

PROTOKOLL

***der zweiten Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark, 8103 Unterengstringen vom 8. September 2010,
19.00 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Gestaltung Gartensitzplätze/ausschliessliches Benutzungsrecht
4. Türschliessung
5. Dahlienstrasse 7, Wohnung K1 – Ergänzung Hecke
6. Dahlienstrasse 19, Wohnung F2 – Fenstergitter
7. Beschriftungskonzept – Information Stand der Dinge
8. Budget 2010 – Übersicht Zahlungseingänge
9. Gebäudesachversicherung – Zusatzdeckung Glasbruch
10. Besprechung weiteres Vorgehen Problematik
„Kinder auf Garagendach/Einstellhalle (Risiko/Haftung/Kosten)
11. Übernahme der Website www.dahlienpark.ch
12. Grünflächen und Tröge – Stand der Dinge
13. Springbrunnen – weiteres Vorgehen
14. Besprechung Kompetenzen & Pflichten des Ausschusses
15. Diverses

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und hält fest, dass die Ausschussmitglieder zusammen mit der Einladung am 02. August 2010 alle erforderlichen Unterlagen erhalten haben. Gleichzeitig werden die Vertreter von Herrn Brosi und Herr Wolfmaier vorgestellt und die nötigen Vollmachten übergeben.

2. Besprechung/Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Traktandenliste wunschgemäss angepasst wurde und per E-Mail versandt wurde. 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. Ausschliessliches Benutzungsrecht

3.1. Gestaltung Gartensitzplätze

Der Vorsitzende teilt mit, dass einige Eigentümer in der Zwischenzeit Veränderungen im Bereich des ausschliesslichen Nutzungsrechtes vorgenommen haben, die nicht dem Reglement entsprechen. Gemäss dem aktuell gültigen Reglement dürfen die Grünflächen nicht verändert werden, das Aufstellen von Bauteilen, Sichtschutzwänden etc. ist nicht gestattet. Die im Vorfeld besprochene Anpassung des Reglements wurde an der letzten ordentlichen Versammlung abgelehnt. Die Diskussion hat ergeben, dass es für bauliche Veränderung keine Toleranzgrenze geben darf und zwingend einen Antrag an die Gemeinschaft erfolgen muss. Das Ausschuss-Mitglied steht den Eigentümern beratend zur Seite und kann nach Rücksprache mit dem Ausschuss Empfehlungen abgeben. Herr Mingot schlägt vor das Reglement in Bezug auf die Grünflächen-/Blumenbepflanzung zu konkretisieren. Die Verwaltung wird einen Vorschlag ausarbeiten und diesen den Ausschuss-Mitgliedern gemeinsam mit dem Protokoll zur Prüfung zustellen. Der Vorsitzende macht die Anwesenden darauf aufmerksam, dass eine Ablehnung eines Antrages zur Folge hat, dass bereits ausgeführte Veränderungen rückgängig gemacht werden müssen.

Die Ausschussmitglieder halten am bestehenden Reglement fest. Die Grünflächen, welche als ausschliessliche Benützungsrechte gelten, dürfen nicht verändert werden. Jede bauliche Veränderung benötigt zwingend einen Antrag an die Gemeinschaft.

3.2. Gartenzäune

Die Ausschuss-Mitglieder bemängeln die aktuelle Situation mit den unterschiedlichen Gartenzäunen auf dem ausschliesslichen Benützungsrecht und erkunden sich, wer für allfällige Schäden die Haftung übernimmt. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Zäune von Familie Schelbert (K1) und Frau Hitz (F2) von der Implenia bewilligt wurden, als diese noch mehrheitsbeteiligt war. Der Vorsitzende macht darauf aufmerksam, dass die Implenia für Folgeschäden an der Garagendecke keine Haftung übernimmt, weil die nachträglich montierten Zäune nicht bewilligt wurden. Die Verwaltung schlägt vor, das Reglement in Bezug auf die Zaunmontage-/Gestaltung anzupassen und das Aufstellen von Zäunen unter strikten

Bedingungen (Höhe, Farbe etc.) zu bewilligen. Ein entsprechender Vorschlag wird den Ausschuss-Mitgliedern gemeinsam mit dem Protokoll zugestellt.

Die Ausschussmitglieder beschliessen den Vorschlag der Verwaltung für die Zaungestaltung zu prüfen und an der nächsten ordentlichen Versammlung einen Antrag an die Gemeinschaft zu stellen.

4. Türschliessung

Der Vorsitzende teilt mit, dass auf Wunsch von Herrn Mingot der Einbau einer Zeitschaltuhr, respektive eines Motorenschlosses geprüft wurde. Der Vorteil einer Zeitschaltuhr wäre, dass die Türe tagsüber ohne Schlüssel geöffnet werden könnte, jedoch wäre der Zugang auch für Fremde tagsüber jederzeit gewährt. Entsprechende Offerten wurden seitens der Verwaltung eingeholt und dem Ausschuss vorgängig per Mail zugestellt. Herr Mingot teilt mit, dass ein Eigentümer im Haus E gegen den Einbau einer Zeitschaltuhr ist und der Ausschuss deshalb nicht weiter auf diesen Punkt eingehen muss.

Auf den Einbau einer Zeitschaltuhr/Motorenschlosses wird verzichtet.

5. Dahlienstrasse 7, Wohnung K1 – Ergänzung Hecke

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Grundstück des Dahlienparks beim Haus K mit der bestehenden Hecke nicht vollständig von dem Nachbargrundstück abgetrennt ist und der Weg seit längerer Zeit als Abkürzung (teilweise sogar als „Veloweg“) genützt wird. Die Verwaltung hat drei Offerte für die Errichtung eines Zauns eingeholt, die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 3'800.-. Nach einer kurzen Besprechung beschliessen die Ausschuss-Mitglieder den Auftrag zu erteilen.

Die Ausschussmitglieder beschliessen das Grundstück bei der Wohnung K1 mittels eines Zauns von dem Nachbargrundstück abzutrennen. Die Auftragserteilung erfolgt durch die Verwaltung.

6. Dahlienstrasse 19, Wohnung F2 - Fenstergitter

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Fenstergitter bei der Wohnung F2 ohne vorgängigen Antrag, respektive Zustimmung der Gemeinschaft angebracht wurden. Weil es sich um eine bauliche Veränderung handelt, welche das äussere Erscheinungsbild beeinträchtigt, ist zwingend die Zustimmung der Gemeinschaft nötig. Die Eigentümerin der Wohnung, Frau Hitz, hat beim Kauf bereits mit der Implenia abgeklärt, ob sie einen Einbruchschutz in Form von Gitter anbringen darf. Die Implenia hat das Vorhaben abgelehnt, die Verwaltung ist im Besitz der nötigen Korrespondenz. Nach kurzer Besprechung wird entschieden, dass Frau Hitz an der nächsten Versammlung nachträglich einen Antrag an die Gemeinschaft stellen muss. Erfolgt kein Antrag oder wird dieser abgelehnt verpflichtet sich die Eigentümerin den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Die Fenstergitter bei der Wohnung F2 werden nachträglich nur mittels ordentlichem Antrag an die Gemeinschaft genehmigt/abgelehnt. Erfolgt kein Antrag oder wird dieser abgelehnt muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

7. Beschriftungskonzept – Information Stand der Dinge

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Standorttafeln im Dahlienpark aufgestellt wurden. Bei dem Druck der Tafeln ist ein Fehler passiert, dieser wird durch die Firma Speckert+Klein baldmöglichst behoben, ohne Kostenfolge für die Eigentümer. Herr Mingot macht darauf aufmerksam, dass die Tafel ohne Fundament aufgestellt wurde und diese deshalb sehr instabil ist. Nach kurzer Diskussion wird beschlossen, die bestehende Variante zu belassen und bei Bedarf zu reagieren.

Die Ausschussmitglieder beschliessend die Beschriftung im Dahlienpark vorerst so zu belassen und bei Bedarf eine stabilere Variante zu prüfen.

8. Budget 2010 – Übersicht Zahlungseingänge

Der Vorsitzende teilt mit, dass alle Eigentümer, welche sich mit der Budgetzahlung im Verzug befinden, ordentlich gemahnt wurden, jedoch noch keine Betreibungen angedroht wurden. Der grösste Posten ist bei der Implania noch offen, die Verwaltung ist mit der Implania bereits im Kontakt. Nach kurzer Diskussion fordern die Ausschussmitglieder die Verwaltung auf, künftig straffer zu mahnen, respektive die Betreibung einzuleiten.

Der Mahnlauf wird angepasst und nach erfolgloser zweiten Mahnung umgehend die Betreibung eingeleitet.

9. Gebäudesachversicherung – Zusatzdeckung Glasbruch

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung die Versicherungen des Dahlienparks gemeinsam mit dem Versicherungsbroker und einem Eigentümer überprüft haben. Im Moment läuft die Gebäudesachversicherung, einschliesslich Einbruch/Diebstahl über die AXA Winterthur. Eine zusätzliche Glasbruchversicherung deckt Schäden, die durch Dritte verursacht wurden. Weil die meisten Eigentümer den Glasbruch in der Hausratversicherung integriert haben und wegen des geringen Risikos, empfiehlt der Vorsitzende auf die Zusatzversicherung zu verzichten. Der Vorschlag wird von den Ausschussmitgliedern einstimmig angenommen. Auf Anregung von Herrn Mingot wird eine zusätzliche Versicherung für die öffentlichen Anlagen (Eingangsbereich) geprüft. Die Ausschussmitglieder werden diesen Punkt mit den Eigentümern besprechen und die Verwaltung bei der nächsten Ausschusssitzung über den Entscheid informieren.

Die Ausschussmitglieder beschliessen die bestehende Versicherung bei der AXA Winterthur zu belassen. Eine zusätzliche Deckung des Eingangsbereichs wird durch die Ausschussmitglieder gemeinsam mit den Eigentümer geprüft.

10. Besprechung weiteres Vorgehen Problematik

„Kinder auf Garagendach/Einstellhalle (Risiko/Haftung/Kosten)

Die Verwaltung wurde vermehrt von Eigentümer darauf aufmerksam gemacht, dass die Kinder des Dahlienparks auf dem Dach der Garageneinfahrt, in der Tiefgarage sowie in dem Veloraum spielen. In diesem Zusammenhang ist die Frage der Haftung für allfällige Schäden/Unfälle aufgetaucht. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gemeinschaft lediglich für Schäden an Dritten haftet. Für die Schäden, welche durch Kinder verursacht wurden, haften grundsätzlich die Eltern (Kausalhaftung). Die Ausschussmitglieder schlagen vor, beim nächsten Grossversand nochmals alle Eigentümer anzuschreiben und darauf aufmerksam zu machen, dass die öffentliche Räume (Tiefgarage, Veloraum, Treppenhaus) keine Spielplätze sind.

Die Verwaltung wird beim nächsten Grossversand nochmals alle Eigentümer über die Benützung der gemeinschaftlichen Teile informieren.

11. Diverses Übernahme der Website www.dahlienpark.ch

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Rechte an der Dahlienpark Homepage gesichert sind. Die Daten sind zurzeit noch beim Programmierer archiviert, können jedoch jederzeit aktiviert werden. Auf die Frage, wer die Website unterhalten wird, haben sich Herr Mingot und Herr van Haarlem freiwillig zur Verfügung gestellt, die Seite zu bewirtschaften. Die restlichen Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag einstimmig zu und bedanken sich bei den Freiwilligen. Die Website soll den Informationsfluss unterstützen und gleichzeitig eine Visitenkarte des Dahlienparks darstellen. Der interne Teil soll durch ein Passwort geschützt werden, so wird sichergestellt, dass nur die Eigentümer des Dahlienparks auf Protokolle etc. Zugriff haben. Herr Mingot und Herr van Haarlem werden die technischen Lösungen, inkl. Hosting-Lösungen prüfen und anschliessend mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen.

Die Ausschussmitglieder beschliessen die Dahlienpark Website zu übernehmen. Der Betrieb der Homepage wird durch Herr Mingot und Herr van Haarlem erfolgen.

12. Grünflächen und Tröge – Stand der Dinge

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Tröge durch die Firma Lüscher Gartenbau gemäss Offerte neu bepflanzt wurden. Die Tröge, welche durch die Eigentümer selbst bepflanzt wurden, hat die Gärtnerei Lüscher noch nicht erneuert. Die Verwaltung wird klären, auf wann dies geplant ist.

Gleichzeitig wird der Zustand der Blumenwiese vor allem beim Eingangsbereich der Häuser J/K bemängelt. Der Vorsitzende teilt mit, dass im Anschluss der ordentlichen Versammlung eine Begehung gemeinsam mit dem Ausschuss und der Firma Lüscher stattgefunden hat und der schlechte Zustand der Wiese besprochen wurde. Bei der Begehung mit dabei war ein unabhängiger Gärtner der Firma Hoffmann. Bei den betroffenen Grünflächen handelt es sich um eine Blumenwiese, welche jährlich zweimal gemäht wird und zudem bis zu zwei Jahre benötigt, bis sie sich ganz entfalten kann. Die Verwaltung schlägt vor, die zweijährige Garantiefrist abzuwarten und bei der Abnahme die Mängel geltend zu machen.

Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag der Verwaltung zu, es werden bei der Firma Lüscher Gartenbau bis zur zweijährigen Garantieabnahme keine Mängel geltend gemacht.

13. Springbrunnen – weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wurde von einigen Eigentümern darauf aufmerksam gemacht, dass das Wasser des Springbrunnens oft über den Rand des Beckens spritzt und dadurch der Boden aufweicht. Der Ausschuss hat entschieden, der Boden um den Brunnen zu verdichten, die Arbeiten wurden von der Firma Lüscher Gartenbau AG bereits ausgeführt. Herr Wernli spricht die Haftungsfrage im Falle von Folgeschäden an der Garagendecke an. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Garagendecke genügend abgedichtet ist und das die Gefahr von Schäden an der Betondecke sehr gering ist.

Die Ausschussmitglieder beschliessen die Verdichtung um den Brunnen zu belassen und bei Bedarf zu reagieren.

14. Besprechung Kompetenzen & Pflichten des Ausschusses

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass die Aufgaben- und Kompetenzenregelung den Ausschussmitgliedern gewisse Kompetenzen übertragen soll. Die Regelung soll die gewählten Ausschussmitglieder und die Verwaltung in einem bestimmten Umfang berechtigen, Aufträge und/oder Verträge für die Eigentümer zu genehmigen bzw. abzuschliessen. Herr Schelbert schlägt vor eine Kompetenzsumme pro Auftrag und ein Kostendach pro Jahr festzulegen. Der Vorschlag der Regelung wird anlässlich der nächsten ordentlichen Versammlung der Gemeinschaft präsentiert.

Die Ausschussmitglieder sind grundsätzlich mit dem Vorschlag der Verwaltung einverstanden, dieser wird anlässlich der Generalversammlung der Gemeinschaft präsentiert.

15. Diverses

Einbau Bewegungsmelder in den Treppenhäusern

Herr Schelbert macht drauf aufmerksam, dass das Licht in den Treppenhäuser auch tagsüber immer brennt. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Kosten für die Umrüstung pro Haus ca. CHF 4500.- bis CHF 5000.- betragen. Die Ausschussmitglieder werden das Thema im Haus besprechen und bei Bedarf auf die Verwaltung zugehen.

Türe Veloraum

Herr Wernli macht die Verwaltung darauf aufmerksam, dass bei der Türe des Veloraums einen Knauf fehlt. Dies ist der Verwaltung anlässlich des letzten Rundgangs ebenfalls aufgefallen, der Vorsitzende diesbezüglich mit der Implenia Kontakt aufnehmen.

Cablecom

Herr Wernli möchte wissen, wie die Eigentümer vorgehen müssen, welche den Cablecom Anschluss plombieren möchten. Der Vorsitzende teilt mit, dass eine Nachricht an die Verwaltung genügt und die Plombierung kostenlos ist. Diejenigen Eigentümer, die den Anschluss plombiert haben sind ab sofort von den TV-Gebühren befreit, selbstverständlich wird dies in der Abrechnung berücksichtigt.

Besucherparkplätze

Herr Fankhauser teilt mit, dass die Besucherparkplätze oft durch Mitarbeiter von den nahe liegenden Geschäften benützt werden. Der Vorsitzende teilt mit, dass Herr Brosi bereits auf die Problematik aufmerksam gemacht hat und die Errichtung eines richterlichen Verbots geprüft wurde. Die Kosten für die Errichtung bewegen sich zw. CHF 2000 bis 2500.-. Auf Anregung von Herrn Fankhauser wird die Verwaltung ein Schreiben kreieren, welches bei Falschparkierer an der Windschutzscheibe angebracht werden kann.

Garantiearbeiten

Herr Schelbert erkundigt sich bei der Verwaltung, wer für die Mängelrüge betreffend der Sonderrechtseinheit, respektive der gemeinschaftlichen Teilen zuständig ist. Der Vorsitzende teilt mit, dass Mängel innerhalb des Sonderrechts direkt vom Eigentümer gerügt werden müssen. Die Mängelrüge betreffend die gemeinschaftlichen Teile erfolgt nach Ablauf der zweijährigen Frist direkt durch die Verwaltung. Die Eigentümer werden frühzeitig über den Termin der Garantieabnahme informiert.

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Etappe (Häuser E bis K): | Ende März 2011 |
| 2. Etappe (Häuser A bis D): | Ende Juni 2011 |

Parkanlage:

Ende Juni 2011

Luftkompressor

Herr van Haarlem informiert die Ausschussmitglieder, dass ein Eigentümer den Vorschlag gemacht hat, im Veloraum einen Luftkompressor zur Verfügung zu stellen. Die Kosten würden ca. CHF 500.- betragen. Die Ausschussmitglieder beschliessen nach kurzer Besprechung aufgrund des bevorstehenden Unterhalts darauf zu verzichten.

Ergänzung Sonnenstoren

Herr van Haarlem informiert die Ausschussmitglieder, dass die Eigentümer der Attikawohnungen D8 + D9 gerne die Sonnenstoren erweitern möchten. Der Vorsitzende teilt mit, dass es dazu einen Antrag an die Gemeinschaft benötigt, weil das äussere Erscheinungsbild verändert wird. Herr Schelbert macht darauf aufmerksam, dass die Genehmigung des Antrages nur unter Bedingungen erfolgen darf und die Ausführung zwingend begleitet werden muss. Jegliche Veränderungen müssen nach Genehmigung der Versammlung fachmännisch ausgeführt und farblich abgestimmt werden.

Schlechte Qualität der Gartenarbeiten

Herr van Haarlem informiert die Ausschussmitglieder, dass der Eigentümer der Wohnung C1 sich direkt bei der Firma Lüscher Gartenbau AG über die schlechte Qualität der Rasenflächen beschwert hat. Die Ausschussmitglieder sind grundsätzlich der Meinung, dass der Kontakt über die Verwaltung oder den Ausschuss laufen soll. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Arbeiten der Firma Lüscher vom diversen Eigentümer bemängelt wurden und deshalb vermehrt kontrolliert wird. Die Verwaltung empfiehlt bis zum Ablauf der zweijährigen Garantiefrist nichts zu unternehmen, damit die Firma Lüscher von den Garantieleistungen nicht entbunden wird.

Hausordnung

Auf Wunsch von einigen Eigentümern hat die Verwaltung den Ausschussmitgliedern die allgemeingültige HEV Hausordnung verteilt. Der Vorsitzende teilt mit, dass das Zusammenleben im Stockwerkeigentum grundsätzlich durch das Reglement geregelt ist, dieses jedoch durch eine Hausordnung ergänzt werden kann. Entscheidet sich eine Gemeinschaft für eine Hausordnung, wird diese wie das Reglement für alle Eigentümer verbindlich. Die Ausschussmitglieder werden intern pro Haus besprechen, ob das Bedürfnis einer Hausordnung für sämtlich Eigentümer besteht und die Verwaltung entsprechend informieren. Das Einführen einer Hausordnung müsste mittels Stimmenmehrheit an der ordentlichen Versammlung genehmigt werden.

Contracting

Herr Mingot erkundigt sich über die Möglichkeit die Heizung zu kaufen. Herr Schelbert teilt mit, dass er die Variante eines Kaufs bereits gerechnet hat und dies in Hinblick auf die Unterhalts- und Investitionskosten nicht oder nur gering rentabel ist.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötcher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 22.30 Uhr.

Zürich, 9. September 2010 / ns

Für den Vorsitz

Für das Protokoll

Reto Lötscher

Nicole Stöckli