



Ausgegangen

Moserhofgasse 14, 8010 Graz
Telefon +43 316 8055-0

25. Nov. 2019
an jeden NB

AN ALLE WOHNUNGSEIGENTÜMER
JOSEF HEISSEL-STRASSE 6
8700 LEOBEN

Datum: 12. August 2019
Kontakt: Hutterer-Magenheim Doris
Telefon: DW-207
Techniker: DI Thomas Grill
E-Mail: thomas.grill@oewg.at
Objekt-Nr.: 367901

8700 LEOBEN, JOSEF HEISSEL-STRASSE 6
Niederschrift über die Eigentümerversammlung am 24. September 2019

Beginn: 16:35 Uhr

Ende: 17:55 Uhr

Anwesende: 51,73 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Michael Schlösser, Teamleiter Hausmanagement ÖWG Wohnbau
DI Thomas Grill, Hausmanagement-Technik ÖWG Wohnbau

Themen:

- 1. Begrüßung und Vorstellung
- 2. Balkon- und Geländersanierung
- 3. Fassadensanierung – zwei Varianten
- 4. Allfälliges

1. BEGRÜSSUNG UND VORSTELLUNG

Herr Michael Schlösser begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer, bedankt sich für das pünktliche Erscheinen und stellt Herrn DI Thomas Grill (Abteilung Hausmanagement-Technik) und sich selbst kurz vor. Anschließend werden die Tagesordnungspunkte kurz erläutert.

RÜCKLAGE

Das Rücklagenkonto hat ein Guthaben von ca. € 49.300,00 mit Stand Ende August 2019. Monatlich werden pro m² Wohnnutzfläche € 0,75 in die Rücklage einbezahlt. Das Haus hat eine Gesamtwohnnutzfläche von 2.564 m², 38 Wohnungen und 8 Garagen. Erstbezug der Wohnungen war Jänner 1971.



2. BALKON- UND GELÄNDERSANIERUNG

Wie bereits bekannt sind Mitte Juli 2019 von einem hofseitigen Balkon Betonteile abgeplatzt und haben ein Auto beschädigt. Bei der Aufarbeitung des Vorfalles wurde auch eine statische Begutachtung der Balkone und der Geländerkonstruktionen in Auftrag gegeben.

Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Ursache für die Betonabplatzung durch das Fehlen einer horizontalen Abdichtung verursacht wird (diese Abdichtung war zum Zeitpunkt der Errichtung noch nicht Stand der Technik). So kann Feuchtigkeit in die Konstruktion eindringen und die vorliegenden Schäden verursachen. Um diese horizontale Abdichtung herstellen zu können, ist es nötig den kompletten Aufbau zu entfernen, die fehlende Abdichtung aufzubringen und anschließend den Belag neu herzustellen.

Des Weiteren wurden auch die Geländer inkl. Unterkonstruktion begutachtet. Dabei wurde festgestellt, dass die Geländer teilweise nicht die vorgeschriebenen Höhen aufweisen (1,0m bzw. 1,1m ab dem 3. Obergeschoß). Auch die Tragsicherheit der Geländer ist nicht ausreichend gegeben. Aus diesem Grund ist es auch notwendig die Geländer komplett zu erneuern.

Über die anstehenden Arbeiten wurde bereits ein Leistungsverzeichnis erstellt und zur Ausschreibung gebracht.

3. FASSADENSANIERUNG

Aus gegebenem Anlass und bei näherer Betrachtung wurde festgestellt, dass sich die bestehende Eternitfassade ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Unterkonstruktion aus Holz ist teilweise vermorscht, Nägel ragen aus der Fassade hervor und es besteht die Gefahr dass Teile der Fassade herunterfallen könnten. Eine Nachbefestigung der Eternitplatten bzw. eine Teilsanierung ist nicht mehr möglich. Festzuhalten ist, dass es sich hierbei um Asbest-Zement-Platten handelt.

Da für die Sanierung der Balkone und der Attika (Arbeiten laut Punkt 2 des Protokolls) die Fassade vollständig eingerüstet werden muss, wird in diesem Zuge auch die Fassade mitsaniert.

Eine Neuerrichtung der Eternitfassade wäre die teuerste Sanierungsvariante. Da dies aus wirtschaftlicher Sicht aber nicht sinnvoll ist, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Die günstigste Sanierungsvariante wäre, die Eternitfassade inkl. Unterkonstruktion abzubrechen und die Fassadenfläche (Heraklith – nicht ebenflächig) zu verputzen und mit einem Silikatputz zu versehen. Bei dieser Variante würden die Wände der Loggien nur malermäßig saniert werden. Eine Förderung durch das Land Steiermark ist voraussichtlich nicht möglich.


VARIANTE 1 - KOSTENZUSAMMENSTELLUNG ETERNITFASSADE ABBRECHEN & VERPUTZEN

Balkon- und Geländersanierung	
Baustellengemeinkosten	€ 41.000,00
Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 74.500,00
Balkonsanierung (Betonsanierung inkl. Abdichtung und Belag)	€ 260.500,00
Geländer abbrechen und neu Herstellen	€ 236.000,00
Baureinigung	€ 1.000,00
Regieleistungen	€ 4.500,00
Summe	€ 617.500,00
Fassadensanierung (Verputzen)	
Mehrkosten Baustellengemeinkosten	€ 17.500,00
Mehrkosten Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 10.000,00
Abbruch Eternitfassade	€ 63.000,00
Fassade Verputzen inkl. Abdeckungsarbeiten und Loggien malen	€ 285.000,00
Malerarbeiten / Garagentore	€ 2.500,00
Erneuerung der Hauseingangstüren und Stiegenhausfenster	€ 30.000,00
Baureinigung	€ 4.000,00
Summe	€ 412.000,00
Herstellkosten netto	€ 1.029.500,00
zzgl. Bauverwaltungshonorar (7,90% d. Herstellkosten) ca.	€ 81.500,00
Summe	€ 1.111.000,00
zzgl. 10% USt.	€ 111.100,00
Gesamtsumme	€ 1.222.100,00

Ausdrücklich vermerkt sei, dass die in diesem Protokoll genannten Kosten auf Basis einer Grobkostenschätzung mit einer Unsicherheit von ca. +/- 10% ermittelt und auf Grundlage, der im Rahmen unserer stetigen Sanierungstätigkeiten und der bereits ausgeschriebenen Arbeiten bekannten Einheitspreise, errechnet werden.

FINANZIERUNG

Durch Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz werden Darlehensaufnahmen zukünftig über eine Anhebung des monatlichen Rücklagenbeitrages abbezahlt. Das heißt in dem Fall der oben genannten Sanierungsvariante 1, dass der Beitrag von € 0,75 pro m²/Monat für die nächsten 14 Jahre (Darlehenslaufzeit) auf etwa € 3,76 pro m²/Monat erhöht wird. Der Anteil am Rücklagenbeitrag errechnet sich nach den grundbücherlichen Anteilen an der Liegenschaft. Eine Förderung durch das Land Steiermark ist voraussichtlich nicht möglich. Eine Rücklagenentnahme von € 40.000,00 wurde in der Finanzierungsrechnung berücksichtigt.



Als zweite Variante zur Sanierung der Fassade wäre das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) zu nennen. In dieser Variante würden auch die Loggien mitgedämmt werden. Der Vorteil gegenüber der vorher genannten Variante wäre, dass es einerseits für diese Sanierungsarbeiten eine Förderung vom Land Steiermark gibt, und andererseits, dass sich die Dämmung positiv auf die Heizkosten und das Raumklima auswirken würde. Für einzelne thermische Sanierungsmaßnahmen wird vom Land Steiermark eine Förderung ausgeschüttet, welche über einen 15%igen Annuitätenzuschuss lukriert werden kann.

VARIANTE 2 - ETERNITFASSADE ABBRECHEN & WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM

Balkon- und Geländersanierung	
Baustellengemeinkosten	€ 41.000,00
Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 74.500,00
Balkonsanierung (Betonsanierung inkl. Abdichtung und Belag)	€ 260.500,00
Geländer abbrechen und neu Herstellen	€ 236.000,00
Baureinigung	€ 1.000,00
Regieleistungen	€ 4.500,00
Summe	€ 617.500,00
Fassadensanierung (WDVS)	
Mehrkosten Baustellengemeinkosten	€ 17.500,00
Mehrkosten Gerüst für Sanierungsarbeiten	€ 10.000,00
Abbruch Eternitfassade	€ 63.000,00
WDVS auch in den Loggien	€ 434.000,00
Malerarbeiten / Garagentore	€ 2.500,00
Erneuerung der Hauseingangstüren und Stiegenhausfenster	€ 30.000,00
Baureinigung	€ 4.000,00
Summe	€ 561.000,00
Herstellkosten netto	€ 1.178.500,00
zzgl. Bauverwaltungshonorar (7,90% d. Herstellkosten) ca.	€ 93.100,00
Summe	€ 1.271.600,00
zzgl. 10% USt.	€ 127.160,00
Gesamtsumme	€ 1.398.760,00

Da es sich hierbei aber um Verbesserungsarbeiten handelt, müssen diese befragt werden. Ein entsprechender Fragebogen liegt dem Protokoll bei. Eine mehrheitliche Zustimmung (50,01%) ist hierfür notwendig.



FINANZIERUNG

Bei der Sanierungsvariante 2 kann durch die Dämmung der Fassade eine Förderung durch das Land Steiermark lukriert werden. Diese Förderung besteht aus einem **15%igen Annuitätenzuschuss** für eine Laufzeit von **10 Jahren**. Da aus Gründen der Bezahlbarkeit die **Darlehenslaufzeit auf 14 Jahre** ausgedehnt wurde, hat der zu zahlende Beitrag innerhalb der **ersten 10 Jahre** eine Höhe von etwa **€ 3,74 pro m²/Monat** und in den **letzten 4 Jahren** steigt dieser auf etwa **€ 4,22 pro m²/Monat** an.

Der Anteil am Rücklagenbeitrag errechnet sich nach den grundbücherlichen Anteilen an der Liegenschaft. Auch hier wurde eine **Rücklagenentnahme von € 40.000,00** in der Finanzierungsberechnung berücksichtigt.

Das heißt die anfallenden Kosten für die beiden Sanierungsvarianten sind innerhalb der ersten 10 Jahre in etwa gleich hoch, wobei man bei der Variante 2 auch Dämmmaßnahmen umsetzen könnte, welche die Heizkosten senken und das Raumgefühl verbessern würden.

Anzumerken ist, dass eine Förderung nur dann beansprucht werden kann, wenn die gegenständliche Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird (Eigentümer oder Mieter) und das mittels eines Meldezettels bzw. Mietvertrages nachgewiesen werden kann.

Sollte dies bei einer oder mehreren Wohnungen nicht der Fall sein, werden diese nicht gefördert. Das heißt, die nicht geförderten Kosten steigen anteilig für alle Eigentümer und somit auch die monatlichen Annuitäten.

Weiters ist zu beachten, dass die genannten Beitragszahlungen zu den Preisen der Grobkostenschätzung ermittelt wurden und erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten bzw. der fertigen Abrechnung genau berechnet und vorgeschrieben werden können.

4. ALLFÄLLIGES

ELEKTRONISCHE HEIZKOSTENVERTEILER

In der Verwaltung hat es Anfragen gegeben, an den Heizkörpern elektronische Heizkostenverteiler zu montieren, die über Funkdatensammler abgelesen werden könnten. Im Moment erfolgt die Verrechnung der Heizkosten über die Betriebskostenabrechnung und den betreffenden Prozentschlüssel laut Parifizierungsgutachten. Die Firma Messtechnik hat der Verwaltung einen Kostenvoranschlag für die Montage der elektronischen Messeinrichtungen übermittelt. Eine Kaufvariante um € 3.724,00 oder eine jährliche Gerätemiete um € 608,00 pro Jahr. Weiters würden zu diesen angeführten Kostenvarianten zusätzlich € 1.057,00 für den jährlichen Kundendienst, für die Auswertung der abgelesenen Daten und die Erstellung der Abrechnungswerte dazukommen.



Die Anwesenden lehnten diese Angebote mit der Begründung ab, dass die Abrechnung der jährlichen Heizkosten über den Betriebskostenanteil eine bessere Kostenverteilung und Transparenz der Abrechnung zwischen den ober- und untergelegenen Wohnungen ergibt. Weiters wurde der Hausverwalter informiert, dass es schon bei der Heizungsumstellung von Heizöl auf Fernwärme diese Abstimmung gegeben hat und keine Beschlussfassung zu Stande gekommen ist.

ALLFÄLLIGES

Weitere Themen waren:

- Unter den Anwesenden wurde vereinbart, dass an den Heizkörpern die Altventile gegen Thermostatventile getauscht werden soll. Die Verwaltung wird im Rahmen der Erhaltung der Liegenschaft diese Arbeiten nach Durchführung einer Ausschreibung beauftragen.
- Im Fahrradabstellraum sollen die Räder platzsparend abgestellt werden.

DARLEHNSAUFNAHME / BARZÄHLER

Bei der Hausversammlung wurde seitens der ÖWG bekannt gegeben, dass keine Barzahlerbefragung mehr durchgeführt wird. Die Tilgung des aufzunehmenden Darlehens wird über eine, auf die Laufzeit des Darlehens begrenzte, Erhöhung der Rücklage beglichen.

Dies wird durch eine Änderung im WEG (Wohnungseigentumsgesetz) begründet. Nach §32 WEG 2002 ist die Hausverwaltung nicht dazu legitimiert nur für einen Teil der Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufzunehmen und einem zweiten Teil eine Barzahlung zu ermöglichen. Etwaige Gemeinschaftsdarlehen sind, wie der Name schon sagt, immer für die gesamte Eigentümergemeinschaft aufzunehmen.

Desweiteren ist es bei einigen Fördervarianten verpflichtend ein Darlehen aufzunehmen, da die Förderung nur als Annuitätenzuschuss ausgeschüttet wird.

Wir bitten Sie den beiliegenden **Fragebogen** bis **spätestens 10. Jänner 2020** entweder per Post, Fax oder E-Mail an uns zu **retournieren**. Im Anschluss daran werden wir Sie über das Umfrageergebnis und die weitere Vorgehensweise gesondert informieren.

Des Weiteren können Sie Firmenwünsche, sofern vorhanden, ebenfalls bis 10.01.2020 bei Herrn DI Thomas Grill gerne per Post, telefonisch unter 0316/8055-217 oder per Mail an: thomas.grill@oewg.at deponieren.

Mit freundlichen Grüßen

Beilage:
Fragebogen


Österreichische Wohnbaugenossenschaft
gemeinnützige registrierte Gen. m. b. H.

Gendering: Im Interesse einer guten Lesbarkeit umfassen personenbezogene Ausdrücke Frauen und Männer zugleich.