

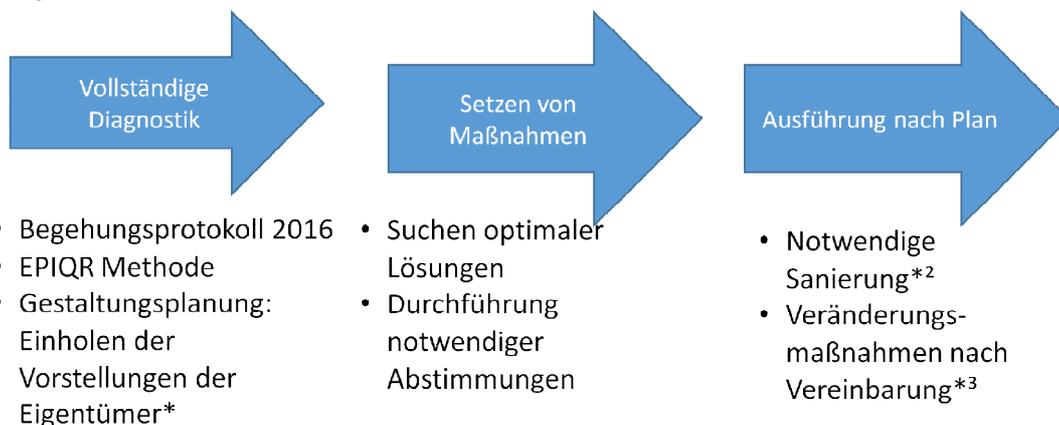


## Information und Empfehlung des Sanierungsteams des Vereins MITEINANDER

Das Sanierungsteam Dr. Pius Wörle, DI Gerhard Lang und Gundula Langenecker sind seit Sommer 2016 im Kontakt mit der ÖWG und arbeiten seither an einerseits Klärung der Haftungsfragen und andererseits an einer Möglichkeit eines gut überlegten Konzept und sinnvoller Sanierung.

### „Unserer Siedlung fit für die Zukunft machen“

**Unser Vorschlag** für einen Entscheidungsprozess über eine künftige Sanierung sieht drei Phasen vor:



- \*Work Shops zum Thema Siedlungsgestaltung: Klärung der Hofgestaltung, Straßenbelag, Beleuchtung, Grünanlagen u.a.m.
- \*<sup>2</sup> Vorrang hat wo Feuchtigkeit/ Gesundheit sowie Sicherheit gefährdet sind
- \*<sup>3</sup>Einfließen technischer Erneuerungen: Heizsystem, Strom in den Garagen(bei Sanierung), Einführen der Glasfaserleitung in der Siedlung, Photovoltaikanlage, ...

### Was wurde bisher getan?

Im Jahr 2016 haben der Verein MITEINANDER mit Dr. Pius Wörle und Gundula Langenecker die Wohnungen und die bisherigen Maßnahmen der Sanierung begutachtet. Es entstand ein 23 seitiges **Protokoll mit der Aufzeichnung** aller aufgefallenen Problemstellungen. Die Unterlagen wurden der ÖWG im Juni 2016 übergeben.

Die ersten Schritte wurden gemeinsam mit der ÖWG in eine lösende Richtung gesetzt. Es wurde den Wassereindringungen nachgegangen nicht alle feuchten Stellen konnten bisher positiv gelöst werden, Unser Verwalter Herr Wolf bemüht sich darum. Es wurden Gutachter für beide Garagen eingesetzt Vorgangsweise siehe hinten Das abblättern der Farben und die Schimmelbildungen sind noch in Abklärung.



Verein MITEINANDER  
Interessengemeinschaft  
am Prof.-Franz-Spath-Ring II  
ZVR-Zl.: 3951 13 556  
E-Mail: miteinander@pfsr.at  
Web: www.pfsr.at

Die Heizungsprobleme einzelner Wohnungen wurde durch einen Gutachter geklärt weiteres siehe hinten- Heizung.

Um die gesamte Bausubstanz zu erfassen und ein Konzept zu erarbeiten ist die **EPIQR-Methode** eine sinnvolle Lösung um ein Gesamtkonzept zu erhalten. Daher wird dies auch von unserer Seite empfohlen. Das Ergebnis ist ein **gezielter Sanierungsplan**. Mit jeder Sanierung müssen wir wissen wo wir in 20 Jahren hin wollen, dies geht nur mit einer vorausschauenden Planung!

Als weiterer Schritt werden die Eigentümer zu Workshops eingeladen um an der Gestaltung der Anlage mitzuwirken. Dabei geht es um die Grünanlage, den Hauptplatz, Straßenbeläge, Beleuchtung u.a.m.

Die Veränderung wird nicht auf einmal geschehen sondern nach und nach, je nach Notwendigkeit und Plan der Sanierung.

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen die unausweichlich sind sind folgende 3 Punkte:

#### **Hydraulische Abgleichung der Heizung:**

**Ist – Stand:** Bei der Begehung haben wir einige Wohnungen vorgefunden, in denen seit längerer oder kürzerer Zeit die Heizung in gewissen Räumen nicht funktioniert. Wie am Beginn vermutet, dass die Bypassventile bei den Heizkörpern fehlen, war nach einer Begutachtung von Herrn DI. Gogg eine Fehlinterpretation. Die Heizung wird verstellt, sobald Heizkörper abgebaut- oder Umgebaut werden.

Zurzeit werden die 28 Heizkanäle saniert. Mit dem Abschluss dieser Sanierung muss eine neue Einstellung vorgenommen werden.

**Was soll gemacht werden?** Grundeinstellung: Es sollte ein Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage gemacht werden, um die Effizienz der Heizung zu steigern. DI. Gogg meint, dass dadurch eine Heizkostensparnis in der Größenordnung von 15% erzielbar ist. Selbst bei einer Einsparung von nur 5% fällt die Kosten-Nutzen-Rechnung noch immer positiv aus. Für diese Veränderung gibt es weiterhin einen Arbeitskreis mit den Praktikern unseren Hausmeistern, die die Heizung bisher bedient und eingestellt haben.

#### **Garage**

Ost- Seitigen Garage **Sachlage:** Wassereindringung in der Garage wurde bisher mit Blechrinnen bekämpft. Es wurde von uns vermutet, dass die Abdichtung des Daches fehlt. Weiteres sind die Träger am oberen Garagenplatz stark verrostet.

**Gutachten:** Es wurde der Bericht mit den Untersuchungen und dem Bauplan vorgelegt. Das Gutachten sagt aus, dass zur damaligen Zeit keine Abdichtung geplant war und auch nicht verrechnet wurde. Diese Form des Bauens entsprach auch damals schon nicht dem Stand der Technik.

Der Beton ist durch die Wassereindringung noch wenig geschädigt, daher gibt es zurzeit noch keine massiven Folgeschäden an der Betonkonstruktion.



Verein MITEINANDER  
Interessensgemeinschaft  
am Prof.-Franz-Spath-Ring II  
ZVR-Zl.: 3951 13 556  
E-Mail: miteinander@pfsr.at  
Web: www.pfsr.at

Ein effektiver Baufehler entstand jedoch durch die fehlerhaften Fugen, diese sind für die Wassereindringung verantwortlich. Dafür übernimmt die ÖWG die Haftung und übernimmt einen Teil der Sanierungskosten.

Nach Information Ing. Lackner (ÖWGes) entspricht die Stahlkonstruktion nicht in allen Teilen dem zum Zeitpunkt der Errichtung geltendem Stand der Technik.

**Was soll gemacht werden?** Es wird der gesamte obere Teil der Garage abgetragen, der Belag inkl. Fugen erneuert. Die Träger und das Blechdach werden saniert. Es gibt hier 2 verschiedene Möglichkeiten der Sanierung- diese wird von der ÖWG beschrieben und ausgeschickt, eine Meinungsumfrage und Abstimmung wird die Folge sein.

**Westseitige Garage:** Auch hier kommt es zu Wassereindringung. Die Abdichtung wurde geprüft, diese ist vorhanden. Es ist noch nicht geklärt woher das Wasser kommt. In diesem Punkt wird weiterhin der Fehler gesucht und eine Lösung gefunden werden.

## Dach

Eine komplette Sanierung ist beim Dach in den nächsten 5-10 Jahren notwendig. Der Vorschlag ist, nicht eine komplette Erneuerung des Daches sondern eine kostengünstigere Sanierung, die wiederum 15-20 Jahre halten sollte. Hier stehen wir noch in Diskussion. Ein Teil unseres Teams ist der Meinung, dass das Dach im gesamten Konzept mit geplant werden muss, da eine thermische Renovierung der Fassaden Auswirkungen auf das Dach haben wird. Diese Entscheidung wird in einem Gesamtplan möglich sein. Auch hier bitten wir die ÖWG um eine Kostenrechnung der Möglichkeiten.

## Luftschuttkeller Umwidmung zu Einlagerungsmöglichkeiten

Undichte Stellen wurden gefunden und werden repariert.

Der Luftschuttkeller besteht aus mehreren Räumen und beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Gesetzlich ist der Luftschuttkeller in diesem Sinne nicht mehr erforderlich. Diese leer stehenden Räume werden somit nicht genutzt, müssen aber gewartet werden.

Viele Eigentümer haben feuchte Keller, Familien haben wenig Platz für ihre Utensilien. Einige Eigentümer bauen Hütten für die Gerätschaften. Um hier eine andere Möglichkeit zu schaffen könnten wir ca. 70 Kellerabteile bauen und vermieten. Das Geld könnte in die Rücklagen für die dringend notwendige Sanierung einfließen.

Dies sind im Jahr rund € 20 000.-

Auch diesbezüglich wird es eine Abstimmung geben, die die ÖWG vornehmen wird.

Graz, 12.6.2017

Gundula Langenecker, Dr. Pius Wörle, DI. Gerhard Lang