

Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer, liebe Bekannte

Gerne stelle ich euch die 8. Bildtolen-Post zu.

Ich wünsche euch allen eine schöne Adventszeit, frohe Weihnachten und ein glückliches neues Jahr.
Vielleicht können wir ja darauf in Wildhaus anstossen!

Mit lieben Grüssen



Matthias Rohrbach
Mörsburgstrasse 10b
8472 Seuzach

Mail: matthias@rohrbach.ch
Fixnetz: +41 (0)52 335 11 61
Fax: +41 (0)52 335 03 48
Mobile: +41 (0)79 640 18 45

Geht an:

Per Mail:

R. Bleiker
E. Brunner
R. Buck
U. u. C. Fischbacher
M. Fischer
H.R. Gfeller (Tiefgarage)
M. u. K. Hüssy
C. u. A. Looser
R. u. L. Meier
H. Müller
C. u. N. Scharpf
A. Tobler (Mieterin Whg. Lengwiler)
T. von Meyenburg
M. und B. Wanger
sowie
K. von Meyenburg
N. Breitenmoser
R. Müller, Ahornstr. 2 (Bekannte von Matthias)
G. Zehnder

Per Post:

H. Lengwiler
J. und R. Moser
G. u. G. Schenk

Z. Djuric (Hauswart)

E-Mail ?

Informationen zur Überbauung Bildtolen

1. Übersicht über erledigte Arbeiten im 2014

Wie bereits angekündigt, habe ich eine Übersicht über die meisten erledigten Arbeiten erstellt. Diese füge ich als separate Datei bzw. Kopie dieser Bildtolen-Post bei. Ich möchte dazu nochmals betonen, dass ich diese Arbeiten sehr gerne und völlig freiwillig mache.

Die Rechnungen der verschiedenen Firmen habe ich soweit möglich kontrolliert und an Herrn Guido Zehnder zur Zahlung freigegeben.

Die Revisoren (Rolf Meier und ich) werden dann anlässlich der Revisorenprüfung anfangs 2015 diese gesamthaft prüfen.

Für Fragen und Auskünfte stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

2. Veranstaltungskalender

An beiden Anschlagbrettern (oberes und unteres Haus) sind regelmässig die aktuellen Veranstaltungskalender angeschlagen. Hier werden alle Veranstaltungen, die Toggenburg Tourismus gemeldet werden, veröffentlicht. Die Veranstaltungskalender gibt es gratis bei Toggenburg Tourismus.

3. Wassereinbruch Waschraum oberes Haus

Da habe ich noch keine weiteren Informationen. Sobald wir Näheres in Erfahrung bringen können, werde ich wieder informieren.

4. Entlüften der Heizungsanlage

Da in einer Dachwohnung die Heizkörper entlüftet werden mussten und Wasser in die Heizungsanlage nachgefüllt werden musste, werde ich mich diesem Thema mal annehmen. Dabei habe ich alle Dachwohnungsbesitzern gebeten, mir über ihre Erfahrungen mit Entlüften zu berichten. Ich werde zudem auch mit dem Hauswart Zoran Djuric sprechen.

Je nach Ergebnis werde ich dann mit einem Heizungsfachmann Kontakt aufnehmen, um mögliche Massnahmen zu diskutieren. Auch hier bleibe ich am Ball!

Informationen aus Gemeinde und Organisationen

- **Hotel und Restaurant «Hirschen» Wildhaus**

Im Wildhauser «Hirschen» hat die sechste Generation die Verantwortung übernommen. Ein guter Zeitpunkt um dem Haus ein neues Erscheinungsbild zu geben und die Planung der Zukunft in Angriff zu nehmen.

Sie Anfang November ist Michael Müller, der Ehemann von Simone Müller-Walt, mitverantwortlich für die Leitung des Hotels Hirschen. Ebenso neu im Haus ist Küchenchef Matthias Schmidt. Gemeinsam wollen die drei dem «Hirschen» optisch und kulinarisch neue Glanzpunkte verleihen. Ab Anfang Dezember ist unter anderem eine teilweise Neugestaltung des Restaurants im Gange. Grössere Investitionen sollen bis 2021 getätigt werden. Ich wünsche dem Trio viel Glück und Erfolg.

- **Voranschlag 2015 der Gemeinde Wildhaus – Alt St. Johann**

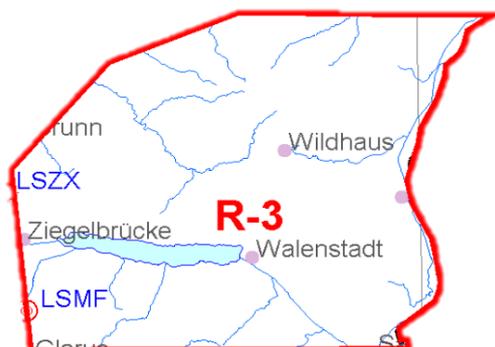
Ich habe in der letzten Bildtolen-Post kurz über den Voranschlag 2015 berichtet. An der inzwischen stattgefundenen Bürgerversammlung wurde dieser diskussionslos genehmigt.

- **Fluglärm im Raum Säntis – Speer**

Bekanntlich ist der Raum Mollis – Balzers – Oberriet – Ebnat Kappel – Niederurnen – Mollis ein Trainingsgebiet (LS-R 3 Speer / FL 130/100¹) für die Schweizer Luftwaffe. In diesem Gebiet wird regelmässig mit den Pilatus PC-21 trainiert. Wir alle haben diesen teilweise unangenehmen Lärm auch mitbekommen.

An einer kürzlich stattgefundenen Medienkonferenz wurde informiert, dass sich an der Lärmemission künftig nichts ändert. Zudem wurde bekannt, dass auf eine Entwicklung eines leiseren Propellers verzichtet werde, da dies zu viel koste und zu wenig bringe. Nachdem bereits eine Sommerferienpause erwirkt werden konnte, versucht nun Toggenburg Tourismus, eine weitere Trainingspause für die Herbstferien zu erwirken. Dies sei allerdings sehr schwierig.

Weitere Informationen sind erhältlich bei der Schweizer Luftwaffe unter www.luftwaffe.ch. Die Trainingsdaten mit den entsprechenden Zeiten können auf folgender Website täglich abgerufen werden: www.skyguide.ch/de/services/aim-services/dabs/.



¹ FL 130/100 entspricht einer Trainingshöhe zwischen ungefähr 3'000 und 4'000 Metern ü. M.

- **Sprungschanze Wildhaus**

Vom Chef Skisprung OSSV, Ueli Forrer habe ich in Erfahrung bringen können, dass am 10./11. Januar 2015 ein Wettkampf der Helvetia-Nordic-Trophy stattfindet.

Im Winter sei es echt schwierig, genügend Helfer zu finden, die die Schanze für Trainings und Wettkämpfe herrichten (stampfen, abziehen, fräsen usw.).

Im Sommer finden die Trainings jeweils am Donnerstagabend von 18:00 – 20:00 Uhr statt.

- **Bergwinter**

Die Bergbahnen Toggenburg informieren, dass in der Wintersaison wiederum folgende Sachen angeboten werden:

- **Happy Friday**

vergünstigte Tageskarte und günstiges Mittagmenü jeweils am Freitag

- **Family Line**

Zum Funpark Snowland kommt dieses Jahr zum 2. Mal die Family-Line dazu.

- **Events**

Silvesterfeier im Oberdorf, Grille&Johle, 5-Lieber-Metzgete, Musikplausch, Fondue-Plausch usw. sind weitere Angebote der Bergbahnen.

- **Wildhauser Talente**

Im Chuchitobel findet auch dieses Jahr die Ausstellung «Wildhauser Talente» statt.

Vom 26. – 28.12.2014 geben Wildhauser Talente und Gastaussteller Einblick in ihr Schaffen und zeigen, wie vielfältig Kunst sein kann.

Vernissage mit Apéro und musikalischer Unterhaltung: 26.12.2014 ab 17:00 Uhr

- **Baubewilligungen Oktober-November 2014**

In diesem Zeitraum ist unter anderem die Bewilligung für den Neubau einer Windturbine auf Gamplüt (Peter Koller) erteilt worden.

- **Handänderungen Oktober-November 2014**

In diesem Zeitraum ist auch die Handänderung von den bisherigen Eigentümern des Grundstücks östlich von unserer Liegenschaft (Projekt Alpdörfli mit 9 EFH) an die ELMONT Bau GmbH vollzogen worden.

Toggenburger Tagblatt 5.12.14

Artikel zum Thema Zweitwohnungsinitiative

Die Dossiers zur Zweitwohnungs-Initiative werden immer umfangreicher, wie Gemeindepräsident Rolf Züllig bestätigt. Was am 12. März 2012 von der Mehrheit des Schweizer Volkes angenommen wurde, bringt der Tourismusgemeinde ein ganzes Bündel Probleme. «Die Verordnung dazu wurde in aller Eile erstellt, zudem wurde lange diskutiert, ab wann die Initiative angewendet werden muss, und nun ist ein Gesetz in Vorbereitung, das in Bezug zur Definition von Geschossflächen in einzelnen Teilen der Verordnung widerspricht», so Rolf Züllig. Konkret bedeutet dies, dass die ursprünglichen Zusicherungen – Wahrung des Besitzstandes – durch verschiedene Begriffe und Widersprüche in Frage gestellt werden. Einer dieser Begriffe ist die Bruttogeschossfläche, welche in den verschiedenen Schweizer Kantonen unterschiedlich interpretiert wird. Nun komme die Bezeichnung Hauptnutzfläche nach Architektennorm SIA 416 ins Spiel. «Doch auch da sind Unsicherheiten vorhanden, denn es gibt den Begriff Haupt- und Nebennutzflächen, und wenn ich den Gesetzesentwurf dazu lese, helfen die verwendeten Begriffe nicht wirklich weiter.» Und auch die Zusicherung: «Die am 11. März 2012 bereits bestehenden Wohnungen werden grundsätzlich mit keinerlei Einschränkungen belegt», ist heute nicht einmal mehr das Papier wert, auf der sie geschrieben wurde.

Ersatz ja, Erweiterung nein

Dabei möchten Rolf Züllig und seine Mitarbeitenden des Bauamts den Besitzern von Zweitwohnungen verbindliche Auskünfte erteilen. «Doch das ist aktuell nicht möglich, denn auch die Juristen des Kantons machen widersprüchliche Angaben. Wer sein Ferienhaus umbauen möchte, sollte deshalb während der Zeit der Rechtsunsicherheit nur Bestehendes ersetzen», so der Gemeindepräsident. Eine Küche oder ein Bad in der genau gleichen Grösse und im gleichen Raum erneuern sei kein Problem, bei einer Erweiterung oder einem Anbau gebe es Vorbehalte. «Uns sind die Hände gebunden, denn solange uns die Juristen nicht sagen können, was Sache ist, heisst es abwarten», erklärt Rolf Züllig. Von einem Juristen, der einen Bauinteressenten vertritt, habe er Auskunft erhalten: «Die Gemeinde als Bewilligungsbehörde darf sich nicht auf ein Gesetz abstützen, das noch nicht in Kraft ist.» Aufgrund dieser Juristeneinschätzung könnte die Gemeinde einem Zweitwohnungsbesitzer einen Aus- oder Anbau bewilligen. Wenn aber der Zweitwohnungsbesitzer nach Inkrafttreten des Gesetzes mit einer Rückbauforderung konfrontiert würde, weil ja schon die Annahme der Initiative den Ausbau ausschliesst, so die andere Juristenmeinung, kämen dann sicher Forderungen auf die Gemeinde zu, weil sie den Bau bewilligt hat, dies die Überlegungen von Rolf Züllig. Für das Bauhauptgewerbe sei die Situation ungemütlich, so der Gemeindepräsident. Im laufenden Jahr konnten in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann keine Wohnbauten bewilligt werden. «Doch diese Bauvorhaben sind die Grundlagen für die Bauunternehmer und wenn nun sogar kleinste An- und Umbauten bei Ferienhäusern verunmöglicht werden, ist dies hart fürs Bauhauptgewerbe.»

Weg von kalten Betten

Ziel der Initiative wäre, dass in den Tourismusregionen die vorhandenen Betten vermehrt genutzt werden. Wer nun auf der Homepage des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) recherchiert, wird auch nicht wirklich klug. Da steht einerseits, dass der Bundesrat am 22. August 2012 die Verordnung über die Zweitwohnungen erlassen hat. Diese wurde per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Diese Verordnung gelte nun bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zum Verfassungsartikel. Auch für Züllig bleiben mehr Fragen offen, als Antworten erhältlich sind. Denn auch beim Thema «qualifiziert touristische Nutzung von Zweitwohnungen» – solche könnten in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen noch gebaut werden – fehlen die genauen Grundlagen. «Wie soll kontrolliert werden, ob und wie jemand eine Wohnung vermietet? Welche Parameter werden gesetzt, und wo liegen die Grenzen?»