

An alle Eigentümer

Gedanken zu unserem Eigentum

Ein großer Abschnitt aller notwendigen Sanierungen ist abgeschlossen.

Alle Dächer, Vordächer und Terrassen sowie die Fenster und Fassaden des obersten Geschoßes sind fertig. Der "Hut" des Gebäudes ist für die nächsten 30-50 Jahre, ohne größere zu erwartende Reparaturen, zufriedenstellend gelungen.

Die Eigentümer der Terrassen-Geschoße spüren das Ergebnis bei Kälte und auch bei großer Wärme.

Die meisten Radiatoren in diesen Wohnungen bleiben im Winter abgedreht.

Jetzt sollten wir darangehen, auch den Rest des Hauses so zu sanieren, dass nicht nur keine Mängel und Reparaturen auftreten, sondern auch massive Energie-Einsparungen spürbar werden.

Das wäre:

1. Tausch aller noch alten Fenster gegen neue.
2. Erneuerung aller Loggien (Die Wärmebildkamera zeigt riesigen Energieverlust über die Böden und Decken der Loggien.)
3. Die Pflanzentröge bedürfen dringend einer Sanierung. Die Bewehrungsseisen liegen innen blank - die Humussäure und der Frost haben ihres dazu beigetragen. Die Betontröge sind eine tickende Zeitbombe.

Um nicht immer nur ein Stückwerk an sanierten Teilen zu haben wäre es daher dringend anzuraten, bei dieser Gelegenheit die gesamte Fassade ebenso zu erneuern. Das heißt, wie bei den obersten Geschoßen eine zusätzliche Wärmedämmung aufzubringen, denn nicht nur die Loggien zeigen erhebliche Energieverluste auf, auch sämtliche Fensterüberlager zeigen Kältebrücken. Dies führt mitunter zu Schimmelbildung.

Bei Sanierung bzw. Erneuerung aller vorgenannter Gebäudeteile und bei Herstellung der noch offenen Solaranlage könnte eine enorme Energieeinsparung möglich sein.

Hiezu einige Zahlen:

Der HBW (Heizwärmebedarf) unserer Anlage betrug vor Beginn der Dachsanierung im Mittel **70,0 kWh/m²a** (Kilowattstunden pro m² und Jahr).

Nach der Dachsanierung (2009-2012) sank der HBW auf **55,6 kWh/m²a**.

Wenn nun die Fenster erneuert werden, sinkt der HBW auf ca. **50,0 kWh/m²a**.

Bei Erneuerung aller Fenster und Aufbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung auf die Fassade sinkt der HBW nach einer von Hrn. Bmst. Ing. Jama hergestellten Vorausberechnung (Energieausweis) auf **28,99 kWh/m²a**.

Somit haben wir dann nicht nur sehr viel Energie eingespart (4.000 - 5.000 €/Jahr oder anders € 3,-/m² Nutzfläche pro Jahr), unser Gebäude bzw. unsere Wohnungen haben einen wesentlich höheren Wert.

Weiters könnten wir für die Stiegen 5-11 eine Förderung beantragen, auch für die Solaranlage ist dies möglich, und so etwas Geld zurück bekommen.

Unbedingt dringend notwendig ist auch die Erneuerung der Zähler-, Sicherungs- und Verteilerkästen auf den Gängen in sämtlichen Geschossen.

Seit September 1998 gibt es für diesen Gefahrenbereich, wegen der Laienbedienbarkeit wie Zähler ablesen und Sicherungen tauschen durch die Eigentümer oder Mieter, eine neue Vorschrift. Bei einem Unfall (ev. sogar mit Todesfolge) haftet die HV!

Dies erfordert auch großen Kostenaufwand.

Die Erhöhung der Reparaturrücklagen um ca. € 1,00/m² Nutzfläche auf ca. 15 Jahre wäre notwendig.

Einnahmen durch Rücklagen jetzt:	€ 267.000,-/Jahr
Einnahmen bei Erhöhung wie vorher ausgeführt zusätzlich	€ 204.000,-/Jahr

	€ 471.000,-/Jahr

Die Durchführung der Arbeiten könnte in den Jahren 2014 und 2015 erfolgen. Bis auf immer wieder auftretende Schäden im Sanitär-, Warmwasser- und Heizungsbereich wäre die gesamte Anlage auf viele Jahrzehnte schadensfrei und dem heutigen Standard entsprechend ausgestattet.

Ein zusätzliches Darlehen müsste bei unserer Bank aufgenommen werden.

Kosten-Zusammenstellung

Fenster neu		€ 1.300.000,-
Baumeisterarbeiten:		
Gemeinkosten	50.000,-	
Gerüstung	170.000,-	
VWS-Fassade	780.000,-	
Sanierung Pflanzentröge	180.000,-	
Diverse Regiearbeiten	20.000,-	
		€ 1.200.000,-
Spengler und Dachdecker:		
Gemeinkosten	20.000,-	
Sanierung Loggien	560.000,-	
Diverse Verblechungen	30.000,-	
Diverse Regiearbeiten	10.000,-	
		€ 620.000,-
Elektroarbeiten:		
248 Whg á € 1.300,- + Waschküchen		€ 350.000,-
Malerarbeiten:		
Ausmalen der Stiegenhäuser		€ 70.000,-
Bauleitung und Einreichungen		€ 320.000,-
Solaranlage		€ 140.000,-

Summe geplante Arbeiten		€ 4.000.000,-
verbleibendes offenes Darlehen		€ 1.000.000,-

Gesamtsumme		€ 5.000.000,-

Bei jährlichen Rücklagen von € 471.000,- wäre eine Rückzahlung für das Darlehen von € 400.000,- / Jahr möglich. Die verbleibenden 71.000,- / Jahr würden für diverse andere Reparaturen zur Verfügung stehen.

Somit könnte das Darlehen einschließlich Zinsen in ca. 15 Jahren ausbezahlt sein.

Ich ersuche die Eigentümer, sich darüber in den nächsten Wochen Gedanken zu machen und mir entweder mündlich (Telefon 0664 3304330) oder per E-Mail (herbert.kaiser@a1.net) eine Antwort zukommen zu lassen.

Eine Eigentümer-Hauptversammlung ev. im Juni 2013 mit der tatsächlichen Abstimmung würde die Hausverwaltung organisieren.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen

gez . Herbert Kaiser