

**ORDENTLICHE MITEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
EINSTELLHALLE KAPPELENRING 18/22 + 24, HINTERKAPPELEN**

DATUM	Montag, 23. März 2009, 18.00 Uhr
ORT	in der Aula Kindergarten und Primarschule, Hinterkappelen
ANWESEND	Kappelenring 18A: 18 von 18 Einstellhallenplätzen Kappelenring 18B: 12 von 12 Einstellhallenplätzen Kappelenring 18C: 12 von 12 Einstellhallenplätzen Kappelenring 18D: 12 von 12 Einstellhallenplätzen Kappelenring 22: 33 von 37 Einstellhallenplätzen ⇒ entspricht 87 / 91 Einstellhallenplätzen Kappelenring 24D: 27 von 38 Einstellhallenplätzen
VERWALTUNG	graf.riedi ag: Laurent Burri, Simone Glutz

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Sanierungsplanung Einstellhalle
 - 2.1 Information Randabdichtung
 - Vorliegende Offerten über rund Fr. 312'600.— (+5% zu Kostenschätzung)
 - Arbeiten an Treppenabgängen über rund Fr. 10'400.— (wurde in KV EH-Innen-Sanierung einberechnet)
 - Information über Vergabe der Arbeiten an MBT Betontechnik und Gärtnerei Wermelinger
 - Ausführung der Arbeiten / Bauprogramm
 - 2.2 Genehmigte Arbeiten gemäss Sanierungsplanung im Jahr 2009
 - GVB Brandschutzmassnahmen 1. Etappe
 - Honoraranteil Abklärung Haustechnik (für Projekt Randabdichtung)
 - Honoraranteil EH-Innensanierung
 - 2.3 Innensanierung im Jahr 2010, evtl. 2011

Erläuterung/Erklärung B&S Ingenieure der Notwendigkeit der Ausführung gemäss Beilage „Wieso eine Innensanierung im Jahre 2010 durchführen?“

 - a) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung im Jahr 2010 gemäss Empfehlung Ingenieur

b) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung im Jahr 2011 gemäss Antrag Ausschuss

2.4 Haustechnik

Es wird vorgeschlagen die Lüftung gleichzeitig mit der Innensanierung zu sanieren. Nach der Demontage der Anlage, könnte die neue Anlage installiert werden. Entsprechende Kosten fallen somit tiefer aus, als wenn die alte Anlage de- und wieder montiert und später ersetzt wird.

Zusätzliche Argumente:

Lebensdauer der Anlage ist deutlich überschritten, Betrieb bedarfsabhängig durch CO2-Melder, Kondenswasserproblematik wird entschärft

- a) Erläuterung Sanierung Lüftungsanlage: Notwendigkeit Fortluftkamin gemäss Beilage Dr. Eicher+Pauli AG
- b) Empfehlung Verwaltung/Ingenieur: Ersatz der Haustechnik im Zuge der Innensanierung gem. Pos. 12
- c) Variante: Demontage- und Wiedermontage der alten Lüftungsanlage im Zuge der Innensanierung
- d) Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung „Empfehlung“ oder „Variante“

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Die Verwaltung begrüsst die anwesenden Miteigentümer.

Es wird folgende Beschlussfähigkeit festgestellt:

Einstellhalle Kappelenring 18/22:

Es sind 87 / 91 Einstellhallenplätze anwesend oder vertreten

Einstellhalle Kappelenring 24D:

Es sind 27 / 38 Einstellhallenplätze anwesend oder vertreten

Die Beschlüsse werden durch einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer, die zusammen die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten, gefasst.

Die Verwaltung informiert, dass Sie unter dem „Traktandum 2.0“ noch kurz über die Bauabrechnung der Stützsanierung informieren wird.

2. SANIERUNGSPLANUNG EINSTELLHALLE

2.0 Sanierung Stützen

Die Sanierung wurde Ende Februar 2009 erfolgreich abgeschlossen.

Die Kosten können wie folgt festgehalten werden:

Einstellhalle	Kostendach	effektive Kosten	Einsparung
Kappelenring 18/22 + 24D	Fr. 180'000.—	Fr. 157'634.50	Fr. 22'365.50
Kappelenring 18	Fr. 80'110.—	Fr. 69'833.45	Fr. 10'276.55
Kappelenring 22	Fr. 54'890.—	Fr. 47'848.80	Fr. 7'041.30
Kappelenring 24	Fr. 45'000.—	Fr. 39'952.35	Fr. 5'047.65

Die Verwaltung wird dem Protokoll eine entsprechende Bauabrechnung beilegen.

Herr Kobel erwähnt, dass es aus seiner Sicht sinnvoll gewesen wäre mehr Gefälle reinzubringen, damit das Wasser nicht an den Stützen liegen bleibt.

Ansonsten werden keine Fragen gestellt.

2.1 INFORMATION RANDABDICHTUNG

- Vorliegende Offerten über rund Fr. 312'600.— (+5% zu Kostenschätzung)
- Arbeiten an Treppenabgängen über rund Fr. 10'400.— (wurde in KV EH-Innen-Sanierung einberechnet)
- Information über Vergabe der Arbeiten an MBT Betontechnik und Gärtnerei Wermelinger
- Ausführung der Arbeiten / Bauprogramm

Rückblick:

Anlässlich der ausserordentlichen MEG-Versammlung wurde einstimmig (Halle 18/22), respektive mit 1 Gegenstimme (Halle 24D) beschlossen, die Randabdichtung gemäss Sanierungsplanung im Frühling/Sommer 2009 auszuführen.

Für die entsprechende Sanierung wurden Kosten von rund Fr. 297'000.— (+/- 20%) veranschlagt.

Ausführung + Abgeklärte Kosten:

Herr Fivian der B+S Ingenieure AG hat nun nach detaillierten Abklärungen eine entsprechende Submission durchgeführt. Die Kosten können nun wie folgt festgehalten werden:

⇒ Vorliegende Offerten über Fr. 312'684.— (+ 5% gegenüber Kostenschätzung)

Während den Detailabklärungen musste festgestellt werden, dass bereits Arbeiten im Zuge der Randabdichtung ausgeführt werden müssen, welche in die EH-Innen-Sanierung eingerechnet wurden. Es handelt sich dabei um Arbeiten an den Treppenabgängen (Abbruch von Stufen) bei der Halle 18/22 im Gesamtbetrag von Fr. 10'444.—

⇒ Nach Rücksprache mit dem Ausschuss werden folgende Unternehmen mit der Sanierung beauftragt:

- Bauleitung: B+S Ingenieure
- Abdichtung: MBT Betontechnik i.Z. mit Tecton
- Gartenarbeiten: Wermelinger Gartenbau

Es gehen keine Einwände gegen das Vorhaben ein.

Ausführung der Arbeiten / Bauprogramm

Startsitzung mit Unternehmern: 31. März 2009
Beginn Rodungsarbeiten: Anfang April 2009
Beginn Bauarbeiten: 20. April 2009 (nach Ostern)
Abschluss der Bauarbeiten: 26. Juni 2009

Frau Glutz weist explizit darauf hin, dass sich der Baubeginn und somit auch der Abschluss der Bauarbeiten, je nach Witterungsverhältnissen entsprechend verzögern kann.

Zudem informiert die Verwaltung, dass im Bereich der Sanierungsmassnahmen weitgehend Bäume und Sträucher entfernt werden müssen. Da entsprechende Bepflanzungen für Einstellhallendächer eher schädlich sind, wird auf eine Ersatzbepflanzung verzichtet. Herr Sigg ergänzt, dass leider auch nach entsprechenden Abklärungen, die Tanne vor dem Haus 22B gefällt werden muss.

2.2 GENEHMIGTE ARBEITEN GEMÄSS SANIERUNGSPLANUNG IM JAHR 2009

Folgende Positionen wurden ebenfalls anlässlich der a.o. MEG-Versammlung vom 27.11.2009 genehmigt:

- Randabdichtung gemäss Traktandum 2.1

- GVB Brandschutzmassnahmen 1. Etappe
 - Neuerstellung Hauswartzraum, Ersatz Türe zu Heizraum 18/22
 - Kosten: Fr. 11'900.—

- Honoraranteil Abklärung Haustechnik (für Projekt Randabdichtung + Ausschreibung)
 - Diese Leistung wurden teilweise bereits erbracht: Kosten max. Fr. 13'504.—

- Honoraranteil EH-Innensanierung
 - Kosten gemäss Sanierungsplanung: Fr. 25'000.—

Bemerkung – Konsequenzen aus Beschluss „Innensanierung wird im 2011 ausgeführt“

Die Verwaltung wird prüfen..

- ... auf welche Leistungen verzichtet werden kann (z.B. Ausschreibung Lüftung)
- ... welche Leistungen zwingend bereits im 2009 erbracht werden müssen
- ... ob die GVB Brandschutzmassnahmen 2. Etappe mit aufgrund der bestehenden Fristansetzung im Jahr 2009 ausgeführt werden müssen.

2.3 INNENSANIERUNG IM JAHR 2010, EVTL. 2011

Die entsprechenden Arbeiten wurden eingehend anlässlich der a.o. MEG-Versammlung vom 27.11.2008 erläutert.

Der Einladung wurde eine Erläuterung/Erklärung der B&S Ingenieure „Wieso eine Innensanierung im Jahre 2010 durchführen?“ der Notwendigkeit der Ausführung der Innen-Sanierung beigelegt.

Kurze Zusammenfassung:

Im Bereich der Wände und Decken ist die Karbonatisierungsfront grösstenteils bereits hinter die Bewehrungsebene vorgedrungen. Somit ist der Korrosionsschutz nicht mehr gewährleistet. Ebenfalls sind vereinzelt bereits Betonabplatzungen aufgetreten.

Ebenfalls weist die Beton-Auflagerkonsole im Bereich des Wohnblocks 18 infolge undichter Ränder grosse Schäden auf. Der Beton platzt ab und die Bewehrung ist zum Teil stark korrodiert. In diesem Bereich handelt es sich bereits um ein Tragsicherheitsproblem. Die aktuelle Unterstüpperung muss bis zur Instandstellung beibehalten werden (kostenpflichtig).

Um weitere Schäden zu vermeiden, wird somit empfohlen die Sanierung im Jahr 2010 durchzuführen. Bei den Betonstützen hat sich gezeigt, dass Betonschäden rasch zunehmen können. Auch nach der Realisierung der Randabdichtung wird durch die Fahrzeuge Feuchtigkeit in die Einstellhalle eingetragen (Nässe, im Winter Schnee).

Die Randabdichtung wird Ende Juni/Anfang Juli fertig gestellt werden. Mit der Innensanierung würde ca. im Februar 2010 begonnen werden. Somit wäre gewährleistet, dass das Resultat aus der Randabdichtung rund 6 Monate beobachtet werden könnte. Dieser Zeitraum ist aus Sicht des Ingenieurs durchaus genügend.

Einige Ausschussmitglieder haben nach Rücksprache mit diversen Miteigentümern den Antrag gestellt die Ausführung erst für das Jahr 2011 vorzusehen, um von einer „finanziellen Verschnaufpause“ und Beurteilungsfrist, ob die Randsanierung erfolgreich war, profitieren zu können.

Wortmeldungen:

Einstellhalle 24D:

Herr Hege erwähnt, sich im Internet über die Karbonatisierung informiert zu haben und die entsprechenden Folgen nicht zu unterschätzen sind.

Herr Tavazzi weist darauf hin, dass kein Erneuerungsfonds für die Einstellhalle besteht. Zudem weist er darauf hin, dass im Gutachten in Bezug auf die Schäden (Karbonatisierung) stets nur die Einstellhalle 18/22 erwähnt ist, und er somit die Notwendigkeit einer Innensanierung für die Einstellhalle 24D in Frage stellt. Da

die beiden Einstellhallen auch je eine separate Miteigentümergeinschaft bilden, wirft er zudem ein, dass kein analoger Entscheid für beide Hallen getroffen werden muss.

Die Verwaltung bestätigt, dass ein Beschluss pro Einstellhalle gefällt werden muss und die Ausführung bei der Einstellhallen nicht zwingend zur gleichen Zeit erfolgen muss, es jedoch aus Kostengründen sinnvoll wäre.

Herr Hausammann spricht sich nach den Ausführungen von Herrn Tavazzi für das Einholen einer 2. Meinung (Expertise) aus. Herr Burri erwähnt, dass dieses Recht der Gemeinschaft zusteht, die Verwaltung jedoch die entsprechenden Zusatzaufwendungen zukünftig in Rechnung stellen werde. Herr Hege spricht sich gegen das Einholen einer 2. Meinung aus.

Einstellhalle 18/22:

Herr Trchsel erwähnt, dass es wichtig sei, die Kosten, sowie die Notwendigkeit der auszuführenden Arbeiten zu hinterfragen.

Herr Sigg schlägt vor, den Erfolg der Randabdichtung lieber etwas länger zu beobachten, da man davon ausgehen muss, dass das angesammelte Wasser einige Zeit benötigt, um sich zu „verflüchtigen“. Aus diesem Grunde, und aus dem finanziellen Aspekt, spricht er sich somit für eine Ausführung im 2011 aus. Herr Grossenbacher unterstützt die Ausführung im Hinblick auf den finanziellen Aspekt.

Herr Schär wirft ein, dass die Miteigentümer 22a-c sämtliche Kosten der Sanierung nach einer erneuten Einlage in den Erneuerungsfonds vorfinanziert hätten, und somit der finanzielle Aspekt, aus seiner Betrachtung, nicht als Argument angesehen werden sollte.

Herr Grossenbacher wirft die Frage auf, ob auch vorgesehen ist, den Belag bei der Einstellhalleneinfahrt zu erneuern. Die Verwaltung informiert, dass bereits ein Kontakt mit der Verwaltung der Häuser 16 stattgefunden hat, und diesbezüglich betreffend Terminplanung noch Besprechungen geführt werden müssen.

a) Beschlussfassung betreffend Ausführung im Jahr 2010 gemäss Empfehlung Ingenieur

Einstellhalle 24D

Mit 24 Gegenstimmen, 1 Ja-Stimme und 2 Enthaltungen wird beschlossen, die Sanierung nicht im Jahr 2010 auszuführen.

Einstellhalle 18/22

Mit 69 Gegenstimmen, 18 Ja-Stimmen wird beschlossen, die Sanierung nicht im Jahr 2010 auszuführen.

b) Beschlussfassung betreffend Ausführung im Jahr 2011 gemäss Antrag Ausschuss

Einstellhalle 24D

Mit 14 Ja und 12 Gegenstimmen wird beschlossen, die Sanierung im Jahr 2011 auszuführen.

Einstellhalle 18/22

Mit 86 Ja und 1 Gegenstimme wird beschlossen, die Sanierung im Jahr 2011 auszuführen.

2.4 HAUSTECHNIK

Es wird vorgeschlagen die Lüftung aus den Jahren 1970/1972 gleichzeitig mit der Innensanierung zu sanieren. Nach der Demontage der Anlage, könnte die neue Anlage installiert werden. Entsprechende Kosten fallen somit tiefer aus, als wenn die alte Anlage de- und wieder montiert und später ersetzt wird.

Zusätzliche Argumente:

- Lebensdauer der Anlage ist deutlich überschritten
- Betrieb bedarfsabhängig durch CO₂-Melder
- Kondenswasserproblematik wird entschärft

a) Erläuterung Sanierung Lüftungsanlage: Notwendigkeit Fortluftkamin (Beilage Dr. Eicher+Pauli AG)

Gemäss SWKI Richtlinie ist Fortluft für Einstellhallen über Dach zu führen. Grundlage für die Richtlinie ist die Lufteinhalteverordnung LRV. Es obliegt in der Sorgfaltspflicht der Ingenieure, Anlagen dementsprechend zu planen. Der Entscheid, ob die Fortluft wirklich über Dach ausgeblasen wird, liegt jedoch bei der MEG.

Da die Wahrscheinlichkeit einer Klage aufgrund Geräusch- und Geruchsemissionen als sehr klein eingestuft werden kann, bestünde die Möglichkeit die Anlage ohne Kamin zu ersetzen. Bei allfälligen Kontrolle, könnte wie folgt argumentiert werden:

- Das nächstgelegene Fenster befinden sich erst in ca. 15 m Distanz
- Gemäss LRV Art. 6 ist die Abluft „in der Regel“ über Dach zu führen
- Gemäss LRV Art. 11 wird eine Erleichterung gewährt, wenn die Sanierung betrieblich oder technisch unverhältnismässig, unmöglich oder wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Ein entsprechender Kamin kommt nach Prüfung der Situation nur an der Fassade beim Gebäude 22a in Frage. Geräuschemissionen oder Beeinträchtigung der Aussicht bestünde keine.

b) Empfehlung Verwaltung/Ingenieur: Ersatz der Haustechnik im Zuge der Innensanierung

Für den Ersatz der Haustechnik sind Kosten von rund Fr. 133'000.— vorgesehen.

Die Haustechnik beinhaltet folgende Arbeiten.

- CO-Warnanlage inkl. Elektro (gemäss SWKI –Richtlinie)
- Zu- und Abluftanlage inkl. Elektro
- Rückbau Heizung
- Zwingende Elektroarbeiten gemäss 1. Bericht

c) Variante: Demontage- und Wiedermontage der alten Lüftungsanlage im Zuge der Innensanierung

Da die aktuell installierte Lüftungsanlage noch funktioniert besteht ebenfalls die Möglichkeit, die alte Anlage zu demontieren und nach der Innensanierung wieder zu montieren. In diesem Falle würden sich die Kosten für Haustechnik auf geschätzte Fr. 32'000.— belaufen. Da die Anlage nicht erneuert werden würde, würde in diesem Falle auch die Pflicht der Installation eines Kamins entfallen. Die MEG müsste jedoch zu einem späteren Zeitpunkt – beim Ausfall der Anlage - mit weiteren Kosten rechnen.

Herr Hege hat zudem folgende Argumente gegen die Installation einer neuen Lüftung und CO-Warnanlage eingebracht:

- Anlage wäre bei den aktuellen Wagenbewegungen erneut überdimensioniert
- CO-Warnanlage
 - verursacht zusätzlich jährliche Kosten
 - Bei einer Messung des CO-Wertes ist das Warngerät nie angesprungen
- Niedrigerer Stromverbrauch wird in Frage gestellt
- Lager und Motoren wurden kürzlich an der Lüftung ausgewechselt
- Für Problematik Kondenswasser könnten andere Lösungen dienen (Gitter, Lüftungsloch)
- Einsparung pro Parkplatz hoch

d) **Beschlussfassung betreffend**

Ausführung „Empfehlung“

Einstellhalle 24D: Der Vorschlag wird einstimmig abgelehnt.

Einstellhalle 18/22: Der Vorschlag wird mit 3-Ja und 84 Gegenstimmen abgelehnt

Ausführung „Variante“

Einstellhalle 24D: Der Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

Einstellhalle 18/22: Der Vorschlag wird mit 84-Ja und 3 Gegenstimmen abgelehnt

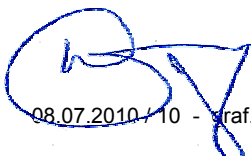
Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Beschlüsse hiermit rechtskräftig sind und anlässlich der nächsten ordentlichen Versammlung ein entsprechender Antrag eingereicht werden muss, um diesen umzustossen, bzw. über diesen Antrag ordentlich abstimmen zu können.

3. SIEDLUNGSWART

Die Verwaltung informiert, dass das Traktandum Siedlungswart in jeder ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung zur Besprechung und Beschlussfassung vorgelegt werden wird.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst die Verwaltung die Versammlung um 19.25 Uhr und wünscht den Anwesenden einen gute Heimkehr.

graf.riedi ag



08.07.2010 / 10 - graf.riedi AG, Sulger



Laurent Burri

Bereichsleiter Bewirtschaftung
Mitglied Geschäftsleitung

Simone Glutz

Teamleiterin Bewirtschaftung
Handlungsbevollmächtigte