

PROTOKOLL

***der dritten Ausschuss-Sitzung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
Dahlienpark, 8103 Unterengstringen vom 8. Februar 2011,
19.15 Uhr, kleines Sitzungszimmer, Gemeindeverwaltung***

Traktanden

1. Begrüssung
2. Besprechung der Traktandenliste
3. NEU: Genehmigung Protokoll letzte Ausschuss-Sitzung
4. Budget 2011, Besprechung
5. Wiesenpflege
6. Zugang Veloraum / Umrüstung Schloss
7. Allgemeine Ordnung / Spielplatz
8. Weiteres Vorgehen Contracting EWZ
9. Information Absturzsicherung Tiefgarageneinfahrt
10. Verteiler Protokoll Ausschuss-Sitzung
11. Termine Garantie Abnahme
12. Dach-/Kaminwartung
13. Wärmelieferung- und Rückführung
14. Diverses

Teilnehmer

Herr Walter Brosi (Haus A/B)
Herr Stéphane Mingot (Haus E)
Frau Silvana Matt (Haus F)
Herr Rainer Dold (Haus G)
Herr Markus Wernli (Haus H)
Herr Arthur Wolfmaier (Haus J/K)
Frau Nicole Stöckli, Kuoni Mueller & Partner Management AG
Herr Reto Lötscher, Kuoni Mueller & Partner Management AG

Abwesend / Entschuldigt

Herr Robert van Haarlem (Haus C/D)

1. Begrüssung / Vorstellung

Herr Reto Lötscher begrüsst die anwesenden Ausschussmitglieder und hält fest, dass die Ausschussmitglieder mit der Einladung vom 19. Januar 2011 auch die Traktandenliste für die heutige Sitzung erhalten haben. Das Budget 2011 wurde allen Eigentümern bereits im Dezember 2010 zusammen mit dem Akontozahlungsgesuch zugestellt.

2. Besprechung/Genehmigung der Traktandenliste

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Traktandenliste auf Wunsch von Herrn Stéphane Mingot ergänzt und am 2. Februar 2011 nochmals per E-Mail versandt wurde. Herr Reto Lötscher erkundigt sich, ob alle Ausschussmitglieder im Besitz der besagten Traktandenliste vom 2. Februar 2011 sind und ob dazu Fragen oder Ergänzungswünsche bestehen. Die Traktandenliste wird, nach Hinweis von Herrn Arthur Wolfmaier, mit dem Traktandum „Genehmigung Protokoll Ausschuss-Sitzung 8. September 2010“ ergänzt und anschliessend einstimmig genehmigt.

Alle Ausschussmitglieder sind im Besitz der Traktandenliste vom 2. Februar 2011, welche zusätzlich mit „Genehmigung Protokoll Ausschuss-Sitzung vom 8. September 2010“ ergänzt wird. Die angepasste Traktandenliste wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des letzten Protokolls

Nach Versand des Protokolls von der Ausschuss-Sitzung vom 8. September 2010 sind innerhalb der 30-tägigen Frist keine Einsprachen oder Ergänzungswünsche bei der Verwaltung eingegangen. Aus diesem Grund gilt das Protokoll als genehmigt. Auf Wunsch von Herrn Arthur Wolfmaier werden folgende Punkte von Herr Reto Lötscher nochmals erläutert:

Gestaltung Gartensitzplätze

An der letzten Sitzung wurde beschlossen, dass die Verwaltung einen Vorschlag für eine Reglementsanpassung erarbeiten und anlässlich der nächsten ordentlichen Versammlung vorstellen wird.

Eine einfache Bepflanzung soll ermöglicht werden, jedoch keine baulichen Veränderungen. Die Ausschussmitglieder haben zusammen mit dem Protokoll der letzten Ausschusssitzung bereits einen Entwurf erhalten.

Fenstergitter

Der betroffene Wohnungseigentümer wurde bereits gebeten, für die bereits ausgeführten Arbeiten anlässlich der nächsten Jahresversammlung einen offiziellen Antrag an die Gemeinschaft zu stellen. Erfolgt kein Antrag oder wird dieser von der Versammlung (einfaches Mehr) abgelehnt, so muss der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Es werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen verlangt. Das versandte Protokoll gilt als genehmigt.

4. Budget 2011, Besprechung

Herr Reto Lötscher teilt mit, dass das Budget für das Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um Fr. 45'000.- auf Fr. 460'000.00 gesenkt werden konnte. Speziell wird auf die Stromkosten hingewiesen, welche sich fast verdoppelt haben. Dies ist unter anderem auf die Dauerbeleuchtung im Treppenhaus zurückzuführen. Auch die Kehrrichtgebühren mussten etwas angehoben werden. Dafür ist der Wasserverbrauch tiefer als angenommen ausgefallen, weshalb diese Kostenpositionen reduziert wurden. Die übrigen Positionen wurden kaum verändert, da diese bereits im letzten Budget ziemlich genau berechnet wurden.

Bei den allgemeinen Kosten in der Einstellhalle musste die Position „Unterhalt & Reparaturen“ erhöht werden, da die Garagentore im letzten Jahr öfters blockiert waren. Bei den Heizkosten wurde die Einstellhalle nicht mehr berücksichtigt, da diese nicht beheizt wird. Zudem werden die TV-Gebühren tiefer ausfallen, da einige Eigentümer ihre Anschlüsse bereits plombieren liessen.

Abschliessend hält der Vorsitzende fest, dass sich die Einlagen in die Erneuerungsfonds nochmals leicht ändern werden. Nach Versand der Unterlagen wurde die Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass sich der Veloraum im 1.UG der Häuser C/D befindet und auch betragsmässig in den Gebäudewert eingerechnet wurde. Da dieser Teil aber der ganzen Gemeinschaft zur Verfügung steht, muss unsere Berechnung entsprechend angepasst werden. Bezüglich der Einlage würde es Herr Arthur Wolfmaier begrüssen, wenn diese aufgerundet werden. Frau Silvana Matt unterstützt diesen Vorschlag und weist darauf hin, dass die im Moment tiefen Hypothekarzinsen eine etwas höhere Einlage rechtfertigen.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen und genehmigen das Budget für das Jahr 2011 über Fr. 460'000.00 einstimmig.

5. Wiesenpflege

Ein Eigentümer aus dem Haus G hat sich bezüglich der Wiesenpflege an Herrn Rainer Dold gewendet. Insbesondere wurde der Wunsch geäussert, die Blumenwiesen künftig mittels einer Sense zu mähen und auf den Einsatz lärmiger Laubbläser zu verzichten. Da die Umgebungspflege unverändert ein grosses Thema im Dahlienpark ist, schlägt der Vorsitzende vor, bis zum Ablauf der Garantie auf eine Anpassung des Unterhaltvertrages zu verzichten.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des bisherigen Verlaufs Herr Lüscher das Auftragsverhältnis nach Abschluss der Garantiearbeiten selbst auflöst oder eine Kündigung seitens der Stockwerkeigentümer in Betracht gezogen wird. Selbstverständlich wird bei einer Neuvergabe der Gartenarbeiten versucht, die Wünsche zu berücksichtigen, sofern dies nicht mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden ist. Die Ausschussmitglieder sind mit dem Vorschlag der Verwaltung einverstanden und bitten den Vorsitzenden gleichzeitig, im nächsten Newsletter die Stockwerkeigentümer darauf hinzuweisen, dass die Blumenwiesen nicht als Abkürzungen genutzt werden sollten. Dadurch entstehen Trampelpfade, die bereits jetzt sichtbar sind und das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Die Ausschussmitglieder beschliessen einstimmig, den Vertrag mit der Firma Lüscher bis auf Weiteres nicht zu ändern. Bei einer Neuvergabe der Umgebungspflege werden die Wünsche so gut wie möglich berücksichtigt.

6. Zugang Veloraum

Auf Wunsch zahlreicher Eigentümer wurde geprüft, ob der Zugang zum Veloraum erschwert und z.B. aussen die bestehende Türfalle durch einen Türknauf ersetzt werden könnte. Die Abklärungen von Frau Nicole Stöckli haben ergeben, dass dies mit dem eingebauten Antipanikschloss nicht kompatibel ist und für die Montage eines Knaufs zuerst ein neues Schloss eingebaut werden müsste. Dies würde Kosten in der Höhe von rund Fr. 800.00 verursachen. Die Verwaltung möchte diese Arbeiten nicht ohne das Einverständnis der Ausschussmitglieder in Auftrag geben, daher wurde als Sofortmassnahme beim Eingang des Veloraums ein Hinweis „Bitte Türe mit dem Schlüssel schliessen“ angebracht, leider führte dies noch nicht zu dem gewünschten Erfolg.

Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder einstimmig, auf die Umrüstung vorerst zu verzichten.

7. Allgemeine Ordnung / Spielplatz

7.1. Ordnung im Treppenhaus / Untergeschoss

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung oder der Hauswart anlässlich der Rundgänge immer wieder auf Materialdeponien, speziell im Untergeschoss beim Lampion, aufmerksam werden. Damit solche Vorfälle einfacher erledigt werden können, schlägt Herr Reto Lötscher vor, vorab das Ausschussmitglied über solche „Lagerplätze“ zu informieren und im Einzelfall das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Ausschussmitglieder sind mit diesem Vorschlag einverstanden.

7.2. Spielplatz

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass der Spielplatz öfters nicht ordentlich verlassen wird (z.B. Sandkasten nicht zugedeckt). Aus diesem Grund wurde die Hauswartfirma seitens der Verwaltung bereits gebeten, bei den Rundgängen darauf zu achten, dass mindestens der Sandkasten sauber zugedeckt ist. Der Vorsitzende erkundigt sich, ob es eventuell sinnvoll wäre, eine separate Spielplatzordnung einzuführen. Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder auf eine Spielplatzordnung zu verzichten und geben der Verwaltung gleichzeitig den Auftrag, die Thematik ebenfalls im nächsten Newsletter zu erwähnen.

In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass Hundebesitzer des Dahlienparks darauf achten sollten, dass sich die Hunde nicht auf dem Areal „versäubern“.

Die Ausschussmitglieder begrüßen den Vorschlag bezüglich Ordnung im Treppenhaus und lehnen eine separate Spielplatzordnung ab. Die Verwaltung wird gebeten, im nächsten Newsletter auf das Thema Hunde im Dahlienpark aufmerksam zu machen.

8. Weiteres Vorgehen Contracting EWZ

Der Vorsitzende übergibt das Wort Herrn Stéphane Mingot, welcher nochmals auf die letzte Ausschuss-Sitzung zurückkommt. Nach Besprechung des weiteren Vorgehens im Zusammenhang mit einer möglichen Ablösung des Contractingvertrages und Prüfung einer Klage gegen die Implenla Generalunternehmung AG wegen Verstoss gegen „Treu und Glauben“ wird beschlossen, dass für die nächste Ausschuss-Sitzung ein Vertreter des EKZ (Contractor) eingeladen wird. Dieser soll den Ausschussmitgliedern die Möglichkeiten und Kostenfolgen eines Ausstieges aus dem bestehenden Contractingvertrag erläutern. Bezüglich Klage wird beschlossen, dass ein Anwalt den Sachverhalt prüfen soll. Für die Prüfung und ein erstes Schreiben wird ein Budget von maximal Fr. 4'000.00 bewilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nächste Ausschuss-Sitzung einen Vertreter des EKZ einzuladen. Zudem beschliessen die Ausschussmitglieder einstimmig, die Rechtslage in Bezug auf eine Klage gegen die Implenla Generalunternehmung AG durch einen Rechtsanwalt abklären zu lassen.

9. Information Absturzsicherung Tiefgarageneinfahrt

Herr Reto Lötscher informiert, dass die Überdeckung der Garageneinfahrt abgenommen wurde und die „Bekletterbarkeit“ der Elemente der Norm entsprechen. Eine entsprechende schriftliche Bestätigung liegt der Verwaltung vor. Gleichzeitig wird aber auch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Schadenereignisses trotzdem die Gemeinschaft haftet sofern der Verursacher nicht bekannt ist. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, auf diesem Punkt im nächsten Newsletter hinzuweisen.

Die Ausschussmitglieder beschliessen, vorerst auf eine zusätzliche Absperrung zu verzichten. Im nächsten Newsletter soll nochmals erwähnt werden, dass das Dach der Garageneinfahrt und die Einfahrt selber nicht als Spielplatz genutzt werden darf.

10. Verteiler Protokoll Ausschuss-Sitzung

Bei der letzten Besprechung mit den Ausschussmitgliedern wurde festgestellt, dass in Bezug auf die Verteilung des Protokolls der Ausschuss-Sitzungen keine einheitliche Handhabung besteht. Der Vorsitzende macht darauf aufmerksam, dass die Verteilung des Protokolls durch die Verwaltung kein Problem darstellt, aber grundsätzlich die Versammlung mit den Ausschussmitgliedern des Dahlienparks stattfindet. Fragen zum Protokoll sollten deshalb direkt mit den jeweiligen Personen besprochen werden. Nach kurzer Diskussion wird einstimmig beschlossen, dass die Protokolle weiterhin den Ausschussmit-

gliedern zugestellt werden. Diese sind für die Weiterleitung mit allfällig ergänzenden Kommentaren an die Eigentümer selber besorgt.

Die Ausschussmitglieder beschliessen einstimmig, die Protokolle weiterhin selbstständig an die Eigentümer des jeweiligen Hauses weiterzuleiten.

11. Termine Garantie Abnahme

Herr Reto Lötscher informiert, dass die Verwaltung über den Ablauf der zweijährigen Garantieabnahme vorinformiert wurde. Die Implenia Generalunternehmung AG hat die Verwaltung gebeten, die betroffenen Eigentümer über den Ablauf und Termine der Garantieabnahme zu informieren. Die Verwaltung und auch diverse Ausschussmitglieder sind aber der Ansicht, dass dies nicht die Aufgabe der Kuoni Mueller & Partner Management AG ist. Aus diesem Grund wird Frau Nicole Stöckli umgehend mit der Implenia Generalunternehmung AG Kontakt aufnehmen und diese bitten, die Eigentümer direkt anzuschreiben. Weitere Details zur Garantieabnahmen folgen bis ca. anfangs März 2011 direkt von der Implenia Generalunternehmung AG. Es wird besprochen, dass für Mängel in den Wohnungen jeder Stockwerkeigentümer selber verantwortlich ist. Die Abnahme der allgemeinen Gebäudeteile wird durch die Verwaltung mit Unterstützung der Ausschussmitglieder erfolgen.

Die ersten Termine der 2-jährigen Garantieabnahme sind bekannt, weitere Informationen zum Ablauf erhalten die Eigentümer direkt vom Generalunternehmer. Jeder Eigentümer ist für die rechtzeitige Mängelrüge allfälliger Mängel in seiner Stockwerkeinheit selber verantwortlich.

12. Dach-/Kaminwartung

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. Bezüglich Unterhalt und Kontrollen der Cheminées und Schwedenöfen in den Stockwerkeinheiten (Wohnungen) empfiehlt die Verwaltung den betroffenen Eigentümern, je nach Nutzungsintensität, direkt eine Kontrollvereinbarung abzuschliessen. Es erfolgt keine automatische Erinnerung/Aufforderung durch den Kaminfeger.

Die Flachdächer werden jährlich durch die Firma Tecton kontrolliert. Für den Unterhalt und die Kontrolle der Cheminées ist jeder Stockwerkeigentümer selbst verantwortlich.

13. Wärmelieferung – und Rückführung

Im Energieliefervertrag der Elektrizitätswerke verpflichtet sich das EKZ unter Punkt 5.5 zur dauernden Bereitstellung der benötigten Wärmeenergie. Einen Auszug aus dem besagten Vertrag haben alle Ausschussmitglieder in Papierform erhalten.

Die Lieferung der Wärmeenergie durch das EKZ ist garantiert und vertraglich festgelegt.

14. Diverses

Der Vorsitzende bezieht sich auf die Information der Verwaltung vom 4. Februar 2011, mit welcher die Ausschussmitglieder informiert wurden, dass die Eigentümer einer Wohnung ihren Zahlungsverpflichtungen bis heute nicht nachgekommen sind. Nach diversen Mahnungen musste die Betreibung eingeleitet und schlussendlich die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes beantragt werden.

Inzwischen hat das Bezirksgericht Dietikon eine erste Verhandlung auf Mittwoch, 16. Februar 2011 festgelegt. Die Verwaltung schlägt vor, zur Wahrung der Interessen der Stockwerkeigentümer zusätzlich einen Rechtsanwalt zu mandatieren. Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag nach kurzer Besprechung einstimmig zu. Rechtsanwalt Mathis Zimmermann, Steinbrüchel Hüssy, wird den Fall im Namen der Stockwerkeigentümergemeinschaft bearbeiten.

Die Ausschussmitglieder sind mit der Mandatierung eines Rechtsanwaltes, der die Interessen der Stockwerkeigentümer wahr, gemäss Vorschlag der Verwaltung einverstanden

Entschädigung Ausschuss / Revisoren

Die Verwaltung wurde bereits darauf angesprochen, dass die Arbeit als Ausschuss-Mitglied zeit- und kostenintensiver sei, als erwartet. Aus diesem Grund erkundigt sich der Vorsitzende, ob anlässlich der nächsten ordentlichen Versammlung die Verwaltung einen Antrag an die Gemeinschaft stellen soll, dass die Arbeiten entschädigt werden. Nach kurzer Besprechung beschliessen die Ausschussmitglieder, auf eine Entschädigung zu verzichten.

Passepartout

Frau Silvana Matt teilt mit, dass von der neuen Schliessanlage ebenfalls ein Passepartout im Umlauf ist. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Firma Feldmann eine Bestätigung einzuholen, dass auch dieser Passepartout vernichtet wurde. Die Verwaltung wird dies unverzüglich abklären und den Ausschuss informieren.

Wegbeleuchtung

Die Beleuchtung links der Tiefgarageneinfahrt, direkt vor dem Haus E, wurde von ein einigen Eigentümern bemängelt. Es sei in der Nacht zu dunkel und man siehe den Absperrpfosten kaum. Nach kurzer Besprechung wird entschieden, den besagten Pfosten mit einem reflektierenden Leuchtband zu versehen. Frau Silvana Matt stellt sich zur Verfügung sich zusammen mit der IC Hauswartung AG darum zu kümmern.

Versicherung

Zurzeit sind die wohnungseigenen Fenster, inkl. Balkonverglasung nicht über die allgemeine Glasversicherung versichert. Ebenso sind Schäden an der Hauseingangstüre nicht durch die allgemeine Glas-Versicherung gedeckt. Einzig das Haus E hat sich derzeit dafür entschieden, diese Teile zusätzlich zu versichern. Die Kosten dafür trägt ausschliesslich diese Untergemeinschaft.

Treppenhausbeleuchtung

Die Ausschussmitglieder erkundigen sich nach dem aktuellen Stand in Sachen Umrüstung der Treppenhausbeleuchtung. Herr Reto Lötscher informiert, dass der Verwaltung

eine

Offerte der Firma Swisspro über Fr. 2'946.00 exkl. MwSt vorliegt und macht die Ausschussmitglieder gleichzeitig darauf aufmerksam, dass definitive Kosten erst abschliessend abgeschätzt werden können, wenn die Arbeiten in einem Haus ausgeführt werden. Auch lässt sich erst dann beurteilen, ob eine Umrüstung überhaupt möglich ist. Er empfiehlt den Ausschussmitgliedern, sich mit den jeweiligen Eigentümern abzusprechen, ob sich ein Haus für die Ausführung der Arbeiten zur Verfügung stellen würde. Nachdem keine weiteren Fragen bestehen, bedankt sich Herr Reto Lötscher bei allen Anwesenden und schliesst die Sitzung um 22.00 Uhr.

Zürich, 8. Februar 2011 / rl/ ns / rev. 8. März 2011 / ns

Für den Vorsitz

Für das Protokoll

Reto Lötscher

Nicole Stöckli

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