

**In dieser Ausgabe:**

Editorial	1
Jahresabrechnung 2013	2-4
Wasserbefund 2014	4
Thermische Sanierung Block A	5
Rauchmelderaktion	5
Arbeitnehmerveranlagung	6
Parkordnung	6
Mülldisziplin	6

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer war 2013?
- Wie gut ist unser Wasser?
- Was fehlt noch bei Block A?
- Rauchmelder retten Leben
- Geld vom Finanzamt
- Parken, aber richtig!
- Mülltrennung, aber richtig!

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Es ist (fast) vollbracht: beide Häuser sind fit für die nächsten Jahrzehnte und auf einem technischen Stand, der doch einige Zeit up to date sein wird. Die Vollen-
dung der Sanierungen spiegelt sich auch im neuen Titelbild unserer Hauszeitung wider.

Die bewährte Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Eigner, gepaart mit der Erfahrung aus der Sanierung von Block C, hat einen weitgehend reibungslosen Ablauf bei der Sanierung von Block A, und das in Rekordzeit, ermöglicht.

Es ist keineswegs so, dass mir jetzt schon langweilig wird. Neben der anlassbezogenen Einforderung von Gewährleistungsansprüchen bei auftretenden Mängeln, auch noch im Block C, bin ich nach wie vor emsig beim Datensammeln der Heizungsanlagen, was uns im Block C vor kurzem nach dem Versagen der Lambdasonde eines Heizkessels vor einer größeren Fehlfunktion bewahrt hat. Darüber hinaus „rufen“ mich die Heizkessel per SMS, selten aber doch, bei fallweise auftretenden kurzfristigen Störungen, zuletzt im Block A kurz nach Mitternacht. Meist kann ich die Störung selbst beheben oder rasch für den Einsatz eines Servicetechnikers sorgen, sodass Sie in den Wohnungen nichts von solchen Vorfällen bemerken. Es freut mich aber, dass sich

Peter Biergl und Martin Marcus bereiterklärt haben, mich im Block A bei der Heizungsbetreuung zu unterstützen, wie es im Block C bereits in bewährter Weise durch Michael Lang und Gottfried Hlebajna geschieht.

Es freut mich auch, dass die Vorbildwirkung unserer Häuser nun doch auch die Eigentümergemeinschaft Block B dazu bewogen hat, eine thermische Sanierung, wenngleich in sehr abgespeckter Form, zu beschließen. Zumindest die schon etwas desolate Westfassade wird dann den Gesamteindruck der Wohnhausanlage nicht mehr stören.

Was mich weniger erfreut, ist die Tatsache, dass einige MitbewohnerInnen offenbar noch immer nicht in der Lage sind, die Regeln für die Mülltrennung zu verstehen oder schlichtweg nicht gewillt sind, diese einzuhalten. Mehr dazu auf der letzten Seite.

Nach dem Abschluss der Sanierungen werden diese NACHRICHTEN nur mehr in unregelmäßigen Abständen und bei entsprechendem Anlass erscheinen, ich bedanke mich für Ihr bisheriges Interesse an dieser Form der Kommunikation.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Jahresabrechnung 2013

Ende März erhalten Sie die Jahresabrechnung 2013 und die Monatsvorschreibungen ab April 2014.

Bei den Betriebskosten ist in beiden Häusern der durch den Wechsel der Versicherung entstandene Einmal-effekt im Vergleich zu 2012 sichtbar, die Versicherungsprämien bewegen sich ab 2013 wieder auf normalem Niveau.

Während die allgemeinen Stromkosten im Block C durch den Wegfall der Bauauswirkungen sinken, steigen sie

im Block A durch den Baustrom und in Zukunft noch zusätzlich durch die Aggregate der Zentralheizung.

Im Block C werden erstmals die Wartungskosten der Zentralheizung in vollem Umfang schlagend. Die Rauchfangkehrergebühren im Block A sinken durch den Wegfall der 18 Einzelrauchfänge im 2. Halbjahr, ab 2014 wird diese Einsparung in vollem Umfang wirksam. Dafür gibt es dann erstmals die Wartungskosten für die Zentralheizungsanlage.

Die Heizkosten im Block A haben sich im Vergleich zu 2011 nahezu halbiert, 2012 ist als Vergleich nicht repräsentativ, da in diesem Zeitraum schon nahezu 1/3 des Hauses nicht

bzw. nicht mit Öl beheizt wurde.

Die Pelletspreise sind zwar im letzten Jahr etwas stärker als erwartet gestiegen, bleiben aber von globalen Einflüssen weitgehend unberührt.

Im Block A ist noch keine stabile Basis für die Akontoberechnung gegeben, da erst ab 11/2013 Verbrauchsdaten vorliegen. Es werden daher auch in den nächsten beiden Quartalen Anpassungen erfolgen. Beachten Sie, dass sich durch die bessere Isolierung des Hauses der Warmwasserverbrauch stärker auf die Heizkosten auswirkt und dass Verbrauchsreduktionen bei „Großverbrauchern“ die Verbrauchsanteile der anderen Wohnungen erhöhen.

Betriebs- u. Heizkosten Block A	2011	2012	Stand 07.03.2014	Stand 01.04.2014
			2013	Plan 2014
Hausbetreuung	6.979,15 €	7.269,63 €	7.550,63 €	7.730,00 €
Winterdienst	1.117,10 €	1.149,12 €	1.174,17 €	1.210,00 €
Kanal	4.058,64 €	4.190,97 €	4.235,08 €	4.236,00 €
Versicherung	3.491,05 €	1.306,47 €	2.363,46 €	2.435,00 €
Müllabfuhr	2.055,94 €	2.055,94 €	2.055,94 €	2.056,00 €
Grundsteuer	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,44 €	1.740,00 €
Wasser	1.327,01 €	1.499,38 €	1.581,73 €	1.590,00 €
Heizungswartung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €
Rauchfangkehrer	1.234,06 €	1.274,95 €	1.000,02 €	410,00 €
Strom	528,34 €	529,03 €	550,61 €	970,00 €
Bankspesen	155,93 €	175,03 €	294,71 €	200,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-56,68 €	-51,20 €	-33,59 €	-30,00 €
Sonstiges	318,30 €	350,33 €	440,85 €	400,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	22.949,28 €	21.490,09 €	22.954,05 €	23.947,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>18,13 €</i>	<i>16,98 €</i>	<i>18,14 €</i>	<i>18,92 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	10.007,06 €	9.100,53 €	5.062,77 €	4.956,00 €
<i>Heizöl-Literpreis inkl. 20% Ust Pellets-Tonnenpreis inkl. 10%Ust</i>	<i>0,92 €</i>	<i>0,98 €</i>	<i>231,08 €</i>	<i>263,36 €</i>
SUMME BK+HK netto	32.956,34 €	30.590,62 €	28.016,82 €	28.903,00 €

Betriebs- u. Heizkosten Block C	2011	2012	Stand 07.03.2014	Stand 01.04.2014
			2013	Plan 2014
Hausbetreuung	9.116,84 €	9.508,13 €	9.872,62 €	10.070,00 €
Winterdienst	1.457,47 €	1.499,24 €	1.531,89 €	1.580,00 €
Kanal	5.242,28 €	5.413,22 €	5.470,20 €	5.472,00 €
Versicherung	4.704,70 €	-60,57 €	4.595,13 €	4.735,00 €
Müllabfuhr	2.682,36 €	2.682,36 €	2.682,36 €	2.682,00 €
Grundsteuer	2.270,76 €	2.270,76 €	2.270,76 €	2.271,00 €
Wasser	1.731,29 €	1.956,23 €	1.997,89 €	2.068,00 €
Fassadenreinigung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €
Strom	824,11 €	1.461,66 €	1.255,37 €	1.298,00 €
Rauchfangkehrer	899,58 €	379,20 €	396,66 €	410,00 €
Wartung Zentralheizung	-	295,00 €	814,89 €	855,00 €
Bankspesen	582,28 €	255,07 €	173,00 €	200,00 €
Waschküchen-Einnahmen	-63,77 €	-78,80 €	-108,28 €	-80,00 €
Sonstiges	414,71 €	483,10 €	366,90 €	330,00 €
BETRIEBSKOSTEN (BK) netto	29.862,61 €	26.064,60 €	31.319,39 €	32.891,00 €
<i>Betriebskosten/m² netto</i>	<i>18,01 €</i>	<i>15,72 €</i>	<i>18,89 €</i>	<i>19,83 €</i>
HEIZKOSTEN (HK) netto	6.828,90 €	5.403,70 €	6.141,82 €	6.100,00 €
<i>Heizöl-Literpreis inkl. 20% Ust</i>	<i>0,98 €</i>	-	-	-
<i>Pellets-Tonnenpreis inkl. 10% USt</i>	<i>224,58</i>	<i>224,98 €</i>	<i>243,02 €</i>	<i>260,08 €</i>
SUMME BK+HK netto	36.691,51 €	31.468,30 €	37.461,21 €	38.991,00 €

Erläuterungen zu den Betriebs- und Heizkosten:

Die Betriebskosten werden—wenn keine getrennten Rechnungen vorliegen—zwischen Block A und Block C grundsätzlich im Verhältnis der Flächenanteile der Wohnnutzflächen (43,39 : 56,61 %) aufgeteilt und nach Nutzwertpunkten verrechnet.

Obwohl Block A aus dem Hausbrunnen versorgt wird, werden auch die Wassergebühren von Block C im Standardverhältnis aufgeteilt. Block C trägt dafür die Stromkosten der Brunnenanlage und zahlt bei Brunnenreparaturen und Trinkwasseruntersuchungen mit.

Die erhöhten Stromkosten 2013 sind

die neuen Heizungsaggregate sowie im Block A zusätzlich auf den Baustrom zurückzuführen. Die Aggregate werden auch in den Folgejahren höhere allgemeine Stromkosten verursachen. Im Gegenzug entfallen die individuellen Stromkosten in den Wohnungen für die bisher 18- bzw. 21-fach vorhandenen Etagenheizungen.

Die Heizkosten 2011 sind im Block C durch den Mischbetrieb Heizöl/Pellets und jene von 2012 im Block A durch eine geringere beheizte Fläche für einen Jahresvergleich ungeeignet.

Die Wartungskosten für die Woh-

nungsstationen werden gesondert in Rechnung gestellt und zu gleichen Teilen auf die einzelnen Wohnungen verrechnet. Im Block C fallen diese Wartungskosten durch die verspätete Wartung 2013 im Jahr 2014 zweimal an, die Rechnungslegung erfolgt voraussichtlich im Herbst. Im Block A werden die Wohnungsstationen erstmals im Herbst 2014 gewartet, wobei mit Wartungskosten von ca. 70 € pro Wohnung zu rechnen ist. Diese Pflichtwartung ist zur Aufrechterhaltung der 5-jährigen Gewährleistungsfrist für die Wohnungsstationen erforderlich.

Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen (ohne Sanierungsaufwand)

Gegenstand	Block A	Block C
Anfangsstand 31.12.2012	30.382,50 €	56.366,54 €
Einnahmen 2013 aus Monatsvorschreibungen	12.805,32 €	3.980,04 €
Umsatzsteuerverrechnung 2012 (20%->10%)	208,80 €	5.479,22 €
Waschküchenanteil Rücklagenverrechnung	14,85 €	47,03 €
Kanalreinigung	-331,42 €	-473,32 €
Reparatur SAT-Anlage Block A	-207,08 €	
Austausch SMS-Master Block C (nur Arbeitszeit)		-40,00 €
Elektrospeicher Waschküche Block C		-252,00 €
Nachträglicher SAT-Anschluss C/3/8 - Vergütung (ohne Ltg.)		35,38 €
Kellerbodenbeschichtung Block C		-8.961,78 €
Kellerbodenbeschichtung Vergütung Privatkeller		1.177,40 €
SAT-Sternverteilung Block A + div. Verbesserungen d. Anlage	-5.671,83 €	
SAT-Sternverteilung Block A - Vergütung durch WE	5.510,00 €	
Rohrzange für Filtertausch Brunnenanlage	-72,46 €	-94,54 €
Vorgartenberegnungsanlage Block C		-142,76 €
Windkessel für Gartenberegnung Block C		-841,04 €
Außenleuchte Kellereingang Block C erneuert		-287,85 €
Briefkastenbefestigung Block A	-19,55 €	
Ersatz schwarze Bretter Block A durch Schaukästen	-176,36 €	
Umsatzsteuerverrechnung 2013 (20%)	-1.269,71 €	-2.185,36 €
Zinsertrag 31.12.2013	128,71 €	215,55 €
Endstand 31.12.2013 (Buchungsstand 07.03.2013)	41.301,77 €	54.022,51 €

Dank umsichtiger Planung stehen mit 41 T€ und 54 T€ Rücklagen in solcher Höhe zur Verfügung, dass die Senkung der lfd. Einzahlungen auf 0,20 €/m²/Monat bis auf weiteres guten Gewissens beibehalten werden kann. Das Verhältnis der Rücklagen entspricht nahezu genau dem Größenverhältnis der beiden Häuser.

Wasserbefund 2014 für Block A

Das Wasser der Anlage entspricht im Rahmen des durchgeführten Untersuchungsumfanges den geltenden lebensmittelrechtlichen Vorschriften und ist somit zur Verwendung als Trinkwasser geeignet.

Die hohen Keimzahlen bei der Probe aus dem Hausnetz bei der Probenahme I (15.01.2014) könnten ihre Ursache in den Umbauarbeiten an der Anlage haben. Eine unmittelbar nach Vorliegen der Ergebnisse durchgeführte 2. Probenahme nach spülen der Leitungen zeigte keine Auffälligkeiten.

Das Ergebnis der Untersuchung wurde Hrn. Obmann Josef Mayer am 30.01.2014 telefonisch mitgeteilt.

Krems, 30.01.2014


 DI Walter Liegl
 Gutachter für Trinkwasser
 gemäß § 73 LMSVG 2008



Vollständiger Befund
 am schwarzen Brett
 von Block A und auf
 der Homepage unter
www.aquanostra.info

Thermische Sanierung Block A



Bis auf die Gestaltung der Außenanlagen, die bereits beauftragt worden ist, ist die thermische Sanierung im Großen und Ganzen abgeschlossen.

Was noch Probleme macht, ist die hydraulische Abstimmung der Heizungsanlage zur Sicherstellung einer gleichzeitigen ausreichenden Warmwasserversorgung in allen Wohnungen bei minimaler Geräuschbelastung durch die Umwälzpumpen. Daran arbeitet die Installationsfirma noch und wird sich auch noch jener Problemwohnungen annehmen, bei denen die Heizkörper nur verzögert bzw. nicht gleichmäßig warm werden.

Da die Doppelkesselanlage mit der neuen Touch-Steuerung auch für den Hersteller ein Prototyp ist, hängen beide Kessel derzeit noch an

einer von HERZ finanzierten Fernüberwachung, um die Steuerung und damit den Verbrauch weiter zu optimieren. Zur Sicherstellung einer zukünftigen Fernüberwachung nach Abbau der HERZ-Überwachung ist noch die Anschaffung einer hauseigenen SIM-Karte für den Router erforderlich, was zusätzliche Betriebskosten von etwa 180 €/Jahr verursachen wird.

Damit kann ich über mein Smartphone sehr rasch die Ursache einer Heizungsstörung feststellen, auch wenn ich gerade nicht vor Ort bin. Darüber hinaus ist die Heizungsanlage mit Sensoren zur Störungsmeldung an den beiden Umwälzpumpen und an der Druckhalteanlage sowie mit Wassermeldern ausgestattet, die bei Wasseraustritt im Heizraum und in der Nähe des Pelletslagers auch im Haus lautstark Alarm schlagen. Damit ist eine weitgehend lückenlose Überwachung zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Anlage möglich.

Finanzierung:

Die Baukosten inkl. der noch erforderlichen abschließenden Arbeiten (Gartengestaltung) haben sich bei einem Wert von knapp unter 1 Mio€ stabilisiert, liegen damit also ziemlich punktgenau auf der bereits im April 2013 abgegebenen Prognose. Damit wird auch die zuletzt mit 1,20 -1,30 €/m² vorhergesagte zukünftige Belastung aus der thermischen Sanierung ohne Heizkosteneinsparung vorbehaltlich der Endabrechnung mit den Förderstellen halten. In den nächsten Wochen werden die Endabrechnungen finalisiert und eingereicht.

Zusammenfassend stellt die Sanierung von Block A ein weiteres gelungenes Projekt dar, auf das wir alle stolz sein können und wofür mir auch von Außenstehenden schon sehr viel Anerkennung entgegengebracht worden ist.

Um die nächste Generalsanierung darf sich dann die nächste Generation kümmern.

Rauchmelderaktion



Meldungen über explodierende Akkus und daraus resultierende Brände klingen doch einigermaßen beunruhigend. Und seien wir ehrlich: wer von uns hängt nicht sein Mobiltelefon unbeaufsichtigt oder über Nacht an die Steckdose?

Derzeit gibt es in NÖ eine Aktion, bei der ein Testsieger-Rauchmelder zum Preis von 20 €, ab 3 Stück versandkostenfrei, angeboten wird. Bei Interesse melden Sie sich bitte rasch bei mir, dann organisiere ich eine Gemeinschaftsbestellung.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

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

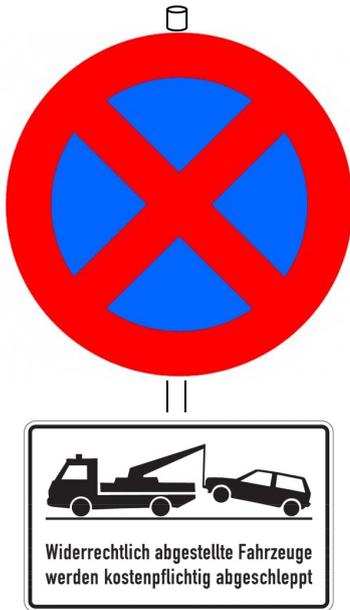
mail@aquanostra.info

www.aquanostra.info



Arbeitnehmerveranlagung 2013

Sofern Sie lohnsteuerpflichtig sind, vergessen Sie nicht, die Ihnen von der Hausverwaltung übermittelte Bestätigung über Darlehensrückzahlungen für Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung (thermische Sanierung Block A und C!) im Rahmen der Arbeitnehmerveranlagung geltend zu machen. Falls Sie die Bestätigung nicht erhalten haben, fordern Sie diese bitte bei der Hausverwaltung (Tel. 01/587 15 81-2064) an.



Parkordnung

Wenn auch die Drohung auf dem Halteverbotsschild aus Mangel an geeigneten Abschleppunternehmen im Ort nicht ganz erst zu nehmen ist, sei darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Schildes aus rein praktischen Gründen ein paar Meter zurückversetzt erfolgte. **Das Verbot gilt selbstverständlich auf dem ganzen Platz von Block B, d.h. auch unmittelbar vor dem Schild.** Und das nicht nur für „Nutzungsberechtigte“ von Block A und C laut Fahrverbotstafel an der Einfahrt, sondern ganz besonders für „Nichtnutzungsberechtigte“, die eigentlich am Fahrverbot an der Hauptstraße gar nicht vorbeifahren sollten. Bitte weisen Sie Ihre BesucherInnen darauf hin.

Wie schon eingangs erwähnt, plant auch Block B eine thermische Sanierung und es wird daher in absehbarer Zeit ohnehin nur wenig Freiraum außerhalb der zugewiesenen Parkplätze geben. Ein genauer Zeitpunkt für die Arbeiten ist aktuell nicht bekannt.

Mülldisziplin

Diese Rubrik erinnert an den Film „Und täglich grüßt das Murmeltier“.

Die Kapazität unserer Restmüllbehälter ist nicht auf Wohnungsräumungen und Wohnungsrenovierungen ausgelegt. Dafür können allenfalls Restkapazitäten unmittelbar vor der nächsten Abfuhr genutzt werden, sonst sind dafür zusätzliche kostenpflichtige Müllsäcke am Gemeindeamt erhältlich bzw. können Bauabfälle im Altstoffsammelzentrum in Neulengbach*) entsorgt werden. Müll ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu trennen, Verpackungsmüll, Biomüll, Dosen, Glasflaschen und Papier haben im Restmüll nichts verloren! Kunststoffabfälle, die nicht von Verpackungen stammen (z.B. Blumentöpfe, Vasen, Bodenbelagsreste), gehören in den Restmüll! Reisig ist bekanntlich biogenes Material und gehört daher in die Biotonne und nicht in den Restmüll! Bitte weisen Sie auch Ihre MieterInnen darauf hin, die Verantwortung für die Einhaltung der Hausordnung tragen Sie als WohnungseigentümerInnen.

ASZ Neulengbach:



*) **Altstoff-Sammelzentrum Neulengbach, Umseerstraße 285**

Neue Öffnungszeiten:

jeden ersten Samstag im Monat von 8-11 Uhr (ausgen. Feiertage) oder Zutritt mittels eCard (Freischaltung am Gemeindeamt Ma. Anzbach): Montag bis Samstag von 7-19 Uhr (ausgen. Feiertage).