

STWE-Gemeinschaft

„Miralago“, Piazzogna

P R O T O K O L L

der 33. ordentlichen STWE-Versammlung

Datum und Zeit: Freitag, 15. April 2016, 14.10 – 17.30 Uhr

Ort: Restaurant Miralago, Piazzogna

Vorsitz: Peter Guatelli

Protokoll: Jana Siegrist

Traktanden

1. Begrüssung/Präsenz
2. Wahl des Protokollführers und der Stimmenzähler
3. Genehmigung Traktandenliste
4. Genehmigung Protokolle der STWE-Versammlungen 2015
5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2015
6. Revisorenbericht
7. Abnahme der Jahresrechnung 2015
8.
 - a) Entlastung der Delegierten
 - b) Entlastung der Rechnungsrevisoren
 - c) Entlastung der Verwaltung
9. Antrag Fam. Zogg (Whg 034) Holzrost über Lichtschacht gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.
10. Abrechnung Sanierung 1. Etappe Häuser C+D gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.
11. Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.
12. Genehmigung des Budgets 2016 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds
16.
 - a) Verschiedenes
 - b) Termin nächste STWE-Versammlung (Vorschlag 28.04.2017)
 - c) Apèro mit anschliessender Spaghettata im Grottino

1. Begrüssung/Präsenz

Herr Guatelli begrüsst die anwesenden Eigentümer und eröffnet die ordentliche Versammlung.

Speziell begrüsst er die Herren Delegierten Dr. Michael Egel, Michael Greiner und Viktor Candinas sowie die Rechnungsrevisoren Frau Erika Ingold und Herr Kurt Küng.

Die Delegierten haben vorgeschlagen für die neuen Eigentümer eine kleine Vorstellungsrunde durchzuführen. Die anwesenden Eigentümer stellen sich kurz vor.

Herr Guatelli begrüsst den neuen Hausverwalter Herr Jörg Wandkowsky. Auch er stellt sich kurz vor.

Die Versammlung ist mit **32 Kopfstimmen** von 39 und **816 Wertquoten** von insgesamt 1'000 **beschlussfähig**.

2. Wahl des Protokollführers und der Stimmenzähler

Als Protokollführerin wird Frau Jana Siegrist **einstimmig gewählt**.

Als Stimmenzähler wird Herr Herbert Spöndli **mit seiner Enthaltung gewählt**.

3. Genehmigung Traktandenliste

Die Traktandenliste wird **einstimmig genehmigt**.

4. Genehmigung des Protokolls der STWE-Versammlung 2015

Das Protokoll der STWE-Versammlung 2015 wird **einstimmig genehmigt**.

5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2015

Herr Guatelli geht kurz auf die einzelnen Punkte aus dem Geschäftsbericht ein.

Herr Zogg stösst zur Versammlung. Die neue Präsenz ist somit wie folgt: 33 von 39 Kopfstimmen und 851 von 1'000 Wertquoten.

Herr Gantner spricht das Reglement kurz an. Er sagt, dass das neue Reglement für die nicht vermietenden Eigentümer ein Nachteil ist. Pro Wertquoten, müssen CHF 70.00 an Entschädigung für den Hausverwalter bezahlt werden. Er fragt sich ob die Gemeinschaft über diesen Punkt nochmals diskutieren sollte und findet, dass diese Strafklausel weit über das Ziel geschossen ist. Herr Greiner erklärt, dass er Herrn Gantner in diesem Punkt Recht gibt. Dazumal war es schwierig die Eigentümer zum Schritt der Aufhebung der Bewirtschaftungspflicht zu motivieren. Für die Änderung benötigt die Gemeinschaft die Einstimmigkeit. Die Alternative dazu wäre gewesen, dass die Gemeinschaft nicht aus der Vermietungspflicht rausgegangen wäre. Die Wohnungen haben ohne die Bewirtschaftungspflicht jedoch einen Mehrwert. Er ist immer offen für kreative, neue Vorschläge. Er denkt, dass dies nun durchgezogen werden und die Gemeinschaft in ein bis zwei Jahren nochmals darüber diskutieren sollte. 1-2 Jahren Momentan ist nichts in Stein gemeisselt. Herr Guatelli empfiehlt der Versammlung auf den Vorschlag von Herrn Greiner einzugehen. Selbstverständlich gibt es die Möglichkeit auf die Versammlungen jeweils über einen Vorschlag zu diskutieren. Herr Gantner stellt somit den Antrag über dieses Thema an der nächsten Versammlung zu diskutieren. **A1**

Anmerkung der Verwaltung: Die Verwaltung bittet Herrn Gantner einen schriftlichen Antrag mit einem Vorschlag einzureichen.

Herr Guatelli spricht die Sanierung der Wasserleitung an und übergibt in diesem Zusammenhang Herr Collenberg das Wort. Herr Collenberg fasst kurz die durchgeführten Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der Wasserleitungen zusammen. Die Verwaltung möchte in diesem Sinne der Familie Collenberg und seinem Team herzlich für die geleistete Arbeit danken.

Frau Puto als Vertreterin des Eigentümers Herr Marcel Lenzlinger stösst zur Versammlung. Die neue Präsenz ist somit: 34 von 39 Kopfstimmen und 874 von 1'000 Wertquoten.

6. Revisorenbericht

Der Revisorenbericht wird zur Kenntnis genommen.

7. Abnahme der Jahresrechnung 2015

Die Jahresrechnung wird mit **33 Ja-Stimmen** und 1 Enthaltung **angenommen**.

8. a) Entlastung der Delegierten

Den Delegierten (Victor Candinas, Dr. Michael Egel und Michael Greiner) wird mit deren 3 Enthaltungen und **31 Ja-Stimmen Entlastung erteilt**.

b) Entlastung der Rechnungsrevisoren

Den Rechnungsrevisoren (Erika Ingold und Kurt Küng) wird mit deren 2 Enthaltungen und **32 Ja-Stimmen Entlastung erteilt**.

c) Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird **einstimmig Entlastung erteilt**.

9. Antrag Fam. Zogg (Whg 034) Holzrost über Lichtschacht gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.

Herr Guatelli erläutert kurz diesen Punkt aus dem Geschäftsbericht und übergibt Herrn Zogg das Wort. Herr Zogg erklärt, dass der Gedanke schon lange da war, an diesem Platz etwas zu unternehmen. Sie möchten dies im selben Prinzip wie den Holzrost von der Familie Küng erstellen.

Herr Candinas ist grundsätzlich dafür dies zu bewilligen. Er erwähnt, dass solche baulichen Massnahmen ins Grundbuch eingetragen werden müssten. Die Anträge von der Familie Küng und der Familie Zogg müssten eigentlich an der nächsten Versammlung mit einem Mehrheitsbeschluss bewilligt und dies mittels Protokoll im Grundbuchamt eingetragen werden.

Der Antrag von Familie Zogg, für einen Holzrost über dem Lichtschacht zu Lasten der Antragsteller wird **einstimmig genehmigt**. A2

10. Abrechnung Sanierung 1. Etappe Häuser C+D gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.

Herr Guatelli erklärt kurz das Traktandum aus dem Geschäftsbericht. Das Kostendach für das Projekt der 1. Etappe wurde von der Versammlung genehmigt. Schlussendlich konnten die Arbeiten mit CHF 362'291.70 abgeschlossen werden.

Die Abrechnung der 1. Etappe über CHF 362'291.70 wird **einstimmig genehmigt**.

11. Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.

Herr Guatelli erklärt, dass es sich hier lediglich um eine Kostenschätzung handelt. Mit den Delegierten wurde bestimmt, dass der Versammlung ein Kostendach vorgestellt wird. Es ist aber noch kein Projekt ausgearbeitet worden. Falls sich die Eigentümer für ein Kostendach entscheiden, werden auf die nächste Versammlung verschiedene Projekte ausgearbeitet und mit den Delegierten und den Herren Zogg und Breitenmoser bearbeitet. Die Eigentümer werden über die gewählte Ausführungsvariante informiert.

Frau Kujas erkundigt sich nach der Finanzierung dieses Traktandums. Herr Guatelli erklärt, dass die Gemeinschaft momentan CHF 432'214.96 im Erneuerungsfonds hat und dieses Jahr wieder eine Einlage von CHF 100'000.00 tätigt. Somit sei keine zusätzlich Einlage nötig. Herr Spöndli erklärt, dass das Schwimmbad im Jahr 2000 neu geplattet wurde und nun seien die Platten bereits nicht mehr in Ordnung. Herr Guatelli erläutert, dass es am Rand viele Bäume gibt. Durch die Wurzeln lupft es einzelne Platten und es entstehen Risse. Wurzeln lupfen. Das Problem ist auch noch mit den Platten im Schwimmbad. Herr Greiner fügt hinzu, dass Frau Lüthi erklärt hat, dass die Umrandungsplatten vom Fundament her nicht richtig liegen und sich verschoben haben. Die Platten arbeiten und gehen aus diesem Grund kaputt.

Herr Zogg erklärt, dass er am Morgen an einer Sitzung war, wo es auch um den Pool ging. Bei einem Pool mit den Keramikplatten kommt das Problem immer über den Winter. Die Fugen sind nie 100 % dicht. Im Winter kommt die Kälte und somit auch die Abplatzungen. Der Poolbauer hatte eine gute Idee. Er hat vorgeschlagen alles mit Granit auszuführen, auch die Poolplatten im Pool. Dadurch dass es ein Naturprodukt ist sollte es keine Abplatzungen mehr geben. Er schlägt vor, dass man diese Variante eventuell auch offerieren lässt. Herr Candinas erklärt, dass das Hauptproblem beim Schwimmbad ist, dass es nie richtig abgedichtet wurde. In der Offerte wird eine komplette Abdichtung erstellt. Dann wäre es zweitrangig was für Platten reingesetzt werden. Er denkt, dass es beim Schwimmbad sicher wichtig ist die Abdichtung zu machen. Für die Umgebung gäbe es noch verschiedene Varianten. **A3**

Herr Dr. Egel macht den Vorschlag, das Kostendach zu bestimmen. Falls die bewilligten Kosten nicht reichen sollten, wäre es sinnvoll evtl. eine ausserordentliche Versammlung einzuberufen um dann wieder abzustimmen. Die Delegierten werden auch dafür sorgen, dass nichts ausgeführt wird, sollte das Budget überschritten werden.

Das Kostendach über CHF 290'000.00 für die Instandsetzungsarbeiten Schwimmbad und Umgebung zu Lasten des Erneuerungsfonds wird mit **30 Ja-Stimmen** und 4 Enthaltungen **genehmigt**.

12. Genehmigung des Budgets 2016 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds

Das Budget 2016 sowie die Einlage in den Erneuerungsfonds wird **einstimmig genehmigt**.

13. a) Verschiedenes

- **Beleuchtung**

Herr Küng spricht die Aussenbeleuchtung im Haus A an. Diese brennt die ganze Nacht. Er fragt ob dies eine Einstellungssache ist oder ob eventuell Bewegungsmelder installiert werden sollten. Die Verwaltung nimmt diesen Punkt auf. A4

- **Aufgang**

Herr Küng spricht den Aufgang zur Liegenschaft an, welche auch von anderen Fremdeigentümern benutzt wird. Er denkt, dass dieser gut gepflegt werden sollte, da es auch eine Visitenkarte der Liegenschaft ist. Eventuell müsste man hier bei den Nachbarn mal nachstossen könnte. Herr Guatelli erklärt, dass der Rasenstreifen nicht zur Strasse sondern zu einem Nachbargrundstück gehört. Man könnte aber sicher bei den Nachbarn nachfassen und nett anfragen, ob sie das Stück besser pflegen könnten. A5

- **Abfallentsorgung**

Herr Küng erklärt, dass es wohl eine Änderung betreffend der Abfallentsorgung gegeben hat. Herr Guatelli fügt hinzu, dass er heute auch darüber informiert wurde. Herr Wandkowsky wird schauen, dass dies besser beschriftet wird. Herr Greiner erklärt, dass ihm aufgefallen sei, dass jemand Fremdes seines Abfall in der Residenz Miralago entsorgt hat. Vielleicht muss sich die Gemeinschaft einmal überlegen die Container abzuschliessen.

- **TV-Anlage**

Herr Küng spricht noch die TV-Anlage an. Bei dieser hat es einige Veränderungen gegeben, da nicht mehr alle Sender Verfügbar sind.

Herr Candinas erklärt, dass die Schweizer Sender nur noch in HD empfangbar sind. Es gibt die Möglichkeit die Anlage aufzurüsten, damit alle Schweizersender auf HD ausgestrahlt werden. Die Verwaltung hat bereits eine Offerte eingeholt welche sich auf CHF 3'600.00 Franken beläuft.

- **Vermietung**

Frau Krückeberg spricht die Vermietung an. In der Vergangenheit sind die Belegungstage stetig gesunken. Sie fragt nach ob eventuell Aktionen geplant sind. Herr Dr. Egel führt aus, dass die Wohnungen individuell sind und die Aktionen über die Homepage der Interhome veranlasst werden können. Herr Candinas spricht an, dass jeder vermietende Eigentümer ein Login für die Interhome Homepage hat. Darauf können auch Eigenbelegungen getätigt oder die Buchungsliste aufgerufen werden. Die Eigentümerlogindaten können bei der Interhome angefragt werden, falls die Eigentümer dies nicht zur Hand haben.

- **Spaghettata**

Herr Collenberg spricht noch kurz die Spaghettata an und erklärt, dass seine Frau und er einstimmig beschlossen haben die diesjährige Spaghettata zu übernehmen. Die Versammlung bedankt sich unter Applaus bei der Familie Collenberg.

b) Termin nächste STWE-Versammlung

Die nächste STWE-Versammlung findet am **Freitag, 28. April 2017** um **14.00 Uhr** im **Restaurant Miralago in Piazzogna** statt.

Herr Guatelli dankt den Eigentümern für den konstruktiven Versammlungsablauf und schliesst die Versammlung um 16.30 Uhr.

Der Vorsitzende:



Peter Guatelli

Die Protokollführerin:



Jana Siegrist

26. April 2016