

**PROTOKOLL DER
ORDENTLICHEN STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
KAPPELENRING 24A-C, 3032 HINTERKAPPELEN**

VERSAMMLUNG Mittwoch, 20. April 2016, 16.00 Uhr
Kipferhaus, Raum "Spile und Wärche", Dorfstrasse 9, Hinterkappelen

ANWESEND gemäss Präsenzliste (siehe Beilage)

PRIVERA AG Beat Stucki (Vorsitz) / Melanie Bachofner (Protokoll)

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 22. Mai 2015
3. Jahresrechnung 2015
 - a) Revisorenbericht
 - b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung
4. Budget 2016
 - a) Allgemeine Kosten
 - b) Einlage Erneuerungsfonds
 - c) Genehmigung Budget
5. Wärmeverbund Hinterkappelen
 - a) Diskussion / Beschlussfassung Anschluss Wärmeverbund Hinterkappelen vs. autarke Wärmeerzeugung (auch zukünftig mittels Ölheizung)
 - b) Wenn Anschluss Wärmeverbund Hinterkappelen – Mandatierung Ausschuss-Mitglieder zur Unterzeichnung des Wärmelieferungsvertrages mit energie 360° im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft
6. Wahlen für das Betriebsjahr 2016
 - a) Revisoren Haus 24A-C
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht
 - b) Revisor Siedlung
Wiederwahl Herr Hans Hege
 - c) Ausschussmitglieder
Wiederwahl Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht
 - d) Siedlungsausschuss
Wiederwahl Herr Hans Hege
7. Verschiedenes
 - a) nächster Versammlungstermin
 - b) Informationen Siedlungswart

1. **BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT**

Herr Beat Stucki begrüsst die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung. Mit 767.60/1000.00 Wertquoten bzw. 28 von 36 anwesenden oder vertretenen Eigentümern ist die Versammlung beschlussfähig. Beschlüsse werden grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer gefasst. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Die Gemeinschaft wurde mit Schreiben vom 7. April 2016 zur heutigen Versammlung termin- und fristgerecht eingeladen; mit der Einladung wurde die Traktandenliste der heutigen Versammlung bekannt gegeben. Von Seiten der Anwesenden werden keine Ergänzungen / Abänderungen der Traktandenliste gewünscht; die Versammlung wird gemäss Einladung durchgeführt.

2. **GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 22. APRIL 2015**

Das Protokoll der Versammlung vom 22. April 2015 wurde der Gemeinschaft am 21. Mai 2015 zugestellt. Von Seiten der Gemeinschaft wurden der Verwaltung keine Abänderungs- und/oder Ergänzungswünsche gemeldet. Der Vorsitzende erläutert den Stand der Pendenzen. Der Ersatz der Aussenbeleuchtung wurde zurückgestellt. Die erwähnten Musterlampen analog Haus 26, werden via Ausschuss-Mitglieder an die Verwaltung getragen, von verschiedenen Eigentümer als nicht geeignet beurteilt, da diese blenden. Ein Ersatz von drei Aussenlampen (ohne vorhandenes Betonfundament) kostet ca. CHF 4'000.00. Das Thema wird im Traktandum „Budget“ aufgenommen. Ebenfalls wird dort das Thema „neue Briefkastenanlage“ diskutiert.

Beschluss: Die Anwesenden genehmigen das Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung vom 22. April 2015 einstimmig.
--

3. **JAHRESRECHNUNG 2015**

Anlässlich der letzten Versammlung hat die Gemeinschaft einem Budget 2015 in der Höhe von CHF 258'000.00 zugestimmt. Die Abrechnung 2015 schliesst wesentlich tiefer ab mit CHF 218'995.10. Die Budgetunterschreitung von CHF 39'004.90 wird durch den Vorsitzenden kurz erläutert. Überraschungen mussten keine festgestellt werden. Die Gemeinschaft mag sich erinnern, dass sich die Heizkosten ausschliesslich aus den

Einkäufen Heizöl während der Abrechnungsperiode zusammensetzt. Der Anfangs- und Endbestand des Heizölvorrates wird dabei nicht berücksichtigt.

Es werden keine weiteren Wortmeldungen zur Abrechnung gewünscht.

a) Revisorenbericht

Am 4. April 2016 wurde die Jahresabrechnung 2015 durch die gewählten Rechnungsrevisoren Mario Tavazzi, Hans Hege und Ernst Albrecht revidiert. Der entsprechende Revisorenbericht ist der Jahresrechnung 2015 beigelegt worden. Die Revisoren beantragen der Gemeinschaft die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen und der Verwaltung Décharge zu erteilen.

Hans Hege präzisiert, was auch auf dem Revisorenbericht festgehalten wurde, dass die Rechnungsbelege lediglich stichprobeweise kontrolliert wurden. Die Verwaltung hat aber kurz vor der Revision, den Revisoren die Abrechnung elektronisch zugestellt, was für die Vorbereitung der Revisionsarbeiten sehr hilfreich war.

b) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Beschluss: Die Jahresrechnung 2015 in der Höhe von CHF 218'995.10 wird einstimmig genehmigt und die Verwaltung entsprechend entlastet.

4. BUDGET 2016

a) allgemeine Kosten

Das erstellte Budget stützt sich in erster Linie ab auf die Jahresrechnung 2015 und schlägt der Gemeinschaft ein Budget 2016 in der Höhe von CHF 213'000.00 vor.

Hans Hege beurteilt die verschiedenen Aussenbeleuchtungen in der Überbauung Kappelenring als nicht optimal. Sollte ein Ersatz der Aussenleuchten vom Haus 24A-C gewünscht werden, ist der Blendenwirkung der Lampen besondere Achtung zu schenken.

Innerhalb der Gemeinschaft wird festgestellt, dass in der Überbauung ein absoluter Wildwuchs herrsche, was die Aussenbeleuchtung betreffe. Als ideale Leuchten werden diejenigen bei den Hochhäusern angesehen. Wenn neue Lampen, dann ausschliesslich solche, welche das Licht auf den Weg leiten und kein Streulicht erzeugen. Eine weitere Wortmeldung bestätigt, dass die Leuchten zwar nicht mehr zeitgemäss seien, ein Ersatz aber nicht als dringend erachtet werde.

Der Vorsitzende schlägt vor, dieses Thema für die nächste ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung zu traktandieren.

Die Diskussion über die bestehenden Briefkastenanlagen kann folgendermassen zusammengefasst werden: sie ist nicht mehr zeitgemäss und nach einer solch langen Zeit wäre ein Ersatz derselben kein Luxus. Die Verwaltung wird auf die nächste ordentliche Stockwerkeigentümerversammlung eine Offerte für neue Briefkastenanlagen im Innenbereich und für 24B auch eine Variante für den Aussenbereich (mit und ohne Gegensprechanlage) einholen.

Ansonsten werden keine Wortmeldungen zum Budget 2016 gewünscht.

b) Einlage Erneuerungsfonds

Der Ausschuss und die Verwaltung schlagen der Gemeinschaft wiederum eine Gesamteinlage in der Höhe von CHF 60'000.00 p.a. vor, wobei CHF 30'000.00 in den ordentlichen Erneuerungsfonds „Gebäude“ und CHF 30'000.00 in den Erneuerungsfonds „Lift“ fliessen sollen.

c) Genehmigung des Budget

Beschluss: die Anwesenden genehmigen einstimmig das Budget 2016 in der Höhe von CHF 213'000.00. Gleichzeitig wird der Äufnung der beiden Erneuerungsfonds von je CHF 30'000.00 zugestimmt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Anwesenden für die Genehmigung des Budgets. Dieses bildet die Grundlage für die neuen Quartalszahlungen.

5. WÄRMEVERBUND HINTERKAPPELEN

a) Diskussion / Beschlussfassung Anschluss Wärmeverbund Hinterkappelen vs. autarke Wärmeerzeugung (auch zukünftig mittels Oelheizung)

Der Vorsitzende erläutert die abgegebene Offerte der energie 360° in kurzen Zügen und informiert über die finanziellen Aspekte und über die zeitliche Umsetzung des geplanten Wärmeverbundes. Ein Anschluss an den Wärmeverbund ist aus Sicht der Verwaltung werterhaltend für die Wohnungen. Erwähnt wird ebenfalls, dass die Gemeinschaft Kappelenring 22A-C an der gestrigen Versammlung Ihre Zustimmung und Ihr Bekenntnis zum geplanten Wärmeverbund abgegeben haben.

Hans Hege erläutert seine Arbeitspapiere und verweist auf seine errechnete, lineare Differenz von ca. CHF 256.00 (oder ca. 3%) Mehrkosten pro Jahr und Wohnung mit dem geplanten Wärmeverbund gegenüber der heutigen Ölheizung.

Mario Tavazzi erwähnt, dass die heutige Ölheizung bereits ca. 19-jährig sei. Eine Sanierung der Heizungsanlage ziehe ebenfalls Investitionen nach sich, welche wesentlich höher ausfallen dürften. Zudem verlangen bald neue Vorschriften, dass bei neuen Ölheizungen künftig für die benötigte Wärme zum Heizen und für die Warmwasseraufbereitung einen Teil von mindestens 10% aus erneuerbaren Quellen zu gewinnen sind.

Der Anschluss an den Wärmeverbund kann die Gemeinschaft für weitere 2 Jahre hinausschieben, so dass der Anschluss auf die Heizperiode 2020/2021 erfolgen kann.

Hans Hege unterstreicht, mit dem Anschluss an den Wärmeverbund kennt die Gemeinschaft den festen Preis für die nächsten 30 Jahre. Zudem möchte der Redner die Gemeinde verpflichten, dass sich diese im Falle eines Konkurses oder eines Verkaufs der energie 360° in den Vertragsverhandlungen mit der energie 360° ein Rückkaufsrecht ausbedingen kann. Da die energie 360° eine Tochterunternehmung der Stadt Zürich ist, werden diese Szenarien als sehr gering eingeschätzt. Ein Anschluss an den Wärmeverbund hat auf den Wärmekomfort innerhalb der Liegenschaft keinen Einfluss. Die Probleme mit dem „1-Rohr-System“ bleiben weiterhin bestehen, unabhängig ob die Heizenergie der Wärmeverbund liefert oder die Ölheizung. Alternativlösungen wurden in der Evaluation ebenfalls angeschaut. Erdgas steht nicht zur Verfügung, Holzschnitzel sind im Kappelenring nicht erlaubt. Wärmepumpen mit Erdsonden sind zwar möglich aber sehr teuer. Bei dieser Lösung würde möglicherweise die Erde so stark abkühlen (wenn alle im Ring diese Alternative umsetzen möchten), dass sich dies auf den Wirkungskreis negativ auswirken könnte. Mit dem geplanten Wärmeverbund wird die Aare nicht ausgekühlt, da die Energiegewinnung aus einem sogenannten Fließgewässer gewonnen wird. Zudem steht die für die Energiegewinnung benötigte Menge an Wasser in keinem Verhältnis zum Aarewasserfluss, selbst bei sehr niedrigem Wasserstand.

Es erfolgen weitere Wortmeldungen. Die Beschlussfassung erfolgt nach dem qualifizierten Mehr.

Beschluss: Die Anwesenden beschliessen einstimmig, dass sich die Stockwerkeigentümergeinschaft Kappelenring 24A-C an den geplanten Wärmeverbund Kappelenring, Hinterkappelen anschliesst. Der Zeitpunkt für den Anschluss wird später festgelegt.

- b) Wenn Anschluss Wärmeverbund Hinterkappelen – Mandatierung Ausschuss-Mitglieder zur Unterzeichnung des Wärmelieferungsvertrages mit energie 360° im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft

Beschluss: die Anwesenden sind einstimmig mit dem Antrag einverstanden und mandatieren die Ausschuss-Mitglieder, den Wärmelieferungsvertrag mit energie 360° im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft Kappelenring 24A-C, Hinterkappelen, zu gegebener Zeit, verbindlich zu unterzeichnen.

6. WAHLEN FÜR DAS BETRIEBSJAHR 2016

- a) Revisoren Haus 24A-C; Antrag auf Wiederwahl Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht

Von Seiten der Revisoren erfolgten keine Demissionen. Hingegen zeigt Herr Ernst Albrecht an, dass er demnächst demissionieren will und wünscht, dass sich jemand aus der Gemeinschaft für dieses interessante Amt in naher Zukunft zur Verfügung stellt.

- b) Revisor Siedlung; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Rechnungsrevisors „Siedlung“ erfolgte keine Demission.

- c) Ausschussmitglieder; Antrag auf Wiederwahl der Herren Mario Tavazzi, Hans Hege, Ernst Albrecht

Von Seite der Ausschussmitglieder erfolgten keine Demissionen.

- d) Siedlungsausschuss; Antrag auf Wiederwahl Herr Hans Hege

Von Seiten des Siedlungsausschusses erfolgte keine Demission.

Beschluss: Die Anwesenden bestätigen einstimmig und mit Applaus die bisherigen Revisoren, resp. Ausschuss-Mitglieder in Globo für ein weiteres Jahr.

7. DIVERSES

- a) **Termin nächste ordentliche Stockwerkeigentümersammlung
Mittwoch, 19. April 2017, 18.00 Uhr im Kipferhaus, Hinterkappelen**

b) Information Siedlungswart

Der Siedlungswart, Beat Schläppi, ist bis auf weiteres zu 100% krankgeschrieben. Eine nachhaltige Verbesserung seines Gesundheitszustandes ist nicht zu erwarten. Zurzeit laufen Gespräche zwischen der Ärzteschaft und der Invalidenversicherung. Die Taggeldversicherung läuft per Ende August 2016 aus.

Die Verwaltung hat mit Beat Schläppi diverse Gespräche geführt, auch über eine Auflösung des Arbeitsverhältnisses. Anlässlich einer Delegiertenversammlung im Februar 2016 wurde die Situation besprochen. Die Delegierten haben sich einhellig dafür ausgesprochen, die heutige Siedlungsbetreuung mit dem Reinigungsinstitut BS Reinigungen AG, Bern und Herrn Markus Wermelinger für die Aussenanlagen, weiterzuführen. Die Kosten für diese Lösung sind in etwa gleich hoch wie vorher mit Beat Schläppi als Siedlungswart.

Anlässlich der gestrigen Stockwerkeigentümerversammlung Kappelenring 22A-C, hat sich diese Gemeinschaft einhellig für eine vollamtliche Haus- und Siedlungswart-Lösung ausgesprochen. Die Verwaltung will die Meinung noch aus den beiden anderen Gemeinschaften einholen, bevor dann mit der Stellenausschreibung gestartet wird.

Aus der Gemeinschaft erfolgt eine Wortmeldung, welche sich zur jetzigen Situation (Reinigungs- und Gartenbauunternehmung) positiv äussert. Weitere Voten sprechen sich für die Anstellung eines vollamtlichen Haus- und Siedlungswartes aus.

c) Dank an Hans Hege

Martin Hinni verdankt die Arbeiten von Hans Hege, welcher sich in ausserordentlicher Weise immer wieder sehr stark für die Gemeinschaft einsetzt und auch in der Frage des Wärmeverbundes sich stark engagiert habe. Er stellt deshalb den Antrag, für Hans Hege ein Geschenk oder ein Geldbetrag zu sprechen. Nach kurzer Diskussion einigen sich die Anwesenden.

Beschluss: die Anwesenden sind einverstanden, Hans Hege den Betrag von jährlich CHF 500.00 zu Lasten der Betriebskostenabrechnung auszuzahlen, solange Hans Hege bereit ist, die ausserordentlichen Aufwendungen zu Gunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft in gewohntem Rahmen weiterhin zu bestreiten.
--

d) Entsorgung Essensreste via den Balkon

Rémy Barrelet enerviert sich stark, dass immer wieder Essensreste über den Balkon geworfen und entsorgt werde. Diese Unsitte soll sofort aufhören. Im Wiederholungsfall ist der / die betreffende Bewohner/in direkt durch die Verwaltung zu kontaktieren.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Vorsitzende die heutige Stockwerkeigentümersammlung um 17.30 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und das aktive Mitmachen.

Vorsitz

Protokoll

Beat Stucki
Bewirtschafter STOWE / MEG

Melanie Bachofner
Assistentin Bewirtschaftung

NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1.	Antragsformular für Anschluss Wärmeverbund an energie 360° zustellen	Mai 2016	Verwaltung
2.	Nach Rücksprache mit anderen Gemeinschaften, Stelle Siedlungswart 100% ausschreiben	Mai 2016	Verwaltung
3.	Betrag von CHF 500.00 an Hans Hege z.L. Abrechnung 2016 überweisen	Mai 2016	Verwaltung
4.	Offerten für den Ersatz Briefkastenanlagen (innen und aussen) einholen; mit Variante GS-Anlage	Herbst 2016	Verwaltung
5.	Traktandum Ersatz Aussenleuchten für die nächste ordentliche Stowe-Versammlung traktandieren	Frühjahr 2017	Verwaltung