



PROTOKOLL

EigentümerInnen-Versammlung zu Objekt Nr. 472

Kohlweg 2, 4, 6, 8, 10, 6020 INNSBRUCK

vom: 30.01.2020
Ort: Ländliches Fortbildungsinstitut (LFI) Tirol
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:30 Uhr

Es sind WohnungseigentümerInnen mit zusammen 2039 von gesamt 3546 Eigentumsanteilen (ohne Garageneinheiten mit 191 NW) oder 57,50% der Abrechnungs- und Abstimmungseinheit anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Alle teilnehmenden Personen sind entweder den anwesenden Eigentümern bekannt, sind durch Vollmacht vertretungsbefugt oder haben deren Identität nachgewiesen.

Somit ist die Versammlung im Sinne der ordentlichen Verwaltung beschlussfähig.

Die WE-Hausverwaltung ist vertreten durch Prok. Dr. Ilse Unterrainer, HV Renate Kleinhans und HV Martin Jenny. Zudem sind Dr. Matthias Senn als Fachmann im Bereich der Legionellenbekämpfung, Ing. Martin Gasteiger als Planer für die Installationsleitungen, Peter Garber als Planer für die Gebäudehülle und Mag. Harald Bösch als international zertifizierter Passivhaus- und Energieberater anwesend.

Nach der Begrüßung und Vorstellung aller anwesenden Damen und Herren wurden folgende Punkte besprochen.

Legionellen

Dr. Senn führt aus, dass die letzten Wasserentnahmen und Beprobungen vor 10 Tagen stattgefunden haben und aktuell geringe bis mittlere Konzentrationen an Legionellen nachgewiesen wurden. Mit thermischen Desinfektionen kann das Problem derzeit gelöst werden. Laut Dr. Senn wird es immer wieder zu Kontaminierungen kommen. Dies aufgrund der bekannten Probleme. (z.B. Todleitungen, Leitungen teilw. zugewachsen, Kaltwasser- neben den Warmwasserleitungen etc.). Es ist eine Sanierung der Installationsleitungen lt. Dr. Senn unumgänglich. Dies entspricht auch den Aussagen der Firma KELAG der letzten Jahre. (siehe HV-Protokoll 2018 und 2019)

SANIERUNGSKONZEPT SANITÄR und GEBÄUDEHÜLLE

Tausch der Wasserinstallationen:

Martin Gasteiger, der für die Planung der Wasserinstallationen beauftragt wurde, erklärt anhand von Mustergrundrissplänen die Notwendigkeit der Neuinstallationen, sowohl der Warm- als auch der Kaltwasserleitungen. Zudem ist der Tausch der Zirkulationsleitungen samt Regelventilen unumgänglich, um in allen Strängen einen hydraulischen Abgleich und entsprechende Temperaturen bzw. Durchströmung zu erreichen. Die in der Hausversammlung gezeigte Power-Point Präsentation wird anbei übermittelt.

Hier bin ich daheim.

Wasserleitungen im Untergeschoss:

Derzeit verlaufen die Leitungen in einem Installationsschacht im bzw. unter dem Bodenaufbau des Untergeschosses. Neue Wasserleitungen könnten - angepasst an die jeweilige Situation der verschiedenen Stiegenhäuser vor Ort - an der Decke oder entlang der Wände verlaufen.

Wasserleitungen in Bäder/WC:

Die Wasserversorgungen in den einzelnen Wohnungen könnten mittels Steigstränge nach oben geführt werden, wobei auch hier mit allen betroffenen Eigentümern, individuelle Lösungen der Leitungspositionen besprochen und geplant werden könnten. Wichtig dabei sind der Einbau von Regulierventilen, die Brandschutzmaßnahmen mittels Verschließen der Öffnungen und der Einbau von Warm- und Kaltwasserzähler.

Die Leitungen werden im Estrich der Bäder verlegt. Bei zu geringem Bodenaufbau ist eine Leitungsverlegung in den Wänden angedacht. Damit verbunden ist die Erneuerung von Boden- und Teile des Wandbelages. Gleichzeitig muss mit der teilweisen Erneuerung der Sanitärgegenstände gerechnet werden. Die hier vorgesehenen Standardausstattungen in den Bädern sind in der nachfolgenden Tabelle angeführt.

Badezimmer Standardausstattung (Netto-Preise)
(ca. Preise, die als Richtwerte der Kostenschätzung zugrunde liegen)

Leistung	Stück	Einzelpreis	Gesamtpreis
Eckregulierventil DNID 15	192,00	8,89	1.706,88
Geräteanschlussventil	40,00	21,85	874,00
WWC Laufen pro weiß	53,00	94,50	5.008,50
Klosettsitzbrett weiß mit Deckel	53,00	36,75	1.947,75
Bet. Platte UP-Spülk. 2 Mengensp.	53,00	62,98	3.337,94
Waschtisch-Direktsifon PP 40m	96,00	24,50	2.352,00
Talis Einhebel Waschtischmischer	96,00	175,28	16.826,88
WT Laufen pro S 650x465 1 H	96,00	68,70	6.595,20
Einbauwanne Acryl Lufen pro	27,00	250,50	6.763,50
Wannenträger Poresta Vario	27,00	109,00	2.943,00
BW-EhM AP hans Grohe Talis in	27,00	275,85	7.447,95
Excenter Wannen Zu- Ablaufgarnitur	27,00	117,27	3.166,29
Fertigbauset zu Excenter Wannen	27,00	43,28	1.168,56
Duschwanne Laufen Platina oA	18,00	215,00	3.870,00
Brausegarnitur Hans Grohe kompl	18,00	148,20	2.667,60
Duschwannen Ablaufgarnitur m. A	18,00	250,00	4.500,00
Wannenträger 900x900mm	18,00	93,00	1.674,00
Duschabtrennung Eck Schiebet. K	18,00	850,00	15.300,00
MontageE f. Wand-WC Spülkasten	53,00	203,80	10.801,40
MontageE Waschtisch BH 112	96,00	141,98	13.630,08
UP-Ventil-Unterteil ½ (G1/2)	80,00	34,00	2.720,00
UP-Ventil-Unterteil ¾ (G3/4)	40,00	49,00	1.960,00
Costa L Up-Ventil Oberbau (rot)	40,00	53,00	2.120,00
Costa L Up-Ventil Oberbau (blau)	80,00	53,00	4.240,00

Wasserleitungen in Küchen:

Küchen, die zu weit vom Bad/WC Steigstrang positioniert liegen, werden mittels eigener Kaltwasserleitung (ohne Warmwasser) vom Untergeschoss nach oben geführt und mittels weiterem Kaltwasserzähler gezählt. Für das Warmwasser ist in diesen Küchen ein elektrischer Untertischboiler, der am Stromnetz der Wohnung angeschlossen wird, geplant. Auch hier müssen Bodenöffnungen

gemacht werden. Individuelle Lösungen für die Verlegung hinter z.B. Küchensockeln erfolgen gemeinsam mit dem jeweiligen Eigentümer. Es muss damit gerechnet werden, dass, abhängig von der Einbausituation der Küchen Tischlerarbeiten nötig sind, um die Leitungen zu verlegen.

Förderung von Badsanierungen:

Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es die Möglichkeiten Förderungen für die Errichtung einer altersgemäßen Badsanierung zu beantragen. Die in der Hausversammlung gezeigte Power-Point Präsentation von Garber/Bösch wird anbei übermittelt. (siehe „Badsanierung Förderung“) Allfällige mögliche Bad-Sanierungsförderungen wurden in den Finanzierungskalkulationen noch nicht berücksichtigt.

Zeitplan (gilt für die Sanitärinstallationen):

Mit der detaillierten Ausschreibungen kann nach einer positiven Beschlussfassung im Herbst/Winter 2020 begonnen werden. Im Frühjahr 2021 erfolgen die Vorbereitungen und Termininformationen an die Eigentümer. Herr Ing. Gasteiger wird aus fachlicher Sicht entscheiden, mit welchem Stiegenhaus begonnen wird. Im besten Fall werden 2021 zwei Stiegenhäuser und im Jahr 2022 weitere 3 Stiegenhäuser saniert. Ansonsten erfolgt noch ein Steigstrang im Jahr 2023.

Betroffene Eigentümer werden rechtzeitig vor einer geplanten Sanierung informiert. Alle Stiegenhäuser, die gerade nicht saniert werden, haben keine Beeinträchtigungen. Unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Gewerke, wie Baumeister, Installateur und Fliesenleger ineinandergreifen und wenn ein verzögerungsfreier Zugang in die jeweiligen Wohneinheiten möglich ist, wird mit einer Bauzeit pro Wohnung von 2 bis 3 Wochen gerechnet. Bei 4 Wohnungen pro Stiegenhaus und Strang ist mit einer Sanierungsdauer von 3 Monaten zu rechnen. Für die betroffenen Bewohner ist in dieser Zeit ein Sanitärcontainer im Außenbereich vorgesehen. Daher sind die Sanierungsarbeiten an den Installationsleitungen nur von März bis September möglich.

Grobkostenschätzung (inkl. 10% USt.)

Leistungsverteilung Keller und Steigstränge	€ 128.000,-
Leistungsverteilung im Bodenaufbau d. Whg.	€ 39.000,-
Armaturen und Regelventile	€ 16.000,-
Untertischboiler Küchen	€ 21.000,-
Einbau Wasserzähler	€ 20.000,-
Brandschutz	€ 21.000,-
Regiearbeiten	€ 71.000,-
Sanitäre Einrichtungen	€ 165.000,-
Planung und Betreuung	€ 44.000,-
Baumeisterarbeiten	€ 114.000,-
Gesamt	€ 639.000,-

Für diese o.a. Sanierung gibt es keine Förderungen - ausgenommen der vorerwähnten altersgerechten Badsanierung.

Diese Kosten werden bei der Finanzierungsrechnung als Gesamtkosten, zusammen mit der Gebäudehülle, im Anschluss dieses Protokolls dargestellt.

Sanierung der Haushülle

Herr Peter Garber und Herr Mag. Harald Bösch informieren die Eigentümer über die derzeit dringend zu empfehlenden Instandhaltungsmaßnahmen. Dies aufgrund der korrodierten Balkonbrüstungen, dem bereits 55 Jahre alten, nie sanierten und zudem nicht wärme gedämmtem Dach. Ebenfalls sind ein Blitzschutz, die Dämmung der Außenfassade und Kellerdecke, SAT- und Glasfaserverkabelungen, LED und Notbeleuchtung als sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen gleichzeitig zu empfehlen.

Aus Sicht des Energieplaners würde sich bei der Durchführung aller Maßnahmen der Energiewert verbessern von derzeit 100kWh/m2a auf 33kWh/m2a. Die in der Hausversammlung gezeigte Power-

Point Präsentation Garber/Bösch wird anbei übermittelt.

Es werden verschiedene Bildbeispiele von Fassadenansichten und mitgebrachtem Element gezeigt. Geplant sind Fertigteile der Dach- und Wandelemente, die mittels Steiger angebracht werden können. Es handelt sich dabei um eine überlappend montierte Holzfassade, die mit wasserlöslichem Anstrich bis zu 30/40 Jahre wartungsfrei sind. Der Farbton ist selbstverständlich frei wählbar. Eine schematische Darstellung kann aus dem Anhang „Schematische Darstellung“ entnommen werden.

Kostenübersicht Gebäudehülle (inkl. 10% USt.)

Dach	€	651.630,-
Fassade	€	544.485,-
Balkone	€	149.090,-
Kellerdecke	€	58.300,-
Elektro	€	126.600,-
Bauabwicklung	€	76.600,-
Gesamt	€	1.606.705,-

Zeitplan (gilt für die Gebäudehülle):

Auftragserteilung nach Mehrheitsbeschluss 09/2020, Baubeginn 04/2021, Fertigstellung 11/2021

Die Sanierung der Gebäudehülle kann unabhängig der Sanierung der Wasserinstallationen durchgeführt werden.

Wertsteigerung der Immobilie

Seitens der WE wurde Immobilienmakler Harald Knoll gebeten, eine Verkehrswertermittlung vor und nach einer Sanierung zu berechnen. Anhand einer Beispielwohnung von ca. 98m² wurde die Wertsteigerung mit mind. € 100.000,- bis € 160.000,- angegeben. Siehe Power-Point Präsentation „Wertsteigerung“.

Reduktion der Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung UNIQA Österreich Versicherungen AG hat bei Tausch der wasserführenden Leitungen eine Prämienreduktion von € 5.000,- pro Jahr zugesichert. Weiter entfällt der Selbstbehalt von € 300,- pro Schadensfall. Rückblickend auf die letzten 3 Jahre waren dies jährlich € 3.000,-. Somit wurde mit einer jährlichen Reduktion der Kosten von ca. € 8.000,- gerechnet. Diese Reduktion wurde bei der hier beigefügten Finanzierungsberechnung berücksichtigt.

Reduktion der Rücklagen

Bei Sanierung der Gebäudehülle und Neuinstallation können die Rücklagen jedenfalls um die Hälfte reduziert werden. Dies wäre eine jährliche Reduktion der Zahlungsbelastung für die Eigentümer in Höhe von € 20.000,-.

Diese Reduktion wurde bei der hier beigefügten Finanzierungsberechnung berücksichtigt.

Reduktion der Heizkosten

Bei Anbringen einer Wärmedämmung am Dach und Außenwände kann von reduzierten Heizkostenaufwänden von mind. 20 % ausgegangen werden. Auf Berechnungsbasis der Heizkosten aus 2018 könnten sich daher die jährlichen Kosten um insgesamt € 7.000,- reduzieren. (ohne Berücksichtigung diverser Mehr- oder Minderverbräuche)

Diese Reduktion wurde bei der hier beigefügten Finanzierungsberechnung berücksichtigt.

Förderungen Gebäudehülle:

Landesförderung:

Für die Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehülle hinsichtlich Dämmungen ist eine Landesförderung in Höhe von insgesamt ca. € 385.000,- als Annuitätenzuschuss möglich. Sollten sich die Eigentümer für eine Sondervorschreibung/Einmalzahlung entscheiden, wird ein Einmalzuschuss von ca. € 238.603,- gewährt. Derzeit gelten diese Kriterien für Hauptwohnsitze. Es kann deshalb zu anteiligen Reduktionen der Förderung kommen. Das Sanierungsdarlehen muss bei Einmalzahlung mind. 10 und bei Annuitätenzuschuss max. 12 Jahre andauern. Derzeit haben wir keine Informationen darüber, dass die Landesförderung nicht mehr vergeben wird. Die Landesförderung wurde bei der hier beigefügten Finanzierungsrechnung berücksichtigt.

Bundesförderung:

Eine Bundesförderung in Höhe von ca. € 111.000,- kann in Aussicht gestellt, jedoch nicht mit Sicherheit zugesichert werden. Die Mittel der Bundesförderung wurde vom Bundesministerium in den letzten Jahren zur Verfügung gestellt. Ob der „Bundes-Förderungstopf“ auch für den Zeitpunkt dieser Einreichung noch gefüllt ist, kann erst nach der Einreichung mit Sicherheit zugesagt werden. Dieser Umstand wurde bei der beigefügten Finanzierungsrechnung berücksichtigt (siehe Power-Point Präsentation Garber/Bösch) und die Zahlen mit und ohne Bundesförderung dargestellt.

Formular „Angaben zum Wohnhaus F14“:

Zur Beschleunigung des Verfahrens erlauben wir uns, Ihnen bereits schon jetzt das notwendige Formular für die Landesförderung zuzusenden und bitten Sie, dieses vollständig auszufüllen und unterschrieben an uns zu retournieren. Wir weisen darauf hin, dass nicht eingereichte Formulare die Förderung reduzieren.

Ein Formular für die Bundesförderung kann derzeit noch nicht übermittelt werden, da seitens des Ministeriums für 2020 noch keine Zusagen bzw. weiteren Vorgaben mitgeteilt wurden.

Finanzierung:

Im Anhang (Power-Point Präsentation Garber/Bösch) übermitteln wir Ihnen die Finanzierungsrechnungen, die in der Hausversammlung vorgestellt wurden. Diese Berechnung beinhaltet ein Darlehen für die Gebäudehülle auf 12 Jahre zzgl. Annuitätenzuschläge und ein Darlehen für die Sanitärmaßnahmen auf 20 Jahre. (d.h. nach 12 Jahren wäre nur noch die Darlehensrate der Sanitärinstallation zu begleichen gewesen.) Es wurden die bereits erwähnten Reduktionen (Versicherung, Rücklagen, Heizkosten) berücksichtigt. Ebenso wurden die monatlichen Ratenzahlen mit und ohne Bundesförderung dargestellt.

Während der Hausversammlung gab es Anregungen, die Finanzierung so zu gestalten, sodass alle „nicht förderbaren Arbeiten“ auf 20 Jahre finanziert werden könnten und teilweise die Tilgungsrate zeitlich verzögert wird. Somit wäre die Möglichkeit gegeben, die monatlichen Raten auf 20 Jahre gleichbleibend zu reduzieren.

Diesem Wunsch wurde entsprochen und eine entsprechende Finanzierungsausschreibung seitens WE durchgeführt. Bestbieter derzeit (alle Angebote gelten nur bis 31.3.2020 und müsste die Finanzierung nach einer allfälligen Beschlussfassung neuerlich ausgeschrieben werden) ist die Raiffeisenbank Telfs-Mieming mit einem variablen Zinssatz von 1,08% p.a. und 1,5% Aufschlag 3-MonatsEuribor. Die halbjährliche Rate würde sich auf € 52.575,24 – auf 20 Jahre mit derzeitigem Zinssatz (Achtung: variabel) – belaufen. Berücksichtigt wurde seitens der Bank bereits die Landesförderung (wurde bereits in Abzug gebracht). Die Bundesförderung findet darin derzeit keine Berücksichtigung.

Anbei finden Sie daher eine Finanzierungsrechnung (extra Beiblatt) mit der Überschrift „20jährige Finanzierung gleichbleibend“. Die jährliche Annuität auf alle Nutzwerte aufgeteilt ist dabei „blau“. Die jeweiligen Reduktionen für Versicherung, Rücklage und Heizkosten sind in den Spalten „grün“.

Die monatliche Gesamtbelastung pro Wohnung (geschätzt) finden Sie für Ihre Wohnung in der Spalte „gelb“.

Alle weiteren Beschlussfassungen zu diesem Protokoll und zu dieser Maßnahme beziehen sich auf diese Finanzierungsvariante (20 Jahre gleichbleibend), also dem extra Beiblatt (nicht der Finanzierungsberechnung in der PowerPoint Präsentation Garber/Bösche).

Beschlussfassung:

Im Anhang finden Sie die Beschlussfassungen zum Sanierungskonzept Sanitär und Gebäudehülle (samt 20jähriger gleichbleibender Finanzierung (variabler Zinssatz) gemäß extra Beiblatt).

Wenn Sie FÜR das Sanierungskonzept stimmen, bitten wir Sie gleichzeitig am beiliegenden Formular auszufüllen, ob Sie die Finanzierung dieser Maßnahmen mittels einer Sonderfinanzierung wünschen. "Sonderfinanzierung" bedeutet, dass die Sanierungskosten von jedem einzelnen Eigentümer, im Ausmaß seiner eigenen Nutzwerte, mittels einer Einmalzahlung beglichen werden.

Das Umfrageformular für die Beschlussfassung (Beilage) bitte bis spätestens 11.04.2020 an die WE retournieren.

Die Kosten der Sondervorschreibung für jeden einzelnen Wohnungseigentümer finden Sie in der Kostenberechnung Spalte „SOFI“. Ohne Mehrheit für die Sonderfinanzierung sieht das WEG 2002 §28 Pkt. 3. eine Finanzierung über die Aufnahme eines Darlehens vor.

Wenn es zu keinem Mehrheitsbeschluss für das Gesamtsanierungskonzept kommt, werden trotzdem die in der Beschlussfassung 2018 beschlossenen Maßnahmen (Neuinstallation der Allgemeinen Wasserleitungen) ausgeführt. Ebenso werden die Balkonbrüstungen, um Folgeschäden abzuwenden, mit dem geringstmöglichen Umfang saniert.

Ausdrücklich möchten wir darauf hinweisen, dass ohne Mehrheitsbeschluss nur „Flickarbeiten“ stattfinden werden, die nichts mit einer Wertsteigerung Ihrer Immobilie beitragen können.

Wir empfehlen dringend, die Durchführung der Sanierung im Ausmaß des vorbereiteten Sanierungskonzeptes zu befürworten.

Absetzbarkeit der Sanierungskosten:

Für alle Sanierungsdarlehen, die vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen wurden, sind die Rückzahlungen (inkl. der bezahlten Zinsen) noch bis in das Jahr 2020 als Sonderausgaben absetzbar. Für solche Ausgaben ab 2020 entfällt leider die Abschreibungsmöglichkeit zur Gänze.

Die EigentümerInnen-Versammlung konnte gegen 19:30 Uhr beendet werden.

Innsbruck, am 11.03.2020/MJ/IU

K: IU, MJ, CNo/BH

Anlagen. w.e.

Protokoll verschickt an alle EigentümerInnen