

PROTOKOLL

***der dritten Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark, 8103 Unterengstringen vom 3. November 2011,
19.00 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Genehmigung Protokoll Ausschuss-Sitzung vom 8. Februar 2011
4. Weiteres Vorgehen Contracting EKZ – Ausstieg
5. Kanalisationsspülung/Rückstau (Wasserschaden Wohnung Hitz)
6. Reglementsänderung Gartengestaltung / Gutachten HEV
(Kosten für Gutachten Fr. 2'111.40)
7. Wasserschaden an der Westfassade
8. Optimierung Container Einfriedung
9. Umrüstung Lampion Beleuchtung
10. Garantieabnahme
11. Budget 2012, Besprechung
12. Information Verwertung Wohnung E4
13. Diverses

Teilnehmer

Herr Walter Brosi (Haus A/B)
Herr Robert van Haarlem (Haus C/D)
Herr Stéphane Mingot (Haus E)
Frau Silvana Matt (Haus F)
Herr Rainer Dold (Haus G)
Herr Markus Wernli (Haus H)
Frau Nicole Stöckli, Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Reto Lötscher, Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend / Entschuldigt

Herr Arthur Wolfmaier (Haus J/K)

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und teilt mit, dass das Protokoll der heutigen Sitzung von Frau Nicole Stöckli geführt wird. Gleichzeitig wird festgehalten, dass zusammen mit der Einladung vom 18. Oktober 2011 auch die Traktandenliste für die heutige Sitzung versandt wurde. Zusätzlich wurden per E-Mail zwecks Vorbereitung die Präsentation des EKZ inkl. Restwertberechnungen, die Offerten für Instandstellung der Containereinfriedung und Anpassung der Treppenhausbeleuchtung (Lampion) sowie das Schreiben der Implenia Generalunternehmung AG vom 26. April 2011 allen Ausschussmitgliedern zugestellt. Am 2. November 2011 haben alle Ausschussmitglieder eine aktualisierte Traktandenliste erhalten.

2. Besprechung/Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der neuen Traktandenliste bestehen. Nachdem dies nicht der Fall ist, wird die Traktandenliste einstimmig genehmigt.

Alle Ausschussmitglieder sind im Besitz der Traktandenliste vom 2. November 2011, welche einstimmig genehmigt wird.

3. Genehmigung Protokoll vom 8. Februar 2011

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche gegen das revidierte Protokoll bei der Verwaltung eingegangen sind. Damit gilt das Protokoll als genehmigt.

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das revidierte Protokoll gilt als genehmigt.

4. Weiteres Vorgehen Contracting EKZ - Ausstieg

Der Vorsitzende teilt mit, dass Herr Beat Scheidegger, EKZ, wie bereits mitgeteilt, nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen wollte. Dank den Bemühungen von Frau Nicole Stöckli hat Herr Beat Scheidegger eine Präsentation sowie eine Restwertberechnung pro Haus erstellt, welche vorab allen Ausschussmitgliedern zugestellt wurde.

Aufgrund der nach wie vor hohen Kosten für einen vorzeitigen Rückkauf der Anlage wird nach kurzer Besprechung beschlossen, dass das Thema Ablösung Contracting vorerst bzw. bis eine Antwort von der Implenia Generalunternehmung AG vorliegt, nicht weiterverfolgt wird.

Die Ausschussmitglieder beschliessen, dass die Ablösung der EKZ-Contractingverträge aufgrund der nach wie vor hohen Kosten im Moment nicht weiterverfolgt wird.

5. Kanalisationsspülung/Rückstau (Wasserschaden Wohnung Hitz)

Herr Reto Lötscher informiert die Ausschussmitglieder über den Wasserschaden in der Wohnung F2 von Frau Hitz-Fankhauser. Da Zementrückstände in der Hauptleitung den Rückstau verursacht haben, wurde die Implenia Generalunternehmung AG aufgefordert, alle Abwasserleitungen im Dahlienpark mit einer Kamera nochmals überprüfen zu lassen. Dies wird mit Schreiben vom 26. April 2011, welches alle mit der Einladung erhalten haben, abgelehnt, da weitere Rückstände nicht nachgewiesen werden können. Eine generelle TV-Untersuchung aller Leitungen wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden und für den Fall, dass keine weiteren Rückstände vorhanden wären, müssten die Kosten von den Stockwerkeigentümern getragen werden.

Im Sinne des normalen Unterhalts werden im Jahr 2012 (Turnus alle 3 Jahre) sämtliche Kanalisations- und Sickerleitungen gespült. Auf die nächste Ausschusssitzung werden von der Verwaltung weitere Offerten mit Option einer TV Untersuchung eingeholt. So kann jedes Haus für sich entscheiden, ob zusätzlich zur Spülung die Leitungen mit einer Kamera untersucht werden sollen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen der Verwaltung zur Kenntnis und sind mit dem weiteren Vorgehen einverstanden.

6. Reglementsänderung Gartengestaltung/Gutachten HEV

Der Vorsitzende erläutert nochmals den Sachverhalt des Traktandums 6 „Änderung Gartengestaltung/Errichtung Gartenzäune“, welches an der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 26. Mai 2011 besprochen und genehmigt wurden. Herr René Walder, Eigentümer der Wohnung A5, war mit dem Beschluss nicht einverstanden und hat ein Gutachten durch den Hauseigentümerverband (HEV) erstellen lassen. Dieses Gutachten hat Kosten in der Höhe von Fr. 2'111.40 verursacht und Herr René Walder möchte, dass die Kosten von der Gemeinschaft übernommen werden.

Nachdem das Thema im Gremium diskutiert wurde, wird beschlossen, dass die Kosten ohne jegliches Präjudiz zur Hälfte von der Gemeinschaft und zur Hälfte von Herrn René Walder getragen werden.

Die Ausschussmitglieder bitten die Verwaltung, die Stockwerkeigentümer bei der nächsten ordentlichen Versammlung darauf aufmerksam zu machen, dass die Gemeinschaft künftig nicht bereit ist, sich an derartigen Kosten zu beteiligen.

Die Ausschussmitglieder beschliessen, dass die Kosten für das Gutachten des HEV zur Hälfte von der Gemeinschaft übernommen werden. Der Restbetrag geht zu Lasten von Herrn René Walder.

7. Wasserschaden an der Westfassade

Herr Reto Lötscher übergibt für weitere Informationen zu diesem Punkt das Wort an Herrn Markus Wernli, welcher die übrigen Ausschussmitglieder über den Wasserschaden im Haus H informiert.

Verantwortlich für den Schaden in der Wohnung H7 war das grosse selbstreinigende Fenster der Attikawohnung H9, welches beim Bau nicht richtig bzw. ungenügend abgedichtet wurde. Der Mangel und die Folgeschäden wurden mittlerweile durch die Implenja Generalunternehmung AG behoben, Herr Markus Wernli macht sich aber Sorgen, ob bei den übrigen Häusern nicht die Gefahr besteht, dass ähnliche Probleme auftreten. Aus diesem Grund schlägt er vor, alle selbstreinigenden Fenster zu Lasten der Implenja Generalunternehmung AG nochmals überprüfen zu lassen.

Nach Besprechung hält der Vorsitzende fest, dass es sich um ein ähnliches Problem wie bei der Kanalisationsreinigung handelt und ohne nachweisbaren Schaden die Implenja Generalunternehmung AG nicht generell für weitere Mängel verantwortlich gemacht werden kann. Es wird beschlossen, dass die jeweiligen Ausschussmitglieder die Stockwerkeigentümer der Attikawohnung auf dieses Thema aufmerksam machen und entsprechend informieren. Sollten ähnliche Probleme wie im Haus H festgestellt werden, müsste die Angelegenheit umgehend der Implenja Generalunternehmung AG gemeldet werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen von Herrn Markus Wernli zur Kenntnis und informieren die jeweiligen Eigentümer der Attikawohnungen, dass diesem Punkt besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

8. Optimierung Container Einfriedung

Frau Nicole Stöckli erläutert die Problematik der Containereinfriedung bei der Garageneinfahrt und stellt die verschiedenen Lösungsvarianten vor. Eine Änderung/Anpassung der aktuellen Situation ist allerdings mit Kosten verbunden, wobei die optisch Beste (grössere Türe) mit Kosten von Fr. 4'926.- verbunden wäre. Gemäss Implenja Generalunternehmung AG sind die Beschädigungen und Kratzer kein Mangel und daher lehnt sie eine Beteiligung vollumfänglich ab.

Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder aufgrund der Kosten vorerst nur die beschädigte Türe entfernen zu lassen, sofern sich die Familie Bello mit der

Demontage ebenfalls einverstanden erklärt. Falls die Türe demontiert wird, soll sie bis auf Weiteres im Hauswartraum zwischengelagert werden. Die Kosten betragen CHF 1'136.50 inkl. MwSt.

Es wird beschlossen, die bestehende Türe inkl. Beistoss und Bänder zu entfernen und das Material vorläufig im Hauswartraum zu deponieren. Die Kosten von CHF 1'136.50 werden von den Ausschussmitgliedern genehmigt.

9. Umrüstung Lampion Beleuchtung

Frau Nicole Stöckli fasst kurz zusammen, dass durch die Dauerbeleuchtung der Treppenhäuser viel Strom verbraucht wird und sich in den oberen Etagen zusätzlich die Wärme staut. Eine nachträgliche Installation von Bewegungsmeldern ist, wie bereits bekannt, mit Kosten in der Höhe von rund CHF 7'000.-- bis 8'000.-- pro Haus verbunden. Da nicht sicher ist, ob alle für eine solche Montage notwendigen Leerrohre vorhanden sind, wurde bis jetzt noch kein Haus umgerüstet. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass nur die Beleuchtung des Lampions an eine Zeitschaltuhr gehängt wird. Dies würde sich positiv auf die Stromkosten auswirken und lediglich Kosten von ca. CHF 600.-- bis 800.-- (pro Haus) verursachen.

Nach kurzer Diskussion erteilen die Ausschussmitglieder der Verwaltung den Auftrag, eine Konkurrenzofferte einzuholen und wenn sich die Aufwände innerhalb der Kompetenzsumme (CHF 5'000.--) befinden, den Auftrag für den Einbau je einer Zeitschaltuhr zu erteilen. Die „Betriebszeiten“ werden die Ausschussmitglieder anschliessend mit den jeweiligen Bewohnern direkt besprechen.

Die Ausschussmitglieder erteilen der Verwaltung den Auftrag für den Einbau einer Zeitschaltuhr (Lampion) eine Konkurrenzofferte einzuholen und den Auftrag zu erteilen, sofern die Gesamtkosten CHF 5'000.00 nicht übersteigen.

10. Garantieabnahme/Mängelbehebung (aktueller Stand)

Auf Anfrage von Herrn Rainer Dold hat die Verwaltung die Implenia Generalunternehmung AG aufgefordert, eine aktuelle Übersicht „Stand Mängelbehebung“ zu erstellen. Da die letzten Mängel an der Dahlienstrasse erst am Dienstag, 15. November 2011 und an der Oberen Höneggerstrasse am Mittwoch, 16. November 2011 behoben werden, kann die gewünschte Liste erst im Anschluss erstellt werden. Sobald uns diese vorliegt, werden wir diese an die Ausschussmitglieder weiterleiten. Falls im Anschluss an diese zwei Termine trotz allem immer noch Mängel im Allgemeinteil vorhanden sein sollten, muss die Implenia Generalunternehmung AG umgehend wieder informiert werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen der Verwaltung zur Kenntnis und es wird beschlossen, dass vorerst die Mängelbehebungen im November 2011 abgewartet werden.

11. Budget 2012, Besprechung

Frau Nicole Stöckli hat im Vorfeld der heutigen Sitzung das Budget für das Jahr 2012 erstellt und erläutert kurz die einzelnen Positionen. Die Kosten für den Allgemeinstrom mussten aufgrund der bisher eingegangenen Rechnungen nochmals erhöht werden. Im Gegenzug konnten die Gebühren für das Wasser/Abwasser nach unten korrigiert werden. Durch den Ablauf der Garantiefisten wurde vorsorglich auch die Position für Reparaturen/Unterhalt/Erneuerungen aufgestockt. Die grösste Abweichung ist aber im Konto 4995 „Diverses“ zu finden. Unter dieser Position wurden die bereits genehmigten Kosten für die Anwälte im Zusammenhang mit dem „Projekt Albatros“ und das Schreiben an die Implenia Generalunternehmung AG betr. „Contracting“ budgetiert. Nach kurzer Besprechung wird das vorliegende Budget für das Jahr 2012 über CHF 495'000.-- genehmigt.

Das Budget 2012 mit einem Totalbetrag von CHF 495'000.-- wird einstimmig genehmigt.

12. Information Verwertung Wohnung E4

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass die Verwertung der Wohnung E4 keinen Überschuss abgeworfen hat und die Stockwerkeigentümergeinschaft für die nicht bezahlten Beitragsforderungen von CHF 12'609.85 einen Pfandausfallschein erhalten werden. Die Gesamtkosten belaufen sich bis heute auf CHF 22'884.40, wobei in diesem Betrag die Budgeterwartung bis 31. Dezember 2011 enthalten sind. Aus diesem Grund wird sich der Betrag noch leicht reduzieren, es ist aber davon auszugehen, dass rund CHF 21'000.-- zu Lasten der Gemeinschaft ausgebucht werden müssen. Die Wohnung wurde von der UBS AG ersteigert.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Informationen im Zusammenhang mit der Verwertung der Wohnung E4 zur Kenntnis.

13. Diverses

Thermostat-Programmierung

Herr Walter Brosi informiert, dass die Batterien bei den Heizungs-Thermostaten von Zeit zu Zeit ersetzt und diese im Anschluss neu „gepaart“ werden müssen. Da dies nicht ganz einfach ist, schlägt er vor, alle Eigentümer des Dahlienparks bei nächster Gelegenheit über das Vorgehen nach Batteriewechsel zu informieren. Die Verwaltung wird deshalb versuchen, die entsprechenden Informationen zu beschaffen.

Rekurs „Albatros“

Herr Markus Wernli möchte wissen, ob es in Bezug auf den Rekurs „Projekt Albatros“ Neuigkeiten gibt. Der Vorsitzende informiert, dass der Rekurs wie vorgängig bereits informiert sistiert wurde und die Verwaltung weder von dem Bauamt noch von Herrn Früh bis jetzt etwas Neues gehört hat.

Homepage Dahlienpark

Herr Stéphane Mingot und Robert van Haarlem teilen auf Anfrage mit, dass es vorgesehen ist, die Homepage des Dahlienparks weiter zu bearbeiten und z.B. eine einfache Kommunikationsmöglichkeit einzurichten. Dies braucht aber noch etwas Zeit und er wird wieder informieren, sobald die Zusatzdienste genutzt werden können.

Wartung Flachdächer

Frau Silvana Matt erkundigt sich, ob für die Wartung der Flachdächer ein Servicevertrag besteht. Der Vorsitzende gibt bekannt, dass im Auftrag der Gemeinschaft ein Kontrollvertrag abgeschlossen wurde und die Wartung im Oktober 2011 hätte ausgeführt werden sollen. Frau Nicole Stöckli wird mit der Firma Tecton Kontakt aufnehmen und die Ausschussmitglieder baldmöglichst informieren, warum diese nicht termingerecht ausgeführt wurde.

Hagelschäden

Herr Markus Wernli erkundigt sich, ob die Verwaltung von der GVZ (Kantonale Gebäudeversicherung Zürich) in Bezug auf die Hagelschäden (Juli 2011) bereits etwas gehört habe. Frau Nicole Stöckli informiert, dass die Verwaltung lediglich ein Schreiben erhalten habe, dass sich die Bearbeitung bis Ende Oktober 2011 verzögern wird. Da dieser Termin in der Zwischenzeit aber auch abgelaufen ist, wird sich die Verwaltung erkundigen, wie es in dieser Angelegenheit weitergehen wird. Selbstverständlich werden die Ausschussmitglieder baldmöglichst wieder informiert.

Allgemeinstrom

Die Ausschussmitglieder informieren die Verwaltung, dass einzelne Stockwerkeigentümer ihre Autobatterien etc. in der Tiefgarage aufladen. Da dies über den Allgemeinstrom abgerechnet und auf alle Stockwerkeigentümer verteilt wird, wird die Verwaltung gebeten, die entsprechenden Eigentümer bei Gelegenheit anzuschreiben.

Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze werden immer noch regelmässig von Dauerparkern benützt, deshalb ist erneut die Frage nach einem richterlichen Parkverbot aufgetaucht. Nach kurzer Besprechung wird aber aufgrund der neuen Zivilprozessordnung auf die Anschaffung weithin verzichtet. Die Ausschussmitglieder werden gebeten, „Wiederholungstäter“ mit Kennzeichen und Automarke der Verwaltung melden. Diese wird die Fahrzeughalter auffindig machen und anschreiben.

Feuerwehrrübung

Nach einer Feuerwehrrübung wurde festgestellt, dass die RWA Anlage der Häuser A/B nicht funktioniert und die Wohnungseingangstüren teilweise nicht (rauch-)dicht sind. Diese Mängel wurden der Implexia Generalunternehmung AG anlässlich der 2-jährigen Garantieabnahme gemeldet. Die RWA Anlagen funktionieren inzwischen, dies wurde der Verwaltung schriftlich mitgeteilt. Das entsprechend Schreiben wird den Ausschussmitgliedern zur Ergänzung der Unterlagen noch elektronisch zugestellt. Bezüglich der Wohnungseingangstüren hat die Verwaltung noch nichts gehört. In diesem Zusammenhang wird beschlossen, dass der Bericht der letzten Mängelbehebung (15./16. November 2011) abgewartet wird.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 22.15 Uhr.

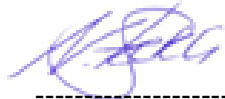
Zürich, 7. November 2011

Für den Vorsitz

Für das Protokoll



Reto Lötscher



Nicole Stöckli

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