

Generalversammlung vom 30. September 2020

Bericht des Vorstandes - Projektverlauf 2019

Urteil Bundesgericht - Gestaltungsplan rechtskräftig

Das Jahr 2019 begann für die WBG "bi de Lüüt" so, wie das vorhergehende aufgehört hatte: Mit sehnhlichem Warten auf den Entscheid des Bundesgerichtes. Gross war die Freude und die Erleichterung, als uns anfangs Mai das Urteil des Bundesgerichts zugestellt wurde: Der Rekurs- bzw. die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts wurde in allen Teilen abgewiesen. Der Gestaltungsplan für unser Projekt war dadurch rechtskräftig.

Bereits anlässlich der GV am 12. Juni 2019 konnten wir Euch das angepasste Projekt in groben Zügen vorstellen. Da Frau Dr. Spahn die Arztpraxis in der Überbauung der Gärtnerei Haus realisieren konnte, mussten wir das Untergeschoss verkleinern und konnten eine kostengünstigere Lösung präsentieren. Zudem entschlossen wir uns, das Bistro auf kleinerer Fläche ins Zentrum der Überbauung zu verlegen, damit eine Einsprache gegen diesen Betrieb an der Grundstücksgrenze verhindert werden kann.

Neues Baugesuch

Anfangs Juli stellten wir die neuen Pläne den angrenzenden Nachbarn vor. Dabei wurde von einem Nachbar der Wunsch geäussert, dass die ursprünglich geplante Verbindung zu unserer Tiefgarage bestehen bleiben sollte. Nachdem diese Anpassung gemacht war, konnten wir das neue Baugesuch bei der Gemeindekanzlei einreichen.

Leider konnten wir uns mit den Besitzern der Nachbarliegenschaft nicht einigen, wie die Mehrkosten für die Garagenerweiterung aufzuteilen seien und so mussten wir zusammen mit dem kantonalen Amt für Verkehr eine neue Lösung für die Ausfahrt auf die Dorfstrasse suchen.

Als weiterer Stolperstein für die Baubewilligung entpuppte sich eine fehlende Bauvisierstange. Da bereits beim erstmaligen Aufstellen dieser Firststange an der östlichen Grenze ein Beinahe-Unfall geschah (die Stange kippte gegen die stromführende Zuleitung), weigerte sich die Firma erneut, diese gefährliche Stange zu stellen. Wir mussten zuerst die Drähte durch ein isoliertes Kabel ersetzen lassen. Nun ist dieses Manko behoben, aber leider erst nach der gesetzlichen Frist von 20 Tagen nach Ausschreibung im Amtsblatt.

Finanzielle Folgen des Rekurses

Die direkten Kosten für den Anwalt wurden uns zum grossen Teil durch die Rekurrenten vergütet. Aber die indirekten Folgen durch die Verzögerung von 3 Jahren machen uns stark zu schaffen.

Unsere Finanzierung basiert auf langfristigen Darlehen von Mitgliedern und Privaten (1.7 Mio). Je nach Vertragsdauer ist ein Zins zwischen 0.5% und 2% vereinbart worden. Es müssen also jedes Jahr ca. CHF 30'000 an Zinsen bezahlt werden, ob nun gebaut

oder gewartet wird. Dieses Geld kann von der unterlegenen Partei nicht zurück gefordert werden, da ein Rekurs in öffentlich-rechtlichen Sachen dies nicht erlaubt. Zudem laufen die Darlehensfristen ebenfalls unabhängig vom Projektfortschritt. Wir müssen daher darauf vertrauen, dass evtl. die Darlehensgeber diese Frist verlängern können.

Eine weitere Ungewissheit besteht beim Darlehen der Gemeinde von CHF 1'000'000. An der Gemeindeversammlung von 2015 wurde diese Million bewilligt, aber unter anderem mit der Sicherstellung einer Arztpraxis im Dorf gekoppelt. Da diese Voraussetzung nicht mehr gegeben ist und sich die Bedingungen der Bank geändert haben, muss nun nochmals an einer Gemeindeversammlung darüber abgestimmt werden.

Zusätzliche Planungskosten sind für die Erstellung der neuen Eingabepläne entstanden. Da jedoch Einsparungen im UG gemacht werden können, ist dies für die Baukosten nicht relevant. Die Detailplanung des Projektes ist sistiert, bis eine rechtsgültige Baubewilligung vorliegt.

Anforderung der Denkmalpflege

Anfangs November 2019 meldete sich der neu zuständige Denkmalpfleger des Amtes für Ortsbildschutz und bemängelte die südlichen Fassaden gegen den Bahnweg. In mehreren Sitzungen mussten die Architekten Lösungen suchen, um die Dächer, die Balkone und die Fenstergrößen der Südfassaden an die Nordfassaden gegen die Dorfstrasse anzugleichen. Eine längere Krankheit des Denkmalpflegers hatte eine weitere Verzögerung um einen Monat zur Folge. Wir mussten zur Kenntnis nehmen, dass offensichtlich im Bewilligungsverfahren solche „Ehrenrunden“ ganz normal seien.

In der Zwischenzeit konnten die Anforderungen der Denkmalpflege erfüllt werden, so dass von dieser Seite keine Verzögerungen mehr zu erwarten sind. Die Problematik mit der Einfahrt in die Tiefgarage bzw. die Einigung mit der Erbgemeinschaft des Nachbarhauses war Ende 2019 noch nicht gelöst.

Fazit

Die Baubewilligung ist Ende 2019 immer noch nicht erreicht. Die ständig neu auftauchenden Schwierigkeiten wirken einerseits zermürend auf alle Beteiligten. Der Vorstand und die Kommissionen stellen sich jedoch auf den Standpunkt: Probleme sind da, um gelöst zu werden. Wir sind zuversichtlich, dass es 2020 wieder ein Stück weiter gehen wird. Auch wenn die Schritte sehr klein sind, es geht immerhin vorwärts in die richtige Richtung: Ein Dorfzentrum mit Wohnraum für ältere Menschen, die gerne "bi de Lüüt" sind.

Statistik

Da wegen der Verzögerungen immer wieder der nächste Schritt abgewartet werden musste, waren auch dieses Jahr weniger Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen nötig:

Vorstand:	7 Sitzungen
Baukommission:	9 Sitzungen
Finanzkommission:	2 Sitzungen
Betriebskommission:	2 Sitzungen

Wir durften 2019 3 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Niemand ist im Verlauf des Jahres 2019 ausgetreten. Da 2019 keine aktiven Mitglieder verstorben sind, zählt die WBG "bi de Lüüt" per 31.12.2019 97 Mitglieder, welche total 119 Anteil-scheine à CHF 1000 gezeichnet haben.

Bericht der Finanzkommission

Rechnung 2019

Wie bereits im Vorjahr haben wir aufgrund des im Frühjahr 2017 beschlossenen Pla-nungsstopps auch im 2019 die Ausgaben auf das notwendige Minimum beschränkt. Die dabei entstandenen Aufwendungen haben wir wiederum aktiviert und sind somit auf der Aktivseite unserer Bilanz zu finden.

Die wichtigsten Positionen (Ausgaben) sind nachstehend grob aufgeführt:

- Architekt	CHF	22'670
- Bauherrenbegleitung / Anwalt	CHF	- 7'755
- Sekretariat Löhne / Sozialausgaben (inkl. Material)	CHF	2'041
- Gebühren / Steuern	CHF	9'481
- Verzinsung private Darlehen	CHF	29'505
- Bauarbeiten / Handwerker	CHF	7'194

Wie schon im Bericht des Vorstandes erwähnt, mussten wir im 2019 ein neues Baugesuch einreichen. Damit verbunden waren entsprechende Aufwendungen durch unser Architektenteam. Auch die Aufwendungen rund um die Befriedigung der Ansprüche seitens der Denkmalpflege sind in dieser Position enthalten.

Die Minusposition bei der Bauherrenbegleitung beinhaltet die vom Bundesgericht be-schlossene Entschädigung über CHF 8'000 aufgrund des abgewiesenen Rekurses ge-gen den Gestaltungsplan.

Unter der Position Gebühren / Steuern fällt vor allem die Rechnung der Gemeinde Dachsen über CHF 8'441 ins Gewicht. Diese betrifft die Verrechnung der Gebühren für die Prüfung des Bauprojekts.

Der finanziell höchste Aufwand fällt bei der Verzinsung der privaten Darlehen mit knapp CHF 30'000 an. Ergänzende Angaben dazu finden sich im Jahresbericht unter dem Punkt „Finanzielle Folgen des Rekurses“.

Die Kosten für die Baugespanne sind in der Position „Bauarbeiten / Handwerker“ ent-halten.

Auf eine Entschädigung der durch den Vorstand sowie die Kommissionen geleisteten Arbeiten wurde wie in den Vorjahren auch im 2019 verzichtet.

Vorstand und Kommissionen der WBG "bi de Lüüt"