

PROTOKOLL

**18. Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
«Dahlienpark», 8103 Unterengstringen, 19. September 2019, 18:30 Uhr,
Altes Schulhaus EG, Disco Starlit, Alte Schulstr. 9, 8103 Unterengstringen**

Traktanden

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste
2. Genehmigung Protokoll der Delegiertensitzung vom 14.03.2019
3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 14.03.2019
4. Sanierungsarbeiten Wasserschäden – Terminplan/Vergaben
(Steiner Christoph, Hänggi Baumanagement AG)
5. Traktanden Delegierte
 - i. Neue Aussenleuchte bei Haus 4+6 (Antrag Brosi Walter)
 - ii. Dauerhafte Abschaltung Brunnen (Antrag D'Elia Vito)
 - iii. Reduzierung Sitzbänke (Antrag D'Elia Vito)
6. Diverses
 - Nächste Delegierten-Sitzung 12.03.2020
 - Temperaturschwankungen Notstrombatterie

Teilnehmer

Haus A/B	Herr Walter Brosi wird vertreten durch Herrn Herzog
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi
Haus E	Herr Gerhard Schmitz
Haus F	Herr Thomas Anderegg
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli
Haus J/K	Herr Vito D'Elia

Herr Adrian Häfeli	Kuoni Mueller & Partner Management AG
Frau Alice Meissel	Kuoni Mueller & Partner Management AG

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste

Herr Adrian Häfeli begrüsst die anwesenden Teilnehmer und übernimmt den Vorsitz und stellt Frau Meissel kurz vor.

Er erkundigt sich ob Änderungen/Ergänzungen zur Traktandenliste bestehen.

Es werden keine Änderungen und Ergänzungen gewünscht.

Die Traktandenliste gilt als einstimmig genehmigt.

2. Genehmigung Protokoll der 17. Ausschuss-Sitzung vom 14. März 2019

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Einsprachen bezüglich des Protokolls der Ausschuss-Sitzung vom 14. März 2019 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Das Protokoll vom 14. März 2019 gilt als einstimmig genehmigt.

3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 14. März 2019

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Fragen bezüglich der Pendenzen aus der Ausschuss-Sitzung vom 14. März 2019 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Es bestehen keine offenen Pendenzen aus dem Protokoll vom 14. März 2019.

4. Sanierungsarbeiten Wasserschäden – Terminplan / Vergaben (Steiner Christoph, Hänggi Baumanagement AG)

Christoph Steiner erläutert das Terminprogramm vom 29.08.2019. Dieses wurde allen Delegierten mittels E-Mail am 05.09.2019 von KMP (Raphael Schibli) zugestellt. Auf Grund der langen Lieferfrist der Fenster (14 Wochen = Lieferung frühestens Dezember 2019) wurde der grossteil der Sanierung auf das kommende Jahr durch die HBM AG geplant. Die Ausführung soll in zwei Etappen stattfinden (1. Etappe = Beginn ca. April 2020, 2. Etappe = Beginn ca. Juni 2020). Sanierungsarbeiten über die Wintermonate machen wenig Sinn, da für fast alle Arbeiten durchgehende Temperaturen von + 5°C nötig sind (auch in der Nacht). Eine Ölheizung ist aus finanziellen und ökologischen Gründen nicht empfehlenswert.

Nach Möglichkeit wird die Terrasse im Haus E noch dieses Jahr saniert. Die HBM AG wird auf Grund der Vergabeentscheide (siehe unten) mit den Unternehmern zeitnah eine Begehung organisieren. Zeitgleich mit der Terrassensanierung Haus E soll auch die «Wintersicherheit» im Haus G (Sockel) und Haus J/K (Westfassade) sichergestellt werden. Weiter können allenfalls die Sondagen im Haus H gemacht werden.

Weiter erläutert Herr Steiner die «Kostenübersichtsliste» welche zusammen mit dem Terminprogramm versendet wurde. Auf Grund intensiver Gespräche mit den Unternehmern konnten gute Preise erzielt werden. Aktuell liegen die beantragten Vergaben ca. 20% unterhalb des KV's. Herr Steiner erläutert, dass rund 10% an Rückstellungen für Unvorhergesehenes und Regiearbeiten vorgesehen werden muss.

Die einzelnen Vergabeanträge werden besprochen.

Herr Aiolfi fragt, ob auf die Eigentümer bezüglich Austausch der Fenstern einzeln eingegangen wird. Herr Steiner bestätigt dies. Jedes Fenster welches ausgetauscht wird muss vor Ort gemessen werden. In diesem Zusammenhang kann Öffnungsart und weitere Details mit den jeweiligen Eigentümern besprochen werden.

Herr D'Elia wünscht eine Übersicht der zu erwartenden Honorarkosten seitens HBM AG für die Ausführung der Arbeiten. Die Kosten wurden über den zu erwartenden Stundenlohn im Nachgang zur Sitzung als Annahme und unverbindlich je nach Sanierungsaufwand pro Haus wie folgt durch die HBM AG angegeben:

Haus A / B	Ausführung bauseits
Haus C / D	Fr. 11'200.- brutto exkl. MwSt.
Haus E	Fr. 10'500.- brutto exkl. MwSt.
Haus F	Fr. 10'300.- brutto exkl. MwSt.
Haus G	Fr. 2'400.- brutto exkl. MwSt.
Haus H	Fr. 1'600.- brutto exkl. MwSt.
Haus J / K	Fr. 16'000.- brutto exkl. MwSt.

Die oben genannten Zahlen beinhalten den Zeitraum Oktober 2019 bis August 2020 und betreffen ausschliesslich das Honorar im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten gemäss «Kostenübersichtsliste».

Bisherige Ausgaben KM&P Fr. 30'242.20 inkl. MwSt.

Nachdem es keine weiteren Fragen mehr zur Sanierung gibt, entlässt Herr Häfeli Herrn Steiner und führt weiter fort.

Herr Steiner wird die Arbeiten in Auftrag geben.

5. Traktanden Delegierte

i. Neue Aussenleuchte bei Haus 4+6 (Antrag Brosi Walter)

Herr Häfeli übergibt das Wort an Herrn Herzog und teilt einen Umgebungsplan aus. Herr Herzog erhält die Offerte zur Durchsicht. Alle Delegierten sind sich einig, dass im Allgemeinen die Lampen sehr oft kaputt sind. Frage steht im Raum, ob man zukünftig alle Lampen auf LED wechseln sollte.

KM&P wird abklären, ob langfristig alle Lampen auf LED umgerüstet werden sollen und wie hoch die Kosten sind. Die KM&P wird mit den Delegierten über ein weiteres Vorgehen Kontakt aufnehmen. Der Entscheid, ob Haus 4+6 ausgetauscht werden soll, steht noch aus.

ii. Dauerhafte Abschaltung Brunnen (Antrag D'Elia Vito)

Herr Dèlia führt aus, dass Kosten gespart werden sollen. Die Wasserkosten belaufen sich auf ca. Fr. 1'700.- im Jahr für die gesamte Überbauung.

Die Mehrheit ist gegen den Vorschlag den Brunnen still zu legen.

Die Delegierten sind gegen das Abschalten des Brunnens.

iii. Reduzierung Sitzbänke (Antrag D'Elia Vito)

Herr D'Elia stellt den Antrag die Sitzbänke zu reduzieren.

Herr Herzog findet es nicht gut, die Bänke zu entsorgen, sie sind eine Gemeinschaft und es geht um den Hintergedanken, warum diese Bänke aufgestellt wurden. Herr Dold merkt an, dass es eventuell falsches Material ist. Besser wäre Hartholz oder anderes Holz. Die IC Hauswartung flickt diese zum Teil selbst. Die Verwaltung wird die IC Hauswartung anfragen, was aus deren Erfahrung besser ist.

Die KM&P wird sich mit der IC Hauswartung beraten, was langfristig besser ist und einen Vorschlag ausarbeiten und dies den Delegierten mitteilen. Die Mehrheit ist dafür die Bänke zu belassen.

6. Diverses

- nächste Delegierten-Sitzung ist am 12.03.2020.

- **Temperaturschwankungen Notstrombatterie**

Herr Häfeli erklärt anhand unseren Aufzeichnungen, dass es keine grösseren Abweichungen von mehr als 20 Grad gegeben hat. Herr Herzog bittet Herrn Häfeli ihm die Rechnung der Notstrombatterien zukommen zu lassen. Er wird abklären, ob es an dem Batterietyp liegt und mit der KM&P Rücksprache halten.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bedankt sich der Vorsitzende bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und schliesst die Sitzung um 19:32 Uhr.

Zürich, 24. September 2019

Kuoni Mueller & Partner Management AG

Adrian Häfeli

Alice Meissel