

PROTOKOLL

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

Datum: 12. März 2020, 18:30 Uhr,
Ort: Altes Schulhaus EG, Disco Starlit, Alte Schulstr. 9, 8103 Unterengstringen

Traktanden

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste
2. Genehmigung Protokoll der Delegiertensitzung vom 19.09.2019
3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 19.09.2019
4. Abrechnung 2019
5. Sanierungsarbeiten, Update/Stand
6. Traktanden für die anstehende Versammlung 2020
 - Antrag A. Schelbert gem. E-Mail vom 26.02.2020
7. Budget 2020
8. Anpassung Hauswartkosten gem. E-Mail vom 26.02.2020
9. Traktanden Delegierte
 - V. D'Elia: Leistungsträgerausschreibung im Dahlienpark
10. Diverses
 - Nächste Delegierten-Sitzung 17.09.2020
 - Temperaturschwankungen Notstrombatterie
 - Parkbänke

Teilnehmer

Haus A/B	Herr Walter Brosi
Haus C/D	Herr Renato Aiolfi
Haus C/D	Frau Brigitte Staiger
Haus E	Herr Gerhard Schmitz
Haus F	Herr Thomas Anderegg
Haus G	Herr Rainer Dold
Haus H	Herr Markus Wernli, vertr. durch Bernhard Bürge
Haus J/K	Herr Vito D'Elia
Herr Adrian Häfeli	Kuoni Mueller & Partner Management AG
Frau Angelika Sauter	Kuoni Mueller & Partner Management AG

1. Begrüssung, Besprechung der Traktandenliste

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

Er empfiehlt, das Traktandum Nr. 7 (Sanierungsarbeiten Hänggi Baumanagement AG) vorzuziehen und nach Traktandum Nr. 4 abzuhandeln.

Die Anwesenden begrüssen die Empfehlung. Es werden keine Änderungen und Ergänzungen zur Traktandenliste gewünscht.

Die Traktandenliste gilt als einstimmig genehmigt.

2. Genehmigung Protokoll der 18. Ausschuss-Sitzung vom 19. September 2019

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Einsprachen bezüglich des Protokolls der Ausschuss-Sitzung vom 19. September 2019 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Das Protokoll vom 19. September 2019 gilt als einstimmig genehmigt.

3. Pendenzen Protokoll der Delegiertensitzung vom 19. September 2019

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob von Seiten der Delegierten Fragen bezüglich der Pendenzen aus der Ausschuss-Sitzung vom 19. September 2019 bestehen.

Es gibt keine Fragen oder Anmerkungen.

Es bestehen keine offenen Pendenzen aus dem Protokoll vom 19. September 2019.

4. Abrechnung 2019

Herr D'Elia und Frau Steiger (Revisoren) haben die Buchhaltung am 25. Februar 2020 geprüft. Sie teilen mit, dass die Buchhaltung sauber geführt wurde und alles korrekt verbucht ist.

Es gibt keine Anmerkungen.

Die Delegierten stimmen der Abrechnung zu und empfehlen der Stockwerkeigentümerversammlung die Abrechnung anzunehmen.

5. Sanierungsarbeiten, Update/Stand

Thomas Hänggi begrüsst alle anwesenden Teilnehmer und bedankt sich bei der Verwaltung und den Delegierten für die bis anhin sehr angenehme Zusammenarbeit. Im Anschluss erläutert Christoph Steiner die drei Schwerpunktthemen welche seit der letzten Delegiertenversammlung vom 19.09.2019 bearbeitet wurden. Es sind dies:

1. Sanierung Terrasse Haus E und Sondagen Terrasse Haus K
2. Sanierung Westfassade Haus J / K
3. Planung Arbeiten 2020

Christoph Steiner zeigt diverse Bilder (wurden im Nachgang der Sitzung an alle Delegierten per E-Mail versendet) und erläutert obenstehende Punkte wie folgt:

1. Bei der Sanierung der Terrasse Haus E haben sich diverse Mängel an der Bausubstanz (Flachdach) gezeigt. Besonders problematisch hat sich der Anschluss des Flachdaches an die Schwelle der Hebeschiebetüre erwiesen. Der Anschluss wurde nicht fachgerecht ausgeführt und Wasser konnte eindringen. Dies hat über die Jahre dazu geführt hat, dass die Schwelle komplett verfault ist und durch die Firma 4B ersetzt werden musste. Ein weiteres Problem waren die fehlenden Gefälle auf der Terrasse. Diese konnten mittels Vakuum- und Gefälldämmung gelöst werden. Beide Massnahmen führten zu Mehrkosten, welche sich aber noch im damals von den Eigentümern freigegebenen Budget bewegen. Die Sondagen bei der Terrasse Haus K haben gezeigt, dass sich auf dieser Terrasse die gleichen Probleme wiederfinden lassen.
2. Auf Grund der raschen Ausbreitung des Schadens hat sich die Eigentümerschaft Haus J/K entschieden, die Westfassade noch im November 2019 einzugerüsten und mit Plastik zu schützen. Der Verputz wurde abgeschält und die darunterliegende Dämmung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Dämmplatten nicht normenkonform mit dem Untergrund verklebt wurden. Dies hat zur Folge, dass zwischen Aussenwand und Dämmplatte Luft hinterströmen kann. Daraus resultiert ein Dampfaustritt über die Fugen, was wiederum über die Jahre zur Abplatzung des Fassadenputzes geführt hat. Die Eigentümerschaft Haus J/K hat sich in der Folge dazu entschieden, die Dämmung komplett zu ersetzen.
3. Christoph Steiner verteilt das Terminprogramm vom 02.03.2020 und erläutert dieses. Generell werden sämtliche Arbeiten in zwei Etappen ausgeführt (Etappe 1 = April – Mai 2020, Etappe 2 = Juni – Juli 2020). Kleine Arbeiten an den Sockeln sowie Sondagearbeiten werden gegen Voranmeldung beim jeweiligen Haus fortlaufend als «Pufferarbeit» ausgeführt. Die Detailtermine können dem Terminprogramm entnommen werden. Die Hänggi Baumanagement AG weist abschliessend darauf hin, dass es infolge des Coronavirus ggf. zu behördlichen Einschränkungen in der Bautätigkeit kommen kann. Entsprechend ist mit Anpassungen bei den Terminen zu rechnen.

6. Traktanden für die Anstehende Versammlung 2020

Antrag A. Schelbert gem. E-Mail vom 26.02.2020

Nach einer kurzen Diskussion sind sich die Delegierten einig, dass der Bedarf in diesem Umfang aktuell nicht vorhanden ist, die Kosten sollen aber im Rahmen der Delegierten und Revisoren, wiebereits 2015 einmal, abgehandelt werden.

Falls Herr Schelbert am Traktandum festhalten möchte, müsste er einen konkreten Antrag zu stellen, inkl. zu genehmigende Firma für die Studie und Kostendach.

Die Verwaltung wird Herrn Schelbert entsprechend orientieren und mit den Delegierten die Kostenanalyse aufgleisen, primär für Hauswartung und Gärtner.

Antrag R. von Haarlem gem. E-Mail vom 06.03.2020

Über das Thema des Web-Auftritt scheint es innerhalb der Gemeinschaft keine Einigkeit zu geben. Zu klären sind Bedarf und Kosten, Ausbau der Homepage. Der Antrag ist klarer zu

formulieren und als versandfertiger Antrag mit Kostenrahmen zu stellen an der kommenden Versammlung.

Die Verwaltung wird mit Herrn van Haarlem Rücksprache nehmen, um ein entsprechendes Traktandum für die nächste Versammlung formulieren zu können.

7. Budget 2020

Der Vorsitzende erkundigt sich bei den Anwesenden, ob Fragen zum Budget bestehen, welches auf Basis des Vorjahres erstellt wurde. Zusatzkosten der Traktanden sind nicht im Budgetvorschlag 2020 enthalten.

Es gibt keine Fragen zum Budget.

Die Delegierten stimmen dem Budget zu und empfehlen der Stockwerkeigentümerversammlung das Budget anzunehmen.

8. Anpassung Hauswartkosten gem. E-Mail vom 26.02.2020

Die Kosten der Hauswartung sind zu überprüfen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Die Verwaltung wird sich mit IC- Unternehmungen AG in Verbindung setzen und die angekündigte Preiserhöhung thematisieren.

9. Traktanden Delegierte

V. D'Elia: Leistungsträgerschreibung im Dahlienpark

Wurde im Rahmen von Traktandum 6 abgehandelt.

10. Diverses

Temperaturschwankungen Notstrombatterie:

Die Temperaturschwankungen werden durch den Hauswart wöchentlich gemessen und dokumentiert. Im Falle von erneut kurzlebigen Akkus hat man so konkrete Argumente für entsprechende Räte oder ähnliches.

Parkbänke:

Nach über 10 Jahren Lebensdauer müssen gewisse Latten an den Parkbänken nun ersetzt werden. Das Holz ist durchgefäult und bricht.

Die Materialkosten pro Eichenbank beläuft sich auf ca. CHF 850.00.

Was genau Fazit bzw. ausführen oder an GV thematisieren?

Haustür Haus F:

Die Hauseingangstür vom Haus F schliesst nicht vollständig wenn sie zu fein eingestellt und knallt, wenn sie stärker eingestellt wird. Die Türen sind Temperaturempfindlich und das Problem besteht seit Jahren.

Die Verwaltung wird den Türschliesser austauschen, sofern sich die Kosten in einem angemessenen Rahmen befinden.

Haustür Haus E:

Die Anwesenden werden darüber orientiert, dass der Flur des Hauses E als Abkürzung benutzt wird und hierbei die Tür nicht richtig geschlossen wird. Die Anwohner sind darauf hinzuweisen, dass die Tür korrekt zu schliessen ist, nutzt man ein anderes Haus als Durchgang.

Die Verwaltung wird an der Versammlung 2020 darauf hinweisen.

Licht:

Nachdem zwei Kreise (Prio 1 und 2) der Aussenlampen in Angriff genommen wurden und nun einwandfrei funktionieren, scheint nun der dritte und vorletzte Kreis ebenfalls Probleme zu bereiten. Die Beleuchtung ist aktuell dunkel.

Prio. 1: Gruppe D - CHF 1'791.60

Prio. 2: Gruppe C - CHF 2'661.00

Prio. 3: Gruppe A - CHF 4'722.00

Prio. 4: Gruppe B - CHF 6'610.80

Die Verwaltung nimmt sich der Situation an und prüft, ob die Arbeiten Prio 3 und 4 nun auch ausgeführt werden sollen.

Nebenkostenversand:

Der Versand der Nebenkosten erfolgt jeweils mit der Einladung zur Versammlung.

Nachträglicher Hinweis Versammlung 2020. Die Gemeinde hat die Räumlichkeiten infolge Covid-19 geschlossen und Reservierungen bis Ende April 2020 abgesagt. Aufgrund der aktuellen Gegebenheiten werden die Unterlagen zwar zugestellt, jedoch eine Verschiebung der Versammlung vorgenommen werden müssen. Das genaue Versammlungsdatum ist derzeit noch nicht bekannt, respektive KM&P wird die kommenden Wochen abwarten, wie sich die Lage verändert.

Nächste Delegierten-Sitzung:

Die nächste Delegierten-Sitzung findet am 17.09.2020 statt.

Die nächste Delegierten-Sitzung findet am 17.09.2020 statt.

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

Zürich, 20. März 2020

Kuoni Mueller & Partner Management AG

Adrian Häfeli

Angelika Sauter