

Protokoll der Begehung im Lehnberghaus

In der Arbeitssitzung am 02.06.2016 wurde vom BGM Hermann Föger das E-Mail vom Pächter des Lehnberghauses, Hr. Kai Oliver Hähnel, verlesen.

Die im E-Mail gewünschte Arbeitsgruppe wurde seitens des BGM nicht gegründet sowohl aber wurde ein Termin für die Besprechung vor Ort bekanntgegeben. Diese Besprechung bzw. Begehung im Lehnberghaus wurde mit 3.Juni 2016 auf ca. 14:00 Uhr festgesetzt. Der BGM beauftragte die Planungsfirma DKN, welcher mit der Bauleitung beim Umbau des Lehnberghauses beauftragt wurde, mit einigen Gemeinderäten die Begehung vor Ort durchzuführen.

Folgende Personen haben bei dieser Begehung teilgenommen: BGM Hermann Föger, Vzbgm. Egger Alexander, GR Mirth Erich, GR Falkner Bernhard, Chef der Firma DKN - Dietmar Neurauter sowie der Mitarbeiter der Firma DKN - Auer Wolfgang, **welcher mit der Bauleitung damals beim Umbau des Lehnberghauses beauftragt wurde.**

Eingangs dieser Begehung im Lehnberghaus **erklärte Hr. Dietmar Neurauter** dem jetzigen Pächter, Hr. Kai Oliver Hähnel, **dass dieses Lehnberghaus beim damaligen Umbau für den Vorpächter, Hr.Simon Wilhelm, maßgeschneidert wurde.**

Punkt für Punkt wurden die im E-Mail angeführten Mängel begutachtet bzw. besprochen:

x Der Pächter erklärte den schwierigen, täglichen Arbeitsablauf beim Säubern in der Küche da ein Wasserablauf im Küchenboden fehlt.

DKN: Ein Wasserablauf in der Küche sei aufgrund zu wenig Gefälle nicht möglich gewesen.

x Der Pächter fragte nach **ob nach dem Umbau "Elektropläne"** für das Lehnberghaus existieren, da die gesamte **Stromversorgung im Haus erneuert wurde** und somit diese Pläne vorhanden sein sollten.

Hr. Dietmar Neurauter erklärte dem Pächter man befindet sich mit dem Lehnberghaus auf einer Seehöhe von ca. 1400m und es ist nicht mit einem Hotel in IBK zu vergleichen. Solche **Elektroinstallationspläne gibt es nicht.**

x Der Pächter bemängelt das Fehlen **eines berührungslosen Haushaltswaschbeckens**, welches wiederum den Arbeitsablauf erleichtert, vor allem aber den Hygienevorschriften entspricht.

Hr. Hähnel denkt über eine ev. Selbstinvestition dieses Waschbeckens nach.

Die beiden hergestellten Waschbecken im Küchenbereich wurden von der Gewerbebehörde abgenommen und entsprechen demnach den Hygienevorschriften.

x Weiter stellt sich die Frage über die Freimenge am Wasserverbrauch, da einiges an Wasser auch für den Garten bzw. die Wiese verbraucht wird. Der BGM gibt zur Auskunft dass ein jeder Haushalt eine bestimmte, festgesetzte Freimenge bekommt.

x Hr. Hähnel berichtet weiter, dass die neu installierte Brandmeldeanlage außer Betrieb ist und er somit eine große Verantwortung gegenüber den Gästen sowie des Verpächters (Gemeinde Obsteig) hat.

DKN beauftragt die Firma Dablander Elektrik diese Anlage so schnell wie möglich in Betrieb zu nehmen.

Lt. Rückmeldung Fa. Dablander wurde die Anlage wieder in Betrieb benommen.

x Der Pächter zeigt **vor Ort das Schimmelvorkommen** in den Lagerräumen und weist uns darauf hin das bei ev. Kontrollen durch die Lebensmittelbehörde der Betrieb geschlossen wird.

Hr. Dietmar Neurauder erklärt das diese Lagerräume sogenannte "Kalte Räume" sind d.h. die Raumtemp. steigt noch mehr durch die ganzen zusätzl. Geräte wie Spülmaschinen, Kühlzelle....usw. und somit ist der Temperaturunterschied zum Außenbereich noch höher, und daher die Schimmelbildung. Beste Lösung dafür wäre die Wärmedämmung für diese Räume.

Der BGM öffnet an der Nordseite das Fenster und weist auf eine bessere Raumlüftung hin.

x Der Pächter erklärt die Umstände beim Gartengießen da ein Wasseranschluss an der Außenseite fehlt.

DKN erklärt, dass diese Leitung im Nachhinein zu Installieren kein großer Aufwand ist, nur müsste der Pächter diese im Winter rechtzeitig entleeren um Frostschäden zu vermeiden.

Anschluss für Gartenwasser kann nach entsprechender Beauftragung hergestellt werden.

Weiters sollten die Gasleitungen, welche durch die Räume führen, **im Nachhinein** in der **vorgeschriebenen gelben Farbe gekennzeichnet werden.**

Wird seitens Installateur (Larcher) durchgeführt.

x Im Lehnberghaus wurde beim Umbau eine Gastherme eingebaut welche im Heizbetrieb, speziell im Winter, sehr laute Geräusche von sich gibt. Der Pächter hat bereits öfters die Firma Larcher Installationen kontaktiert , dieser konnte jedoch nach einigen Versuchen das Problem bis zum heutigen Tag nicht beheben.

Firma DKN wird sich mit Hr. Larcher Martin in Verbindung setzen.

Fa. Larcher wurde unsererseits auf dieses Problem hingewiesen, und aufgefordert dies umgehend zu beheben. Dem Vorpächter sind auf Nachfrage diese Geräusche bis dato nie aufgefallen.

x Hr. Hähnel bemängelt die fehlenden Steckdosen im Bereich der Gaststube, im Hausgang und in den Zimmern im ersten Stock. Er hat in der Gaststube bereits eine Steckdose auf eigene Kosten nachträglich installieren lassen, dass zumindest dieser Bereich mit einem Staubsauger zu reinigen ist.

Für den Rest des Erdgeschoss und das Stiegenhauses muss er mit Verlängerungskabeln arbeiten!

Seitens der Gemeinde wurde dem Pächter erklärt dass aus Kostengründen bei den Elektroinstallationen gespart wurde und der Vorpächter einige solche Steckdosen, auf eigene Rechnung damals, in Auftrag gegeben hat.

Die fehlenden Steckdosen in den Zimmern nahm der Pächter mit den Worten "Nice to have" zur Kenntnis.

x Im Dachgeschoss wird auf das Fehlen der Nordseitigen Fluchtweg- / Feuerleiter hingewiesen, welche nach mehrmaliger Bestellung durch den Bauleiter bis heute nicht geliefert bzw. montiert wurde. Herr Dietmar Neurauder entschied sich nach Absprache mit seinem Mitarbeiter ev. den ausführenden Handwerker zu wechseln.

Wurde zwischenzeitlich montiert.

x Am Balkon wurde darauf hingewiesen, dass bei stürmischen Wetter im Winter bzw. im Frühjahr Schnee und Regen am Balkonboden liegen bleibt und das stehende Wasser, mit Gefälle zum Gebäude hin, ev. die Ursache für den Schimmelbefall in der Gaststube sein könnte.

Hr. Auer Wolfgang erklärte, dass dieser Balkonboden und teilw. die Außenwand des Hauses durch Flämmarbeiten abgedichtet wurde und das stehende Wasser nur durch den Überlauf bzw. Ablauf an der Balkonbrüstung, welcher in ca. 3-4cm Höhe eingebaut wurde, abfließen kann. Dieser Balkonboden ist wie eine Wanne ausgefertigt worden und sollte somit dicht sein.

x Der Pächter zeigte in der Gaststube den schimmelbefallenen Bereich welcher im Falle einer Kontrolle durch die Lebensmittelbehörde zum vorübergehenden Schließen des Lehnberghaus führen könnte.

Hr. Dietmar Neurauder erklärte nochmal dass durch die Temperaturunterschiede vom Außen- u. Innenbereich dieser Schimmel entsteht. Über die ev. Kosten und die Funktionsweise einer Lüftungsanlage wurde kurz gesprochen und diskutiert.

x Hr. Hähnel bemängelte das zu kleine Volumen des Gastanks welcher mit 2,1 to nach 100 Tagen Gast- bzw. Beherbergungsbetrieb leer ist und die weitere Betankung im Winter mit LKW nicht möglich ist somit musste bereits im vergangenen Winter der Betrieb des Lehnberghaus auf 4 Tage die Woche gekürzt werden welcher wiederum zu Umsatzeinbußen führte.

Eine Erweiterung des Gastanks koste lt. Pächter ca. € 3.000 - !

Mit der anschließenden Frage: Wer bezahlt was?

x Weiters erklärte der Pächter dass der nicht ausgeleerte Fettabscheider, welcher durch den Vorpächter geleert werden sollte, zu Problemen beim Wasserabfluss führte.

Der BGM gibt dem Pächter den Auftrag mit der Fa. Höpperger die Entleerung des Fettabscheiders auszumachen und durchzuführen. Die anfallenden Kosten wird der BGM mit dem Vorpächter, Hr.Simon Wilhelm, besprechen.

Die Firma DKN wird beauftragt das Problem mit der Brandmeldeanlage, der Fluchtweg- bzw. Feuerleiter umgehend zu beheben sowie die Gastankerweiterung zu prüfen und eine Steckdosenerweiterung im unteren Hausgang beim WC zu veranlassen.

Die Probleme bei Fluchtweg und Brandmeldeanlage wurden behoben.

Bezüglich der Steckdose muss noch geklärt werden wer die Kosten hierfür übernimmt.

Hr. Dietmar Neurauder, Hr. Wolfgang Auer und Hr. BGM Hermann Föger müssen aus terminl. Gründen die Begehung im Lehnberghaus beenden. (ca. 14:45 Uhr)

x Hr. Hähnel bespricht mit Vzbgm. Egger, Gr. Falkner und Gr. Mirth die verbleibenden Punkte:

Neben dem Coca-Cola Kühlschrank befinden sich einige Löcher in der Wand !?

Der Schließzylinder der Haupteingangstür war, lt. Aussage von Hr. Hähnel, bereits beim Vorpächter defekt und wurde auf eigene Rechnung erneuert. Kostenpunkt: ca. € 800. –

Nach Rücksprache mit beiden Vorpächtern kann mitgeteilt werden dass dieser Zylinder einwandfrei funktionierte. Ordnungshalber wird festgehalten dass diese Tür nicht Teil der Umbauarbeiten war.

Die Betriebsanlagengenehmigung für das Lehnberghaus wurde auf angegebene 20 Essen am Tag ausgestellt !

Die Betriebsanlagengenehmigung ist vom jeweiligen Betreiber/Pächter zu beantragen.

Der Pächter hat bis zum heutigen Tag noch keine Angaben zum anfallenden Stromtarif bekommen bzw. noch keine quartalsmäßige Stromabrechnung bekommen.

x Hr. Hähnel bemängelt den hohen Glühbirnenverbrauch - bei den auftretenden Stromschwankungen werden diese beschädigt und der Fi-Schutzschalter wird ausgelöst und das ganze Haus ist diese Zeit ohne Strom (Im Fall vom Beherbergungsbetrieb eine Frage der Sicherheit bzw. der Haftung; Ausfall der Kühlung usw...)

Bei einem tel. Gespräch mit Hr. Helmut Dablander, Chef der Firma Dablander Elektrik, wird eine Umstellung auf LED-Leuchtmittel empfohlen und somit sollte dieses Problem behoben sein.

x Abschließend erklärte der Pächter die Vorgehensweise der Terrassenablöse, welche er zur Gänze (Kosten: € 8.000-) übernommen hat.

Ende: ca. 15:20 Uhr

Anm. des BGM 29.07.2016:

Die Gemeinde Obsteig hat dem Pächter, Hr. Kai Oliver Hähnel, die anfallenden Quartalsabrechnungen der Gemeinde Obsteig, pünktlich zugesandt.

Der Fettabscheider wurde bereits von der Fa. Höpperger entleert und die dafür anfallenden Kosten werden mit den noch ausstehenden Forderungen des Vorpächters, Hr. Simon Wilhelm, gegenverrechnet.