

**PROTOKOLL DER AUSSERORDENTLICHEN MITEIGENTÜMERVERSAMMLUNG
EINSTELLHALLE KAPPELENRING 18/22 + 24, HINTERKAPPELEN**

DATUM Donnerstag, 27. November 2008
ORT in der Aula Kindergarten und Primarschule, Hinterkappelen

ZEIT 18.00 Uhr

ANWESEND

Kappelenring 18A:	- von 18 Einstellhallenplätzen
Kappelenring 18B:	- von 12 Einstellhallenplätzen
Kappelenring 18C:	12 von 12 Einstellhallenplätzen
Kappelenring 18D:	12 von 12 Einstellhallenplätzen
Kappelenring 22:	31 von 37 Parteien
Kappelenring 24:	29 von 38 Parteien

VERWALTUNG graf.riedi ag: Simone Glutz

REFERENTEN B & S Ingenieure AG: Herr Daniel Fivian
Dr. Eicher + Pauli AG: Herr Marc Vetsch

TRAKTANDEN

1. Begrüssung / Beschlussfähigkeit
2. Sanierungsplanung Einstellhalle 2007-2010
 - a) Randabdichtung
Vorschlag Verwaltung und Ausschuss: Ausführung am März 2009
Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung, sowie Genehmigung Kosten
 - b) Arbeiten gemäss Sanierungsplanung im Jahr 2009/2010
 - Haustechnik: Erläuterungen durch Eicher + Pauli AG
 - GVB-Massnahmen, Deckensanierung und Auflagerkonsolen, Haustechnik, Wände, Bodenplatte:
Erläuterung durch B&S IngenieureBesprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung, sowie Genehmigung Kosten
3. Anträge der Miteigentümer

1. BEGRÜSSUNG / BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Frau Glutz begrüsst die anwesenden Miteigentümer und stellt die Herren Vetsch und Fivian kurz vor. Zudem erläutert Sie kurz den Ablauf der Versammlung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2. SANIERUNGSPLANUNG EINSTELLHALLE 2007-2010

b) Randabdichtung

Vorschlag Verwaltung und Ausschuss: Ausführung ab ca. April 2009

Besprechung und Beschlussfassung betreffend Ausführung, sowie Genehmigung Kosten

Rückblick:

anlässlich der letzten ordentlichen Stweg-Versammlung hat Herr Fivian der B & S Ingenieure AG das Konzept Vollflächige Abdichtung und Randabdichtung erläutert. Die Mehrheit der Miteigentümer haben sich sowohl im Teil 18/22, wie auch im Teil 24 für die Variante Randabdichtung ausgesprochen.

Seinerzeit wurden ebenfalls bereits die voraussichtlichen Kosten von Fr. 297'000.— kommuniziert und durch die Wahl der Variante somit auch bewilligt.

Anlässlich der letzten Ausschuss-Sitzung wurde der Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten intentensiv diskutiert. Auf Empfehlung von Herrn Fivian wurde alsdann beschlossen, der Miteigentümergeinschaft vorzuschlagen, die Arbeiten im Frühling 2009 auszuführen.

Da eine Genehmigung der Miteigentümer anlässlich der kommenden, ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlungen zeitlich zu spät erfolgt wäre, hat die Verwaltung diese ordentliche Miteigentümerversammlung einberufen.

Frau Glutz übergibt das Wort zu einer weiteren, kurzen Zusammenfassung an Herrn Fivian. Herr Fivian erläutert somit nochmals das Projekt „Randabdichtung“ mittels einer PowerPoint-Präsentation.

Nachdem alle Fragen zur Zufriedenheit der Anwesenden beantwortet wurden, hält Frau Glutz fest, dass folgender Beschluss gefasst werden muss:

- Beschluss über Auftragserteilung an B&S Ingenieure AG
- Beschluss über Auftragserteilung Projektierung an Dr. Eicher + Pauli AG
- Beschluss über Ausführung der Arbeiten im Frühling 2009

Kosten brutto gemäss Sanierungsplanung: total Fr. 297'000.—

Beschluss:

Der Beschluss wurde am Ende der Versammlung gefasst (siehe Seite 7 +8)

b) Arbeiten gemäss Sanierungsplanung im Jahr 2009/2010

GVB-Massnahmen:

Ebenfalls hat gemäss Information anlässlich der letzten Stockwerkeigentümersammlungen eine Begehung mit der Gebäudeversicherung stattgefunden. Das Schreiben der GVB mit dem Umsetzungskonzept wurde ebenfalls der Einladung beigelegt.

Diesbezüglich kann erwähnt werden, dass die GVB sich mit einer Fristverlängerung für die Pos. 1.1 + 1.3 einverstanden erklären würde, sofern die Innensanierung im Jahr 2010 gemäss Investitionsplanung ausgeführt wird.

Änderungen Sanierungsplanung:

Pos. 1.1 (Fr. 2'500.—) Pos. 1.2. (Fr. 9'400.—):

Da Herr Dubuis im Sommer/Herbst 2010 pensioniert wird, wird auch nach Rücksprache mit den Ausschussmitgliedern vorgeschlagen, die Arbeiten bereits im 2009 auszuführen.

Erwähnt sei zudem:

- Pos. 1.5 wird ebenfalls im 2009 ausgeführt werden (Kostenteilung H 16/18/22 + 24)
- Für die Pos. 1.4 ist die Verwaltung Dr. Meyer für die Gemeinschaft Kappelenring 16 zuständig
- Für die Pos. „Haustüre 18A“ ist die Verwaltung EPM Swiss Property Management zuständig
- Pos. 1.6: Diese Auflage muss ab sofort durch alle Miteigentümer/Mieter befolgt werden

⇒ Dem Protokoll wird eine aktuelle Sanierungsplanung beigelegt.

Haustechnik:

Wie anlässlich der letzten Stockwerkeigentümersammlungen beschlossen, hat man eine Zustandsanalyse der Haustechnik in Auftrag gegeben. Diese Zustandsanalyse wurde durch die Dr. Eicher + Pauli AG erstellt. Eine Kopie wurde der Einladung beigelegt.

Herr Vetsch der Dr. Eicher + Pauli AG erläutert den Bericht ebenfalls anhand einer PowerPoint-Präsentation.

Zustand der Anlagen:

- Lüftungsanlagen von 1970 / 1972
- Zustand schlecht / Ausfallrisiko gross
- Lebensdauer bei weitem überschritten
- Steuerung nicht bedarfsabhängig
- Keine CO-Kontrolle / Sicherheit?

Konzept Lüftung:

- Komplette Demontage der bestehenden Anlagenteile
- Konzept nach SWKI / Zuluft und Abluft
- Lüftung bedarfsabhängig gesteuert über CO-Warnanlage
- Alarmierung bei Gefahr (CO zu hoch)

Zustand Elektroanlagen:

- Die Anlagen befinden sich in genügendem bis guten Zustand
- Eine Notbeleuchtung fehlt
- Die Fluchtwegbeleuchtung ist nicht überall vorhanden
- Beleuchtungsstärke in der EH schlecht (Sicherheit? Sicht?)
- Beleuchtung im Zugangsbereich ist sehr schwach (Sicherheit?)
- Installationen tlw. Nicht nach NIN / Defekte Teile vorhanden -> Gefahr von Brand / Kurzschlüssen.

Konzept Elektro:

- Zwingende Massnahmen:
 - Notbeleuchtung installieren
 - Sicherstellung korrekte Fluchtwegbeleuchtung
 - Periodische Kontrollen der Fluchtwegbeleuchtung / Journal führen
 - Installationen nach NIN Instandstellen
- Empfohlene Massnahmen:
 - Beleuchtung in EH und Zugängen verstärken

Empfehlung Haustechnik

- Umsetzung der zwingenden Elektro-Massnahmen rasch
- Umsetzung der empfohlenen Elektro-Massnahmen im Zuge der Hallensanierung
- Erneuerung der Lüftungsanlagen im Zuge der Hallensanierung

Es werden diverse Fragen gestellt:

- Muss eine CO₂-Warnanlage eingebaut werden?
Die Richtlinien SWKI, welche zwar selber nicht Gesetz aber „State of the Art“ sind, beziehen sich auf Werte welche eine max. CO-Konzentration gemäss SUVA-Vorschrift zulassen. Falls also ein Unfall passiert hat die „Richtlinie“ dennoch Gesetzcharakter. Wir bewegen uns bei dieser Hallengrösse auch nicht knapp im Bereich welcher mit einer CO-Warnanlage ausgerüstet werden muss. Bei der Einstellhalle geht man von 63 Wagenbewegungen pro Stunde aus. Eine CO-Warnanlage ist ab 12 Wagenbewegungen pro Stunde erforderlich.
- Ist es erforderlich die Lüftungsanlage zu erneuern oder kann diese noch weiter betrieben werden?

Existiert eine weitere Variante für den Ersatz der Anlage?

Der Ersatz der Lüftungsanlage ist klar erforderlich, da eine natürliche Lüftung bei dieser Hallengrösse und Hallenform nicht möglich ist. Dafür müsste alle 20 Meter ein Schacht nach aussen (an Aussenwänden und Hallendecke) bestehen. Zudem hat die Anlage die Lebensdauer klar überschritten, ist in einem schlechten Zustand und überdimensioniert. Ein Ersatz der Anlagen im Zusammenhang mit der Hallensanierung ist also wirklich zu empfehlen. Von einem Zuwarten und auslösen von unwirtschaftlichen Reparaturen wird abgeraten.

Die Abluft müsste mit grosser Wahrscheinlichkeit mittels eines Rohres über die Häuser geführt werden. In der Projektierungsphase würde die Notwendigkeit und der Standort natürlich noch abgeklärt werden.

- Wäre eine separate Ausführung (nicht zum selben Zeitpunkt) in der Halle 18/22 und 24 möglich?
Die Möglichkeit würde bestehen. Aus Kostengründen wird jedoch klar empfohlen die Arbeiten zum selben Zeitpunkt auszuführen.
- Wie würde sich der Stromverbrauch bei einer neuen Lüftungsanlage entwickeln?
Der Stromverbrauch würde sich leicht verringern.
- Wieso wird empfohlen die Haustechnik im Zuge der Innensanierung auszuführen?
 - Ersatzparklätze müssten nur 1x organisiert werden
 - Kosteneinsparung! Bei der Innensanierung müssen die Anlagen wie Lüftung und Elektrisches demontiert werden. Wird die Haustechnik zu einem späteren Zeitpunkt saniert, würden die alten Anlagen demontiert und wieder montiert werden.

Einstellhalle Innensanierung:

(Deckensanierung, Auflagerkonsolen, Wände inkl. Oberflächenschutz, Treppenabgänge, Bodenplatte)

Zur Erläuterung dieser Arbeiten übergibt Frau Simone Glutz ebenfalls das Wort an Herrn Fivian.

Herr Fivian erläutert nochmals das Projekt anhand einer PowerPoint-Präsentation.

- Treppenabgänge
Abbruch, Abdichtung der Fuge Decke-Wand mit Fugenband, Lokale Betoninstandsetzungen, Wiederherstellung, Montage von Tropfnasen“
- Einstellhallendecke
Diese verfügt über kleinere Betonabplatzungen mit sichtbar korrodierter Bewehrung. Die Karbonatisierungsfront liegt bis zu 50% hinter der Bewehrung.
- Decken und Auflagerkonsolen
Diese sind in einem schlechten Zustand (grosse Bruchstellen, Betonabplatzungen mit korrodierter Bewehrung).

Notwendige Arbeiten Decke:

Betoninstandsetzung, Untergrundvorbereitung und Flächenspachtel, Oberflächenbeschichtung.

Notwendige Arbeiten Auflagerkonsole:

Betoninstandsetzung, Oberflächenbeschichtung, Einbau von Trennlage zwischen Decke und Konsole

- Wände

Die Deckung ist zu gering, die Karbonatisierung ist weit fortgeschritten und es sind Wasserspuren mit Kalkaussinterungen sichtbar.

- Notwendige Arbeiten:

Betoninstandsetzung, Untergrundvorbereitung, Flächenspachtel, Oberflächenschutzbeschichtung

Es wird die Frage gestellt, ob aus Kosteneinsparungsgründen auf die „Verschönerung“ durch Malerarbeiten verzichtet werden könnte. Herr Fivian erklärt, dass es sich nicht um gewöhnliche Malerarbeiten handelt, sondern um eine Oberflächenschutzbeschichtung als Karbonatisierungs- und Feuchteschutz.

Zudem weist Herr Fivian darauf hin, dass das Konzept Haustechnik für die Projektierung der Randabdichtung zwingend vorliegen muss.

Nach den Präsentationen und Beantwortung aller Fragen wird die Sanierungsplanung mittels Beamer aufgelegt. Gemäss Sanierungsplanung sind nun folgende Arbeiten vorgesehen und folgender Terminablauf wird seitens der Fachleute und der Verwaltung empfohlen:

2009:	Pos.7	Randabdichtung	Fr. 297'000.—
	Pos. 13	GVB-Massnahmen Pos. 1.1 + 1.2	Fr. 11'900.—
	Pos.12	Planung Haustechnik	Fr. 13'504.—
	Pos. 5.8.9.10	Planung EH-Innensanierung	Fr. 25'000.—
2010	5.8.9.10	Ausführung EH-Innensanierung	Fr. 348'000.—
	12	Sanierung Haustechnik	Fr. 132'996.—
	13	GVB-Massnahmen, restliche Pos.	Fr. 13'500.—

Vor der Beschlussfassung wird der Antrag der Miteigentümer vorgebracht.

3. ANTRÄGE DER MITEIGENTÜMER

Änderung Sanierungsplanung

Die Herren Brantschen (22), Hege (24) und Trachsel (18C) haben den Antrag gestellt, über folgende Arbeiten erst anlässlich der ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung einen Beschluss zu fassen:

- Haustechnik
- Arbeiten, welche gemäss Sanierungsplanung im Jahr 2010 vorgesehen sind.

Die Verwaltung hält fest, dass, wenn der Antrag angenommen werden würde, die Pos. 13 GVB-Massnahmen vollständig im 2009 ausgeführt werden müsste. Die GVB gewährt nur eine Fristverlängerung, wenn die Innensanierung im Jahr 2010 ausgeführt wird. Ebenfalls erklärt Herr Fivian, dass das Konzept Haustechnik für die Projektierung der Randabdichtung zwingend vorliegen muss.

Die Herren Brantschen und Gygax weisen darauf hin, dass anlässlich der ordentlichen Stweg-Versammlung 2007 beschlossen wurde, erst an der Stweg-Versammlung 2009 über die Ausführung zu beschliessen. Herr Hege präsentiert zudem den Anwesenden noch eine Grafik, welcher die Anteile der einzelnen Sanierungen und Honorarleistungen entnommen werden kann (Kopie wird dem Protokoll beigelegt).

BESCHLUSS:

Nach einer ersten Abstimmung stellt sich heraus, dass die Miteigentümer der EH 24D den Antrag ablehnen, die Miteigentümer der EH 18/22 den Antrag jedoch genehmigen.

Nach einer heftigen Diskussion schlägt Herr Hege zum Beitrag an eine einheitliche Lösung folgendes vor:

Genehmigung sämtlicher Kosten mit Ausnahme folgender Positionen:

Jahr 2010	5.8.9.10	Ausführung EH-Innensanierung	Fr. 348'000.—
	12	Sanierung Haustechnik	Fr. 132'996.—

Der Vorschlag von Herrn Hege wird von den anderen Antragsstellern einstimmig gutgeheissen.

Beschluss Halle 24D:

Der neue Antrag/Vorschlag von Herrn Hege wird mit 1 Gegenstimme genehmigt.

Beschluss Halle 18/22:

Der neue Antrag/Vorschlag von Herrn Hege wird einstimmig genehmigt.

Die B+S Ingenieure erhalten somit den Auftrag für die Ausschreibung und Bauleitung der Randabdichtung, sowie der GVB-Massnahmen. Die Dr. Eicher+Pauli AG wird die Planung der Haustechnik soweit vornehmen, wie dies für die Ausführung der Randabdichtung nötig ist.

Anlässlich der nächsten Stockwerkeigentümersversammlungen wird..

- ... die Bauabrechnung der Stützensanierung präsentiert werden
- ... die Angebote/Projektierung Randabdichtung präsentiert werden (Ausführung ist genehmigt)
- ... die Projektierung Haustechnik präsentiert werden
- ... ein Beschluss über die Ausführung der Innensanierung und Sanierung Haustechnik gefasst werden

Finanzierung

Die Verwaltung schlägt vor die Frage der Finanzierung anlässlich der kommenden Stockwerkeigentümersversammlungen im 2009 zu diskutieren und zu beschliessen. Dieser Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

Als das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst die Verwaltung die Versammlung um 20.00 Uhr und wünscht den Anwesenden einen gute Heimkehr.

graf.riedi ag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Glütz', written over a large, light-colored circular mark.

Simone Glütz
Teamleiterin Bewirtschaftung
Handlungsbevollmächtigte