

Beschlussprotokoll zur 18. Ausschusssitzung Bellagio vom 25. August 2020

Ort: Wohnung Gabriel Lurz
Zeit: 19:00 – 21:40h
Anwesend: Rico Strebel für Toni Cirocco (331), Stephan Meier für Herbert Lauper (333), Gabriel Lurz (335), René Oberhänsli (337), Giuseppe Cicero (339), Hermann Krähenbühl (341).
Abwesend: --
Verwaltungsvertreter: Stephan Meier
Protokollführer: Stephan Meier

Traktanden:

1. Begrüssung

- Begrüssung durch Stephan Meier
- Rico Strebel vertritt Toni Cirocco (331) und Stephan Meier repräsentiert das Haus 333, die übrigen Häuser sind durch ihre Ausschuss-Mitglieder persönlich anwesend
- Dem Gastgeber Gabriel Lurz wird das zur Verfügung stellen des Sitzungslokals verdankt

2. Protokoll

- Die Verwaltung übernimmt die Protokollierung.

3. Abnahme Protokoll 17. Ausschuss-Sitzung

- Das Protokoll wird genehmigt und verdankt.

4. Info zu Arbeiten an der Fassade 2020

- Gemäss Generalunternehmer ist dies die letzte Behebung von Sanierungsfällen, da nun mittlerweile 10 Jahre seit der Fertigstellung verstrichen sind.
- Auf den diesjährigen durchgeführten Arbeiten besteht wieder eine Garantie von 2 Jahren.
- Es wurden bei Wohnung Beeler im Haus 333 und Wohnung Oberhänsli im Haus 337 Arbeiten durchgeführt, bei den Wohnungen Cicero und Bösch/Pap nochmals kleine Ausblühungen begutachtet, ohne dabei weitere Massnahmen zu treffen.
- Seit den Sanierungsarbeiten, bei denen das Einbringen von XPS-Platten im Sockelbereich durchgeführt wurde, scheint die aufsteigende Feuchtigkeit nun unter Kontrolle zu sein.
- Weiteres Beobachten seitens des einzelnen Eigentümers auf seinem Balkon-/Terrassenbereich ist notwendig.

5. Letzte Garantiarbeiten: Behebung der Wassereinbrüche in UN-Garage

- Es wurden die nachstehenden Stellen nochmals gerügt:
 - *Rampe rechts bei Garageneinfahrt in Fahrtrichtung Ebene 1: Schrammbord.*
 - *Von Ebene 1 zu Ebene 2 Fahrtrichtung rechts: unterhalb der Garagentorsteuerung am Boden.*
 - *Von Ebene 1 zu Ebene 2 Fahrtrichtung links oberhalb Garagentor: Kombiband erneuert bei Betonabsatz (mit den Malerarbeiten wird noch zugewartet).*
 - *Von Ebene 1 zu Ebene 2 Fahrtrichtung links oberhalb Betonabsatz: Kombiband erneuert bei Betonabsatz (mit den Malerarbeiten wird noch zugewartet).*
 - *Rampe von Ebene 3 zu Ebene 4 Fahrtrichtung links bei Garagenplatz Nr. 37: Schrammbord.*
- Bei den vorgenannten Stellen laufen nun nach Rücksprache mit Bauleitung, Herr Dominik Tanner, weitere 2 Jahre Garantie.

- Der erneute Wassereinbruch in den Hauswartzraum in der Ebene 1 wurde durch das EW Männedorf behoben.

6. Info zu LED-Beleuchtung (Gabriel Lurz)

- Treppenhäuser:
 - Gabriel Lurz hat wie besprochen, sämtliche Leuchtmittel durch LED ersetzt (4000 Kelvin «neutralweiss»).
 - im Haus 341 müssen 3 Lampen komplett ersetzt werden, da die Abdeckungen durch die Hitze der früheren Glühmittel Schaden genommen haben.
- Umgebung:
 - Gabriel Lurz hat auch hier alle Aussenlampen durch LED 7 oder 8 W ersetzt (4000 Kelvin «neutralweiss»).
 - Die anfänglich höhere Leuchtintensität wird sich noch etwas reduzieren.
- UN-Garage:
 - Der Ausschuss beschliesst, nach wie vor zuzuwarten (2 bis 5 Jahre) und weiter zu beobachten, bis Produkte verfügbar sind, die günstiger und/oder einfacher als Ersatz dienen könnten.
 - Die in letzter Zeit zu ersetzenden Notleuchten mit Akku wurden von der Verwaltung jeweils bereits durch LED-Leuchten ersetzt.
- Der Einsatz von Gabriel Lurz wird verdankt, dadurch konnte die Gemeinschaft wesentlich günstiger den Ersatz durchführen.

7. Verkleidung Betonwand bei Eingang zu UN-Garage, Ebene 4 (Briefkästen 333-341)

- Die kurzfristig eingeholte Offerte über CHF 4'281.10 für die Verkleidung mit einer hinterlüfteten Alu-Blech-Abdeckung scheint dem Ausschuss als unverhältnismässig für den Nutzen, auch wird die Langlebigkeit (Beschädigungen durch Benutzung, wie z.B. Velos befürchtet).
- Die Verwaltung hat im Vorfeld bereits die bestehende Betonwand reinigen und flicken lassen (rostiges Armierungseisen), der Maler hat einen Betonanstrich empfohlen, wenn die Wand dicht ist.
- Verwaltung und Gabriel Lurz prüfen mit dem Maler, ob anstelle der durch die Verwaltung vorgeschlagene Betonanstrich auch ein Abrieb erstellt werden könnte. Wenn die Betonwand dicht ist, soll dann die beste Möglichkeit ausgeführt werden (Anstrich oder Abrieb, je nach Langlebigkeit und bestem Kosten-/Nutzenverhältnis).

8. Infos zum ausgefallenen Sommerfest (10 Jahre Bellagio findet im Jahr 2021 statt)

- Auf Grund der Covid-19 Pandemie wurde das fest verschoben und Amadeus Morell hat über den Ausschuss die Bewohner informiert.
- Diese Absage ist von den Bewohnern mit grossem Verständnis und Zustimmung aufgenommen worden.

9. Reinigung der Sonnenstoren durch den Stockwerkeigentümer

Stephan Meier hat für sich diese Möglichkeit geprüft und hat eine Reinigung auf seine Kosten durch die Firma www.storen-reinigen.ch in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt noch nicht vor (Ausführungstermin 9.9.2020, der Ausschuss wird jedoch noch über die gemachten Erfahrungen informiert. Bei positiver Erfahrung könnte eine gemeinschaftlich organisierte Reinigung für interessierte Stockwerkeigentümer durchgeführt werden. Die Eigentümer können bereits heute schon ihr Interesse an ihr Ausschuss-Mitglied bekunden.

10. Ordnung in den Gärten (ausschliessliches Nutzungsrecht) / Rückschnitt der Hecken

Dieses Thema begleitet uns leider schon seit Jahren und ist nach wie vor nicht überall zufriedenstellend ausgeführt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gärten gemäss

dem Nutzungs- und Verwaltungsreglement so zu pflegen sind, dass sie gemäss Ziff. B 3 «...der Wert oder das gute Aussehen der Gebäude leidet» oder gemäss Ziff. D 2 «... das Bauwerk ein gutes Aussehen bewahrt...».

Zudem erlauben wir nochmals den Hinweis, dass die privaten Hecken so unter Schnitt zu halten sind, dass sie weder die Bewohner beim Begehen der Wege behindern noch durch zu starkes Wachstum die gemeinschaftliche Beleuchtung und/oder die Bewegungsmelder zuwachsen, so dass die Funktion dadurch eingeschränkt wird.

11. Themen für die GV vom Di, 20.10.2020, 19.00 Uhr

- Prüfung der Möglichkeit der Installation einer Fotovoltaik-Anlage, Bewilligung der Kosten für eine erste Analyse (pro Häusertyp (331/333/335 und 337/339/341) jeweils CHF 1'500.00, somit CHF 3'000.00, Offerte folgt für die GV durch Firma www.solaralliance.ch.
- Bedarfsabklärung für die Anschaffung eines Elektromobils zwecks künftiger Strategie/Entwicklung für eine allfällige Planung zu den Erschliessungen der Garagenplätze mit Ladestationen mit Lastmanagement-System.
- Sommerfest 2021
- Reinigung der Leitungen der kontrollierten Wohnungslüftung. Die Offerten, die die Verwaltung vor 3 Jahren eingeholt hat, werden nochmals erneuert. Dabei könnte die alljährlich stattfindende Reinigung der Lüftungsgeräte mit Filterwechsel (im Abonnement) mit diesem Vorhaben der Leitungsreinigung kombiniert werden.

12. Nächste Ausschuss-Sitzung, Datum, Ort

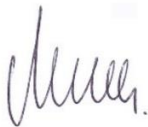
- Stephan Meier setzt ein Doodle für den Zeitraum ca. April/Mai 2021 auf.
- Giuseppe Cicero stellt sich als Gastgeber zur Verfügung, besten Dank dafür.

13. Varia

- Die Kanalreinigung der gemeinschaftlichen Abwasserleitungen inkl. Waschküchen findet alle 3 Jahre statt. Nächster Termin wird durch die Firma Schneider für Oktober 2020 avisiert werden.

Männedorf, 31. August 2020

Für das Protokoll:



Stephan G. Meier