

NewsLetter Nr. 1



Editorial

Genossenschaftsbrief, Rundbrief, Neuer Brief, Neus vo bi de Lüüt, Infoblatt ... Der Titel soll so klar sein wie der Inhalt dieses Schreibens, aber was passt? Der Vorstand hat sämtliche Hirnzellen angeschaltet und alle Alternativen des modernen englischen Begriffs „Newsletter“ geprüft — und wieder verworfen. So starten wir unsere heutige und zukünftige periodische Neuigkeiten eben mit „Newsletter Nr. 1“. Der Genossenschaftsvorstand und die Kommissionen wollen auf diesem Weg die neuesten Informationen an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschafte(r) regelmässig weiterleiten. Vorgesehen sind etwa 4 Newsletter pro Jahr.

So berichtet in dieser Ausgabe der Vorstand über das Verfahren des Rekurses, die Baukommission über die aktuelle Planung, die Finanzkommission erläutert die gute Situation bei der Finanzierung und die Betriebskommission „spielt mit ihren Zahlen“ rund um die Vermietung der zukünftigen Wohnungen.

Zu guter Letzt ist das aktuelle Organigramm der WBG "bi de Lüüt" beigefügt. Das sind die Akteure, die nach wie vor mit viel Enthusiasmus und Zuversicht die Wohnmöglichkeiten von älteren Leuten in Dachsen verbessern möchten. In diesem Sinn ist auch dieser Newsletter verfasst.
Fred Höhener



Fassadenstudien: Neu und Alt kombinieren

Das sind die Akteure, die nach wie vor mit viel Enthusiasmus und Zuversicht die Wohnmöglichkeiten von älteren Leuten in Dachsen verbessern möchten. In diesem Sinn ist auch dieser Newsletter verfasst.

Rechtsstaat oder Bananenrepublik

Eine Rekurs gegen den Gestaltungsplan verzögert den Baubeginn. Ärgerlich, aber trotzdem die Grundlage für unser geordnetes und friedliches Zusammenleben.

Herr Ingo Rieger und Frau Doris Walzthöny haben einen Rekurs gegen die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die kantonale Baudirektion eingereicht. Wir haben ja bereits darüber berichtet.

Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt" 12. Oktober 2016

Das Verfahren nimmt nun seinen Lauf:

- Unser Anwalt, Hr. Thomas Elmiger von der WBG Schweiz, hat am 24. August dem Baurekursgericht eine Rekursantwort eingereicht und beantragt, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen und die Kostenfolge sei von den Rekurrenten zu tragen. Dieser Antrag umfasst 2 Zeilen, die Begründung 17 Seiten und 22 Beilagen. Selbstverständlich haben auch die Baudirektion und der Gemeinderat Dachsen je eine Rekursantwort eingereicht. Mit den gleichen Anträgen.
- Diese Antworten sind den Rekurrenten zugestellt worden mit der Rechtsbelehrung, dass sie bis zum 24. September ihre Sichtweise zu den 3 Rekursantworten als Replik einreichen könnten. Dies ist auch geschehen und nun können die Gegenparteien innert 20 Tagen auf die Replik ebenfalls wieder mit einer Duplik antworten.
- Anschliessend wird im November ein Augenschein auf dem Baugelände in Dachsen vom Gericht angeordnet. 3 Richter, der Gerichtsschreiber, die Vertreter der Baudirektion, des Gemeinderats und der WBG "bi de Lüüt" als auch die Rekurrenten werden dazu eingeladen. Es geht dabei darum, dass Herr Rieger und Frau Walzthöny an Ort und Stelle darlegen können, was sie an der geplanten Überbauung stört und sich das Gericht ein klares Bild von den örtlichen Verhältnissen machen kann. Es geht aber auch darum, dass sich das Baurekursgericht nicht dem Vorwurf aussetzen muss, die Anliegen von Rekurrenten zu wenig ernst zu nehmen.



Wir sind überzeugt, dass die Argumente der Rekurrenten den Gestaltungsplan nicht gefährdet. Der Rekurs wird abgewiesen werden, da wir weder gegen die Bau- und Zonenordnung verstossen, noch irgendwelche Fehler im Ablauf des Bewilligungsverfahrens für den Gestaltungsplan gemacht haben. Also: Ausser Spesen, nichts gewesen.

Das ist ärgerlich für alle Beteiligten. Ärgerlich für die Architekten, für die Gremien der Wohnbaugenossenschaft, aber vor allem für die Ärzte, Gewerbe- und Wohnungsmieter, welche sich bereits fest angemeldet haben und nun mit der Unsicherheit des Zügeltermins leben müssen. Ärgern werden sich aber auch die Rekurrenten, es sei denn sie seien bereits zufrieden, wenn sie die Überbauung verzögern können.

Wohnbaugenossenschaft “bi de Lüüt“ 12. Oktober 2016

Bei allem Ärger, eines dürfen wir nicht vergessen: Die Möglichkeit eines Bürgers gegen einen Behördenentscheid Rekurs einzulegen, ist ein grosses Verdienst unserer Rechtsordnung. Dieses Recht schützt uns vor Willkür und Korruption. Auch wenn in unserem konkreten Fall bereits viele Einflussmöglichkeiten auf unser Projekt nicht genützt



worden sind und ein Gespräch mit den Rekurrenten von diesen verweigert wird, sind die Vorteile einer unabhängigen Rechtsprechung nicht zu unterschätzen. Lieber die Nachteile des Rechtsstaates in Kauf nehmen, als die Zustände einer sogenannten Bananenrepublik herbei wünschen, wo nur die Mächtigen und Reichen zu ihrem Recht kommen.

Der Vorstand wünscht allen zukünftigen Mietern viel Geduld und Gelassenheit in dieser Sache. Wir versuchen mit allen Mitteln, die Bauverzögerung so klein wie möglich zu halten. (FH)

Küche, Bad, Fassaden

Auch ohne Baubewilligung kann die Planung weiter gehen. Für die Ausschreibung der Arbeiten und die Erstellung eines möglichst genauen Kostenvoranschlags ist dies nötig. Ein Restrisiko ist damit verbunden.

Die Baukommission und der Vorstand haben an der letzten Generalversammlung versprochen, der Genossenschaft vor Baubeginn einen Kostenvoranschlag vorzulegen, der auf konkreten Offerten von Handwerkern basiert. Um dies zu erreichen, müssen die Detailpläne und die Offertunterlagen den Unternehmern zugestellt werden.

Die Architekten arbeiten im Moment daran, diese Grundlagen zu erarbeiten. Zum Beispiel sind erste Studien für die Fassadengestaltung in Arbeit. Die Baukommission wird sich einige bereits erstellte Holzfassaden ansehen und dann auf Grund von Vorteilen und Nachteilen, von Kosten und gutem Einfügen ins Dorfbild die Wahl treffen. Die Holzbauunternehmen können dann mit diesen Vorgaben offerieren.



In gleichem Stil geht es auch mit allen anderen Elementen des Projektes weiter: Die Gestaltung und Ausrüstung der Küchen, der Bäder, der Treppenhäuser und viele weitere Details. Nur wenn die gewünschten Leistungen der Unternehmer möglichst genau definiert sind, können vergleichbare Offerten eingeholt werden und damit auch die Konkurrenz spielen. Für die WBG "bi de Lüüt" heisst das: Eine gute Qualität zum möglichst günstigsten Preis erhalten.

Allerdings sind der Planung im Moment enge Grenzen gesetzt: Ohne rechtsgültige Baubewilligung ist es schwierig Offerten einzuholen. Wir müssen also nach Abschluss der Detailplanung das Resultat der rechtlichen Auseinandersetzung mit den Rekurrenten abwarten. Ohne Gestaltungsplan keine Baubewilligung, ohne Baubewilligung keine Offerten, ohne Offerten kein Kostenvoranschlag und ohne Kostenvoranschlag kein Baubeginn.

Wenn wir aber die Bauverzögerung möglichst gering halten wollen, bleibt uns keine andere Wahl, als die Detailplanung voranzutreiben. Auch wenn das Risiko theoretisch besteht, dass wir das Projekt grundsätzlich nochmals überarbeiten müssen. Eine laufende Risikoabschätzung ist also in nächster Zeit eine Kernaufgabe von Vorstand und Baukommission. (FH)

