

**STWE-Gemeinschaft**

**„Miralago“, Piazzogna**

## **P R O T O K O L L**

### **der 39. ordentlichen STWE-Versammlung**

**Datum und Zeit:** Freitag, 22. April 2022, 14.00 Uhr

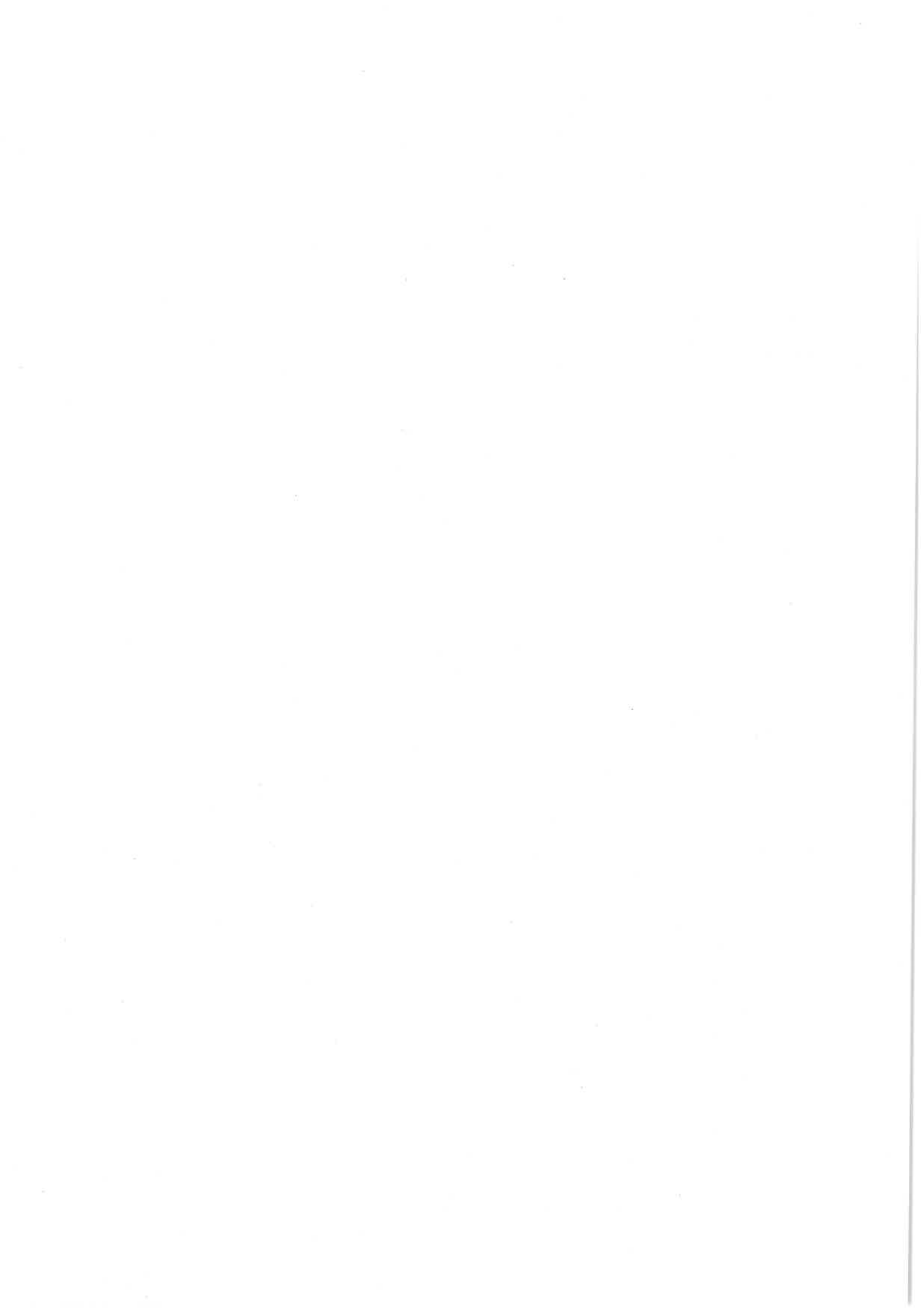
**Ort:** Restaurant Miralago, Piazzogna

**Vorsitz:** Peter Guatelli

**Protokoll:** Sandrina Guatelli

#### **Traktanden**

1. Begrüssung/Präsenz
2. Wahl des Protokollführers und der Stimmzähler
3. Genehmigung Traktandenliste
4. Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2021
5. Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2021
6. Revisorenbericht
7. Abnahme der Jahresrechnung 2021
8.
  - a) Entlastung der Delegierten
  - b) Entlastung der Rechnungsrevisoren
  - c) Entlastung der Verwaltung
9. Wahl der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.
10. Wahl der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.
11. Antrag Entschädigung der Revisoren und Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.
12. Rückwirkende Genehmigung Erweiterung des Holzrostes Wohnung 002 Fabia und Felizia Küng gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.
13. Antrag Dachfenster Doris Tembl / Michael Städeli gemäss Geschäftsbericht 1.2.5.
14. Antrag Waschmaschinen Doris Tembl / Michael Städeli gemäss Geschäftsbericht 1.2.6.
15. Antrag Anpassung Hauswart-Entlohnung STWEG gemäss Geschäftsbericht 1.2.7.
16. Antrag Sanierung Heizverteiler und Heiz-Ventile (in den Wohnungen) Carli Collenberg gemäss Geschäftsbericht 1.2.8.
17. Genehmigung des Budgets 2022 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds
18.
  - a) Verschiedenes:
  - b) Termin nächste STWE-Versammlung (Vorschlag 21.04.2023)



## 1. **Begrüssung/Präsenz**

Der Verwalter eröffnet um 14:00 Uhr zur ordentlichen STWE-Versammlung.

Er begrüsst die Delegierten Kurt Küng und Carli Collenberg.

Die Revisoren lassen sich entschuldigen. Hans Gantner kann aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Versammlung teilnehmen und Erika Ingold wird verspätet eintreffen.

Ebenfalls begrüsst er speziell Herrn Michael Greiner, der an der heutigen Versammlung als Gast teilnimmt, da er seine Wohnung per Anfang Jahr verkauft hat.

Die Versammlung ist mit **33 Kopfstimmen** von total 39 und **843 Wertquoten** von insgesamt 1'000 **beschlussfähig**.

## 2. **Wahl des Protokollführers und des Stimmzählers**

Als Protokollführerin und Stimmzählerin wird Frau Sandrina Guatelli **einstimmig festgelegt**.

## 3. **Genehmigung Traktandenliste**

Die Traktandenliste wird ebenfalls **einstimmig genehmigt**.

## 4. **Genehmigung Protokoll der STWE-Versammlung 2021**

Das Protokoll der STWE-Versammlung 2021 wird **einstimmig genehmigt**.

## 5. **Geschäftsbericht und Rechnung per 31. Dezember 2021**

Die Verwaltung hat den schriftlichen Geschäftsbericht zu Handen aller Eigentümer rechtzeitig abgegeben.

Der Verwalter geht auf die einzelnen Punkte des Berichts ein.

Er macht darauf aufmerksam, dass ein Eigentümerwechsel in Vergessenheit geraten ist. Die Wohnung 002 von Wolfram Droh wurde an Fabia und Felizia Küng verkauft.

## 6. **Revisorenbericht**

Der Revisorenbericht 2021 wurde allen Eigentümern mit dem Geschäftsbericht zugesandt. Es erfolgen keine Ergänzungen.

## 7. **Abnahme der Jahresrechnung 2021**

Die Jahresrechnung 2021 wird **einstimmig angenommen**.

## 8. a) **Entlastung der Delegierten**

Den Delegierten (Herr Carli Collenberg, Herr Jakob Küng und Herr Michael Greiner) wird mit **31 Ja-Stimmen** und deren zwei Enthaltung (Kurt Küng und Carli Collenberg) **Entlastung erteilt**.

**b) Entlastung der Rechnungsrevisoren**

Den Rechnungsrevisoren (Frau Erika Ingold und Herr Hans Gantner) wird mit **31 Ja-Stimmen** und deren Enthaltung **Entlastung erteilt**.

**c) Entlastung der Verwaltung**

Der Verwaltung wird **einstimmig Entlastung erteilt**. Besten Dank.

**9. Wahl der Revisoren gemäss Geschäftsbericht 1.2.1.**

Die Rechnungsrevisoren Frau Erika Ingold und Herr Hans Ganter werden erneut für eine Amtsdauer von 3 Jahren mit **31 Ja-Stimmen** und deren Enthaltung **gewählt**.

**10. Wahl der Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.2.**

Kurt Küng bedankt sich herzlich bei Michael Greiner für die Delegiertentätigkeit und die Zusammenarbeit. Er wünscht ihm im Namen aller Eigentümer alles Gute.

Michael Greiner ergreift hier die Möglichkeit um nochmals ein paar Worte zu seiner Delegiertentätigkeit zu sagen. Er macht noch darauf aufmerksam, dass bei der Wahl für seinen Nachfolger lediglich Schweizer zur Auswahl stehen. Er würde es begrüßen, wenn auch die deutsche Seite vertreten wäre.

Herr Michael Egel wird zur Wahl vorgeschlagen. Er stellt sich auch zur Verfügung.

Martin Jäger stellt sich kurz vor.

Michael Städeli kann aus beruflichen Gründen nicht an dieser Versammlung teilnehmen. Kurt Küng liest ein kurzes Schreiben von Herrn Städeli vor.

Auch Michael Egel erzählt etwas über sich.

Die Abstimmung fällt wie folgt aus:

Martin Jäger erhält 10 Stimmen.

Michael Egel erhält 4 Stimmen.

Herr Michael Städeli wird mit **13 Stimmen** als Delegierter für eine Amtsperiode von 3 Jahren **gewählt**.

Die Delegierten Herren Carli Collenberg und Kurt Küng werden mit **31 Stimmen** und deren Enthaltung für eine Amtsdauer von 3 Jahren **wiedergewählt**.

**11. Antrag Entschädigung der Revisoren und Delegierten gemäss Geschäftsbericht 1.2.3.**

Die Entschädigung von je CHF 300.- für jeden Revisor und Delegierten zu Lasten der Jahresrechnung wird mit **28 Ja-Stimmen** und deren Enthaltungen **genehmigt**.

**12. Rückwirkende Genehmigung Erweiterung des Holzrostes Wohnung 002 Fabia und Felizia Küng gemäss Geschäftsbericht 1.2.4.**

Der Antrag über die Terrainanpassung mit Holzrost wird rückwirkend mit **31 Ja-Stimmen** und zwei Enthaltungen **genehmigt**.

**13. Antrag Dachfenster Doris Tembl / Michael Städeli gemäss Geschäftsbericht 1.2.5.**

Herbert Spörndli fragt, ob man andere Anträge für ein Dachfenster nach der Annahme von diesem auch genehmigen muss.

Peter Guatelli erklärt, dass man jeden Fall einzeln prüfen muss schon alleine aus statischen Gründen.

Der Einbau eines Dachfensters wird den Antragsstellern mit **32 Ja-Stimmen** (WQ 821) und der Enthaltung der Antragsteller (WQ 22) **genehmigt**.

**14. Antrag Waschmaschinen Doris Tembl / Michael Städeli gemäss Geschäftsbericht 1.2.6**

Herr Egel ist der Meinung, dass die Ausgangslage sein sollte, ob aktuell funktionstüchtige Waschmaschinen im Haus sind.

Carli Collenberg erklärt, dass die Waschmaschinen bereits älter sind. Der Wunsch von Herrn Städeli ist, dass die Eigentümer jeweils einen Wäscheturm erhalten. Die Mieter behalten den Wäscheturm, den sie aktuell haben.

Herr Spörndli macht darauf aufmerksam, dass die Waschmaschinen gar nicht so intensiv genutzt werden.

Frau Dietz-Frei erzählt, dass in ihrem Haus sehr oft gewaschen wird.

Die Eigentümer sind der Meinung, dass die Maschinen erst ersetzt werden soll, wenn sie kaputt gehen. Dann wird anstatt einer Reparatur eine Erneuerung bezahlt.

Der Antrag pro Haus eine Waschmaschine anzuschaffen, welche ausschliesslich von den Eigentümern genutzt werden kann wird mit 3 Ja-Stimmen, **24 Nein-Stimmen** und 6 Enthaltungen **abgelehnt**.

**15. Antrag Anpassung Hauswart-Entlohnung STWEG gemäss Geschäftsbericht 1.2.7.**

Es wird kurz über den Antrag gesprochen und dann abgestimmt.

Der Antrag den Hauswartzlohn um CHF 2'400 pro Jahr zu erhöhen wird mit **28 Ja-Stimmen**, 5 Nein-Stimmen und keiner Enthaltung **genehmigt**.

Frau Ingold ist zu den Miteigentümern gestossen.

**16. Antrag Sanierung Heizverteiler und Heiz-Ventile (in den Wohnungen) Carli Collenberg gemäss Geschäftsbericht 1.2.8.**

Carli Collenberg nennt 3 Punkte, die für eine Sanierung der Heizverteiler sprechen:

1. Energie: Die bestehenden Regulierung lassen nur beschränkt regulieren. Bei einer Erneuerung rechnet man mit einem Einsparnis von 30-40%.
2. Kosten können optimiert werden wenn alle mitmachen: Wenn alle Eigentümer mitmachen, sind die Kosten tiefer. Die Sanierung würde zu Lasten des Erneuerungsfonds gehen und die Einrichtung der App geht dann zu Lasten vom Eigentümer.
3. Mehr Komfort und einfache Anwendung: Die Eigentümer können mit der App die Wärme jederzeit von überall her steuern. Alle Räume können separat gesteuert werden.

Die Anmeldung bei Jörg Wandkowsky bleibt bestehen. Sonst ist das Haus nicht aufgeheizt.

Wärmezähler wären eine Alternative gewesen, doch diese ist viel teurer und trotzdem noch ungenau.

Es wird viel unter den Eigentümern diskutiert.

Der Antrag über das Kostendach von CHF 140'000.- wird mit **32 Ja-Stimmen**, keiner Nein-Stimme und einer Enthaltung **genehmigt**.

**17. Genehmigung des Budgets 2022 inklusive Einlage in den Erneuerungsfonds**

Das Budget 2022 und die Einlage in den Erneuerungsfond wird **einstimmig genehmigt**.

**18. a) Verschiedenes**

- Heizung Schwimmbad

Die Eigentümer stimmen konsultativ über die Öffnung des Schwimmbades ab:

7 Eigentümer sind für die Heizung ab 01. Mai bis Ende Saison und 13 Eigentümer, somit die Mehrheit, ist für die Heizung ab dem 15. April bis Ende der Saison.

Die rückwirkende Bewilligung folgt an der nächsten Versammlung, doch dies wird bereits ab 2023 ausgeführt.

- Kurt Küng spricht den Investitionsplan an. Der wichtigste Punkt ist seiner Meinung nach der Ersatz vom Heizsystem.

Unter den Eigentümern werden verschiedene Varianten angesprochen.

Herr Dr. Egel bringt die Idee ein, dass die Delegierten Vorschläge auf die nächste, wenn möglich, ausserordentliche Versammlung ausarbeiten und diese dann vorstellen.

Wenn es den Delegierten und der Verwaltung möglich ist diese Thematik auszuarbeiten bis im Herbst, wird es eine ausserordentliche Versammlung dazu geben.

- Herr Berg möchte wissen, ob die Verwaltung die Akontorechnungen auch per Bankeinzug einziehen kann (Lastschriftverfahren).

*Antwort: Dies ist leider nicht möglich.*

- Frau Beyerle fragt nochmals an wie es um die Wasserleitungen steht.

Carli Collenberg sagt, dass dies Sache des Eigentümers ist. Deshalb macht er wiederholt darauf aufmerksam, dass man bei einer Badsanierung auch gleich die Leitungen beziehungsweise die Steigzonen macht.

- Herr Marti erkundigt sich nach der Aufhebung des Aparthotels.

Peter Guatelli erklärt, dass dieses Thema aktuell stillgelegt ist, da es keine neuen Erkenntnisse gibt.

- Kurt Küng spricht die Verfärbungen an den neuen Geländern an.

Die Verwaltung wird dies anschauen.

Zum Schluss möchte sich Kurt Küng bei seiner Frau und Frau Collenberg herzlich für die Mühe jedes Jahr bedanken, die sie sich für den Apéro und die Spaghetatta machen.

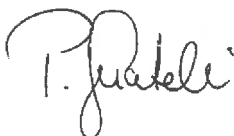
In dem Sinn lädt er auch heute wieder dazu ein.

#### **b) Nächste STWE-Versammlung**

Die nächste STWE-Versammlung findet am 21. April 2023 um 14.00 Uhr statt.

Herr Guatelli schliesst die Versammlung um 16:25 Uhr und wünscht allen Eigentümern auf diesem Weg alles Gute und gute Gesundheit.

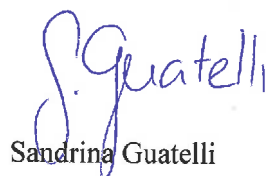
Der Vorsitzende:



Peter Guatelli

29.04.2021

Die Protokollführerin:



Sandrina Guatelli