

## PROTOKOLL DER ORDENTLICHEN STOCKWERKEIGENTÜMERVERSAMMLUNG KAPPELENRING 24 A-C, HINTERKAPPELEN

**DATUM** Dienstag, 25. März 2008, 18.00 Uhr  
**ORT** Kipferhaus, Raum „Spile und Wärche“, Dorfstrasse 9, 3032 Hinterkappelen

**ANWESEND** gemäss Präsenzliste

**VERWALTUNG** graf.riedi ag  
Laurent Burri, Simone Glutz

### TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung Protokoll vom 28. März 2007
3. Jahresrechnung 2007
  - a) Revisorenbericht
  - b) Genehmigung der Jahresrechnung
  - c) Entlastung der Verwaltung
4. Bewirtschaftung / Pflege Hecke Richtung Schulhaus
  - a) Ausgangslage - Information über Begehung mit Ausschuss und Gemeinde
  - b) Erläuterung Antrag / Beilage. Ausführung Gartenarbeiten: Kosten Total Ø Fr. 64.-- / Partei
  - c) Besprechung und Beschlussfassung
5. Zustandsanalyse Einstellhalle
  - a) Bericht der B&S Ingenieure AG (Zustandsanalyse Stützen & Variante Sanierung)
  - b) Sanierungsplanung: Vorschlag Verwaltung & Ausschuss
  - c) Besprechung und Beschlussfassung
6. Dienstbarkeitsvertrag – Durchfahrtsrecht Einstellhalle Kappelenring 18/22, Hinterkappelen  
Auszug Art. 13: des Dienstbarkeitsvertrages vom 18.03.1983
  - a) Erläuterung Sichtweise Verwaltung
  - b) Besprechung und Beschlussfassung: Erstellung eines rechtlichen Gutachtens. Kosten ca. Fr. 1'200.—
7. Budget 2008
  - a) Allgemeine Kosten
  - b) Einlage Erneuerungsfonds
  - c) Lohn Siedlungswart
  - d) Genehmigung Budget

8. Wahlen

- a) Wiederwahl Revisoren für die Betriebsjahre 2008 + 2009
  - Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin
  - Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege
  - Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier
  
- b) Wiederwahl Ausschuss für die Betriebsjahre 2008 + 2009
  - Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin
  - Kappelenring 24 B: Demission Herr Martin Hinni / Neuwahl Herr Hans Hege (inkl. Siedlungsausschuss)
  - Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier

9. Anträge der StockwerkeigentümerInnen

Nik Ludin: Genehmigung Hausordnung als Nachtrag zum Reglement  
P. Chevallier: Fällen Haselbaum-Strauch und Bäume im Bereich Einstellhalle

10. Verschiedenes

- a) Besprechung und Beschlussfassung i.S. „Versorgung mit TV-Signalen“

## 1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden StockwerkeigentümerInnen zur Stockwerkeigentümerversammlung Kappelenring 24 a-d.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist mit dem Quorum 656.10 / 1000 WQ (Wertquote) sowie 24 von 36 Stimmen (Kopfstimmen) beschlussfähig. Das Absolute Mehr beträgt somit 12 Stimmen.

Die Miteigentümergeinschaft Einstellhalle ist mit 27 von 38 Stimmen vertreten und somit beschlussfähig.

Der Vorsitzende erklärt einleitend den Artikel des Reglements bezüglich Beschlussfassung. Grundsätzlich fasst die Versammlung ihre Beschlüsse mit der **Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer**.

In den Stockwerkeigentümergeinschaften Kappelenring 24a-c wurde im Abrechnungsjahr 2007, respektive seit der letzten Stockwerkeigentümerversammlung kein Eigentümerwechsel der Verwaltung mitgeteilt.

Die Verwaltung schlägt vor einen Stimmzähler zu wählen. Da sich niemand freiwillig zur Verfügung stellt, erfolgt die Stimmzählung über die Verwaltung.

Da zur Erläuterung zum Traktandum 5 „Zustandsanalyse Einstellhalle“ Herr Fivian der B & S Ingenieure, sowie interessierte Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Kappelenring 22a-c eingeladen wurden, schlägt Herr Burri vor dieses Traktandum vorzuziehen und als erstes zu behandeln.

Eine Änderung der Traktandenliste wird ansonsten nicht verlangt. Das Vorgehen sowie die Traktandenliste werden von den anwesenden StockwerkeigentümerInnen einstimmig genehmigt.

## 2. GENEHMIGUNG PROTOKOLL VOM 28. MÄRZ 2007

Das Protokoll der letzten Stockwerkeigentümerversammlung wird einstimmig genehmigt.

### 3. JAHRESRECHNUNG 2007

- a) Revisorenbericht
- b) Genehmigung der Jahresrechnung
- c) Entlastung der Verwaltung

Der Vorsitzende informiert, dass die Jahresrechnung mit einem Gesamtaufwand von Fr. 187'622.75 um Fr. 6'577.25 niedriger ausgefallen ist als erwartet. Das Budget belief sich auf Fr. 194'200.—.

Folgende Positionen werden erläutert:

#### Kto 4182. Heizmaterial

Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 46'391.60, was einem Einkauf von 53'252 Liter entspricht. Aufgrund der steigenden Heizölkosten hat die Verwaltung im November eine Heizölbestellung von rund 20'000 Litern zum Preise von Fr. 19'321.95 inkl. MWST aufgegeben. Der heutige Heizölpreis liegt bei über Fr. 100.—.

Die Verwaltung verteilt den anwesenden eine entsprechende Heizölstatistik, welcher der Vorrat, Einkauf, Endbestand per 31.12. und somit der Verbrauch entnommen werden kann. Der Verbrauch im Jahre 2007 belief sich auf 53'404 Liter.

#### Kto. 4254. Unterhalt und Reparaturen allgemein:

Diese Position wurde mit effektiven Kosten von Fr. 1'447.60 unterschritten. Budgetiert wurde ein Betrag von Fr. 2'000.—.

#### Kto. 4203. Kehrichtgebühren

Diese Position ist höher ausgefallen als erwartet, da die Kosten von Fr. 75.— auf Fr. 90.— pro Partei erhöht wurden.

#### Kto. 4169. Unterhalt und Reparaturen Heizung

Es mussten diverse Reparaturen vorgenommen werden. Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 2'334.50.

- Störungsbehebung an Umwälzpumpe
- Elektrische Kontrolle an Gruppenpumpe Ost
- Ersatz Interne Mess- und Saugleitung am Tank
- Anschluss von neuem Ablauf Kaminkondensat
- Störungsbehebung an Regulierung / Thermostat

#### Kto. 4201. Wasser/ARA:

Diese Kosten sind deutlich niedriger ausgefallen als erwartet. Der verrechnete Wasserverbrauch hat sich wie folgt entwickelt: 4'634 m3 (2004), 5'284 m3 (2005), 4'154 m3 (2006); 4'105 m3 (2007).  
(Die Kosten: 2006: rund Fr. 15'100.— à Fr. 1.85; 2007: rund Fr. à Fr. 13'400.— à Fr. 1.85)

#### Kto. 4255. Gartenunterhalt:

Auch diese Kosten sind deutlich niedriger ausgefallen als budgetiert. Der nötige Gartenunterhalt im laufenden Jahr wird unter Traktandum 4 diskutiert.

Kto. 4273/4283/4293: Grünabfuhr

Diese Positionen sind mit Fr. 664.45 um rund Fr. 110.— höher ausgefallen als budgetiert. Das feuchte Wetter hatte den Wachstum des Rasens gefördert, was zu mehr Abfall von Rasenschnitt.

Die Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Orlandazzi & CO. öfters beim Ablad von Grünabfuhr vermutlich aus anderen Siedlungen beobachtet wird. Frau Glutz bestätigt das Gespräch mit Herrn Orlandazzi zu suchen und die Angelegenheit abzuklären.

Kto. Unterhalt Reparaturen Häuser

Es sind keine grösseren Reparaturen angefallen.

Kto. 4300: Unterhalt und Reparaturen EH

Folgende Kosten sind angefallen:

Beleuchtung – Installation Bewegungsmelder:	Fr.	918.80
Gemäss Abrechnung HZ EH:	Fr.	2'842.—

In der Abrechnung wurde der Einstellhalle 24d ebenfalls ein Betrag von Fr. 367.25 für eine Reparatur an der Lüftung in der Einstellhalle 18/22 weiterbelastet. Auf entsprechende Verrechnungen wird im Traktandum 6 zurückgekommen.

4303: Wasser/Abwasser EH

Durch den niedrigeren Wasserverbrauch sind diese Kosten tiefer ausgefallen als budgetiert.

**a) Revisorenbericht**

Am 5. März 2008 haben die Herren Ludin, und Hege in den Büroräumlichkeiten der graf.riedi ag die Abrechnung geprüft.

Herr Ludin informiert, dass sie die Abrechnung, sowie die Bankauszüge geprüft haben und festgestellt werden konnte, dass alle Belege vorhanden sind und richtig verbucht wurden.

Zudem informiert Herr Ludin, dass sie eine Kostenbeteiligung für Reparaturen an der Lüftungsanlage in der Einstellhalle 18/22 akzeptiert haben, da es sich um einen kleinen Betrag handelte. Im Namen der Stweg möchte er jedoch ausdrücklich festhalten, dass diese Kosten ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter der Bedingung, dass dies kein Präzedenzfall darstelle akzeptiert wurde.

**b + c) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung**

Die Jahresrechnung 2007 wird unter Berücksichtigung der Ausführungen von Herrn Ludin einstimmig genehmigt.

Der Verwaltung sowie den Revisoren wird somit Décharge erteilt.

#### 4. BEWIRTSCHAFTUNG / PFLEGE HECKE RICHTUNG SCHULHAUS

##### a) Ausgangslage – Information über Begehung mit Ausschuss und Gemeinde

Bereits anlässlich der letzten Versammlung wurde dieses Traktandum kurz angeschnitten. Die Verwaltung hat alsdann mit den Herren Chevallier, Dubs (Ausschuss H30), sowie Herrn Burkhalter der Gemeinde eine entsprechende Begehung durchgeführt.

Anlässlich dieser Begehung wurden die Wünsche der Bewohner des Hauses 24 durch Herr Chevallier erläutert und die zu fallenden Bäume inklusive der entsprechenden Kostenverteilung festgelegt.

Eine Übersicht mit den zu fallenden Bäumen wurde der Einladung beigelegt.

##### b) Erläuterung Antrag / Beilage - Ausführung Gartenarbeiten.

**Kosten Total Fr. 2'300.--, resp. Ø 64.—/Partei (genaue Verteilung erfolgt nach WQ)**

Die Verwaltung hat dem Antrag bereits ein Schreiben der Parteien Chevallier, Wegmüller und Zürcher beigelegt. Diesem ist folgendes zu entnehmen:

*Im August 1996 sind wir in die Liegenschaft eingezogen. In der Zwischenzeit sind etliche Bäume derart gewachsen, dass wir an sonnigen Tagen eine Verringerung der Sonneneinstrahlung um gut 1.5 Stunden hinnehmen müssen. Zusammen mit der Verwaltung konnte bestimmt werden, welche Bäume zu fällen sind, um diesem Einschnitt in der Wohnqualität begegnen zu können. Wir bitten Sie uns dabei zu unterstützen und den entsprechenden Antrag an der diesjährigen Stockwerkeigentümerversammlung zu genehmigen.*

Herr Chevallier erläutert die Zusammenstellung, die entsprechende Kostenverteilung und beantwortet entsprechende Fragen zur Zufriedenheit der Anwesenden.

Es wird die Meinung geäußert, dass wenn Bäume gefällt werden ebenfalls eine Ersatzbepflanzung vorgenommen werden sollte. Herr Hinni entgegnet, dass genug Jungbäume und Sträucher vorhanden sind. Frau Chevallier ergänzt, dass kleinere Bäume und Pflanzen als Ersatz vorgesehen werden könnten, welche auch leicht zu pflegen sind.

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen vor:

- Beschlussfassung Antrag:
  
- Besprechung und Beschlussfassung anlässlich der nächsten Stweg-Versammlung, ob eine Ersatzbepflanzung nötig und/oder gewünscht wird

##### c) Besprechung und Beschlussfassung

Nach einer weiteren, kurzen Diskussion wird der Antrag, sowie der Vorschlag der Verwaltung betreffend Ersatzbepflanzung mit 12-Ja, 6-Nein und 5 Enthaltungen genehmigt.

## 5. ZUSTANDSANALYSE EINSTELLHALLE

### a) Ausgangslage

Dieses Traktandum wurde gleich zu Beginn der Versammlung behandelt, da die Verwaltung Herrn Fivian der B & S Ingenieure für eine Kurzpräsentation aufgeboten hat. Ausserdem hat die Verwaltung ebenfalls interessierte Miteigentümer des Kappelenring 22 ebenfalls zu dieser Präsentation eingeladen.

Anlässlich der letzten Stockwerkeigentümerversammlung wurde einstimmig beschlossen folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

- Durchspülen der Leitungen (Drainagesystem)
- Sanierung von 5 Stützen inkl. Auswertung/Planung Notwendigkeit für weitere Sanierung
- Untersuchung von Varianten für Deckenabdichtung (Total- oder Teilsanierung).
- ➔ Die effektiven Kosten beliefen sich auf Fr. 11'089.80. Bewilligt wurden Kosten von Fr. 11'543.—

Die entsprechende Analyse wurde im Ausschuss anlässlich eines Vortrag/Informationssitzung, an welcher die Analyse inkl. Kostenfolge von Herrn Fivian detailliert erläutert wurde besprochen.

Herr Burri übergibt das Wort an Herrn Fivian zur Erläuterung der Analyse der Stützen, sowie der Sanierungsplanung.

### 5.1. Sanierung Stützen:

Kurze Zusammenfassung in Stichworten:

- Die sanierten Pilotstützen weisen Abplatzungen, hohe Karbonatisierung und Risse auf
- Starke Lochfrasskorrosion auch unter den Bodenplatten
- Durchgeführte Massnahmen an den 5 Pilotstützen:
  - Abbruch Bodenplatte, Bestimmung Chloridgehalt, Aufnahme von Schäden und Oberflächekontrolle
  - Freilegen der korrodierten Bewehrungseisen
  - Entrosten der Bewehrung und Applikation von Korrosionsschutz
  - Aufrauen der Betonoberfläche
  - Vorbetonieren eines Sockels
  - Abdichten und Herstellen einer Trennschicht
  - Betonieren der Bodenplatte mit leichtem Gefälle
- Durchgeführte Massnahmen an Randstützen-Stützfuss:
  - Freilegung durch HDP-Strahlen
  - Ausbildung Querschnittserweiterung mit Vergussmörtel
  - Beschichtung des Sockels im Bereich der Bodenplatte mit Schwarzanstrich
  - Betonergänzung der Bodenplatte
- Massnahmekonzept restliche Stützen

- Lokale Instandsetzung
- Vollflächige Spachtelung
- Applikation eines farbigen Oberflächenschutzsystems im Bereich des Vorbetonsockels
- Das Schadenausmass hat sich innerhalb eines Jahres vergrössert / verschlechtert.
- Kosten für die Sanierung der restlichen Stützen:

Einstellhalle 18/22	Fr. 135'000.—
Einstellhalle 24	Fr. <u>45'000.—</u>
Total	Fr. 180'000.—

## 5.2 Zustand – Abdichtung auf den Einstellhallen

- Zustand Gussasphalt  
Systemaufbau:
  - Humus- und Kiesschicht 30 cm
  - Gussasphalt 2 – 2.5 cm
  - Betondecke gefällslos 22 cm
 Material spröde und ausgemagert, jedoch nicht als schlecht zu bezeichnen.
- Zustand Flächendrainage: verschlammte Sickerschicht, grosse Pfützen und sumpfiger Rasen.
- Zustand Randanschlüsse: schlecht, Abdichtung nur bis Terrain, Material teilweise verrottet
- Nassstellen: Hauptsächlich an Rändern der EH, Oblichter mit wasserführenden Rissen

## 5.3 Varianten – Abdichtung auf den Einstellhallen

### Randabdichtung

- Ausführung:
  - Abbruch Humus-Kiesschicht an den Rändern, Entfernung Gussasphalt, Ersatz Oblichter
  - Applikation der Abdichtung (Anschluss Gebäude, Dilafugen, Übergang Decken-Wände)
  - Drainage in den Aushubgräben verlegen
  - Wiederherstellen von Wegen und begrünter Flächen
  - Rissinjektionen an Nassstellen in EH
- Kosten:
 

Einstellhalle 18/22	Fr. 182'000.—
Einstellhalle 24	Fr. <u>115'000.—</u>
Total	Fr. 297'000.—
- Vor- und Nachteile:
  - + wenige wasserführende Rissen in EH sind vorwiegend am Rand
  - + Ersatz Oblichter
  - + Kosten geringer
  - Nassstellen können sich verlagern
  - Abdichtung erscheint Alterserscheinungen. Ersatz in 15-20 Jahren erforderlich



- Drainagesystem nicht fachgerecht ausgeführt: Pfützen müssen hingenommen werden
- Unterhaltsarbeiten in kommenden Jahren (v.a. EH Decken Wasserinfiltrationen)

#### Vollflächige Abdichtung:

- Ausführung:
  - Erde entfernen, Abschälen Gussasphalt, ev. Gefällskorrektur (falls möglich)
  - Ersatz Oblichter
  - Vollflächige Applikation der Abdichtung in mehreren Arbeitsgängen
  - Massnahmen an Rändern (Anschluss Gebäude, Dilafugen, Übergang Decken-Wände)
  - Herstellen Drainagesystem
  - Wiederherstellung von Wegen, Plätzen und begrünten Flächen
- Kosten:

Einstellhalle 18/22	Fr.	750'000.—
Einstellhalle 24	Fr.	<u>291'000.—</u>
Total	Fr.	1'041'000.—
- Vor- und Nachteile:
  - + Dauerhafte und zuverlässige Lösung
  - + grossflächige Abdichtung im Verhältnis günstiger
  - Kosten hoch

### 5.3 Haustechnik

Anlässlich der Ausschuss-Sitzung wurde ebenfalls beschlossen eine Offerte für die Abklärung der Haustechnik (Zustand, Sanierungsbedarf inkl. Kosten, Abklärungen mit GVB) einzuholen. Die Kosten belaufen sich gemäss Abklärung auf total Fr. 10'800.—.

Kosten:		
Einstellhalle 18/22	Fr.	7'548.—
Einstellhalle 24	Fr.	<u>3'152.—</u>
Total	Fr.	10'800.—

### 5.4 Ausführung

Herr Fivian schlägt vor die Sanierung der Stützen und Abklärung Haustechnik im Herbst/Winter 2008/2009 vorzunehmen (günstigster Preis). Der genaue Zeitablauf inkl. entsprechender Etappierung wird noch mit den Ausschussmitgliedern und der Verwaltung besprochen.

- b) Sanierungsplanung: Vorschlag Verwaltung & Ausschuss
- c) Besprechung und Beschlussfassung

Der Einladung wurde eine entsprechende Aufstellung beigelegt, aus welchem der Zeitplan entnommen werden kann. Herr Burri schlägt vor folgende Beschlüsse zu fassen:

- Vergabe der Arbeiten 2008: Abklärung Haustechnik und Sanierung restliche Stützen  
Nach einer kurzen Diskussion wird einstimmig beschlossen die Arbeiten im Betrage von Fr. 48'152.— zu Lasten des Kappelenring 24d ausführen zu lassen.
- Beschlussfassung über Variante „Vollflächige Deckenabdichtung“ oder „Randabdichtung“

Die Verwaltung informiert zudem, über die bereits gefassten Beschlüsse der Miteigentümer:

- Kappelenring 18A: Totalvariante Ausführung 2008 (18 EHPL)
- Kappelenring 18B: Randvariante (12 EHPL)
- Kappelenring 18C: Randvariante (12 EHPL)
- Kappelenring 18D: bevorzugt Totalvariante (12 EHPL), schliesst sich Mehrheit an
- Kappelenring 22: Beschluss wird anlässlich der Versammlung vom 2. April 2008 gefasst.

Nach einer längeren Diskussion wird mit 15 zu 12 Stimmen die Variante „Randabdichtung“ gewählt.

Es wird festgehalten, dass die MEG Kappelenring 24d, sich unabhängig der Einstellhalle 18/22 für eine Sanierungsvariante entscheiden kann. Sollte sich die MEG Kappelenring 18/22 für die Variante „Vollflächige Deckenabdichtung“ entscheiden, müssten die Kosten für die MEG K24d neu berechnet werden. In diesem Falle würde die Verwaltung zu einer a.o. MEG-Versammlung einladen.

## **6. DIENSTBARKEITSVERTRAG DURCHFARTSRECHT EINSTELLHALLE KAPPELENRING 18/22**

**Auszug Art. 13 des Dienstbarkeitsvertrages vom 18.03.1993**

***Durchfahrtsrecht durch Autoeinstellhalle***

***Im Grundbuch als Dienstbarkeits einzutragen und zwar***

***Als Recht auf Wohlen GB-Blatt Nr. 4018 (24D), als Last auf Wohlen GB-Blatt Nr. 4016 (22D)***

***Wörtliche Fassung:***

***Die Eigentümer der belasteten Parzelle räumen den Eigentümern der berechtigten Parzelle an der im Plan mit gelber Farbe gekennzeichneten Fläche ein unbeschränktes dingliches Durchfahrtsrecht ein.***

***Die Unterhalts-, Betriebs-, und Wiederherstellungs- und Erneuerungskosten dieses Weges verteilen sich im Verhältnis der Anzahl Autoeinstellplätze in den Autoeinstellhallen 22D (Nr. 4016) und 24D (Nr. 4018).***

Die Verwaltung informiert, dass anlässlich jeder Revision in den letzten Jahres jeweils diskutiert wurde, ob die Einstellhalle 24D, sich an den Kosten für Reparaturen in der Einstellhalle 22D beteiligen muss. Die Verwaltung interpretiert den Art.13 des Dienstbarkeitsvertrages so, dass sich die Miteigentümer der Einstellhalle 24D an den Kosten für den Unterhalt des Weges, nicht aber der Installationen

zu beteiligen hat. Einzelne Revisoren des Kappelenring 22 sind jedoch der Meinung, dass sich die Miteigentümergeinschaft ebenfalls an Reparaturen an den Installationen wie Beleuchtung, Lüftung, etc. auch zu beteiligen hat.

#### Aktuelle Situation

Die Miteigentümergeinschaft Kappelenring 24D zahlt der Einstellhalle 22D pro Einstellhallenplatz Fr. 2.—/Einstellhallenplatz/Monat, d.h. total Fr. 912.— pro Jahr.

Trotz Nachforschungen konnte die Verwaltung nicht feststellen, woher diese Bestimmung stammt, resp. wann ein entsprechender Beschluss gefasst wurde. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass dieser Betrag ein Anteil an Betriebskosten der Einstellhalle 22D darstellt (Strom, Wasser, etc.).

Kostenbeteiligung an Toranlage:

Ebenfalls beteiligen sich die Miteigentümergeinschaft 24D, sowie 22D an den Kosten für Unterhalt- und Reparaturen der Toranlage. Die entsprechende Abrechnung wird durch die Niederer AG erstellt.

#### Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung informiert, dass dieses Traktandum ebenfalls an der Stweg-Versammlung Kappelenring 18/22 diskutiert werden wird, und somit die Möglichkeit besteht, dass diese ein rechtliches Gutachten zur Beurteilung der Situation erstellen lassen werden.

Auf Anfrage wird seitens der Anwesenden einstimmig bestätigt, dass für die Ausfertigung eines rechtlichen Gutachtens mit Kostenfolge zur Zeit kein Bedarf besteht. Herr Tavazzi eröffnet, dass er parallel ein rechtliches Gutachten ohne Kostenfolge für die MEG erstellen lassen wird. Eine entsprechende Kopie wird der Verwaltung zugestellt.

## **7. BUDGET 2008**

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 244'215.--. Die Verwaltung erläutert folgende Budgetpositionen:

### **a) Allgemeine Kosten**

#### Kto. 4182 – Heizmaterial Einkauf

Aufgrund der hohen Heizölpreise wurde ein Betrag von Fr. 51'000.— im Budget aufgenommen.

Per 31.12.07 befanden sich 31'000 Liter im Heizöltank. Letzte Woche hat die Verwaltung eine Bestellung von rund 20'000 Liter zu Fr. 98.— vorgenommen. Somit wird ein weiterer Heizöleinkauf in diesem Jahr nötig sein.

#### Kto. 4254 – Unterhalt / Reparaturen

In dieser Position wurde ein „Reservebetrag“ von Fr. 2'500.— aufgenommen.

Kto. 4201 + 4202 Wasser/ARA und Grundgebühr Wasser

Nachdem der Verbrauch im 2006 und 2007 erheblich gesunken ist und die Liegenschaft nun wieder voll bewohnt ist, schlägt die Verwaltung vor, wieder von einem leicht höheren Verbrauch, d.h. leicht höheren Kosten auszugehen. Somit wurde ein Betrag von Fr. 15'000.— vorgesehen.

Kto. 4255. Gartenunterhalt

Für den Gartenunterhalt wurde ein Betrag von Fr. 4'500.— vorgesehen. Einberechnet wurden bereits die Kosten gemäss Traktandum 4.

Kto. 4261. Entschädigung Ausschuss

Die Verwaltung bittet für den Tippfehler um Entschuldigung. Anstelle von Fr. 300.— wurde ein Betrag von Fr. 200.— vermerkt.

4307: Sanierung Einstellhalle

Die Kosten für die 2. Sanierungsetappe gemäss Traktandum 5 beläuft sich für den Kappelenring 24D auf Fr. 48'200.—, d.h. Fr. 1'567.— pro Einstellhallenplatz. Der Stand des Erneuerungsfonds belief sich per 31.12.07 auf rund Fr. 179'700.—. Es wird einstimmig beschlossen die Finanzierung über die Betriebskosten vorzunehmen.

4281: Waschmaschine/Tumbler 24B

Nachdem der Tumbler im 2007 noch nicht ersetzt werden musste, wurde erneut ein Betrag von Fr. 5'500.— im Budget 2008 vorgesehen.

**b) Einlage Erneuerungsfonds**

Es wurde erneut eine Einlage von Fr. 30'000.— vorgesehen.

Herr Tavazzi stellt den Antrag die Einlage auf Fr. 40'000.— zu erhöhen. Dieser Antrag wird mit 2 Gegenstimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

**c) Lohn Siedlungswart**

Die Verwaltung, sowie sämtliche Ausschussmitglieder schlagen vor den Lohn des Siedlungswartes um Fr. 120.— zu erhöhen. Dies entspricht einer Teuerung von rund 2%. Im Betrage von Fr. 24'300.— wurde diese Lohnerhöhung bereits einberechnet.

**d) Genehmigung Budget**

Das angepasste Budget (Ausschuss, Erneuerungsfonds) über Fr. 254'315.— wird einstimmig genehmigt.

## 8. WAHLEN

### a) Wiederwahl Revisoren für die Betriebsjahre 2008 + 2009

Es wurde keine Demission bei der Verwaltung eingereicht.

Folgende Parteien werden einstimmig per Akklamation wiedergewählt.

Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin

Kappelenring 24 B: Herr Hans Hege

Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier

### b) Wiederwahl Ausschuss für die Betriebsjahre 2008 + 2009

Herr Martin Hinni hat die Demission als Ausschussmitglied eingereicht und der Verwaltung mitgeteilt, dass sich Herr Hans Hege als Nachfolger zur Verfügung stellen würde. Der Vorsitzende dankt Herrn Hinni für seine jahrelange Arbeit im Rahmen des Ausschusses.

Folgende Parteien werden einstimmig per Akklamation gewählt:

Kappelenring 24 A: Herr Niklaus Ludin

Kappelenring 24 B: Neuwahl Herr Hans Hege (inkl. Siedlungsausschuss)

Kappelenring 24 C: Herr Pascal Chevallier

Die Verwaltung dankt den Revisoren und Ausschussmitgliedern für die geleistete Arbeit.

## 9. ANTRÄGE DER STOCKWERKEIGENTÜMERINNEN

Seitens der Stockwerkeigentümer wurden keine Anträge eingereicht.

### a) Nik Ludin: Genehmigung Hausordnung als Nachtrag zum Reglement

Eine Kopie einer entsprechenden Hausordnung, welche Herr Nik Ludin genehmigt haben möchte, wurde der Einladung beigelegt.

Herr Ludin ergänzt, dass es im Haus 24A Probleme mit Bewohnern gab und weiter bestehen, welche sich nicht an die Gepflogenheiten halten. Er hat somit vorgeschlagen eine entsprechende Hausordnung genehmigen zu lassen. Da es nicht Aufgabe des Ausschusses ist eine hauseigene Hausordnung zu erstellen, hat er die Verwaltung gebeten die Standarthaushausordnung „Als Anfang“ zur Genehmigung vorzuschlagen.

Wortmeldungen:

Herr Gigon spricht sich für die Erstellung einer hauseigenen Hausordnung aus, da die Standarthaushausordnung in einer Stockwerkeigentümergeinschaft nicht angewendet werden kann.

**Beschluss:**

- Der Antrag „Genehmigung Standardhausordnung“:  
Dieser wird einstimmig abgelehnt.
- Zudem wird die Erstellung einer Hausordnung mit 7-Ja, 1-Nein und 16 Enthaltungen abgelehnt.

**b) P. Chevallier: Fällen Haselbaum-Strauch und Bäume im Bereich Einstellhalle**

Eine Kopie des Antrages von Herrn P. Chevallier wurde der Einladung beigelegt.

Herr Chevallier erläutert folgende Anträge:

- Entfernen Haselbaum-Strauch  
Er wünscht, dass der Haselbaum gefällt wird, da die älteste Tochter Allergikerin ist.  
Einige Stockwerkeigentümer sprechen sich für ein Ausgraben des Baumes aus, da dieser ansonsten immer wieder neu nachwachsen wird.

Beschluss: Der Antrag wird mit 8-Ja und 15-Gegenstimmen abgelehnt.

- Fällen von Bäumen im Bereich Einstellhalle

Herr Chevallier stellt den Antrag die Verwaltung zu bevollmächtigen, die Bäume, welche die Einstellhalle beschädigen könnten, im Zuge der Sanierung - ohne Rückfrage an die Stweg – zu fällen.

Beschluss: Dieser Antrag wird einstimmig genehmigt.

## 10. VERSCHIEDENES

**a) Versorgung mit TV-Signalen**

Anlässlich der letzten Stweg-Versammlung wurde dieses Traktandum bereits besprochen.

*Rückblick 2007:*

*Kosten für Cablecom „abhängen“ und deren Kabel benützen:*

*Im Jahr 2000, beliefen sich die Kosten auf Fr. 10'000.—. In der Zwischenzeit muss mit Fr. 40'000.— gerechnet werden. Zudem bestünde die Problematik, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft gemeinsam die Sender zusammenstellen, d.h. dass man sich auf ein „Packet Sender“ einigen müsste.*

*Nach Rücksprache mit einem Experten für Satellitenempfang (Herr Schmid) wird zur Zeit eher vorgeschlagen folgende Variante zu verfolgen:*

*Installation einer Satellitenempfangsanlage inkl. Antenne mit 40 Anschlüssen auf dem Flachdach, an welchem sich die interessierten Stockwerkeigentümer anschliessen könnten. Für die Installation einer entsprechenden Empfangsanlage müsste ein Baugesuch eingereicht werden. Die Kosten werden wie folgt geschätzt:*

*Installation inkl. Verstärker, Antenne, etc. ca. Fr. 8'000.— z.L. Stockwerkeigentümergeinschaft  
Installation Leitung zu Wohnung + Receiver zu Lasten des jeweiligen Stockwerkeigentümers  
(gemäss Herr Hold ca. Fr. 500.—)*

**Beschluss:**

*Da die Entwicklung im Bereich Versorgung mit TV-Signalen in den nächsten Jahren noch sehr fraglich ist, wird beschlossen abzuwarten.*

Die Verwaltung ist stets der Meinung, dass abgewartet werden sollte, hat das Traktandum jedoch auf Wunsch von Herrn Heinzmann erneut aufgenommen.

**Beschluss:**

Mit 6-Enthaltungen und 17 Gegenstimmen wird beschlossen keine weiteren Abklärungen vorzunehmen und die Entwicklung in dieser Angelegenheit abzuwarten. Die Verwaltung wird dieses Traktandum somit nicht mehr aufgreifen, bis zu Händen der Stockwerkeigentümersammlung ein schriftlicher Antrag seitens der Gemeinschaft oder eines/einer einzelnen Stockwerkeigentümers/in eingereicht wird.

#### **b) Einstellhallentor**

Herr Gigon bittet die Verwaltung dafür besorgt zu sein, dass das Einstellhallentor zur Werterhaltung neu gestrichen und lackiert wird. Frau Glutz bestätigt, dass bereits eine entsprechende Offerte vorliegt und diese mit der Niederer AG besprochen werden wird.

#### **c) Abfalleimer vor dem Haus 24A**

Herr Gigon weist darauf hin, dass der Abfalleimer vor dem Haus 24A teilweise für die Entsorgung von Hausabfällen missbraucht wird, was er als nicht tolerierbar empfindet. Die Verwaltung unterstützt die Aussage von Herrn Gigon und fordert betroffene Parteien auf, dies zukünftig zu unterlassen.

#### **d) Kehrichtcontainer / Entsorgung Sperrgut**

Herr Gigon informiert, dass jeweils Sperrgut im Kehrichtcontainer entsorgt wird. Die Verwaltung bestätigt auf Anfrage, dass dafür keine Zusatzkosten entstanden sind. Frau Chevallier ist der Meinung, dass das Sperrgut kostenlos anlässlich der offiziellen Abfuhr entsorgt wird und bis dahin oftmals liegenbleibt.

#### **e) Betonabplatzungen**

Die Verwaltung wird gebeten die Betoabplatzungen beim Hauseingang 24B, sowie beim Abgang der Einstellhalle prüfen und instand stellen zu lassen.

#### f) Wassereinbrüche in Heizungsraum

Herr Gigon bittet zudem mit der B&S Ingenieure abzuklären, ob die Wassereinbrüche in den Heizraum bei starken Regenfällen in Verbindung mit der Einstellhalle stehen, damit die Ursache anlässlich der Sanierung behoben werden könnte.

#### g) Besucherparkplätze

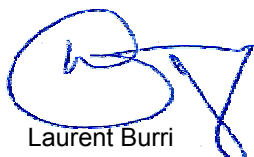
Herr Gigon hält fest, dass die Besucherparkplätze der Liegenschaften 18+24 oft alle besetzt sind, da diese unrechtmäßig von „Dauerparkierern“ belegt werden.

#### h) Markierung Abgänge

Anlässlich der ordentlichen Stweg-Versammlung im Jahre 2003 wurde die Verwaltung aufgefordert die Abgänge im Eingangsbereich mit Farbe zu markieren, damit die Stufen sichtbar sind. Die Verwaltung wird diese Angelegenheit anlässlich der nächsten Begehung mit dem Ausschuss besprechen und die hierfür notwendigen Massnahmen einleiten.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst die Verwaltung die Versammlung um 21.20 Uhr und wünscht den Anwesenden eine gute Heimkehr.

graf.riedi ag



Laurent Burri  
Bereichsleiter Bewirtschaftung  
Mitglied Geschäftsleitung



Simone Glutz  
Teamleiterin Bewirtschaftung  
Handlungsbevollmächtigte



NR.	PENDENZ	TERMIN	VERANTW.
1	Budgeterwartungen leisten	März 2008, Juli 2008 und Januar 2009	Stweg
2	Fällen der Bäume gem. Traktandum 4 in die Wege leiten.	nach Absprache Gärtner	Verwaltung
3	Sanierung Einstellhalle ausführen lassen	nach Absprache mit B&S Ingenieure und Aus- schuss	Verwaltung
4	Einlage Erneuerungsfonds Fr. 40'000.— vornehmen	Per 31.12.2008	Verwaltung / BUHA
5	Grünabfuhr: Mit Orlandazzi & Co. Kontakt aufnehmen	April 2008	Verwaltung
6	Einstellhallentor streichen und lackieren lassen	2008	Verwaltung/Niederer AG
7	H 24A + Abgang EH: Betonabplatzungen prüfen	2008	Verwaltung
8	Wassereinbrüche in Heizraum prüfen	Sanierung EH 2008/09	Verwaltung B & S Ingenieure
9	Markierung Abgänge Hauseingang prüfen	2008	Verwaltung / Aus- schuss
10	Aufnahme Traktandum Ersatzbepflanzung	2009	Verwaltung