

17.09.2013

Ausgabe 14



## In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Mülldisziplin	2
Thermische Sanierung Block A	3-4

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Mülltrennung ist Pflicht
- Aktuelles zur Sanierung von Block A
- Wie funktioniert die neue Heizung im Block A

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Unmittelbar nach dem Erscheinen der letzten Ausgabe der NACHrichten startete am 01.07.2013 die thermische Sanierung von Block A. Das Gerüst war in Rekordzeit und nahezu perfekt aufgestellt und auch die Arbeiten zur Errichtung von Heiz- und Pelletslagererraum gingen rasch voran. Als Voraussetzung dafür wurden Tanks und Drucksteigerungsanlage für die Wasserversorgung in einen anderen Raum verlegt, wofür die Gemeinde großzügig den vorübergehenden Anschluss an die Ortswasserleitung gestattete. Auch der Fenstertausch ging Ende August planmäßig über die Bühne, parallel dazu startete bereits die Fassadendämmung. Die Dachunterkonstruktion war in knapp zwei Wochen fertig, danach begann sofort die Dämmung des Dachbodens und zuletzt des Kellers. Seit Anfang September wird an der endgültigen Dacheindeckung gearbeitet und parallel dazu werden die Spenglerarbeiten an den Balkonen erledigt.

Man könnte meinen, alles lief perfekt, wenn da nicht die Fa. Winter mit der Einhausung der Pufferspeicher wäre. Nicht nur, dass das Stahlgerippe um fast zwei Wochen zu spät und nicht passgenau geliefert wurde, besteht das Dach aus undichten Wand(!)-Paneelen und es zieht in dem Raum wie in einem Vogel-

haus, weil alle Wandanschlüsse undicht sind. Die Verzögerung hatte natürlich Auswirkungen auf den Zeitablauf des Heizungsbaues, weil die Pufferspeicher nicht rechtzeitig aufgestellt werden konnten. Der Bau der Steigleitungen soll nun in der Kalenderwoche 39 beginnen.

Bis auf diesen einen Ausrutscher läuft aber alles planmäßig, kleinere Hoppalas konnten rasch bereinigt werden und die Erfahrung mit der Sanierung von Block C hat sicher auch dazu beigetragen, einige Fehler von vornherein zu vermeiden.

Unsere Vorbildwirkung zieht schon weitere Kreise: auch Block B hat von seiner Hausverwaltung einen Vorschlag zur thermischen Sanierung unterbreitet bekommen. Das Engagement dahinter dürfte allerdings in Anbetracht der wenig ambitionierten Maßnahmenplanung nicht besonders hoch sein, sodass die Reaktionen bei der bevorstehenden Eigentümerversammlung abzuwarten bleiben.

Der Unterschied zu uns: dort gibt es bisher niemand unter den EigentümerInnen, der sich um eine klare Linie bemüht, im Gegensatz zu

Ihrem

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



## MÜLLDISZIPLIN

Die Mülltrennung ist in Österreich eine **gesetzliche Verpflichtung**. Es obliegt Ihnen als MiteigentümerIn, diese Verpflichtung zu beachten und dafür zu sorgen, dass auch **Ihre MieterInnen Mülltrennung betreiben**.

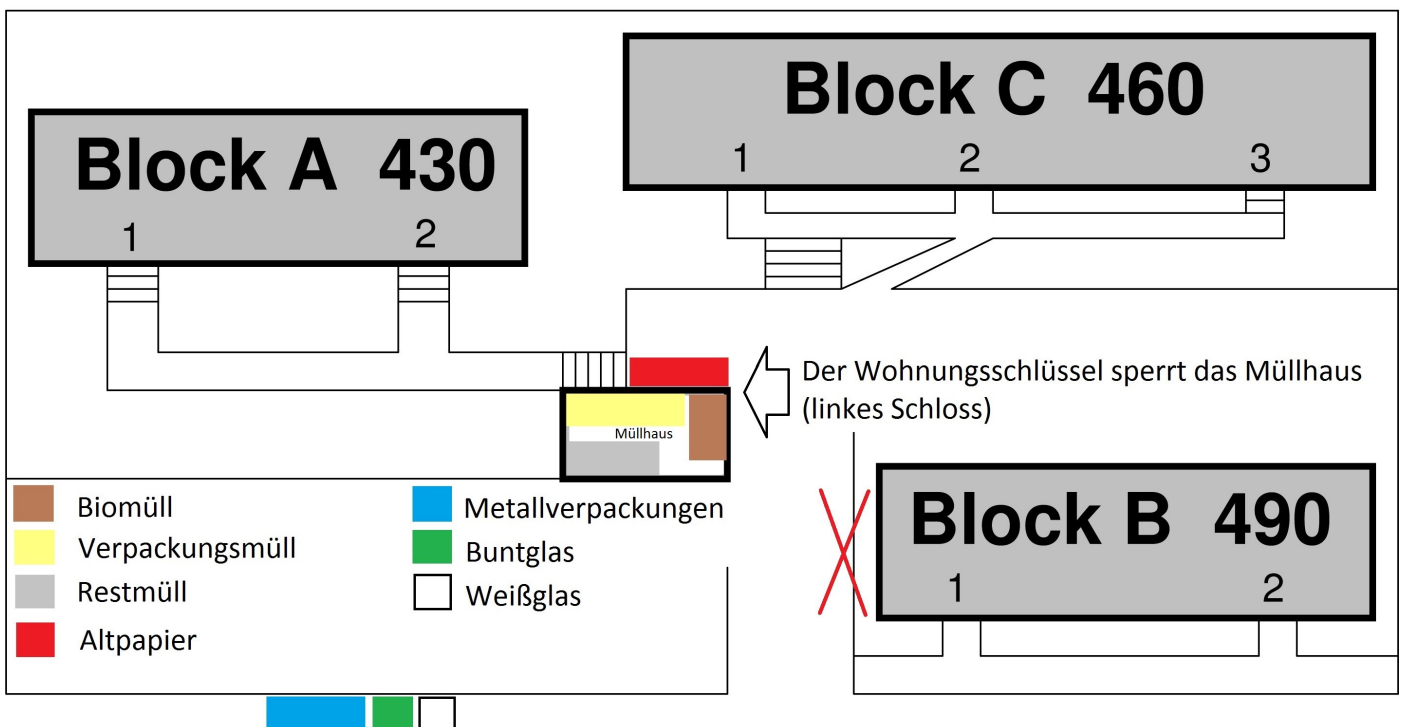
Es ist vielleicht ein wenig viel von mir verlangt, eine multilinguale Hausordnung zu erstellen. Es ist jedenfalls nicht zu übersehen, dass seit dem Zunehmen von vermieteten Wohnungen die Mülltrennung in unserer Wohnhausanlage immer schlimmer wird:

- Große schwarze, mit Restmüll gefüllte Säcke im Altpapier (!!)
- Plastikflaschen im Altpapier
- IKEA-Lampenverpackungen samt Styropor- und Plastikteilen im Altpapier
- Ungetrennter Müll (Bioabfälle, Verpackungen, Dosen) in Säcken im Restmüll
- Sauber getrenntes Papier, aber in Plastiktaschen (!) im Altpapier

**Bitte beachten Sie selbst die Regeln zur Mülltrennung, sorgen Sie aber auch als VermieterIn dafür, dass Ihre MieterInnen sich daran halten.**

Der Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten unterstützt Sie dabei, indem er auf der Homepage unter [Downloads](#) Abfalltrennhilfen in verschiedenen Sprachen anbietet. Bitte drucken Sie diese bei Bedarf für fremdsprachige MieterInnen aus und erklären Sie allen MieterInnen den u.a. Lageplan.

Zum x-ten Mal wird darauf hingewiesen, dass die beim **Nachbarblock B** stehenden **Müllbehälter NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN!**



----- Bundesstraße 44 -----

## Thermische Sanierung Block A

Aktuelles, ergänzend zu den bisher gegebenen Informationen:

### Finanzierung:

Das Sanierungsdarlehen von 1 Mio.€ wurde bei der easybank mit einem Zinssatz von 3,2 % auf 10 Jahre fix, danach 5 Jahre variabel abgeschlossen. 150.000 € werden nach Erhalt der Bundesförderung vorzeitig zurückgezahlt.

### Förderung:

Für die Bundesförderung liegen—bis auf eine Wohnung (Top 1/5)—nun alle Zusagen über eine Gesamtsumme von € 141.808,00 an nicht rückzahlbarem Zuschuss vor. Sollte der fehlende Betrag nicht noch bewilligt werden, wird dieser wie angekündigt vom Wohnungseigentümer zur Einzahlung nachgefordert. Die Formulare für die Vorlage der Endabrechnung werden von mir wieder unterschriftsreif vorbereitet.

### Wasserversorgung:

Wie eingangs erwähnt, wurde die Wasserversorgung in einen anderen Raum verlegt und dabei auch einige altersschwache Komponenten erneuert (eine Wasserpumpe, zwei Druckschalter und ein Filter). Vom Einbau einer chemischen Wasserenthärtungsanlage wurde Abstand genommen, da die angebotene Anlage seitens der Wasserrechtsbehörde nicht bewilligungsfähig war und alles andere zu teuer und mit viel Aufwand in der Wartung verbunden gewesen wäre. Es bleibt daher bei der „magnetischen Enthärtung“ wie bisher, nur das Wasser für die Nachfüllung der Heizung wird mittels Pat-

rone gesondert chemisch enthärtet.

### Fenster:

Die beweglichen Beschlagsteile und Gleitstellen der neuen Fenster 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 angefordert werden. Die Internorm-Wartungsfibel mit weiteren Hinweisen für Gebrauch und Pflege der Fenster finden Sie im geschützten Bereich unserer Homepage unter Block A/Bedienungsanleitungen/Fenster.

### Gegensprechanlage:

#### INNENSTELLE

Am unteren Rand der Innenstelle befindet sich ein Schiebschalter, mit dem die Lautstärke des Tonrufes eingestellt werden kann (Vorsicht beim Abstauben!).

Zum Öffnen der Eingangstüre dient die Taste mit dem Schlüsselsymbol rechts neben dem Hörer, die Tasten links sind ohne Funktion.

#### AUSSENSTELLE

Die Außenstelle funktioniert grundsätzlich wie bisher: Taste neben Namensschild drücken erzeugt Tonruf in der entsprechenden Wohnung.

Bitte die Namensschilder nicht eigenmächtig ändern, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren. Bei Bedarf erstelle ich gerne neue Schilder. Die ersten Beschriftungen werden erst nach dem Verputzen angebracht.

### Hausbrieffachanlagen:

Da die bestehenden Hausbrieffach-

anlagen nicht mehr den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, werden neue, von der Post kostenlos zur Verfügung gestellte Brieffächer analog Block C nach Fertigstellung der Eingangsstiegen außen auf den Stiegenpodesten montiert. Für die Zustellung von Briefpost und Werbung ist dann kein Zutritt zum Haus mehr erforderlich. Die vorhandenen alten Brieffächer werden entfernt und das verbleibende Loch in der Wand mit Rigips verschlossen.

### Satelliten-Sternverteilung:

Die Satelliten-Leitungen wurden wie bestellt in die Wohnungen verlegt, die Multischalter für die Kopfstation sind bestellt und sollen voraussichtlich ab 20. September funktionieren, dann können Sie an Ihre Leitung(en) Satellitenreceiver anschließen und je nach Ausstattung hunderte Programme auch in High Definition und Dolby Digital Sound empfangen.

Bitte installieren Sie SAT-Steckdosen und -Anschlüsse nur selbst, wenn Sie mit dieser Technik vertraut sind.

Die Verwendung falscher Komponenten kann zu schlechtem bis gar keinem Empfang und im schlimmsten Fall zur Beschädigung Ihrer Geräte oder der Kopfstation führen.

### Schwarzes Brett:

Das Schwarze Brett wird hinkünftig nicht mehr schwarz sein, sondern aus einem modernen Schaukasten mit Metallrückwand hinter Plexiglas bestehen. Dann bedarf es zum Befestigen von Ankündigungen auch keines Klebebandes mehr, das übernehmen Magnete.

## Bedienungshinweise zur neuen Wohnungsstation für Heizung/Warmwasser



Die Wohnungsstation bedarf eigentlich keiner besonderen Erklärung, da sie kaum über Bedienelemente verfügt, die für Nutzer relevant sind. Lediglich der grüne Regler unmittelbar neben dem Typenschild ermöglicht eine Drosselung der Heißwassertemperatur als Verbrühungsschutz, wenn gewünscht. Die beiden weißen Thermostatköpfe sind arretiert und dürfen nicht verstellt werden. Die Reihenfolge der unteren Absperrhähne von links nach rechts: Warmwasser— Kaltwasserzulauf — Strang Vorlauf – Strang Rücklauf — Heizung Vorlauf — Heizung Rücklauf. Beim Einbau in Küchenschränke o.ä. ist darauf zu achten, dass die Station für Wartungszecke frei zugänglich bleibt bzw. gemacht werden kann.

Die Wartung der Geräte erfolgt einmal jährlich (erstmalig 2014) und wird zentral organisiert. Die dafür vorgesehenen Service- und Wartungshefte werden zentral verwahrt und werden daher eingesammelt.

**Achtung: Wohnungsstation und Wohnungsheizkörper sind Teil des Energiekreislaufes des Hauses. Arbeiten daran dürfen nur durch Fachpersonal und nur in Absprache mit den Hausvertrauensleuten erfolgen.**

### Bedienung Raumthermostat

#### Einstellung der Temperaturen

- 1 **Komforttemperatur** (Tagtemperatur)  
Wird durch den außen sichtbaren Einstellknopf (1) festgelegt.
- 2 **Absenkttemperatur** (Nachttemperatur)  
Der Temperaturabstand zur Komforttemperatur wird durch den Einstellknopf (2) unter dem Deckel festgelegt.

#### Einstellen der Uhrzeit

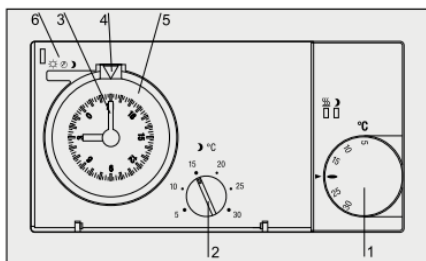
- 3 Durch Auflegen eines Fingers auf die Zeigerscheibe (3) und Drehen in beliebiger Richtung, kann die Uhrzeit eingestellt werden.
- 4 Der Pfeil (4) zeigt auf die Uhrzeit.

#### Einstellen der Schaltzeiten

- 5 Mit einem spitzen Gegenstand die Schaltreiter in die gewünschte Position bringen.  
Außen = Komforttemperatur  
Innen = Absenkttemperatur

#### 6 Betriebsartenschalter (6)

- ☀ Komforttemperatur, dauerhaft
- ⌚ Automatikbetrieb, zeitgesteuerte Umschaltung zwischen Komfort- und Absenkttemperatur
- ▶ Absenkttemperatur, dauerhaft



Die Regelung der Heizleistung der Wohnungsstation erfolgt ausschließlich über den Raumthermostat, der den Heizkreislauf öffnet oder schließt. Im Sommerbetrieb und beim Lüften in Heizperiode und Übergangszeit muss der Raumthermostat auf einen geringen Temperaturwert gestellt werden (Achtung: Anschlag nicht überdrehen!). Zur optimalen Heizkosteneinsparung sind zusätzliche Heizkörperthermostate empfehlenswert, welche die individuelle Regelung der Temperatur je Raum auch unterhalb der vom Raumthermostat vorgegebenen Temperaturkurve ermöglichen.



Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Wärmetauscher direkt in der Wohnungsstation aus Frischwasser (nicht aus einem Warmwasserspeicher), beim erstmaligen Anfordern von Warmwasser nach längerer Pause kann es daher etwa 20 Sekunden dauern, bis der Wärmetauscher und damit das Warmwasser die maximale Temperatur (ca. 55° C) erreicht.

Die Messung des Energieverbrauchs erfolgt über einen in der Wohnungsstation eingebauten Wärmemengenzähler, der aus Durchflussmenge und Differenz zwischen Vor- und Rücklauftemperatur die verbrauchte Energie in kWh misst. Diese Messung wird in regelmäßigen Abständen zu einer zentralen Auslesestation übertragen. Dort erfolgt

monatlich die Auslesung mittels Laptop, welche die Daten für die Jahresabrechnung und allenfalls auch unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen liefert. Die Heizkosten, das sind die Kosten der Pelletsbeschaffung, werden zu 75 % im Verhältnis der Verbrauchsmengen auf die Wohnungen aufgeteilt, zu 25 % erfolgt die Aufteilung nach Nutzflächen (m<sup>2</sup>). Dieses Teilungsverhältnis ist das maximal nach Verbrauch mögliche, welches im Heizkostenabrechnungsgesetz § 10 (1) festgelegt ist.



### 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)