

# Wiener Cottage Verein

## Protokoll der 153. ordentlichen Generalversammlung vom 20.2.2025

im Festsaal des Magistratischen Bezirksamts für den 19. Bezirk,  
Pfarrwiesengasse 23 C, 1190 Wien

Anwesend gemäß separater Liste sind 64 Teilnehmer, einschließlich 9 WCV-Vorstandsmitglieder

### Tagesordnung

- 1) Begrüßung und Feststellung Beschlussfähigkeit.
- 2) Tätigkeitsbericht Vorstand.
- 3) Finanzbericht 2024 und Budgetvorschlag 2025.
- 4) Bericht Rechnungsprüfer und Antrag Entlastung Vorstand 2024.
- 5) Antrag Statutenänderung.
- 6) Wahl Vorstand 2025/26 und Rechnungsprüfer 2025.
- 7) Vorstellung Jahresprogramm 2025.
- 8) Laudatio.
- 9) Sonstiges.
- 10) Schlusswort, Einladung zum informellen Teil.

1)

Der Vorsitzende, **Dr. Erich Stöger**, ergreift um 18.15 Uhr das Wort, stellt die nicht vorhandene Beschlussfähigkeit für die Generalversammlung fest und vertagt auf 18.30 Uhr. Er dankt dem anwesenden Bezirksvorsteher Daniel Resch für die Möglichkeit der Nutzung des FestsaaIs und ersucht ihn um einleitende Worte. BVST Resch erzählt über die Geschichte des Hauses und die Verlegung der Bezirksvertretung von der Gatterburggasse in die neuerbauten Räumlichkeiten an diesem Standort. Im Weiteren würdigt er die Bemühungen des WCV um das Cottage Viertel, einem wesentlichen Teil Döblings. Er sagt dem WCV diesbezüglich jede mögliche Unterstützung seinerseits zu und überreicht Dr. Stöger eine Plakette als Dank und Anerkennung für das besondere Engagement um das Cottage und Döbling.

Um 18.30 Uhr stellt Dr. Stöger die Beschlussfähigkeit gemäß § 13/1 der Statuten fest, eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und beginnt mit dem Rechenschaftsbericht.

# Wiener Cottage Verein

Er verweist auf die TO und die turnusgemäß anstehende Wahl des Vorstands; sowie auf die diesbezüglich bei der Registrierung ausgegebenen Wahlkarten, mit einigen zur Abstimmung stehenden Punkten. Er stellt in den Raum, bei Zustimmung der Anwesenden nur über den „Punkt Wahl“ per Stimmzettel abzustimmen; und bei den übrigen Abstimmungen der Einfachheit halber nur per Handzeichen der Wahlberechtigten. Die Anwesenden stimmen dem ohne Stimmenthaltung und Gegenstimme zu.

Daraufhin erläutert **Dr. Stöger**, dass er aus Altersgründen, er ist jetzt 83 Jahre, sich aus dem Vorstand zurückziehen möchte, aber im Rahmen des schon einige Zeit zu reaktivieren beabsichtigten Kuratoriums, sich eine weitere Mitarbeit vorstellen kann. Er erwähnt den bei der Registrierung an die Teilnehmer ausgegebenen Folder mit seiner Reflexion über das während der letzten drei Jahre forcierte programmatische Gerüst für den WCV. Es ist seiner Meinung nach das wesentliche Element für den Erfolg der letzten drei Jahre (Beilage 1), das zu einer mehr als Verdoppelung der Mitgliederzahl geführt hat.

2)

Im Zuge des **Rechenschaftsberichtes** betont Dr. Stöger, dass im Jahr 2024 im Wesentlichen drei große Themenbereiche verfolgt wurden - dem WCV mehr Profil, mehr Gewicht und größere Bekanntheit zu geben.

Dies wurde erreicht indem u.a. das Cottage-Bewusstsein der Cottage-Bewohner gestärkt wurde. Es konnten 113 neue Mitglieder im WCV begrüßt werden. Damit stieg per Ende 2024, trotz 12 Abgängen, der Mitgliederstand auf 505 Personen. Dr. Stöger heißt insbesondere alle im Saal anwesenden neuen Mitglieder und erstmalige Teilnehmer an einer WCV-Generalversammlung nochmals herzlich willkommen.

Zur Pflege der sozialen Kontakte und Förderung des Zusammenlebens im Cottage wurden, verteilt über das ganze Jahr, 7 Veranstaltungen organisiert, die alle große Zustimmung erfahren haben.

Dies waren:

- Ein Sicherheitsseminar mit Oberstleutnant Sandner, dem Polizeikommandanten für den 18. und 19. Bezirk, und seinem Team,

# Wiener Cottage Verein

- ein Wiener-Lieder Abend beim Heurigen Berger in Grinzing;
- ein fulminantes Gartenfest bei Familie Stöllnberger, die sich alle Mühe gegeben hat, dem herausragenden Gartenfest des Vorjahres bei Vorstandsmitglied Gabi Stockert, nicht nachzustehen;
- ein Empfang in der Residenz des Kanadischen Botschafters im Rahmen der Cottage Diplomatic Society, zusammen mit einem vor dem Empfang vom WCV geführten Spaziergang durch den Türkenschanzpark an dem 10 Botschafter und Botschafterinnen aus dem Cottage teilgenommen haben;
- ein Privatkonzert mit Empfang, exklusiv für WCV-Mitglieder, in der Amadeus International School, in der ehemaligen Semmelweis-Klinik, im Rahmen deren dreitägigen Amadeus Festivals; weiters
- ein Halloween-Rundgang im Cottage für Kinder und Begleitung, sowie
- ein schon zur Tradition gewordenes Adventkranzbinden für Kinder; und schließlich als Novität, statt dem bisher immer stattgefundenen Advent-Treffen,
- ein Neujahrsempfang im Festsaal des Bezirksamtes Währing mit einer philharmonischen Musikeinlage, an dem auch Frau Bezirksvorsteherin Nossek teilgenommen hat.

Das zweite große Jahres-Thema des WCV war die Heizstudie für das Cottage. Nach dem erfolgreichen Heizseminar im März 2023 in der BOKU, an dem mehr als 220 Personen teilgenommen haben, konnten durch viele Gespräche und durch Lobbyieren, die Stadt Wien dazu gebracht werden, das Cottage als Pilotgebiet für eine Machbarkeitsstudie auszuwählen. In der von der Stadt finanzierten Studie sollen die verschiedenen Möglichkeiten für den Umstieg auf klimafreundliches Heizen unter den besonderen Bedingungen der Schutzzone und eines locker verbauten Gebietes abgeklärt werden; denn locker verbaute Gebiete wie das Cottage, werden noch lange nicht mit Fernheizwärme versehen werden können. Die Priorität liegt nämlich klar bei den dicht verbauten Gebieten. Die Studie über das Cottage wird grundlegende Erkenntnisse auch für ähnlich strukturierte Gebiete im übrigen Weichbereich am Rande der Stadt Wien erbringen. Diese Gebiete umfassen ungefähr 140.000 Haushalte.

Der WCV hat für diese Studie von interessierten Mitgliedern repräsentative Daten über Häuser im Cottage zusammengetragen. Diese wurden von einem Ingenieurbüro als Basis für entsprechende Vorschläge für Einzel- und Gemeinschaftslösungen für das Cottage ausgewertet. Das Ergebnis

# Wiener Cottage Verein

der Studie liegt bereits im Rohbericht vor und befindet sich zur Endbeurteilung und baldigen Freigabe bei der Urban Innovation Agentur der Stadt Wien und ihren Entscheidungsträgern. Der WCV plant, die Ergebnisse den Mitgliedern im Rahmen eines Seminars demnächst zu präsentieren.

Der dritte große Themenbereich, der den WCV im Berichtsjahr beschäftigt hat, ist das Jahrhundertprojekt 'Gestaltkatalog'. Wie schon öfters berichtet, handelt es sich dabei um die Arbeiten zur Umsetzung eines im Rahmen des Cottage Jubiläumsbuches entwickelten und dann im Symposium anlässlich der 150 Jahr Feier vorgestellten visionären Konzepts für eine **Zusammenführung der privatrechtlichen Cottage Servitut mit der öffentlich-rechtlichen Bauordnung**; und zwar mit Hilfe einer wissenschaftlichen Erarbeitung eines Gestaltkatalogs durch die Technische Universität und die Universität für Bodenkultur. Dies konnten wir im Jahr 2024 soweit vorantreiben, dass die Studie jetzt den Behörden und der Politik zur Begutachtung unterbreitbar ist. Wir hoffen, dass wir sie in etwa einem Monat auch den Mitgliedern vorlegen können und sie dann, nach einem positiven behördlichen Genehmigungs- und Umsetzungsprozess, vielleicht in ein bis zwei Jahren, wirksam werden könnte.

Im Anschluss an diese Ausführungen erklärt **DI Wolfgang Gräsel** noch weitere technische Aspekte zur Heizstudie und zum Gestaltkatalog. Er erläutert, dass durch die neue Bauordnung für Wien, den formulierten Klimazielen, dem Erhalt von wertvollem Grünraum, sowie Schutz des örtlichen Stadtbildes, unsere Bemühungen auf positives Interesse stoßen. Mit den beiden Projekten 'Heizstudie' und 'Gestaltkatalog' ist es auch gelungen, dem WCV bei der Stadt Wien Profil zu geben und ein gutes Gesprächsklima aufzubauen. Der WCV wird als ernstzunehmender Gesprächspartner gesehen, der eine beachtenswerte Anzahl von engagierten und überzeugten Mitgliedern vertritt.

3)

**Dr. Stöger** beginnt mit dem **Finanzbericht**, unterstützt durch zwei Power-Point Folien (Beilage 2). Die Finanzgebarung 2024 war, nach dem positiven Jahr 2023 wieder mit einem Plus von € 7.202, -- im grünen Bereich. Dies entgegen dem vor einem Jahr ins Auge gefassten Budgetdefizit 2024 von

# Wiener Cottage Verein

€ 7.000.--. Der Bericht stellte den Ausgaben von € 24.363, --, ähnliche Zahlen aus 2023 gegenüber; dasselbe auch für die Einnahmen 2024 von € 31.564, --.

Danach erläutert Dr. Stöger den daraus abgeleiteten **Budgetvoranschlag für 2025**, der ein ausgeglichenes Ergebnis vorsieht. Für die diversen Positionen konnten nur Erwartungswerte eingesetzt werden, nachdem konkrete Projektüberlegungen bisher nur vage vorhanden sind. Wesentliches Ziel ist es jedoch, 2025 mit den Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen und Kapitalerträgen das Auskommen zu finden. Im schlechtesten Fall sollte eine schwarze Null das Ergebnis sein.

Daraufhin geht Dr. Stöger auch auf die **Vermögenssituation** des WCV ein, erläutert die diversen Bankkonten, Festgeldveranlagungen und den Wertpapierbestand, der im Vergleich zwischen Buchwert und Tageswert zum 31.12. 2024 noch eine kleine stille Reserve zeigt.

Nachdem es zum Finanzbericht keine Fragen gibt, ersucht Dr. Stöger die Anwesenden, diesen und den Rechenschaftsbericht zu genehmigen. Die Abstimmung ergibt keine Gegenstimme oder Stimmenthaltungen und der Bericht wurde daher einstimmig angenommen. Auch das Budget wird ohne Gegenstimme oder Stimmenthaltung einstimmig angenommen.

4)

Für die Rechnungsprüfer **Dr. Marion Zimm** und **Dr. Alfred Brogyányi** berichtet Dr. Brogyányi über die geprüfte, ordnungsgemäße Rechnungslegung 2024 einschließlich, dass keine In-sich-Geschäfte festgestellt wurden. Sein Antrag im Namen beider Prüfer, dem Vorstand für 2024 die Entlastung zu erteilen, wird einstimmig angenommen.

5)

**Dr. Martin Foerster** erklärt den ausgesandten Entwurf für eine Statutenänderung in den §§ 7 und 15 (Beilage 3).

# Wiener Cottage Verein

Die Änderung des § 15 soll vorbeugen, dass im Vereinsregister kein vertretungsloses Interregnum entsteht, wenn die zweijährige Vertretungsfunktion im Register automatisch gelöscht wird, bevor die nächste Wahl-Generalversammlung stattgefunden hat bzw. deren neues Ergebnis eingetragen wurde. Daher soll die zweijährige Vorstands-Periode jedenfalls bis zur nächsten Wahl-Generalversammlung, spätestens jedoch bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres, laufen.

Im § 7 der Statuten soll bestimmt werden, dass es bei aktiviertem Kuratorium möglich ist, den Vorsitzenden zum Ehrenpräsidenten zu ernennen, wenn dieser bereits Vereinspräsident war.

Der Antrag für die entsprechenden Statutenänderungen wird ohne Gegenstimme oder Stimmenthaltung einstimmig angenommen.

## 6)

Zur Durchführung der turnusgemäßen Wahl eines neuen Vereinsvorstands übernimmt der anwesende **Altpräsident Otto Wolfrum** gemäß § 13 (3) a) der Statuten den Vorsitz.

**DI Gräsel** stellt die ausgesendete Wahlliste Gräsel (Beilage 4) nochmals vor, und erwähnt ausführlich die neuen Kandidaten Mag. Ariane Petrini und Univ. Prof. Dr. Helmut Tichy, sowie die neu für 2025 vorgeschlagenen Rechnungsprüfer, Mag. Johannes Stalzer und DI Juraj Necpal.

Nach dem Einsammeln der ausgegebenen Wahlzettel und Auszählung durch Rechnungsprüfer Dr. Alfred Brogyányi, gibt der **Wahlleiter Otto Wolfrum** das Ergebnis bekannt: Von den ausgegebenen 57 Stimmzetteln wurden 56 gültige Stimmen abgegeben, mit 55 Zustimmungen und einer Stimmenthaltung. Die vorgeschlagene Wahlliste ist damit angenommen. Danach übergibt der Wahlleiter den Vorsitz wieder an Dr. Stöger.

## 7)

Dr. Stöger bedankt sich bei den beiden Rechnungsprüfern 2024 und erwähnt, dass **Dr. Marion Zimm** diese Funktion 11 Jahre lang ausgeübt hat

# Wiener Cottage Verein

und **Dr. Alfred Brogyanyi** als Nachfolger von Dr. Gerhard Prinz die Rechnungsprüfung letztes Jahr übernommen hat. Dr. Stöger überreicht als kleine Anerkennung und Erinnerung jedem ein Exemplar des neu überarbeiteten und kürzlich neu aufgelegten und neu erschienen Band II des Cottage Buches von Fr. Dr. Brunnbauer. Interessierte können das Buch auch über die Homepage des WCV beziehen.

Dann erteilt Dr. Stöger mit **Gabriele Stockert** und **DI Dr. Richard Fritze** zwei Vertretern des neuen Vorstands das Wort, die erklären, dass die konstituierende Sitzung des neuen Vorstands am kommenden Dienstag, 25.2.2025, stattfinden wird, bei welcher die Funktionen „Präsident, Vizepräsident, Kassier und Sekretär“ gewählt, festgelegt und der gesamte neue Vorstand 2025/26 der Vereinsbehörde namhaft gemacht wird.

Nach der Konstituierung wird dann auch das neue WCV-Jahresprogramm diskutiert und bekanntgegeben werden. Es ist daran gedacht, wieder einen Newsletter zur Verbesserung der Information der Mitglieder zu schaffen, Seminare zu Baurecht, Erbrecht. aber auch kleine Zusammentreffen mit Diskussionsrunden für maximal 10-20 Personen zu organisieren. Mehr Informationen folgen.

8)

**DI Wolfgang Gräsel** tritt nun an das Mikrophon, bezieht sich auf das Ausscheiden von Präsident Dr. Stöger aus dem Vorstand und lässt dessen Wirken für den Cottage Verein seit 2006 ein wenig Revue passieren:

„Aus einer Sonderprüfung der Vereinsgebarung, um die man ihn gebeten hatte, übernahm er die Betreuung der WCV-Finzen und wurde dann gleich zum Vizepräsident gewählt. Es folgten vielen Jahre Einsatz für den WCV und große Verdienste um die 150 Jahr Feier im Palais Eschenbach mit mehr als 200 Personen. Dr. Stöger krönte diesen Anlass auch mit der zeitgerechten Fertigstellung des umfassenden Jubiläumsbuches „Das Wiener Cottage – der Traum vom gesunden Wohnen“, das er zusammen mit Dr. Heidi Brunnbauer herausbrachte. Es ist heute das wissenschaftliche Standardwerk über das Wiener Cottage. Nach dem Jubiläum übernahm Dr. Stöger die Vereinsführung, erweiterte den Vorstand, belebte das Vereinsleben in beachtlicher Weise, baute die

# Wiener Cottage Verein

Mitgliederberatung aus und forcierte Initiativen wie das große Heizprojekt und den Gestaltkatalog zur Bewahrung des Charakters des Cottage. Der Zustrom an neuen Mitgliedern führte innerhalb von drei Jahren zu mehr als einer Verdoppelung und einem Überschreiten der Mitgliederzahl von 500.

DI Gräsel schloss die Laudatio mit den Worten „Dein persönlicher Einsatz, lieber Erich, war uns allen im Vorstand Vorbild und Deine Beharrlichkeit, Dinge zu einem guten Ende zu bringen, war uns Ansporn, ist aber auch Auftrag für Die Zukunft.“

Daraufhin ergriff **Rüdiger Petrini** das Wort und stellte den Antrag, Dr. Erich Stöger für seine langjährigen und großen Verdienste um den Wiener Cottage Verein, sowie seiner nunmehrigen Übernahme der Funktion eines Vorsitzenden des Kuratoriums des Wiener Cottage Vereins, mit den Kuratoriumsmitgliedern DI Gerhard Foerster, Dr. Karin Liebl, Mag. Matthias Peschke, Dkfm Dieter Primavesi und DI Martin Ryba, zu würdigen und zum **Ehrenpräsident auf Lebenszeit des Wiener Cottage Vereins** zu ernennen.

Der Antrag wird mit Applaus angenommen.

## 9) und 10)

**Dr. Stöger** bedankt sich für die Anerkennung und wünscht sich, dass sein Vermächtnis unter einem guten Stern weiterentwickeln wird - und dass damit dem Wiener Cottage Verein viele weitere gute Jahre bevorstehen.

Er dankt allen Anwesenden und allen Mitgliedern des Wiener Cottage Vereins, dass sie mit ihrem Engagement und ihrer Unterstützung mitgeholfen haben und mithelfen, den Wiener Cottage Verein, auch im Abschnitt nach den ersten 150 Jahren, weiter in eine hoffnungsfrohe Zukunft, im Sinn der ursprünglichen Vorstellungen über gesundes Wohnen und Leben in einem Gartenstadt-Viertel mit gegenseitiger Rücksichtnahme, hineinwachsen zu lassen.

Die Versammlung schließt um 19.45 Uhr und Dr. Stöger lädt die Teilnehmer zum anschließenden Empfang ein und freut sich auf anregende Gespräche bei Getränken und Brötchen.