertraud, Ing. Pollak Paul, Neunteufel Helmut, Gschaidner Peter, Halama Gerhard, Kadlec Gertrude, Pfeffer Josef

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder wollen den Verstorbenen ein bleibendes Gedenken bewahren.

TAGESORDNUNG

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger
- 3.) Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 01.10.2018
- 4.) Beschlussfassung und Bericht über den Prüfungsbericht Nr. 11.440 vom 08.03.2019 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 und endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2018
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2018 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“).
- 9.) Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018
- 10.) Wahlen in den Vorstand
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat
- 12.) Allfälliges

Punkt 1 der Tagesordnung:

Bestellung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter

Schriftführerin: Lachnit Simone

Stimmzähler: Dunker Claudia
Exinger Susanne
Janulik Gerhard

Punkt 2 der Tagesordnung:

Wahl der Protokollbeglaubiger durch den Versammlungsleiter:

Mag. Peter Neundlinger
Erich Plattner

Abstimmung:
187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 3 der Tagesordnung:

Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 01.10.2018

Genossenschafter Mag. Neundlinger stellt den Antrag, von einer Verlesung des Protokolls Abstand zu nehmen.

Abstimmung:
187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 4 der Tagesordnung:

Beschlussfassung über den Prüfbericht Nr. 11.440 vom 08.03.2019 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 und endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung

Mag. MAURER verliest die Kurzfassung und erklärt Hinweise.

Abstimmung:

187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 5 der Tagesordnung:

Tätigkeitsbericht des Vorstandes, Bericht Herr Mag. Lehner

Ein sehr intensives Arbeitsjahr liegt hinter uns und so manche Aufgaben konnten im Interesse aller GenossenschafterInnen erledigt werden.

Obwohl auch in diesem Arbeitsjahr die **Reparatur- und Sanierungstätigkeiten** eine gewisse Rolle spielten, haben sich die Schwerpunkte etwas verschoben.

Ich stelle Ihnen nunmehr einige wichtige Tätigkeiten des abgelaufenen Jahres vor:

- Unser im August 2017 begonnenes **Bauprojekt in Kaiserebersdorf**, Schmidgunstgasse, wurde zu Jahresbeginn 2019 fertig gestellt. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits vermietet, einige sind noch zu haben. Durch die hohen Grundkosten musste ja frei finanziert gebaut werden und so mancher unserer ursprünglichen Interessenten hat dies übersehen und ist dann letztendlich abgesprungen. Wie wichtig leistbares Wohnen ist haben wir dadurch im eigenen Bereich feststellen müssen. Umso mehr gehen wir bei unserem Projekt Nachverdichtung in der Oppenheimgasse von gefördertem Wohnbau aus, um auch in Zukunft baumäßig tätig zu sein.
- **Wasserzähler:** Im Frühjahr haben wir 2 Firmen beauftragt, den Wasserzählertausch in unseren Anlagen durchzuführen. Den Großteil übernahm die Firma Weikl-Hauser, in den Häusern der Geißfußgasse haben wir eine neue Firma betraut, die Firma Klima aus Simmering, die wir dadurch in unsere Gewerkeliste aufnahmen. Die Kosten betragen knapp 100 € pro Wasserzähler, die alle 10 Jahre geeicht werden müssen.
- Nach der im Vorjahr erfolgreich durchgeführten Errichtung der Carport-Anlage am Vollnhoferplatz konnten wir den Mieterwunsch in der Anlage Klemens-Dorn-Gasse **nicht** erfüllen, weil die Behörde dem Bau nicht zugestimmt hat.
- Fahrradraum: In der Palisagasse wurde der Fahrradraum neu eingerichtet – wird von den BewohnerInnen gerne angenommen. In der Burgenlandgasse leider etwas chaotisch, da offenbar „Altlasten“ von Kinderfahrrädern den Platz verstellen!
- **Sanierungen:** Da wir in diesem Jahr 2019 keine neue Bautätigkeit aufwiesen, wurde und wird an weiteren „Sockelsanierungen“ in der Senfgasse gearbeitet.

Abschließend bedanke ich mich auch in diesem Jahr für manche positive Rückmeldungen, die insbesondere meine beiden Mitarbeiterinnen, Frau Lachnit und Frau Paukner erfahren durften. Persönlich bedanke ich mich bei der hervorragenden Arbeit von Frau Lachnit und Frau Paukner, die ich ja hautnah mitverfolgen darf. Mein Dank gilt selbstverständlich allen Vorstandsmitgliedern für die tatsächlich gelebte Teamarbeit sowie in gleichem Maße den

Mitgliedern des Aufsichtsrates. Wir sind gemeinsam bemüht, alle anfallenden Tätigkeiten zumindest innerhalb einer Woche nach Bekanntwerden anzupacken und einer raschen Lösung zuzuführen.

Punkt 6 der Tagesordnung:

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2018

Mag. Maurer erläutert den Jahresabschluss, Lagebericht 2018.

Punkt 7 der Tagesordnung:

Bericht und Anträge des Aufsichtsrates

Der AR-Vorsitzende Christian Hursky bestätigt die Ausführungen des Obmannes Mag. Lehner zum fertiggestellten Bauprojekt Schmidgunstgasse 15 (frei finanziert, aufgrund der hohen Grundstückskosten keine Förderung möglich) ebenso die ordnungsgemäße Abhandlung während der Bauphase bzw. die Prüfung der Baukosten.

Weiters wird die Nachverdichtung in der Oppenheimgasse angesprochen, eine Planung ist im Laufen und man ist an einer raschen Umsetzung interessiert.

Es werden in regelmäßigen Abständen Preis- und Konditionenauskünfte bei div. Firmen eingeholt und eine Neuabstimmung durchgeführt.

Herr Hursky bedankt sich beim gesamten Vorstand für die gute Zusammenarbeit und für die Unterstützung der Mitglieder des Aufsichtsrates im laufenden Jahr.

Punkt 8 der Tagesordnung:

Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2018 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“)

Obmann Mag. Lehner stellt den Antrag den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2018 (vorbehaltlich der Bestätigung im Rahmen der regelmäßigen, gesetzlichen Prüfung durch den „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“) zu genehmigen.

Abstimmung:

187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Der Vorstand stellt den Antrag, den Reingewinn 2018 in Höhe von € 362.357,70 den sonstigen Rücklagen zuzubuchen.

Abstimmung:

187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 9 der Tagesordnung:

Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr und den Jahresabschluss 2018

Abstimmung Vorstand: 181 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/6 Enthaltungen

Abstimmung Aufsichtsrat: 181 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/6 Enthaltungen

Punkt 10 der Tagesordnung

Wahlen in den Vorstand

Soll das Vorstandsmitglied wiedergewählt werden?

Abstimmung:

Mag. Walter Deutschmann: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Ing. Kurt Lehnert: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 11 der Tagesordnung

Wahlen in den Aufsichtsrat

Soll das Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt werden?

Abstimmung:

Clemens Becker: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Ing. Ronald Kapuy: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Elisabeth Mayer: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

für den AUFSICHTSRAT:

Ersatz: Rudolf Bacher, Mag. Sandra Neundlinger, Marat Christoph MA

Abstimmung: 187 JA-Stimmen/0 Gegenstimmen/0 Enthaltungen

Punkt 12 der Tagesordnung

Allfälliges

Obmann Mag. Lehner:

Mag. Lehner erklärt, dass er bezüglich der Gartenanlagen wiederkehrende Kontrollen durchführt und hebt hervor, dass die Wirtschaftswege frei von Unkraut zu halten sind bzw. die Überhänge eingekürzt werden müssen.

Bei den Müllplätzen und Kellerräumlichkeiten finden sich regelmäßig illegale Ablagerungen, diese müssen dann auf Kosten der Allgemeinheit entrümpelt werden.

Das Abstellen von Fahrrädern im Bereich der Stiegenhauseingänge ist nicht gestattet (Fallbeispiel Senfgasse 1/Stg. 17)! Es ist angedacht, Halterungen/Bügel für das ordnungsgemäße Deponieren der Fahrräder im Bereich der Wohnhauseinlage zu montieren.

Weiters ist das Abstellen von Gegenständen (Schuhregale, Blumentöpfe, ...) in den Gängen der Stiegehäuser aus feuerpolizeilichen Vorschriften verboten!

Es ist auch eine Nachverdichtung in der Wohnhausanlage Senfgasse 1 geplant, ebenso ist ein Neubau auf den beiden Parkplätzen Burgenlandgasse 1 und Burgenlandgasse 2 vorgesehen.

██████████:

Dank an Vorstand und Aufsichtsrat

Hundebesitzer sollten mehr Rücksicht nehmen, verstärkt am Wochenende kommt es wiederholt zu Hundegebell über längere Zeiträume!

Mülltrennung funktioniert nicht (aktuelles Beweisfoto auf Leinwand), Plastikabfälle und sämtlicher Restmüll landen wiederholt in Biomüllcontainer, Appell an Anwesende, dementsprechende Beobachtungen an Hausverwaltung melden, um dem entgegen wirken zu können!

██████████:

██████████ fragt um Möglichkeit einer allgemeinen Schneeräumung für die Siedlungshäuser an (kostengünstiger?).

Mag. Lehner erklärt anhand des Versuchs in der RHA Geißfußgasse, dass die Durchführbarkeit aufgrund der verschiedenen Gehsteiglängen und der damit verbundenen Uneinigkeit der Mieter nicht möglich war.

██████████

Kritisiert die Sauberkeit auf Gehwegen und Fahrbahnen, da diese Bereiche gerne für die Entsorgung von Abfällen, besonders Zigarettenreste, verwendet werden.

Herr Mag. Lehner ergänzt diese Kritik noch um den Punkt „Hundekot Gehsteig“. Der Beanstandung einer Mieterin, dass es zu wenige Entsorgungsmöglichkeiten gibt, entgegnet Mag. Lehner wie folgt: „Sämtliche Entnahmestellen für Hundesackerln inkl. Mistkübeln wurden von der zuständigen Bezirksstelle überprüft und als ausreichend befunden“.

Frau ██████████ gibt ihre Verunsicherung als Anrainerin bezüglich Verdichtung/Bebauung Oppenheimgasse inklusive Parkplatzproblem bekannt, Herr Mag. Lehner antwortet, dass sämtliche gesetzliche Vorgaben eingehalten werden, Baulärm wird nicht vermeidbar sein, bezüglich Parkplatz ist eine Tiefgarage geplant, die sowohl für die Neumieter als auch für jetzige Parkplatzmieter vorgesehen ist.

██████████ gibt den Hinweis, dass eventuell mehr Mieter der Oppenheimgasse auch die Parkmöglichkeiten in der Filmteichstraße nutzen würden, wenn mehr Stiegenabgänge direkt in die Filmteichstraße vorhanden wären.

██████████:

Ist eine Ladestation für E-Autos in Planung?

Mag. Lehner sagt, dass die Zeit noch nicht reif ist, es müssten massive Umbauarbeiten durchgeführt werden (Verstärkung der Leitungen), wer trägt die Kosten, wie soll das finanziert werden? Herr Husky ergänzt, dass bei Neubauten dieses Thema eine Rolle spielt (Leerverrohrungen für E-Leitungen).

██████████ Oppenheimgasse:

Werden alle Parkplätze in der Oppenheimgasse verbaut?

Mag. Lehner antwortet, dass im ersten Entwurf eine Verbauung von allen drei Parkplätzen in Planung ist, es werden noch weitere Entwürfe in Auftrag gegeben, sobald eine Entscheidung bzw. Genehmigung für die Durchführung des Projektes vorliegen.

██████████, Senfgasse:

Wäre eine Solaranlage in der Senfgasse am Dach möglich?

Laut Mag. Lehner würde diese Investition zu hohe Kosten für das Objekt bringen, es sind bereits Objekte in Vorlage.

██████████, Senfgasse:

Wie sieht die Verdichtung in der Senfgasse aus, wo ist sie geplant?

Mag. Lehner teilt mit, dass die Bebauung des Parkplatzes entlang der Bitterlichstraße mit Tiefgaragenerweiterung geplant ist, dies würde ev. auch einen Lärmschutz für die bestehenden Wohnungen Richtung Bitterlichstraße bringen.

██████████, Oppenheimgasse:

Ist eine Einsichtnahme in die Pläne bezüglich Verdichtung Oppenheimgasse möglich?

Laut Herrn Mag. Lehner ist eine Einsichtnahme möglich, sobald es eine Entscheidung gibt.

Herr Ing. Kveton ergänzt, dass die Höhe der Bauten den bestehenden Häusern in der Wohnhausanlage Oppenheimgasse angeglichen wird (Richtung Laaer Berg-Straße höher, Richtung Burgenlandgasse niedriger).

██████████, Oppenheimgasse:

Haben die Mitglieder ein Mitsprache- bzw. Einspruchsrecht vor allem auch wegen Grünfläche/Bäume?

Herr Ing. Kveton verneint, es haben nur angrenzende Eigentümer diese Rechte, es wird alles nach gesetzlichen Vorgaben durchgeführt und es gibt ein Grünraumkonzept.

Da keine weiteren Wortmeldungen kommen, bedankt sich Obmann Mag. Lehner für das Kommen und Interesse bei den Genossenschaftern und wünscht eine gute Heimfahrt.

Ende: 19.30 Uhr

Schriftführer:

Protokollbeglaubiger:

Anlagen: Einladung und Tagesordnung