



ROSENBERGER
IMMOBILIENVERWALTUNG

An die
geehrten Eigentümer
der Wohnhausanlage

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

IV Mag. Rosenberger GesmbH
Wallensteinstr. 18
A-1200 Wien
Tel: 01/332 42 98
Fax: 01/330 44 96
rosenberger@aon.at
DVR: NB.01067371

Wien, 2010-03-08
14000 - AR

**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

**Donnerstag den 25. März 2010 um 19.30 Uhr
in das „Blindeninstitut Hägelingasse“
Veranstaltungssaal Erdgeschoss
1140 Wien, Hägelingasse 4-6**

herzlich ein.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Vorstellung Sanierungskonzept Aufzüge und Beschlussfassung
3. Vorstellung Sanierungskonzept Dach Bauteil 2 und Beschlussfassung
4. Vorstellung Finanzierungskonzept –
Beschlussfassung über die Aufnahme eines Darlehens
5. Allfälliges
 - a. Anhebung der Mietzinse für die Garagenstellplätze
 - b. Vermietung Hausbesorgerwohnungen

Mit freundlichen Grüßen

e.h. Mag. Alois Rosenberger

Erläuterungen:

zu TO Punkt 2: Sanierungskonzept Aufzüge und Beschlussfassung

Herr Ing. Gärtner wird das Konzept in der Versammlung erläutern.

Bei den vorhandenen Aufzügen bestehen auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Überprüfung eine Reihe von sehr wesentlichen Sicherheitsmängeln mit hoher Risikoeinstufung, zum Beispiel: Nicht vorhandener innen geschlossener Aufzugskorb (gesetzlich vorgeschrieben ab 2013), fehlende Abstellgenauigkeit, sowie Defizite bei der elektrischen Steuerung/Triebwerk.

Ich habe die Gutachten der Fa. TG CONSULT Aufzugsberatung GmbH und einen Zeitplan für die Projektabwicklung der Einladung beigelegt, wobei die Firmen Skytec Aufzüge GmbH sowie Schindler GmbH jeweils 3 bzw. 4 Wochen Sperrzeiten für jeden Aufzug angeben. Eingeladen wurden 8 Firmen.

Zur Beschlussfassung liegt eine Basisversion ohne Einbau von automatischen Schachttüren und eine Version inklusive des Einbaus von automatischen Schachttüren anstelle der bestehenden Schwingtüren vor. Ich bitte Sie, sehr genau den Komfortvorteil von automatischen Schachttüren, wie Sie es in jeder U-Bahnstation erleben können, zu bedenken.

Die Firma Schindler GmbH hat sich bemüht, weiterhin als Partner für die Wohnungseigentümergeinschaft tätig zu sein. Das heißt, dass die Firma Schindler GmbH auf Grund der Preisnachlässe bei der Wartung und der Herstellung sowie unter Berücksichtigung der Bonität eines international tätigen Konzerns und somit unter Beachtung sämtlicher Bewertungskriterien und der entsprechenden Gewichtung von Qualität und Preis als Bestbieter bezeichnet werden kann.

Die Firma Skytec Aufzüge GmbH ist ein kleines nationales Unternehmen, welches zu 100 % der Firma Jeitler & Fida GmbH gehört und den spanischen Aufzugshersteller MacPuarsa im Hintergrund hat.

Für diese Ausschreibung liegt je ein Ordner bei den Hausbesorgern Herrn Gugler, Frau Bittmann und Herrn Mullinix auf. In diesen Ordnern sind auch die Bonitätsauskünfte der anbietenden Firmen enthalten.

In der Kostenschätzung des letzten Jahres wurden für die Sanierung Kosten von € 390.280,00 für 11 Aufzüge angenommen.

Ich lege Ihnen beide Sanierungsvarianten zur Beschlussfassung vor:

Kostengegenüberstellung

Gesamtsumme für alle Aufzüge	Sanierung Basisversion	Sanierung mit automatischen Schachttüren	Gesamte Vollwartung p.a. nach der Gewährleistung
Fa. Skytec Aufzüge GmbH	€ 272.966,25	€ 351.499,87	€ 22.684,42
Fa. Schindler GmbH	€ 296.805,83	€ 391.308,43	€ 28.134,43

Alle Preise verstehen sich netto

Bei der Fa. Skytec GmbH wird ab Montagebeginn die Wartung und die Notrufoffkommunikation übernommen, die Fa Schindler GmbH sagt für das Jahr der Instandsetzung zu, keine Wartungskosten zu verrechnen.

Nähere Details auch zu den Wartungskosten können sie den Beilagen entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt schriftlich mittels beigelegtem Abstimmungsbogen.

zu TO Punkt 3: Vorstellung Sanierungskonzept Dach Bauteil 2 und Beschlussfassung

Herr Bmstr Ing. Jama wird das Konzept in der Versammlung erläutern.

a) Zustand des Terrassengeschosses und des Daches:

Die Dachkonstruktion besteht aus leicht geneigten Betonfertigteilen, welche punktuell durch Stützen auf der obersten Geschossdecke aufliegen.

Dieses Dach und generell das Terrassengeschoss weist eine Reihe von Schadensereignissen auf:

- Die auf den Dächern befindlichen Teerbahnen sind generell rissig und teilweise nicht mehr regenwasserdicht
- Die auf der obersten Geschossdecke – 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.

(Diese Information ist wortgleich in der letzten Einladung enthalten gewesen und dient vor allem der Information für die neu hinzukommenden Eigentümer)

b) technische Konsequenzen:

Aufgrund oben erläuterter Schadensbilder erlaube ich mir folgendes Sanierungskonzept vorzustellen:

- Abbruch des Oberdaches (der Betonfertigteile und Entfernung der Wärmedämmung)
- Herstellen einer Isolierung auf der obersten Geschossdecke
- 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 bei einer späteren 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 und Terrassentüren 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.

Aufgrund der beim ersten Bauabschnitt gewonnenen Erfahrungen sind folgende Änderungen der Bauführung hinzugekommen:

- Ausbildung der sicherheitstechnischen Ausrüstung, insbesondere volle Gerüstung des Bauabschnittes.
- Die Entwässerung der Vordächer und Terrassen wird entlang der Fassade in die Grünanlagen mit Sickerschächten in diesem Bereich vorgesehen.
- Die Lichtkuppel (2 Stück) muss auf einen neu herzustellenden Fundamentkranz montiert werden.
- Der Einbau der Fenster und Terrassentüren ist Bestandteil der Ausschreibung.

c) Kosten:

Für jedes Hauptgewerk wurden mindestens 4 Firmen eingeladen. Sie können die genaue Aufstellung dem beigelegten Bericht Bmstr Ing. Jama entnehmen. Ferner liegt je ein Ordner bei den Hausbesorgern Herrn Gugler, Frau Bittmann und Herrn Mullinix auf.

Kosten Bauabschnitt 2 (siehe Bericht Bmstr Ing. Jama S 6):

Baumeister (inkl Treppenturm rd € 12.000,00)		
DI Gellner & Petschina GmbH	€	297.613,78
Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker		
Peter Hartmann GmbH	€	329.408,13
Fenster und Terrassentüren		
Fa Actual Berger GmbH Tulln	€	48.085,12
Schlosserarbeiten		
Fa Halper & Imre OEG	€	35.221,00
Installateur		
G.Weiner Gas & Wasserinstallationen GmbH	€	6.000,00
Elektroarbeiten		
Fa. Christian Obermüller	€	3.585,95
Lichtkuppeln		
Fa Sadler Lichtkuppeln GmbH	€	5.440,80
Maler und Anstricharbeiten		
Fa. Serfeze Gabor	€	7.440,00

Summe (gerundet exkl. USt)	€	732.797,78
----------------------------	---	------------

Die Beschlussfassung erfolgt schriftlich mittels beigelegtem Abstimmungsbogen.

Sie können die Zusammenstellung der Angebote aus dem Gutachten Ing. Jama entnehmen.

Bezüglich der Finanzierung gibt es einen eigenen TO Punkt.

Eine positive Stimmabgabe bedingt die Zustimmung zur Aufnahme eines Darlehens für die Durchführung der Arbeiten im Jahre 2010! Ansonsten muss für die Durchführung der Arbeiten solange gewartet werden, bis die notwendige Bedeckung aus der Rücklage vorhanden ist !

zu TO 4.) Vorstellung Finanzierungskonzept

Bereits im letzten Jahr wurde für den Bauabschnitt 2 Dach die Notwendigkeit einer Darlehensaufnahme erörtert.

Aufgrund der umfangreicheren Kosten für den 2. Bauabschnitt erhöht sich die prognostizierte Darlehensaufnahme von € 600.000,00 auf € 850.000,00. Das Angebot der ERSTE BANK AG beläuft sich auf eine Laufzeit von 10 Jahren bei einem Fixzinssatz von € 4,75 %. Dies bedeutet, dass aus der Rücklage eine Rückzahlung von € 107.280,00 jährlich für die Laufzeit von 10 Jahren getätigt werden muss.

Es wird nochmals betont, dass dieses Reparaturdarlehen nicht ins Grundbuch eingetragen wird. Es ist der finanzierenden Bank die rechtsgültige mehrheitliche Beschlussfassung über die Aufnahme des Darlehens nachzuweisen. Ferner müssen der Bank für die Laufzeit des Darlehens die Einnahmen der Rücklage zediert, sowie der Nachweis der vorhandenen Versicherungsdeckung (Vinkulierung) vorgelegt werden.

Beilage Prognose Entwicklung Rücklage

Die Beschlussfassung erfolgt schriftlich mittels beigelegtem Abstimmungsbogen.

Ich ersuche Sie, die Abstimmungsbögen zur Versammlung am Donnerstag, den 25. März 2010 mitzunehmen oder vorab zu übermitteln.

Sollten bis zum Tage der Versammlung nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben und die Beschlussfassung noch nicht zustande gekommen sein, werden jenen Eigentümern, welche noch nicht abgestimmt haben, nochmals die Abstimmungsbögen zugesendet (additives Umlaufverfahren gem. § 25 Abs 3 WEG).