

Eigentümerserversammlungsprotokoll

Versammlung: EINLADUNG: 1. ordentliche Generalversammlung der Untergemeinschaft Photovoltaik-Anlage (UG PVA)
 Version: veröffentlicht | 1 | 10.11.2023 | 13:22:03
 Datum | Uhrzeit: 24.10.2023 | 22:00 - 23:20 Uhr
 Versammlungsort: Gasthof Löwen "Theaterfoyer" (Gewölbekeller), Seestrasse 595, 8706 Meilen
 Beschlussfähig: Ja [36 von 39 Anwesend / Vertreten] [Quoten 0 von 0]
 Versammlungsleiter: Stephan G. Meier
 Protokollführer: Selina Mächler
 Liegenschaft(en): (21-1) UG PVA Alte Landstrasse 341 Alte Landstrasse 341 8708 Männedorf CH
 (21-2) UG PVA Alte Landstrasse 339 Alte Landstrasse 339 8708 Männedorf CH
 (21-3) UG PVA Alte Landstrasse 337 Alte Landstrasse 337 8708 Männedorf CH
 (21-4) UG PVA Alte Landstrasse 335 Alte Landstrasse 335 8708 Männedorf CH
 (21-5) UG PVA Alte Landstrasse 333 Alte Landstrasse 333 8708 Männedorf CH
 (21-6) UG PVA Alte Landstrasse 331 Alte Landstrasse 331 8708 Männedorf CH

Anwesenheiten

Eigentümer	Anwesend	Abwesend	Vertreten durch / E-Vote
Angelica Alvarez		✓	
Hans Peter Arn	✓		[eVote]
Mirjam Becher		✓	
Daniel Beeler	✓		[eVote]
Erica Beeler	✓		
Markus Beeler		✓	
Patrizia Boesch	✓		[eVote]
Marlene Brunner		✓	
Werner Brunner	✓		[eVote]
Barbara Carl		✓	Gabriel Lurz
Fabienne Cassol	✓		[eVote]
Giuseppe Cicero	✓		[eVote]
Antonio Cirocco	✓		[eVote]
Rosetta Cirocco	✓		
Charles-Henri De Bruyne	✓		[eVote]
Javier Bilbao de Mendizabal	✓		
Barbara de Vries-Tschudi		✓	
Uwe de Vries	✓		[eVote]
Marko Fickert	✓		[eVote]
Thomas Frei	✓		[eVote]
Doris Früh-Schwyn	✓		[eVote]
Marlies Grob		✓	
Dieter Haab	✓		[eVote]
Christoph Hiestand	✓		[eVote]
Margrit Juvalta	✓		
Hanspeter Karl		✓	
Myrio Kluser	✓		
Hermann Krähenbühl	✓		[eVote]
Rosalia Krähenbühl	✓		
Herbert Lauper	✓		[eVote]
Gabriel Lurz	✓		
Amadeus Morell	✓		[eVote]
Theresia Morell		✓	
Verena Müller-Aeppli		✓	Amadeus Morell [eVote]
René Oberhänsli	✓		[eVote]
Stefan Pap		✓	
Maria Ras Pena Kluser	✓		[eVote]
Erika Rebsamen	✓		
René Rebsamen	✓		[eVote]
Joelle Sayag-Lanoue		✓	Gabriel Lurz [eVote]
Maya Schneebeli	✓		[eVote]

René Schnieper	✓	
Cécile Stäubli	✓	Erica Beeler
Klaus-Dieter Steffan	✓	
Rosmarie Steffan	✓	
Carolina Strebel	✓	
Rico Strebel	✓	[eVote]
Priska Thalmann-Lauper	✓	
Nino Theus	✓	[eVote]
Ulrike Theus	✓	
Marco Totaro	✓	[eVote]
UG PVA	✓	
Andrea Walter	✓	
Thomas Walter	✓	[eVote]
Franz Wehrle	✓	Daniel Beeler
Karin Weibel	✓	
Thomas Weibel	✓	[eVote]
Naomi Yamanaka	✓	[eVote]
Mirco Zanré	✓	
Dominique Zimmermann	✓	
Matthias Zimmermann	✓	[eVote]

Stimm- und Quotenübersicht

Eigentümer	Objekte	Quote
(Alvarez Angelica, Totaro Marco)	1	0
Arn Hans Peter	1	0
(Becher Mirjam, Wehrle Franz)	1	0
(Beeler Daniel, Beeler Erica)	1	0
(Beeler Markus, Yamanaka Naomi)	1	0
(Boesch Patrizia, Pap Stefan)	1	0
(Brunner Marlene, Brunner Werner)	1	0
Carl Barbara	1	0
(Cassol Fabienne, Zanré Mirco)	1	0
Cicero Giuseppe	1	0
(Cirocco Antonio, Cirocco Rosetta)	1	0
(De Bruyne Charles-Henri, de Mendizabal Javier Bilbao)	1	0
(de Vries-Tschudi Barbara, de Vries Uwe)	1	0
Fickert Marko	1	0
Frei Thomas	1	0
Früh-Schwyn Doris	1	0
(Grob Marlies, Lurz Gabriel)	1	0
Haab Dieter	1	0
Hiestand Christoph	1	0
Juvalta Margrit	1	0
Karl Hanspeter	1	0
(Kluser Myrio, Ras Pena Kluser Maria)	1	0
(Krähenbühl Hermann, Krähenbühl Rosalia)	1	0
(Lauper Herbert, Thalmann-Lauper Priska)	1	0
(Morell Amadeus, Morell Theresia)	1	0
Müller-Aeppli Verena	1	0
Oberhänsli René	1	0
(Rebsamen Erika, Rebsamen René)	1	0
Sayag-Lanoue Joelle	1	0
Schneebeli Maya	1	0
Schnieper René	1	0
Stäubli Cécile	1	0
(Steffan Klaus-Dieter, Steffan Rosmarie)	1	0
(Strebel Carolina, Strebel Rico)	1	0
(Theus Nino, Theus Ulrike)	1	0
UG PVA	1	0
(Walter Andrea, Walter Thomas)	1	0
(Weibel Karin, Weibel Thomas)	1	0
(Zimmermann Dominique, Zimmermann Matthias)	1	0

Traktanden

1. Begrüssung	[Information]	
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit	[Information]	
3. Wahl Protokollführer*in	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
4. Wahl Stimmzähler*in	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
5. Genehmigung der Traktanden	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
6. Genehmigung Protokoll ausserordentliche Generalversammlung der UG PVA vom 25. Oktober 2022	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
7. Eintritt Rechtsnachfolgerin in UG PVA	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
8. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Eintritt Rechtsnachfolgerin in UG PVA	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
9. Vorstellung und Abnahme der Investitionskosten für die PVA	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
10. Finanzierung	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
11. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Finanzierung	[Einfaches Mehr]	KEINE ABSTIMMUNG
12. Wahl Vertreter und Stellvertreter der UG PVA	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
13. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Gutachten über den Zustand der Flachdächer	[Einfaches Mehr]	KEINE ABSTIMMUNG
14. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Auswirkungen der Rechtsverwahrung seitens Alfred Biggel / Baustopp der PVA auf der Liegenschaft Alte Landstrasse 339	[Qualifiziertes Mehr]	KEINE ABSTIMMUNG
15. Antrag Alfred Biggel: Rechtsverwahrung	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
16. Antrag Alfred Biggel mit Rücksprache Verwaltung: Vertrag über Nutzung der Gebäudedächer zur Gewinnung von Solarstrom	[Einfaches Mehr]	ANGENOMMEN
17. Diverses	[Information]	

1. Begrüssung

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Der Vorsitzende begrüsst die Miteigentümer der UG PVA zur 1. ordentlichen Generalversammlung herzlich. Die Versammlung beginnt um 22:00 Uhr, im Anschluss an die 13. ordentliche Versammlung der STWEG.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Es sind 36 von 39 Miteigentumsanteilen anwesend oder vertreten. Der unverkaufte Miteigentumsanteil der Wohnung B.31 von Freddy und Monika Biggel wird als abwesend gewertet. Zudem sind Hanspeter Karl und René Schnieper nicht anwesend oder vertreten, so dass 36 Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Die Versammlung ist demnach beschlussfähig und das absolute Mehr beträgt 19.

Herr Freddy Biggel hat zwar dem Vorsitzenden im Vorfeld und auch anlässlich der GV der STWEG vom 24.10.2023 seine Bereitschaft zum Beitritt in die UG PVA in Aussicht gestellt, konnte sich aber heute Abend noch nicht definitiv entscheiden.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit E-Mail vom 6.11.2023 teilte Freddy Biggel Nachstehendes mit (Auszug):

"Wenn ich das richtig verstanden habe, wird die Untergemeinschaft aufgelöst und ICH beteilige mich auch an der PV Anlage. Meine Zustimmung hast Du dazu." (Zitat Ende)

An der für den Dienstag, 28.11.2023, einberufenen Ausschuss-Sitzung werden wir als Verwaltung das weitere Vorgehen in Bezug auf die UG PVA, Dachnutzungsvertrag, Teile der bereits vor zwei Jahren beschlossenen Änderung am Nutzungs- und Verwaltungsreglement etc. im erweiterten Ausschuss besprechen.

Nach Meinung der Verwaltung sind viele Themen durch den nun kürzlich erklärten Beitritt von Freddy und Monika Biggel in die UG PVA obsolet, da dadurch die STWEG und die UG PVA mit allen 39 Miteigentümern identisch sind. Es soll somit die Auflösung der UG PVA in Angriff genommen werden.

Der Vorsitzende ist über diese kürzliche Entwicklung persönlich sehr erfreut.

Gerne informieren wir als Verwaltung mittels Protokoll der Ausschusssitzung über die weitere Vorgehensweise.

3. Wahl Protokollführer*in

Als Protokollführerin wird Frau Selina Mächler vorgeschlagen.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Als Protokollführerin wird Frau Selina Mächler gewählt.

Einfaches Mehr

Ergebnis: **ANGENOMMEN**



JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

4. Wahl Stimmzähler*in

Als Stimmzähler wird Herr Stephan G. Meier vorgeschlagen.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Die Mehrheit der Eigentümer stimmt via Woonig App ab, die übrigen Eigentümer resp. deren Stimmen werden vom Vorsitzenden aufgenommen und manuell im Woonig eingepflegt.

Stephan Meier wird als Stimmzähler gewählt.

Einfaches Mehr

Ergebnis: **ANGENOMMEN**



JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

5. Genehmigung der Traktanden

Anträge konnten formuliert bis zum Montag, 2. Oktober 2023, bei der Verwaltung eingereicht werden. Es werden durch Andrea und Thomas Walter mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 4 Anträge eingereicht, die unter den Traktanden Nr. 8, 11, 13 und 14 in die Traktandenliste aufgenommen wurden.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Die Traktanden werden in der vorgeschlagenen Reihenfolge behandelt und genehmigt.

Einfaches Mehr

Ergebnis: **ANGENOMMEN**



JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

6. Genehmigung Protokoll ausserordentliche Generalversammlung der UG PVA vom 25. Oktober 2022

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Das Protokoll vom 25.10.2022 wird genehmigt.

Einfaches Mehr

Ergebnis: **ANGENOMMEN**



JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

7. Eintritt Rechtsnachfolgerin in UG PVA

Es wird informiert, dass mit dem Verkauf der Wohnung von Mike & Yolanda Tschertter die neue Eigentümerin, Frau Doris Früh, der UG PVA beitreten soll, um diesen Miteigentumsanteil von 1/39 zu übernehmen.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Es wird informiert, dass mit dem Verkauf der Wohnung von Mike & Yolanda Tschertter die neue Eigentümerin, Frau Doris Früh, der UG PVA beitreten soll, um diesen Miteigentumsanteil von 1/39 zu übernehmen.

Der Antrag wird angenommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: **ANGENOMMEN**



JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

8. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Eintritt Rechtsnachfolgerin in UG PVA

Gemäss Antrag vom 11. Oktober 2023:

An der PVA-Anlage können sich nur Mitglieder der UG PVA finanziell beteiligen.

Finanziell nicht beteiligte STWEG Eigentümer können sich einkaufen. Aus der UG PVA austretende Eigentümer können ihre Anteile übertragen.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Es wird darüber diskutiert, dass momentan nur 38 und nicht 39 Miteigentümer in der UG PVA beteiligt sind. Somit müssen effektiv 38 Miteigentümer den ganzen Aufwand bezahlen. Nach Meinung des Vorsitzenden sollte aber nach wie vor gewährleistet sein, dass, wenn Herr Freddy Biggel die Wohnung verkaufen würde, der neue Käufer beitreten und den 39. Anteil übernehmen kann. Es wird daraufhin erklärt, dass es fix 39 Miteigentumsanteile seien und zur Zeit ein Miteigentumsanteil einfach nicht verkauft ist.

Der Antrag soll abgeändert werden: Es sollen nur STWE-Eigentümer in der UG PVA Mitglieder sein.

Es wird vorausgesetzt, dass ein neuer Käufer einen Miteigentumsanteil an der UPG PVA übernehmen muss. Wenn eine Wohnung verkauft wird, muss der bisherige Stockwerkeigentümer den neuen Käufer darauf aufmerksam machen, dass die UG PVA existiert und ein Miteigentumsanteil von 1/39 zu übernehmen sei. Dies sollte am Besten auch im Kaufvertrag erwähnt werden.

Der Antrag wird wie folgt neu formuliert:

An der PVA können sich nur Mitglieder der UG PVA, die gleichzeitig auch STWE-Eigentümer der STWEG Alte Landstrasse 331-341 sind, finanziell beteiligen.

Der Antrag wird angenommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

9. Vorstellung und Abnahme der Investitionskosten für die PVA

Es liegen die aktuellste Zusammenstellungen der Solar Alliance AG "Eckdaten" vom 02.10.2023 sowie "Kostenplanung" vom 27.09.2023 mit Investitionskosten über CHF 446'240.00 inkl. MWST (brutto) vor. Unter Berücksichtigung der staatlichen Fördergelder von CHF 56'219.00 und der regionalen Fördergelder von CHF 44'975.00 verbleibt ein Eigenkapitalbedarf von netto CHF 345'046.00 (vorher CHF 262'600.00).

Es wird zudem festgehalten, dass der Miteigentumsanteil (1/39) unter Berücksichtigung des allfälligen Wegfallens der Fördergelder wie folgt beträgt:

CHF 11'450.00 (bisher CHF 9'350.00, bei Wegfallen der staatlichen Fördergelder von CHF 56'219.00 und der regionalen Fördergelder über CHF 44'975.00)

CHF 10'300.00 (bisher CHF 8'200.00, bei Wegfallen der regionalen Fördergelder über CHF 44'975.00)

CHF 10'000.00 (bisher CHF 7'900.00, bei Wegfallen der staatlichen Fördergelder über CHF 56'219.00)

CHF 8'850.00 (bisher CHF 6'750.00, bei Erhalt der staatlichen Fördergelder von CHF 56'219.00 und der regionalen Fördergelder über CHF 44'975.00)

Der verbleibende Miteigentumsanteil (1/39) von Alfred & Monika Biggel soll nach wie vor zu einem späteren Zeitpunkt interessierten Miteigentümern zum Verkauf stehen. Alfred Biggel hat jedoch gegenüber dem Vorsitzenden angedeutet, ab dem Zeitpunkt der Nutzung des Eigenstroms (zweiten Phase der Projektplanung als Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV), die erste Phase basiert auf der Einspeisung des produzierten Stroms an das EW Männedorf sog. "Eigenstrom X-Modell") am Erwerb dieses Miteigentumsanteils interessiert zu sein.

Abnahme der definitiven Investitionskosten über CHF 446'240.00 (brutto), einfacher Mehrheitsbeschluss

Liegenschaften: UG PVA Alte Landstrasse 337 Alte Landstrasse 337 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 331 Alte Landstrasse 331 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 335 Alte Landstrasse 335 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 333 Alte Landstrasse 333 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 339 Alte Landstrasse 339 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 341 Alte Landstrasse 341 8708 Männedorf CH

Protokoll zum Traktandum

Der Vorsitzende stellt den Antrag vor und erklärt diesen genauer.

Bezüglich der Fördergelder kommt von einem Eigentümer der Hinweis, dass die UG PVA die Fördergelder vom Gemeinde und Bund erst beantragen kann, wenn das Projekt fertig ist. Dies war aber bereits bekannt, weshalb die Verwaltung den Antrag gemäss Traktandum 10 nachfolgend gestellt hat.

Das Projekt selbst kann aber bereits beim Bund vorangemeldet werden. Dies wird der Vorsitzende noch genauer mit Herr Aurel Natarop von der Solar Alliance AG besprechen und abklären.

Der Antrag wird angenommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 34

NEIN 0

ENTHALTEN 2

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: (Alvarez Angelica, Totaro Marco), Juvalta Margrit

10. Finanzierung

Die Finanzierung soll - wie bereits an der GV vom 26.10.2021 bestimmt und an der a.o. GV vom 25.10.2022 bestätigt - wie folgt erfolgen:

Häuser 331 / 335 / 335: Entnahme aus dem Erneuerungsfonds (Es sind alle 27 Miteigentümer beteiligt).

Häuser 337 / 339 / 341: Einschuss durch die beteiligten Miteigentümer (Es sind 11 Miteigentümer beteiligt, 1/39 Miteigentümeranteil frei verbleibend).

Bis zum Erhalt der Fördergelder soll für den Gesamtbetrag von CHF 101'194.00 eine Zwischenfinanzierung über alle 6 Erneuerungsfonds der Untergemeinschaften erfolgen, so dass für die

Häuser 337 / 339 / 341 der Nettobetrag über CHF 8'850.00 je Miteigentümer (1/39) durch die Verwaltung in Rechnung gestellt

und bei den

Häusern 331 / 333 / 335 der Nettobetrag je Miteigentümer (1/39) über den jeweiligen Erneuerungsfonds der Untergemeinschaft (Haus)

bezogen wird.

einfacher Mehrheitsbeschluss

Liegenschaften: UG PVA Alte Landstrasse 337 Alte Landstrasse 337 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 331 Alte Landstrasse 331 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 335 Alte Landstrasse 335 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 333 Alte Landstrasse 333 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 339 Alte Landstrasse 339 8708 Männedorf CH,
UG PVA Alte Landstrasse 341 Alte Landstrasse 341 8708 Männedorf CH

Protokoll zum Traktandum

Kleine Ergänzung zur Beschreibung des Traktandum; Im Traktandum bei der Bezahlung steht 331 / 335 / 335 aber natürlich sollte korrekt wie folgt heissen:

Häuser 331 / 333 / 335: Entnahme aus dem Erneuerungsfonds (Es sind alle 27 Miteigentümer beteiligt).

Man rechnet mit Fördergelder von ca. CHF 100'000.00. Da man diese aber noch nicht bei Inbetriebnahme beziehen kann, benötigt es die Zwischenfinanzierung über den Fonds.

Der Antrag wird angenommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

11. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Finanzierung

Gemäss Antrag vom 11. Oktober 2023:

Beim Start dieser Sitzung sind 38 Mitglieder in der UG PVA: Die finanzielle Beteiligung beträgt jeweils 1/38 (z.B. aus dem Fonds, Einschuss, etc.), d.h. CHF 9'080 pro Mitglied. (Die Fördergelder sind in diesem Betrag bereits abgezogen.)

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Die Antragsteller erklären den Antrag genauer und es wird darüber diskutiert. Es stellt sich die Frage, wer den 39stel Anteil übernimmt und somit bezahlt. Herr Marko Fickert stellt sich zur Verfügung und übernimmt den 39stel interimsmässig.

Wenn die Eigentümer Freddy und Monika Biggel zu gegebener Zeit doch noch beitreten möchten, muss Marko Fickert seinen hier erworbenen Anteil wieder übergeben. Es handelt sich somit lediglich um eine Zwischenfinanzierung.

Um den Entscheid von Herr Freddy Biggel voranzutreiben, müssen sich er und seine Frau Monika bis zum 15. Dezember 2023 entscheiden, ob sie der UG PVA beitreten möchten oder nicht.

Somit wird der Antrag irrelevant und wird von den Antragstellern zurückgezogen.

Die UG PVA bedankt sich bei Herr Fickert.

Traktandum ist nicht abstimmungsrelevant

12. Wahl Vertreter und Stellvertreter der UG PVA

Die UG PVA soll im internen Verkehr mit der Verwaltung der STWEG Alte Landstrasse 331-341 und auch im Verkehr mit Dritten **einen Vertreter und einen Stellvertreter bestimmen und wählen.**

Diese sind für ein Betriebsjahr mittels einfachem Mehrheitsbeschluss bis zur nächsten ordentlichen Versammlung zu wählen.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Die UG PVA soll im internen Verkehr mit der Verwaltung der STWEG Alte Landstrasse 331-341 und auch im Verkehr mit Dritten einen Vertreter und einen Stellvertreter bestimmen und wählen.

Vorgeschlagen werden die Herren Thomas Frei und Gabriel Lurz als offizielle Vertreter, welche von der Untergemeinschaft zu wählen sind.

Der Antrag wird angenommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 31

NEIN 0

ENTHALTEN 5

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Carl Barbara, Frei Thomas, (Grob Marlies, Lurz Gabriel), Juvalta Margrit, Sayag-Lanoue Joelle

13. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Gutachten über den Zustand der Flachdächer

Gemäss Antrag vom 11. Oktober 2023:

Vor dem Bau der PV-Anlage wird ein Gutachten über den Zustand der Flachdächer erstellt.

Im Falle von Mängeln an den Flachdächern wird der Start für den Bau der PV-Anlage von der UG PVA überprüft.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Der Vorsitzende erklärt, dass es rein physikalisch schwer ist, einen Dachzustand zu bewerten. Eine visuelle Kontrolle findet ja bereits jedes Jahr statt.

Die einzig richtige Vorgehensweise wäre nach seiner Meinung, einen Kontrollstutzen in das Flachdach des Hauses 339 einzubauen. Dies bedeutet jedoch, dass das gesunde Flachdach durchbohrt wird. Auf diese Weise kann eruiert werden, ob das Flachdach unter der wasserführenden Isolation feucht ist. Dies wird aber normalerweise erst bei einem Schadenfall umgesetzt und nicht bereits im Vorfeld. Es gibt keine Garantie auf ein trockenes Flachdach und jede Kontrolle ist lediglich eine Momentaufnahme des Zustandes.

Es werden von der Untergemeinschaft noch weitere Gründe in die Diskussion eingebracht, welche aufzeigen, dass auf ein solches Gutachten verzichtet werden kann. Man könnte Tausende von Franken ausgeben, ohne wirklich etwas zu bewirken.

Aufgrund diesen Begründungen entscheiden sich die Antragssteller dazu, den Antrag zurückzuziehen.

Traktandum ist nicht abstimmungsrelevant

14. Antrag von Andrea und Thomas Walter: Auswirkungen der Rechtsverwahrung seitens Alfred Biggel / Baustopp der PVA auf der Liegenschaft Alte Landstrasse 339

Gemäss Antrag vom 11. Oktober 2023:

Es wird erst dann eine PV-Anlage auf dem Haus Alte Landstrasse 339 (Haus B) gebaut, wenn die Auswirkungen aus dem Antrag Biggel (Rechtsverwahrung: Gutachten für Haus B DG, Lastenausgleich bei «Wertverminderung») verbindlich geklärt sind.

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Der Vorsitzende erklärt, dass es nicht wirklich etwas bringt, vorläufig auf dem Haus 339 keine PVA zu installieren, da Herr Freddy Biggel immer noch darauf klagen könnte, dass ihm die (See-)sicht im Bereich des Hauses 333 (E) genommen würde.

Es wird noch die Angst vom Blenden durch die Sonnenstrahlung der PV-Anlagen geäußert, welche aber unbegründet scheint, dass auf Grund der hier vorliegende Ost-West-Ausrichtung der Panels. Zudem wird erklärt, dass diese PV-Anlagen relativ schnell mit Dreck usw. verschmutzt sind und somit auch nicht mehr so stark reflektieren. Eine Reinigung selbst ist aber in einem Intervall von schätzungsweise ca. 3 - 5 Jahren notwendig.

Aufgrund diesen Begründungen entscheiden sich die Antragssteller dazu, den Antrag zurückzuziehen.

Traktandum ist nicht abstimmungsrelevant

15. Antrag Alfred Biggel: Rechtsverwahrung

Der Antragsteller erläuterte seinen Antrag an der STWE-Versammlung Alte Landstrasse 331-341. Es wird auf das Schreiben vom 30.8.2023 rev. 9.10.2023 (Eingang bei der Verwaltung am 20.9.2023 resp. 10.10.2023) verwiesen.

Wesentliche Punkte, die durch die UG PVA zu erfüllen sind:

- **Nachteile, Schäden etc. infolge Bauvorgang**
- **kein Zutritt zu Attika-Wohnung B.31**
- **Erstellung eines Gutachtens über den Zustand der Flachdächer**
- **Erstellung eines Gutachtens über die Auswirkung der PVA auf die Deckenkühlung**

einfacher Mehrheitsbeschluss

NB: Der Antragsteller hat am 9.10.2023 den Antrag vom 30.8.2023 redigiert (es fehlte die Hausnummer "337").

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Es wird über den Antrag von Herr Freddy Biggel diskutiert. Die Untergemeinschaft ist sich einig, keine weiteren Massnahmen zu ergreifen und nimmt die Rechtsverwahrung so zur Kenntnis.

Dass Herr Freddy Biggel den Zutritt zu seiner Wohnung nicht gewähren möchte, ist gemäss Ansicht des Vorsitzenden sein gutes Recht. Die UG PVA muss also in Betracht ziehen, mit einer Leiter die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Dieser Umstand ist bereits Gegenstand der Projektierung.

Von einem Eigentümer kommt noch der Einwand, dass man je nach Standort die Panels 2-mal pro Jahr reinigen sollte. Es wird auf die Ausführungen unter Traktandum 14 verwiesen.

Die Rechtsverwahrung wird zur Kenntnis genommen.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

16. Antrag Alfred Biggel mit Rücksprache Verwaltung: Vertrag über Nutzung der Gebäudedächer zur Gewinnung von Solarstrom

Es wird auf den beigefügten Antrag von Alfred Biggel vom vom 19.9.2023 resp. 9.10.2023 rev. verwiesen. Der Antragsteller erläuterte seinen Antrag an der STWE-Versammlung Alte Landstrasse 331-341.

Bemerkung der Verwaltung: Durch die Nutzung der gemeinschaftlichen Flachdächer der STWEG Alte Landstrasse 331-341 seitens der UG PVA ist eine Regelung zwischen den beiden rechtlich, unabhängigen Gemeinschaften zwingend notwendig. Die Verwaltung begrüsst deshalb eine Vereinbarung zwischen den beiden Parteien und hat den ursprünglichen, durch den Antragsteller zur Verfügung gestellten Mustervertrag der "Swissolar" zum hier vorliegenden Entwurf miterarbeitet.

einfacher Mehrheitsbeschluss, Beauftragung an den Vertreter der UG PVA zum Abschluss des Vertrags über die Nutzung der Gebäudedächer zur Gewinnung von Solarstrom mit dem Vertreter der Verwaltung der STWEG Alte Landstrasse 331-341.

NB: Der Antragsteller hat am 9.10.2023 den Antrag vom 19.9.2023 redigiert (es fehlte die Hausnummer "337").

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

Der Vorsitzende erläutert den Antrag und rät der Untergemeinschaft, den Vertrag abzuschliessen.

Er erklärt aber, dass man bis zum 15. Dezember 2023, also bis zum Bescheid von Herr Alfred Biggel, zuwarten sollte.

Herr Thomas Frei und Gabriel Lurz werden mit der Verwaltung diesen Vertrag abschliessen. Wie in der 13. ordentlichen Versammlung beschlossen, ohne Bezahlung einer Entschädigung für die Flachdachnutzung.

Einfaches Mehr

Ergebnis: ANGENOMMEN

JA 35

NEIN 0

ENTHALTEN 1

Mit Nein gestimmt: -

Enthaltungen: Juvalta Margrit

- Nächste Versammlung im Anschluss an GV STWEG: ca. Oktober 2024, 20.45 Uhr (genaues Datum wird im Frühling 2024 als "Save the Date" bekanntgegeben)
- Varia

Liegenschaften: Alle

Protokoll zum Traktandum

- Nächste Versammlung im Anschluss an GV STWEG: ca. Oktober 2024, 20.45 Uhr (genaues Datum wird im Frühling 2024 als "Save the Date" bekanntgegeben)

Varia

- Speicher zur PV-Anlage: Da im Projekt bewusst keine Akkus vorgesehen sind, sollte möglichst viel Eigenverbrauch des produzierten Stroms betrieben werden. Demnach sollten Strombezüger wie Erdsonden (EKZ), Elektroautos in einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) integriert werden. Es könnten auch externe Nebengebäude wie z.B. die Überbauung Mooshalde beliefert werden.
- Bezogener Verbrauch der PVA: Der Verbrauch kann nicht genau zugewiesen werden und der ins Netz eingespiesene Strom wird als Rückvergütung der UG PVA gesamthaft gutgeschrieben.
- Es wird erklärt, dass es aber kaum Überschuss geben wird, da die Wärmepumpen womöglich fast allen Strom verbrauchen, allenfalls in den Frühjahres- und Sommermonaten. Solange man keinen Speicher hat, muss der allfällige Überschuss ins Netz eingespiesen werden. Beim "EKZ Eigentstrom Modell", das einem ZEV gleichkommt, müssen alle Eigentümer einverstanden sein, damit dies zustande kommen kann. Dieses soll von Anfang an angewendet werden, in einem zweiten Schritt gegebenenfalls dann der ZEV über das EW Männedorf. In der Arbeitsgruppe werden nochmals verschiedene Varianten und Möglichkeiten geprüft.

Anmerkung der Verwaltung gemäss E-Mail Rico Strebel vom 1.9.2023 (Zitat):

"Grundsätzlich wäre ein ZEV durchaus möglich. Das EW Männedorf bietet dieses Modell nicht an, d.h. es müsste ein Drittanbieter für die Abrechnung der einzelnen Bezüger beauftragt werden oder die Verwaltung übernimmt diese Aufgaben. Bei bestehenden Gebäuden macht jedoch ein ZEV wenig Sinn, da grosse Anpassungen in den Hauptverteilungen notwendig sind. Kurz, pro Haus gäbe es dann einen Hauptzähler vom EW, die restlichen, privaten, Zähler werden durch die ZEV verwaltet.

Als Alternative bietet das EW das sogenannte Praxismodell (e.g. EKZ Eigenstrom-Modell) an.

Beim Praxismodell nach ECom (Eidgenössische Elektrizitätskommission) müssen zwingend Smart-Meter eingesetzt werden. In Männedorf haben wir noch keine solchen Zähler im Einsatz. Ich rechne mit einem Rollout frühesten im 2025/26.

Bis die Smart-Meter ausgerollt sind, gibt es jedoch die Möglichkeit, mit dem schriftlichen Einverständnis aller Stockwerkeigentümer, das einfache Praxismodell anzuwenden. Beim einfachen Praxismodell kann nicht zugeordnet werden, wer den eigens produzierten Solarstrom bezieht.

Jeder Bezüger erhält nach wie vor die Stromabrechnung vom EW. Der gesamte Eigenverbrauch wird zum Standard-Energietarif rückvergütet. Dieser müsste mit einem Schlüssel den Bezügern verteilt werden oder er fliesst in eine gemeinsame Kasse für die Amortisation der PV-Anlage oder in den Erneuerungsfond. Gleiches gilt für den Strom der nicht vor Ort verbraucht wird und in das Netz zurückgeliefert wird, Vergütung gemäss dem Rücklieferungstarif. Finanziell profitiert so die ganze Eigentümergemeinschaft, einfach nicht jeder einzelne.

In der Beilage noch das beschriebenen EW Praxismodell" (Zitat Ende)

Die Versammlung wird um ca. 23:20 Uhr beendet.

Anhänge:

EVG_Energieversorgung_Männedorf.pdf

Hinweis:

Die Beschlüsse gelten als genehmigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats, nachdem sie der Verwaltung und/oder dem Richter zur Kenntnis gebracht worden sind, von einem Eigentümer schriftlich angefochten werden.

Das Protokoll wurde maschinell generiert und ist ohne handschriftliche Unterschrift gültig.

ANHANG

17. Diverses

EVG_Energieversorgung_Männedorf.pdf



Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG)
Fachbereich Energieversorgung (EVM)

26. Januar 2023

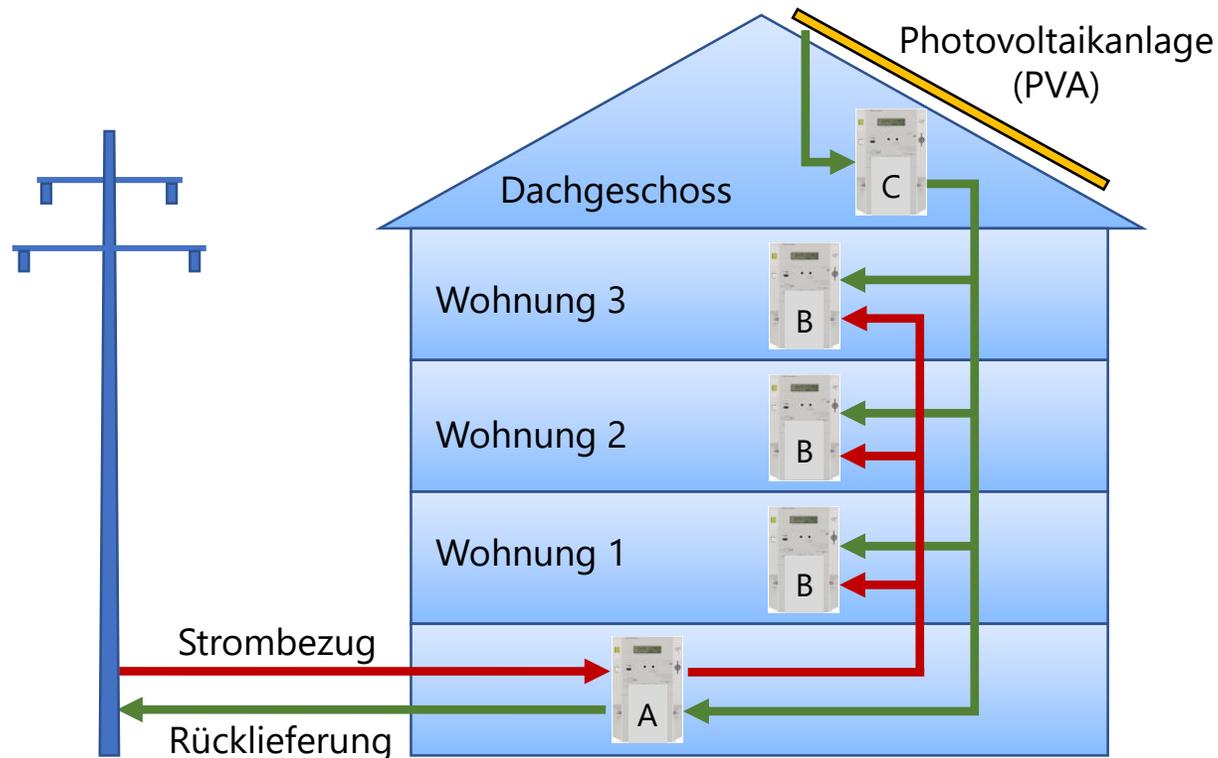


Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG)

- Ein Eigenverbrauch in mehreren Verbrauchsstätten liegt auch dann vor, wenn der produzierte Strom auch von Dritten verbraucht wird, wie z. B. in einem Mehrfamilienhaus. Bedingung dafür ist, dass der Eigenverbrauch elektrisch realisiert wird (nur ein Anschluss ans Netz der Energieversorgung) sowie die Strombezüger auch Eigentümer der Wohnung sind und mit dieser Abrechnungsart einverstanden sind.
- Die EVM rechnet weiterhin die einzelnen Wohnungszähler ab, d.h. der gesamte genutzte Strom wird den Wohnungseigentümer in Rechnung stellt.
- Die EVM vergütet dem Anlageneigentümer bzw. dem Vertreter summarisch den gesamten Eigenverbrauch zum aktuellen Standardtarif abzüglich einer möglichen Dienstleistungsgebühr von 1Rp./kWh.
- Bei Abnahme der Energie durch die EVM wird die Überschussproduktion zu den Konditionen gemäss den aktuellen Stromtarifen für die Rücklieferung elektrischer Energie vergütet.
- Der monatliche Grundpreis für die Zähler richtet sich nach den aktuellen [Stromtarifen](#).
- Wichtig: In diesem Modell ist eine zeitkongruente Zuordnung Produktion/Bezug nicht möglich. (Wird erst mit dem Einsatz von Smart-Metern möglich sein). Eine Aufteilung der Gutschrift auf die teilnehmenden Parteien ist Sache der EVG.
- Für die administrative Einrichtung des Eigenverbrauchs nach diesem Modell kann eine einmalige Pauschale von 500 CHF exkl. MWST in Rechnung gestellt werden.
- Für die jährliche Gutschrift ist eine Bankverbindung anzugeben.
- Es ist eine Kopie des Vertrags der EVG zwischen den Parteien der EVM abzugeben.



Prinzip Praxismodell EVG



- Sämtliche Zähler sind Eigentum der EVM
- Die Abrechnung des gesamten Strombezugs (Netz und PVA) erfolgt über die EVM nach dem aktuellen Tarif
- Bei Abnahme der Energie durch die EVM wird die Überschussproduktion zu den Bedingungen gemäss den aktuellen Stromtarifen für die Rücklieferung elektrischer Energie vergütet.
- Die Aufteilung der Gutschrift auf die einzelnen Parteien oder evt. in einen Erneuerungsfond ist Sache der EVG
- Bedingung: Einverständnis aller Eigentümer

A - Überschusszähler (Netzbezug / Rücklieferung)

B - Bezügerzähler inkl. Eigenverbrauch EVM

C - PV Produktionszähler (zwingend bei Anl. >30kWp)



Kontakt:

Gemeinde Männedorf
Energieversorgung
Saurenbachstrasse 6
8708 Männedorf

044 921 67 87

strom.infrastruktur@maennedorf.ch