

PROTOKOLL

***der ersten Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark, 8103 Unterengstringen vom 23. Februar 2010,
19.00 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung***

Traktanden

1. Begrüssung / Vorstellung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Wahl der Ausschussmitglieder, Information
4. Budget 2010, Besprechung
5. Änderung Reglement
(Garten/ausschliessliches Benutzungsrecht)
6. Hauswartung, Besprechung und Vergabe
7. Newsletter Dahlienpark
8. Unterhaltsvertrag Torservice, Besprechung und Vergabe
9. Diverses

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und stellt Frau Nicole Stöckli, welche anstelle von Frau Sarina Candinas neu für den Dahlienpark zuständig ist, kurz vor. Herr Reto Lötscher übernimmt den Vorsitz und teilt mit, dass Frau Nicole Stöckli das Protokoll führen wird und hält fest, dass die Ausschussmitglieder zusammen mit der Einladung am 11. Februar 2010 alle erforderlichen Unterlagen erhalten haben.

2. Besprechung/Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Traktandenliste verschiedentlich angepasst werden musste und jeweils per E-Mail versandt wurde. Die mit E-Mail vom 22. Februar 2010 von Herrn Stéphane Mingot gewünschten Traktanden werden wie im Vorfeld kommuniziert unter der Rubrik „Diverses“ besprochen. Herr Reto Lötscher erkundigt sich, ob alle im Besitz der neuesten Traktandenliste sind und ob dazu Fragen oder Ergänzungen bestehen.

Alle Ausschussmitglieder sind im Besitz der aktuellen Traktandenliste und verlangen keine Änderungen oder Ergänzungen. Die vorliegende Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

3. Wahlen

Revisoren / Delegierte bzw. Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende erklärt, dass die vorgeschlagenen Ausschussmitglieder, respektive Revisoren anlässlich der ersten ordentlichen Jahresversammlung von der Vollversammlung gewählt resp. bestätigt werden müssen. Aufgrund der Dringlichkeit einiger Punkte ist es aber notwendig, dass bereits vor der definitiven Wahl eine erste Besprechung stattfindet. Die Verwaltung bittet um Verständnis für dieses Vorgehen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen der Verwaltung zur Kenntnis.

4. Information provisorisches Budget 2010

Das Budget 2010 wurde am 11. Februar 2010 zusammen mit der Einladung der Sitzung allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Der Vorsitzende erläutert die einzelnen Positionen sowie die geplante Verrechnung der Kosten. Das Budget beruht noch immer auf Erfahrungszahlen der Verwaltung. Herr Walter Brosi macht darauf aufmerksam, dass die für die Position 4950 Unterhalt Grünflächen die im Jahr 2009 budgetierten Kosten nicht verrechnet werden dürfen, da diese noch von der Implenia Generalunternehmung AG getragen werden müssen. Der Vorsitzende bestätigt diese Aussage und informiert weiter, dass die Grundgebühren (Amortisation/Unterhalt) für die Heizung nach Wertquoten verteilt werden und nur die Wärmelieferung und das Warmwasser nach effektivem Verbrauch abgerechnet werden (NeoVac AG). Die Kehrrichtgebühren werden von der Gemeinde nach Haushalt

(Pauschalgebühr) verrechnet. Die übrigen Kosten werden nach der im Reglement aufgeführten Nebenkostenquote den Eigentümern verrechnet.

Das Budget 2010 über Fr. 505'200.00 wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss empfiehlt die Annahme des vorliegenden Budgets.

5. Änderung Reglement

5.1. Ausschliessliches Benützungsrecht

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Eigentümerin (Colorith AG) der beiden Attikawohnungen D8 + D9, die Terrasse, welche sich zwischen den beiden Wohnungen befindet, ebenfalls nützen möchten. Da diese Fläche bisher nicht als ausschliessliches Benützungsrecht gilt, ist die Benützung nur mit einer Anpassung/Änderung des Reglements möglich.

Nach kurzer Besprechung des Anliegens machen die Ausschussmitglieder den Vorschlag, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft für dieses Entgegenkommen entschädigt werden sollte. Die Colorith AG wird gebeten, zu Händen der ersten ordentlichen Versammlung einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

Die Ausschussmitglieder sind der Ansicht, dass die gewünschte Reglementsanpassung entschädigt werden müsste und fordern im Namen aller Eigentümer die Colorith AG auf, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

5.2. Satellitenanlagen

Herr Reto Lötscher informiert, dass an der Fassade der Attikawohnung B9 eine Satellitenanlage montiert wurde. Im Reglement bedarf es dafür die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Bei der Verwaltung sind in der Zwischenzeit mehrere Anfragen eingegangen, ob Satelliten-Anlage aufgestellt resp. montiert werden dürfen.

Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder, dass eine Reglementsänderung keinen Sinn macht und sofern zwingend notwendig, die Eigentümer ihre Satellitenanlagen so aufstellen, dass diese a) nicht mit dem Gebäude verbunden (Fassade/Dach) sind und b) für die anderen Eigentümer nicht sichtbar sind.

Die Ausschussmitglieder sind gegen eine Anpassung des Reglements. Satellitenanlagen sollten nur aufgestellt werden, wenn diese nicht mit dem Gebäude verbunden und von aussen nicht sichtbar sind.

5.3. Gartengestaltung

Der Vorsitzende teilt mit, dass gemäss dem aktuell gültigen Reglement die Grünflächen, welche zum ausschliesslichen Benützungsrecht zählen, nicht verändert werden dürfen. Aus diesem Grund ist das Bepflanzen der Grünfläche oder das Aufstellen von Bauteilen (Rankgerüste, Sichtschutzwände, etc.) nicht gestattet.

Einige Eigentümer haben in der Zwischenzeit bereits kleinere oder auch grössere Veränderungen in diesem Bereich vorgenommen. Aus diesem Grund wurde anlässlich der Besprechung über das weitere Vorgehen resp. eine allfällige Anpassung des Reglements gesprochen. Herr Wernli teilt mit, dass alle Eigentümer des Hauses H mit der Gartengestaltung von Herrn Kilchenmann einverstanden sind. Nach kurzer Diskussion beschliessen die Ausschussmitglieder auf eine Änderung des Reglements zu verzichten, da alle

Eigentümer mit dem Kauf der Wohnung das Reglement erhalten und akzeptiert haben. Dies hat zur Folge, dass bereits ausgeführte Veränderungen rückgängig gemacht werden müssen oder die betroffenen Eigentümer zu Händen der ordentlichen Eigentümerversammlung einen eigenen Antrag für eine Anpassung und/oder Änderung des Reglements stellen müssen.

Die Ausschussmitglieder halten am bestehenden Reglement fest. Die Grünflächen, welche als ausschliessliche Benützungsrechte gelten, dürfen nicht verändert werden.

6. Hauswartung

Die Verwaltung hat im Vorfeld der Besprechung ein Pflichtenheft erstellt und auf dieser Basis vier vergleichbare Offerten (Gebrüder Vogel, Home Service AG, Alphaplan AG und IC Hauswart AG) eingeholt. Nach Prüfung der Angebote wurde eine Übersicht erstellt und den Ausschussmitgliedern zusammen mit der Einladung zur Vorbereitung zugestellt. Auf Wunsch von Herrn Walter Brosi wurde kurz vor der geplanten Besprechung noch ein fünftes Angebot von der Firma AM Hauswart AG eingeholt.

Der Vorsitzende stellt die verschiedenen Firmen kurz vor. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile beschliessen die Ausschussmitglieder einstimmig, dass ab 1. April 2010 die Hauswartung von der Firma IC Hauswart AG ausgeführt werden soll. Die Gartenarbeiten werden in Zukunft und bis auf Weiteres von der Firma Lüscher AG, welche bereits im Auftrag der Implenia Generalunternehmung AG für die Gartengestaltung verantwortlich war und damit die Gegebenheiten gut kennt, ausgeführt.

Die Ausschussmitglieder beschliessen einstimmig, dass die Hauswartung (ohne Umgebung) ab 1. April 2010 von der Firma IC Hauswart AG ausgeführt wird. Die Gartenanlage wird von der Firma Lüscher AG unterhalten.

7. Newsletter

Auf Anregung eines Eigentümers hat die Verwaltung die Erstellung eines Newsletter für den Dahlienpark geprüft und anlässlich der Besprechung den Ausschussmitgliedern vorgestellt. Nach Besprechung und Präsentation eines Entwurfs wurde beschlossen, dass dieses

Medium für die Weitergabe wichtiger und/oder nützlicher Informationen ideal ist. Der Newsletter wird nicht regelmässig erscheinen, sondern nur dann wenn wichtige Informationen anstehen. In diesem Zusammenhang wird noch die Frage gestellt, ob die Website www.dahlienpark.ch allenfalls erhalten und weitergeführt werden kann. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag und die allfällig damit verbundene Kosten prüfen und wieder informieren.

Die Einführung eines Dahlienpark Newsletters wurde von den Ausschussmitgliedern einstimmig gutgeheissen.

8. Unterhaltsvertrag Torservice

Die Wartungsofferte der Firma Berico AG (Herstellerfirma) wurde am 11. Februar 2010 zusammen mit der Einladung der Ausschuss-Sitzung allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Eine Konkurrenzofferte (Kaba Gilgen AG) wurde anlässlich der Besprechung den Eigentümern übergeben. Herr Markus Wernli macht darauf aufmerksam, dass seine Erfahrungen mit der Firma Berico nicht immer gut waren. Die Ausschussmitglieder entscheiden nach kurzer Besprechung und Abwägung aller Vor- und Nachteile sich für den

Wartungs-Typ „Basis“ der Firma Berico AG. Die Verwaltung wird den Vertrag wunschgemäss abschliessen.

Die Ausschussmitglieder entscheiden sich für das Angebot der Herstellerfirma Berico AG, Variante „Basis“.

9. Diverses

Umgebung/Bepflanzung

Die Ausschussmitglieder teilen der Verwaltung mit, dass die Bepflanzung der Umgebung noch nicht vollkommen abgeschlossen sei respektive, dass die meisten Töpfe noch nicht bepflanzt wären.

Der Vorsitzende teilt mit, dass gemäss Implenia Generalunternehmung resp. der Abnahme vom 29. September 2009 alle Pflanzen geliefert und eingepflanzt wurden. Es wird vereinbart, dass der Frühling abgewartet wird und sich die Verwaltung im Fall von fehlenden Pflanzen direkt mit der Implenia Generalunternehmung AG in Verbindung setzen wird.

Da Herr Walter Brosi sich nach dem Pflanzplan erkundigt, teilt der Vorsitzende mit, dass dieser der Verwaltung vorliegt und bei Bedarf eingesehen werden kann.

Treppenhausreinigung

Ein Ausschussmitglied macht die Verwaltung darauf aufmerksam, dass die Treppenhausreinigung zurzeit zu Lasten der Eigentümergemeinschaft geht. Die Kostenverteilung muss mit der Implenia besprochen werden, da durch den Ausbau diverser Wohnungen noch immer viel mehr Aufwand entsteht, als bei einer normalen Nutzung des Treppenhauses. Die Verwaltung wird auch dieses Thema mit der Implenia Generalunternehmung AG besprechen und die Ausschussmitglieder wieder informieren.

Termine

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Ausschuss-Sitzung grundsätzlich einmal jährlich, jeweils vor der ordentlichen Versammlung, stattfinden wird. Sofern notwendig oder gewünscht, besteht natürlich auch die Möglichkeit, dass sich die Ausschussmitglieder öfters (z.B. 2 x pro Jahr) zu einer Besprechung treffen.

Herr Stéphane Mingot äussert den Wunsch, dass die Einladungen in Zukunft früher erfolgen sollten. Die Verwaltung wird sich bemühen, diesem Wunsch nachzukommen.

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass die erste ordentliche Stockwerkeigentümersversammlung am Dienstag, 8. Juni 2010 stattfinden wird. Ort und Zeit werden noch mitgeteilt.

Gebäudeschätzung

Die Gebäudeschätzung (GVZ) wird voraussichtlich im Mai/Juni 2010 stattfinden. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die Eigentümer bei der Steuerverwaltung eine Fristverlängerung beantragen.

Erreichbarkeit Hauswart

Die Ausschussmitglieder möchten wissen, wie der Hauswart auch ausserhalb der Bürozeiten erreichbar ist. Die Telefonnummer von der Gebäudereinigung Vogel (ab April 2010 IC Hauswartung) wird zusammen mit dem Newsletter mitgeteilt.

Hauseingänge/Treppenhaus

Die Verwaltung macht die Ausschussmitglieder darauf aufmerksam, dass zum Schutz der Treppenhäuser und allen Eigentümern, sämtliche Velos und/oder Spielgeräte aus den

Treppenhäusern zu entfernen und entweder im Veloraum, im Keller oder in der eigenen Wohnung abzustellen sind. Zudem schreibt auch die Feuerpolizei vor, dass alle Fluchtwege (Treppenhäuser, Kellerdurchgänge, Hauseingang, etc.) jederzeit frei sein müssen und nicht mit Material verstellt werden dürfen. Ebenso müssen sämtliche Türen, vor allem der Veloraumzugang, immer geschlossen bleiben.

Zahlungstermine

Die Ausschussmitglieder machen die Verwaltung auf die sehr kurzen Zahlungsfristen der Akontobeträge Budget 2010 aufmerksam. Herr Reto Lötscher entschuldigt sich für diese zu kurz angesetzte Frist und hält fest, dass die Beträge selbstverständlich auch innert 30 Tagen überwiesen werden können. In Zukunft werden die Akontogesuche (Zahlungstermine gem. Reglement per 1. Januar und 1. Juli) früher erfolgen.

Lampion/Beleuchtung Treppenhaus

Herr Reto Lötscher bittet die Ausschussmitglieder, die Verwaltung zu informieren, sofern innerhalb eines Hauses entschieden wird den Lampion zu entfernen.

Die Ausschussmitglieder möchten den Einbau von Bewegungsmeldern im Treppenhaus prüfen, Herr Reto Lötscher teilt mit, dass eine entsprechende Offerte bereits vorliegt.

Die Untergemeinschaften, welche eine solche Offerte (Richtpreis) verlangt haben, werden diese in den nächsten Tagen mit separater Post erhalten.

Garantieabnahme

Im April 2011 (Häuser E/H/J/K) resp. September 2011 (Häuser A/B/C/D/G/F) läuft die 2-jährige Garantiefrist aus, die Verwaltung teilt mit, dass die Eigentümer rechtzeitig informiert werden, bevor die entsprechenden Abnahmen stattfinden.

Situationstafel

Die Ausschussmitglieder äussern den Wunsch, dass bei den Zugängen des Dahlienparks Situationstafeln montiert werden sollten. Herr Reto Lötscher informiert die Ausschussmitglieder, dass diesbezüglich mit dem Gartenarchitekten bereits Gespräche stattgefunden haben. Sobald ein erster Entwurf vorliegt, wird sich die Verwaltung wieder melden.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 22.00 Uhr.

Zürich, 16. März 2010 / rev. 23. März 2010 / ns

Für den Vorsitz

Reto Lötscher

Für das Protokoll

Nicole Stöckli