

## **Beschlussprotokoll zur 13. Ausschusssitzung Bellagio vom 22. August 2017**

Ort: Wohnung René Oberhänsli  
Zeit: 20:00 – 22:15h  
Anwesend: Gabriel Lurz, Stephan Meier, René Oberhänsli, Rico Strebel,  
Michael Tscherter, Marco Totaro  
Abwesend: Niemand  
Verwaltungsvertreter: Stephan Meier  
Protokollführer: Stephan Meier

### **Traktanden:**

#### **1. Begrüssung**

- Begrüssung durch Stephan Meier
- Haus E wird durch Stephan Meier und Haus F durch Rico Strebel interimsmässig repräsentiert

#### **2. Protokollierung**

- Diese soll alternierend durch die Ausschuss-Mitglieder selbst erfolgen, heute übernimmt die Verwaltung die Protokollierung

#### **3. Abnahme Protokoll 12. Ausschuss-Sitzung**

- Protokoll wird genehmigt und verdankt

#### **4. Info: Fassade (Stand GU)**

- Im Frühjahr 2017 fand eine erneute Begehung mit dem Experten statt und ein Bericht darüber liegt vor
- Der Bericht bildet die Grundlage für die weiteren Sanierungsarbeiten, die vom 4.9. – 19.9.2017 seitens der GU durchgeführt werden (aktuelle Übersicht im Angang 1)
- Die Garantieverlängerung für das Haus F kommt somit während der Frist zum Tragen
- Die Garantie bei allen Häusern verlängert sich automatisch bei den Bauteilen, bei denen eine Arbeit ausgeführt wurde um weitere 2 Jahre
- Eigentümer, die ihre Wohnungen vermietet haben, werden ersucht, die Mieter direkt zu informieren oder die Verwaltung zu beauftragen, generell Korrespondenz auch zusätzlich an die Mieter zu senden

#### **5. Info Garantiarbeiten: Wassereinbrüche in Keller Haus E (333) und UN-Garage (Stand GU)**

- Garantiarbeiten an UN-Garage und im Kellergang Haus E werden nach der langen Sommerpause seitens der Feldmann AG ab Freitag, 25.8.2017 wieder fortgeführt und zeitnah beendet werden
- Der von René Oberhänsli dokumentierte Wassereinbruch bei der Rampe zwischen Ebene 3 und 4 wurde an die Bauleitung nachträglich durch die Verwaltung gemeldet, konnte aber bei Beginn der Arbeiten durch Feldmann nicht festgestellt werden. Weiter beobachten und allenfalls nachmelden, sollte das Wasser erneut austreten
- Der Ausschuss ersucht die Bauleitung, nach Beendigung der Arbeiten eine Abnahme (Kontrolle) durchzuführen

#### **6. Erneuerungsfonds (Traktandum für GV)**

- René Oberhänsli hat dem Ausschuss eine Berechnung zur Verfügung gestellt (Anhang 2), bei der Fonds 10% des Gebäudeversicherungswertes betragen soll
- Die Fachliteratur hat unterschiedliche Angaben und geht von einer Höhe zwischen 2-10% vom Versicherungswert aus, die Hochschule in Luzern etwa je nach Alter der Liegenschaften zwischen 6-8% des Versicherungswertes
- Zeitachse 25 Jahre zu Erreichung der Zielvorgabe

- Ausschuss und Verwaltung schlagen vor, an der GV das Traktandum «Erneuerungsfonds» als eigenen Traktandum vor der Abnahme des Budgets zu behandeln. Vorschlag zur Abstimmung pro Haus (Mehrheitsbeschluss) wie folgt pro Jahr:

Häuser A-C:	CHF 10'000.00 pro Haus (bisher CHF 4'000.00)
Haus D:	CHF 12'000.00 (bisher CHF 12'000.00)
Häuser E&F:	CHF 12'000.00 (bisher CHF 9'000.00)

## **7. Elektrofahrzeuge (Traktandum für GV: Verpflichtung der Erstellung eines Anschlusses?)**

- Ausschuss und Verwaltung vertreten die Meinung, dass Eigentümer von Plug-In-Hybriden und Elektrofahrzeugen wie z.B. Tesla oder BMW i3 verpflichtet werden sollen, auf ihre Kosten eine eigene Elektrozuleitung auf den Wohnungszähler installieren zu müssen.
- Die Absicherung der UN-Garage beträgt lediglich 13 Ampère. Es besteht somit die latente Gefahr, dass bei Nutzung von mehreren E-Fahrzeugen die Sicherungen herauspringen
- Ausserdem könnten jährliche Kosten auf der Allgemeinheit von schätzungsweise CHF 500.00 pro Fahrzeug entstehen (Tesla).
- Dem Mieter von Carlos Garafalo, der ein Plug-In-Hybrid besitzt, wurde eine jährliche Pauschale von CHF 150.00 einverlangt (das Fahrzeug bezieht nur etwa 6 Ladungen pro Monat). Der Mieter verlässt die Liegenschaft jedoch Ende August 2017, die Wohnung selbst steht zum Verkauf, so dass der Strombezug nachher wegfällt
- Ausschuss und Verwaltung stellen den Antrag, über diese Verpflichtung an der kommenden GV vom 23.10.2017 abzustimmen
- Es soll von den Eigentümern darauf geachtet werden, dass allenfalls pro Haus die Bewohner gemeinschaftlich Kosten für Durchbrüche zum Zählerraum tragen könnten, damit bei Bedarf von mehreren Installationen (Elektrofahrzeugen pro Haus) eine saubere, für alle nutzbare Lösung (Mauerdurchbrüche) erreicht werden kann und nicht am Schluss ein unsauberes Installationsgewirr herrscht

## **8. Lifttelefone (Umstellung der bisherigen analogen Notruf-Telefon-Leitungen auf neu GSM (UMTS 3G))**

- Infolge Abstellung der Notrufleitungen durch die Swisscom bis Ende 2017 ist es notwendig, alle 6 Anlagen umzurüsten und zwar mit einem GSM-Netz (UMTS 3G). Dazu wird auf das Merkblatt der Swisscom verwiesen (Anhang 3)
- Verwaltung und Ausschuss sind der Meinung, die Umrüstung umgehend vorzunehmen im Rahmen ihrer Verwaltungs- und Ausschusskompetenz. Die Verwaltung beauftragt die Firma KONE mit der Umrüstung
- Die Aufwendungen sind im laufenden Budget 2017/2018 mit total CHF 6'000.00 für 6 Anlagen budgetiert, die Kosten pro Lift belaufen sich CHF 900.00 zzgl. MWST (Anhang 4)
- Die jährlichen Kosten für die Telefonleitung von Swisscom pro Lift betragen heute ca. CHF 317.00 pro Jahr, neu sind die Verbindungskosten bei KONE CHF 144.00 zzgl. MWST pro Jahr, das heisst durch die Ersparnis ist die Investition nach 7 Jahren amortisiert

## **9. Sicht bei Garagenausfahrt: Rückschnitt Hecke**

- Die Hecke neben den Containerplatz bei der Garagenausfahrt verdeckt die Sicht auf das Trottoir erheblich und es besteht die Gefahr, dass Kinder, die auf dem Trottoir mit Trottinette o.ä. daherkommen, schnell übersehen werden und eine grosse Unfallgefahr davon ausgeht
- Der Rückschnitt alleine bringt wohl nicht die gewünschte Wirkung, weshalb beschlossen wird, die Hecke im Bereich zwischen Hydrant und EKZ-Verteilerkasten gänzlich zu entfernen und den Bodenbereich mit Kies zu ergänzen
- Die Verwaltung beauftragt den Unterhalts-Gärtner mit der Umsetzung

## 10. Nächste Ausschuss-Sitzung, Datum, Ort

- Stephan Meier setzt ein Doodle für Februar / März 2018 auf
- Gabriel Lurz stellt sich als Gastgeber zur Verfügung, besten Dank dafür.

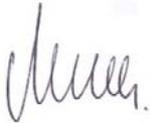
## 11. Varia

- Gussrinne bei UN-Garage:
  - Lose Gussrinne bei der Einfahrt in Ebene 1 wurden saniert, neues Stahlprofil einzementiert zur Aufnahme der bestehenden, gerichteten Gussroste
  - Neu mit Gummi gelagert, so dass die Geräuschmissionen kaum mehr spürbar sind
  - Dank an Gabriel Lurz für seinen Einsatz
  - Kostenaufwand CHF 3'000.00 z.L. Jahresrechnung 2016/2017, Verteilung auf alle Garagenplätze inkl. Spital (Ebene 1)
  - Keine Garantie durch GU
- Kärcherarbeiten:
  - Wie jeden Herbst werden die Notausgänge nochmals gekärchert
  - Auch die Bereiche in der UN-Garage von Ebene 1 Wände neben Garagentor, Rampe links von Ebene 1 bis Ebene 3, Teilbereiche Ebene 2 und 3 sollen gekärchert werden
  - Reinigung der Betonwand bei Eingangstüre rechts von Briefkästen zu Ebene 4 UN-Garage soll gereinigt werden
- Garten Nachbar:
  - Der Baum auf dem Grundstück «Brüschstrasse 24», der nahe an der Grenze zum Haus A steht, ist seit ca. 2 Jahren abgestorben
  - Es wird befürchtet, dass dieser bei Sturm entwurzelt werden und auf das Grundstück beim Haus A fallen könnte
  - Die Verwaltung ersucht diese Eigentümerschaft, den Baum zu entfernen und weist diese auf mögliche Gefahren hin
- Garten Bellagio:
  - Bei einigen Bäumen beim Zick-Zack-Weg links hat sich das Erdreich gesenkt
  - Der Unterhalts-Gärtner soll dort bei Gelegenheit das Terrain etwas auffüllen und neu ansähen
  - Die Verwaltung erteilt den Auftrag dafür
  - Die Hecke bei den Besucherparkplätzen und der Wohnung von Fam. Strebel soll auch durch den Gartenunterhalt zurückgeschnitten werden. Die Hecke ist im Sommer stark gewachsen und die Verbotstafeln sind kaum mehr sichtbar
- Velo:
  - Es wird festgestellt, dass sich nicht alle Velos mehr in einem gebrauchsfähigen Zustand befinden, aber trotzdem nach wie vor in den Veloständern oder -räumen deponiert werden
  - Die Eigentümer werden hiermit höflich ersucht, nicht gebrauchsfähige Velos bis Ende September 2017 zu entsorgen
  - Besten Dank für die Mithilfe
- Flachdachkontrolle:
  - Es dauert immer sehr lange, bis die INAG die Unterhaltsarbeiten an den Flachdächern ausübt, es muss jeweils immer durch Verwaltung oder Eigentümerschaft nachgehakt werden
  - Nach Ablauf der 10-jährigen Frist für die Systemgarantie sollen diese Arbeiten neu ausgeschrieben werden, um allenfalls einen regionalen Partner zu berücksichtigen

- Leuchtmittel Treppenhäuser:
  - Es wird festgestellt, dass bei Ersatz der Leuchtmittel nicht immer dieselbe Farbe verwendet wird
  - Die Verwaltung wird die Hauswartung ersuchen, jeweils pro Treppenhaus dieselbe Farbe zu verwenden

Männedorf, 23. August 2017

Für das Protokoll:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meier', with a small blue rectangular mark above the end of the signature.

Stephan G. Meier