

STWE-Gemeinschaft
„Miralago“, Piazzogna

P R O T O K O L L

der ausser ordentlichen STWE-Versammlung

Datum und Zeit: Freitag, 10. Oktober 2025, 13.00 Uhr bzw. 13.45 Uhr
Ort: Restaurant Miralago, Piazzogna
Vorsitz: Peter Guatelli
Protokoll: Peter Guatelli

Traktanden

1. Begrüssung/Präsenz
2. Wahl des Protokollführers und der Stimmenzähler
3. Genehmigung Traktandenliste
4. Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2025
5. Diskussion und Wahl der neuen Verwaltung
6. Information Internet / Umsetzung (*keine Abstimmung*)
7. Informatives Update Heizung (*keine Abstimmung*)
8. Verschiedenes

1. Begrüssung/Präsenz

Der Verwalter eröffnet um 13:45 Uhr zur ordentlichen STWE-Versammlung.

Eingegangen sind 17 Vollmachten mit Weisungen. Diese wurden direkt im Abstimmungs-Excel eingetragen. Für diese werden keine Stimmzettel verteilt.

Die Versammlung ist mit **total 37 Kopfstimmen (17 via Weisungen, 20 vor Ort)** von total 39 und **953 Wertquoten** von insgesamt 1'000 **beschlussfähig**.

2. Wahl des Protokollführers und des Stimmzählers

Als Protokollführer und Stimmzähler wird Peter Guatelli **einstimmig festgelegt**.

3. Genehmigung Traktandenliste

Die Traktandenliste wird **einstimmig genehmigt**.

4. Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2025

Der Miteigentümer Jakob Brüning legt Widerspruch ein gegen die Anmerkung Reglement: Gemäss dem gültigen Reglement (erstellt 1984) sind die Eigentümer nach dem Kauf der Einheit für 15 Jahre verpflichtet die Wohnung über die Vermietungsfirma Holiday Home Division (Interhome) zu vermieten.

Dies können wir so nicht dem Reglement entnehmen. Im Reglement steht dazu: es wird 2.1 a.) und b). zitiert. Auch die Formulierung im Protokoll unter gleichem Punkt: «Peter Guatelli wird nochmals auf die Solohike AG zugehen und ihn auf das Reglement verweisen. Falls er sich nicht daranhält, wünschen die anwesenden Eigentümer rechtliche Schritte gegen den Eigentümer» können wir so nicht akzeptieren.

Herr Stefan Spörndli fügt an: Leider ist im Protokoll die Formulierung des Dachschadens unpräzise. Korrekt wäre: Bei Spörndlis in der Whg. B18 sind im Nov. 2024 durch eintretendes Wasser vom kaputten Dach die Decken beschädigt worden. Dies sei auch in anderen Dach-Wohnungen der Fall. Auf Kosten der Gemeinschaft werden die Decken im nächsten Frühling/Frühsummer durch den Maler behoben. Das ist in der Zwischenzeit erledigt worden.

Das Protokoll der STWE-Versammlung 2025 wird mit den eingebrachten Anmerkungen **36 Ja-Stimmen**, 1 Nein-Stimme (Herr Brüning) und keiner Enthaltung **genehmigt**.

5. Diskussion und Wahl der Verwaltung

Vorgängig zur ordentlichen Versammlung haben sich die beiden Verwaltungen Nene and Associates SA (persönlich in deutscher und italienischer Sprache) und Addissa AG Treuhand+Immobilien (infolge kurzfristiger krankheitshalber Abwesenheit des Inhabers per Brief durch Michael Städeli vorgestellt) vorgestellt.

Michael Städeli erläutert zur Information aller den abgelaufenen Findungsprozess einer neuen Verwaltung. Es wurde 11 Firmen zur Offert Stellung eingeladen. Entweder waren die Honorarvorstellungen zu hoch oder die STWEG zu gross.

Aus den weiteren Verhandlungen und Prüfungen (Referenzen) gingen dann die beiden vorgeschlagenen Verwaltungen hervor.

Wahl der neuen Verwaltung:

Die anwesenden Eigentümer haben, auf die Frage wie Sie abstimmen wollen, **eine offene Wahl via Abstimmung festgelegt**

Die Stimmen werden nach dem 4 Augenprinzip (Peter Guatelli unterstützt durch Kurt Küng) gezählt.

Verwaltung Nene and Associates SA erhält **23 Ja-Stimmen** (15 vor Ort, 8 aus Weisungen)

Verwaltung Addissa AG Treuhand+Immobilien erhält **12 Ja-Stimmen** (3 vor Ort, 9 aus Weisungen)

Bei 2 Enthaltungen.

Gemäss Reglement wird die Ernennung einer Verwaltung nach dem einfachen Mehr festgelegt.

Die Verwaltung **Nene and Associates SA, Bellinzona** ist mit **23 Ja-Stimmen** gewählt.
Gratulation

Die Delegierten erhalten durch die anwesenden Miteigentümer **einstimmig** die Kompetenz, den neuen Verwaltungsvertrag sowie für das UBS Sparkonto «Erneuerungsfonds» die Zeichnungsberechtigung mit Kollektivunterschrift zu Zweien, zu unterzeichnen. Gleichzeitig wird auch die Löschung der Unterschrift von R.Röösli eingeschlossen.

6. Information Internet / Umsetzung (keine Abstimmung)

Michael Städeli informiert über die Abklärungen bezüglich des Internets. Die STWEG hat Glück, dass eine Hotellösung durch die Firma Swisspro eingebaut wurde. So müssen die Anpassungen nur Zentral ausgeführt werden. Michael Städeli führt aus, dass in der vorgeschlagenen Lösung auch die Router zu ersetzen sind; diese wären grundsätzlich durch die Eigentümer zu berappen; im Sinne einer einheitlichen Lösung ist vorgesehen, dass die Router (Kosten pro Stück CHF 82.-) durch die Gemeinschaft übernommen werden. Es wird zwischen November 2025 und Februar 2026 eine Anpassung der Inhouse Internet Verteilung stattfinden. In den Wohnungen muss nur wenig angepasst werden. Zwei Wohnungen wurden vorgängig auf das neue System umgerüstet. Die Eigentümer haben eine gute UP- und Down-Leistung.

Es erhalten alle Wohnungen neue Router /Steckdose. **Das bedeutet, das der Zutritt in alle Wohnungen gewährt sein muss.**

Die Auftragserteilung mit Kosten von CHF 33'078.60 plus zusätzlich 40 Router zu CHF 82.- (bewilligtes Budget von CHF 50'000.- zu Lasten des Erneuerungsfond) ist am 14.10.2025 erfolgt, die Vorbereitungsarbeiten laufen. Koordiniert vor Ort wird dies durch Martina Vosswinkel mit der Swisspro.

In einer 2. Phase wird der Glasfaseranschluss in die Zentrale noch geprüft.

7. Informatives Update Heizung (keine Abstimmung)

Aufgrund der bereits abgegebenen Unterlagen erklärt Carli den Stand Oktober 2025.

Nach der Evaluation eines Planers, 4 wurden angefragt, 2 haben Offerten eingereicht, haben sich die Delegierten und die Verwaltung für die Firma Hendry entschieden.

Diese Firma wird in der 1. Phase für die Versammlung 2026 die erforderlichen Unterlagen erarbeiten, damit die Eigentümer das weitere Vorgehen festlegen können.

Stefan Spörndli bringt ein weiteres ausführendes Büro Trenta SA in Claro ein, welches gemäss seinen Informationen auch ein möglicher Interessent für dieses Arbeiten wäre.

Carli Collenberg nimmt dies entgegen und wird das Prüfen.

8. Verschiedenes

Kurt Küng bedankt sich mit einem Tessiner Spezialitätenkorb beim Bewirtschafter für die jahrelange, gute Zusammenarbeit für die STWEG.

Nächste STWE-Versammlung

Wird durch die neue Verwaltung bekannt gegeben.

Peter Guatelli schliesst die Versammlung um 14:30 Uhr und wünscht allen Eigentümern auf diesem Weg alles Gute und gute Gesundheit.

Der Vorsitzende:



Peter Guatelli

Die Protokollführerin:



Peter Guatelli

21.10.2025

Die Renomo Immobilien GmbH bedankt sich für die jahrzehntelange, angenehme, zielführende Zusammenarbeit mit den Eigentümern der STWEG Miralago und wünscht allen eine gute Zukunft.



Reto Rössli



Sandrina Guatelli



Peter Guatelli