

Datum, Anlass		Thema	Weiteres	KM&P	Weiteres II	Jahresbudget
2009.06.30- Protokoll konst. Versammlung Haus E		Herr Michael Doujak teilt mit, dass es bei der Garageneinfahrt mehrere Tropfstellen gibt. Diese wurden anlässlich der Garantieabnahme nicht entdeckt, da es im Vorfeld der Abnahme nicht geregnet hat. Selbstverständlich wird sich die Implenia Generalunternehmung auch diesem Mangel annehmen.		Reto Lötscher, Sarina Candinas		
2009.07.01 Protokoll konst. Versammlung Haus G		Die Eigentümer haben festgestellt, dass im Heizungsraum Wasser am Boden liegt. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass dieser Punkt anlässlich der Garantieabnahme bereits aufgenommen wurde und derzeit der Grund abgeklärt wird.	<u>Abnahme vom 1. April 2009</u> Der Vorsitzende informiert die Eigentümer über die erfolgte Garantieabnahme vom 1. April 2009 (Allgemeinteile der Häuser: J/K, E, H; Tiefgarage Einfahrt: J/K, E, H, G und F) und teilt gleichzeitig mit, dass die Eigentümern zusammen mit diesem Protokoll eine Kopie für ihre Akten erhalten werden. Ebenfalls ist eine Übersicht „aktueller Stand der Mängelbehebung“ in Arbeit, welche so bald wie möglich nachgereicht wird.	Reto Lötscher, Sarina Candinas		
2009.07.15 Protokoll konst. Versammlung Haus H			Herr Armin Kilchenmann möchte wissen, wie lange die feste Laufzeit des Verwaltungsvertrages der Kuoni Mueller & Partner Management AG dauern wird. Der Vorsitzende teilt mit, dass der Vertrag vorerst für drei Jahre,	Reto Lötscher, Sarina Candinas		

			d.h. bis April 2012, abgeschlossen wurde.			
2009.10.19 Protokoll konst. Versammlung Haus A_B			Ebenfalls wird die Verwaltung informiert, dass die Handwerker auch über die Mittagszeit und an Sonntagen arbeiten.	Reto Lötscher, Sarina Candinas		
2009.10.21- Protokoll konstituierende Versammlung Haus C_D			Abnahme vom 29. September 2009 Der Vorsitzende informiert die Eigentümer über die erfolgte Garantieabnahme vom 29. September 2009 (Allgemeinteile der Häuser: G, F, A/B und C/D; Tiefgaragenteil: A/B und C/D) und teilt gleichzeitig mit, dass die Eigentümern mit dem Protokoll eine Kopie der Liste mit den festgestellten Mängeln für die Akten erhalten werden. Uns wurde noch von den Stockwerkeigentümern mitgeteilt, dass der Bewegungsmelder im Hauseingang nicht funktioniert. Wir haben diesen nachträglichen Mangel zur Vervollständigung des Abnahmeprotokolls Implenia gemeldet.	Reto Lötscher, Sarina Candinas		
2010.02.23 Protokoll 1. Ausschuss-Sitzung			Garantieabnahme Im April 2011 (Häuser E/H/J/K) resp. September 2011 (Häuser A/B/C/D/G/F) läuft die 2-jährige Garantiefrist aus, die Verwaltung teilt mit, dass die Eigentümer rechtzeitig informiert werden, bevor die entsprechenden Abnahmen stattfinden.	Reto Lötscher, Nicole Stöckli	<u>Newsletter</u>	
2010.06.08 Protokoll 1.			Die Eigentümer haben nun die Möglichkeit, in einer zweiten	Reto Lötscher, Nicole Stöckli	<u>Homepage;</u>	505'200.-

ordentliche Versammlung			Abstimmung die bereits gewählten Ausschussmitglieder zusätzlich als ihren Vertreter in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten mittels Stimmabgabe zu wählen. Die Eigentümer beschliessen mit 76 Nein Stimmen sowie 1 Enthaltung, dass Sie sich nicht vertreten lassen möchten. Es wird einmal jährlich eine Vollversammlung stattfinden.		<u>Brunnen</u> Der stark eingestellte Wasserstrahl hat zur Folge, dass das Wasser seitlich herausspritzt und die darunter liegende Wiese aufweicht. Es wird entschieden, um den Brunnen herum Platten zu legen. Eine entsprechende Offerte wird von der Verwaltung eingeholt.	
2010.10.11 Protokoll 2. Ausschuss-Sitzung		<u>Garantiearbeiten</u> Die 2-jährige Garantieabnahme für die gemeinschaftlichen Teile wird von der Verwaltung ausgeführt. Die Verwaltung teilt zudem mit, dass die Eigentümer rechtzeitig von der Implenia	Herr Reto Lötscher hält in diesem Zusammenhang fest, dass die Implenia Generalunternehmung AG aufgrund der widerrechtlich erstellten Zäune jegliche Haftung für allfällige Schäden (z.B. an der Abdichtung der Garagendecke) in diesen Bereichen abgelehnt hat.	Reto Lötscher, Nicole Stöckli	Herr Wernli wirft in diesem Zusammenhang auch die Haftungsfrage bei einem allfälligen Wassereintritt in die	

		Generalunternehmung AG oder der Verwaltung informiert werden.			Einstellhalle auf. Herr Reto Lötscher teilt diesbezüglich mit, dass die Decke der Einstellhalle ohnehin abgedichtet ist und die Gefahr von Wasserschäden durch überlaufendes Brunnenwasser äusserst gering ist.	
2011.03.08 Protokoll 3. Ausschuss-Sitzung		Termine Garantie Abnahme Die Abnahme der allgemeinen Gebäudeteile wird durch die Verwaltung mit Unterstützung der Ausschussmitglieder erfolgen.	Für die Flachdächer wurde mit der Unternehmung Tecton eine Unterhaltsvereinbarung abgeschlossen. Die Kontrollen finden grundsätzlich einmal pro Jahr statt, wobei die Erste bereits im Oktober & November 2010 ausgeführt wurde.	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		
2011.05.26 Protokoll 2. ordentliche Versammlung		Herr Reto Lötscher macht darauf aufmerksam, dass bauliche Veränderungen oder das Aufstellen von Grill, Pergola etc. weiterhin nicht geduldet werden. Ebenso haftet der jeweilige Stockwerkeigentümer für	<u>Wasserschaden</u> Herr René Fankhauser Hitz macht darauf aufmerksam, dass der Wasserschaden in der Wohnung F2 von Frau Margrit Hitz Fankhauser nachweislich durch Rückstände im Fallstrang (Beton), welche nur auf die Bauarbeiten zurückgeführt werden können, entstanden ist. Er bittet die	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		460'000.-

		jegliche Schäden an Abdichtungen etc	Verwaltung, der Implenia Generalunternehmung AG den Auftrag zu erteilen, alle Leitungen nochmals durch eine unabhängige Firma prüfen zu lassen. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung diesbezüglich bereits aktiv war, die Forderung von der Implenia Generalunternehmung AG aber abgelehnt wurde. Die Verwaltung wird im Zuge der periodischen Kanalisationsreinigung das Leitungssystem nochmals prüfen. Sollte sich dabei herausstellen, dass tatsächlich weitere Leitungen verstopft sind, muss nochmals auf die Implenia Generalunternehmung AG zugegangen werden.			
2011.11.03 Protokoll 4.Ausschuss-Sitzung	***	Wasserschaden an der Westfassade Herr Reto Lötscher übergibt für weitere Informationen zu diesem Punkt das Wort an Herrn Markus Wernli, welcher die übrigen Ausschussmitglieder über den Wasserschaden im Haus H informiert. Verantwortlich für den Schaden in der Wohnung H7 war das grosse selbstreinigende Fenster der Attikawohnung H9, welches beim Bau nicht	10.Garantieabnahme/Mängelbehebung (aktueller Stand) Auf Anfrage von Herrn Rainer Dold hat die Verwaltung die Implenia Generalunternehmung AG aufgefordert, eine aktuelle Übersicht „Stand Mängelbehebung“ zu erstellen. Da die letzten Mängel an der Dahlienstrasse erst am Dienstag, 15. November 2011 und an der Oberen Höneggerstrasse am Mittwoch, 16. November 2011 behoben werden, kann die gewünschte Liste erst im Anschluss erstellt werden. Sobald uns diese vorliegt, werden wir diese an die Ausschussmitglieder weiterleiten. Falls	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		

		richtig bzw. ungenügend abgedichtet wurde. Der Mangel und die Folgeschäden wurden mittlerweile durch die Implenia Generalunternehmung AG behoben, Herr Markus Wernli macht sich aber Sorgen, ob bei den übrigen Häusern nicht die Gefahr besteht, dass ähnliche Probleme auftreten. Aus diesem Grund schlägt er vor, alle selbstreinigenden Fenster zu Lasten der Implenia Generalunternehmung AG nochmals überprüfen zu lassen. ... Nach Besprechung hält der Vorsitzende fest, dass es sich um ein ähnliches Problem wie bei der Kanalisationsreinigung handelt und ohne nachweisbaren Schaden die Implenia Generalunternehmung AG nicht generell für weitere Mängel verantwortlich gemacht werden kann. (...) Sollten ähnliche Probleme	im Anschluss an diese zwei Termine trotz allem immer noch Mängel im Allgemeinteil vorhanden sein sollten, muss die Implenia Generalunternehmung AG umgehend wieder informiert werden. → Wurde diese Liste je zugestellt?			
--	--	---	--	--	--	--

		wie im Haus H festgestellt werden, müsste die Angelegenheit umgehend der Implenia Generalunternehmung AG gemeldet werden.				
2012.03.12 Protokoll 2. ausserordentlichen Versammlung			ob die Implenia Generalunternehmung AG mit Abschluss dieses Vertrages die interne Vollmacht überschritten haben könnte und aus diesem Grund schadenersatzpflichtig wird . Zudem wurden die Energiecontracting-Verträge vor dem Verkauf der Wohnungen abgeschlossen und hätten den Käufern problemlos vorgelegt werden können. Die Tatsache, dass diese Verträge nicht ausgehändigt wurden, ist gemäss Rechtsanwalt Albert Romero ein Indiz, dass die Energiecontracting-Verträge von der Implenia Generalunternehmung AG bewusst nicht offengelegt wurden. → Nicht mehr relevant, aber doch ein Hinweis auf den Umgang	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		
2012.03.14 Protokoll 5. Ausschuss-Sitzung	***	4. Wasserschaden an der Westfassade Haus G Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass die Implenia	<u>Flachdachkontrolle</u> Herr Stéphane Mingot erkundigt sich, ob die Wartung der Flachdächer inzwischen überall ausgeführt wurde. Frau Nicole Stöckli teilt mit, dass die	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		

		Generalunternehmung AG aufgrund des zweiten Wasserschadens im Bereich der selbstreinigenden Fenster in der Zwischenzeit zusätzliche Bleche montieren liess. Damit soll die oberste Fuge dieser Fenster nun dauerhaft und wartungsfrei abgedeckt sein. Herr Reto Lötscher teilt mit, dass die Arbeiten jedoch mindestens bei einem Haus nicht sauber ausgeführt wurden. Bei diversen Fenstern sind oberhalb der Bleche Schmutzstreifen sichtbar, besonders fällt dies beim Haus C (Obere Höggerstrasse 8) auf. Herr Walter Brosi macht darauf aufmerksam, dass die Fugen trotzdem regelmässig kontrolliert werden sollten und bittet deshalb die Verwaltung, abzuklären, wie die Arbeiten genau ausgeführt wurden. Die entsprechenden Unterlagen werden bei der Implenia Generalunternehmung AG angefordert und zur	Firma Tecton bestätigt hat, dass die Flachdachwartung ausser bei Haus H (Dahlienstrasse 15) erledigt wurde. Die Verwaltung hat die Firma Tecton darauf aufmerksam gemacht, dass die Wartung jeweils im Oktober/November eines jeden Jahres ausgeführt werden muss.			
--	--	---	---	--	--	--

		Prüfung direkt an Herrn Walter Brosi weitergeleitet. Der Vorsitzende teilt mit, dass sämtliche jetzt eintretende Mängel umgehend gerügt werden müssen und unter die 5-jährige Garantiefrist fallen. Ausserdem wird mitgeteilt, dass die Behebung der entstanden Schäden in den Wohnungen (Haus G) noch immer ausstehend ist und die notwendigen Arbeiten in den nächsten Tagen durch Herrn R. Stahl organisiert werden.				
2012.06.12 Protokoll der 3. ordentlichen Versammlung			Allgemeine Bereiche Die Verwaltung hat anlässlich der regelmässigen Rundgänge festgestellt, dass vor den Häuser J/K neue Sträucher gepflanzt wurden. Die Eigentümer werden gebeten, die allgemeinen Zonen nicht weiter zu bepflanzen ohne mit der Verwaltung Rücksprache zu nehmen. Dies vor allem um Folgeschäden beispielsweise an der Garagendecke zu verhindern.	Reto Lötscher, Nicole Stöckli		495'000.-
2012.11.07 Protokoll 6. Ausschuss-Sitzung	**	6. Fassadenschutz gegen Spechte / Offerte Ratex AG Der Vorsitzende informiert die Eigentümer, dass seit ca.	10. Schädlingsbekämpfung Haus G / Information Herr Reto Lötscher teilt mit, dass seit ca. anfangs Oktober 2012 die Wohnung	Reto Lötscher		

		Anfangs Oktober 2012 ein Specht beim Haus G (Dahlienstrasse 17) sein Unwesen treibt. In der Zwischenzeit ist bereits ein Schaden am Verputz entstanden.	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.			
2013.01.31 Protokoll 3.				Reto Lötscher, Nicole Stöckli		

ausserordentlichen Versammlung						
2013.06.13 Protokoll 4. ordentlichen Versammlung				Reto Lötscher, Nicole Stöckli		542'000.-
2013.06.14 Protokoll 5. ordentlichen Versammlung				Danièle Wehrli, Bettina Heinecke		674'200.-
2014.01.13 Protokoll 7. Ausschuss-Sitzung	**	Fensterproblem Attika Bei den Attikawohnungen sind die Fenster nicht ganz dicht und es besteht die Gefahr, dass Wasser eindringt. Herr Walter Brosi möchte eine Garantieverlängerung bei Implenia erwirken. Er kontaktiert Herrn Gross und wird dann über das mögliche weitere Vorgehen informieren. Die Verwaltung bedankt sich für seine Bemühungen.	Garage Wasser an der Decke An diversen Stellen läuft Wasser in das Gebäude. Frau Wehrli wird mit Herrn Renato Aiolfi einen Rundgang machen.	Daniele Wehrli, Marc Vonarburg		
2014.08.26 Protokoll 8. Ausschuss-Sitzung	**	4. Garantiewerben Innerhalb der 5-jährigen Garantiefrist müssen Mängel umgehend nach Entdeckung gerügt werden. Ein bei Implenia angebrachter Mangel wurde		Frau Danièle Wehrli begrüssst die anwesenden Ausschussmitglieder und übernimmt den Vorsitz		

		mit der Begründung, dass die gerügten Risse schon früher hätten vorhanden sein müssen, abgelehnt. Die Verwaltung wird dieser Darstellung mittels Einschreiben entsprechend entgegenhalten (betrifft Risse in Haus E).		und stellt Herrn Adrian Häfeli kurz vor, welcher seit März 2014 als Geschäftsführer der KM&P Management AG tätig ist. Herr Häfeli orientiert über die anstehenden Personalwechsel im Unternehmen. Frau Wehrli wird das Unternehmen per Ende August 2014, ihre Assistentin, Frau Heinecke, per Ende Oktober 2014 verlassen. Mit Herr Arn konnte ein sehr erfahrener und versierter Teamleiter gewonnen werden, welcher die Liegenschaft zukünftig mit Herrn Thierry Wyss als Assistenten betreuen wird.		
--	--	--	--	---	--	--

2015.03.26. Protokoll 9. Ausschuss-Sitzung	**	Der Haarriss im Haus E wurde durch die Firma Implenia Schweiz AG repariert.		Rolf Arn, Thierry Wyss		
2015.06.11 Protokoll 6. ordentlichen Versammlung				Rolf Arn, Adrian Häfeli		652'300.-
2015.10.10 Protokoll 10. Ausschuss-Sitzung				Rolf Arn, Adrian Häfeli		
2016.04.13 11. Ausschusssitzung			Bei den jeweiligen Unterhaltskonten sind gewisse Margen eingerechnet, damit die Verwaltung im Notfall handeln kann	Adrian Häfeli, Thierry Wyss		613'625.-
2016.07.15 Protokoll 7. ordentlichen- Versammlung				Adrian Häfeli stellt sich selbst, Herr Thierry Wyss und Herr Oliver Walser, den neuen Bewirtschafter für den Dahlienpark vor.		Budget 2016 623'125.-
2016.09.29 Protokoll 12. Ausschuss-Sitzung				Adrian Häfeli, Oliver Walser		
2017.03.16 Protokoll 13. Ausschuss-Sitzung			Die Wasser-/Abwassergebühren im Haus G (Kostenanstieg um 100%) sowie im Haus J/K (Kostenanstieg um 50%). Einerseits Resultiert dies aus einer Preiserhöhung seitens des Wasserwerks, namentlich von CHF 1.05 auf 1.60 je Kubik Liter(+52%).	Adrian Häfeli, Oliver Walser		

			Anderseits erhöhte sich der Verbrauch im Haus G um 1'000m³ und im Haus J/K um 500m³ jährlich. Die Rückfrage bei der Fenner Gärten AG zeigte, dass für die Bewässerung der Anlage speziell dafür vorgesehene Gartenhydranten genutzt werden. Seitens der Delegierten wird KM&P gebeten dem Verbrauchsanstieg weiter nachzugehen und die Ursache aufzuzeigen.			
2017.06.08 Protokoll 8. ordentlichen Versammlung			Aktuell kann der (Wasser) Mehrverbrauch nicht konkret begründet/festgemacht werden.	Oliver Walser, Adrian Häfeli		634'125.-
2017.09.28 Protokoll 14. Ausschuss-Sitzung			Beobachtung Wasserzähler wird weitergeführt	Oliver Walser		
2018.03.15 Protokoll 15. Ausschuss-Sitzung	***	Gemäss Firma Rodach wurde die Aufzugsschachtentlüftung auf die falsche Seite (Wetterseite) ausgerichtet. Aus diesem Grund gingen die Lamellen an der Oberen Hönggerstrasse 4 defekt. Die Implenia AG lehnt jede Beteiligung mit Vermerk auf die Verjährung ab. Weitere Aufzugsschachtentlüftungen auf anderen Häusern	Neuverteilung Kosten Brunnenwasser	Adrian Häfeli, Raphael Schibli		

		wurden ebenfalls falsch gesetzt. Es wird angemerkt, dass letzte Woche ein Wasserschaden an der Dahlienstrasse 11 entdeckt wurde. Dabei handelt es sich um ein festverglastes Fenster. Bei einem Rundgang wurde festgestellt, dass weitere Fenster betroffen sein könnten.				
2018.04.19 Protokoll 9. ordentlichen Versammlung				Adrian Häfeli, Raphael Schibli		648'650.-
2018.10.31 Protokoll 16. Ausschuss-Sitzung	***	Beschluss: Ausserordentliche GV wegen Fassadenschäden, Expertise erstellen durch Hänggi Baumanagement	Tiefgarage: eindringendes Wasser unproblematisch, kann für Fr. 6000.- repariert werden.	Adrian Häfeli, Raphael Schibli		
2019.01.30 Protokoll ausserordentliche Versammlung 2019	***	Es gibt diverse Wortmeldungen. Insbesondere zur <u>Fensterthematik</u>, welche bereits früher Probleme machte. Hänggi Baumanagement AG wird diese Hinweise	Kosten CHF 5'260.00 zu Lasten Haus E, Flachdach. Als die Einladung versendet wurde, ging man davon aus, dass dieses Problem nur im Haus E besteht. Mittlerweile wurde der KM&P ein weiterer Schaden im Haus G gemeldet. Sprich auch hier handelt es sich um ein Systemproblem.	Adrian Häfeli, Raphael Schibli, Hänggi Baumanagement		

		aufnehmen und bei den Sondagen einfließen lassen. Die Implenia AG kann für die Schäden leider nicht mehr haftbar gemacht werden (die Verwaltung hat dennoch per Einschreiben abgemahnt, was umgehend zurückgewiesen wurde). Nach neun Jahren kann Implenia nur noch haftbar gemacht werden, wenn Arglist vorliegt, was durch die Gemeinschaft nachgewiesen werden müsste, was praktisch unmöglich ist.				
2019.03.14 Protokoll 17. Ausschuss-Sitzung	***	Sondagearbeiten, Wasserschäden	→ Fotodokumentation Tiefgarage (Wick)	Adrian Häfeli, Raphael Schibli		
2019.05.09 Protokoll 10.ordentliche Versammlung	***	Der Vorsitzende übergibt das Wort an Hänggi Baumanagement AG, welche durch die dem Protokoll beiliegende Präsentation zur Mängelthematik führt.	Es wird eingebracht, dass ein Brief durch einen Anwalt an die Geschäftsleitung der Implenia AG geschrieben werden soll.	Adrian Häfeli, Raphael Schibli, Hänggi Baumanagement		660'025.-