

Beschlussprotokoll zur 24. Ausschuss-Sitzung Bellagio vom Dienstag, 28. November 2023

Ort: Wohnung Freddy Biggel
Zeit: 17:30 – 21:30 Uhr
Anwesend: 331: Hanspeter Arn
333: Thomas Walter
335: Gabriel Lurz
337: René Oberhänsli
339: Freddy Biggel
341: Hermann Krähenbühl
Beirat/Eigentümer aus dem Fachgremium E-Mobilität/
Photovoltaik: Rico Strebel
Abwesend: PVA: Aurel Naterop Solar Alliance AG (entschuldigt)
Fachgremium E-Mobilität/Photovoltaik: Tom Frei (entschuldigt)
Verwaltungsvertreter: Stephan Meier
Protokollführer: Stephan Meier

Traktanden:

1. Begrüssung, An- und Abwesenheiten, Vertretungen

- Begrüssung durch Stephan Meier
- Alle 6 Häuser sind durch ihre Ausschuss-Mitglieder vertreten
- Rico Strebel wohnt der Sitzung als Beirat/Eigentümer aus dem Fachgremium E-Mobilität/Photovoltaik bei, Tom Frei hat sich entschuldigt
- Aurel Naterop, Solar Alliance AG, hat sich krankheitsbedingt abgemeldet (Corona)
- Dem Gastgeber Freddy Biggel wird das zur Verfügung stellen des Sitzungslokals und die Getränke verdankt

2. Protokoll

- Die Verwaltung übernimmt die Protokollierung.

3. Abnahme Protokoll 23. Ausschuss-Sitzung vom 22. August 2023

- Das redigierte Protokoll vom 22. August 2023 wird genehmigt und verdankt.

4. Projekt Photovoltaik-Anlage (PVA): Projekt Photovoltaik-Anlage: Stand der Planung, Anordnung der Panels, Standort der Gerüste

- Erste Zielsetzung ist ein möglichst hoher Eigenverbrauch des durch die PVA produzierten Stroms. Es kommt das Praxismodell EVG (Eigenverbrauchsgemeinschaft) zur Anwendung. Es wird auf das Protokoll der UG PVA vom 24.10.2023 mit Beilagen, Traktandum 17, verwiesen.
- Der Eigenverbrauch der PVA errechnet sich aus dem Delta von Stromproduktion minus Einspeisung an das EW Männedorf.
- Die Panels sind nach den vorliegenden Informationen in Serie geschaltet mit einer Ost-West Ausrichtung angeordnet.
- Es wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die die Anordnung der Panels mit dem heute abwesenden Aurel Naterop von Solar Alliance AG (SA) definitiv bestimmt. Die Arbeitsgruppe (AG) besteht aus Freddy Biggel, Gabriel Lurz und Tom Frei. Die AG wird ermächtigt, die definitive Anordnung mit der SA zu bestimmen, dadurch dürfen jedoch keine Einbussen bei der im Projekt festgesetzten Produktionsleistung entstehen.

- Die Smartmeter, bei denen dann der ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) definitiv eingeführt werden kann, kann seitens des EW frühestens ab 2026 erfolgen. Bis dahin wird das das Praxismodell EVG betrieben.
- Das Terminprogramm liegt diesem Protokoll bei.
- Reflexionen der Panels der Genossenschaft Rothus-Wies, Asylstrasse 46: Die Bewohner des Hauses 339 beklagen in den Sommermonate eine Störung durch Reflexionen der nördlich ausgerichteten Panels. Auch Hanspeter Arn im Haus 331 ist davon betroffen. Das Haus 339 wird direkt an die Genossenschaft gelangen und verlangt die Entspiegelung der Panels, die die Reflexionen bewirken. Gibt es weitere betroffene Eigentümer? Freddy Biggel macht noch die Informationen «Reflexionen an Photovoltaikanlagen» zugänglich, die dem Protokoll beigelegt sind.
- Gemäss Berechnungen seitens René Oberhänsli sind innerhalb der Überbauung von der eigenen PVA keine Reflexionen zu erwarten.

5. Elektromobilität (Lastmanagement in UN-Garage)

- Die Zahlung über die Fördergelder von CHF 25'500.00 sollte wohl noch dieses Jahr eintreffen.
- Gemäss René Oberhänsli funktioniert die Anlage einwandfrei.
- Der heute festgesetzte Verrechnungstarif von CHF 0.28 pro kWh muss aber für den Abschluss per 30.6.2024 noch angepasst werden. Diese wird seitens Tom Frei und der Buchhaltung der Verwaltung koordiniert.

6. Anträge Gabriel Lurz

- Das Woonig.ch-App ist nicht user friendly

Es fand zwischenzeitlich ein Unterredung der Verwaltung mit dem Hersteller statt, wobei einige Fehler eruiert werden konnten. Die App wird laufend verbessert und angepasst, es bestanden Probleme mit dem rechtzeitigen Zurverfügungstellen der benötigten Speicherplätze beim Start der Versammlung.

In der Anwendung muss dabei zwischen eVoting, bei dem der Eigentümer am Tage der Versammlung eine Vollmacht mit Wahlvorgabe an die Verwaltung abgibt oder Stellvertretung, bei dem der Eigentümer für die Versammlung einen Vertreter wie Verwaltung, Nachbar, Verwandter, Treuhänder etc. bestimmt, der am Tage der Versammlung aktiv für den Vollmachtgeber stimmt.

- Liftservice: Aufwand-Kosten?

Gemäss Besprechung an der GV hat die Verwaltung mit Firma KONE bereits einen Besprechungstermin am 8.12.2023 vereinbart. Nach wie vor empfiehlt die Verwaltung keinen Wechsel zu einem freien Servicetechniker wie z.B. Walder Lift. Dies begründet sich mit der Ausbildung des Personals, die heute liftypen-spezifisch ist, dem Fernzugriff, der Lieferung und Zusicherung der (langfristigen) Erhältlichkeit von Ersatzteilen. Die Mehrheit des Ausschusses möchte keinen Systemwechsel auf Grund der beschriebenen Risiken. Es kann dies jedoch hausweise entschieden werden. Die heutigen Service-Verträge sind Vollwartungsverträge.

- Die Eigentümer des Hauses 335 haben sich mit 7 zu 2 Stimmen dafür entschieden, an der Wärmebildaktion mitzumachen. (Siehe Anhang). Machen andere Häuser auch mit? Wer macht die Auftragserteilung?

Lediglich das Haus 335 ist an dieser Aktion interessiert. Die Verwaltung beauftragt die Gemeinde Männedorf. Kontaktperson ist Gabriel Lurz für das Haus 335.

7. Anträge Amadeus Morell (Gartenbetreuung vertreten durch Gabriel Lurz)

- Angebot für Sträucherpflanzung (Ich biete die Pflanzung von drei Sträuchern gratis an im Rahmen der 'Gratis-Sträucher-Aktion des Naturschutzvereins NVMU Anfang April

Nett wäre eine Spende an den Verein zur Biodiversitätsförderung von CHF 100.00. Die Sträucher sollen im Bereich zwischen Haus 335 (Nord) und Haus 341 (Süd) an der Grenze zum Grundstück Frau Hasler eingepflanzt werden. In diesem Bereich wurden die Sträucher massiv zurückgestutzt oder entfernt. Die Spende dafür wird selbstverständlich getätigt. Besten Dank dafür. Es wird um Bekanntgabe der Kontoverbindung ersucht. Es wird Amadeus Morell für seine Tätigkeit gedankt.

- Information zum vermeintlichen Rüsselkäferschaden

Der Lochfrass am Kirschlorbeer bzw. an den Bäumen am Zick-Zackweg ist eine kein Rüsselkäfer, sondern eine Krankheit, ob Pilz oder Bakterium. Es kann dagegen nicht viel unternommen werden. Die Behandlung der Pflanzen im ausschliesslichen Sonderrecht (Garten und Balkone) obliegen dem jeweiligen Stockwerkeigentümer.

- Einschätzung der Gefährlichkeit der Fassaden- und sonstigen Reinigung

René Oberhänsli und die Verwaltung hatten dies bereits im Vorfeld der GV mit dem Unternehmer, Clean Expert, Herr Reto Kunz, abgeklärt. Dieser hat dann die Infos persönlich an Amadeus Morell abgegeben und mittels E-Mail vom 2.11.2023 diese noch dokumentiert. Die E-Mail samt Beilagen liegen diesem Protokoll bei. Die Ausführung ist im Anschluss an die Installation der PVA geplant. Auf nochmalige Anfrage von René Oberhänsli und der Verwaltung an Herr Reto Kunz wurde seinerseits nochmals zugesichert, alle gesetzlichen Auflagen zu erfüllen und die Flüssigkeiten ordnungsgemäss aufzufangen und zu entsorgen.

8. Nächste Ausschuss-Sitzung: Datum (via doodle), ca. April/Mai 2024, Sitzungsort?

- Stephan Meier setzt im Frühjahr 2024 eine Doodle-Umfrage für den Zeitraum April/Mai 2024 oder vorgängig bei Bedarf auf. Thomas Walter stellt sich freundlicherweise für den Austragungsort zur Verfügung. Besten Dank dafür.

9. Varia

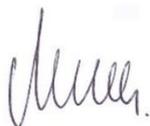
- Wassereintritt in UN-Garage: Tom Frei und Gabriel Lurz haben die Ursache abgeklärt und kommen zum Schluss, dass es sich bei beiden Wassereintritten beim Hauseingang zu Haus 333 in der 3. Ebene sowie bei Besucherparkplatz beim Hauswartzraum in der Ebene 1 um Meteorwasser handeln muss. Dazu wurde auch Wasser eingefärbt und im Aussenablauf in der Wohnung Lauper, Haus 333, eingebracht. Die Situation soll beobachtet werden. Eine ordentliche Sanierung ist sehr kostenintensiv und der Ausschuss kommt zum Schluss, dass nach einer Beobachtungsphase über die Winterzeit wohl weitere Massnahmen wie Bleche, Auffangrinnen etc. zu installieren seien, um das Wasser abzuleiten, als eine teure Untersuchung eines Spezialisten oder gar eine Sanierung anzustreben. Für die Arbeiten von Tom Frei und Gabriel Lurz wird verdankt.
- Baum an der Grenze zu Mooshalde: Die Verwaltung hat mehrmals die Verwaltung der Nachbarliegenschaften, Regimo, zum Entfernen des Baumes aufgefordert. Diese hatte sich bis anhin geweigert und auf die Verjähmung verwiesen. Dank Fotos seitens René Oberhänslis konnte aber die Verwaltung nachweisen, dass der Baum erst nach 2020 wohl ohne Zutun eines Beteiligten austrieb. Die Verwaltung ist nach wie vor in Kontakt mit Regimo. Ein weiterer Austrieb auf dem Land von Bellagio soll durch den Gärtner von Bellagio entfernt werden.

- Studienauftrag Sanierung Mooshalde: Die Verwaltung Regimo hat ihre Mieter über das weitere Vorgehen informiert. Das Schreiben im Anhang dient zur Information.
- Abplatzungen, Bildung von Blasen etc. an den Fassaden:
In der Kalenderwoche vom 23.10.2023 konnten verschiedene Arbeiten erledigt werden, so unter anderem in den Wohnungen Totaro (341), Fickert und Cicero (339) und De Bruyne/de Mendizabal (337) sowie Teile an der Nordfassade 337 und Ost-/Nordfassade 341. Daraufhin kamen weitere Meldungen die noch nicht in diesen Arbeitsgang einbezogen werden konnten: Eigentümerschaft Weibel und Arn (331) und Früh (ex-Tscherter 339). Diese werden wohl auf Grund der vorherrschenden Witterung auf Frühjahr/Sommer 2024 verschoben werden müssen. Wo bereits Arbeiten der Firma Emtre durchgeführt worden waren, konnten noch wenige Garantieansprüche geltend gemacht werden. Die meisten Arbeiten erfolgten jedoch als Unterhalt der Fassade. Die Verwaltung ersucht die Bewohner, weitere Schäden an die Verwaltung zu melden.
- Gemeinschaftlicher hochstämmiger Baum Haus 337: Dieser soll gemäss Beschluss der Bewohner des Hauses 337 nicht gefällt und wieder unter Schnitt gehalten werden und wird wie üblich von der STWEG unterhalten, wie auch beim Haus 333. Die Verwaltung wird den Gartenunterhalt entsprechend avisieren.
- Rauch aus Cheminée-Kamin in KWL Haus 331: Hanspeter Arn meldet, dass er bei Tiefdruck Kaminrauch in seiner Lüftung resp. Wohnung hat. Die Abklärungen seitens Hanspeter Arns haben ergeben, dass sich die Zuluft für die KWL (kontrollierte Wohnungslüftung) der Attika-Wohnung sehr nahe bei der Abluft der Cheminées der Wohnungen der Westseite des Hauses 331 befinden. Die Situation soll weiter beobachtet werden und gegebenenfalls die Zuluft mit einem Lüftungsrohr verlängert werden, sobald die PVA installiert ist und die Standorte der Panels bekannt sind.
- Werbung und Transparente an Geländer und Fassaden: Ausschuss und Verwaltung möchten den Eigentümern nochmals in Erinnerung rufen, dass das Anbringen von Blachen reglementarisch nicht gestattet ist. Der Hauseigentümerverband macht jedoch in der Zeit von Fussball-WM oder -EM eine Ausnahme: Die Länderflagge des favorisierten Teams darf in dieser Zeit angebracht werden!

Der Vorsitzende schliesst die Sitzung um 21.30 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für die Aufmerksamkeit sowie bei Freddy Biggel für die Gastfreundschaft.

Männedorf, 7. Dezember 2023

Für das Protokoll:



Stephan G. Meier