

Mängelauflistung

Okt./Nov. 2004

Innerhalb der offenen Gewährleistungsfrist sind folgende Mängel seitens GU zu beheben (Stand per 25. Nov. 2004):

- a) Diverse **Wasserleitungen im Haus 1** (lt. pers. Besprechung u. Begehung mit dem GU und Hrn. Bauer 1/20 vom Ende Juni 2004) wurden angedacht bzw. vorgeschlagen. Eine weitere Begehung mit GU u. NL am 7.10.2004 stellte eine Lösungsmöglichkeit in Aussicht, deren Umsetzung in KW 45 erfolgte. Eine umfassende Problembetrachtung und Analyse für eine permanente und erfolgsversprechende Lösung wäre zwingend notwendig. Eine entsprechende Abdichtung zwischen den Glasflächen und Betonwänden, wie sie derzeit lediglich in EG Haus 1 neben dem Aufzug umgesetzt ist, stellt vermutlich die einzige Problemlösung (auf alle Stockwerke umgesetzt) dar, um Wassereintritte u.a. mit kapillarer Ausbreitung in den Betonfugen einzuschränken.
Status: *nicht zufriedenstellende Lösung/in Überprüfung – Gewährleistung.*
- b) Der **Liftschacht** im Haus 1 zeigt bei starkem Regenwetter Anzeichen von Wassereinwirkung mit zumindest langfristig schädlichen Folgen (Korrosion). Diese Einschätzung wurde auch von einem Wartungstechniker der Aufzugsfirma einem Mieter gegenüber kundgetan (der auch meinte, die Aufzugsbauweise sei für innenliegende Stiegenhäuser konstruiert und spezielle Vorkehrungen für den Betrieb in einem offenen Stiegenhaus seien nicht vorhanden!) An der Kabine oder im Schacht ist zwar kaum "Elektronik" vorhanden, aber entsprechende Positionsschalter (elektromechanische Bestandteile) wären anfällig genug. Ein Problem wäre auch hinsichtlich Korrosion gegeben, bedingt durch die außernatürliche hohe Luftfeuchtigkeit vor und im Schacht, was keiner maschinenbaulichen Konstruktion gut tut, die nicht auf diese Art des Einsatzes hin ausgelegt ist (siehe Punkt a). Bei den außenliegenden Bedienelementen zeigen sich bereits jetzt Korrosionsanzeichen durch stetige Wasser- und Feuchtigkeitseinwirkung.
Status: *offen – Gewährleistung.*
- c) **Fahrradhänger im Haus 1+2** (lt. pers. Besprechung u. Begehung mit Hrn. Wieninger/NL u. Hrn. Mec + Hrn. Yilmaz, März 2004) wurden versprochen und sind bisher nicht montiert. Weiters ist die Bodenfarbe im Fahrradraum Haus 1 durch diverse Wassereintritte desolat (löst sich großflächig ab, trotz bereits einmalig erfolgter teilweiser Sanierung)! Siehe auch Punkt I.1.
Status: *offen – Gewährleistung.*
- d) **Kinderwagenabstellmöglichkeiten** mit Abtrennung im Müllraum wurde bei Begehung mit Hrn. Wieninger besprochen – bis dato ist keine Reaktion od. Rückmeldung bzw. Anzeichen einer Inangriffnahme oder gar Umsetzung dieser Lösung in Aussicht.
Status: *offen – Instandhaltungsrücklage.*

- e) **Flachschalen** lt. Besprechung bei Generalversammlung im Oktober 2003 noch immer nicht ausgefolgt – trotz GU+NL Zusage!
Status: *tlw. offen – Ausstattungsmangel/Gewährleistung.*
- f) Die Verwendung von **Teleskopstangen** wurden erst per 13.10.2004 von der Fa. Recla via Aushang den Mietern angekündigt. Es sind jedoch statt der vereinbarten 4 Stück (je Haus eine), lediglich nur 3 Stück vorhanden, die zudem nur eine (zu geringe) Auszugslänge von ca. 2,60m (!) haben, wobei zugehörige Aufsätze fehlen!? Damit ist das Erreichen der obergeschoßigen Fensterflächen nicht möglich.
Status: *tlw. erledigt – Ausstattungszusage GU (Okt. 2003).*
- g) **Sandkiste** – Abgrenzung und Abdeckung (Okt. 2004) durchgeführt.
Der Sandwechsel, der im Frühjahr 2004 durchgeführt werden sollte, konnte seitens der Mieter nicht festgestellt werden. Im Juli 2004 wurden dem Anschein nach entweder eine gewisse Sandmenge von ca. 5-10 cm lediglich abgetragen oder bei einem vollständigen Tausch zuwenig Sand eingefüllt (es konnte seitens der Mieter lediglich ein Abtransport von Sand durch ein Fahrzeug der Gen. NL beobachtet werden).
Das ursprüngliche Sandniveau wurde bis zum heutigen Tage nicht wieder hergestellt. Die derzeit geringe Sandmenge führte dazu, dass nun die Filzunterlage zum Vorschein kommt.
Status: *teilweise erledigt.*
- h) **Brunnenanlage** – Nach Information von Hrn. Nikolic/NL ist die Pumpenanlage für den Dauerbetrieb zu klein dimensioniert und daher nicht geeignet (Gespräch mit Fr. Rausch-Schott vor Ort). Dadurch ist zeitweise der geschlossene Wasserkreislauf unterbrochen (ungleiche Wasserverteilung) und muss des Öfteren wegen Überlaufen eines Troges, abgeschaltet werden.
Es ist seitens der Mietergemeinschaft nicht einzusehen, dass ein Brunnenkonzept, das ausschließlich durch das Betreiben der Genossenschaft NL (bzw. Architekt) nachträglich eingebracht wurde und bis heute noch immer nicht einwandfrei funktioniert, hinsichtlich der Betriebskosten durch die Mieter getragen werden muss (ständige Reparaturen, Wartung etc.).
Status: *offen – Gewährleistung.*
- i) **Beleuchtung** – Ein weiterer Lichtschalter/-taster im Haus 2, 3 und 4 von der Garage kommend ist aus Sicherheitsgründen zu Lasten des GU (mangels vollständiger Elektroinstallation) zwingend zu installieren, da der obere Treppenteil des Kellerabgangs unbeleuchtet ist. Dies war bereits Gegenstand einer gemeinsamen Begehung/Besprechung mit Hrn. Wienerer (März 2004).
Status: *offen – Gewährleistung.*
- j) **Verbindungsstüren zwischen den Terrassen** im Haus 3 sollten (als Kindersicherung) versperrbar sein, um bereits im Voraus Unfälle auszuschließen! Schlüssel für die Kollektorgänge im Haus 2+4 sind anzufordern, um Zugang zu Kabelverbindungen zur SAT-Anlage + Prüfkontrolle v. Temperaturfühlern f. die Wohneinheiten im Haus 2+4 durchführen zu können!
Status: *offen – Gewährleistung.*

k) **Tür+Torschließanlage**

1. die Selbstschließer sind zu prüfen und ggf. entspr. zu justieren, da teilweise zu stark eingestellt (fallen mit lautem Knall ins Schloss und führen zu außergewöhnlicher mechanischen Beanspruchungen, nicht zu vernachlässigen ist der Sicherheitsaspekt - Verletzungsgefahr).

Status: *offen – Gewährleistung.*

2. Der Türschließer beim Haupteingang wies bedingt durch eine offensichtlich mangelhafte Montage eine derartige Reibungsstelle (Federbogen auf Torgitterlamelle) auf, dass es dadurch zu extremen Quietschgeräuschen bei der Torbewegung kommt.

Status: *behaben Okt. 2004 –Gewährleistung.*

3. Speziell bei den Schiebetüren (Müllraum) ist eine Dämpferlösung vorzusehen. Auch sind die Schlossfallen zum Müllraum derart ausgeschlagen, dass lediglich durch effektives Sperren, die (speziell die äußere) Müllraumschiebetür versperrt werden muss, um den ungehinderten Zugang für Anlagenfremde zu verhindern.

Status: *offen – Gewährleistung.*

l) **Verputz und Wasserränder durch Wassereintritt in Kellerzugängen-**

Verbindungsräumen, etc. bereits nach 18 Monaten ab Anlagen/Wohnungsbezug unansehnlich und schon jetzt sanierungsreif. Entsprechende Gegenmaßnahmen, mit dem vordringlichen Ziel der Vermeidung dieser Wassereintritte sind seitens des Bauherrn zu überdenken. Schäden sind an Bodenbelag/-anstrich und Wandverputz (Kalkrosen!) deutlich sichtbar, u.a. in folgenden Bereichen:

1. Haus 1: Fahrradraum (Wassereintrittsstelle noch immer nicht 100%-ig dicht) nässt immer noch beim Abflusseintritt vom E-Transformatorraumanbau.

Status: *offen – Gewährleistung.*

2. Haus 3: Stiegenabgang, Garagenschleuse (durch oftmaligen Wassereintritt): laut Begehung vom 7.10.2004 mit GU/NL wurde für die Sanierung eine Lösung mit Abfluss und Hebepumpeneinrichtung vorgeschlagen, dessen Realisierung laut DI Gruber bis Ende 2004 machbar sei.

Status: *durchgeführt Anfang KW 46 – Gewährleistung.*

3. Haus 1, Haus 2: Verbindungsgang, Stiegenabgang Haus 3

Generell wären auch entsprechende Dichtungsmaßnahmen im Stiegenbereich vorzunehmen, die verhindern, dass das Wasser durch unzählige Spalten bis in den Kellerbereich fließen kann. In den Verbindungsgängen aller Häuser sind bereits jetzt nach 1 ½ Jahren erhebliche Nässeschäden (Blasenbildung auf Wänden und Boden) sichtbar.

Status: *offen – Gewährleistung.*

4. Keller-Aufzugsschacht: Fallrohr/SAT-Kabeleinzug: Trotz versuchter Abdichtmaßnahmen, dringt noch immer Wasser ein (Anfang Nov. 2004).

Status: *offen – Gewährleistung.*

5. Garage bei Zugang Haus 1: Wassereintritt von der Decke über die Wand ablaufend.

Status: *offen – Gewährleistung.*

6. Garage Deckenfuge zwischen Zugang Haus 2, Haus 3 u. Abstellraum Haus 3.

Status: *erneuter Abdichtversuch KW 47/in Beobachtung – Gewährleistung.*

7. Garage: Elektroinstallationen bei Parkplatz 18 an Decke und aufgestemmte Öffnung bei Abflussverrohrung.

Status: *erneuter Abdichtversuch KW 47/in Beobachtung – Gewährleistung.*

8. Müllraum: Wiederherstellung der ursprünglichen Einrichtung nach erfolgten Reparaturen (Holzwandschutz auf Bodenniveau).

- m) **Schimmel- u. Moosbildung** durch undichte Stellen in/an diversen Betonwänden in den Stiegenabgängen zu den Kellern.
Anzeichen von Wassereintritt möglicherweise durch die Bodenteerung in der Garage oder über die nur teilweise geflammte Garagenabfahrtsrampe (sichtbar bei Stellplatz 19).
Status: *offen – Gewährleistung.*
- n) **Stiegenhäuser:**
1. An Stehern und verzinkten Metallteilen der Stiegenkonstruktion (u.a. Stiege 3) ist bereits verstärkt Rostbildung sichtbar
Status: *beheben KW 42 bis 44 – Gewährleistung.*
2. Losgelöste Gummieinfassungen der Glaseinfassungen/-halterungen (zumindest Stiege 2: 3. Stock u. DG).
Status: *offen – Gewährleistung.*
- o) **Stiegenhausverputz** ist auf allgemeine Mieterreaktionen seitens GU anzubringen, da die im Nachhinein durchgeführten Betonausbesserungen, bereits tlw. durch Materialaustrocknung Risse zeigen.

Des Weiteren weisen die techn. Skizzen, Markierungen und Maßangaben, Mobiltelefonnummern auf den Betonflächen (die nie entfernt wurden) darauf hin, dass die Bauarbeiter wohl davon überzeugt waren, dass ein Rauverputz oder Anstrich angebracht werden sollte bzw. nicht darüber informiert waren, dass die Betonflächen bereits den Endzustand darstellen. Somit ist der Anschein gegeben, dass die Arbeiten weitgehendst unter Vernachlässigung der Aufsicht durchgeführt wurden.

Bestärkt davon zeugen die nicht sonderlich achtsame Verwendung der Schalungselemente (die entsprechende Grate, Lunken und Unregelmäßigkeiten sind augenscheinlich) und weisen keinesfalls auf einen ordnungsgemäß gefertigten und ansehnlichen „Sicht-Beton“ hin.

Ein Betonanstrich wäre entgegen der Meinung von Ing. Lubowiecki kein Problem. Z.B. hat die NL-Anlage Reimmichlg. 18 u. 20 an den außen exponierten Betonfassaden einen blauen Anstrich, der seit Jahren hält. Entsprechende Betonfarbe (grau), kann hier dem geplanten Bild der Anlage (lt. Architektenplan) nicht zuwiderlaufen.

Zumindest ist zu erwarten, dass Beschriftungen, Markierungen etc. von Stiegen und Gängen (Keller) entfernt werden.

Status: *offen – Gewährleistung/ungeklärt.*

- p) **Schließplan** korrigieren:
1. Abstellraum von Stiege 3: Zylinder auf Mieterzylinder wechseln.
Status: *durchgeführt KW 45 – Gewährleistung.*
2. Material/Werkzeug ist wo anders zu lagern (z.B. im Abstellraum Haus 4 oder Kollektorraum von Haus 4 oder Haus 2).
Status: *offen*

- q) **Aushangkästen:** Derzeit besteht das Problem, dass nur ein Aushangkasten im Haus 1 montiert ist und darin angebrachte Informationen lediglich von den Mietern dieses regelmäßig eingesehen werden, jedoch nicht von den Mietern der Häuser 2, 3 u. 4.
Die Verwaltung Gen. NL könnte gleich im Zuge der Postkastenumrüstung an strategischen Stellen der Anlage dementsprechende Aushangkästen montieren, den Informationsauftrag gegenüber allen Mietern gerecht zu werden.
Beispielsweise liegt im Kollektorraum Haus 2 ein ungenützter Aushangkasten, der sofort für obige Zwecke montiert werden kann (z.B. Montage beim Müllraum!).
Die angekündigte Montage des oben genannten Aushangkasten durch das Hausservice NL (koordiniert mit den Mietern) ist noch offen
Status: *offen – Gewährleistung.*
- r) **Materialreste** auf diversen Vordächern (äußere Abstellraumdächer) des Hauses 4 (u.a. Top 4/2) und in den Kollektorgängen (Haus 2,4) sind zu entfernen, was Ihnen bereits des Öfteren, zumindest seit 5/2003, der Technik (DI Gruber) mitgeteilt wurde.
Status: *offen – Gewährleistung.*
- s) **Korrosion** von Teilen der Stiegenhalterungselementen und Verschraubungen, sowie Ablösungen der Gummieinfassung an der Stiegenhausverglasung (z.B. Haus 2 Stiegenaufgang, Haus 1 Stiegenbereich, z.B. 1./2. Stock (Platten-/Blenden-verschraubung). Siehe Punkt n).
Status: *offen – Gewährleistung.*
- t) **Sprechanlage** funktioniert noch immer nicht vollständig (Wohneinheit 1/17, Türöffnungssignal funktioniert bereits seit Wohnungsübergabe, trotz mehrmaliger Intervention des Mieters nicht). Eine Überprüfung ist längst überfällig
Status: *offen – Gewährleistung.*
- u) Während der Begehung mit Hrn. Wienerer Hausservice/NL am 28.9.2004 wurde über die Möglichkeit zusätzlicher **Sicherungseinrichtungen** (Schiebetüren/Scherengitter, etc.) gesprochen, um die Mieterkeller, vor Einbrüchen zu schützen, da die Keller (speziell von Haus 2 und Haus 4) sonst praktisch für jedermann über die Garage zugänglich sind und die Kellerabteiltüren wegen der recht schwachen mechanischen Ausführung – wie in der Vergangenheit durch mehrfache Einbrüche belegt – nahezu kein Hindernis darstellen.
Status: *offen – Gewährleistung/Instandhaltungsrücklage.*
- v) **Heizungsanlage:** Fehlende Isolierungen und offenliegende Rohrleitungen u.a. in den Kollektorgängen von Haus 2 und Haus 4 sind wieder herzustellen.
Status: *offen – Gewährleistung.*

In der Beilage übermitteln wir Ihnen eine Unterschriftenliste der Mieter der Wohnhausanlage „Am Hofgartel 16“, die die dargelegten Punkte und Anliegen, bzw. angeführten Mängel, mit deren Unterschrift bestätigen

Zusammengestellt von Ernst Mec und Johann Klasek.

