

Beschlussprotokoll zur 14. Ausschusssitzung Bellagio vom 26. März 2018

Ort: Wohnung Gabriel Lurz
Zeit: 20:00 – 21:55h
Anwesend: Herbert Lauper, Gabriel Lurz, René Oberhänsli, Rico Strebel,
Michael Tscherter, Marco Totaro, Toni Cirocco, Tom Frei
Abwesend: Niemand
Verwaltungsvertreter: Stephan Meier
Protokollführer: Stephan Meier

Traktanden:

1. Begrüssung und Protokoll

- Begrüssung durch Stephan Meier
- Haus 331 (F) wird durch Rico Strebel und Toni Cirocco interimsmässig repräsentiert
- Tom Frei wird für die Präsentation zum Traktandum Nr. 3 herzlich begrüsst
- Die Verwaltung übernimmt die Protokollierung

2. Abnahme Protokoll 13. Ausschuss-Sitzung

- Protokoll wird genehmigt und verdankt

3. Projekt «Elektrofahrzeuge»: Vorstellung des Projektstandes seitens Tom Frei

- Tom Frei stellt sein Projekt vor, die Präsentation dazu ist diesem Protokoll beigelegt
- Ein (reines) Elektrofahrzeug wie z.B. «Tesla» benötigt eine Leistung zwischen ca. 20 – 100 kW pro Ladung und übersteigt teilweise bereits die Absicherungen in den Wohnungen zwischen 17.3 bis 43.5 kW
- Ein «Managementsystem» kann den allgemeinen Stromverbrauch von Garage und Häusern so regeln, dass die Ladungen der Elektrofahrzeuge in Spitzenzeiten bei hohem Stromverbrauch (z.B. Kochen) mit der vorhandenen Gesamt-Leistung der 3 Hauptzugänge der Überbauung steuern
- Bei uns in der UN-Garage soll jedoch im Moment das Konzept von «sleep&charge» mit einer Ladezeit von ca. 8 bis 10 Stunden angestrebt werden
- Dies kann einerseits über den eigenen Wohnungszähler mit 230V oder eine «Wall Box», bei der die Leistung über den allgemeinen Strom bezogen und gemessen wird, gewährleistet sein
- Eine «Super-Charge»-Lösung mit 400V und mit einer Ladezeit von ca. 2 – 3 Stunden benötigt momentan zu viel Leistung und kann zur Zeit keinem einzelnen Miteigentümer zugestanden werden
- Bei zu vielen «Super-Charge»-Anschlüssen wäre die heutige Leistungskapazität zu gering und eine fehlerfreie Stromversorgung gefährdet
- Mehr als eine «Super-Charge»-Lösung in der Überbauung muss beim EW bewilligt werden, so dass nicht nach dem Grundsatz von «first come first serve» gehandelt werden kann
- Bis ein Gesamtkonzept umgesetzt ist, soll die «sleep&charge»-Lösung Genüge tun
- Ein künftiges Gesamtkonzept kann eine Lösung mit Ladestationen sowie «Managementsystem» und «Abrechnungssystem» beinhalten, die Entwicklung ist rasant und erst im Anfangsstadium, auch die Ladezeiten der Elektrofahrzeuge selbst nehmen stetig ab

- Der Ausschuss schlägt bis zur nächsten GV nachstehendes Vorgehen nach Prioritäten vor:
 1. «sleep&charge»-Lösung mittels Montage auf eigene Kosten des Miteigentümers eines Elektroanschlusses mit 230V auf eigenen Zähler und zweitem Leerrohr für das allfällige, künftige Management-System
 2. Eine «Wall Box» soll zum Einsatz kommen, wenn die Leitungerschliessung von Garagenplatz zum privaten Stromzähler in keinem finanziellen Verhältnis steht und/oder die technische Umsetzung sehr erschwert und aufwändig ist
 3. Die «Super-Charge»-Lösung kann bis auf Weiteres keinem Miteigentümer bewilligt werden, bis ein Gesamtkonzept vorliegt
- Der Ausschuss ist mit dem Vorschlag seitens Tom Frei einverstanden, als Pilotprojekt für seinen Garagenplatz eine Lösung mit «Wall Box» auf seine Kosten zu installieren und die Ergebnisse auszuwerten
- Auf die von der Verwaltung beigebrachte Offerte der Firma «elektronrom» vom 23.3.2018 über CHF 1'357.00 für die Erstellung eines E-Mobility-Konzeptes soll vorläufig noch nicht eingetreten werden
- An der nächsten Ausschuss-Sitzung soll nochmals über dieses Thema diskutiert und dieses auch anlässlich der GV im Oktober 2018 traktandiert werden, um die durch den Ausschuss vorgeschlagenen Vorgehensweise nach den Prioritäten 1 bis 3 zu bestätigen
- **Jeder Miteigentümer, der einen Elektroanschluss für ein eFahrzeug ausführen möchte, muss sich bitte vorgängig zuerst mit der Verwaltung in Verbindung setzen**

4. Info: Fassade (Stand GU)

- Weitere Sanierungsarbeiten seitens des Generalunternehmers erfolgten im September 2017, von diesem Zeitpunkt an läuft erneut die Garantie auf diesen Bauteilen für weitere 2-Jahre, inkl. Haus Nr. 331
- Bei einigen Wohnungen (Totaro und Tschertler) und Fassaden Häuser 333 und 337 sind erneut teilweise stärkere Ausblühungen mit aufsteigender Feuchtigkeit zu verzeichnen, dies über dem Masse - wie vom Experten ausgeführt - dass diese mit Abbürsten entfernt werden könnten
- Alle Eigentümer werden ersucht, die Fassadenteile in ihrem Bereich zu kontrollieren und der Verwaltung unter Dokumentation von Fotos und Angabe der örtlichen Bezeichnung zu melden (stephan.meier@adtinnova.ch)

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

- Garantiarbeiten im Kellergang Haus 331 (E) wurden erledigt und scheinen heute dicht zu sein, der Farbanstrich muss noch ergänzt werden
- Die Wassereinbrüche bei den Rampen zwischen Ebene 1 und 2 sowie 3 und 4 wurden letztes Jahr erneut behandelt
- Eine Stelle bei dem Garagentor wurde dieses Jahr sowie auch der Notausstieg von Ebene 4 zu Vorplatz Haus 335 wurde dieses Jahr nochmals abgedichtet
- Weiterhin soll die UN-Garage während der 10-jährigen Garantie als sog. «weisse Wanne» überprüft und allfällige neue wie bestehende Wassereintritte dokumentiert und gerügt werden

6. Fassadenreinigung (Nord)

- Es liegt eine von der Verwaltung eingeholte Offerte der Firma Clean Expert vor, auf diese wird vorerst aber nicht eingetreten
- Wie bis anhin soll anlässlich der Garagenreinigung oder der jährlichen, zweiten Reinigung der Notausstiege die Nordfassaden durch die Hauswertsfirma im Zusatzaufwand gekärchert werden

7. Reinigung der KWL-Leitungen

- Die Verwaltung hat 3 Offerten eingeholt
- Nach wie vor herrscht die Meinung, dass diese Arbeiten erst nach ca. 10 Jahren auszuführen sind
- Fotoaufnahmen in einer Wohnung belegen, dass nach 8 Jahren die Verschmutzung noch nicht so stark und eine Reinigung noch nicht zwingend notwendig ist
- Es soll noch ca. 2 Jahre zugewartet werden, um eine Gesamtreinigung anzustreben
- **Da die Reinigung aber sowieso dem Stockwerkeigentümer selbst obliegt, kann dieser auf eigenen Wunsch diese Reinigung auch auf eigene Kosten organisieren**

8. Nächste Ausschuss-Sitzung, Datum, Ort

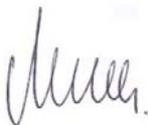
- Stephan Meier setzt ein Doodle für September 2018 auf
- Toni Cirocco stellt sich als Gastgeber zur Verfügung, besten Dank dafür.

9. Varia

- Verwaltungskosten:
 - Aus Reihen von Eigentümern wird die Anfrage gestellt, die Verwaltungskosten zu überprüfen
 - Der Ausschuss wird selbst nicht aktiv und übergibt den anfragenden Eigentümern den Auftrag, allfällige Konkurrenzofferten einzuholen
 - Diese Offerten sollen dann dem Ausschuss vorgelegt werden und allenfalls anlässlich der nächsten GV zur Verfügung stehen
 - Der heutigen Verwaltung selbst, soll weiterhin Gelegenheit gegeben werden, eine aktualisierte Offerte einzureichen

Männedorf, 27. März 2018

Für das Protokoll:



Stephan G. Meier

- Projekt «Elektrofahrzeuge» Bellagio
- «Ratgeber für die Installation von Ladesystemen für eFahrzeuge»
- Offerte Firma Elektronorm vom 23.03.2018
- Offerte Clean Experts vom 23.01.2018 mit Merkblatt