

PROTOKOLL

**der ausserordentlichen Stockwerkeigentümer-Versammlung
STWEG «Dahlienpark», 8103 Unterengstringen
vom 25. Juni 2019, 19.00 Uhr, im Bankettraum St. Benedikt
Kloster Fahr, 8109 Kloster Fahr**

Traktanden

- 1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Wahl des Stimmenzählers und Protokollführers**
- 3. Genehmigung der Traktandenliste**
- 4. Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 09.05.2019**
- 5. Anträge**
 - 5.1 Haus A/B – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019**
 - 5.1.1 – Sanierung Sockel
 - a) Nordfassade Kostendach CHF 9'600.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)
 - 5.1.2 – Sanierung Fassade
 - a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)
Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)
 - 5.1.3 – Bezahlung
 - a) laufende Rechnung
 - b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 128'288.35 /
Einlage 2019 – CHF 16'000.00)
 - 5.2 Haus C/D – Anträge gem. Schadenliste vom 03.06.2019**
 - 5.2.1 – Sanierung Sockel
 - a) Nordfassade Kostendach CHF 23'800.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Ostfassade Kostendach CHF 9'800.00 (exkl. Bauleitung)
 - c) Südfassade Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)
 - 5.2.2 – Sanierung Fassade
 - a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)
Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

- 5.2.3 – Bezahlung
 - a) laufende Rechnung
 - b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 167'415.50 /
Einlage 2019 – CHF 21'000.00)

5.3 Haus E – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

- 5.3.1 – Sanierung Sockel
 - a) Ausbesserung Kostendach CHF 5'800.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Sockel Attika Kostendach CHF 3'100.00 (exkl. Bauleitung)

- 5.3.2 – Sanierung Fassade
 - a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Südfassade Kostendach CHF 29'000.00 (exkl. Bauleitung)
Variante mit Fenster + CHF 6'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

- 5.3.3 – Sanierung Terrasse
 - a) Loggia E3/E6 Kostendach CHF 4'300.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Attikaterrasse Kostendach CHF 50'000.00 (exkl. Bauleitung)

- 5.3.4 – Bezahlung
 - a) laufende Rechnung
 - b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 81'541.75 /
Einlage 2019 – CHF 10'000.00)

5.4 Haus F – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

- 5.4.1 – Sanierung Sockel
 - a) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

- 5.4.2 – Sanierung Fassade
 - a) Ostfassade Kostendach CHF 15'000.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)
Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

- 5.4.3 – Bezahlung
 - a) laufende Rechnung
 - b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 72'162.80 /
Einlage 2019 – CHF 9'000.00)

5.5 Haus G – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

- 5.5.1 – Sanierung Sockel
 - a) Nordfassade Kostendach CHF 7'500.00 (exkl. Bauleitung)
 - b) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

- 5.5.2 – Sanierung Fassade
 - a) Westfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

- 5.5.3 – Bezahlung
a) laufende Rechnung
b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 92'847.20 /
Einlage 2019 – CHF 10'000.00)

5.6 Haus H – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

- 5.6.1 – Sanierung Sockel
a) Ausbesserung Kostendach CHF
4'200.00 (exkl. Bauleitung)
- 5.6.2 – Sanierung Fassade
a) Westfassade Kostendach CHF 5'200.00 (exkl. Bauleitung)
b) Nordfassade Kostendach CHF 2'000.00 (exkl. Bauleitung)
- 5.6.3 – Bezahlung
a) laufende Rechnung
b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 72'170.25 /
Einlage 2019 – CHF 9'000.00)

5.7 Haus J/K – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

- 5.7.1 – Sanierung Sockel
a) Ausbesserung Kostendach CHF
4'200.00 (exkl. Bauleitung)
- 5.7.2 – Sanierung Fassade
a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)
b) Westfassade Kostendach CHF 80'000.00 (exkl. Bauleitung)
Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)
- 5.7.3 – Sanierung Terrasse
b) Attikaterasse Kostendach CHF 50'000.00 (exkl. Bauleitung)
- 5.7.4 – Bezahlung
a) laufende Rechnung
b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 128'281.65 /
Einlage 2019 – CHF 16'000.00)

6. Diverses

1. Begrüssung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Adrian Häfeli begrüsst die anwesenden Stockwerkeigentümer und übernimmt den Vorsitz.. Mit der rechtzeitig versandten Einladung wurden allen Stockwerkeigentümern die entsprechenden Unterlagen zugestellt.

Die Einladung wurde fristgerecht, mit der Traktandenliste versandt.

95 / 110 der Kopfstimmen sind anwesend oder vertreten, welche wiederum
8626 / 10'000 der Wertquoten repräsentieren

Die Versammlung ist beschlussfähig. Das einfache Mehr liegt bei 48 Stimmen.

2. Wahl des Stimmenzählers und Protokollführers

Herr Schibli stellt sich zur Verfügung, das Protokoll zu schreiben.

Folgende Stimmenzähler stellen sich pro Haus zur Verfügung:

Haus A/B	Herr Wieland
Haus C/D	Herr Rösli
Haus E	Herr Doujak
Haus F	Frau Matt
Haus G	Herr Dold
Haus H	Herr Durisch
Haus J/K	Herr D'Elia

Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

Raphael Schibli wird einstimmig als Protokollführer bestätigt.

3. Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Eigentümer noch Fragen oder Ergänzungen bezüglich der Traktandenliste bestehen.

Die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung des Protokolls der Versammlung vom 09.05.2019

Innerhalb der 30 tägigen Frist sind keine Einsprachen zum Protokoll eingegangen, somit gilt dieses als genehmigt. Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Eigentümer noch Ergänzungen/Kommentare zum Protokoll der Versammlung vom 19. April 2018 bestehen?

Zusätzliche Anmerkungen Herr Wick zum Protokoll: Die Fassade wurde durch die Im-
plenia AG schlecht ausgeführt und weist grobe Mängel auf. Weiter hatte die Im-
plenia AG im Jahr 2014 Sanierungen durchgeführt, über welche sie weder die Verwaltung noch
die Eigentümer informiert hat.

Das Protokoll der Versammlung vom 9. Mai 2019 gilt als einstimmig genehmigt.

5. Anträge

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Thomas Hänggi, welcher kurz aber detailliert über den aktuellen Stand und das Vorgehen seit der ordentlichen Versammlung orientiert. Die Präsentation von Hänggi Baumanagement liegt diesem Protokoll bei.

Thomas Hänggi weist darauf hin, dass:

- es sinnvoll ist, einmal im Jahr um die Häuser gehen um Auffälligkeiten oder Schadensbilder frühzeitig zu erkennen
- die Luftzirkulation an der Fassade sehr wichtig ist und Gegenstände und Pflanzen sollten einen Mindestabstand von 10 cm zur Fassade aufweisen. Ebenfalls sollen die Holzroste auf den Balkonen einmal im Jahr entfernt werden, um den Boden und die Abläufe reinigen zu können.
- die traktandierten Massnahmen situativ auf den aktuellen Zustand der jeweiligen Untergemeinschaften angepasst und anlässlich der Rundgänge mit den Delegierten/Vertretern vom Haus, definiert worden sind

Anschliessend werden die Traktanden je Untergemeinschaft behandelt und in den Gemeinschaften entsprechend abgestimmt.

5.1 Haus A/B – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.1.1 – Sanierung Sockel

a) Nordfassade Kostendach CHF 9'600.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 0 Ja-Stimmen, 15 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

5.1.2 – Sanierung Fassade

a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

Die Eigentümer genehmigen ein Kostendach von CHF 2'000.00, ansonsten werden sie den Auftrag selber erteilen. Das Kostendach wird entsprechend angepasst.

Der Antrag mit Kostendach von CHF 2'000.00 wird mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)

Die Eigentümer nehmen den Antrag an, sofern sie die SIA-Garantien auf die Fassade erhalten, ohne das Fenster zu ersetzen. Herr Brosi ist diesbezüglich in Kontakt mit Hänggi Baumanagement AG.

Der Antrag, unter Vorbehalt der SIA-Garantien wird mit 15 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

Der Antrag wird von Walter Herzog abgelehnt.

5.1.3 – Bezahlung

a) laufende Rechnung

b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 128'288.35 / Einlage 2019 – CHF 16'000.00)

Keine Angaben, bitte nachfragen bei Herrn Wieland – 02.07.19 Mail AH.

5.2 Haus C/D – Anträge gem. Schadenliste vom 03.06.2019

5.2.1 – Sanierung Sockel

a) Nordfassade Kostendach CHF 23'800.00 (exkl. Bauleitung)

Die Eigentümer senken das Kostendach auf CHF 6'300.00. Es soll nur noch der Sockel zwischen den Hauseingängen saniert werden. Der Betrag wurde mit Hänggi Baumanagement AG abgesprochen.

Der Antrag über die reduzierte Sanierung und neuem Kostendach von CHF 6'300.00 wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Ostfassade Kostendach CHF 9'800.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

c) Südfassade Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.2.2 – Sanierung Fassade

a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

Der Austausch wird von Ernst & Käthe Wälti angenommen.

5.2.3 – Bezahlung

a) laufende Rechnung

b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 167'415.50 / Einlage 2019 – CHF 21'000.00)

Die Eigentümer möchten die Sanierung über den **Erneuerungsfonds** bezahlen.

Der Antrag wird mit 24 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.3 Haus E – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.3.1 – Sanierung Sockel

a) Ausbesserung Kostendach CHF 5'800.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Sockel Attika Kostendach CHF 3'100.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.3.2 – Sanierung Fassade

a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Südfassade Kostendach CHF 29'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Variante mit Fenster + CHF 6'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

Der Antrag wird von Eva Marie Kopetschny-Hachtel angenommen.

5.3.3 – Sanierung Terrasse

a) Loggia E3/E6 Kostendach CHF 4'300.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Attikaterasse Kostendach CHF 50'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.3.4 – Bezahlung

a) laufende Rechnung

**b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 81'541.75 /
Einlage 2019 – CHF 10'000.00)**

Die Eigentümer möchten **50 %** über die laufenden Kosten und **50 %** über den Erneuerungsfonds bezahlen. Alle Offerten werden vor Ausführung Herrn Doujak zur Freigabe vorgelegt.

Der Antrag wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.4 Haus F – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.4.1 – Sanierung Sockel

a) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.4.2 – Sanierung Fassade

a) Ostfassade Kostendach CHF 15'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Westfassade Kostendach CHF 70'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

Der Antrag wird von Vasile Pasqualino & Puglisi Isabella C. angenommen.

Die Eigentümer beschliessen mit 6 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen, dass das Attikafenster (CHF 7'000.00) durch die Gemeinschaft bezahlt wird.

5.4.3 – Bezahlung

- a) laufende Rechnung
- b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 72'162.80 / Einlage 2019 – CHF 9'000.00)

Die Eigentümer möchten **50 %** über die laufenden Kosten und **50 %** über den Erneuerungsfonds bezahlen.

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.5 Haus G – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.5.1 – Sanierung Sockel

- a) Nordfassade Kostendach CHF 7'500.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

- b) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.5.2 – Sanierung Fassade

- a) Westfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.5.3 – Bezahlung

- a) laufende Rechnung
- b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 92'847.20 / Einlage 2019 – CHF 10'000.00)

Die Eigentümer möchten die Kosten über den **Erneuerungsfonds** bezahlen.

Der Antrag wird mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.6 Haus H – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.6.1 – Sanierung Sockel

- a) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.6.2 – Sanierung Fassade

- a) Westfassade Kostendach CHF 5'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Nordfassade Kostendach CHF 2'000.00 (exkl. Bauleitung)

Hierbei handelt es sich um den Schaden bei der Wohnung H9

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.6.3 – Bezahlung

a) laufende Rechnung

b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 72'170.25 / Einlage 2019 – CHF 9'000.00)

Die Eigentümer möchten die Kosten über den **Erneuerungsfonds** bezahlen.

Der Antrag wird mit 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.7 Haus J/K – Anträge gem. Schadenliste vom 07.06.2019

5.7.1 – Sanierung Sockel

a) Ausbesserung Kostendach CHF 4'200.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.7.2 – Sanierung Fassade

a) Ostfassade Kostendach CHF 3'700.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 0 Ja-Stimmen, 18 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

b) Westfassade Kostendach CHF 80'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Variante mit Fenster + CHF 7'000.00 (z.L. Attikaeigentümer)

Der Antrag wird von Florian Joos angenommen.

5.7.3 – Sanierung Terrasse

b) Attikaterasse Kostendach CHF 50'000.00 (exkl. Bauleitung)

Der Antrag wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

5.7.4 – Bezahlung

- a) laufende Rechnung
- b) Erneuerungsfonds (Stand per 31.12.2018 – CHF 128'281.65 / Einlage 2019 – CHF 16'000.00)

Die Eigentümer möchten **50 %** über die laufenden Kosten und **50 %** über den Erneuerungsfonds bezahlen.

Der Antrag wird mit 18 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

6. Diverses

Es gibt keine Wortmeldungen mehr, respektive die Versammlung hat sich bereits aufgelöst, da die einzelnen Untergemeinschaften, nach erfolgter Beschlussfassung, die Versammlung jeweils verlassen haben.

Die Sitzung schliesst um 20:20 Uhr.

Zürich, 03.07.2019

Für den Vorsitz



Adrian Häfeli

Für das Protokoll



Raphael Schibli

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