

PROTOKOLL

9. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft «Dahlienpark», 8103 Unterengstringen

**26. März 2015, 18:30 Uhr, Sitzungszimmer EG „Disco Starlit“ im alten Schulhaus
alte Schulstrasse 9, 8103 Unterengstringen**

Traktanden

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste
2. Genehmigung Protokoll der Ausschuss-Sitzung vom 26. August 2014
3. Pendenzenbesprechung aus obigem Protokoll
 - a) Diskussion: Vor-/Nachteil der Offerten Fenner Gärtner AG zu Curschellas Gartengestaltung
 - b) Besprechung Hauswart, Grundlage ist die Zusammenstellung der eingesandten Offerten
 - c) Diverses, Sandkasten, LED Beleuchtung, etc.
4. Vorbereitung GV 2015
 - a) Budget 2015 (Abrechnung u. Budget wurde von den Revisoren noch nicht verabschiedet)
 - b) Geldanlagestrategie (Vorschlag wird an der Sitzung abgegeben)
 - c) Allfällige Anträge
 - d) Pendenzenbesprechung aus dem GV Protokoll vom 12. Juni 2014
 - e) Info über die steuerabzugsfähige Kostenaufteilung (gemäss Anhang)
 - f) Wahlvorschlag des Ausschusses / Revisoren für das Jahr 2015 u. 2016
5. Diverses
 - a) Beantwortung der E-Mails von Markus Wernli vom 12. März 2015 sowie Stéphane Mingot vom 23. März 2015 gemäss Beilage

Teilnehmer

Herr Walter Brosi (Haus A/B) vertreten durch Herr Daniel Fankhauser (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 Vito D'Elia (Haus J/K)
Frau Marie-Therese Steiger (Revisorin)

Herr Rolf Arn, Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Adrian Häfeli, Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Thierry Wyss, Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend / Entschuldigt

Herr Walter Brosi (Haus A/B) vertreten durch Herr Daniel Fankhauser (Haus A/B)

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste

Herr Rolf Arn begrüsst die anwesenden Teilnehmer/Innen und übernimmt den Vorsitz. Er stellt sich und Herr Thierry Wyss vor, welche die neuen Ansprechpartner für den Dahlienpark sind. Speziell wird Frau Steiger als Revisorin begrüsst.

Herr Rolf Arn
Tel.: 043 344 65 08
E-Mail: rolf.arn@kmp.ch

Herr Thierry Wyss
Tel.: 043 344 65 42
E-Mail: thierry.wyss@kmp.ch

Der Vorsitzende teilt mit, dass zur versandten Traktandenliste folgende Punkte ergänzt werden:

- E-Mail Herr Mingot
- E-Mail Herr Wernli
- Termin 10. Ausschuss-Sitzung

Es werden keine weiteren Änderungen und Ergänzungen gewünscht.

Die ergänzte Traktandenliste gilt als genehmigt.

2. Genehmigung Protokoll der Ausschuss-Sitzung vom 26. August 2014

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten noch Einsprachen bezüglich des Protokolls der Ausschuss-Sitzung vom 26. August 2014 bestehen.

Nachdem keine Einsprachen bestehen, gilt das Protokoll vom 1. September 2014 als genehmigt.

3. Pendenzenbesprechung aus obigem Protokoll

a) Diskussion: Vor-/Nachteil der Offerten Fenner Gärtner AG zu Curschellas Gartengestaltung

Grundsätzlich sind alle mit der Leistung von Fenner Gärtner AG zufrieden. Die Qualitätssteigerung gegenüber den vergangenen Jahren ist gut sichtbar.

Einstimmig wird entschieden, dass für 1 Jahr der Auftrag an Fenner Gärtner AG inkl. der Frühjahresbepflanzung der runden Tröge mit Diplidenia, erteilt wird. Auch wenn die Aufwendung auf knapp CHF 58'000.00 reduziert wird, ist eine spürbare Qualitätseinbusse nicht angezeigt.

b) Besprechung Hauswart

Grundlage ist die Zusammenstellung der eingesandten Offerten

Der Vorsitzende hat mit der Einladung zur Ausschuss-Sitzung einen Offerten Vergleich aller Hauswartungen zugestellt und erläutert diesen kurz. Die Kosten des aktuellen Hauswartes, IC Hauswart, belaufen sich auf CHF 3'590.00 pro Monat exkl. MwSt. Beim teuersten offerierten Hauswart, Home Service, belaufen sich die Kosten auf CHF 5'510.60 pro Monat exkl. MwSt. Die Ausschussmitglieder regen an, dass grundsätzlich alle mit der Leistung der Hauswartung zufrieden sind. Die Verwaltung wird allen Ausschussmitgliedern einen Kontaktaushang der Hauswartung zustellen, welcher in der Liegenschaft aufgehängt werden kann.

Die aktuelle Hauswartung, IC Hauswart, wird weiterhin den Dahlienpark unterhalten.

c) Diverses, Sandkasten, LED Beleuchtung, etc.

- Der Sand im Sandkasten ist ersetzt worden.
- Die LED Beleuchtung mit Bewegungsmelder beim Veloraum wurde bereits angebracht.
- Der Haarriss im Haus E wurde durch die Firma Implenia Schweiz AG repariert.
- Der Vorsitzende erläutert das Thema:
Fenstergläser
Für alle Fenstergläser im speziellen auch alle Fenstergläser der Attikawohnungen (Unterhalt u. Ersatz) sind die Wohnungsbesitzer zuständig siehe Reglement Seite 4, Art. 2 Sonderrechte.
Brüstungsgläser/Balkongeländerverglasung
Diese Gläser gehören zur Fassade und somit zur Allgemeinheit.

**Die Eigentümergemeinschaft schliesst keine zusätzliche Glasbruchversicherung ab.
Jeder Eigentümer wird angehalten, seine entsprechende Versicherung so abzuschliessen, dass seine Fenster vollumfänglich versichert sind.**
- Herr Mingot regt an, dass eine Umfrage im Dahlienpark durchzuführen ist.

Nach Abstimmung mit 1 JA-Stimme für die Umfrage von Herr Mingot wird dies nicht durchgeführt.
- Mit Herr D'Elia sowie Herr Schelbert wurde eine geeignete Lösung zum Thema Einzelabrechnung gefunden.
- Aufgrund der Abrechnung vom 01.01.2014 – 31.12.2014 kann nun über Kosten von CHF 14'000.00 mit Colorith abgerechnet werden.
- Die Verwaltung wird angehalten, die Akontobeiträge einzufordern und rechtzeitig die Delegierten über Ausstände zu informieren.

4. Vorbereitung GV 2015

a) Budget 2015 (Abrechnung u. Budget wurde von den Revisoren noch nicht verabschiedet)

Der Vorsitzende erläutert den Revisorenbericht sowie das Budget 2015.

Das Budget 2015 wird von den Delegierten von Total CHF 652'300.00 verabschiedet. Das Budget beinhaltet die Kanalisationsreinigung sowie Gartenunterhalt, siehe Punkt 3.a).

b) Geldanlagestrategie (Vorschlag wird an der Sitzung abgegeben)

Nach kurzer Diskussion wird festgehalten, dass die momentane Geldanlagestrategie so belassen wird.

c) Allfällige Anträge

Frau Steiger stellt den Antrag für die GV 2015, dass die Cablecom-Verträge per 31.12.2015 gekündigt werden, um den Aufwand zu mindern. Da in den letzten Jahren mehr Anbieter von TV-Anschlüssen auf den Markt gekommen sind, gibt es mehr und mehr Plombierungen, die unnötigen Mehraufwand verursachen. Ab 01.01.2016 sollte jeder Eigentümer eigenverantwortlich seinen TV-Anbieter wählen und den relevanten Vertrag abschliessen können.

Die Verwaltung klärt ab, ob der Gesamtvertrag gekündigt werden kann und traktandiert dieses Thema auf die nächste GV.

d) Pendenzenbesprechung aus GV Protokoll vom 12. Juni 2014

Sämtliche Pendenzen wurden erledigt.

e) Info über die steuerabzugsfähige Kostenaufteilung (gemäss Anhang)

Der Vorsitzende teilt mit, dass mit der Abrechnung eine steuerabzugsfähige Kostenaufstellung zugestellt wird, welche den Steuerunterlagen beigelegt werden kann.

f) Wahlvorschlag des Ausschusses / Revisoren für das Jahr 2015 u. 2016

Die Verwaltung bedankt sich beim Ausschuss sowie bei der Revisorin für die gute Zusammenarbeit.

Sämtliche Ausschussmitglieder / Revisoren stellen sich für die Jahre 2015 und 2016 zur Verfügung.

5. Diverses

a) Beantwortung des E-Mails von Markus Wernli vom 12. März 2015 (gemäss Beilage)

Antwort dazu finden Sie im Protokoll unter Punkt 3c.

b) Nächste Ausschuss-Sitzung

Die nächste Ausschuss-Sitzung findet am Montag, den 1. Oktober 2015, um 18:30 Uhr statt.

- Das E-Mail von Herr Mingot wurde unter Punkt 3c behandelt.
- Die Revisoren regen an, dass die Kommunikation zwischen Delegierten / Revisoren verbessert werden sollte.
- Die Revisoren regen weiter an, dass mit der Gemeinde Verhandlungen geführt werden sollten, mit dem Ziel einer adäquaten Kostenbeteiligung an der Parkerhaltung / Säuberung.
- Der Park ist der breiten Öffentlichkeit in Unterengstringen zugänglich und wird auch von den Anwohnern rege genutzt. Da der Dahlienpark grundsätzlich Privatrecht ist, könnte auch ein Verbot für dessen Nutzung / Durchgang ins Auge gefasst werden z. B. mittels Schliessung vor allem auf Seite Weiningerstrasse oder einer Erschwerung. Momentan stellt der Durchgang eine bequeme Abkürzung zur täglichen Busverbindung dar.
- Die LED Beleuchtungen für die Treppenhäuser sind zu kostspielig. Die Verwaltung wird eine Optionsofferte einholen

- Im Haus F macht das Licht im Lift viele Probleme. Die Verwaltung wird mit Herrn Brosi sowie Frau Matt die Thematik angehen und versuchen zu beheben.

Die Verwaltung nimmt Kontakt mit der Gemeinde auf, holt eine Offerte für die Beleuchtung ein und löst das Liftproblem im Haus F.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich die Verwaltung bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 20:15 Uhr.

Zürich, 8. April 2015

Für den Vorsitz

Für das Protokoll

Rolf Arn

Thierry Wyss

Beilagen:

- E-Mail Markus Wernli
- E-Mail Stéphane Mingot
- Konklusion aus Revision der Buchhaltung 2014