

17.06.2013

Ausgabe 13



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Heizkosten 2013	2
Soziales	2
Thermische Sanierung Block A	3-6
Bodenversiegelung Bl. C	6
Privatgrund	6
Mülltrennung	6

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Kalter Frühling 2013
- Ihr Sozialombudsmann
- Wie geht es weiter mit der Sanierung von Block A?
- Bitte nicht hineintreten!
- Durchgang ja, aber nur für uns!
- Nicht alles ist Restmüll

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Mit „Wie schnell doch die Zeit vergeht“ habe ich mein letztes Editorial eingeleitet. Wie viel Zeit vergehen kann, wenn man auf etwas dringend wartet, hat sich beim Sanierungsvorhaben Block A gezeigt. Nach dem Zufallsprinzip hat nämlich ein Computer unser Vorhaben zur Plausibilitätsprüfung durch die Donauuniversität Krems ausgewählt und diese Prüfung hat sich über mehr als vier Wochen hingezogen. Erst nach dem positiven Prüfungsergebnis hat das Land NÖ die Zusicherung für die Förderung ausgestellt, deren Annahme die Voraussetzung für den Baubeginn ist. Wir starten daher mit einiger Verspätung erst Anfang Juli 2013, was ich angesichts der sehr lang anhaltenden Schlechtwetterperiode aber nicht unbedingt als Nachteil betrachte. Wir gehen davon aus, dass trotz dieser Verzögerung das wichtigste Ziel, nämlich die vollständige Umstellung des Heizsystems spätestens zu Beginn der Heizperiode, eingehalten werden kann.

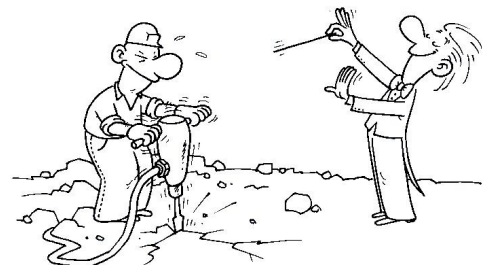
In den nächsten Monaten stehen uns daher wieder Lärm, Staub und Behinderungen auf den Parkplätzen bevor, aber da müssen wir noch einmal durch. Dafür haben wir dann zwei top-sanierte Wohnhäuser und hoffentlich die nächsten 25 bis 30 Jahre Ruhe.

Ich ersuche—wie schon im Block C—den

bevorstehenden Ereignissen gelassen gegenüberzutreten und sich nur bei offensichtlicher Gefahr im Verzug mit Beschwerden direkt an die Handwerker zu wenden. Ich werde so weit als möglich rund um die Uhr erreichbar sein, bitte jedoch, das nicht überzustrapazieren. Wir haben aus Fehlern gelernt und können daher schon im Vorfeld verhindern, dass bekannte Mängel aus der Sanierung von Block C nochmals auftreten.

Wie Sie hier schon erkennen können, wird der Inhaltsschwerpunkt der Nachrichten in den nächsten Ausgaben natürlich beim Block A liegen. Ich werde mich dennoch bemühen, auch Themen von allgemeinem Interesse einfließen zu lassen.

Nun werde ich mich also wieder für die nächsten Monate als Dirigent versuchen,

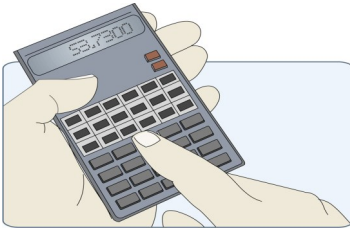


MÖGE DIE ÜBUNG GELINGEN!

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Heizkosten 2013

BLOCK A:

Im Block A wurde im ersten Halbjahr 2013 noch auf Heizölpreisbasis kalkuliert, sodass bereits eine ansehnliche Summe an Vorauszahlungen vorhanden ist. Durch die nun konkrete Umstellung auf die Pelletszentralheizung, wird für den Rest des Jahres auf Pelletspreisbasis kalkuliert, was eine maßgebliche Senkung der Vorauszahlungen ermöglicht. Allerdings werden 25% der Heizkosten einer Zentralheizung gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz nach Wohnnutzfläche verteilt, sodass es vor allem in jenen Wohnungen, die bisher nicht oder kaum Heizöl verbraucht haben, ab Juli 2013 zu einer Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen kommen wird.

Ich weise jedoch gleich vorsorglich darauf hin, dass diese grundsätzliche Senkung der Heizkostenvorauszahlungen nur im zweiten Halbjahr 2013 so stark ins Gewicht fällt, ab Jänner 2014 wird dann auf Basis einer gleichmäßigen Jahresverteilung neu kalkuliert.

Im Gegenzug zur Senkung der Heizkosten erfolgt ab Juli 2013 erstmalig die Einhebung der Beiträge für die Rückzahlung des Sanierungsdarlehens und parallel dazu die versprochene Senkung der Einzahlung in die Rücklage (siehe Seite 4).

BLOCK C:

Die Sonne hat sich leider in den ersten fünf Monaten des Jahres 2013 nicht sehr oft blicken lassen. Die Leistung der Solaranlage des Blocks C lag daher gleich um 2,3 MWh und damit um 25% unter der Vorjahresleistung im gleichen Zeitraum. Das hat natürlich Auswirkungen auf die Heizleistung der Pelletskessel, die entsprechend länger laufen müssen. Der Pelletsverbrauch lag in den ersten fünf Monaten des Jahres um ca. 3,6 Tonnen über dem Wert des Vorjahres. Im Jahr 2012 betrug der Verbrauch ca. 27 Tonnen, ich gehe daher im Jahr 2013 von einem Jahresverbrauch von ca. 31 Tonnen aus, die Heizkostenvorauszahlungen werden daher ab Juli 2013 im Block C geringfügig, allerdings verbrauchsabhängig, erhöht. Bei den Verbrauchswerten zeigen sich in Einzelfällen gerade in der Übergangszeit auffällige Abweichungen. Vergessen Sie bitte nicht, den Raumthermostat auf einen niedrigen Wert einzustellen, wenn Sie außerhalb der Heizperiode ein Erwärmen der Heizkörper z.B. beim morgendlichen Lüften verhindern wollen. Und noch etwas: 1° C mehr Raumtemperatur bedeutet 5% mehr Heizkosten!



Unterstützung in sozialen Fragen

Ich habe in meiner Funktion als Ortgruppenvorsitzender Neulengbach der Gewerkschaft vida bei der Volkshilfe NÖ eine Grundschulung als Sozialombudsmann absolviert und kann daher auch im Haus in vielen Fragen zum Themenkreis Soziales meine Unterstützung anbieten. Der Bogen der Themen spannt sich dabei von Gesundheit (z.B. Pflegegeldantrag), Behinderung (z.B. Beantragung eines Behindertenausweises) bis Wohnen (z.B. Wohnbeihilfeantrag). Wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen wollen, sichere ich Ihnen selbstverständlich absolute Vertraulichkeit zu.

Thermische Sanierung Block A

Ich möchte mich noch einmal für die konstruktive Diskussion auf der sehr gut besuchten Eigentümerversammlung am 9. April 2013 bedanken. Seitens Architekt Eigner wurde mir bestätigt, dass solch diszipliniert ablaufende Versammlungen im Zusammenhang mit umfassenden Sanierungen eher die Ausnahme sind. Da macht mir die Arbeit gleich mehr Spaß und die Zeit, die ich in eine gute Vorbereitung investiere, macht sich bezahlt.

Über das Ergebnis der Duldungsverhandlung mit Block B und das Ergebnis der Abstimmung über die Vergabe der Elektrikerarbeiten habe ich schon gesondert informiert. Ich ersuche nochmals alle MitbewohnerInnen—auch im Block C—um Einhaltung der Hausordnung bezüglich Nutzung der Parkplätze. BesucherInnen und BewohnerInnen ohne Parkplatz mögen bitte stets außerhalb der Wohnhausanlage parken, nur das kurzzeitige Halten zu Ladezwecken oder zum Ein- und Aussteigen von Personen mit Mobilitätseinschränkungen wird innerhalb der Wohnhausanlage geduldet.



Vom Land NÖ liegt nun die erwartete Zusicherung über einen Annuität-

zuschuss von bis zu 41.908,00 € jährlich über einen Zeitraum von 15 Jahren vor. Weitere 147.800 € werden als Einmalzuschuss von der Bundesförderung erwartet. Die Anträge zum „Sanierungsscheck 2013“ wurden bereits eingereicht. Sobald es dazu Antworten gibt, die auf der gemeinsamen E-Mail-Adresse einlangen, werde ich diese wie angekündigt zur Verteilung bringen.

In teilweiser Abänderung der bisherigen Planungen wird der derzeitige Wasseraufbereitungsraum nicht geteilt, um in einer Hälfte die Heizung unterzubringen. Als Obmann der Wassergenossenschaft bin ich für einwandfreies Trinkwasser verantwortlich und ich befürchte bei dieser Variante eine Erwärmung der Wassertanks durch Strahlungswärme der Heizung. Die Wassertanks werden daher in den bisher nicht als solcher benützten „Koloniarraum“ verlegt, der entsprechend vorbereitet wird. Da für die Heizung eine vollständige Enthärtung des Wassers erforderlich ist, wird auch eine Enthärtungsanlage eingebaut, welche die Wasserhärte für die Hauswasserversorgung durch Verschneidung mit dem unbehandelten Wasser von 25° dH auf ca. 12° dH senkt. Damit sollten auch die Kalkprobleme im Haushalt der Vergangenheit angehören.

Da die schon einmal aufgetretene Überflutung des Kellers durch Starkregen offenbar auf eine zu knappe Dimensionierung des Hauskanals zurückzuführen ist, habe ich angeordnet, die nordseitigen Dachflächen gesondert zu entwässern. Das muss-

te sich mit vertretbarem Aufwand durch eine zusätzliche Kanalführung außen am Haus zum Hauptkanal realisieren lassen. Derzeit münden alle Regenrinnen bis auf eine in den Kanal, der mitten durch den Keller führt und im Heizraum können wir keine Überflutung brauchen.



Im geschützten Bereich von www.aquanostra.info finden Sie unter Block A/Sanierungsvorhaben laufend Informationen über den Baufortschritt, ich werde auch wieder eine Bilddokumentation anfertigen und regelmäßig online stellen. Die Zugangsdaten sollten bekannt sein, wenn nicht, bitte bei mir nachfragen. Bitte achten Sie während der Bauzeit vor allem auch auf Informationen auf dem schwarzen Brett.

Es gibt inzwischen einen Grobterminplan, der als Richtschnur dienen soll (siehe Seite 6).

Auf der folgenden Seite finden Sie eine Zusammenfassung über den aktuellen Stand der Auftragsvergabe und der Finanzierung. Fixverzinsung wird derzeit nur über 10 Jahre mit rund 3,5% Zinsen angeboten, das ist aber so günstig, dass selbst bei Anhebung des Zinssatzes auf 10% in den letzten 5 Jahren der Laufzeit die geplanten Belastungen aus der Sanierung in Summe nicht überschritten würden.

Thermische Sanierung Block A—Kosten und Finanzierung

Gewerke	Firma	Betrag in €
Baumeister	Leyrer&Graf	217.905,81
Heizung	Leitner	200.268,36
Fenster	Internorm	73.027,05
Spengler	Resch	64.037,18
Trockenbau	Klicka	51.799,36
Schlosser	MTW Winter	44.752,65
Zimmermann	Sulzer	43.550,10
Elektro	Ritzengruber	30.460,93
Fliesenleger	Haider	8.338,26
Andere Gewerke, Kanalumbau	diverse ca.	20.000,00
Zwischensumme		754.139,70
Sonstiges/Unvorhergesehenes	5% davon	37.706,99
Zwischensumme netto		791.846,69
Bauaufsicht 8%+2% davon Nebenkosten	Architekt	64.614,69
Bauverwaltung 5%	HVW Donath	39.592,33
Gesamtsumme netto		896.053,71
10% Umsatzsteuer		89.605,37
Gesamtsumme brutto		985.659,08

Die Baukosten liegen damit—trotz der Erweiterung um Umbau Wasserraum/Kanal—fast genau auf dem ursprünglich geplanten Niveau, wobei bei den 5% Bauverwaltungskosten noch ein Entgegenkommen der Hausverwaltung im Zusammenhang mit meiner Unterstützung vor Ort zu erwarten ist. Ich habe für meine Arbeit bis Mai 2013 bisher 610 € in Rechnung gestellt.



Finanzierung/Monatsbelastung (vorläufige Berechnung)	Betrag in €
Gesamtbaukosten	986.000,00
Förderung NÖ (abzgl. Sanierungsscheck)	- 502.920,00
Sanierungsscheck -> teilweise Darlehensrückzahlung	- 147.800,00
Baukosten abzgl. Förderung	335.280,00
Darlehen 15 Jahre/3,6% Fixverzinsung 10 Jahre	1.000.000,00
Zinsen im ersten Halbjahr maximal	18.000,00
Zinsen 3,6%/2. bis 10. Jahr fix, danach variabel (2% kalk.)	273.000,00
Rückzahlung Kapital und Zinsen	1.291.000,00
von Sanierungsscheck 2013 + teilweise Rücklage	- 150.000,00
Annuitätenzuschuss Land NÖ	- 502.920,00
Belastung gesamt	638.080,00
Belastung/m²/Monat Ø über die Gesamtlaufzeit	2,80
-Rücklagendotierung (Senkung ab 01.07.2013)	- 1,30
Zusätzliche Belastung/m²/Monat ¹⁾	1,50
MIT HEIZKOSTENEINSPARUNG	
Heizkostensparnis 15 Jahre ^{2),3)}	- 160.000,00
reduzierte Belastung/m²/Monat Ø	2,10
-Rücklagendotierung	- 1,30
Zusätzliche Belastung/m²/Monat Ø ¹⁾	0,80

Am 01.07.2013 startet die Vorschreibung der Rückzahlungen zum Sanierungsdarlehen mit vorerst 3,00 €/m², um die vor der ersten Rückzahlung anfallenden Zinsen leichter abdecken zu können. Gleichzeitig sinkt die Einzahlung in die Rücklage von 1,50 €/m² auf 0,20 €/m² monatlich. Die aktuelle Belastung liegt damit ziemlich genau auf dem zuletzt angekündigten Wert und langfristig sogar darunter.



1) ausgehend von Vorschreibung 06/2013, 2) abhängig von Lage und Nutzung der Wohnung, 3) Schätzwert aus Erfahrung Block C

Thermische Sanierung Block A—Verhaltensregeln

Durch das Aufstellen eines Gerüsts rund um das Haus entsteht natürlich eine gewisse Gefahr, dass ungebetene Gäste dieses zum Eindringen in die Wohnungen nutzen könnten.



Lassen Sie daher Fenster nur offen bzw. gekippt, wenn Sie zu Hause sind. Das verhindert auch Eindringen von Schmutz und Staub, wenn z.B. über Ihrer Wohnung Arbeiten an der Fassade stattfinden und Sie dann die Fenster allenfalls schließen können. Da auch die Eingangstüren und die Kellertüre die meiste Zeit offen stehen oder sogar vorübergehend entfernt werden, sollten Sie auch keine wertvollen Gegenstände im Keller lagern.

Im Zuge der Arbeiten wird es wahrscheinlich notwendig werden, einen absperrbaren Raum für die Installateure zur Verfügung zu stellen, wobei das im Block C der Trockenraum war. Weiters wird ein leeres ver-

sperrbares Kellerabteil für die Lagerung der Fensterbeschläge benötigt. Ich bitte daher um Verständnis, sollte der Trockenraum einige Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Ab dem Zeitpunkt des Abbruchs der Loggiageländer ist das Betreten der Loggien verboten und sollte zur Sicherheit der Griff der Loggiatüre im verschlossenen Zustand demontiert werden.



Halten Sie sich und vor allem Kinder so weit als möglich von der Baustelle fern und vermeiden Sie unnötige Wege unter oder nahe dem Gerüst.



Entfernen Sie bitte alle Gegenstände von den Gängen und Stiegenhäusern und räumen Sie die Loggien, damit die Arbeiten ohne Behinde-

rung durchgeführt werden können.

Schützen Sie staubempfindliche Geräte während der Arbeiten in Ihrer Wohnung durch Abdecken.

Obwohl natürlich darauf geachtet wird, dass das Dach auch während der provisorischen Eindeckung weitgehend dicht ist, kann nicht zu 100% ausgeschlossen werden, dass bei Starkregen Wasser eindringt. Besonders gefährdet sind dabei die Anschlussstellen an Kaminen und Lüftungsschächten. Achten Sie daher bitte in Bad, WC und Küche, ob bei Regen Feuchtigkeit eindringt. Es werden vorsorglich am Dachboden Auffangbehälter bereitgestellt.

Während des Umbaus der Wasseraufbereitung wird es zu einer kurzfristigen Unterbrechung der Wasserversorgung im Haus kommen, die rechtzeitig angekündigt wird.

Die Unterbrechung der Warmwasserversorgung soll während des Austauschs der Heizgeräte auf maximal zwei Tage je Wohnung beschränkt bleiben.

Für die Koordination der Anwesenheiten in den Wohnungen wird es so weit als möglich Wunschtermine geben. Bitte aber nur bei unbedingter Notwendigkeit davon Gebrauch machen, mehr Flexibilität erleichtert die Terminfindung und Abwicklung der Bauarbeiten.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

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

mail@aquanostra.info

www.aquanostra.info

Thermische Sanierung Block A—Grobterminplan stand 17.06.2013

LOHNWOCHE	LW 27	LW 28	LW 29	LW 30	LW 31	LW 32	LW 33	LW 34	LW 35	LW 36	LW 37	LW 38	LW 39	LW 40	LW 41
DATUM	1. Jul. 13	8. Jul. 13	15. Jul. 13	22. Jul. 13	29. Jul. 13	5. Aug. 13	12. Aug. 13	19. Aug. 13	26. Aug. 13	2. Sep. 13	9. Sep. 13	16. Sep. 13	23. Sep. 13	30.09.2013	07.10.2013
Baumeister	Heizraum, Pelletslager Wasserraum, Pufferraum				Gerüst	Fenstereinbau vorbereiten	Vollwärmeschutz								
Zimmermann								Dachsanierung							
Dachdecker									Dachsanierung						
Fenster								Fenstereinbau							
Installateur		Bohrungen im Keller				Wasserrumbau, Heizraum, Kellerleitungen				Probeheizung	Steigleitungen				
Trockenbau		Heizraum, Pelletsraum									Dämmung Dachboden		Dämmung Kellerdecke		

Für die HausbewohnerInnen besonders interessant sind dabei folgende Termine:

KW 32-33: Abbruch der Fensterleibungen außen, KW 32: Umbau der Wasserversorgung, KW 34-36: Fenstereinbau, KW 33-34: Bau der Heizleitung im Keller, KW 37-40: Bau der Steigleitungen/Umbau der Heizgeräte i.d. Wohnungen, KW 34-39: Dachsanierung, KW 39-41: Dämmung der Kellerdecke.



Bodenversiegelung im Keller Block C

Wie angekündigt, erfolgt die beschlossene Bodenversiegelung in den allgemeinen Kellerbereichen des Blocks C im Zuge der Bauarbeiten im Block A, der Zeitpunkt wird rechtzeitig bekanntgegeben. Bitte rechnen Sie damit, dass Sie Ihr Kellerabteil und auch Waschküche sowie Trockenraum während der Versiegelung ca. 3 Tage nicht betreten können.

Ich darf bereits jetzt schon ersuchen, sich an die Betretungsverbote während der Arbeiten zu halten und nicht wieder in die noch nicht ausgehärtete Versiegelung zu treten.



Vermeidung der Entstehung eines Wegerechtes

Zur Vermeidung der Entstehung eines Wegerechtes Dritter quer durch unsere Wohnhausanlage werden demnächst Durchgangsverbotstafeln an dafür geeigneten Punkten aufgestellt. Da eine „Ersitzung“ nach 30 Jahren geduldeter Nutzung möglich ist und der Durchgang von der Hauptstraße zum Radweg offenbar eine beliebte Abkürzung geworden ist, wird es Zeit, Gegenmaßnahmen zu ergreifen.



Mülldisziplin

In der letzten Abfall-Info kündigt der Müllverband Kontrollen der Restmüll- und Bio-tonnen an, weil immer wieder Biomüll in den Restmüll geworfen wird. Auch finden sich immer wieder große Anteile Verpackungsmüll im Restmüll, obwohl es bei uns nur einer Körperwendung um 180° bedarf, um Verpackungsmüll in die richtigen Container zu werfen.

Ich weise nochmals darauf hin, dass Mülltrennung eine **gesetzliche Verpflichtung** ist und die Mehrheit der MiteigentümerInnen nicht besonders erfreut sein wird, wenn es einmal Konsequenzen in Form von Strafen geben wird, welche die Allgemeinheit belasten, auch wenn nur wenige die Verursacher sind.