



An alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter der WBG "bi de Lüt":

Planungs- und Bauverzögerung wegen eines Rekurses

An der letzten a.o. Generalversammlung konnten wir Ihnen die freudige Mitteilung machen, dass die Baudirektion des Kt. Zürich unseren Gestaltungsplan genehmigt habe und damit der Erteilung einer Baubewilligung nichts mehr im Wege stehe. Am 10. Juni hat der Gemeinderat diesen Beschluss im Gemeindeanzeiger veröffentlicht und in der Rechtsmittelbelehrung geschrieben, dass gegen diesen Beschluss beim Baurekursgericht schriftlich und mit Begründung Rekurs eingelegt werden könne.

Rekurs gegen die Genehmigung des Gestaltungsplans

Ein Nachbar des Projektareals hat von diesem Recht Gebrauch gemacht. Seine Begründung umfasst im Wesentlichen folgende Punkte:

- Die Ortsbildverträglichkeit und damit der Ortsbildschutz sei nicht gewährleistet.
- Die Nachbarn seien von der WBG getäuscht worden, weil das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt und das eingereichte Bauprojekt in einem wichtigen Punkt (Höhe der Firste) nicht übereinstimmen würden.
- Die Privatsphäre der Nachbarn sei massiv beeinträchtigt, da von den Bauten des Projektes Einsicht in die Gärten ermöglicht werde. Zudem würden die Gebäude „enorm viel Schatten auf die rückseitigen Gärten der Zehntenhaus-Gebäudereihe werfen.“

Aussprache am 10. Mai

Wir hatten auf den 10. Mai alle Anstösser zu einer Aussprache über das Bauprojekt eingeladen. Viele waren von der Höhe der Gebäude überrascht gewesen, obwohl die Ansichten und Schnitte mit exakten Höhenangaben und sogar ein Modell der geplanten Häuser mit allen umliegenden bestehenden Bauten im Gemeindehaus eingesehen werden konnten. Diese Höhen werden vom Bauprojekt vollumfänglich eingehalten.

An dieser Versammlung wurden alle Anwesenden, auch der Rekurrent, darauf aufmerksam gemacht, dass ein Rekurs gegen den Inhalt des Gestaltungsplans sehr geringe Chancen auf Erfolg habe, da alle früheren Einsprachemöglichkeiten nicht genutzt worden, bzw. die gemachten Einwendungen in die Planung eingeflossen seien. Der Rekurrent müsste also wissen, dass er den Baubeginn nur verzögern, aber nicht verhindern kann.

Die Begründungen sind nicht stichhaltig

- Die verantwortlichen Fachleute der Raumplanung / Ortsbildschutz der Baudirektion haben das Projekt sehr genau angesehen und diverse Anpassungen (Dächer, Lifte, Fenster, Einfahrt zur Tiefgarage) gemacht, damit die Neubauten in die Kernzone passen.
- Der Vorwurf der Täuschung ist unberechtigt. Die WBG und der Gemeinderat haben jederzeit transparent informiert und auch den Rekurrenten schriftlich und in einem

persönlichen Gespräch auf Möglichkeiten der Einflussnahme auf das Projekt aufmerksam gemacht. Wenn diese Möglichkeiten nicht genutzt wurden, kann das nicht im Nachhinein der WBG zum Vorwurf gemacht werden.

- Wir verstehen, dass ein so grosses Projekt einen Einfluss auf die bestehenden privaten Gärten der Nachbarn hat. Nachteile wollen wir nicht wegdiskutieren. Diese Nachteile haben jedoch nichts mit dem Gestaltungsplan zu tun, da sie auch bei einem konventionellen Bau gemässe den Regeln der Bau- und Zonenordnung auftreten würden.

Mit dem Eingang eines Rekurses beschliesst das Gericht automatisch die aufschiebende Wirkung und Aufforderung zur Stellungnahme der gegnerischen Parteien. Dies sind 1. die Baudirektion des Kt. Zürich, 2. die WBG "bi de LÜüt" und 3. die Politische Gemeinde Dachsen. D.h. bis der Rekurs entschieden ist, kann die Genehmigung des Gestaltungsplans nicht rechtskräftig werden. Und ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan ist die Erteilung der Baubewilligung nicht möglich.

Fazit: Wir können den Zeitplan nicht einhalten.

Wie lange dauert nun die Verzögerung des Projektes? Wir wissen es zum heutigen Zeitpunkt nicht. Wir schätzen 3 bis 6 Monate.

Unser Rechtsanwalt, Thomas Elmiger von der Dachorganisation WBG Schweiz, ist bereits an der Arbeit und wird nächstens unsere Stellungnahme samt Beweismitteln einreichen. Wie weit die anderen Parteien sind, wissen wir noch nicht. Das Gericht wird sicherlich den Eingang der Anträge aller Parteien abwarten und erst dann entscheiden. Die aufschiebende Wirkung kann dann aufgehoben werden. Gemäss Einschätzung unseres Anwalts können wir damit rechnen. Wenn der Rekurrent den Fall an die nächst höhere Instanz weiterziehen würde, könnte trotzdem mit dem Bau begonnen werden.

Mietverträge und Bezug

Bevor wir nicht im Besitz der rechtsgültigen Baubewilligung sind, können wir keine Mietverträge unterzeichnen. Damit ist der Stichtag 15. August 2016 für die definitive Anmeldung nicht mehr sinnvoll. Wir werden auch diesen Termin nach hinten schieben und euch die neue Terminierung sobald wie möglich bekannt geben.

Anmerkungen

Wir haben intensiv telefonisch und schriftlich versucht mit dem Rekurrenten eine aussergerichtliche Lösung auszuhandeln. Dies ist leider nicht gelungen, da vom Rekurrenten jeglicher Kontakt mit der WBG verweigert wurde.

Die Mehrkosten für die WBG wegen dieses Rekurses können im Rahmen des Kostenvoranschlags aufgefangen werden. Die Verfahrenskosten trägt die unterlegene Partei.

Natürlich bedeutet dieser Rekurs und die damit verbundene zeitliche Verzögerung einen Rückschlag für das Projekt. Der Vorstand und die Kommissionen werden aber alles unternehmen, damit wir dieses tolle und wegweisende Projekt für die Gemeinde Dachsen so rasch wie möglich realisieren können. Im Weiteren werden wir euch so umfassend und zeitnah wie möglich über das weitere Vorgehen informieren. Für euer Vertrauen danken wir euch.