



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

Kurzfassung der Begehung Sanierungsplan

Um einen Überblick über den baulichen Gesamtzustand der Siedlung zu gewinnen haben wir DI. Dr. Pius Wörle und Gundula Langenecker insgesamt 10 Begehungstermine wahr genommen.

Zum Ergebnis gibt es ein Begutachtungsprotokoll mit insgesamt 22 Seiten. Dieses kann beim Verein MITEINANDER angefordert werden. Es steht allen Mitgliedern gratis zur Verfügung, für Nichtmitglieder bitten wir um einen Unkostenbeitrag von € 20.-.

Am 25.7.2016 gab es eine erste Besprechung mit der ÖWG. Es waren anwesend: DI Stieber, Ing. Lackner und Verwalter Herr Wolf, Dr. Wörle und Langenecker.

Vereinbarung: Es werden alle Schäden geprüft und die Haftungsfrage in einem weiteren Termin geklärt. Sobald das Schadensausmaß geklärt ist, wird die ÖWG eine Versammlung einberufen.

Bei all den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, werden folgende Prioritäten gestellt.

Priorität 1:

Als erste Maßnahme sind die Dächer und Dachrinnen, sowie die Wassereindringungen vom Boden so zu sanieren, dass es dauerhaft trocken bleibt. Weiteres wird die Haftungsfragen geklärt.

- Sanierung der **Dachflächen und Dachrinnen**: Die Dächer weisen starke rostige Stellen auf und Feuchtigkeitsprobleme durch undichte Silikonfugen.
Vereinbarung mit ÖWG: Die Dächer werden vom Dachdecker. Rockenbauer und Dr. Wörle begutachtet, in diesem Zusammenhang werden weitere Schritte festgelegt. Ziel ist die Rostflächen so zu behandeln, dass das Dach noch einige Jahre hält.
Alle Dachrinnen sollen überprüft werden und in einem Durchgang repariert werden. Die Sanierung von Dach und Dachrinnen wird aus den Betriebskosten bezahlt.
- **Garage des 2.,3.,5. Quartiers**: Die Wassereindringung in die Garage kommt von einer fehlenden Abdichtung, die von Beginn an nicht eingebaut wurde.
Vereinbarung: Hier liegt eine **Haftungsfrage** vor. Das Verfahren läuft bereits, ist jedoch noch nicht abgeschlossen.
Rostige Säulen am Parkdeck werden in diesem Zusammenhang repariert.
- **Garage des 1 und 4. Quartiers**: Es ist Feuchtigkeit an der Decke sichtbar. Es kommt vor, dass Parkplätze unter Wasser stehen.



Vereinbarung: Es wird auch hier überprüft ob eine fehlende Abdichtung die Ursache ist oder andere Fehler vorliegen. Je nach dem Ergebnis ist dies eine **Haftungsfrage** oder wird aus den Betriebskosten bezahlt.

- **Wassereindringung:**

Quartier I Wohnung 19/1 und im dahintergelegenen Kellerraum ist aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar.

Luftschutzkeller: Quartier IV, eindringendes Wasser wird seit Jahren durch eine Pumpe entleert, Behebung des ursächlichen Problems ist seit Jahren notwendig.

Heizungsschacht Quartier III, vor Wohnung 27/26 das Wasser wird über die Wiese entsorgt, statt über den dahinterliegenden Kanal.

Quartier II Wohnung 37/12 kommt es zu Feuchtigkeitseintritt von außen.

Nässe im Hof 39: Nach starken Regenfällen steht der Hof für längerer Zeit unter Wasser-Sumpfgebiet!

Vereinbarung: Diese Schäden werden begutachtet und behoben. Für uns stellt sich die **Frage ob dies eine Haftungsfrage** ist oder der Schaden aus den Betriebskosten bezahlt wird.

- **Heizkörper:** Es fehlt zum Teil das Durchflussventil, siehe besonders im Quartier III, V

Vereinbarung: Die ÖWG überprüft durch einen unabhängigen Heizungstechniker ob es hier um fehlende Teile von Beginn an handelt. Dann ist es eine **Haftungsfrage**, ansonsten müssen die Eigentümer selbst dafür aufkommen.

- **Die Farbe** des Riegelbaus wurde zwischen 2006 und 2009 (nach interner Recherche) gestrichen. Die Qualität der Farbe wich von der ursprünglichen Farbe ab, dadurch entstand ein erheblicher Schaden an den Sonnendächern. Diese weisen starke Schimmelflecken auf und vermorschtes Holz.

Vereinbarung: Hier liegt eine **Haftungsfrage** vor. Die Farben werden von einem Sachverständigengutachter überprüft, daraufhin gibt es ein weiteres Gespräch.

- **Horizontale Mauerrisse:** In allen Quartieren sichtbar. Diese werden mit den Betriebskosten saniert.

- Sanierung der 28 **Heizungsschächte** werden aus dem Topf der Betriebskosten saniert

Vereinbarung: Es werden jährlich 4 Schächte saniert.

- Einzelne, noch nicht erwähnte **Schäden in den Wohnungen** werden besichtigt, je nach Schaden muss der Eigentümer selbst dafür aufkommen oder es wird aus dem Topf der Betriebskosten bezahlt.



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

Priorität 2 - Sicherheitsmaßnahmen

Diese Maßnahmen werden je nach finanziellen Möglichkeiten und Förderungen errichtet.

- Die **Beleuchtung** wird mit dem Verein Sicher Leben in Graz, Herrn Miedl extra besprochen. Der 2. Bezirksvorsteherstellvertreter Herr Kosmus hat uns diesbezüglich seine Unterstützung von der Stadt versprochen.
- **Sichere Fahrradabstellplätze:**
Vereinbarung mit Verwalter Wolf: Absperrbare Fahrradplätze oder Bügel werden nach und nach errichtet.
- **Fahrzeuge und Fahrräder** sind in der Siedlung viel zu schnell unterwegs, im Rahmen der Straßensanierung wird angedacht die Straßen so zu planen, dass es eine Hauptstraße gibt, die asphaltiert ist. Wege zu den Häusern sollen mit anderen Belägen (z.B. Pflastersteinen) und anderen Farben ausgestattet werden. Somit soll sichtbar gemacht werden, dass es Wohnstraßen nur mit Schritttempo zu befahren sind. Zusätzlich sollen Tafeln aufgestellt werden. Ganz besonders ist das Haus 41 und 21 betroffen.
- **Tafeln:** Nachbar wacht
Vereinbarung mit Zettel und Wolf wird an 4 Stellen montiert werden
- **Motorräder** müssen auf den Parkplätzen in den Garagen parken, nicht in der Siedlung! Die Hausordnung zeigt hier klare Vorschriften.
- **Parkplätze:** Es fahren Autos über den Gehsteig auf den Parkplatz um den Schranken zu umgehen- hier sollen Barrieren errichtet werden.
- **Belebung des Teichplatzes durch die Aktivierung der Lokalitäten Sorger**
Diesbezüglich müssen noch Möglichkeiten und Diskussionen geführt werden.

Des Weiteren werden je nach finanziellen Mittel alle anderen Schäden repariert.

- Sanierung der **Säulen:** Diese rosten stark an den unteren Enden.
Vereinbarung: Werden nach und nach saniert. Die Sanierung wird aus den Betriebskosten bezahlt.
- **Allgemeine Nutzung des Luftschuttkellers:** Geplant ist, diesen zu Kellerräumen umzufunktionieren und sie zur Vermietung den Eigentümer zur Verfügung zu stellen.
Vereinbarung: ÖWG klärt die Nutzung beim Bauamt. Überlegung zu den Errichtungskosten: Sollte dies aus den Betriebskosten nicht möglich sein, dann könnte jeder Eigentümer der sich für einen Kellerraum anmeldet, den Umbau selbst finanzieren. Die Gründungskosten würden von der Miete abgezogen werden. Da nicht jeder einen Kellerraum bekommen kann, wird es eine Prioritätenliste geben, diese richtet sich nach Anzahl der Bewohner im Haushalt.
- **Siedlungstafeln** in der Siedlung gehören erneuert oder von Sträuchern freigeschnitten



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

- Abklärung der **Grundgrenze** zum Haus Breitenweg 4.
Vereinbarung: Die Grundgrenze wird von ÖWG und Fachmann abgegangen und gegebenenfalls markiert.
- Abmontierte **Mülleimer** werden wieder aufgestellt, **Zusage** von Herrn Wolf.
- Der **Schranken** bleibt offen, wenn die Autos zu nahe am Schranken parken- Markierung am Boden mit Parken verboten wäre notwendig.
- **Katzenklo:** Da es für viele Bewohner der EG Wohnungen sehr unangenehm ist, dass die Katzen in ihren Gärten ihr Geschäft verrichten, starten wir mit einem Versuch. Es werden, Sandbänke errichtet, die die Katzen anlocken sollen. **Vereinbarung** mit Herrn Zettel- er wird das erste Klo hinter der Mauer, im Abschnitt II errichten. Es werden alle Katzenbesitzer aufgefordert das Klo in einem bestimmten Zeitabstand zu reinigen. Dazu wird es noch Informationen geben.

Hinweis:

Sanierung- nach Farbenplan:

- Es gibt einen Farbenplan für die Färbelung der Außenwände. Wir wollen die Wände nach diesem ursprünglichen Plan sanieren. Nicht wie bisher davon abweichen.

Verhüttelung und Zäune

- Es werden immer mehr Abstellhütten errichtet, teilweise auch auf Allgemeinflächen. Wir wollen dem entgegen wirken mit a) Zusätzliche Kellerräume und b) gemeinschaftlichen Geräten wie Rasenmäher, Bohrmaschinen, Heckenscheren
- Wenn Zäune errichtet werden, sollen die Eigentümer prüfen, ob der Zaun innerhalb des eigenen Grundes steht. Der öffentliche Raum muss bewahrt bleiben!
- Dazu ist ein Plan notwendig, der den Eigentümern zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Wir haben nur begrenzte finanzielle Mittel, daher wird die Sanierung schrittweise erfolgen. Jeder Fachmann der uns seine Hilfe anbietet und sich bei der Renovierung beteiligt kann uns helfen Kosten zu sparen. Projekte mit Eigeninitiative können je nach Möglichkeiten bevorzugt werden.

Wir weisen noch einmal darauf hin

Fenster und Türen muss jeder Eigentümer selbst renovieren (Siehe Kaufvertrag). Wir können dies aus unserer Erfahrung nur empfehlen, da bereits an der Oberfläche nicht sichtbare Schäden vorhanden sind.

Es kam von mehreren Eigentümern die Anfrage einer gemeinschaftlichen Renovierung. Dazu bieten wir Euch unsere Plattform. Schickt uns ein E-Mail, wir vernetzen Euch.



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

Diese Begehung wurde durchgeführt in Zusammenarbeit mit

D.I. Dr. Pius Wörle



WÖRLE SPAROWITZ INGENIEURE

Ziviltechniker GmbH

Karlauergürtel 1 - 8020 GRAZ

Tel.: 0316 / 32 60 15 - 0 Fax: DW 22

office@sw-ing.at

www.sw-ing.at

Gundula Langenecker, Obfrau des Vereins Miteinander am PFSR II