

Protokoll über die Wohnungseigentumsversammlung

vom 28.05.2008

1140 Wien, Ameisgasse 53-57

1140 Wien, Felbigergasse 3-7

1140 Wien, Rottstraße 12-18

website: www.ameisgasse.info

EINBERUFUNG

Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde mit Brief und Hausanschlag am 05.03.2008 zu dieser Versammlung eingeladen:

ANWESEND:

Mag. Alois Rosenberger (AR), Mag. Elisabeth Rosenberger (ER), Bettina Schütz (SC), Martina Kasper (MK) und Andrea Kahlbacher (AK)

GEGENSTAND der VERSAMMLUNG:

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Präsentation des Standes der Evaluierung der Hausbetreuung
3. Beschlussfassung über die notwendige Erhöhung der monatlichen Rücklagenpauschale
4. Präsentation des Sanierungskonzeptes wie in der Wohnungseigentümer-Versammlung am 27.02.2008 besprochen
5. Allfälliges

BEGINN DER VERSAMMLUNG: 19:05 Uhr

TO 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesend bei der Versammlung waren 24,817 %. Die Versammlung ist nicht beschlussfähig. Selbstverständlich kann für jede gewünschte Frage bzw Antwort im Wege einer Umfrage eine repräsentative Mehrheit ermittelt werden.

TO 2 Präsentation des Standes der Evaluierung der Hausbetreuung

Nach dem Ausscheiden der Familie Hussl aus dem Dienstverhältnis stellte sich, wie allgemein bekannt, die Frage, wie ein neuer Aufgabenbereich für den/die HausbetreuerIn definiert werden soll.

Unbestritten war immer, dass es eine Hausbetreuung für Ihr Haus geben wird, welche auch eine Dienstwohnung bewohnt. Die Dienstwohnung wird derzeit saniert und für den Einzug vorbereitet. Darüber hinaus geht es momentan Frau Bittmann durch Bandscheibenvorfälle sehr schlecht. Sie möchte unbedingt Ihrer Arbeit solange wie möglich nachgehen.

Es wurden bisher 15 Interviews für den/die neue HausbetreuerIn in 2 Sitzungen durchgeführt. Wir stellen Ihnen jene 3 Bewerber vor, welche wir für geeignet erachten.

1. Herr Tommy MULLINIX

Herr Mullinix hat einen unsteten Lebenslauf (Berufslaufbahn). Er arbeitet seit Ende 2005 bei der BC-Hausbetreuung einem Tochterunternehmen von Trestler Immobilien. Er ist dort für die Häuser der Erzdiözese Wien zuständig. Er ist ebenfalls zuständig für die Bücherei Herder. Herr Mullinix hat Referenzen seiner Arbeitgeber mitgebracht, welche wir aufgrund unseres ersten Eindruckes auch nachvollziehen können. Er möchte sich insofern verändern, als die momentane Aufgabenstellung für ihn zuwenig Zeit lässt, die Häuser über das normale Maß hinaus zu betreuen.

2. Herr Thomas MYSKA (zweite Vorstellungsrunde)

Herr Myska kennt die Anlage bereits aus Zeiten, in welchen er Vertretung war. Er weiß daher um die Aufgabenbereiche. Derzeit ist er beim Wiener Roten Kreuz als Pflegehelfer in der Hauskrankenpflege tätig. Hinsichtlich der Arbeitsaufgaben weiß er ebenfalls um deren Umfang. Er hat vielleicht nicht so langjährige Erfahrung, wir haben aber den Eindruck dass er diese gut bewältigen könnte. Es wird seine Entscheidung sein, wie weit er seine Tätigkeit beim Wiener Roten Kreuz beendet bzw reduziert.

3. Frau Stojanka und Herr Bata BLAGOJEVIC

Sie stellten sich gemeinsam vor. Die Deutschkenntnisse der Frau sind gut, des Mannes gerade noch ausreichend. Wir denken, dass Herr und Frau Blagojevic gut auf die Anforderungen eingestellt sind. Sie haben sich auch schon vorher ein Bild von den Aufgaben gemacht. Sie wissen, worauf sie sich einlassen. Sie haben zwei Kinder, der Sohn Milos hat die HTL für Elektronik im 21. Bezirk absolviert, geht zum Bundesheer und die Tochter ist in der 7. Klasse Gymnasium. Der Sohn wird nicht mitziehen. Vor allem Frau Blagojevic macht einen sehr ehrgeizigen Eindruck. Ihre Tätigkeiten im Sanatorium Hera sind hinsichtlich der Reinigungseinstellung positiv zu bewerten. Sie wird dort wahrscheinlich in den nächsten 1-2 Jahren „abgebaut“ da die Reinigung fremd vergeben wird. Herr Bata Blagojevic ist in einem Lager als Logistikerarbeiter für H&M beschäftigt.

Ebenso war bei der ersten Vorstellungsrunde Herr Gugler als Kandidat dabei. Es gibt sehr viel Zustimmung, dass Herr Gugler noch weitere Aufgaben (Stiegen) übernimmt.

Das Auswahlverfahren läuft noch bis Ende Juni 2008 und ab Juli 2008 soll das Dienstverhältnis für den/die Hausbetreuer/In beginnen.

Grundsätzlich ist damit eine neue Aufteilung der Stiegen verbunden. Für die Aufteilung, wer dann welche Stiegen betreut, wurden 2 Varianten in der Versammlung vorgestellt.

Nach Diskussion dieser Varianten kristallisierte sich eine neue Variante heraus, welche nun in der Beilage Variante A zu ersehen ist. Diese Variante ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass NOCH NICHT KLAR ist, wie lange Frau Bittmann ihr Dienstverhältnis wahrnehmen kann. ERST DANACH wird diese Variante spruchreif. Die Hausverwaltung hat lediglich dafür Sorge zu tragen, dass beim neuen Dienstverhältnis der Hausbetreuer darauf hingewiesen wird, dass sich sein Aufgabenbereich verändern KANN. Zum Vorschlag selbst ist zu sagen, dass die Stiegen 1, 9, 10 und 11 (hier 2 WAKÜ und 1 Saunabereich umfassend) zusammengefasst sind. Hier wäre auch eine Dienstwohnung im Arbeitsbereich vorhanden. Für die Stiegen 5, 6, 7. und 8, (hier gibt es 3 Waschküchen, 2 Saunen sowie 1 Freizeitraum) wäre auch eine Dienstwohnung im Arbeitsbereich vorhanden. Der Dritte Arbeitsbereich umfasst die Stiegen 2., 3 und 4, wobei hier die Betreuung des Heizhauses, sowie des Freizeitraumes Stiege 3 umfasst ist. Eine Dienstwohnung ist auch hier vorhanden.

Bei Variante B würde es auch in Zukunft für den Betreuungsbereich „Bittmann“ keinen Änderungen ergeben (näheres siehe Beilage).

Wir haben die Varianten als Plan samt einem Umfragebogen mit der Frage, welche Variante Ihnen am sinnvollsten erscheint, beigelegt. Ich bitte um rege Beteiligung an der Meinungsfindung.

Nach wie vor ist die Hausverwaltung der Meinung, dass Teile der Betreuungsaufgaben auch an Fremdfirmen vergeben werden können.

Dies betrifft zB die Grünflächenbetreuung, das Mähen, die Garagenreinigung, welche maschinell wahrscheinlich viel effizienter durchführbar ist. Sehr empfehlenswert ist jedenfalls, dass man wie früher zu einem bestimmten Datum die Garagenutzer ersucht, die Autos heraus zu stellen, sodass die gesamte Fläche gereinigt werden kann. Beinhaltet wäre jedenfalls die gründliche Reinigung der Fenster, Tore, Metalltüren, Boxen, etc. in den Garagen.

TO 3 Beschlussfassung über die notwendige Erhöhung der monatlichen Rücklagenpauschale

Es ist vom Österreichischen Siedlungswerk eine Gesamtrücklage von € 327.352,26 übernommen worden. In diesem Betrag ist der Buchwert des übernommenen Wertpapierkontos in der Höhe von € 51.601,84 inkludiert. Ebenfalls enthalten ist der beim ÖSW auf einem Ordinariokonto zum Wertpapierkonto liegende Betrag von € 27.175,49.

Im Hinblick der in Zukunft auf die Wohnungseigentumsgemeinschaft zukommenden Aufwendungen kündigt Herr Mag. Rosenberger die Erhöhung der Rücklage ab 1. Juli 2008 an. Die Erhöhung der Rücklage wird um 50 % vorgenommen.

Zu erwarten ist, dass es ab 01. Jänner 2009 zu einer Betriebskostenreduktion kommt, sodass ein Teil der Erhöhung der Rücklage so abgefangen werden kann. Es konnte keine Beschlussfassung vorgenommen werden, aber aufgrund der zu erwartenden zukünftigen Aufwendungen für die Sanierung der Wohnhausanlage ist eine Erhöhung unumgänglich. Ich bitte hinsichtlich dieser Massnahme um Verständnis. Damit beträgt das monatliche Rücklagenkonto € 25.976,99.

TO 3 Präsentation des Sanierungskonzeptes wie in der Wohnungseigentümer-Versammlung am 27.02.2008 besprochen

Das Projekt der Sanierung der Dächer und der Terrassengeschosse samt Austausch der Fenster in diesem Bereich und der Aufbringung einer Wärmedämmung erscheint nach sämtlichen von der Hausverwaltung geführten Gesprächen sinnvoll. Es sind hierfür bereits Vorarbeiten geleistet worden, insbesondere sind bereits eine Reihe von Terrassen und Vordächer so saniert worden, dass die Wärmedämmung bereits eingebaut ist.

Die Priorität sollte bei den Dächern liegen, mittelfristig bzw parallel sind folgende weitere Aufgaben geplant:

Sanierung der Aufzüge (Kostenschätzung € 350.000,00)
Sanierung der Elektroleitungen (Kostenschätzung € 110.000,00)
Sanierung der Fenster, zumindest dort, wo die Fenster in einem so schlechten Zustand sind, dass sie ausgetauscht werden müssen. (würden alle Fenster getauscht Kostenschätzung € 330.000,00)

Grundsätzliche Beschreibung der Sanierung der Dächer:

Nach Gerüstung und Abräumen der obersten Dachhaut (Schwarzdeckung) werden auf den Dächern 14 cm Wärmedämmung (Klappbahnen nach System Bauder), 4 mm Elastomer und 5 mm Elastomer beschiefert aufgebracht.

Sollte das Gefälle nicht oder nicht ausreichend zu den vorhandenen Abflüssen sein, wird die Dämmung mittels Thermoperl so ausgeglichen, dass eine der Norm entsprechende Entwässerung gewährleistet ist.

Für das Gerüst ist eine Stehzeit von 4 Monaten vorgesehen.

Im Bereich der Fenster im Terrassengeschoss soll, wenn es nicht anders geht, der Verputz abgeschlagen werden, damit zumindest eine Mindestdämmung aufgebracht werden kann. Die für die Dämmung vorzusehenden Baustoffe werden noch geprüft. Vorgabe ist, den maximal erzielbare Dämmwert zu erreichen.

Die Aufzugshäuser werden nicht gedämmt, es erfolgt eine herkömmliche Instandsetzung des Verputzes.

Hinsichtlich der Übernahme der Aufgaben nach dem BaukoordinationsG legt die Firma Bmstr Ing. Petschina und ein für die Bauüberwachung empfehlenswertes Unternehmen, Herr Bmstr Ing. Haindl ein Angebot.

Beim Termin am 17. Juni 2008 wurde besprochen, dass DIE DURCHFÜHRUNG DES ERSTEN BAUABSCHNITTES AB APRIL 2009 erfolgt und daher von einer Bauführung im heurigen Jahr Abstand genommen wird.

Damit ist ein ausreichende Vorbereitung und Information der Wohnungseigentümer gewährleistet. Die bisherigen Vorarbeiten waren alle seriös durchgeführt, es bleibt nun Zeit, eine exakte Evaluierung unter Beiziehung eines für die Bauüberwachung zuständigen Bausachverständigen vorzunehmen, sowie ein Gutachten über ein bautechnisches Konzept einzuholen. Der andere Grund ist, dass im nächsten Jahr die Finanzierung gesichert sein soll.

Kosten pro Bauabschnitt:

Die Arbeiten Fa Hartmann Dachdecker betragen nunmehr	€	254.035,80
Die Abräumarbeiten sind laut KV mit veranschlagt	€	9.409,00
Kostenvoranschlag Zimmerei Fuss	€	28.284,00
Kostenvoranschlag Fa. Sadler Tausch Lichtkuppeln	€	11.296,00
Schlosser für die Montage der Halterungen für Markisen	€	3.520,00
Für die De und Montage der Geländer Fa Halper & Imre	€	32.000,00
Aktualisierter Kostenvoranschlag Fa Actual Berger	€	35.507,00
Die Gerüstarbeiten führt der Baumeister durch, samt Dämmungen laut Kostenvoranschlag Bmstr Ing. Petschina	€	<u>175.007,00</u>
Summe	€	549.058,80
abzüglich zumindest 3 % Skonto	€	16.471,80
Daher Kosten gesamt (abzügl zumindest 3 % Skonto)	€	532.587,00

Für die Ausgaben muss man in etwa mit **€ 530.000,00 pro Bauabschnitt netto** rechnen.

Es sind 3 Bauabschnitte geplant: 2009 Rottstraße, 2010 Felbigergasse, 2011 Ameisgasse.

Es wird auf jeden Fall ein Bauphasenplan zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Finanzierung der zweiten Bauphasen hat die Hausverwaltung vorgeschlagen diese mittels eines Sanierungskredites zu finanzieren (Laufzeit zB 7 Jahre) und den 3 Bauabschnitt wäre dann wieder bar zu bezahlen.

TO 5 Allfälliges

- Garagenliste Letztstand

Herr Mag. Anton Koch steht weiter an erster Stelle für einen Garagenplatz. Herr Mag Koch hat Kontakt mit der Kanzlei aufgenommen und mitgeteilt, dass er dienstlich in Linz lebt. Bis zum Eintritt in den Ruhestand hat er weder vor nach Wien zu ziehen, noch einen Garagenplatz zu bekommen. Wenn sich entscheidet in Wien zu leben, so ist dann eine Zuteilung möglich.

Garagierungsvertrag:

Die Vererbung einer Wohnung wird in analoger Anwendung der Eintrittsrechte im Mietrechtsgesetz geregelt. Ein erbrechtlicher Nachfolger erbt automatisch auch den Garagenplatz, sofern für diesen wieder die Voraussetzungen zutreffen (also nicht wenn dieser vermietet wird)

Bei Verkauf einer Wohnung darf der Garagenplatz nicht mitverkauft werden.

- Vergabe zweier Garagen

Momentan sind 2 Plätze frei: Platz 10 und Platz 52 in der großen Garage Stiege 2

Die beiden freien Plätze werden ab 1. Juli 2008 vergeben.

- Listen SAT- Anlagen Störungen

Es ist fraglich, ob die Firma Roisz weiterhin für die Wohnhausanlage zuständig sein wird, sie hat jedenfalls die Störungsliste bekommen. Die Hausverwaltung hofft, dass die Fa. Roisz diese abarbeitet. Grundsätzlich hat ein in der Nähe befindliche SAT-Anlagentechniker sein Interesse an der Wartung der Anlage bekundet. Der Einbau von Verstärkern auf den störungsanfälligen Stiegen ist möglich, aber aufgrund des Zustandes der Elektrokästen problematisch, von einem generellen Einbau rät Herr Roisz ab.

- Listen elektrische Belüftungen

Diese werden der Fa EORY zur Bearbeitung weitergeleitet.

ENDE der Versammlung: 21:30 Uhr