

PROTOKOLL

***der 6. Ausschuss-Sitzung, Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
«Dahlienpark», 8103 Unterengstringen vom 7. November 2012,
19.00 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. Genehmigung Protokoll Ausschuss-Sitzung vom 20. März 2012
4. Gartenarbeiten weiteres Vorgehen / Besprechung mit Herr Fenner
5. Budget 2013
6. Fassadenschutz gegen Vögel (Specht) / Offerte Ratex AG
7. Feuerwehrrübung vom 30. Mai 2011 – VKF-Zertifikat
8. Besucherparkplätze – Richterliches Parkverbot
9. Wege im Dahlienpark – Infotafel Privatgrund
10. Schädlingsbekämpfung Haus G / Information
11. Diverses

Teilnehmer

Herr Walter Brosi (Haus A/B)
Herr Renato Aiolfi (Haus C/D)
Herr Stéphane Mingot (Haus E)
Frau Silvana Matt (Haus F)
Herr Rainer Dold (Haus G)
Herr Markus Wernli (Haus H)
Herr Arthur Wolfmaier (Haus J/K)
Herr Werner Fenner, Fenner Gärten AG (bis und mit Traktandum 4)
Herr Reto Lötscher, Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend / Entschuldigt

Frau Nicole Stöckli, Kuoni Mueller & Partner Management AG

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und übernimmt den Vorsitz. Aufgrund der Abwesenheit von Frau Nicole Stöckli wird auch das Protokoll der heutigen Sitzung durch den Vorsitzenden geführt. Gleichzeitig stellt Herr Reto Lötscher Herr Werner Fenner, eidg. dipl. Gärtnermeister, vor, der nach Rücksprache mit den Ausschussmitgliedern ebenfalls für die heutige Versammlung eingeladen wurde. Herr Reto Lötscher hält fest, dass zusammen mit der Einladung vom 11. Oktober 2012 zwecks Vorbereitung der Ausschusssitzung die Traktandenliste, das Budget 2013, die Übersicht «Einlage Erneuerungsfonds 2013» und die Offerte der Fenner Gärten AG vom 19. September 2012 allen Ausschussmitgliedern zugestellt wurden. Am 19. Oktober 2012 wurde zum Thema Gartenarbeiten der Bericht von Herrn Jochen Soukup, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten nachgereicht. Am 2. November 2012 hat die Verwaltung die definitive Traktandenliste und eine Kopie der Offerte «Ratex AG, Fassadenschutz» per E-Mail versandt.

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 2012, welche einstimmig genehmigt wird.

3. Genehmigung Protokoll vom 20. März 2012

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

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das Protokoll der fünften Ausschusssitzung vom 20. März 2012 gilt als genehmigt.

4. Gartenarbeiten – weiteres Vorgehen und Besprechung mit Herr W. Fenner

Der Vorsitzende informiert, dass die Parkanlage des Dahlienparks am 29. August 2012 mit Herrn Werner Fenner, Inhaber der Fenner Gärten AG in Kilchberg, besichtigt wurde. Dieser Rundgang wurde mit einer neutralen und der Verwaltung gut bekannten Firma ausgeführt, um weitere Informationen rund um den aktuellen Zustand der grosszügigen Parkanlage zu erhalten. Zusätzlich sollte der Rundgang auch dazu dienen, ein besseres Gefühl für die Nachtragsofferte der Firma Lüscher Gartenbau AG vom 19. Mai 2012 zu bekommen. Wie bereits mitgeteilt, wurde die Jahrespauschale per 1. November 2012 um CHF 15'200.00 erhöht und beträgt neu rund CHF 43'750.00 inkl. MwSt. pro Jahr. Direkt im Anschluss an die Begehung mit Herr Werner Fenner wurde die Anlage zusätzlich mit Herrn Jochen Soukup, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, die den Dahlienpark geplant haben, ebenfalls besichtigt. Die entsprechenden Unterlagen haben die Ausschussmitglieder als Kopie erhalten.

Nachdem zur Einleitung keine Fragen bestehen, übergibt Herr Reto Lötscher das Wort an Herr Werner Fenner. Dieser stellt sich selber nochmals vor und informiert die Ausschussmitglieder über seine Eindrücke, die er am 29. August 2012 und bei zwei weiteren Rundgängen gesammelt hat. Vom Konzept des Dahlienparks ist er grundsätzlich überzeugt, hat aber trotzdem einige „Mängel“ wie z.B. die nur teilweise zurückgeschnittenen Hecken ausgemacht. Die vorhandenen Sträucher und Büsche werden soweit gut unterhalten, dafür sind aus seiner Sicht die Bodendecker nicht genügend gepflegt worden. Da die Pflege von Bodendecker, speziell in den ersten Jahren, recht aufwendig ist, geht Herr Fenner davon aus, dass der Gärtner diesem Punkt zu wenig Beachtung geschenkt hat. Ganz speziell sind ihm auch die verschiedenen Wiesenflächen aufgefallen. Der heutige Zustand passt aus seiner Sicht nicht so richtig zum Wort «Park». Auch hält er fest, dass aufgrund des Bodenaufbaus und Humusstärke auf den vorgesehenen Flächen keine Mager-/Blumenwiesen gedeihen können. Damit die Pflege optimiert und der optische Eindruck rasch verbessert werden kann, sollten zusätzlich zwei Bereiche im Dahlienpark (unter Haus C/D nahe Zugang Veloraum & Rabatte rechts vom Gehweg zwischen Haus G und Haus A/B saniert werden. Details dazu sind in der separaten Offerte der Fenner Gärten AG aufgeführt.

Herr Werner Fenner ist davon überzeugt, dass er mit seinem Team innert 1 bis 2 Jahren den aktuellen Zustand massiv verbessern kann. Dazu müsste aber auf jeden Fall die Pflege, speziell während der Vegetationsperiode, intensiviert werden. Er sieht dafür ein Team (bestehend aus 2 bis 3 Mann) jeweils einen Tag pro Woche im Einsatz. Idealerweise sollte ein solches Team immer etwa aus den gleichen Leuten bestehen, damit diese ein gutes Gefühl für die Anlage und ein Gespür für die Anliegen der Eigentümer bekommen.

Nach Beantwortung verschiedener Fragen schliesst Herr Werner Fenner seine Ausführungen mit dem Hinweis, dass er den Auftrag natürlich gerne übernehmen würde. Da er sich bewusst ist, dass er mit seinem Angebot deutlich über den bisherigen Unterhaltskosten liegt, schlägt er spontan vor, ohne zusätzliche Kosten für die Eigentümer, die jährliche Flachdachkontrolle ebenfalls in sein Programm zu integrieren.

Die Ausschussmitglieder und Herr Reto Lötscher danken Herrn Werner Fenner für seine Ausführungen und wünschen ihm eine gute Heimreise.

Nachdem Herr Werner Fenner die Runde verlassen hat, diskutieren die Ausschussmitglieder über die zahlreichen Informationen. Ebenfalls wird angeregt über das weitere Vorgehen gesprochen. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile einer möglichen Ausschreibung und Einforderung weiterer Offerten, besonders des damit verbundenen Zeitverlustes und möglichen Mehrkosten wegen vernachlässigtem Unterhalt, wird beschlossen, dass die Verwaltung versuchen soll, die Kosten auf CHF 70'000.00 bis maximal CHF 72'000.00 pro Jahr zu reduzieren. Die neue Pauschale wäre zwar immer noch deutlich höher als bisher, allerdings sind alle Anwesenden der Ansicht, dass die grosse Parkanlage zum aktuellen Preis einfach nicht genügend sorgfältig gepflegt werden kann. Eine weitere Besprechung mit der Firma Lüscher Gartenbau AG stellt ebenfalls keine Alternative dar, diese Firma hatte in der Vergangenheit genügend Chancen.

Sollte die gewünschte Kostenreduktion möglich sein, wird die Verwaltung beauftragt, eine ausserordentliche Stockwerkeigentümersversammlung zum Thema «Neuvergabe Gartenunterhalt» einzuberufen. Diese kann aber erst im neuen Jahr, idealerweise ca. Ende Januar 2013 stattfinden.

Die Verwaltung soll die Offerte der Fenner Gärten AG nachverhandeln. Sollte es möglich sein, die Kosten deutlich zu reduzieren, soll eine ausserordentliche Versammlung zum Thema «Neuvergabe Gartenunterhalt» einberufen werden

5. Budget 2013

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Budget für das Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr trotz den höheren Kosten für die Gartenarbeiten erfreulicherweise nicht erhöht werden musste. Dies ist auf den Wegfall der Position «Kanalisationsreinigung» Konto 4920 und Reduktion der Position «Diverses» Konto 4995 zurückzuführen. Die letztgenannte Position wurde stark reduziert, da die Verwaltung davon ausgeht, dass im neuen Jahr keine Anwaltshonorare für Rechtsberatungen anfallen. Die übrigen Positionen wurden nur geringfügig angepasst, da sich diese, aufgrund der bisherigen Erfahrungen, bereits ziemlich genau einplanen lassen.

Ebenfalls wurde der Vorschlag «Einlage Erneuerungsfonds 2013» versandt, der gemäss Reglement berechnet wurde. Herr Reto Lötscher macht darauf aufmerksam, dass an der letzten Ausschusssitzung über eine höhere Einlage diskutiert wurde. Nach kurzer Besprechung wird beschlossen, dass anlässlich der ordentlichen Versammlung über die Höhe abgestimmt werden soll. Die Ausschussmitglieder schlagen vor, aufgrund der tiefen Zinsbelastung den Erneuerungsfond mit 0.4 % (gem. Reglement 0.3 %) zu speisen.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen und genehmigen das Budget für das Jahr 2013 über Fr. 495'000.00. Über die Höhe der Einlage in den Erneuerungsfond soll an der Versammlung abgestimmt werden. Vorschlag 0.4 % (CHF 137'500.00) anstelle wie bisher 0.3 % (CHF 104'000.00).

6. Fassadenschutz gegen Spechte / Offerte Ratex AG

Der Vorsitzende informiert die Eigentümer, dass seit ca. Anfangs Oktober 2012 ein Specht beim Haus G (Dahlienstrasse 17) sein Unwesen treibt. In der Zwischenzeit ist bereits ein Schaden am Verputz entstanden. Abklärungen der Verwaltung haben ergeben, dass der Specht ein geschütztes Tier ist und daher lediglich die Fassaden entsprechend geschützt werden können. Dafür wurde eine Offerte eingeholt, die den Ausschussmitgliedern weitergeleitet wurde. Nach kurzer Besprechung werden die Schutzmassnahmen aus optischen Gründen abgelehnt und es wird beschlossen, dass der bereits entstandene Schaden repariert werden soll. Zusätzlich soll versucht werden, das Tier, ohne es speziell zu gefährden, zu vertreiben.

Der durch den Specht verursachte Schaden an der Fassade wird repariert. Zusätzlich soll versucht werden, das Tier ohne Gefährdung zu vertreiben.

7. Feuerwehrrübung vom 30. Mai 2011 - VKF Zertifikat

Herr Reto Lötscher informiert die Ausschussmitglieder, dass in der Zwischenzeit das VKF Zertifikat (Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen) für die im Dahlienpark eingebauten Wohnungsabschlusstüren eingegangen ist. Dieses bestätigt, dass die bestehenden Türen die verlangten Richtlinien einhalten. Nach Beantwortung einiger Fragen wird die Information der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit den feuerpolizeilichen Vorschriften teilt Frau Silvana Matt zusätzlich mit, dass viele allgemeine Türen im Untergeschoss permanent offen stehen. Sie macht darauf aufmerksam, dass z.B. bei einem Brand in der Einstellhalle so die Gefahr gross sei, dass auch die Treppenhäuser in Mitleidenschaft gezogen werden. Sie bittet die Verwaltung, bei nächster Gelegenheit die Eigentümer nochmals anzuhalt, die Verbindungstüren stets geschlossen zu halten.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Information der Verwaltung betr. VKF-Zertifikat zur Kenntnis und die Verwaltung wird die Eigentümer so bald wie möglich nochmals auf die feuerpolizeilichen Vorschriften aufmerksam machen.

8. Besucherparkplätze – Richterliches Parkverbot

Der Vorsitzende teilt mit, dass ein Eigentümer aus dem Haus J/K das Ausschussmitglied Herr Arthur Wolfmaier gebeten hat, diesen Punkt nochmals zu diskutieren, da die Besucherparkplätze des Dahlienparks immer noch regelmässig von Bewohnern oder Besuchern der angrenzenden Siedlungen benützt werden. Zusätzlich könnte der bevorstehende Neubau auf dem Nachbargrundstück die Situation weiter verschärfen. Aus diesem Grund wird die Verwaltung beauftragt, für die nächste Versammlung die Kosten eines «richterlichen Parkverbotes» abzuklären und einen Textvorschlag zu entwerfen. Sofern in der Zwischenzeit eine ausserordentliche Versammlung stattfinden sollte, wird gewünscht, dass dieses Thema bereits dann traktandiert wird.

Es wird beschlossen, dass die Kosten eines «richterlichen Parkverbotes» abgeklärt und anlässlich der nächsten Versammlung über das weitere Vorgehen bzw. den genauen Wortlaut des Verbotes abgestimmt werden soll.

9. Wege im Dahlienpark – Infotafel Privatgrund

Ebenfalls aus dem Haus J/K kommt der Wunsch, bei den Zugangswegen des Dahlienparks Hinweistafeln «Privatgrund» aufzustellen, damit der Durchgangsverkehr etwas eingedämmt werden kann. Nach Besprechung des Anliegens und dem Hinweis, dass im Grundbuch ein öffentliches Durchgangsrecht eingetragen ist, wird beschlossen, dass vorerst keine Hinweistafeln aufgestellt werden.

Die Ausschussmitglieder beschliessen mit 6 Nein Stimmen und 1 Enthaltung (Arthur Wolfmaier) vorerst keine Hinweistafeln im Dahlienpark aufstellen zu lassen.

10. Schädlingsbekämpfung Haus G / Information

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass seit ca. anfangs Oktober 2012 die Wohnung G6 massiv von Staubläusen befallen ist. Trotz zahlreichen Abklärungen zwischen dem betroffenen Eigentümer und der Implenia Generalunternehmung AG konnte die genaue Ursache bis heute noch nicht eruiert werden. Es besteht der Verdacht, dass das Problem bei den eingebauten Holzschiebetüren liegt. Diese könnten eventuell bereits kontaminiert eingebaut oder auch später befallen worden sein. Die Wohnung wird nun mit einem speziellen Gift behandelt. In diesem Zusammenhang wurde erst jetzt festgestellt, dass sich die Schiebetüren in der Wohnung G6 nicht ausbauen lassen und auch die Aufhängung nicht solide genug erstellt wurde. Es handelt sich dabei möglicherweise auch um einen Garantiefall, der vielleicht auch in anderen Wohnungen im Dahlienpark bestehen könnte. Aus diesem Grund bittet die Verwaltung alle Ausschussmitglieder um Vorsicht und Informationsweitergabe an die übrigen Eigentümer. Sollten ähnliche Probleme festgestellt werden, muss umgehend die Implenia Generalunternehmung AG informiert werden.

Die Ausschussmitglieder nehmen diese Informationen zur Kenntnis und informieren die übrigen Eigentümer.

11. Diverses

Kanalisationsreinigung

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Ablaufleitungen wie beschlossen am 27. August 2012 mittels TV-Kamera überprüft wurden. Dabei wurden keine Schäden oder Baumaterialien in den Leitungen entdeckt. Die periodische Spülung hat im Anschluss am 30. August 2012 stattgefunden. Auf Anfrage teilt Herr Reto Lötscher mit, dass von den Aufnahmen aus Kostengründen nicht aufgezeichnet wurden.

Die Informationen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Hunde im Dahlienpark

Herr Walter Brosi regt an, dass sämtliche Hundehalter im Dahlienpark nochmals informiert werden, dass Hunde generell an der Leine zu führen sind. Ebenfalls soll darauf geachtet werden, dass sich die Tiere nicht auf dem Grundstück versäubern. Die Verwaltung wird dies bei nächster Gelegenheit ebenfalls nochmals allen Eigentümern mitteilen.

Motorräder in der Einstellhalle

Herr Walter Brosi hat festgestellt, dass in der Einstellhalle, nähe Einfahrt, in letzter Zeit öfters zwei Motorräder abgestellt werden. Nach kurzer Besprechung sind sich die Ausschussmitglieder einig, dass das unterbunden werden muss. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Halter anzuschreiben.

Mängelbehebung / 2-jährige Garantieabnahme

Gemäss Herr Rainer Dold hat sich die Situation mit den unangenehmen Gerüchen im Untergeschoss noch immer nicht beruhigt. Aus diesem Grund erkundigt er sich, ob in der Zwischenzeit alle Mängel aus der 2-jährigen Garantieabnahme erledigt wurden. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass das der Fall sein müsste und wird die entsprechenden Unterlagen nochmals prüfen. Im Fall der Gerüche wird die Verwaltung aber die Implenla Generalunternehmung AG nochmals anschreiben.

Zäune im Dahlienpark

Herr Renato Aiolfi hat festgestellt, dass die bestehenden Zäune im Dahlienpark teilweise nicht dem angepassten Reglement entsprechen. Der Vorsitzende informiert, dass es nicht vorgesehen ist, dass die bereits bestehenden Zäune angepasst werden müssen. Vielmehr sollte die Reglementänderung die Grundlage bilden, wenn die übrigen Eigentümer von Erdgeschosswohnungen ebenfalls einen Zaun erstellen möchten. Herr Renato Aiolfi nimmt dies so zur Kenntnis.

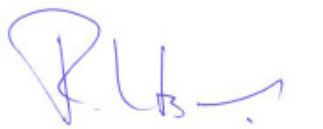
Übersicht Ausschussmitglieder

Frau Silvana Matt erkundigt sich, ob die Übersicht der Ausschussmitglieder noch angepasst wird. Dies wird die Verwaltung selbstverständlich noch erledigen und eine aktuelle Aufstellung versenden. Herr Stephan Mingot hält zusätzlich fest, dass über die E-Mail-adresse «ausschuss@dahlienpark.ch» alle gewählten Personen eine E-Mail erhalten. Dies gilt übrigens auch für die Verwaltung, welche über «verwaltung@dahlienpark.ch» angeschrieben werden kann.

Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 21.55 Uhr.

Zürich, 12. November 2011

Für den Vorsitz und das Protokoll



Reto Lötscher

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