

Ergeht als RUNDSCHREIBEN an alle WE
sowie als HAUSANSCHLAG, ausgehängt am
2007 durch

An die
Wohnungseigentümer
der Wohnhausanlage
Ameisgasse 53-57, Felbigerg. 3-7/Rottstraße 12-18
1140 Wien

HV/KK/0186/fa
Dr. Fahrngruber/DW 122

Wien, 31.5.2007

1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Felbigerg. 3-7, Rottstr. 12-18
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.5. 2007 im
Kinderspielraum, Stiege 3

Bei der am 15.5.2007 abgehaltenen Eigentümerversammlung, waren von **17.462 Stimmenanteilen 7.272 (= 41,64 %) anwesend**. Die Hausverwaltung Österreichisches Siedlungswerk war durch Herrn Ing. Laszlo, Herrn Berwein und Frau Dr. Christine Fahrngruber vertreten.

Bespr. Pkt.	Besprechungs - Text	Erledigung durch
1.	<u>Feststellung der Beschlussfähigkeit:</u> Die Versammlung war mit 41,64 % der Gesamtstimmberechtigten <u>„nicht beschlussfähig“</u> .	Anwesenheitsliste
2.	<u>Finanzen</u> Der derzeitige Rücklagenstand des IK-Kontos (Instandhaltung) weist derzeit einen Saldo von € 271.670,89 (ein Teil davon in Wertpapieren) aus. Rücklage-Ausfallkonto Sauna : € 11.443,26. Die Höhe der monatlichen Einnahmen beträgt € 17.095,68. Die Verzinsung derzeit 3,25%. Ein Blick auf die Entwicklung der Betriebskosten in den letzten Jahren zeigt, dass z.B. im Jahr 2001 bereits € 1,66/m ² und Monat, im Jahr 2006 € 1,7/m ² und Monat und heuer € 1,8/m ² /Monat aufgewendet wurden.	HV Feldgasse 6-8 A-1080 Wien T 01/401 57-0 F 01/401 57-151 www.oesw.at DVR 0047350 UID: ATU 46376005 FN 112897 a Handelsgericht Wien Bankverbindung: Erste Bank BLZ 20111 Konto: 002-52220

Heizkosten : im Jahr 2006 im Mittelwert € 0,75/m²/Monat und heuer € 0,68/m²/Monat.

Wasserverbrauch : im Mittelwert ca. 250 l/Tag/Wohnung, das entspricht auch im Vergleich dem Verbrauch anderer Anlagen. Es liegt dennoch in der Verantwortung jedes Einzelnen, den Wasserverbrauch zu reduzieren, und vor allem schon auf Undichtheiten der Armaturen und WC mit fachmännischer Reparatur zu reagieren, um unnötigen Mehrverbrauch zu verhindern.

3. **Sanierungskonzept THEWOSAN :**

Herr Ing. Laszlo stellt die Grundzüge des für die Anlage ausgearbeiteten Sanierungskonzepts vor. Der in der Versammlung verteilte Folder befindet sich im Anhang an das Protokoll.

An förderbaren Maßnahmen wären vorgesehen : Fassadendämmung, Fenstertausch, Portal- und Lokalverglasung, Sanierung und Dämmung von Terrassen und Loggien, des Flachdaches und der Vordächer, etc. Zusätzlich noch folgende Erhaltungsarbeiten : Verblechung, Stiegenhausmalerei, Nullung, Verstärkung der Steigleitungen. Last but not least : Aufzugsmodernisierung unter zu Hilfenahme mit im Zusammenhang mit einer Großsanierung möglichen Förderungsmittel.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Förderungsgelder bleibt ein Gesamtaufwand von € 6,225.950,-, der in 15 Jahren mit einer monatlichen Erhöhung von € 1,76/m² zusätzlich zur derzeit eingehobenen Reparaturrücklage bezahlt werden würde. Zu erwähnen ist auch , dass alle förderbaren Leistungen ausschließlich durch öffentlicher Ausschreibung ermittelt werden dürfen.

Zusammengefasst : Die Form der Thermisch-Energetischen Wohnhaussanierung ist ein zukunftsweisendes Projekt, dass nicht nur durch das Ausschöpfen der derzeit möglichen öffentlichen Förderungsmittel (über 1,1 Millionen € für Ihre Wohnhausanlage), sondern auch durch die künftig geforderten Maßstäbe an energiesenkenden Maßnahmen für den Energieausweis (für Verkauf und Vermietung bedeutend, da wertsteigernd), Nutzung der Synergieeffekte durch konzentrierte Arbeitsabwicklung und Vergabe auch zu einem raschen Abschluss der Bauarbeiten in einem Ablauf führt. Nicht zuletzt wird das Zusammenwirken aller Maßnahmen zu einer Reduktion des Energieverbrauches führen.

Sie auf diese Nutzung dieser Möglichkeiten hinzuweisen, sehen wir als Aufgabe einer ordentlichen Hausverwaltung.

Einzelne Punkte herausgegriffen :

- Zum Thema Nullung : Nach dem ElektrotechnikGesetz hat die Anlage zur Zeit der Abnahme den damaligen Vorschriften entsprochen. Nach den heutigen Auflagen werden die Auflagen für

ein positives Prüfprotokoll nicht mehr erfüllt. Es ist zwar richtig, dass die Eigentümer nicht gezwungen werden können, die Hausverwaltung trifft aber sehrwohl eine Hinweispflicht darauf, dass die Anlage nicht den derzeitigen Vorschriften entspricht. Im Schadensfall ist von einer Haftung der Eigentümergemeinschaft gemäß ABGB auszugehen. Gefordert ist die sogenannte Laienbedienbarkeit, dh, es muss bei Öffnen des Zählerkastens Berührungsschutz gegeben sein, so die Auskunft von Sachverständigen.

- Evaluierung der Lifte/ Sicherheitstechnische Überprüfung :es gibt bereits ein Notrufsystem, aber noch keine Innentüren, die, genauso wie die Haltegenauigkeit der Lift hergestellt werden müssen. Frist bis längstens 2009 + 5 Jahre Übergangsfrist Die Haftung bleibt aber unabhängig vom Wiener Aufzugsgesetz bestehen, daher schlagen wir vor, bei der nächsten TÜVB-Überprüfung mögliche Gefährdungspunkte prüfen zu lassen. Hier wurden mit Vertretern des Teams bereits Vorschläge gemacht, ob nicht auch andere Anbieter herangezogen werden sollen.

- Genannte Kosten : diese beruhen auf Erfahrungswerten und Vergleichen mit ähnlichen Anlagen. Derzeit werden in Ihrer Anlage € 0,91 pro m² (für eine Anlage dieses Alters werden im Durchschnitt € 1,46/m² eingehoben) für die Reparaturrücklage eingehoben. Die vor einigen Jahren beschlossenen regelmäßige Erhöhung läuft heuer aus, eine Neuregelung ist zu überlegen und mittels Abstimmung durch die Eigentümer festzulegen. Die „große“ Sanierungsvariante Thewosan sind zusätzlich ca. € 1,76 notwendig, für die „kleinste“ Sanierung zusätzlich ca. € 1,24. Beiden für einen Zeitraum von 15 Jahren.

- Nicht außer Acht zu lassen ist – bei jeder zu wählenden Sanierungsform – die EU-Gebäuderichtlinie, und die Erfordernisse des Energieausweises für Wohnhäuser und Wohnungen !! Für beides ist die vorhandene- oder nicht vorhandenen Wärmedämmung eines Hauses von grundlegender Bedeutung.

- Im Falle einer Wärmedämmung wie vorgeschlagen muss jedenfalls die Heizleistung gedrosselt werden, was zu dem gewünschten geringeren Energieverbrauch führt. Der Mittelwert der Einsparung liegt nach Berechnungen zwischen 10 und 20 %.

- Viele der bereits durchgeführten, oder derzeit in Durchführung befindlichen Arbeiten (Terrassen, Abflüsse in den Eingangsbereichen, etc. wurden von einzelnen Teammitgliedern direkt beauftragt und der Verwaltung zur Kenntnis gebracht. Da dies bei der Vertretung nach Außen zu Problemen führen könnte (gesetzliche Vertretungsbefugnis der Hausverwaltung) sollte dafür in Zukunft eine gute Lösung gefunden werden, auch weil die Kontrollmöglichkeit der Arbeiten optimiert werden muss.

Auch für die Auswahl der Fernsender hat sich das Team für zuständig erklärt.

4.

Anfragen zur Jahresabrechnung 2005

Vorweg muss festgestellt werden, dass die genannten Punkte mit verschiedenen Personen aus dem Team bereits vor Monaten zu verschiedenen Zeitpunkten besprochen wurden. Im Detail :

- Anschaffung von Geräten und größere Sorgfaltspflicht im Umgang mit diesen Geräten durch Hausbesorger : Brief wurde schon vor Monaten, in Absprache mit einem Teil des Teams, versendet.
- Gleiches gilt für gemäßigten Einsatz von Streusand und Salz, wobei die Grenze im Bereich der Gewährleistung möglichst sicheren Gehens auf den Wegen der Anlage liegt, und die Sicherheit der Passanten nicht gefährdet werden darf.
- Sandtausch : entgegen der Meinung, dies sei nur alle 2 Jahre notwendig spricht das Wr. Landesgesetz Nr. 49 §11 : jährlich, zu Beginn der warmen Jahreszeit
- Matten : derzeit keine Neubestellungen, Hausbesorger sind informiert.
- Glühlampen : die Anzahl der Bestellungen und des dadurch zu errechneten Verbrauches entspricht auch dem in vergleichbaren Anlagen.
- Trinkgelder : mit HB Hussl war besprochen keine mehr auszubezahlen, nach Gespräch darüber in der Hausversammlung kann nun für z.B. Sperrmüllentsorgung durch Müllabfuhr Trinkgeld in geringem Ausmaß gegeben werden. (wobei zu bemerken ist, dass ein Trinkgeld immer noch wesentlich billiger kommt als eine Entrümpelungen)
- Einkäufe von Blumen, Erde, etc. Hausbesorger sind informiert, Arbeiten sollen nur noch vom Gärtner durchgeführt werden (nach einiger Zeit wird man abschätzen können, ob dies tatsächlich eine Ersparnis ist).
- Für Hausbesorger gilt : Besen, Schaufeln, etc. sind nicht vom 15% Materialzuschlag umfasst, werden nach Rechnungslegung bezahlt. (enthalten sind Reinigungsmittel, die für den einmaligen Gebrauch bestimmt sind , z.B. Putzmittel). Hausbetreuer können das benötigte Reinigungsmaterial gegen Rechnung verrechnen.
- Pauschalabgeltungen (für ekelerregende Arbeiten, z.B.) sind Bestandteile des laufenden Bezuges, somit auch in Urlaubs- und Weihnachtsgeld berücksichtigt.
- Hausbesorger haben Anspruch auf : Ausmalen der Küche alle 3 Jahre, der Zimmer alle 5 Jahre und zur Behebung von Schäden , die durch normale Abnutzung entstehen (auch z.B. Materialersatz für Fußboden, v.a. wenn es billiger ist als Verlegearbeiten bei anderen Materialien). Es besteht eine Herstellungspflicht der WEG für die Dienstwohnungen.
- Auch die Vergütung für nicht einbehaltene Skonti für die Jahre 2003 , 2004 und 2005 wurden bereits zugesagt, und ist in der Abrechnung 2007 zu finden.

- Alle Hausbesorger zahlen Warmwasser und Heizung nach Verbrauch
- Mit öfter zum Einsatz kommenden Firmen sind Skontovereinbarungen, oder Sonderrabatte vereinbart.
- Die Umsatzsteuernachverrechnung (ermäßigter Steuersatz für Objekte die nicht als Wohnung genutzt wurden) ist weder für die Jahre 2003/4, noch für 2001 über die Reparaturrücklage erfolgt, sondern den betroffenen Eigentümern vorgeschrieben und verrechnet worden.
- Liefer- und Arbeitsscheine sind den meisten Rechnungen angefügt, unterschrieben von den Hausbesorgern oder den Eigentümern, bei denen die Arbeiten durchgeführt wurden.
- Herrn Gugler wurde ein Formular zur Erfassung der Schlüsselausgabe für den Kinderspielraum bereits übersendet.

5. Verbesserungen in der Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und ÖSW

Generell ist festzuhalten, dass nicht alle dem ÖSW zur Last gelegten Probleme auch tatsächlich von uns zu verantworten sind. (Beispiel : die Versendung der letzten Heizkostenabrechnung, die in manchen Fällen sogar 4 Mal verschickt wurde, weil sie bei den Wohnungseigentümern nicht angekommen ist. Wir haben die Post auf diese Zustellproblematik aufmerksam gemacht, und hoffen, dass sich diese Situation durch mehr Kontrolle bessert.)

Weiters wird seitens des ÖSW angeboten, an Sitzungen des Teams vor Ort teilzunehmen – das ist im letzten Jahr bereits 2x erfolgt, zusätzlich haben einige Besprechungen mit Teilen des Teams im ÖSW stattgefunden, diese Besprechungen weiterzuführen sind wir ebenfalls gerne bereit.

Möglich Verbesserungspunkte gibt es in der Zusammenarbeit mit der technischen Abteilung des ÖSW und dem Team, dies wird genauer bereits in den nächsten Tagen mit Teammitgliedern besprochen (z.B.: Dokumentation, Überprüfung der Angebote, Bauüberwachung, etc.).

Masterplan : einen Vorgänger dieses Planes gibt es bereits seit rund 10 Jahren, eine mögliche Variante ist das vorliegende Sanierungskonzept, bzw andere, wie die genannten kleineren Sanierungsvarianten.

Bei einem der letzten Treffen mit Teammitgliedern wurde außerdem seitens des ÖSW angeboten, das Team möge schriftlich Vorschläge für Verbesserungen in der Zusammenarbeit abgeben.

6.

Allfälliges :

- Lärmbelästigung durch Klavierspielerin Felbigerg. 3 Stiege 2, *Wohnungseigentümerin wurde informiert*
- Hauseingangstüre Felbigerg.3 Stiege 2 : Metallschiene am Boden defekt. *Bereits beauftragt.*

- Mülltrennung wird nicht richtig durchgeführt : selbst Christbäume werden leider im Hausmüll entsorgt, obwohl Sammelplätze in der Nähe sind. Da die Kosten der Müllentsorgung hoch sind, und eine Reduktion einzelner Gefäße von der MA 48 abgelehnt wurde, da es auch zu Überbefüllungen kommt, werden alle Eigentümer und Bewohner ersucht, durch Mülltrennung das Müllvolumen zu verringern.
- Adresse des nächstgelegenen Müllsammelplatzes :
1140 Wien, Zehetnerg. 7-9
1160 Wien, Kendlerg. 38a
Öffnungszeiten : Montag bis Samstag von 7 - 18 Uhr

Für diejenigen die sie noch nicht kennen : neue, zusätzliche Kunden-Telefonnummer

Kundenservice-Telefon : 92929

Oder wie bisher

Frau Friedelt : 40157/107 bzw.
regina.friedelt@oesw.at

Frau Dr. Christine Fahrngruber 40157/122, bzw.:
christine.fahrngruber@oesw.at

Herr Alfred Berwein : 40157/127
alfred.berwein@oesw.at

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 Abs. 5 WEG 2002) wird diese Niederschrift jedem Eigentümer durch Übersendung und durch Anschlag an geeigneter Stelle im Haus zur Kenntnis gebracht. Wir hoffen sämtliche Punkte angeführt und hinreichend ausgeführt zu haben.

Für etwaige Anregungen und Hinweise stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Österreichisches Siedlungswerk
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

Beilage : Konzept zur Generalsanierung der Wohnhausanlage