

20.08.2012

Ausgabe 10

\*\*\*\*\*  
 Einladung zur Hausversammlung  
 für Block A am 25.09. beiliegend!  
 \*\*\*\*\*



**In dieser Ausgabe:**

Editorial	1
Sanierung und Fernsehempfang Block A	2
Fensterwartung Block C	2
Abdichtung der Loggien im Block C	3
Hausordnungen	4
Bauendabrechnung und Bundesförderung Block C	5
Aus der Gemeindestube	6
Personalien	6
Nächste Eigentümerversammlung (Block A)	6

**Themen in dieser Ausgabe:**

- Gedanken des Herausgebers
- Sanierungsprojekt und Fernsehempfang Block A
- Längeres Leben für neue Fenster im Block C
- Gießen ja, aber bitte nur die Blumen
- Was Du nicht willst, das man Dir tu, ....
- Wie teuer war Block C wirklich?
- Geld vom Sanierungsscheck für Block C
- Nespresso-Recycling
- Sperrmüll-Hausabholung NEU
- Unsere Neuen

**Editorial**

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Ein ereignisreiches erstes Halbjahr liegt hinter uns: die Verleihung der klima:aktiv Auszeichnung für Block C hat noch weitere Kreise gezogen und ich durfte zum ersten Mal in meinem Leben ein Radio-Interview geben. Das Echo auf den von der NÖ-Umweltagentur veranstalteten Tag der offenen Tür war leider nicht so berauschend, kamen doch kaum externe Besucher. Auch das Interesse innerhalb unserer Wohnhausanlage hielt sich in engen Grenzen: von Block B, der eine Renovierung auch dringend notwendig hätte, kam trotz Einzeleinladung niemand. Von Block A kamen wenigstens die Vertreter von zwei (!) Wohnungen, alle übrigen scheinen schon zu wissen, was ihnen bei einer allfälligen Sanierung bevorsteht. Uns im Block C kann es egal sein, wir genießen es, hinter einer verstärkten Fassade und neuen Fenstern sowie unter einem neuen Dach vor der großen Hitze einigermaßen geschützt zu sein und unser Warmwasser mit geringstem finanziellen Aufwand zu bereiten. So kostete beispielsweise im Juli 2012 die Warmwasserbereitung für den ganzen Block nur rund 70 Euro, pro Person also rund 1,75 Euro und das für den ganzen Monat! Knapp zwei Drittel der Energie kamen von der Sonne, nur ein Drittel vom Verheizen von 285 kg Pellets. Das alte Heizsystem hätte im Vergleich dazu fast 400 Liter Heizöl verbrannt und bei-

nahe die sechsfachen Kosten verursacht. Die Gesamtleistung der Solaranlage liegt nach einem Jahr Betrieb bei ca. 25 MWh, die Anlage spart damit rund fünf Tonnen Pellets pro Jahr ein, was etwa dem Warmwasserverbrauch von mehr als fünf Monaten ohne Solarunterstützung entspricht.

Dass bei der Eigentümerversammlung des Blocks A vom 29.03.2012 nicht einmal 3/4 der Miteigentumsanteile vertreten waren, macht eine Sanierung des Hauses nicht gerade leichter. Wenn schon bei dem finanziell nicht so bedeutenden Beschluss zum Start eines Sanierungsprojektes Einspruchsfristen abgewartet werden müssen, weil einige MiteigentümerInnen kein Interesse an der Sache zeigen, lässt das für die Umsetzung nichts Gutes erwarten. Besonders bedenklich finde ich es, wenn neue EigentümerInnen unentschuldigt wichtigen Versammlungen fernbleiben und ihre Wohnung offenbar nur als Geldanlage betrachten, ohne hier selbst wohnen und Verantwortung übernehmen zu wollen. Ein solches Ungleichgewicht von Interessen wird über kurz oder lang zu Konflikten in der Eigentümergemeinschaft führen, die ich nicht schlichten möchte.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## Sanierung Block A?

Der in der Eigentümerversammlung vom 29.03.2012 gefasste Beschluss, ein Projekt zur Sanierung von Block A zu starten, blieb unbeeinträchtigt. Architekt Eigner wurde daher mit der Erstellung der Projektunterlagen beauftragt, da von ihm auch schon Vorleistungen erbracht worden sind (z.B. Energieausweis und Begleitung der Thermografie). Die Projektvarianten werden derzeit erstellt und am 25. September 2012 im Rahmen einer neuerlichen Eigentümerversamm-

lung präsentiert. Auf Basis dieser Vorschläge ist dann ein Beschluss über die weitere Vorgangsweise zu fassen.

**Die ebenfalls am 29.03.2012 beschlossene Erhöhung der Einzahlung in den Instandhaltungsfonds von 0,50 € auf 1,50 € per 01.07.2012 ist infolge eines Kommunikationsproblems in der Hausverwaltung leider unterblieben und wird daher erst ab 01.10.2012 durchgeführt.**



## Fernsehempfang Block A

Die leider immer wieder auftretenden Empfangsstörungen im Block A wurden gemeinsam mit Funkberater Müller analysiert:

- Die installierten SAT-Umsetzer sind nicht besonders hochwertig und noch dazu unmittelbar unter dem Dach montiert, was Temperaturen außerhalb der zulässigen Betriebsbedingungen zur Folge hat. Es kommt daher immer wieder zu Ausfällen einzelner Sender.
- Die digitalen SAT-Umsetzer aus dem Jahr 2009 (!) liefern nur MONO-Ton, was schon damals nicht mehr dem Stand der Technik entsprochen hat.

- DVB-T-Empfang an der Antennenleitung im Haus ist leider nicht möglich, weil die installierte Dachantenne ein zu schwaches Signal liefert und auch nicht verstärkt wird.

### Resümee:

Direkter DVB-T-Empfang für geeignete Geräte könnte mit einer neuen Außenantenne samt Verstärker nachgerüstet werden, der SAT-Empfang ist jedoch ohne neue Umsetzer kaum zu verbessern. Hier empfiehlt es sich aber, die Entscheidung über die Haussanierung abzuwarten, um dann allenfalls eine Sternverteilung der SAT-Signale in der Fassade wie im Block C zu verwirklichen.

## Fensterwartung Block C

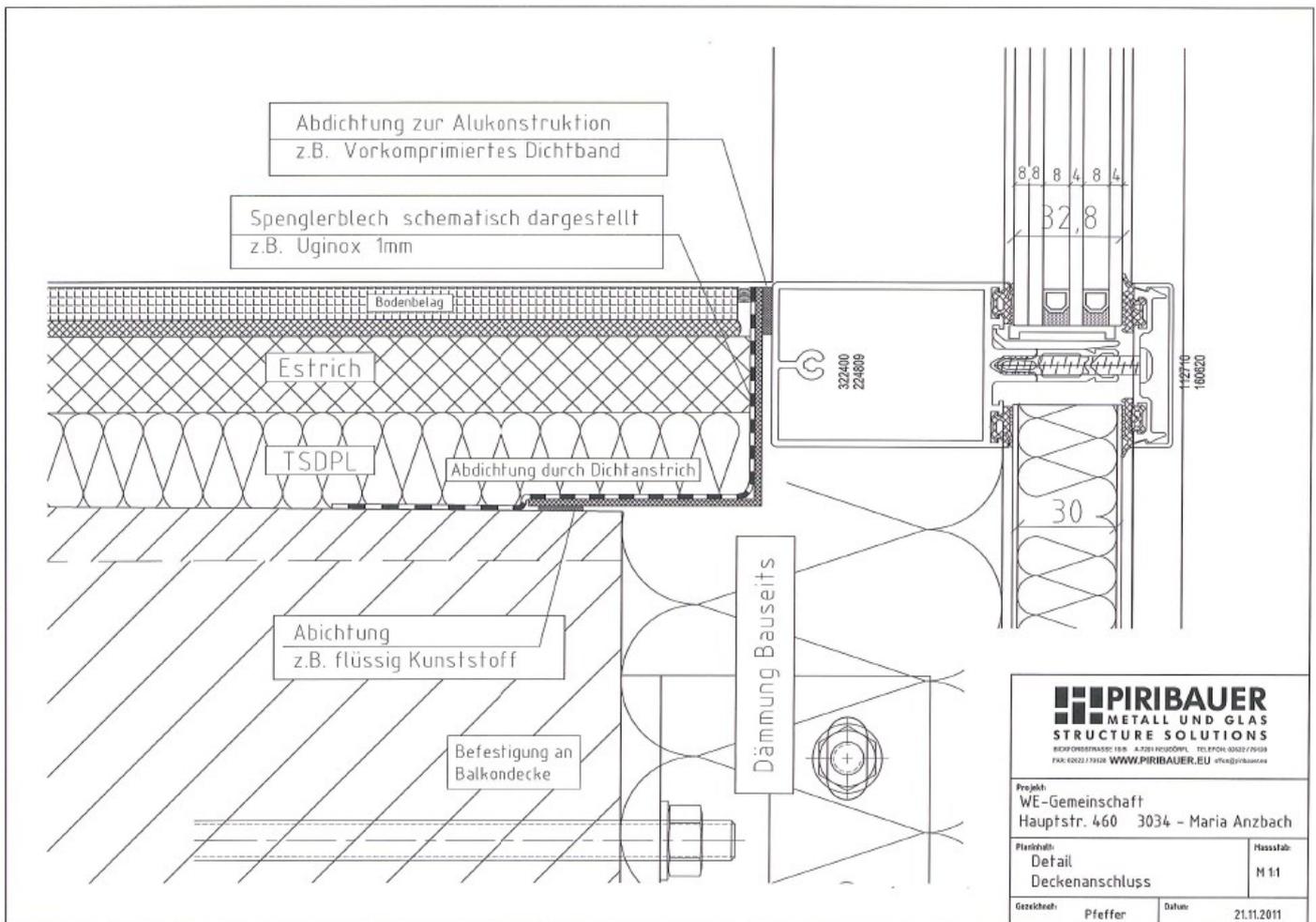
Die beweglichen Beschlagsteile und Gleitstellen der neuen Fenster im Block C sind einmal jährlich zu schmieren, um die Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Ein entsprechendes Schmiermittel ist im Haus vorrätig und kann bei Bedarf bei den Hausvertrauensleuten angefor-

dert werden. Die Internorm-Wartungsfibel mit weiteren Hinweisen für Gebrauch und Pflege der Fenster finden Sie im geschützten Bereich unserer Homepage [www.aquanostra.info](http://www.aquanostra.info) unter Block C/Bedienungsanleitungen/Fenster.



## Boden-/Deckenabdichtung Loggien Block C

Da es vereinzelt immer wieder zu Klagen über Wassereintritt von oben in untere Etagen kommt, sei hier nochmals folgendes festgehalten: Die Loggienverbauten sind konstruktionsbedingt zwischen den Geschoßen nicht 100% wasserdicht. Wenn das gewünscht ist, muss der Fußboden auf eigene Kosten entsprechend dem u.a. Plan gestaltet werden. Nur so ist sichergestellt, dass durch Dichtanstrich, Spenglerblech und Dichtband Wasseraustritt nach unten (z.B. beim Blumengießen) verhindert wird. Die Darstellung zeigt einen kompletten Boden-Neuaufbau einschließlich Estrich. Das Spenglerblech und die Dichtmasse können aber auch auf die vorhandenen Bodenplatten unter z.B. neuen Fliesen aufgebracht werden. Bitte sorgen Sie beim Neuverlegen von Loggiafußböden dafür, dass sich die Handwerker sinngemäß an diesen Plan halten. Darüber hinaus gibt es noch Vorräte an Steinwolle, mit der der Spalt zwischen Loggiakonstruktion und Boden-/Deckenplatte verdichtet ausgestopft werden kann. Als weitere Maßnahme sollten noch die Spalten zwischen den Einzelteilen der Riegelkonstruktion (siehe Pfeile im Bild) mit Silikon verschlossen werden, um eine vollständige Abdichtung zu erreichen.



In nebenstehendem Bild sehen Sie eine fertige Bodenabdichtung nach der Neuverlegung von Fliesen auf den bestehenden Fußboden. Die Pfeile kennzeichnen zwei der mehrfach vorhandenen Silikonfugen.

**WICHTIG:** Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das Spenglerblech NICHT mit der Loggiakonstruktion, sondern nur mit dem Boden verschraubt wird, da es sonst durch temperaturbedingte Bewegungen der Loggiakonstruktion zu Spannungen im Boden kommen kann.





## Hausordnungen

Entsprechend dem Beschluss bei der letzten Eigentümerversammlung gilt im Block A nunmehr folgender ergänzter Punkt 3.2:

„In der Zeit von 22 Uhr bis 7 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise, insbesondere nicht durch Musik, Gesang und Radau gestört werden. Auch bei Tag ist unvermeidliche Lärmentwicklung auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu beschränken. **An Samstagen ab 12 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen sind lärmverursachende Arbeiten im Haus gänzlich verboten. In Ausnahmefällen ist der Konsens mit der Eigentümergemeinschaft herzustellen.** Auf Mitbewohner, welche krank sind oder solche, die vom Nachtdienst ausruhen, ist auch bei Tag besonders Rücksicht zu nehmen. Kinder sind unbedingt zu ruhigem und anständigen Betragen zu verhalten.“

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass es im-

mer wieder zu vereinzelt Verstößen gegen die Hausordnung kommt. Ich gehe davon aus, dass das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür mit den betroffenen Nachbarn akkordiert ist. Wenn allerdings schon mehr Schuhe vor der Tür, als im Schuhkasten in der Wohnung stehen, erscheint mir das bedenklich, vor allem auch im Hinblick auf die wöchentliche Hausreinigung. Das—wenn auch nur vorübergehende—Abstellen von Müllsäcken am Gang vor der Entleerung ist als (Geruchs-)Belästigung der Nachbarn zu werten und hat daher generell zu unterbleiben.

Ein Extrembeispiel an Ignoranz gegenüber der Hausordnung sehen Sie in u.a. Bilderfolge. Trotz mehrfacher Aufforderung wurde die zweckentfremdete Sitzbank, die noch dazu im Fluchtweg steht, bisher nicht entfernt.



### Block A/Stiege 1/1. Stock im Wandel der Zeit

1.3 Das **Abstellen von Schuhen oder sonstigen Gegenständen** (z.B. Kinderwagen) **auf den Gängen oder Stiegen ist ausnahmslos verboten** (Kinderwagen- und Fahrradabstellraum).

3.4 Die **Stiegenhäuser** und Kellergänge **sind freizuhalten**, insbesondere ist dort das Abstellen von Handwagen, Fahrrädern, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen untersagt.

### Was genau ist daran nicht zu verstehen?

Übrigens, auch wenn es nicht explizit in der Hausordnung (nur Grünanlagen erwähnt) steht: ein großer Haufen Hundekot mitten am Parkplatz (hinter Nr. 5) oder genau vor dem Müllhaus ist auch nicht das, was sich die MitbewohnerInnen wünschen. Auch eine oft noch nach Mitternacht (!) weit offen stehende Hauseingangstür auf Stiege 1 im Block A verstößt gegen die Hausordnung und ist geradezu eine Einladung für zwielichtige Elemente.

## Bauendabrechnung Sanierung Block C

Gewerke	Firma	Netto	Ust	Brutto
Baumeister	Leitzinger	243.164,47	24.316,45	267.480,92
Heizung/Solar	Appel	196.460,24	19.646,02	216.106,26
Schlosser	Piribauer	165.029,95	16.503,00	181.532,95
Fenster	Project Consult	75.302,77	7.530,28	82.833,05
Spengler	Resch	58.483,93	5.848,39	64.332,32
Trockenbau	Kaefer	48.775,96	4.877,60	53.653,56
Elektriker	Ritzengruber	40.023,01	4.002,30	44.025,31
Zimmermann	Sulzer	33.255,22	3.325,52	36.580,74
Heizungsplaner	Werosta	9.235,00	923,50	10.158,50
Maler	Urteil	8.333,18	833,32	9.166,50
Brieffächer	EVVA	5.111,61	511,16	5.622,77
Sonstige <3.000EUR	Diverse	18.996,29	1.809,28	20.805,57
<b>Zwischensumme</b>	<b>Baukosten</b>	<b>902.171,63</b>	<b>90.126,81</b>	<b>992.298,44</b>
Architekt 8%+Projekt	Eigner	76.063,95	7.606,40	83.670,35
Bauverwaltung 1%	HV Donath	10.050,93	1.005,09	11.056,02
<b>Stand: 26.03.2012</b>	<b>Summe</b>	<b>988.286,51</b>	<b>98.738,30</b>	<b>1.087.024,81</b>



Diese Endabrechnung wurde Ende Juni 2012 an das Amt der NÖ-Landesregierung zur Prüfung übermittelt. Unabhängig davon erfolgte bereits am 1. Juli 2012 die Überweisung der ersten Halbjahresrate des Annuitätenzuschusses laut Zusicherung in Höhe von EUR 31.832,50. Die monatlichen Einhebungen für das Sanierungsdarlehen wurden diesem aktuellen Stand angepasst und können sich allenfalls nach Prüfung der Endabrechnung noch geringfügig nach oben hin ändern. Aufgrund der frühzeitigen Einhebung bereits ab 1. Juli 2011 konnten auch die schon vor der ersten Annuität angefallenen Zinsen aus den angesparten Mitteln bestritten werden. Es ist daher schon wieder eine Rücklage in Höhe von ca. EUR 15.000 vorhanden (Block A zum Vergleich ca. EUR 20.000), die bei hoffentlich positiver Erledigung der Bundesförderung weiter anwachsen wird.

### Sanierungsscheck 2011 Block C (Bundesförderung)

Gleichzeitig mit der Vorlage der Endabrechnung an das Amt der NÖ-Landesregierung erfolgte auch die Finalisierung der Endabrechnungen für die Bundesförderung in bewährter Zusammenarbeit von Ing. Urteil/Hausverwaltung/Mayer. Diese Abrechnung wird derzeit geprüft, eine Auszahlung der Förderung ist bis Redaktionsschluss noch nicht erfolgt (erwartet werden über EUR 100.000).



#### Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

Josef MAYER, Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA, Hauptstr. 430/460, 3034 Maria Anzbach

[mail@aquanostra.info](mailto:mail@aquanostra.info)

[www.aquanostra.info](http://www.aquanostra.info)



## Aus der Gemeindestube

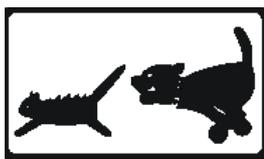
### Richtige Entsorgung der Nespresso-Kapseln

Es wird darauf hingewiesen, dass Nespresso-Kapseln nicht in den öffentlichen Dosencontainern (und bitte auch nicht im Rest-/Verpackungsmüll) entsorgt werden dürfen. Grund dafür ist, dass im Preis der Kapseln kein Entsorgungskostenbeitrag enthalten ist. Die Firma Ritzengruber in Maria Anzbach und die Firma Scharf in Neulengbach sind offizielle Recycling-Partner von Nespresso. Sie können dort ihre gesammelten gebrauchten Kapseln kostenlos abgeben. Die Kapseln können auch im Altstoffsammelzentrum Neulengbach zu den Öffnungszeiten im Alteisencontainer entsorgt werden. Die Nespresso-Kapseln müssen vor der Entsorgung NICHT entleert werden.



### Sperrmüll-Hausabholung

Wie bereits angekündigt, gibt es in diesem Herbst die Sperrmüll-Hausabholung nicht mehr in der bisherigen Form, der im Müllabfuhrplan angekündigte Abholtermin 03.10.2012 entfällt. Damit soll dem Mülltourismus und seinen unangenehmen Begleiterscheinungen begegnet werden. Bitte befolgen Sie auch keine illegalen Aufrufe zu privat organisierten Sperrmüllabholungen. Wer keine Gelegenheit hat, seinen Sperrmüll zum Altstoffsammelzentrum Neulengbach zu bringen, muss seinen Bedarf für eine Hausabholung beim Gemeindeamt Maria Anzbach unter Telefon 02772/52481 oder per E-Mail an [meldeamt@maria-anzbach.at](mailto:meldeamt@maria-anzbach.at) bekanntgeben. Bitte nennen Sie dabei auch, was und wie viel Sie entsorgen möchten. Die Gemeinde meldet sich dann bei Ihnen mit einem Termin, zu dem Sie den Sperrmüll an den Straßenrand stellen können.



### Freilaufende Hunde

Grundsätzlich gilt auch in der Wohnhausanlage Leinen- oder Maulkorbpflicht, vor allem für unfolgsame Hunde, die Katzen der MitbewohnerInnen jagen.



### Personalia

Wir begrüßen als neuen Miteigentümer im Block A:

Herrn Wolfgang Michael ROSER (Wohnung 2/8, ehemals Ghidarcea)



### Nächste Eigentümersversammlung (siehe Beilage)

am 25.09.2012 um 18:45 Uhr im Restaurant Hubauer nur für Block A mit Präsentation der ausgearbeiteten Varianten zum Sanierungsprojekt und Abstimmung über die Umsetzung bzw. weitere Vorgangsweise.