

Wenn "Warten-Können" eine Tugend ist, so war das Jahr 2018 das tugendhafteste in der bisherigen Geschichte der Genossenschaft. Wir haben praktisch das ganze Jahr nichts anderes gemacht als gewartet. Wenn das Warten jedoch ein Müssen ist, dann wird es sehr anstrengend und nervenaufreibend. Aber nun alles schön der Reihe nach:

Stand der gerichtlichen Verfahren

Im März 2017 hatte das Warten zwar ein vorläufiges Ende: Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich fällte ein Urteil. Die Beschwerde der rekurrierenden Familie gegen den Entscheid des Baurekursgerichtes wurde in allen Punkten abgewiesen. Und wir konnten hoffen, nach Ablauf von 30 Tagen einen rechtskräftigen Gestaltungsplan in Händen zu halten. Damit wäre das Baubewilligungsverfahren wieder aufgenommen worden und der Baubeginn im Jahr 2018 realistisch gewesen.

Anfangs Mai war der schöne Traum schon wieder vorbei. Das Bundesgericht in Lausanne orientierte uns bzw. unseren Anwalt, dass eine Beschwerde gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts eingegangen sei. Auch unsere Hoffnung, das Bundesgericht würde die Beschwerde wegen Formfehlern zurückweisen, wurde nicht erfüllt. Unsere Rekursgegner hatten diesmal ein spezialisiertes Anwaltsbüro aus Baden mit der Aufstellung der Beschwerdeschrift beauftragt. Im günstigsten Fall konnten wir so noch hoffen, dass das Verfahren bis Ende Jahr abgeschlossen würde, aber auch diese Hoffnung wurde zerschlagen.

Materiell bemängelten die Rekurrierenden, dass die Vorinstanzen nicht auf die Forderung nach einem Gutachten des Natur- und Heimatschutzes eingegangen seien. Das sei Verweigerung des rechtlichen Gehörs und damit ein willkürliches Urteil. Unser Anwalt, Thomas Elmiger von der WBG Schweiz, legte in seiner Beschwerdeantwort ausführlich dar, dass ein solches Gutachten nach neuer Gesetzgebung im Kt. Zürich nicht mehr notwendig sei. Da bereits zwei Gerichte die Forderung der Rekurrierenden abgewiesen haben, rechnen wir mit einer erneuten Niederlage unserer Rekursgegner vor Bundesgericht.

Aber das dauert.

Ausserordentliche und ordentliche Generalversammlung

Bereits letztes Jahr fanden einige Mitglieder der Genossenschaft, das dauere zu lange und wir diskutierten, ob mit einer Neuplanung des Projektes im Rahmen der Bau- und Zonenordnung (ohne Gestaltungsplan) die Wohnungen früher realisiert werden könnten. Der Vorstand sah in dieser Lösung zu grosse Nachteile bzw. eine grosse Gefahr des Scheiterns. Trotzdem wollte die Gruppe unter Federführung von Beat Schlatter diese Grundsatzfrage an einer ausserordentlichen Generalversammlung klären.

Diese fand am 20. Februar 2018 statt. Die Mehrheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter entschied sich für das Abwarten des Gerichtsentscheides (s. Protokoll). Zudem kam an dieser Versammlung zum Ausdruck, dass nach Eintreffen der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes ein weiterer Versuch unternommen werden sollte, die Rekurrierenden zu einem Einlenken zu bewegen, damit ein Weiterzug ans Bundesgericht vermieden werden könnte. Das hatte dann der Vorstand versucht, aber ohne Erfolg.

Jahresbericht 2018

Generalversammlung vom 12. Juni 2019

Ganz ohne unser Zutun ist vom neuen Gemeinderat Rolf Hofer ein weiterer Versuch unternommen worden, die Blockade durch das Gerichtsverfahren zu lösen. Leider auch ohne Erfolg. Die Rekurrierenden wollen jetzt zuerst das Urteil des Bundesgerichts abwarten.

Am 16. Mai fand die ordentliche Generalversammlung mit den in den Statuten vorgesehenen Traktanden statt. Wir mussten leider die schlechte Nachricht überbringen, dass nun sogar das Bundesgericht über unseren Fall brüten muss und dass dadurch weitere längere Verzögerungen wahrscheinlich werden (s. Protokoll).

Verlängerung des Kaufvertrages

Mit der langen Dauer des Rekurses war im Laufe des Jahres ein neues Problem entstanden: Bei der Aufstellung des Kaufvertrages für das Land im Jahr 2015 waren wir zwar von der Möglichkeit von Einsprachen gegen das Bauprojekt ausgegangen. Aber mit einem Rekurs gegen den breit abgestützten Gestaltungsplan hatten wir nicht gerechnet. Es wurde damals festgelegt, dass bis Juni 2018 eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegen müsse, sonst würde die vertragliche Bindung der Landbesitzer erlöschen.

Wir hätten also ab Juni 2018 zwar ein baureifes Projekt gehabt, aber kein Land, um es darauf zu bauen. Die Folgen wären verheerend gewesen: Die bisherigen Planungskosten (rund 500'000.-) wären weitgehend verloren gewesen und das Projekt wäre gestorben. Randbemerkung: Vielleicht haben die Rekurrierenden mit dieser Möglichkeit gerechnet.

Wir haben daher das Problem mit der Familie Birrer besprochen und konnten eine einvernehmliche Lösung finden. Der Vertrag wurde um 18 Monate verlängert. Die Nebenkosten, die auch bei einem unbewohnten Haus während dieser Zeit anfallen, gehen zu Lasten der WBG.

Wir danken an dieser Stelle Yvonne und Daniel Birrer, dass sie auch in der momentan schwierigen Situation voll und überzeugt hinter dem Projekt stehen.

Brand der Nachbarliegenschaft

Im Januar brach in der Nachbarliegenschaft der Familie Sburlino ein Brand aus. Die Feuerwehr konnte das Feuer rasch unter Kontrolle bringen, so dass ein Grossteil des denkmalgeschützten Hauses erhalten blieb.

Die Familie Sburlino fragte uns an, ob wir das Grundstück mit der Brandruine zu erwerben wünschten. Die Möglichkeit, das Areal unseres Projektes mit dieser Ergänzung zu erweitern, hätte einige Vorteile für das Projekt gebracht. Der Vorstand und die Baukommission setzten sich damit auseinander und verzichteten jedoch darauf, einen Kauf zu beantragen. Die Gründe: Wegen der unsicheren Situation der rechtlichen Lage unseres Projektes wäre es nicht sehr sinnvoll gewesen, der WBG ein weiteres Risiko aufzubürden. Vor allem das finanzielle Risiko erachteten wir als sehr gross, da die Auflagen zur Erhaltung der alten Bausubstanz einen Ausgleich zwischen Kosten und zukünftigem Mietertrag nicht ermöglicht hätten.

Jahresbericht 2018

Generalversammlung vom 12. Juni 2019

Modell Massstab 1:100

Im Jahr 2018 waren also für die Realisation des Projektes keine Fortschritte zu verzeichnen. Aber ein klein wenig hatte der Bau doch Gestalt angenommen:

Kurt Steiner erstellte aus eigener Initiative und in Fronarbeit ein sehr genaues Modell im Massstab 1:100. Alle Fachleute, aber vor allem alle Laien, die auf Grund von Plänen keine räumlichen Vorstellungen entwickeln können, sind überrascht. Unser Projekt passt wirklich sehr gut in den Dorfkern und bietet vielfältige Lebensräume und Begegnungsmöglichkeiten.

Statistik

Wegen der Lähmung durch den Weiterzug des Rekurses ans Bundesgericht war die Anzahl der Vorstandssitzungen entsprechend klein: 5 Sitzungen, davon 1 Sitzung zusammen mit der Baukommission. Die Baukommission ist ebenfalls nur an dieser einen Sitzung zusammengekommen.

Ebenfalls wegen der Verzögerungen hatten wir vermehrt Austrittsschreiben von Mitgliedern erhalten. Wir können es diesen älteren Leuten nachfühlen. Wir hatten ja den Wohnungsbezug auf dieses Jahr prognostiziert und nun mussten viele Interessenten altershalber nach einer neuen Lösung Ausschau halten.

6 Mitglieder sind per 31.12.18 ausgetreten, 2 weitere leider in der Zwischenzeit verstorben.

Der neue Mitgliederbestand beträgt: 95

Jahresbericht 2018

Generalversammlung vom 12. Juni 2019

Bericht der Finanzkommission

Rechnung 2018

Die Jahresrechnung der Wohnbaugenossenschaft für das Jahr 2018 fällt aufgrund des im Frühjahr 2017 beschlossenen Planungsstopps ziemlich „unaufgeregt“ aus. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden die Aufwände laufend aktiviert, d.h. auf der Aktivseite der Bilanz verbucht. Dies in Absprache mit der für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung verantwortlichen Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Die wichtigsten Positionen (Ausgaben) sind nachstehend grob aufgeführt:

- Bauherrenbegleitung / Begleitung:	CHF 1'966
- Sekretariat Löhne / Sozialausgaben (inkl. Material):	CHF 1'745
- Gebühren / Steuern:	CHF 1'138
- Verzinsung private Darlehen:	CHF 29'399
- Bauarbeiten / Handwerker:	CHF 3'362

Die grösste Position beinhaltet die Verzinsung der privaten Darlehen im Umfang von CHF 29'399. Die Aufwendungen für die Sekretariatsleistungen (inkl. Büromaterial) fielen mit rund CHF 1'745 sehr tief aus. Die Position „Bauherrenbegleitung / Beratung“ beinhaltet die Aufwendungen für die Rechtsberatung der WBG Schweiz im Rahmen des Rekursverfahrens. Die Kosten für die Baugespanne sind in der Position „Bauarbeiten / Handwerker“ aufgeführt.

Auf eine Entschädigung der durch den Vorstand sowie durch die Kommissionen geleisteten Arbeiten wurde wie in den Vorjahren auch im 2018 verzichtet.

Dachsen, den 15.04.2019

Vorstand und Kommissionen der WBG "bi de Lüüt"