

PROTOKOLL

***der 5. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark, 8103 Unterengstringen vom 20. März 2012, 19.00 Uhr,
Räbhüüsli, Kirchweg 120, Oberengstringen***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Genehmigung Protokoll Ausschuss-Sitzung vom 3. November 2011
4. Wasserschaden an der Westfassade Haus G
5. Garantieabnahme Umgebungsarbeiten
6. Garantieabnahme Wohnungseingangstüren
7. Kanalisationsspülung / Stellungnahme Implenla
8. Ansprechpartner an Wochenenden / Notfall
9. Diverses

Teilnehmer

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

Abwesend

Frau Silvana Matt (Haus F)

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 14. März 2012 auch die Traktandenliste für die heutige Sitzung versandt wurde.

2. Besprechung/Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der neuen Traktandenliste bestehen. Herr Stéphane Mingot wünscht, dass die Traktandenliste zwecks Vorbereitung künftig früher versandt wird. Weiter gibt es keine Anmerkungen und, die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

Alle Ausschussmitglieder sind im Besitz der Traktandenliste vom 14. März 2012, welche einstimmig genehmigt wird. Die Verwaltung ist bemüht, die Traktandenliste früher zu versenden.

3. Genehmigung Protokoll vom 3. November 2011

Herr Reto Lötscher hält fest, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen resp. Ergänzungswünsche gegen das Protokoll bei der Verwaltung eingegangen sind. Herr Rainer Dold macht darauf aufmerksam, dass es die vierte und nicht wie im Protokoll aufgeführt, die dritte Ausschusssitzung war. Es sind alle Ausschussmitglieder einverstanden, dass auf eine Korrektur verzichtet wird. Ausserdem bittet Herr Arthur Wolfmaier das Gremium, künftig darauf zu achten, dass Beschlüsse im Nachhinein nicht widerrufen werden. Er verweist dabei, auf die Thematik Containerplatz, respektive Entfernung der bestehenden Türe. Die Ausschussmitglieder nehmen den Punkt zur Kenntnis. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, wird das Protokoll einstimmig genehmigt.

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll der vierten Ausschusssitzung vom 3. November 2011 gilt als genehmigt.

4. Wasserschaden an der Westfassade Haus G

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass die Implenia Generalunternehmung AG aufgrund des zweiten Wasserschadens im Bereich der selbstreinigenden Fenster in der Zwischenzeit zusätzliche Bleche montieren liess. Damit soll die oberste Fuge dieser Fenster nun dauerhaft und wartungsfrei abgedeckt sein. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Arbeiten jedoch mindestens bei einem Haus nicht sauber ausgeführt wurden. Bei diversen Fenstern sind oberhalb der Bleche Schmutzstreifen sichtbar, besonders fällt dies beim Haus C (Obere Höggerstrasse 8) auf. Herr Walter Brosi macht darauf aufmerksam, dass die Fugen trotzdem regelmässig kontrolliert werden sollten und bittet deshalb die Verwaltung, abzuklären, wie die Arbeiten genau ausgeführt wurden. Die entsprechenden Unterlagen werden bei der Implenia Generalunternehmung AG angefordert und zur Prüfung direkt an Herrn Walter Brosi weitergeleitet. Der Vorsitzende teilt mit, dass sämtliche jetzt eintretende Mängel umgehend gerügt werden müssen und unter die 5-jährige Garantiefrist fallen. Ausserdem wird mitgeteilt, dass die Behebung der entstanden Schäden in den Wohnungen (Haus G) noch immer ausstehend ist und die notwendigen Arbeiten in den nächsten Tagen durch Herrn R. Stahl organisiert werden.

Die Verwaltung informiert über die ausgeführten Massnahmen im Zusammenhang mit den Wasserschäden der Implenia Generalunternehmung AG und wird die dazugehörigen Unterlagen (genaue Ausführung) einfordern und zur Prüfung an Herr Walter Brosi weiterleiten.

5. Garantieabnahme Umgebungsarbeiten

Die Mängel aus der 2-jährigen Garantieabnahme sind gemäss Firma Lüscher Gartenbau AG abgeschlossen. Diverse gemeldete Mängel wurden allerdings als „unklar – überprüfen“ taxiert. Der Vorsitzende schlägt vor, den Zustand der Blumenwiese im Frühling erneut zu beurteilen und das weitere Vorgehen (bspw. Wechsel des Gärtners) nochmals mit dem Ausschuss bzw. an der nächsten ordentlichen Versammlung zu besprechen. Sollte sich im Laufe des Frühlings 2012 zeigen, dass diese Mängel immer noch bestehen oder nicht zufriedenstellend behoben wurden, muss mit der Firma Lüscher Gartenbau AG wieder Kontakt aufgenommen werden. Herr Reto Lötscher weist aber darauf hin, dass es bei einer Blumenwiese schwierig sein wird, einen Mangel geltend zu machen. Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder, die Umgebung ca. zwei Wochen vor der ordentlichen Versammlung, welche am 14. Juni 2012 stattfinden wird, nochmals gemeinsam mit der Firma Lüscher und einem unabhängigen Gärtner, welcher Herr Walter Brosi einladen wird, nochmals zu begehen. Die Verwaltung wird rechtzeitig einen entsprechenden Termin vorschlagen.

Die Eigentümer nehmen die Information der Verwaltung zur Kenntnis und beschliessen, die Umgebung nochmals mit der Firma Lüscher und einem unabhängigen Gärtner zu begehen. Im Anschluss wird zusammen mit dem Ausschuss das weitere Vorgehen besprochen.

6. Garantieabnahme Wohnungseingangstüren

Anlässlich der Feuerwehrrübung vom 30. Mai 2011 wurde in den Häusern A+B (Obere Höggerstrasse 4+6) festgestellt, dass die Wohnungseingangstüren nicht rauchdicht sind und die RWA (Rauch- und Wärmeabzugs Anlagen) nicht ordnungsgemäss funktionieren. Die Verwaltung hat den Mangel unverzüglich gerügt, worauf die RWA Anlagen inzwischen in Betrieb und bereits gewartet wurden. Bezüglich der Wohnungseingangstüren hat die Implenia schriftlich bestätigt, dass diese anlässlich der 2-jährigen Garantieabnahme kontrolliert und wo nötig nochmals gerichtet wurden. Herr Reto Lötscher zitiert aus dem erwähnten Schreiben, dass die im Türblatt verbauten Intumex-Bänder (Brandschutz-Bänder) erst bei einer Temperatur von ca. 180°C aufquellen. Dieses Quellen der Intumex-Bänder verhindert im Brandfall das Eindringen von Rauch. Weil die Feuerwehr bei einer Übung mit kaltem Rauch gearbeitet hat, kann nicht abschliessend überprüft werden, ob die Bänder gemäss Rückmeldung der Implenia Bau AG aufquellen.

Die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind in Betrieb und werden ab sofort jährlich gewartet. Die Eigentümer nehmen die Stellungnahme der Implenia Bau AG betreffend Dichtigkeit der Wohnungseingangstüren zur Kenntnis und bitten die Verwaltung, das Schreiben zusätzlich von der Feuerpolizei absegnen zu lassen.

7. Kanalisationsspülung / Stellungnahme Implenia

In Zusammenhang mit dem Wasserschaden der Wohnung F2 (Margrit Hitz Fankhauser) hat die Verwaltung die Implenia Generalunternehmung AG aufgefordert, alle Leitungen nochmals zu spülen und mit einem TV-Protokoll zu belegen, dass alle Leitungen frei von Bauschutt sind. Die Implenia Generalunternehmung AG hat dies abgelehnt und empfohlen, dass eine entsprechende Kontrolle mit Kamera anlässlich der periodischen Spülung erfolgen könnte. Sofern nachweislich Bauschutt vorhanden sei, würden sie die Kosten übernehmen. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Kontrolle sämtlicher Leitungen mittels TV sehr hohe Kosten verursachen würde und schlägt vor, vorerst lediglich die Hauptfallstränge zu prüfen. Dabei würden erst Aufnahmen bzw. ein Protokoll erstellt werden, sofern die Leitungen nicht in Ordnung sind. Diese Variante verursacht gemäss Offerte der Firma Stutz Kanalreinigung AG Kosten in der Höhe von CHF 2'800.- exkl. Mwst. Obwohl diese Zusatzkosten im Budget 2012 nicht berücksichtigt sind, kann auf eine Anpassung verzichtet werden. Die Ausschussmitglieder beschliessen, die Hauptfallstränge gemäss Offerte überprüfen zu lassen und bitten die Verwaltung, den Auftrag entsprechend zu erteilen.

Die Eigentümer beschliessen nach kurzer Besprechung, die Fallstränge anlässlich der ordentlichen Kanalreinigung, zusätzlich mit einer Kamera untersuchen zu lassen und erteilen die Freigabe für die Kosten von CHF 2'800.- exkl. Mwst.

8. Ansprechpartner an Wochenenden / Notfall

An Weihnachten 2011 ist im Haus E (Dahlienstrasse 11) das Steuerungsgerät des Heizbandes ausgefallen. Dies hatte zur Folge, dass die Eigentümer einige Sekunden auf heisses Wasser warten mussten. Herr Stéphane Mingot führt aus, dass die Situation sehr unangenehm war, weil nicht klar war, ob es ein Heizungsproblem war. Die IC Hauswart AG, wie auch das EKZ wurden von Herr Stéphane Mingot unverzüglich informiert, jedoch hat die Koordination zwischen Handwerker und IC Hauswart AG nicht einwandfrei funktioniert. Herr Reto Lötscher informiert, dass der Pikettdienst ein Bestandteil des Hauswartvertrages mit der IC Hauswart AG ist und diese in Notfällen die zuständigen Firmen aufbieten muss. Die IC Hauswart AG ist bereits im Besitze einer kompletten Handwerkerliste, welche bei Bedarf angepasst wird. Die an der Sitzung verteilte Liste mit Notfallnummern ist lediglich eine Ergänzung für die Ausschussmitglieder.

Die Eigentümer nehmen die Information „Vorgehen im Notfall“ zu Kenntnis.

9. Diverses

Lampion-Beleuchtung

Der Vorsitzende informiert die Eigentümer, dass die Zeitschaltuhren für die Beleuchtung des Lampions eingebaut und in Betrieb genommen wurden. Er bittet die Ausschussmitglieder zu prüfen, ob alles ordnungsgemäss funktioniert. Inwiefern die Umrüstung Einfluss auf den Energiebedarf hat, kann erst bei der nächsten Jahresabrechnung überprüft werden.

Flachdachkontrolle

Herr Stéphane Mingot erkundigt sich, ob die Wartung der Flachdächer inzwischen überall ausgeführt wurde. Frau Nicole Stöckli teilt mit, dass die Firma Tecton bestätigt hat, dass die Flachdachwartung ausser bei Haus H (Dahlienstrasse 15) erledigt wurde. Die Verwaltung hat die Firma Tecton darauf aufmerksam gemacht, dass die Wartung jeweils im Oktober/November eines jeden Jahres ausgeführt werden muss.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden Eigentümern und schliesst die Sitzung um 20.15 Uhr.

Zürich, 26. März 2012

Für den Vorsitz

Für das Protokoll

Reto Lötscher

Nicole Stöckli

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

eingehen.