

PROTOKOLL

***der ersten ordentlichen Eigentümer-Versammlung der
Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen
vom 8. Juni 2009, 19.30 Uhr, im Gemeindesaal***

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Protokolle der konstituierenden Versammlungen
3. Genehmigung der Traktandenliste
4. Genehmigung der Abrechnung 2009, inkl. Entlastung der Verwaltung
5. Anträge

Verwaltung:
 - Signaletik Beschriftungskonzept
 - Reglementsänderung, ausschliessliches Benützungsrecht Colorith AG
Eigentümer:
 - Reglementsänderung, ausschliessliches Benützungsrecht Gartensitzplätze
6. Budget 2010
7. Wahlen
 - Revisoren
 - Delegierte bzw. Ausschussmitglieder
8. Diverses

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Stockwerkeigentümer und stellt Frau Nicole Stöckli und Frau Sarina Candinas und sich selber kurz vor. Herr Reto Lötscher übernimmt den Vorsitz und teilt mit, dass Frau Nicole Stöckli das Protokoll führen wird. Frau Sarina Candinas wird die Protokollführerin und den Vorsitzenden bei den Abstimmungen unterstützen. Der Vorsitzende hält fest, dass die Stockwerkeigentümer zusammen mit der Einladung am 6. Mai 2010 alle erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Jahresrechnung 2009, Budget 2010, Revisionsbericht und Anträge der Verwaltung, erhalten haben. Am 1. Juni 2010 wurde allen Eigentümern zusätzlich eine Kopie des Antrages von Frau Margherita Hitz und Herr Rainer Dold zugestellt.

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aufgrund der vorliegenden Präsenzliste die Versammlung mit 8703/10000 anwesend oder vertretenen Wertquoten beschlussfähig ist.

2. Genehmigung der Protokolle der konstituierenden Versammlungen

Nach dem Versand der Protokolle ist innerhalb der 30-tägigen Frist nur aus dem Haus A/B eine Einsprache resp. Ergänzungswunsch bei der Verwaltung eingegangen. Selbstverständlich wurde das entsprechende Protokoll mit einem Nachtrag wunschgemäss korrigiert. Da keine weiteren Meldungen eingegangen sind, gelten die Protokolle und Nachträge als genehmigt.

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Die versandten Protokolle der konstituierenden Versammlungen gelten somit als genehmigt.

3. Genehmigung der Traktandenliste

Herr Reto Lötscher erkundigt sich, ob noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der Traktandenliste der heutigen Stockwerkeigentümerversammlung bestehen.

Nachdem keine Änderungen oder Ergänzungen verlangt werden, wird die vorliegende Traktandenliste einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung der Abrechnung 2009

Herr Reto Lötscher gibt bekannt, dass die Abschlussunterlagen zusammen mit dem Revisionsbericht versandt wurden. Die Abrechnung wurde durch die Revisoren geprüft und gutgeheissen. Die Bilanz als Solches zusammen mit den Erläuterungen sei selbstredend, die Erfolgsrechnung schliesst nach der definitiven Verbuchung der Eigentümerzahlungen mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 41'825.60. Dieser Verlust ist auf die Änderung der Abrechnungsperiode und noch nicht eingeforderte Budgetzahlungen der Eigentümer mit Einzugsdatum nach dem 1. Oktober 2010 zurückzuführen.

Erfreulicherweise konnte die Verwaltung für das Abrechnungsjahr 2009 mit der Implenia Developement AG eine Kostenbeteiligung von Fr. 18'040.00 aushandeln. Diese Kosten wurden der Abrechnung bereits gutgeschrieben. Die Implenia Developement AG hat sich an den Kosten für den Allgemeinstrom, Lift, Hauswart und Wasser beteiligt.

Diejenigen Eigentümer, die noch keine Rechnung für das Jahr 2009 erhalten haben (Einzug nach dem 1. Oktober 2009) oder die eingeforderte Budgetzahlung noch nicht überwiesen haben, werden ein entsprechend grösseres zweites Akontozahlungsgesuch im Anschluss an diese Versammlung erhalten um das Eigentümerkonto auszugleichen. Selbstverständlich ist die Verwaltung bemüht, die Akontogesuche rechtzeitig zu stellen und den Eigentümern genügend Zeit für die Überweisung einzuräumen.

Der Vorsitzende schlägt abschliessend vor, dass auch allfällige Guthaben aus der Abrechnung 2009 auf die neue Rechnung übertragen und mit der zweiten Akontozahlung, welche per 1. Juli 2010 fällig wird, zu verrechnen.

Nachdem auch die Revisoren keine weiteren Informationen zur Jahresabrechnung 2009 haben, bittet Herr Reto Lötscher die Eigentümer um eine Stimmabgabe und gleichzeitiger Entlastung der Verwaltung.

Die Abrechnung 2009 mit einem Ausgabenüberschuss von Fr. 41'825.60 inkl. Verrechnung der Saldi mit der zweiten Akontozahlung für das Jahr 2010 wird von den Anwesenden ohne Gegenstimme und unter Entlastung der Verwaltung genehmigt.

5. Anträge

Anträge der Verwaltung

Signaletik / Beschriftungskonzept

Auf vielseitigen Wunsch, hat sich die Verwaltung mit dem Thema „Erstellung eines Beschriftungskonzeptes“ beschäftigt. Die komplexe Parkanlage hat uns veranlasst, auch mit den Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf Kontakt aufzunehmen. Unsere Abklärungen haben ergeben, dass für die Erstellung eines Konzeptes mit Materialvorschlägen und allen notwendigen Bewilligungen Kosten von höchstens Fr. 4'626.00 entstehen würden. In diesem Betrag sind allerdings noch keine Materialkosten für die Erstellung der Beschriftungen enthalten.

Nach kurzer Besprechung beschliessen die Eigentümer, dass eine kostengünstigere Variante für Konzept und Erstellung gesucht wird. Dafür soll ein Budget von CHF 7'000.-, inkl. Materialkosten, zur Verfügung gestellt werden.

Antrag Nr. 1 der Verwaltung wird mit 41 Ja zu 32 Nein Stimmen sowie 4 Enthaltungen angenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Ausschuss eine kostengünstigere Variante zu erarbeiten. Das Kostendach von CHF 7'000.- wird mit 59 Ja zu 10 nein sowie 9 Enthaltungen genehmigt.

Anpassung Reglement / Ausschliessliches Benützungsrecht

Die zwei direkt aneinander liegenden Attikawohnungen C9+D8 wurden von der gleichen Eigentümerschaft erworben. Auf Wunsch der Käuferin wurde der Terrassenteil zwischen den beiden Wohnungen, welcher als Verbindung dient, zugänglich gemacht. Obwohl die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt noch Mehrheitseigentümerin war und die Änderung hätte in Auftrag geben können, wurde diese notwendige Anpassung des Reglements bis heute noch nicht ausgeführt. Die Eigentümerin betont gegenüber der Gemeinschaft, dass die Implemia die Reglementsänderung versäumt hat und bittet deshalb die Gemeinschaft den Antrag anzunehmen.

Eine Änderung des Reglements kann mit der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die mehr als zur Hälfte, nämlich zu 5001/10000 Wertquoten anteilsberechtigt sind, beschlossen werden. Da diese Änderung eine Verkleinerung der gemeinschaftlichen Dachfläche und gleichzeitig eine Vergrösserung des ausschliesslichen Benützungsrechtes darstellt, ist aus Sicht der Verwaltung eine Zustimmung mit mindestens 7000/10000 Wertquoten erforderlich, auch wenn sich die Wertquotenanteile nicht verändern.

Wie bekannt, sind die baulichen Massnahmen zu Lasten der Käuferin, Cororith AG, bereits ausgeführt worden. Da auch alle Kosten für die Anpassung des Reglements von der Implemia Development AG getragen werden, empfiehlt die Verwaltung, diesem Antrag zuzustimmen.

Antrag Nr. 2 der Verwaltung wird mit 66 Ja, respektive einem Wertquotenanteil von 7691/8703, zu 7 Nein Stimmen sowie 4 Enthaltungen genehmigt.

5. Anträge

Anträge der Eigentümer

Anpassung Reglement / Ausschliessliche Benützungsrechte (Gartensitzplätze)

Der Antrag „Anpassung Reglement – Ausschliessliche Benützungsrechte / Gestaltung der Gartensitzplätze“ von Frau M. Hitz, Haus F, und Herrn R. Dold, Haus G, wurde uns nach dem Versand der Einladung zur heutigen Eigentümerversammlung zugestellt. Am 1. Juni 2010 haben wir allen Eigentümern eine Kopie des Antrages zugestellt.

Gemäss Reglement §10 Ziff. IV können Veränderungen an den ausschliesslichen Benützungsrechten (§3 Abs. 2) nur mit der Zustimmung einer Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die eine Anteilhöhe von 7000/10000 Wertquoten vertreten, beschlossen werden.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Frau M. Hitz und Herrn R. Dold, welche den Antrag nochmals erläutern.

Eine engagierte Diskussion ergibt, dass der vorliegende Antrag verschiedene Teilaspekte zu summarisch behandelt. Es wird angeregt, die nicht reglementskonforme Gartengestaltung, insbesondere von der Wohnung H2, gemeinsam mit dem Ausschuss neu zu besprechen. Die aktuelle Situation wird allerdings nicht stillschweigend genehmigt respektive akzeptiert.

Die Antragsteller, Frau M. Hitz und Herrn R. Dold, beschliessen, ihren Antrag zurück-zuziehen. Ein neuer Antrag wird eventuell bei der nächsten ordentlichen Versammlung vor-gelegt.

Der Antrag der Eigentümer „Anpassung Reglement – Ausschliessliche Benützungsrech-te (Gartensitzplätze) wird zurückgezogen. Es findet keine Abstimmung statt.

6. Genehmigung Budget 2010

Herr Reto Lötscher erläutert den Stockwerkeigentümern das vorliegende Budget 2010. Nachdem keine weiteren Fragen offen sind, bittet der Vorsitzende die Eigentümer das Budget mittels der Stimmkarte mit den Zahlungszielen gemäss Reglement (1. Januar 2010, bereits eingefordert, resp. 1. Juli 2010) zu genehmigen.

Das Budget 2010 von Fr. 505'200.00 inkl. den bekannten Zahlungszielen wird ohne Gegenstimme angenommen.

7. Wahlen

Das Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Dahlienpark sieht vor, dass die Eigentümer pro Haus einen Vertreter für den Ausschuss bestimmen. Dieser wird einerseits die erste Kontaktperson der Verwaltung und andererseits die Eigentümer bei Angelegenhei-ten welche die ganze Gemeinschaft betreffen, wie z.B. Hauswartung, Umgebungspflege, etc. vertreten. Wie anlässlich der konstituierenden Versammlung besprochen, haben die Eigentümer pro Haus der Verwaltung einige Vorschläge unterbreitet. Eine erste Ausschuss-Sitzung mit den vorgeschlagenen Ausschuss-Mitgliedern hat bereits stattgefunden. Ziel ist es jährlich ein- bis zweimal eine Besprechung mit den Ausschuss-Mitgliedern durchzufüh-ren. Die Organisation erfolgt durch die Verwaltung.

Gemäss Reglement §17 Ziff. III können die Stockwerkeigentümer die Delegierten sogar als Vertreter der Untergemeinschaft für alle gemeinsamen Belange bestimmen. Somit würden die Untergemeinschaften von den Delegierten an der Stockwerkeigentümergeinschaft in allen Rechten und Pflichten vertreten. Eine solche Kompetenzerteilung an die Delegierten bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die eine Anteilshöhe von 8000/10000 Wertquoten vertritt.

Die Verwaltung nimmt zu diesem Thema zwei Abstimmungen vor. Einerseits müssen die vorgeschlagenen Personen gewählt werden und andererseits kann die Gemeinschaft be-schliessen, dass die Eigentümer in Zukunft von den gewählten Ausschussmitgliedern ver-treten werden.

Ausschuss

Folgende Personen wurden zur Wahl in den Ausschuss der Verwaltung vorgeschlagen:

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Robert von Haarlem
Haus E	Herr Stéphane Mingot
Haus F	Frau Silvana Matt
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	Herr Arthur Wolfmaier

Ein Ausschussmitglied behält nach der Wahl das Amt so lange, bis es selber den Rücktritt erklärt oder von der Gemeinschaft nicht wieder gewählt wird.

Herr Reto Lötscher bittet die Eigentümer mittels der Stimmkarte die vorgeschlagenen Ausschussmitglieder zu bestätigen.

Die vorgeschlagenen Ausschussmitglieder werden mit Applaus gewählt.

Wie bereits erwähnt, können die Ausschussmitglieder die Stockwerkeigentümer in Zukunft an der ordentlichen Jahresversammlung mit allen Rechten und Pflichten vertreten. Dafür ist allerdings die Zustimmung einer Mehrheit aller Eigentümer, welche mindestens 8000/10000 Wertquoten vertreten, notwendig.

Die Eigentümer haben nun die Möglichkeit, in einer zweiten Abstimmung die bereits gewählten Ausschussmitglieder zusätzlich als ihren Vertreter in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten mittels Stimmabgabe zu wählen.

Die Eigentümer beschliessen mit 76 Nein Stimmen sowie 1 Enthaltung, dass Sie sich nicht vertreten lassen möchten. Es wird einmal jährlich eine Vollversammlung stattfinden. Auf das Auszählen der Wertquoten wird aufgrund des deutlichen Mehrs verzichtet.

Revisoren

Aus den von den Eigentümern vorgeschlagenen Personen hat die Verwaltung aufgrund der beruflichen Tätigkeit folgende zwei Vertreter ausgewählt:

Haus E	Herr Samuel Christian
Haus J/K	Herr Armin Schelbert

Die Revisoren prüfen die von der Verwaltung erstellte Jahresabrechnung mit den Belegen und den Kostenverteilern. Ebenfalls werden anlässlich der Besprechungen Möglichkeiten besprochen, wie die Abrechnung in Zukunft noch übersichtlicher gestaltet werden kann.

Ein Revisor behält nach der Wahl das Amt so lange, bis er selber den Rücktritt erklärt oder von der Gemeinschaft nicht im Amt bestätigt wird.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Revisoren werden mit Applaus gewählt.

8. Diverses

Newsletter

Im April 2010 hat die Verwaltung den ersten Newsletter für die Stockwerkeigentümer im Dahlienpark entworfen und per E-Mail versandt. Es ist vorgesehen, dass dieses Medium für die Weitergabe von Informationen und/oder Mitteilungen genutzt wird. Die Newsletter werden nicht regelmässig versandt. Falls einige Eigentümer diesen nicht erhalten haben sollten, wäre die Verwaltung froh, wenn die betroffenen Eigentümer ihre korrekte E-Mail-adresse bekannt geben würden. Selbstverständlich hofft die Verwaltung auch, dass die Newsletter in der bestehenden Form hilfreich sind.

Verbindungsstrasse zur Bergstrasse

Der Vorsitzende teilt den Eigentümern der guten Ordnung halber nochmals mit, dass die Anwohner des Dahlienparks nicht als Zubringer gelten und damit die Obere Höneggerstrasse in Richtung Bergstrasse nicht befahren dürfen. Die bestehenden Besucherparkplätze stehen ausschliesslich Besuchern und nicht den Eigentümern zur Verfügung.

Hauswartung

Seit 1. April 2010 wird der Dahlienpark von der IC-Hauswart AG betreut. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Arbeiten rasch und zuverlässig ausgeführt werden. Sollten die Eigentümer Anregungen oder wichtige Anliegen zur Arbeit des Hauswartes haben, bittet die Verwaltung um eine entsprechende Mitteilung.

Anpassung Pflichtenheft Hauswart

Herr Stéphane Mingot, Haus E, hat die Verwaltung um eine Anpassung des Hauswartpflichtenheftes gebeten. Einerseits sollen im Haus E die Kellergänge wöchentlich und nicht monatlich nass gereinigt werden. Und andererseits wünscht das Haus E, dass auch die Einstellhalle 2x pro Jahr nass gereinigt (heute 1x) wird. Die Anpassung des Pflichtenheftes für das Haus E ist kein Problem und wurde bereits mit dem Hauswart besprochen. Die Erhöhung der Reinigungsintensität der Einstellhalle hat Mehrkosten von ca. Fr. 1'990.00 zur Folge. Wenn eine Mehrheit der anwesenden Eigentümer mit dieser Anpassung einverstanden ist, wird das Pflichtenheft entsprechend angepasst. Die Gemeinschaft beschliesst die Garage ausschliesslich im Jahr 2010 einmal zusätzlich nass reinigen zu lassen. Die Kellergänge im Haus E werden künftig wöchentlich gereinigt, die Änderung der Pflichtenhefts wird von der Verwaltung in Auftrag gegeben.

Die Gemeinschaft beschliesst die Garage ausschliesslich im Jahr 2010 einmal zusätzlich nass reinigen zu lassen. Die Kellergänge im Haus E werden künftig wöchentlich gereinigt, die Änderung des Pflichtenhefts wird von der Verwaltung in Auftrag gegeben.

Übernahme Homepage

Die Implenla Development AG würde die Internetadresse www.dahlienpark.ch kostenlos abtreten, sofern die Eigentümer an einer Übernahme interessiert wären. Der Vorsitzende macht darauf aufmerksam, dass die Bearbeitung der Homepage zu Lasten der Eigentümer gehen würde. Die Gemeinschaft stimmt nach einer kurzen Besprechung einer Übernahme der Homepage zu. Die Rechte werden der Gemeinschaft übergeben.

Die Gemeinschaft stimmt nach einer kurzen Besprechung einer Übernahme der Homepage zu. Die Rechte werden der Gemeinschaft übergeben.

GVZ

Die von der kantonalen Gebäudeversicherung geschätzten Versicherungswerte haben wir in der Zwischenzeit erhalten. Eine Übersicht wird den Eigentümer zusammen mit dem Protokoll der Versammlung zugestellt.

Aschenbecher

Nachdem der Wunsch geäußert wurde, im Dahlienpark Aschenbecher zu montieren, hat sich die Mehrheit der Versammlung nach einer kurzen Besprechung gegen die Montage von Aschenbecher entschieden.

Abfallentsorgung

Bei der Verwaltung sind diverse Reklamationen eingetroffen, weil vermehrt Abfälle in nicht gebührenpflichtigen Säcken in der Überbauung entsorgt werden. Die Verwaltung bittet die Eigentümer höflich ausschliesslich die beiden Sammelstellen (bei der Einstellhalle und Haus A) zu benutzen. Nicht gebührenpflichtige Säcke werden von der Abfuhr nicht mitgenommen.

Gartenanlage

Die Bepflanzung im Dahlienpark wird von diversen Eigentümern bemängelt. Die Blumenwiesen enthalten derzeit noch sehr viel Unkraut ebenso liegen auf den Gartensitzplätzen teilweise noch Steine. Die Verwaltung macht zudem darauf aufmerksam, dass die Firma Lüscher noch 2 Jahre in der Pflicht steht, verschiedene Arbeiten ohne Kostenfolge für die Eigentümer auszuführen.

Es wird beschlossen mit der Firma Lüscher Gartenbau AG und dem Ausschuss eine Begehung durchzuführen, vorerst wird aber mit Änderungen zugewartet. Organisation der Begehung erfolgt durch die Verwaltung.

Brunnen

Der stark eingestellte Wasserstrahl hat zur Folge, dass das Wasser seitlich herausspritzt und die darunter liegende Wiese aufweicht. Es wird entschieden, um den Brunnen herum Platten zu legen. Eine entsprechende Offerte wird von der Verwaltung eingeholt.

Es wird entschieden, um den Brunnen herum Platten zu legen. Eine entsprechende Offerte wird von der Verwaltung eingeholt.

Lüftung/Wärmeregulierung Treppenhaus

Die Wärmeentwicklung im Treppenhaus ist durch die Beleuchtung überdurchschnittlich hoch. Es wird gemeinsam mit der Implenia geprüft, ob eine Umrüstung des Rauchgasabzuges auf automatische Betätigung mit Regen- und Windwächter möglich wäre. Dazu muss die Implenia noch Temperaturmessungen durchführen, welche auf Sommer 2010 geplant sind.

Hauseingänge

Die Eigentümer bemängeln die Bodenbeläge vor den Hauseingangstüren. Da es sich bei den Böden nicht um einen Feinbelag handelt, sind bereits kleinere Schäden und Verschmutzungen sichtbar. Die IC-Hauswartung hat die grössten Verunreinigungen mit dem Hochdruckreiniger bereits weggewischt.

Passepartout

Der Vorsitzende informiert, dass noch zwei Passepartouts der 1. Etappe im Umlauf sind. Die Implenia Generalunternehmung AG hat nach Beendigung der Arbeiten nochmals mit allen am Bau tätigen Firmen Kontakt aufgenommen und versucht in Besitz der Passepartouts zu kommen. Nachdem dies nicht gelungen war, wurde die Firma Feldmann AG beauftragt, die besagten Zylinder auszutauschen. Die Vorbereitung/Herstellung/Einbau einer entsprechend grossen Schliessanlage braucht einige Monate, die Zylinder sollten gemäss vorliegenden Informationen im Juli/August ausgetauscht werden.

Kinderspielplatz

Die Gestaltung des Kinderspielplatzes wird teilweise bemängelt. Die Anlage sei nicht kindergerecht und sollte erweitert werden. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Kosten jeglicher Veränderungen zu Lasten der Gemeinschaft gehen. Die Verwaltung schlägt den betroffenen Eigentümer vor, an der nächsten Versammlung einen Antrag zu stellen.

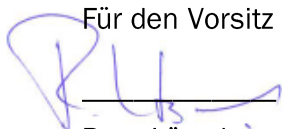
Die Eltern werden zusätzlich gebeten darauf zu achten, dass die Kinder nicht in den Kellergängen, Veloraum oder in der Einstellhalle etc. spielen.

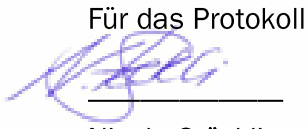
Einfriedung Containerplatz

Durch das Öffnen der Container wurden die Wände der Einfriedung/des Standplatzes bereits beschädigt. Die Eigentümer vermuten, dass der Platz zu klein ist. Die Verwaltung wird beauftragt, dies zu prüfen und geeignete Massnahmen zu ergreifen.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 22.35 Uhr.

Zürich, 18. Juni 2010

Für den Vorsitz

Reto Lötscher

Für das Protokoll

Nicole Stöckli

Dieses Protokoll gilt als genehmigt, wenn innert 30 Tagen keine Einsprachen dagegen eingehen.