

# Protokoll

## Generalversammlung 30. September 2020

19.00 – 20.45 Uhr, Aula des Primarschulhauses Dachsen

### 1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident Fred Höhener begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Pandemie-bedingt hat eine vorgängige Anmeldung erfolgen müssen: Es hatten sich 30 Personen angemeldet, 21 Personen abgemeldet. 2 angemeldete Personen sind nicht erschienen, insgesamt sind 28 Personen in der Aula anwesend.

#### Wahl der Stimmenzähler:

Anwesend sind 26 Stimmberechtigte.

**Als Stimmenzählende wird gewählt:** Brigitta Hogg.

### 2. Protokoll der Generalversammlung vom 12. Juni 2019

Das Protokoll wurde mit der Einladung zur GV verschickt. Fred Höhener stellt die wichtigsten Punkte aus dem Protokoll vor.

**Abstimmung: Das Protokoll wird ohne Einwände genehmigt** und verdankt. Protokollführerin der heutigen Sitzung ist Gesine Schrader-Fischer (Sekretariat).

### 3. Stand des Projektes, Baubewilligung

Fred Höhener und Ernst Roth resümieren die Ereignisse des laufenden Jahres, im Anschluss daran werden Fragen beantwortet:

#### Baueingabe im Jahre 2020:

30. April: Eine überarbeitete Baueingabe wurde eingereicht (neue Einfahrt Garage, neue Süd-Fassaden, neue Visierstangen; in Absprache mit dem Amt für Ortsbildschutz)  
22. Mai: Publikation der Neuerungen im Amtsblatt und im Dachsener

Gemeindeanzeiger

16. Juli: Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich

3. September: **Baurechtsentscheid des Gemeinderates**, Versand am 9. September

Ca. 15. Oktober: Ende der Einsprachefrist gegen den Baurechtsentscheid (30 Tage ab Datum der Zustellung).

#### Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung, sofern bestimmte Auflagen erfüllt sind.

Diese betreffen kantonale Verfügungen betr. Ortsbildschutz, Verkehr, Feuerwehr, usw.; ausserdem gibt es baupolizeiliche Nebenbestimmungen. Die Einsprache gegen den Beschluss des Gemeinderates braucht einen Antrag und eine Begründung sowie Beweismittel.

#### Es gibt die zwei Szenarien:

1. **Keine Einsprache:** Dann würde die Baubewilligung rechtskräftig, die Planung könnte weitergehen und Baubeginn wäre 2021.
2. **Einsprache von Nachbarn:** Das Baurekursgericht würde die Begründung beurteilen (Rekursgrund Höhe der Bauten wurde im letzten Rekurs schon zurückgewiesen. Eine mögliche Einsprache müsste etwas betreffen, das der



Kanton oder Gemeinderat anders beurteilt hat als der Rekurrent; die WBG hat aber jetzt eigentlich alles Erdenkliche beachtet).

Bei einer Einsprache müsste die WBG den Gerichtsentscheid abwarten und der Baubeginn würde sich erneut verzögern. Man könnte jedoch evtl. einen Antrag an das Baurekursgericht bezgl. der Aufhebung der aufschiebenden Wirkung stellen.

Wenn dieser Antrag abgelehnt würde, müsste man u.a. den Kaufvertrag für das Land mit Familie Birrer neu verhandeln, da die Landübertragung dann nicht wie vorgesehen stattfinden kann.

**Der Baurechtsentscheid ist von 3 Nachbarn angefordert worden**, zusätzlich ist er an das Amt für Heimatschutz und an den Behindertenverband gegangen; die letzteren beiden können keine Einsprache erheben, sondern nur begutachten. Mit einem Nachbar (Besitzer des abgebrannten Hauses an der Dorfstrasse) ist man im Einigungsprozess bezgl. gemeinsamer Einfahrt zur Dorfstrasse und Benutzung der Tiefgarage; hier sollte es keine weitere Verzögerung geben.

Aufgrund der nicht realisierbaren Arztpraxis wird noch eine Verwendung für die **Restfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> im Untergeschoss** gesucht. Alfred Weidmann hat an dem Workshop „Altern im Weinland“ diesbezüglich erste Gespräche mit der Spitex geführt; die Spitex muss sich demnächst neu organisieren, da die Räumlichkeiten in Uhwiesen aufgrund des demografisch bedingten Service-Ausbaus nicht mehr ausreichend sind. Die Gemeinden sind in der Verantwortung, stationäre und ambulante Betreuung für die Bevölkerung sicherzustellen.

Entscheidung bezgl. der Restfläche sind aber erst nach Erhalt der Baubewilligung möglich.

## 4. Jahresrechnung 2019

### **Daniel Landolt erläutert kurz die finanzielle Situation der WBG:**

Bei den zusätzlichen Kosten für die Bauverzögerung schlagen vor allen die jährlichen Zinsen für die Darlehen (ca. 30'000.-/Jahr), die bisherigen Kosten für die Visierstangen (10'000.-), die zusätzlichen Architekturkosten für die neue Baueingabe (ca. 15'000.-) und zusätzliche Gebühren und Abgaben (ca. 15'000.-) zu Buche.

Aufgrund der veränderten Bedingungen (fehlende Arztpraxis) muss das Darlehen der Gemeinde neu verhandelt werden. Entscheidungen können aber nur mit einer rechtskräftigen Baubewilligung gefällt werden. Von seitens der Genossenschafter sind keine Darlehen abgeflossen, aber die Rückzahlungen der kurzfristigen Darlehen würden in 3 Jahren fällig.

Die genaue Erläuterung sowie die Abnahme der Jahresrechnung erfolgen zusammen mit derjenigen des Jahresberichtes (s. 5.).

## 5. Jahresbericht 2019

Der Jahresbericht 2019 wurde mit der Einladung zur GV versandt. Fred Höhener erläutert daraus die wichtigsten Punkte: Das Jahr 2019 stand im Zeichen der stetigen Projektänderungen, um mögliche Bauhindernisse aus dem Weg zu räumen.

Es sind 3 neue Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, insgesamt gibt es jetzt 97 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, niemand ist 2019 ausgetreten.

Der verstorbenen Marianne Meierhofer wird gedacht.

Der Präsident der Finanzkommission, Daniel Landolt, stellt die Rechnung 2019 vor. Da die WBG bisher noch keine Mieteinnahmen hat, gibt es nach wie vor keine Erfolgsrechnung und alle Posten werden immer noch aktiviert.

Die grössten Posten sind:

Architekt	22'700.-
Bauarbeiten/Handwerker	7'200.-
Bauherrenbegleitung	- 7'800.- (Rekurs)
Sekretariat/Material	2'000.-
Verzinsung Privatdarlehen	29'500.-

Architekturkosten sind u.a. aufgrund des Ausarbeitens der revidierten Baupläne angefallen. Die Baugespanne stehen immer noch und mussten verändert werden (Bauarbeiten/Handwerker), das Sekretariat ist u.a. zuständig für die protokollarische Begleitung der Sitzungen und die Jahresrechnung. Der „Kapitalzuwachs“ bei dem Posten „Bauherrenbegleitung“ kommt durch die Entschädigungszahlung des Rekurrenten (8000.-) zustande. Insgesamt hat die WBG im Jahre 2019 ca. 60'000.- Franken eingebüsst.

Die Revisionsstelle (Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich) hat eine Prüferische Durchsicht durchgeführt und keine Unstimmigkeiten gefunden; der Finanzbericht ist im verschickten Jahresbericht integriert und kommt zusammen mit diesem zur Abstimmung.

**Abstimmungsfrage: Wer ist mit der Tätigkeit des Vorstandes gemäss Jahresbericht 2019 sowie mit der Rechnung 2019 einverstanden und entlastet damit den Vorstand?**

Der Jahresbericht 2019 sowie die Rechnung 2019 werden mit einer Enthaltung angenommen.

## 6. Budget 2020

Trotz der Unsicherheit im Baubewilligungsverfahren wurde von Daniel Landolt ein grobes Budget 2020 erstellt, das im Wesentlichen demjenigen aus dem Jahre 2019 entspricht:

Architekt	250'000.-
Fachplanung	50'000.-
Sonstige Ausgaben	20'000.-
Verzinsung Darlehen	35'000.- (privat und Handwerker)
<b>Total</b>	<b>355'000.-</b>

**Abstimmungsfrage: Wer ist dafür, das Budget 2020 zu genehmigen?**

Das Budget 2020 wird einstimmig angenommen.

## 7. Anträge von Mitgliedern

Es sind keine Anträge von Mitgliedern eingegangen.

## 8. Varia / Mitteilungen

Es gibt keine sonstigen Mitteilungen.

Alfred Weidmann hat das folgende Gastreferat organisiert:

## **Gastreferat von Samuel Gründler: „Nachhaltige Wärme- und Energieversorgung mit erneuerbarer Energie“**

Samuel Gründler, Geschäftsführer des E+H Ingenieurbüros für Energie und Haustechnik in Schaffhausen, gibt einen Überblick über aktuelle Möglichkeiten der Energieversorgung von Neubauten.

Das nächste Jahrzehnt ist entscheidend für die Realisierung der Klimawende. Laut Bundesrat sind Ersteller von Neubauten angehalten, alternative Energien zu nutzen, damit der Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energien gelingen kann. Dies braucht eine frühzeitige strategische Planung beim Bau (Wärmedämmung, Platz für Speicher, Energienetze, aber auch sommerlicher Wärmeschutz).

Im Gegensatz zu fossilen Energieträgern erfordern nachhaltige Systeme zunächst oft höhere Investitionskosten, kurzfristige Renditenplanung ist hier fehl am Platze. Die Preise für z.B. Photovoltaik (PV)-Anlagen sind in den letzten Jahren aber massiv gesunken, in manchen Kantonen ist der Einbau einer PV-Anlage bei Neubauten jetzt schon Pflicht. Auch bezgl. Nachhaltigkeit sind PV-Anlagen inzwischen so effektiv, dass sie die bei ihrer Herstellung verbrauchte graue Energie nach 1-2 Jahren „amortisiert“ haben.

Herr Gründler stellt anhand verschiedener Beispiele (Haus in Burgdorf, Plusenergiehaus im Gütliweg SH, Wärmeverbund Herdern) mögliche Nutzungen alternativer Energien vor; dabei wird klar, dass Sonnenenergie saisonal nur überbrückbar mit Batterie- oder Wasserspeichern ist; effektiv sind aber auch vernetzte Systeme in Form eines Wärmeverbundes.

Zum Schluss beantwortet Herr Gründler noch Fragen aus dem interessierten Publikum.

Das Ingenieurbüro E+H ist mit der Energieplanung des WBG-Projektes beauftragt; die konkrete Arbeit kann beginnen, sobald die Baubewilligung erfolgt ist. Geplant sind bisher eine PV-Anlage sowie eine Pelletheizung („Winterheizung“).

Fred Höhener dankt allen Beteiligten und schliesst die Versammlung um 20.45 Uhr. Leider muss der Apéro in diesem Jahr ausfallen.

Dachsen, den 04.10.2019

Gesine Schrader-Fischer