

Jahresbericht 2020

Generalversammlung vom 22. September 2021



Bericht des Vorstandes - Projektverlauf 2020

Die letztjährige Generalversammlung konnte pandemiebedingt erst im Herbst, am 30. September 2020 stattfinden. Der Vorstand und die Baukommission konnten daher bereits über einen grossen Teil der Fortschritte 2020 berichten, welche auch im Protokoll zu dieser Versammlung festgehalten sind. Hier also nur noch eine Zusammenfassung der wichtigsten Ereignisse bis zu diesem Zeitpunkt:

Neue Baueingabe

Am 30. April 2020 konnten wir eine überarbeitete Baueingabe beim Gemeinderat Dachsen einreichen. Die Beanstandungen des Amtes für Ortsbildschutz konnten mit einer Neugestaltung der Südfassaden behoben werden. Für die Einfahrt in die Tiefgarage war keine Bewilligung der Nachbarn mehr notwendig, da diese vollständig über die eigene Parzelle führte.

Am 22. Mai wurde diese Baueingabe im Amtsblatt und im Dachsemer Gemeindeanzeiger publiziert. Von 2 Seiten wurde der Baurechtsentscheid angefordert und damit das Recht auf Einsprache gewahrt.

Am 16. Juli traf die Bewilligung durch die Baudirektion ein und am 3. September entschied der Gemeinderat Dachsen, unserem Projekt die Baubewilligung zu erteilen. Die Bedingungen dazu wurden im sogenannten Baurechtsentscheid festgehalten. Zum Zeitpunkt der letzten Generalversammlung war die 30-tägige Einsprachefrist noch nicht abgelaufen, sodass wir noch keine zuverlässige Aussage zum weiteren Projektverlauf machen konnten.

Zwei Einsprachen gegen den Baurechtsentscheid

Die WBG "bi de Lüüt" musste leider zur Kenntnis nehmen, dass 2 Nachbarn gegen den Baurechtsentscheid des Gemeinderates Rekurs erhoben hatten. Damit war das weitere Vorantreiben des Projektes einstweilen wieder gestoppt.

Nachbar 1:

Der Vorstand und die Baukommission waren überrascht, dass von dieser Seite eine Einsprache erfolgte, da mit dem Liegenschaftsbesitzer in der Zwischenzeit eine einvernehmliche Lösung gefunden worden war. Nachdem wir im Gespräch klar machen konnten, dass die getroffene schriftliche Vereinbarung (2 Garagenplätze) erst bei der Landübertragung ins Grundbuch aufgenommen werden könne, zog dieser Nachbar die Einsprache zurück.

Nachbar 2:

Der gleiche Nachbar (mit seiner Frau), der bereits den Rekurs gegen den Gestaltungsplan bis vor Bundesgericht gezogen hatte, forderte nun die Verlegung der Garageneinfahrt von der Dorfstrasse an die Güterstrasse. Diese Änderung hätte eine Neuauflage des Gestaltungsplanes zur Folge gehabt und wurde vom Baurekursgericht auch abgelehnt.

Auch die zweite Forderung, der Gemeinderat müsse entweder eine untere Altersgrenze für zukünftige Mieter und Mieterinnen einführen oder mehr Einstellplätze in der Tiefgarage fordern, entbehrte jeglicher rechtlichen Grundlage und wurde folgerichtig ebenfalls vom Gericht abgelehnt.

Nicht der Inhalt dieser 2 Einsprachen machte uns Sorgen, sondern die erneute Verzögerung bis zum Gerichtsentscheid. Unser Antrag, die aufschiebende Wirkung des Rekurses aufzuheben, wurde vom Baurekursgericht abgewiesen.

Warten auf das Gerichtsurteil

So endete das Jahr 2020 mit Warten. Dies ist ja eine Disziplin, in der wir beinahe weltmeisterliche Fähigkeiten entwickelt haben.

Baulandsicherung

Auch die Familie Birrer, die Besitzerin des Schelling-Areals, musste einmal mehr ein weiteres Jahr warten. Es war mit dem Kaufvertrag vereinbart worden, dass der Besitzantritt durch die WBG "bi de Lüüt" erst nach dem Erreichen einer Baubewilligung erfolgen soll. Und mittlerweile war auch die Verlängerung des Vertrages wieder abgelaufen. Wir mussten also mit Birrers eine weitere Vertragsergänzung aushandeln.

Nachdem klar geworden war, dass mit der Einsprache gegen den Baurechtsentscheid eine Verzögerung eintreten würde, die im schlechtesten Fall bis 2023 dauern könnte, mussten wir die Sicherung des Baulandes unbedingt auf dem Notariat beurkunden lassen. Yvonne Birrer stützte den Vorstand in der Ansicht, dass es ja nicht sein könne, dass ein Nachbar mit rechtlich hoffnungslosen Forderungen das ganze Projekt zum Scheitern bringen könne. Dank ihrem grosszügigen Entgegenkommen konnten wir den Kaufvertrag bis 2023 verlängern.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung von 2015 über den Verkauf der Parzelle gegen die Güterstrasse (Spielplatz) ist immer noch rechtskräftig. Der Verkauf dieses Teils des Baulandes erfolgt nach Erreichen der rechtskräftigen Baubewilligung.

Neue Finanzierung

Ein Thema, das den Vorstand das ganze Jahr über immer wieder beschäftigte, war die Frage der finanziellen Sicherung des Projektes. Das Problem war ja einerseits entstanden, weil die Hausbank die befristeten Darlehen nicht mehr als Eigenkapital der Genossenschaft akzeptieren konnte. Andererseits konnte aber wegen der Verzögerungen durch die Rekurse die Realisierung nicht weitergetrieben werden. Durch das Ausbleiben von Mieteinnahmen wurde kein weiteres Genossenschaftskapital geschaffen. Zudem häuften sich laufend Ausgaben an: Darlehenszinsen, Gebühren für neue Bau-eingaben und Bauvisiere, Notariatskosten, nicht gedeckte Anwaltskosten, Architektenhonorare für zusätzliche Planungen.

Wir konnten es auf alle Arten drehen und wenden, das Fazit war immer das Gleiche: Die WBG "bi de Lüüt" braucht mehr Anteilkapital.

Zu diesem Zweck führten wir Gespräche mit Bankenvertretern, mit Gemeinderäten, den Landbesitzern und Immobilienfachleuten. Die Gemeinde Dachsen untersuchte in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit, anstelle der früher geplanten Arztpraxis ein Familien- und Begegnungszentrum einzurichten.

Alle Gespräche und Überlegungen scheiterten jedoch immer wieder daran, dass es nicht möglich war, konkrete Anträge und Verträge ohne eine rechtskräftige Baubewilligung zu machen.

Fazit: Die fehlende Baubewilligung und das fehlende Eigenkapital werden uns auch im nächsten Jahr 2021 einige „Schweisstropfen“ abverlangen.

Informationen in Coronazeiten

Mit dem Lockdown im Frühjahr kam ja das gesellschaftliche Leben praktisch vollständig zum Erliegen. „Bleibt zu Hause!“ und „Abstand halten“ waren angesagt. Sitzungen waren kaum mehr möglich. Auch der Vorstand musste für eine Sitzung zur Videokonferenz Zuflucht nehmen. Informationsabende und Generalversammlung mussten abgesagt und verschoben werden.

In dieser Situation erachtete der Vorstand eine „Trotzdem-Kommunikation“ mit den Mitgliedern als besonders wichtig. Die folgenden schriftlichen Informationen gingen im Jahr 2020 an alle Mitglieder:

- Im März Brief mit Aufruf zur Solidarität und Angebot für Unterstützung.
- Ende Mai Newsletter Nr. 7: Absage der GV im Juni, Informationen zum Projektverlauf. Als Beilage ein Flyer mit Vorstellung des Vorstandes und der Ideen der WBG "bi de LÜüt", alle Mitglieder mit Namen.
- Am 22. Mai Im Gemeindeanzeiger von Dachsen wird die neue Baueingabe publiziert. Ein erklärender Artikel von uns erschien im Gemeindeanzeiger.
- Am 30. Sept. Generalversammlung mit 28 Personen unter Coronabedingungen. Das Protokoll ging an alle Mitglieder.
- Ende Okt. Newsletter Nr. 8: Informationen über die Einsprachen zum Baurechtsentscheid. Weitere Verzögerungen. Warten...
- Dezember Newsletter Nr. 9: Sicherung Bauland dank Vertragsverlängerung durch Familie Birrer. Stand der gerichtlichen Auseinandersetzung. Finanzierungsproblematik.

Auch wenn es in diesem Jahr wenige positive Neuerungen zu übermitteln gab, konnten wir immer auf die volle Unterstützung durch die Mitglieder zählen. Danke.

Statistik

Wegen des erneuten Planungsstopps waren auch dieses Jahr weniger Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen nötig:

- Vorstand: 6 Sitzungen
- Baukommission: 2 Sitzungen
- Finanzkommission: 2 Sitzungen
- Betriebskommission: 1 Sitzung.

Wir durften 2020 3 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Ein Mitglied ist im Verlauf des Jahres 2020 ausgetreten und 3 Mitglieder sind 2020 verstorben. Per 31.12.2020 zählte die WBG "bi de LÜüt" 98 Mitglieder, welche total 119 Anteilscheine à CHF 1000 gezeichnet haben.

Bericht der Finanzkommission

Rechnung 2020

Aufgrund des seit 2017 beschlossenen Planungsstopps beschränkten sich unsere Ausgaben auf das notwendige Minimum. Die dabei entstandenen Aufwendungen haben wir wiederum aktiviert und sind somit auf der Aktivseite unserer Bilanz zu finden. Total wurden 2020 dafür CHF 54'010 ausgegeben.

Die wichtigsten Positionen (Ausgaben) sind nachstehend aufgeführt:

- Architektur	CHF	6'495
- Bauherrenbegleitung / Beratung	CHF	3'719
- Fachplanung	CHF	2'388
- Gebühren / Steuern	CHF	6'351
- Verzinsung private Darlehen	CHF	29'540
- Bauarbeiten / Handwerker	CHF	2'907

In der Position „Architektur“ sind die im 2020 beanspruchten Leistungen an das Architektenteam aufgeführt. Dabei handelt es sich um Aufwendungen zur Einreichung der dritten Baueingabe.

Die Position „Bauherrenbegleitung / Beratung“ beinhaltet u.a. Aufwendungen für die Inanspruchnahme einer Kommunikationsberatung und Anwaltskosten, während in der Position „Fachplanung“ die Abschlusszahlung an die Firma Inpla AG (Ingenieur Planung) berücksichtigt ist.

Unter der Position „Gebühren / Steuern“ fällt vor allem die Rechnung der Baudirektion Zürich über CHF 4'906 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.

Die Kosten für die Baugespanne sind in der Position „Bauarbeiten / Handwerker“ beinhaltet.

Auf eine Entschädigung der durch den Vorstand sowie von den Kommissionen geleisteten Arbeiten wurde wie in den Vorjahren auch im 2020 verzichtet.

Vorstand und Kommissionen der WBG "bi de Lüüt"