

PROTOKOLL

***der zweiten ordentlichen Eigentümer-Versammlung der
Stockwerkeigentümergeinschaft Dahlienpark in Unterengstringen
vom 26. Mai 2011, 19.00 Uhr, im Theatersaal, Oberengstringen***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung Protokoll vom 8. Juni 2010
4. Genehmigung der Traktandenliste
5. Genehmigung der Abrechnung 2010 inkl. Déchargeerteilung der Verwaltung
6. Anträge der Verwaltung:
 - Änderung Gartengestaltung/Errichtung Gartenzäune
 - Aufgaben- und Kompetenzenregelung Ausschuss
 - Contracting (weiteres Vorgehen)

Anträge der Eigentümer:

 - Baumbepflanzung vor den Häuser K/J
 - Genehmigung der Schutzmassnahmen der 3 ½-Zimmerwohnung Ost, Haus F
 - Neue Abtrennung auf Terrasse zwischen Wohnung C9 und D8
 - Neue Beschattung auf Terrasse, horizontal und vertikal (Wohnung C9 + D8)
 - Pingpongisch auf Spielplatzgelände im Dahlienpark
7. Budget 2011
8. Erneuerungsfonds
9. Wahlen
 - Revisoren
 - Delegierte bzw. Ausschussmitglieder
10. Diverses
 - Datum Stockwerkeigentümerversammlung 2012
Vorschlag der Verwaltung: Donnerstag, 14. Juni 2012

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden und teilweise neuen Stockwerkeigentümer. Gleichzeitig stellt er 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 der heutigen Versammlung 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 20. April 2011 alle erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Traktandenliste, Jahresrechnung 2010, Budget 2011 und den Revisionsbericht erhalten haben. Am 16. Mai 2011 haben alle Eigentümer zusätzlich die revidierte Traktandenliste mit den Anträgen der Stockwerkeigentümer und Verwaltung erhalten.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aufgrund der vorliegenden Präsenzliste die Versammlung mit 67/89 Kopfstimmen und 7570/10000 anwesend oder vertretenen Wertquoten beschlussfähig ist.

3. Genehmigung Protokoll vom 8. Juni 2010 inkl. Nachtrag Nr. 1

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche bei der Verwaltung eingegangen sind. Die Eigentümer werden darauf aufmerksam gemacht, dass die Versammlung am 8. Juni 2010 und nicht wie versehentlich im Protokoll erwähnt am 8. Juni 2009 stattgefunden hat. Für dieses Versehen bittet die Verwaltung höflich um Entschuldigung. Für die beschlossene Reglementanpassung «ausschliessliches Benützungsrecht» hat das Grundbuchamt eine Präzisierung des Protokolls verlangt, welche im Nachtrag Nr. 1 vom 5. Oktober 2010 festgehalten wurde. Damit gilt das Protokoll inkl. Nachtrag als genehmigt.

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll der ersten ordentlichen Versammlung vom 8. Juni 2010 und der Nachtrag vom 5. Oktober 2010 gelten als genehmigt.

4. Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende ergänzt die Traktandenliste mit dem Punkt «Erneuerungsfonds» und erkundigt sich, ob noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der revidierten Traktandenliste der heutigen Stockwerkeigentümerversammlung bestehen.

Die vorliegende Traktandenliste wird mit der Ergänzung des Punktes Erneuerungsfonds ohne Gegenstimme genehmigt.

5. Genehmigung der Abrechnung 2010

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Abschlussunterlagen zusammen mit dem Revisionsbericht versandt wurden. Die Abrechnung wurde durch die Revisoren geprüft und gutgeheissen. Für die Übersichtlichkeit wurde die Bilanz und Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 angepasst und zusammengefasst. Der Erfolgsrechnung ist zu entnehmen, dass der Gesamtaufwand Fr. 479'735.80 betragen hat. Budgetiert wurden Fr. 505'200.00, was unter Berücksichtigung der Rundungsdifferenzen ein Überschuss von Fr. 25'464.05 und einen nicht weiter aufteilbaren Betrag von Fr. 3.75 zu Gunsten der Eigentümer ergibt. Die entsprechenden Saldi können der Heiz- und Betriebskostenabrechnung entnommen werden. Diese werden automatisch auf die nächste Abrechnungsperiode übertragen und mit der nächsten Akontozahlung, fällig per 1. Juli 2011, verrechnet. Die Fälligkeiten der Budgetzahlungen sind reglementarisch geregelt. Es sind dies jeweils der 1. Januar und 1. Juli eines Kalenderjahres.

Der Vorsitzende erläutert auf Wunsch die Position «Heizung Amortisation/Unterhalt». Das Contracting beinhaltet einerseits Kosten für die Energielieferung (Heizung & Warmwasser und andererseits eine Amortisations- und Unterhaltspauschale. Ungefähr 2/3 der anfallenden Kosten des EKZ werden zu Lasten Amortisation/Unterhalt umgebucht.

Nachdem keine weiteren Fragen zur Abrechnung bestehen bittet der Vorsitzende die Eigentümer, die Abrechnung 2010 mit einem Total von Fr. 479'739.55 zu genehmigen und gleichzeitig die Verwaltung zu entlasten (Déchargeerteilung).

Die Abrechnung 2010 wird unter Entlastung der Verwaltung mit einem Saldo von Fr. 479'739.55 genehmigt. Der Eigentümerüberschuss von Fr. 25'464.05 wird auf das neue Geschäftsjahr übertragen.

6. Anträge

Anträge der Verwaltung

Änderung Gartengestaltung / Errichtung Gartenzäune

Der Vorsitzende erläutert den Antrag Nr. 1 der Verwaltung, den alle Eigentümer mit dem Versand der revidierten Traktandenliste am 16. Mai 2011 erhalten haben und macht die Eigentümer darauf aufmerksam, dass Änderungen des Reglements nur mit einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig mehr als zur Hälfte, nämlich zu 5001/10000 Wertquoten anteilsberechtigt sind, beschlossen werden können.

Gleichzeitig teilt er mit, dass bei der letzten Ausschuss-Sitzung vom 8. September 2010 entschieden wurde, dass die Verwaltung einen Vorschlag für eine Reglementanpassung erarbeitet und anlässlich der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vorstellen soll. Die Anpassungen wurden mit dem für den Dahlienpark verantwortlichen Gartenarchitekten sowie dem Ausschuss vorgängig besprochen.

Herr Reto Lötscher macht darauf aufmerksam, dass bauliche Veränderungen oder das Aufstellen von Grill, Pergola etc. weiterhin nicht geduldet werden. Ebenso haftet der jeweilige Stockwerkeigentümer für jegliche Schäden an Abdichtungen etc. Nach eingehender Besprechung des Antrages beschliessen die Eigentümer, den Antrag Nr. 1 der Verwaltung anzunehmen und erteilen der Kuoni Mueller & Partner Management AG die Vollmacht, die besprochene und genehmigte Reglementsänderung im Grundbuch eintragen zu lassen.

Antrag Nr. 1 der Verwaltung wird mit 50 Ja (Wertquotenanteil 5'661) zu 8 Nein Stimmen sowie 9 Enthaltungen angenommen. Die Verwaltung wird bevollmächtigt, das Reglement beim Grundbuchamt zu Lasten der Gemeinschaft anpassen zu lassen.

Aufgaben- und Kompetenzenregelung Ausschuss

Herr Reto Lötscher erklärt den Antrag Nr. 2 der Verwaltung und erwähnt in diesem Zusammenhang die stets gute Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den gewählten AusschussmitgliederInnen. Die Aufgaben- und Kompetenzenregelung kann mit einer einfachen Mehrheit, d.h. Mehrzahl der anwesenden Stockwerkeigentümer, gutgeheissen werden.

Durch die Aufgaben- und Kompetenzenregelung soll das Aufgabengebiet des Ausschuss genau definiert und gewisse Kompetenzen übertragen werden. Gleichzeitig gilt die Regelung als Absicherung für die im Ausschuss getroffenen Entscheide.

Nach kurzer Besprechung beschliessen die Eigentümer die Annahme des Antrages Nr. 2 der Verwaltung. Die Eigentümer wünschen aber, dass darauf geachtet wird, dass bei der Vergabe von Aufträgen keine Interessenskonflikte entstehen. Die Aufgaben- und Kompetenzenregelung tritt per sofort in Kraft.

Antrag Nr. 2 der Verwaltung wird mit 65 Ja und 1 Nein Stimme sowie 1 Enthaltung angenommen.

Contracting / Weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende fasst den Antrag Nr. 3 der Verwaltung zusammen und erläutert den Hintergrund des Antrages. Das Thema wurde vorgängig bereits mit dem Ausschuss besprochen und die Rechtslage durch einen Rechtsanwalt geprüft. Herr Reto Lötscher macht darauf aufmerksam, dass die Rechtslage ungewiss und der Fall in Zürich-Höngg mit dem des Dahlienparks nicht ganz identisch ist. Der Hauptunterschied liegt in der Form der Kaufverträge, respektive ist das Contracting im Baubeschrieb des Dahlienparks aufgeführt. Mit der Beurkundung/Unterzeichnung des Kaufvertrages haben die Stockwerkeigentümer das Contracting grundsätzlich akzeptiert. Gemäss Einschätzungen des Rechtsanwaltes werden die Erfolgschancen als eher gering eingeschätzt. In einem ersten Schritt soll eine durch den Rechtsanwalt verfasste Klageandrohung zu einem Vergleich führen, bei welchem sich die Implenja Generalunternehmung AG möglicherweise bereit erklärt der Gemeinschaft eine Entschädigung zu bezahlen. Herr Reto Lötscher macht die Eigentümer zusätzlich darauf aufmerksam, dass im Falle einer Klage sicher hohe Kosten für die Eigentümer entstehen.

Stockwerkeigentümer können das weitere Vorgehen und den Zusatzkredit mit einer einfachen Mehrheit bewilligen. Sofern der Antrag Nr. 3 angenommen wird, erhält die Verwaltung den Auftrag, zusammen mit dem Ausschuss und mit Unterstützung des Rechtsanwalts im Rahmen des bewilligten Kredits mit der Implenja Generalunternehmung zu korrespondieren und falls möglich einen Vergleich einzugehen. Sollte kein Vergleich abgeschlossen werden können, muss das weitere Vorgehen mit der Stockwerkeigentümergeinschaft nochmals besprochen werden.

Nach diversen Wortmeldungen beschliessen die Eigentümer, dem Antrag Nr. 3 der Verwaltung zuzustimmen.

Der Antrag Nr. 3 der Verwaltung wird mit 46 Ja und 20 Nein Stimmen sowie 1 Enthaltung angenommen.

6. Anträge

Anträge der Eigentümer

Baumbepflanzung vor den Häusern J/K

Die Stockwerkeigentümer haben mit Datum vom 16. Mai 2011 eine Kopie des Antrages von Herrn Armin Schelbert, Eigentümer der Wohnung K1, erhalten. Die Gesamtkosten betragen je nach Variante ca. Fr. 2'400.00 (2 Bäume) oder Fr. 3'600.00 (3 Bäume). Da der Antragsteller heute nicht anwesend ist, sind leider keine weiteren Erläuterungen möglich. Dieser Antrag kann mit einer einfachen Mehrheit bewilligt werden.

Ein Eigentümer macht darauf aufmerksam, dass im Bereich des Hauses J/K aufgrund der Tiefgarage das Erdreich zu knapp ist um Bäume zu pflanzen. Herr Reto Löscher teilt mit, dass im Falle der Annahme des Antrages selbstverständlich die Möglichkeiten mit einem Fachmann besprochen werden würden. Anschliessend wird nach kurzer Besprechung des Antrages beschlossen, dass vor den Häuser J/K keine zusätzlichen Bäume gepflanzt werden.

Der Antrag von Herrn Armin Schelbert wird mit 13 Ja und 47 Nein Stimmen sowie 7 Enthaltungen abgelehnt.

Genehmigung der Schutzmassnahmen der 3 ½ Zi-Whg. Ost, Haus F

Frau Margherita Hitz Fankhauser, Eigentümerin der Wohnung F2, beantragt, dass die bereits ausgeführten Schutzmassnahmen an den Fenstern der 3 ½ Zimmer-Gartenwohnung nachträglich von den Stockwerkeigentümern genehmigt werden. Die Schutzmassnahmen können mit einer einfachen Mehrheit genehmigt werden.

Nach kurzer Besprechung und Erläuterung des Antrages durch Herrn Dr. René J. Fankhauser Hitz werden die Schutzmassnahmen nachträglich genehmigt.

Die Schutzmassnahmen an den Fenstern der 3 ½ Zimmerwohnung (F2) werden nachträglich mit 53 Ja und 3 Nein Stimmen sowie 11 Enthaltungen genehmigt.

Neue Abtrennung auf Terrasse zwischen Wohnung C9 und D8

Frau Séverine Götz, Vertreterin der Colorith AG, Eigentümerin der Wohnungen C9 und D8, informiert die Gemeinschaft, dass die Wohnung neu vermietet werden soll und bittet die Stockwerkeigentümer deshalb die Abtrennung zu genehmigen. Die gewünschten Anpassungen können mit einer einfachen Mehrheit bewilligt werden.

Nach Besprechung des Antrages wird beschlossen, dass die Colorith AG die Abtrennung ausführen darf. Bei der Ausführung ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild (Materialwahl) zu achten.

Die zusätzlich gewünschte Abtrennung auf der Terrasse C9 & D8 der Colorith AG wird mit 52 Ja und 9 Nein Stimmen sowie 6 Enthaltungen genehmigt.

Neue Beschattung auf Terrasse zwischen Wohnung C9 und D8

Frau Séverine Götz erläutert für die Colorith AG, Eigentümerin der Wohnungen C9 & D8 den Antrag und bittet die Stockwerkeigentümer auch hier um ihre Zustimmung. Die gewünschten Anpassungen können mit einer einfachen Mehrheit bewilligt werden.

Nach Besprechung des Antrages wird der neuen Beschattung zugestimmt.

Die neue Beschattung auf der Terrasse C9 & D8 der Colorith AG wird mit 58 Ja und 5 Nein Stimmen sowie 4 Enthaltungen genehmigt.

Pingpongtisch auf Spielplatzgelände

Herr Stéphane Mingot und Frau Cristina Bello, welche diverse Antragsteller vertreten, erläutern den Wunsch und die geplante Benützungsordnung. Die Kosten für den mobilen Pingpongtisch (Variante 1) würden die Antragssteller vollumfänglich übernehmen. Ebenso sind diese für Pflege und den Unterhalt verantwortlich. Dieser Antrag kann mit einer einfachen Mehrheit gutgeheissen werden.

Nach kurzer Besprechung des Antrages beschliessen die Stockwerkeigentümer, den Antrag (Variante 1) zu genehmigen. Die Kosten gehen zu Lasten der Antragsteller. Wer sich an den Kosten beteiligen möchte, soll sich direkt mit Herrn Stéphane Mingot in Verbindung setzen.

Die Eigentümer beschliessen mit 59 Ja und 3 Nein Stimmen sowie 5 Enthaltungen, dass ein mobiler Pingpongtisch (Variante 1) zu Lasten der Antragsteller angeschafft und auf dem Spielplatz aufgestellt werden darf.

7. Genehmigung Budget 2011

Herr Reto Lötscher erläutert den Stockwerkeigentümern das vorliegende Budget 2011, welches gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise um rund Fr. 45'000.00 reduziert werden konnte. Angepasst wurden hauptsächlich die Positionen «Stromkosten» und «Wasser- und Abwasserkosten». Aufgrund der Dauerbeleuchtung in den Treppenhäusern wurde mehr Strom verbraucht als budgetiert, dafür konnten die Kosten im Bereich Wasser/Abwasser fast halbiert werden. Der Vorsitzende bittet die Eigentümer um Verständnis, dass es auch in diesem Jahr noch zu Abweichungen kommen kann, da einige Wohnungen im Dahlienpark erst später bezogen wurden.

Die Verwaltung wird gebeten, dem Budget in Zukunft einen Kostenvergleich zum Vorjahr beizulegen. Der Vorsitzende teilt mit, dass dies möglich ist und die gewünschten Unterlagen den Eigentümern zusammen mit dem Protokoll zugestellt werden.

Nachdem keine weiteren Fragen offen sind, bittet der Vorsitzende die Eigentümer das Budget inkl. den beiden Zahlungszielen gemäss Reglement (1. Januar 2011, bereits eingefordert, resp. 1. Juli 2011) zu genehmigen.

Das Budget 2011 von Fr. 460'000.00 inkl. den Zahlungszielen wird mit 66 Ja und 0 Nein Stimme sowie 1 Enthaltung angenommen.

8. Erneuerungsfonds

Der Vorsitzende informiert, dass gemäss Reglement ab 1. Januar 2011 pro Haus ein Erneuerungsfonds geäufnet werden muss. Dies wurde der Gemeinschaft bereits im Dezember 2010 schriftlich mitgeteilt. Die Fonds werden durch jährliche Beiträge von 0.3 % des Assekuranzwertes gespiesen. Die Verteilung erfolgt gemäss Reglement nach der Kostenquote.

Aufgrund der im Reglement festgeschriebenen Budgetzahlungen schlägt die Verwaltung vor, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds jeweils per 30. September, erstmals per 30. September 2011, erfolgen sollen.

Nach Versand der Unterlagen wurde die Verwaltung auf ein Ungleichgewicht bei den Versicherungswerten aufmerksam gemacht. Das Haus C/D weist gegenüber den anderen Doppelmehrfamilienhäusern einen erheblichen Mehrwert auf. Es wurde vermutet, dass dies mit dem Veloraum, der sich in diesem Haus befindet, zusammenhängen könnte. Die Abklärungen der Verwaltung haben ergeben, dass der Veloraum zwar einen Mehrwert von ca. Fr. 396'000.00 ausmacht, der Hauptunterschied allerdings auf die Hobbyräume, die grössere Aufzugsanlage und die Anzahl eingebauter Cheminées zurückzuführen ist. Der Wert des Veloraumes muss natürlich auf alle Häuser verteilt werden.

Die Verteilung wird von der Verwaltung nochmals überarbeitet und zusammen mit dem Protokoll und den neuen Einzahlungsscheinen den Eigentümern zugestellt.

Die Äufnung der Erneuerungsfonds gemäss Vorschlag der Verwaltung inkl. dem Zahlungsziel werden von der Stockwerkeigentümergemeinschaft einstimmig genehmigt.

9. Wahlen

Ausschuss

Die Zusammenarbeit mit den gewählten Ausschussmitgliedern war im vergangenen Jahr sehr angenehm und konstruktiv. Da bei der Verwaltung keine Demissionsgesuche eingegangen sind, wird davon ausgegangen, dass sich die gewählten Ausschussmitglieder für ein weiteres Jahr zur Verfügung stellen. Derzeit sind folgende StockwerkeigentümerInnen als Ausschussmitglied gewählt:

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

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer die bestehenden Ausschussmitglieder für ein weiteres Jahr in ihrem Amt zu bestätigen.

Die Ausschussmitglieder werden mit Applaus für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

Revisoren

Auch die Zusammenarbeit mit den Revisoren hat bisher bestens funktioniert. Die Verwaltung dankt für ihren Einsatz und ihre Bemühungen im Namen der ganzen Gemeinschaft. Da auch von den Revisoren kein Demissionsgesuch eingetroffen ist, hofft die Verwaltung auf eine weitere Zusammenarbeit. Derzeit sind folgende Stockwerkeigentümer als Revisor gewählt.

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

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer auch die Revisoren für ein weiteres Jahr in ihrem Amt zu bestätigen.

Die bestehenden Revisoren werden mit Applaus für ein weiteres Jahr wiedergewählt.

10. Diverses

Vorstellung Homepage

Herr Reto Lötscher übergibt das Wort Herr Stéphane Mingot und Herr Robert van Haarlem welche die Homepage www.dahlienpark.ch den Eigentümern vorstellen. Es wird erwähnt, dass die Domäne «Dahlienpark» wie anlässlich der letzten Versammlung beschlossen in der Zwischenzeit der Stockwerkeigentümergeinschaft gehört. Die Seite soll einerseits einer Visitenkarte gleichkommen und andererseits als Informationsportal genutzt werden können. Ebenso soll jeder Eigentümer mittels Login die Möglichkeit haben Dokumente wie z.B. Protokolle, Newsletter etc. einsehen oder herunterladen zu können. Die Login-Daten werden aus Sicherheitsgründen jährlich geändert und jeweils bei der ordentlichen Versammlung bekannt gegeben. Nach der Präsentation der Homepage wird zusätzlich der Wunsch geäußert, dass die Seite mit einem Lageplan ergänzt wird.

Der Vorsitzende bittet die Eigentümer, die Zugangsdaten, welche so bald wie möglich bekannt gegeben werden, vertraulich zu behandeln.

Ausstehende Budgetzahlungen Wohnung E4

Herr Reto Lötscher informiert die anwesenden StockwerkeigentümerInnen, dass trotz intensiven Bemühungen die Eigentümer der Wohnung E4 bis jetzt noch keine Budgetrate bezahlt haben. Der Ausstand beläuft sich mittlerweile auf Fr. 15'511.60 inkl. sämtlichen Gebühren und Gerichtskosten für die bereits ausgeführte provisorische Eintragung eines Pfandrechtes zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft. Sobald weitere Informationen in diesem Zusammenhang vorliegen, wird die Verwaltung selbstverständlich wieder informieren.

Allgemeine Ordnung im Treppenhaus / Spielplatz

Die Verwaltung macht die Stockwerkeigentümer nochmals darauf aufmerksam, dass gemäss Feuerpolizei in den Treppenhäusern kein Material (Schuhkästen, Garderoben, Schirmständer, etc.) ab- oder aufgestellt werden dürfen. Die Fluchtwege müssen im Falle einer Evakuierung jederzeit frei sein.

Ebenfalls bittet die Verwaltung alle Eigentümer, den Spielplatz besonders den Sandhaufen, nach Gebrauch ordentlich zu hinterlassen und den Sandkasten wieder zuzudecken. Die Verwaltung wird diesbezüglich beauftragt, eine bessere Abdeckung für den Sandkasten zu beschaffen. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

Datum Stockwerkeigentümersammlung 2012

Die Verwaltung schlägt aus organisatorischen Gründen vor, den Termin für die nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung bereits heute festzulegen. Vorgeschlagen wird der Donnerstag, 14. Juni 2012, 19.00 Uhr. Der Ort wird später noch mitgeteilt. Der Vorschlag wird ohne Gegenstimme angenommen. Der Vorsitzende bittet die Stockwerkeigentümer, sich den Termin vorzumerken.

Brunnen

Nachdem sich ein Eigentümer erkundigt, weshalb der Brunnen noch nicht in Betrieb sei, teilt Herr Reto Lötscher nach kurzer Rückfrage mit, dass sich die Inbetriebnahme aufgrund eines fehlenden «Stöpsel» verzögert hat. Die Verwaltung wird aber dafür besorgt sein, dass der Brunnen baldmöglichst wieder in Betrieb genommen werden kann.

Aussenwasseranschlüsse bei Haus A/B, Eingang Haus K

Die neben den Gehwegen bestehenden Wasseranschlüsse dienen grundsätzlich der Bewässerung der Gartenanlage und im Notfall der Feuerwehr. Leider haben unbekannte Personen das Handrad betätigt und dadurch ist eine erhebliche Menge Wasser ausgelaufen. Aus diesem Grund wurde ein Handrad bereits demontiert. Der Vorsitzende teilt mit, dass das besagte Handrad dem Hauswart übergeben wird, damit weitere Vandalenakte vermieden werden können.

Gartengestaltung

Ein Stockwerkeigentümer informiert sich über den Stand der Dinge in Bezug auf die Blumenwiesen. Herr Reto Lötscher informiert, dass die Firma Lüscher Gartenbau AG gemäss Vertrag noch immer in der Unterhaltungspflicht steht. Die Abnahme erfolgt erst mit dem zweiten Teil der ordentlichen Garantieabnahme. Damit gegenüber der Firma Lüscher allfällige Ansprüche geltend gemacht werden können, ist es sinnvoll, mit einem Wechsel des Gärtners bis Abschluss der Garantiewerke zu warten. Der Vorsitzende geht davon aus, dass die Firma Lüscher Gartenbau den Auftrag ohnehin nach Ablauf der Garantiefristen auflösen wird. Sobald ein Wechsel der Gartenpflege ansteht, wird zusammen mit dem Ausschuss das weitere Vorgehen besprochen und im Anschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft ein entsprechender Vorschlag zur Genehmigung unterbreitet.

Haus E

Herr Stéphane Mingot informiert, dass eine Fehlkonstruktion der Kaminabzugsanlagen im Haus E dazu geführt hat, dass beim Betrieb der Cheminées und bestimmten Witterungsverhältnissen Rauch in andere Wohnungen gelangt ist. Zur Behebung des Problems hat die Implenia Generalunternehmung AG nachträglich die Kamine getrennt, womit das Problem schlussendlich behoben wurde. Herr Stéphane Mingot empfiehlt allen Eigentümer zu prüfen, ob das oder ein ähnliches Problem auch in ihren Wohnungen auftritt. Falls ja, soll innerhalb der Garantiefrist direkt mit der Implenia Generalunternehmung AG Kontakt aufgenommen werden.

Container - Einfriedung

Die Türen bei der Container-Einfriedung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, sind bereits in einem sehr schlechten Zustand. Der Vorsitzende informiert, dass die Verwaltung prüft, in welcher Form die Türen künftig besser geschützt werden könnten. Die Lösung muss zudem optisch vertretbar sein. Innerhalb der Einfriedung wurden bereits Stellriemen angebracht, so dass die Innenwände besser geschützt sind.

Wasserschaden

Herr René Fankhauser Hitz macht darauf aufmerksam, dass der Wasserschaden in der Wohnung F2 von Frau Margrit Hitz Fankhauser nachweislich durch Rückstände im Fallstrang (Beton), welche nur auf die Bauarbeiten zurückgeführt werden können, entstanden ist. Er bittet die Verwaltung, der Implenia Generalunternehmung AG den Auftrag zu erteilen, alle Leitungen nochmals durch eine unabhängige Firma prüfen zu lassen. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung diesbezüglich bereits aktiv war, die Forderung von der Implenia Generalunternehmung AG aber abgelehnt wurde. Die Verwaltung wird im Zuge der periodischen Kanalisationsreinigung das Leitungssystem nochmals prüfen. Sollte sich dabei herausstellen, dass tatsächlich weitere Leitungen verstopft sind, muss nochmals auf die Implenia Generalunternehmung AG zugegangen werden.

Hausnummer/-beschriftung

Frau Severine Götz macht den Hinweis, dass die Hausnummern zu klein und nicht beleuchtet sind, was speziell in der Nacht bereits zu Problemen geführt hat. Herr Reto Lötscher bittet die Eigentümerin, anlässlich der nächsten ordentlichen Versammlung einen Vorschlag für ein verbessertes Beschriftungskonzept der Stockwerkeigentümergeinschaft zu unterbreiten.

Haus G

Die Eigentümer sind gemäss Herr Kurt Gonzenbach seit längerem von starken nicht aufhörenden klopfenden Geräuschen geplagt. Die Heizungsfirma Koster AG hat bei der Kontrolle festgestellt, dass der Wasserdruck zu gross war und hat alle Vor- und Rückläufe ausgewechselt. Gemäss Herr Kurt Gonzenbach sei das Problem noch immer nicht behoben und es sollen weitere Abklärungen folgen. Diesbezüglich bittet die Verwaltung Herrn Kurt Gonzenbach, Frau Nicole Stöckli auf dem Laufenden zu halten.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 21.45 Uhr.

Zürich, 7. Juni 2011

Für den Vorsitz



Reto Lötscher

Für das Protokoll



Nicole Stöckli

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