



ROSENBERGER
IMMOBILIENVERWALTUNG

gegründet 1932

IV Mag. Rosenberger
Wallensteinstr. 18
A-1200 Wien

Tel: 01/332 42 98
Fax: 01/330 44 96
rosenberger@aon.at
DVR: NR. 0027316

An die
geehrten Eigentümer
der Wohnhausanlage

Ameisgasse 53-57
Felbigergasse 3-7
Rottstraße 12-18
1140 Wien

Wien, 27.05.2009

**1140, Wien Ameisgasse 53-57, Felbigergasse 3-7, Rottstraße 12-18
Bekanntgabe eines Beschlusses
Einladung zur WE - Versammlung**

Sehr geehrte Eigentümer !

Wir laden Sie zur Wohnungseigentümerversammlung Ihrer Liegenschaft am

**Mittwoch den 17. Juni 2009 um 19.00 Uhr
in das „Blindeninstitut Hägelingasse“
Veranstaltungssaal Erdgeschoss
1140 Wien, Hägelingasse 4-6**

herzlich ein.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung Sanierungskonzept Dach und Beschlussfassung
3. Sanierung Wärmeschutzfassade und Beschlussfassung
4. Präsentation Konzept Aufzüge – Machbarkeitsstudie
5. Anhebung der Mietzinse für die Garagenstellplätze
6. Thema Warmwasser/Auswechslung der Ventile Zustand der Heizanlage
7. Allfälliges

Als Vorberechungsstermin für die 1. Bauphase ist

Mittwoch, 10. Juni 2009 um 19.00 Uhr

im Kinderspielraum in der Wohnhausanlage vorgesehen. Hier sollen Details für eine allfällige Abwicklung des Bauvorhabens **vor allem** für die betroffenen Wohnungseigentümer der Stiegen 8, 9, 10, 11 besprochen werden.

Erläuterungen:

zu TO Punkt 2: Vorstellung Sanierungskonzept Dach und Beschlussfassung

a) Zustand des Terrassengeschosses und des Daches:

Die Dachkonstruktion besteht aus leicht geneigten Betonfertigteilen, welche punktuell durch Stützen auf der obersten Geschosßdecke aufliegen. Im entstandenen Hohlraum ist eine Wärmedämmung eingebracht.

Dieses Dach und generell das Terrassengeschosß weist eine Reihe von Schadensereignissen auf.

- Auf Stiege 10 war der Ablauf für die Dachentwässerung undicht
- die auf den Dächern befindlichen Teerbahnen sind generell rissig und teilweise nicht mehr regenwasserdicht
- die auf der obersten Geschosßdecke – also quasi dazwischen - liegende Wärmedämmung ist teilweise funktionslos bzw. genügt heutigen Ansprüchen an die Wärmedämmung nicht mehr.
- Bei den Fassaden vor allem im Dachgeschoss dringt durch Risse im Verputz Wasser ein (vor allem durch Winddruck und Westwetterlage bedingt)
- Das Gleiche ist bei den Fenstern zu beobachten (ebenfalls vor allem durch Winddruck und Westwetterlage bedingt)

Der Sachverständige stellt zusätzlich fest, dass aufgrund der geänderten Normensituation vor allem hinsichtlich der Vorgaben betreffend höherer Schneelasten die bestehende Dachkonstruktion statisch bedenklich ist.

b) technische Konsequenzen:

Aufgrund oben erläuterten Schadensbilder erlaube ich mir folgendes Sanierungskonzept vorzustellen:

- Abbruch des OBERdaches (der Betonfertigteile und Entfernung der Wärmedämmung)
- Herstellen einer Isolierung auf der obersten Geschosßdecke
- Herstellen einer im Gefälle verlegten Wärmedämmung mit gleichzeitiger Einbindung der Abläufe in der Form, dass es zu keiner Kondensatbildung kommen kann
- Darauf wird eine UV beständige Dachabdichtung aufgebracht
- Die Vordächer und Terrassen werden ebenfalls inklusive Wärmedämmung soweit das noch nicht geschehen ist, saniert. Der Terrassenbelag soll aus Betonfertigsteinen bestehen, welche in einem Kiesbett verlegt werden. Sollten die Eigentümer das nicht wünschen, so müsste der Aufpreis für die Ausführung „Verfliesung“ durch den jeweiligen Eigentümer selbst getragen werden. Das Gleiche gilt für den Mehraufwand für eine spätere Sanierung.
- Auswechslung der Fenster im Bereich des Terrassengeschosses, allerdings inklusive Stockverbreiterung, das Gleiche gilt für die Terrassentüren (Vorbereitung für Wärmedämmung). Dies führt unweigerlich bei den Terrassentüren zur Ausbildung einer Stufe. Diese Stufe im Innenbereich wird nur auf Wunsch in Holz beige gestellt.

- Da die Fenster generell in einem schlechten Zustand sind, wird diese Auswechslung im Terrassengeschoss **jedenfalls** durchgeführt. Wie bereits erörtert sind die Fenster teilweise in einem so schlechten Zustand, dass in den nächsten Jahren des öfteren die Auswechslung von Fenstern erfolgen wird.
- Anbringen einer Wärmeschutzfassade im Bereich des Terrassengeschosses. Sinnvoll ist diese Maßnahme nicht zuletzt dadurch, dass die derzeitige auf dem Dach befindliche Wärmedämmung größtenteils funktionslos ist und nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen entspricht.

Dieses Konzept wurde gemeinsam mit der Hausverwaltung von beigezogenen Ziviltechnikern, Firmen, welche bereits geraume Zeit im Haus tätig sind, mit viel Zeitaufwand erstellt. Wir haben es uns nicht leicht gemacht und bitten Sie daher, Ihre Fragen in der Versammlung zu stellen bzw. an mich schriftlich zu richten. Details werde ich auf der Homepage veröffentlichen.

Eine sinnvolle Variante für die Sanierung des Terrassengeschosses ohne Wärmedämmung ist aufgrund der neu hervorgekommen Thematik des Abbruches des Oberdaches nicht mehr möglich. Diesbezüglich intensive Gespräche mit Bautechnikern zeigen keine Alternative auf.

c) Kosten:

Wir haben uns bemüht, die Kosten der Bauabschnitte in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Wir haben den Bauabschnitt um einen geringeren Teil auf der Stiege 8 (etwa 150 m² sanierte Dachfläche) verkürzt. Dies ist deswegen vertretbar, weil sich diese Dachfläche nicht im selben Niveau wie die an die Stiege 9 angrenzende Dachfläche befindet. Die Kosten präsentiere ich hier in der Einladung. Ab nächster Woche liegen im Haus mehrere Mappen mit den detaillierten Kostenvoranschlägen auf.

Kosten pro Bauabschnitt NETTO:

Die Arbeiten Fa Hartmann Dachdecker betragen nunmehr	€	258.500,00
Für den Abbruch der Dächer ist veranschlagt	€	49.392,40
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	€	35.000,00
Die Gerüstarbeiten führt der Baumeister durch, samt Dämmungen laut		
Kostenvoranschlag Bmstr Ing. Petschina	€	125.670,00
Summe	€	511.662,40
abzüglich zumindest 3 % Nachlass	€	15.349,87
Daher Kosten gesamt (Skonto noch nicht berechnet)	€	496.312,53

NICHT berechnet ist der bereits beauftragte Austausch der Fenster (€ 50.551,97 netto) und die Kosten für die Beiziehung von Ziviltechnikern und Sachverständigen € 18.000,00 netto.

Nach Erörterung erfolgt die Beschlussfassung über dieses Konzept. Nach dem Termin der Versammlung wird den nicht anwesenden Wohnungseigentümer, welche auch nicht schriftlich ein Stimmbblatt übermittelt haben, noch die Gelegenheit gegeben abzustimmen.

Für den Fall einer positiven Beschlussfassung sollte mit Ende Juni 2009 mit den Arbeiten begonnen werden, sodass diese mit Ende Oktober allerspätestens abgeschlossen sind.

Die Kosten sind aus den bereits angesparten Rücklagen und den bis zum Ende des Jahres auflaufenden Rücklagen für das Jahr 2009 FINANZIERBAR.

zu TO Punkt 3: Sanierung Wärmeschutzfassade und Beschlussfassung

Im Bereich Rottstraße ergibt sich die Möglichkeit, die Feuermauer zur Autowaschanlage – Avantitankstelle hin mit einer Wärmedämmung zu versehen und gleich mitzusaniieren. Die Kosten für diese Fassade betragen, da die Gerüstung im Falle der Dachsanierung bereits vorhanden ist € 21.000,00 netto.

Eine diesbezügliche Vereinbarung ist mit dem Nachbarliegenschaftseigentümer für den Fall der Sanierung getroffen.

Beschlussfassung

zu TO Punkt 4: Präsentation Konzept Aufzüge – Machbarkeitsstudie

a) Zustand der Aufzüge:

Die Ist Analyse ergibt eine Modernisierungsempfehlung der Aufzugsanlagen für die Komponenten Steuerung (inkl. Frequenzregelung), Erneuerung des Triebwerks, Erneuerung der Aufzugskabine inkl. Innentüre samt Nebenarbeiten.

b) technische Konsequenzen:

Die Machbarkeitsstudie ergibt, dass eine Vergrößerung der Kabinengrundfläche um ca. 10 % machbar ist (dann 1,05 m²) Dies ergibt sich aus einer Kabinentiefenvergrößerung um 10 cm, die Kabinenbreite bleibt gleich.

Beim Aufzug Felbigergasse 3/1 Stiege 4 (interne Bezeichnung) ist dies aufgrund anderer technischer Gegebenheiten nicht möglich.

c) Kosten:

Richtkosten Modernisierung € 35.480,00 netto pro Liftanlage.

Richtkosten für die Kabinenvergrößerung € 4.100,00 netto pro Liftanlage mit Ausnahme einer.

Die Empfehlung der Hausverwaltung lautet, die Ausschreibung inklusive der Kabinertiefenvergrößerung durchzuführen, da zu erwarten ist, dass im Ergebnis mit den Kosten für die normale Modernisierung gerechnet werden kann.

zu TO Punkt 5: Anhebung der Mietzinse für die Garagenstellplätze

Bei den Garagenmietverträgen handelt es sich um zivilrechtliche Vereinbarungen, welche großteils Klauseln beinhalten, die eine Wertanpassung ermöglichen. Diese Wertanpassung wurde nach den Recherchen der Hausverwaltung in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Sinnvoll wäre es daher, generell eine Erhöhung der Garagenmieten durchzuführen. Vorschlag ist, die Miete des Garagenstellplatzes auf den Betrag von € 44,50 netto zuzügl 20 % USt, das sind € 53,40 brutto monatlich zu erhöhen.

zu TO Punkt 6: Thema Warmwasser/Auswechslung der Ventile Zustand der Heizanlage

Die Auswechslung der alten Ventile war ein Vorhaben, welches nicht zuletzt aufgrund verschiedener Nachrichten in Angriff genommen wurde. Einige Wohnungseigentümer haben die Auswechslung im Zuge von Wohnungssanierungen selbst durchgeführt, da sich die Ventile nicht sperren ließen, einige Male wurden die Ventile undicht. Auch ist festgestellt worden, dass die zentralen Absperrventile bei 3 Stiegen nicht sperrbar sind.

Nun müssen diese zentralen Ventile noch ausgewechselt werden. Diesbezügliche Termine werden in der Versammlung besprochen.

Die Hausverwaltung gibt einen grundsätzlichen Überblick über den Zustand der Heizanlage.

**EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
WOHNHAUSANLAGE**

Wir weisen nochmals auf die Wichtigkeit der bei dieser Eigentümerversammlung getroffenen Informationen und Entscheidungen hin. Bitte stellen Sie sicher, dass Sie entweder persönlich oder durch Vollmachten an Nachbarn oder Vertrauenspersonen vertreten sind. Wichtig bei gemeinsamem Eigentum (durch Eheleute) ist, das beide Ehepartner eine Vollmacht unterzeichnen. Zur allfälligen Verwendung haben wir nochmals die Vollmacht unten beigefügt.

Da die Tagesordnung sehr umfangreich ist und die Dauer der Versammlung nicht zu lange werden soll, bitten wir Sie, rechtzeitig im Blindeninstitut in 1140 Wien, Hägelingasse 3 und 4-6 einzutreffen. Die Versammlung beginnt um 19.00 Uhr.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung


Immobilienverwaltung
Mag. Alois Rosenberger GesmbH
A-1200 Wien, Wallensteinstr. 18
Tel. 01/332 42 98

VOLLMACHT

Der/Die Unterzeichnete(n) bevollmächtigt hiermit Herrn /Frau
meine/unsere Interessen in der Eigentümerversammlung am 17. Juni 2009 zu vertreten
und die Stimme für mich/uns, in Angelegenheiten der ordentlichen und
außerordentlichen Verwaltung, auch wenn Sie über die Tagesordnungspunkte
hinausgehen, abzugeben.

Weisungen an den Vollmachtnehmer:

.....
.....
.....
.....

.....,am Unterschrift

Wohnhausanlage:
