

Im Auftrag der Arbeitsgruppe Elektrifizierung Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse
Ruedi Zurbrügg
Birkenstrasse 10 / 6330 Cham
Telefon: 079 753 61 64 / Ruedi.Zurbruegg@bluewin.ch

Die Arbeitsgruppe Elektrifizierung, bestehend aus Rolf Landtwing, Maurice Leimgruber, Ruedi Zurbrügg und Rafael Kaufmann (Hammer Retex), koordiniert die Arbeiten rund um die Elektrifizierung der Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse. Für Informationen können Sie sich gerne direkt an die Mitglieder der Arbeitsgruppe wenden.

Statusbericht zur Elektrifizierung der Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse

Version 18.09.2020

Gerne informieren wir Sie über den Stand der Dinge bei der Elektrifizierung der Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse. Die Elektrifizierung bildet die Grundlage für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Inhalt

1	Das betrifft alle Eigentümer und Benützer der Einstellhalle	2
2	Informationen für Parkplatzeigentümer, welche einen Anschluss an die Basisinstallation reserviert haben	3
2.1	Finanzierung und Verrechnung der Basisinstallation 1	3
2.2	Informationen zur Basisinstallation 1	4
3	Informationen für Parkplatzeigentümer, welche eine Ladestation installieren.....	5
4	Informationen für Parteien, welche sich zu einem späteren Zeitpunkt für eine Elektrifizierung ihres Parkplatzes entscheiden	6
5	Informationen zur neuen Regelung für die Benützung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge.....	6
6	Termine	6
7	Situationsplan	7
8	Symbolbilder	8

Gelb hinterlegt sind die relevanten Änderungen seit dem letzten Statusbericht vom 27.06.2020

1 Das betrifft alle Eigentümer und Benützer der Einstellhalle

Im zweiten Halbjahr 2020 sind die Installationsarbeiten für die Elektrifizierung der Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse geplant. Die genauen Tage sind noch zu bestimmen.

Dafür wird eine neue Stromleitung von der Hauptverteilung Enikerweg, via Veloraum Enikerweg in die Einstellhalle verlegt. An der Decke der Einstellhalle werden links, mittig und rechts über die ganze Länge drei Flachkabel montiert. Im Situationsplan im Anhang sind Details dazu ersichtlich.

Für die Installation an der Decke der Einstellhalle wird es nötig sein, an einem Tag die eine Hälfte der Parkplätze freizuhalten, und am Folgetag die andere Hälfte. Über den Zeitpunkt wird ein paar Tage vorher via Aushang in der Tiefgarage informiert.

Insgesamt werden im zweiten Halbjahr 2020 8 Ladestationen an verschiedenen Parkplätzen in der Einstellhalle montiert. Möglicherweise ist es notwendig die Pneuusschränke der benachbarten Parkplätze für die Montage der Ladestation zu öffnen. Die betroffenen Parkplatzeigentümer müssen dazu vorgängig auf ihre Parkplatznachbarn zugehen und die Schlüssel für die benachbarten Pneuusschränke verlangen. Die Schlüssel müssen dem Elektroinstallateur Annen für die Installation der Ladestation zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt wurden 18 Anschlüsse reserviert. Damit ist die Kapazität der Basisinstallation 1 ausgeschöpft. Für weitere Bestellungen von Basisanschlüssen führt Hammer Retex eine Warteliste. Ab 6 Bestellungen auf der Warteliste kann das Projekt für die Planung der Basisinstallation 2 lanciert werden. Die physische Stromversorgung der Basisinstallation 2 würde ab der Hauptverteilung Birkenstrasse erfolgen.

Die Finanzierung und der Unterhalt der Elektrifizierung wurden so geregelt, dass Parkplatzeigentümer welche nicht an der Elektrifizierung mitmachen, keine Kosten tragen. Dies wird über die Buchhaltung der Einstellhalle mittels separater Konten und eines separaten neuen Erneuerungsfonds für die Elektrifizierung sichergestellt.

Für den ordentlichen Betrieb der Einstellhalle besteht kein Reglement, lediglich eine Vereinbarung über die Dienstbarkeiten. Es ist zu prüfen, ob anschliessend an die Erstellung der neuen Regelung „Elektrifizierung“ ein ordentliches Reglement für den „Betrieb“ der Einstellhalle erstellt und im Grundbuch eingetragen werden soll. Diese Diskussion könnte an den nächsten Eigentümerversammlungen vom März 2021 geführt werden.

2 Informationen für Parkplatzeigentümer, welche einen Anschluss an die Basisinstallation reserviert haben

Folgende Parteien haben sich für eine teilweise oder vollständige Elektrifizierung ihrer Parkplätze entschieden: (Stand 12.03.2020)

Eigentümer:	PP-Nummer:	Punkt 1:	Punkt 3:
Bachmann Martin & Bettina, Birkenstrasse 12	6	1	1
Castillo-Kaufmann, Enikerweg 20	18	1	-
Cimaprod SA, Nicole Klopfer, Zugerstrasse 49, Cham	Box Nr. 1 / Nr. 26 (offen)	1	-
Glöde Sabine, Enikerweg 20	20/21	1	1
Henzi Damian und Beatrice, Enikerweg 20	16	1	-
KMEGA AG	51/52	1	-
Landtwing Rolf, Enikerweg 20	17/48	2	2
Müller-Dette Lorenzo & Julia, Birkenstrasse 12	27	1	-
Nussbaumer Rolf, Enikerweg 20b	14	1	1
Pally C. & M. Leingruber, Enikerweg 20	40	1	1
Roos Werner, Birkenstrasse 10	62	1	-
Rössle Daniela + Matthias, Enikerweg 20c	19	1	1
Wincasa AG, Feldpark 3, Zug	22/23	2	-
Zurbrügg Ruedi, Birkenstrasse 10	31/61	2	1 (PP 61)
Zuro Roberto + Sylvia, Birkenstrasse 12	59/60	1	-
Total:		18	8

Punkt 1 = Einkauf/Beteiligung an der Basisinstallation 1 -> Kosten einheitlich CHF 1'400 pro Anschluss

Punkt 2 = Stromkabel von der Basisinstallation zum Parkplatz -> Kosten individuell

Punkt 3 = Installation Ladestation beim Parkplatz -> Kosten individuell

Im Anhang finden Sie einen Situationsplan über die bestellten Anschlüsse und den Verlauf der Basisinstallation in der Einstellhalle.

2.1 Finanzierung und Verrechnung der Basisinstallation 1

An der ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 25. September 2019 wurde ein Gesamtbudget von CHF 20'000 für die Basisinstallation beschlossen. Als Kostendach pro reservierter Anschluss wurde maximal CHF 1'700 festgelegt.

Dank der hohen Anzahl von 18 reservierten Anschlüssen kann der Preis pro Anschluss auf CHF 1'400 gesenkt werden. $18 \times \text{CHF } 1'400 = \text{CHF } 25'200$. Der Überschuss wird in den neuen Erneuerungsfonds „Elektrifizierung“ gebucht.

Folgende Kosten sind von den Handwerkern offeriert worden (inkl. MwSt.):

- Elektro Annen: CHF 18'476 -> ganze Elektrifizierung

Die WWZ gewährt 24 Monate Garantie auf die Basisinstallation. Für die Basisinstallation wird kein Wartungsvertrag mit der WWZ abgeschlossen. Allfällige Wartungskosten nach der Garantiezeit werden über den Erneuerungsfonds Elektrifizierung finanziert.

Hammer Retex hat die Rechnungen über CHF 1'400 pro bestelltem Anschluss an die Basisinstallation versendet. Mit der Bezahlung dieser CHF 1'400 sichern sich die Besteller das Anrecht für einen Anschluss an der Basisinstallation 1.

2.2 Informationen zur Basisinstallation 1

Die Basisinstallation ist die Grundlage für die Elektrifizierung der Tiefgarage. Zur Basisinstallation gehören die Zuleitung von der Hauptverteilung Enikerweg in die Einstellhalle, ein Verteilkasten inklusive Laststeuerung in der Einstellhalle sowie drei Flachkabel an der Decke der Einstellhalle -> siehe Situationsplan im Anhang.

Die Installationen werden durch die Firma Annen Elektro ausgeführt.

Die Kabelführung für die Basisinstallation 1 führt von der Hauptverteilung Enikerweg via dem Durchgang (siehe Bild unten) zum Veloraum und von dort in die Einstellhalle. Im Durchgang wird die Kabelführung unter der bestehenden Holzdecke installiert. Die Schreinerei Ennetsee ist von Annen Elektro beauftragt, die Holzdecke entsprechend vorzubereiten. Die Kabelführung ist im Durchgang somit nicht sichtbar.



3 Informationen für Parkplatzeigentümer, welche eine Ladestation installieren

Mit dem Schreiben von Hammer Retex vom 24. Dezember 2019 wurden zwei WWZ-Dokumente zugestellt.

1. Vertrag zum Kauf einer Ladestation: Dies ist nichts anderes als die Bestellung einer Ladestation bei der WWZ. Die WWZ wird ohne gegenteilige Meldung der PP-Eigentümer die Ladestation Webasto live installieren lassen. Der Preis pro Ladestation beträgt CHF 2'150 exkl. MwSt. Die Ladestationen müssen via WWZ beschafft werden, da die Stationen von der WWZ so vorbereitet werden, dass diese mit der „intelligenten“ Basisstation kommunizieren können. Das Kleingedruckte in diesem Vertrag ist wohl richtig, erscheint uns aber als etwas sperrig.
2. Bestellformular für WWZ-Ladeschlüssel: Pro Ladestation gehört ein kostenloser Ladeschlüssel dazu. Mit dem Ladeschlüssel kann der Ladevorgang an der eigenen Ladestation gestartet werden. So wird vermieden, dass Drittpersonen an einer fremden Ladestation Strom beziehen.

Die individuelle Zuleitung vom Flachkabel an der Hallendecke (Basisinstallation) zum jeweiligen Parkplatz/Ladestation wird bei der Installation der Ladestation durch die Firma Elektro Annen gemacht. Die Kosten für diese Zuleitung betragen rund CHF 450 exkl. MwSt. pro PP.

Der Installationsplatz der Ladestation wird vorgängig mit einem A4-Blatt visualisiert. Bei der Platzierung der Ladestation gilt es zu berücksichtigen, dass der optimale Platz allenfalls die Wand eines benachbarten Pneu-Schranks sein kann. Falls dem so ist sollte der PP-Eigentümer welche eine Ladestation installieren möchte, beim Eigentümer des Pneu-Schranks eine schriftliche Zustimmung dafür einholen.

Die individuellen Kosten für die Installation der Zuleitung zum Parkplatz und für den Kauf der Ladestation werden von Elektro Annen direkt an die PP-Eigentümer verrechnet. Wird die Ladestation zu einem späteren Zeitpunkt installiert, ist mit zusätzlichen Kosten von CHF 250 für die Installationsanzeige zu rechnen.

Die Verrechnung des zukünftig an der Ladestation bezogenen Stroms erfolgt direkt von der WWZ an den Bezüger. Entweder auf der Stromrechnung für die Wohnung und mittels separater Rechnung.

Gemäss WWZ gelten per heute folgende Strompreise:

Ladestrom

Einheitspreis (im Hoch- und Niedertarif)		
	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.
Strom	16 Rp. /kWh	17,23 Rp. /kWh
E-Services (Abrechnung, Lastmanagement)	5 Rp. /kWh	5,39 Rp. /kWh

4 Informationen für Parteien, welche sich zu einem späteren Zeitpunkt für eine Elektrifizierung ihres Parkplatzes entscheiden

Die freien Plätze für die Basisinstallation 1 (ab Verteilung Enikerweg) sind vergeben. Von der vorhandenen Leistungskapazität besteht keine Möglichkeit weitere Parkplätze über die Basisinstallation 1 anzuschliessen.

Bei Bedarf kann eine zweite Basisinstallation (ab Verteilung Birkenstrasse) mit nochmals zwischen 12 und 14 Anschlüssen realisiert werden.

Hammer Retex führt eine Warteliste mit den Interessenten. Ab 6 Interessenten kann die Planung der Basisinstallation 2 konkretisiert werden. Dafür braucht es wiederum einen Beschluss durch die Miteigentümergeinschaft.

Falls ein dringender Bedarf für einen Basisanschluss besteht, kann von einer Partei welche sich ein Anrecht für die Basisinstallation 1 gesichert hat und dieses nicht aktiv nutzt, das Anrecht übernommen werden. Der Ablösepreis kann individuell festgelegt werden.

5 Informationen zur neuen Regelung für die Benützung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge

Für die Benützung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur in der Einstellhalle Enikerweg / Birkenstrasse ist eine passende Regelung zu erstellen. Darin werden Rechte und Pflichten im Umgang mit der Ladeinfrastruktur festgehalten. Dieses gilt für alle Parkplatz Eigentümer, jedoch insbesondere für die Parteien welche sich für eine Elektrifizierung ihres Parkplatzes entschieden haben. Hammer Retex empfiehlt, diese Regelung zu einem späteren Zeitpunkt beim Grundbuchamt zu hinterlegen. Damit erhalten neue Eigentümer beim Kauf eines Parkplatzes davon Kenntnis.

Die Arbeitsgruppe Einstellhalle hat eine Regelung „Elektrifizierung“ erstellt. Diese wurde an beiden Stockwerkeigentümersammlungen (1 x Enikerweg Juni 2020, 1 x Birkenstrasse März 2020) besprochen und beschlossen.

Im Anhang 2 ist ein Entwurf der Regelung „Elektrifizierung“ für die Benützung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur ersichtlich.

6 Termine

Per heute liegt die Terminplanung nicht abschliessend vor. Gegenwärtig werden mit der WWZ, dem Elektriker und einzelnen Parkplätze Eigentümern Abklärungen geführt, welche die Terminplanung beeinflussen können. Die Planung sieht ungefähr folgende Termine vor.

- Bis 31.01.2020 sind die Bestellungen von Ladestation und Ladeschlüssel mittels den beiden vorgegebenen Schriftlichkeiten an die WWZ zu melden.
- Bis Ende Juni 2020 fanden die Stockwerkeigentümersammlungen der Parteien Enikerweg und Birkenstrasse statt. An diesen Versammlungen konnten Fragen im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Einstellhalle beantwortet werden.
- In der zweiten Oktoberhälfte 2020 ist die Installation der Ladeinfrastruktur geplant.

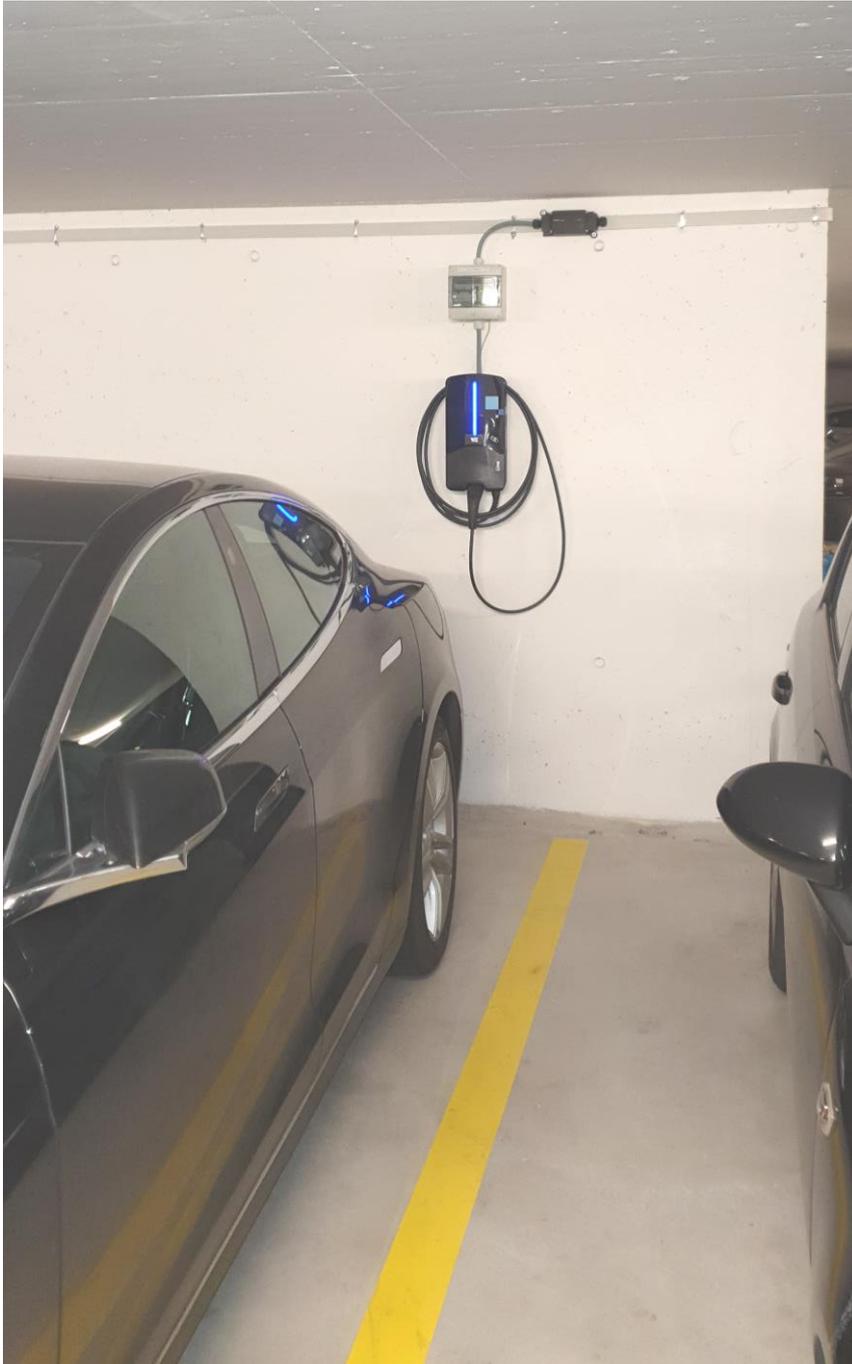
8 Symbolbilder



Kommunikationsbox: 1 x für die ganze Einstellhalle



Unterverteilung: oberhalb jeder Ladestation



Ladestation Webasto Live inklusive Unterverteilung