

21.10.2024

PROTOKOLL

der 97. Generalversammlung vom 18.10.2024

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 05.10.2024 zugestellt.

Die Generalversammlung wurde um 16.00 Uhr einberufen und beginnt um 16.10 Uhr im Vortragssaal der Volkshochschule PAHO, 1100 Wien, Ada-Christen-Gasse 2B.

Der Genossenschaft gehören am Tage der Generalversammlung 1.531 Mitglieder an. Die Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist mit der Anwesenheit von 182 Mitgliedern inklusive 40 Vollmachten gem. § 33 der Satzung gegeben.

Obmann KR Ing. Kveton eröffnet die Generalversammlung und begrüßt die Mitglieder.

Zur Generalversammlung waren eingeladen:

- der Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband: entschuldigt
- Das Amt der Wiener Landesregierung, MA 50, Aufsicht über gemeinn. Bauvereinigungen: Herr OAR Nowotny

TAGESORDNUNG (T.O.)

- 1.) Bestellung des Schriftführers und der Stimmzähler durch den Versammlungsleiter
- 2.) Wahl der Protokollbeglaubiger
- 3.) Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 16.10.2023
- 4.) Beschlussfassung und Bericht über den Prüfungsbericht Nr. 12.408 vom 08.03.2024 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 und endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung.
- 5.) Tätigkeitsbericht des Vorstandes
- 6.) Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lageberichts und Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2023
- 7.) Bericht und Anträge des Aufsichtsrates
- 8.) Beschlussfassung über den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag des Geschäftsjahres 2023 (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 2023
- 10.) Wahlen in den Vorstand
- 11.) Wahlen in den Aufsichtsrat
- 12.) Allfälliges

Punkt 1 der Tagesordnung

Bestimmung 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

Vorschlag Protokollbeglaubiger Dr. Tomasek Johann, Plattner Erich

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 2

Punkt 3 der Tagesordnung

Verlesung des Protokolls der Generalversammlung vom 16.10.2023

Genossenschaftler Erich Plattner bestätigt die Richtigkeit des Generalversammlungsprotokolls und stellt den Antrag, von einer Verlesung desselben Abstand zu nehmen.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 0

Punkt 4 der Tagesordnung

Beschlussfassung und Bericht über den Prüfungsbericht Nr. 12.408 vom 08.03.2024 über die regelmäßige, gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 und endgültige Beschlussfassung über den geprüften Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 einschließlich des Lageberichts und der Gewinnverwendung

Frau Mag. Gugler erklärt die wichtigsten Punkte der Kurzfassung.

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 11 (5 VS + 6 AR)

Punkt 5 der Tagesordnung

Tätigkeitsbericht des Vorstandes

Obmann KR Ing. Kveton:

Senfgasse 1: Fassadensanierung, 2024: Wegegestaltung, Grünanlagen, Beleuchtung Außenanlage

Oppenheimgasse: Erweiterung und Modernisierung Beleuchtung Außenanlage

Bauvorhaben:

- Bitterlichstraße 81/Senfgasse 1 – Autoabstellplätze – Nachverdichtung – Widmung offen – Verfahren läuft
- Bitterlichstraße 85+85a – Wohnhaus – Baugenehmigung, Beginn noch 2024 geplant
- Bitterlichstraße 87 – Parkplatz – Baugenehmigung offen
- Oppenheimgasse – Nachverdichtung – Parkplätze – Widmungsverfahren offen

Energieversorgung – „Raus aus Gas“ aufgrund politischer Entscheidung wurde das Projekt Fernwärme vorerst rückgestellt.

Punkt 6 der Tagesordnung

Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses, Lagebericht und Gewinnverwendungsvorschläges für das Geschäftsjahr 2023

Frau Mag. Gugler erläutert die Bilanz 2023.

Punkt 7 der Tagesordnung

Bericht und Anträge des Aufsichtsrates

für den AUFSICHTSRAT - ERSATZMITGLIEDER:
Claudia Dunker, Nicole Giefing, BA, Manuela Sachs

Abstimmung: Gegen: 0 Enthaltung: 1

Punkt 12 der Tagesordnung Allfälliges

Schriftliche Anfrage von Fam. Wöckinger betreffend Energie – was ist geplant:

Antwort Obmann: Das Projekt Fernwärme ist aufgrund politischer Entscheidung eingestellt worden, u. a. ist das Gebiet rund um den Laaerberg noch nicht erschlossen. Betreffend Photovoltaikanlagen bei Siedlungshäusern werden demnächst die Richtlinien auf der Homepage veröffentlicht. Da der Stromtarif aktuell bei rd. 13 ct/kwh liegt, ist eine Wirtschaftlichkeit für eine gemeinsame Lösung nicht darstellbar. Die gesetzlichen Vorgaben betreffend Wärmepumpen ändern sich laufend, mittlerweile wurde der Abstand zum Nachbarn von 6 Meter auf 3 Meter reduziert, Gemeinschaftslösungen sind möglich/Alternativlösungen. Überlegung besteht, den Parkplatz in der Filmteichstraße anzumieten und u. a. Stromtankstellen für Mieter zu installieren – Besprechungen mit den zuständigen Behörden laufen.

Herr Nitschmann/Burgenlandgasse:

Parkplatz Burgenlandgasse 2, Möglichkeit einer Lärmschutzwand?

Antwort Obmann: Die MA21 hat diese abgelehnt, somit wird gehsteigseitig keine Errichtung möglich sein. Eventuell innenliegend zwischen Parkplatz und erstem Garten Burgenlandgasse.

Frau Felbab/Burgenlandgasse 69:

Auf welchen Grundstücken entstehen Wohngebäude bzw. Parkplätze?

Antwort Obmann: auf Burgenlandgasse 1 wird ein Wohngebäude gebaut, in Burgenlandgasse 2 werden Parkplätze (auch Pflichtstellplätze für andere Objekte) errichtet.

Herr Höss/Weichselbaumgasse:

Möchte eine frühere Terminbekanntgabe der Generalversammlung, mind. 3 Monate vorher, weiters kritisiert er den diesjährigen Termin „Freitag, 16 Uhr“.

Antwort Obmann: Die Generalversammlung findet immer im Oktober – nach Vorlage der Bilanz – statt, die Einladungen wurden fristgerecht verteilt und es wird dies beibehalten. Der heutige Termin musste aufgrund fehlender Möglichkeiten (Räumlichkeit, Verfügbarkeit) so gewählt werden.

Frau Wetzler/Kronawettergasse:

Regt an, eine Plattform für Energiegemeinschaften (Zukunftsdenken) zu organisieren.

Herr Höss/Weichselbaumgasse:

Fragt an, ob auch die Möglichkeit einer Energieversorgung mit innenliegenden Wärmepumpen möglich ist, da dies nicht kommuniziert wurde.

Antwort Obmann: Eine Freigabe ist nach Prüfung möglich.

AR-Vorsitzender Hursky:

Es wurden viele Möglichkeiten der Energieversorgung geprüft. Am folgenden Tag nach der letzten Generalversammlung – wo das Thema „Raus aus Gas“ ausführlich besprochen wurde – wurde das Thema durch die Politik verschoben bzw. war vorerst erledigt. Erdwärme würde inkl. Bohrloch & Innenanlage rund € 40.000,00/Einheit kosten – vermutlich nicht finanzierbar. Der Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich laufend mit den Möglichkeiten, man sieht sich auch bei anderen Genossenschaften nach möglichen Varianten um, für uns wäre die Fernwärme ideal gewesen.

Obmann Ing. Kveton:

In der Oppenheimgasse 49 wird geprüft, die desolaten Dächer gegen Flachdächer mit Photovoltaik auszutauschen. Im Neubau Burgenlandgasse 85 ist eine Wärmepumpe vorgesehen. Den Altbestand zu adaptieren ist eine Herkulesaufgabe!

Herr Eder/Oppenheimgasse:

Problem mit Roadrunner-Szene – Möglichkeit von Anrainerparkplätzen?

Antwort Obmann: Anrainerparkplätze sind in Planung, die Stadt Wien muss jedoch noch zusagen – ist in Prüfung. Leider waren bisher keine Maßnahmen (Betonblöcke, ...) wirklich erfolgreich.

Herr Holecek/Oppenheimgasse:

Es wurden in der Oppenheimgasse Bäume gerodet, kleine Ersatzbäume gepflanzt, aber leider nicht ausreichend gegossen, somit sind diese Bäume leider kaputt – kommen Kosten auf Mieter zu?

Antwort Obmann: Die Bäume werden vom Gärtner kostenlos ersetzt, es war bedauerlicherweise extrem heiß und trocken und keine gute Zeit für Ersatzpflanzungen.

Frau Vanorek/Oppenheimgasse:

Der Schmutz in den Grünanlagen nimmt zu, Unzufriedenheit bei Hausbetreuung

Antwort Obmann: Es gibt die Möglichkeit, eine Qualitätssicherung durchführen zu lassen – wird angedacht. Ein Gärtner für die Grünflächenbetreuung ist leider nicht einfach zu finden (bisheriger Gärtner ist verstorben).

Frau Hartmann/Geißfußgasse 2 – 7:

Ersucht um Prüfung der Bereitstellung einer weiteren Biomülltonne, da diese immer überfüllt sind.

Anfrage eines Mieters:

Es wäre nett, wenn Ideen bzw. Projekte vorgestellt werden würden, auch wenn diese nicht ausgeführt werden können.

Frau Becker/Bitterlichstraße:

Wasser im Keller – wird die Ursache geprüft bzw. erfolgt eine Abdichtung?

Antwort Mag. Deutschmann: Die alten Siedlungshäuser abzudichten ist eine Investition, die nicht finanzierbar ist, laut OGH ist eine Feuchtigkeit im Keller in Ordnung – bedauerlicherweise ist eine Abhilfe nicht möglich.

Herr Vanorek/Burgenlandgasse:

Bezüglich Wassereintritt meldet er sich zu Wort, dass sein Vater vor 70 Jahren eine Wanne im Keller betoniert hat und seitdem kein Wassereintritt bis zur Höhe dieser Wanne erfolgt ist.

Herr Eder/Oppenheimgasse:

Gerümpel auf und neben Müllplätzen nimmt zu.

Antwort Obmann: Leider haben die Ablagerungen zugenommen, die zuständige Firma macht fast wöchentlich Entrümpelungen!

Herr Schininger/Kronawettergasse:

Regt an, das Wissen der Altm Mieter an Neumieter weiterzugeben – eventuell Plattform – der Obmann ersucht AR-Mitglied Kapuy diesen Punkt zu betreuen (Community am Laaerberg – Internet).

Der Obmann hält noch fest, dass im Zuge der Betriebskostenabrechnung im Juni die Mieter jährlich aufgefordert werden, die Überhänge in den Gärten einzukürzen, bei Nichteinhaltung kann dies bis zu einer Anzeige an den Vorstand der Genossenschaft führen – zukünftig werden Ersatzvornahmen mit Rechnung an verursachende Mieter angedacht!

Betreffend Grabarbeiten für die Beleuchtung in der Oppenheimgasse wurde von einer Mieterin angezeigt, dass Bäume beschädigt wurden – Gegengutachten hat Kosten von € 10.000,00 verursacht – Vitalität der Bäume wurde darin bestätigt!

Obmann-Stv. Mag. Deutschmann gedenkt an dem im Sommer verstorbenen ehemaligen Obmann Herrn Josef Kubes, der in seiner jahrelangen Tätigkeit viel bewirkt hat und mit großem Einsatz für die Genossenschaft gearbeitet hat!

Abschließend bedankt sich der Obmann Herr KR Ing. Kveton bei den Mitarbeitern der Verwaltung.

Keine weiteren Wortmeldungen - Ende: 17.35 Uhr

Schriftführer: 

Protokollbeglaubiger: 