

01.06.2010

Ausgabe 2



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Sicheres Wohnen	2
Wasseraufbereitungsraum Block A	2
Hausordnung versus Gartenordnung	3
Fernsehempfang über Hausantenne	3
SAT-Empfang ab 2012	4
Thermische Sanierung Block C	5-6

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Förderung—bitte warten!
- Nächtlicher Pumpenlärm
- Gartenfreuden?
- Entschuldigen Sie bitte die Störung
- Digital statt analog
- Block C: aus Alt mach Neu

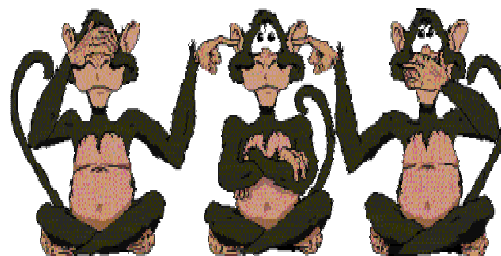
Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Die Reaktionen auf die erste Ausgabe der Nachrichten waren durchaus ermutigend und ich bedanke mich für das ausgesprochene Lob.

Weniger ermutigend war, dass einige angesprochene Themen weiterhin keine Beachtung fanden und zum Teil noch immer nicht finden.

Der Technik-Tipp, das eigene WLAN-Netz besser zu schützen und bei Nichtgebrauch abzuschalten, verhalte bisher ungehört („Dreimaedlhaus“ ist nach wie vor sichtbar und offen für alle), ebenso teilweise der Aufruf, sich bei ungewöhnlich hohem Heizölverbrauch besser um Bedienung und Wartung des Heizkessels zu kümmern. Wenn vier Wohnungen im Block A über 50% des Heizöls verbrauchen, spricht das ja Bände. Manche sind offenbar leider beratungsresistent.



Verwunderlich in diesem Zusammenhang ist, dass mein Bemühen, explodierende Heizkosten in einzelnen Wohnungen des Blocks A durch Hinweis auf die hohen Verbräuche auch noch im April

2010 mittels Aushang am schwarzen Brett zu verhindern, unter Hinweis auf Datenschutz sogar zu Kritik geführt hat, noch dazu von jemandem, der in keinster Weise betroffen war und ist. Ich werde mir das zu Herzen nehmen, geht dieses mein Bemühen ohnehin weit über jenes Ausmaß hinaus, welches ich dem Block A als Mitbetreuung zugesichert habe.

Einige LeserInnen der Ausgabe 1 waren verwundert über den gravierenden Unterschied in der Höhe der Instandhaltungsrücklagen von Block A und C. Dazu ist einerseits zu sagen, dass Block A bereits eine Sanierung hinter sich hat, andererseits ich davon ausgehen muss, dass Anschaffungen—außer bei Gefahr im Verzug—innerhalb der Eigentümergemeinschaft Block A akkordiert sind. Ich prüfe vereinbarungsgemäß nur die Rechnungen und ob die darin angeführten Leistungen tatsächlich erbracht worden sind, nicht aber, ob deren Beauftragung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 zustande gekommen ist. Wenn Sie diesbezüglich Fragen haben, wenden Sie sich bitte direkt an die Hausverwaltung.

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Aktion „Sicheres Wohnen“

Unter diesem Titel bewirbt das Land Niederösterreich eine bis 31.12.2010 befristete Förderung für Alarmanlagen und Sicherheitstüren.

Viele von uns haben sich in Anbetracht der Ereignisse im Herbst letzten Jahres dazu entschlossen, Sicherheitstüren einbauen zu lassen und im Dezember 2009/ Jänner 2010 die Förderung beantragt.

Außer zwei Briefen—einer mit der Bestätigung des Einlangens und einer mit der Mitteilung über die erfolgte Prüfung und

Berechnung der Förderhöhe, beide aber mit dem Hinweis, dass kein Rechtsanspruch bestehe—haben wir bisher nichts bekommen.

Ein Anruf beim Amt der NÖ-Landesregierung brachte die ernüchternde Auskunft, dass für die Auszahlung der Förderung noch eine Genehmigungssitzung abzuwarten sei, die voraussichtlich Ende Juni 2010 stattfinden wird. Es heißt also weiter:

BITTE WARTEN!



Wasseraufbereitungsraum Block A

Der Wasseraufbereitungsraum im Keller des Blocks A ist sehr geräumig und beherbergt außer dem Wasserspeicher, dem Druckkessel und den beiden Wasserpumpen—NICHTS. Das führt leider dazu, dass die Geräusche der Pumpen durch nichts gedämpft werden und daher besonders nachts bis in die darüber liegenden Wohnungen im Erdgeschoß dringen.

Herr Biergl ist dem bisher dadurch begegnet, dass er diverse Gegenstände im Wasseraufbereitungsraum gelagert und dadurch die Akustik des Raumes verändert hat.

Das kann ich aber als der—auch für Hygiene—verantwortliche Obmann der Wassergenossenschaft AQUA NOSTRA nicht

länger dulden und muss daher nach Alternativen suchen.

Es gibt zwei Varianten, die ich vorschlagen kann:

- 1) Eine Abteilung des freien Raumes durch eine Trennwand mit gesondertem Zugang. Der dadurch entstehende zusätzliche Kellerraum kann dann nach den Wünschen der Mehrheit benützt werden.
- 2) Nur eine Dämmung der Decke, der Freiraum ist dadurch nicht länger nutzbar.

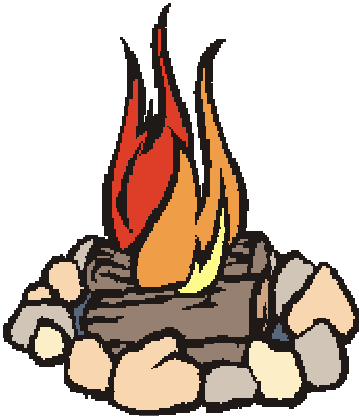
Eine Abstimmung darüber folgt, die Arbeiten könnten im Zuge der Sanierung des Blocks C erfolgen.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich, Layout und Druck:

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

mail@aquanostra.info



Hausordnung versus Gartenordnung

Obwohl die bisherige Gartensaison 2010 eher verregnet war, besteht doch die Hoffnung, dass die Gartenpächter ihr Refugium heuer noch ausgiebig genießen können.

Dieser Genuss sollte jedoch nicht auf Kosten der MitbewohnerInnen in den angrenzenden Wohnbauten gehen.

Eigentlich sollte man meinen, dass Hausordnung und Gartenordnung keinen Widerspruch darstellen, richten sie sich doch an den selben Personenkreis.

Dennoch ist in letzter Zeit zu bemerken, dass manche meinen, ihr Garten wäre völlig losgelöst von der Umgebung und von einem Geruchs- und Geräuschfilter umgeben.

Es mag zwar für den Einzelnen entspan-

nend sein, Klänge produzierend (leider nicht melodisch) am Lagerfeuer zu sitzen, für die Mehrheit der Anwohner ist das jedoch eine Belästigung, vor allem der Rauch, der sich bis in die Schlafräume zieht.

Es ist auch nicht besonders erfreulich, wenn am Wochenende bis weit nach Mitternacht im Garten gelärmt wird. Schließlich gibt es bei uns auch Menschen, die im Turnusdienst auch am Wochenende arbeiten müssen und im Sommer bei offenem Fenster schlafen wollen.

In diesem Sinne, liebe Gartenpächter:

**BITTE UM RÜCKSICHTNAHME
AUF DIE NACHBARN!**



Fernsehempfang über Hausantenne

Wenn Sie **im Block C** eine Störung eines Senders aus der hauseigenen analogen Antennenanlage (nicht DVB-T) bemerken, bitte melden Sie das umgehend bei mir—ich habe Kabelempfang und kann solche Ausfälle daher nicht selbst feststellen.

Im Block A kann ich mit Störungsbehebungen leider nicht dienen, weil ich die dortige Empfangsanlage nicht kenne und mir auch keine Bedienungsanleitungen vorliegen. Da mich aus dem Block A auch verschiedentlich Klagen über die Senderliste erreicht haben: auch dieses Thema ist—siehe Editorial auf der Seite 1—grundsätzlich eine Mehrheitsentscheidung und ich muss auch hier davon ausgehen, dass der Senderauswahl eine ent-

sprechende Abstimmung vorausgegangen ist.

Änderung bei der Senderliste des Blocks C:

Aufgrund der unzumutbaren Einschränkung von Sendezeit und Inhalt des Senders „Das Vierte“ wurde dieses Programm aus der Senderliste genommen.

An Stelle von „Das Vierte“ finden Sie auf Sonderkanal 20 ab sofort „3sat“. Den österreichischen Sender „Servus TV“, dessen Programminhalte auch den österreichischen Programmzeitschriften zu entnehmen sind, finden Sie auf Sonderkanal 23 (ehemals „3sat“).



Ende der analogen SAT-Programme im Jahr 2012

So, wie im terrestrischen Fernsehen die analoge Ausstrahlung bereits Geschichte ist, zeichnet sich auch beim Satellitenempfang ein Ende des analogen Zeitalters ab. Ein Großteil der Programme wird bereits digital ausgestrahlt, die wenigen verbliebenen analogen Transponder werden wahrscheinlich im Jahr 2012 abgeschaltet. Für die Antennenanlagen unserer beiden Häuser hat das Auswirkungen in unterschiedlicher Dimension, was vom Alter der installierten Kopfstationen abhängt.

Block A

Auch, wenn es im Block A offenbar unterschiedliche Auffassungen über die Programmliste der hauseigenen SAT-Antenne gibt, ist man dort mit der kürzlich erfolgten weitgehenden Umrüstung auf digitale Receiver in der Kopfstation im Vorteil. **Nur mehr sechs Programme laufen über die alte analoge Anlage.** Schlimmstenfalls müsste man also auf 6 der unterschiedlichen Auffassungen über die analoge Transponder abgeschaltet werden und man in keine zusätzlichen Digiteempfänger investieren will. Darüber wird zu gegebener Zeit eine Mehrheitsentscheidung herbeizuführen sein, auch über die dann gültige Programmliste.



Block C

Im Block C stellt sich die Situation etwas anders dar: die Anschaffung der SAT-Empfangskassetten erfolgte zu einem Zeitpunkt, wo Digitelemfang noch kein Thema war. **Alle 7 Receiver für 14 SAT-Programme sind daher noch analog,** nur die beiden Receiver für terrestrischen Empfang sind für DVB-T ausgelegt und damit digital.

Da ein einziger Receiver/Modulator (Einschubkassette für Kopfstation) rund EUR 1.200 für zwei Programme kostet, würde der komplette Ersatz der Analog-Kassetten mit rund EUR 8.400 zu Buche schlagen.

Nun gibt es aber gerade im Block C eine einmalige Möglichkeit, dieses Problem zu umgehen und gleichzeitig in den Genuss von noch mehr

Programmvierfalt (auch in HDTV) zu kommen: im Rahmen der thermischen Sanierung ist es möglich, in der Außenwandisolierung **in jede Wohnung** eine oder zwei direkte Satellitenleitungen zu legen. Leider haben mindestens zehn Miteigentümlern dafür bei der Befragung kein Interesse gezeigt.

Ich appelliere vor allem an jene, welche auch keinen Kabelemfang haben, sich das nochmals zu überlegen. Ich kann mir nämlich nicht vorstellen, dass sich nochmals eine Mehrheit dafür findet, die Kopfstation um teures Geld umzurüsten, wenn es billigere Alternativen mit mehr Nutzen gibt. Die absehbare Folge wäre, dass ab 2012 nur mehr die 4 terrestrischen Programme (derzeit ORF1,

ORF2, ATV und Servus TV) über die Hausantenne zu empfangen sind— und selbst die wären verzichtbar.

Die Kosten für den SAT-Verteiler/Verstärker und die Leitungsverlegung sind vergleichsweise minimal, lediglich die Anschaffung eines geeigneten SAT-Receiver wäre für den TV-Empfang zusätzlich notwendig.

Ein Nachteil dieser Empfangstechnik sei jedoch nicht verschwiegen: jedes Empfangsgerät braucht seine eigene Satellitenleitung und mehr als zwei Leitungen pro Wohnung kann ich mir eigentlich nicht vorstellen.

Wer es sich noch überlegt, kann sich gerne an mich wenden. Wenn es so weit ist, wird dann noch zu entscheiden sein, wo genau die Leitung in die Wohnung eintritt.

Thermische Sanierung Block C

Seit der letzten Ausgabe der Nachrichten gab es umfangreiche Aktivitäten, um das Bauvorhaben weiter voran zu treiben.

Die Ausschreibung der Hauptkomponenten der thermischen Sanierung ist abgeschlossen, parallel erfolgte die Finalisierung der konkreten Planungsarbeiten für die Pellets-Zentralheizung (siehe unten).

Die bisher vorliegenden Angebote lassen zumindest eine Einhaltung, wenn nicht sogar eine Unterschreitung der Kostenschätzungen erwarten.

Etwas kurios ist der Lokalauschein zur Erlangung eines Bescheides im Sinne des §7 Bauordnung (Nachbarschaftsrechte) abgelaufen:

Von Block B sind neben dem Hausverwalter, **der über keine Vollmacht der Eigentümergemeinschaft in Baurechtsangelegenheiten verfügt**, nur die Vertreter von 2 (in Worten: zwei) Wohnungen erschienen: Ehepaar Frei, wohnhaft in Droß bei Krems, aber mit Meldezettel der Gemeinde Maria Anzbach ausgestattet (Papier ist bekanntlich geduldig) und Herr

Ing. Böck, **Vater** eines Wohnungseigentümers des Blocks B, der selbst über gar kein Auto verfügt.

Diese Anwesenden machten sich aber große Sorgen darüber, ob und wie die Garagen zu benützen sind, wenn es Block C wagt, die eingezeichneten Parkplätze vor den Garagen als Lagerplatz zu beanspruchen.

Zum Glück hat der Sachverständige rasch durchschaut, worum es diesen Leuten wirklich ging, nämlich das Bemühen der Eigentümergemeinschaft Block C um ordnungsgemäße Erhaltung ihres Hauses mit fadenscheinigen Argumenten und penetranter Wichtigtuerei zu stören.



Umstellung auf Pellets-Zentralheizung

Die Planung der Pellets-Zentralheizung ist weitgehend abgeschlossen und wird demnächst bei der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht.

Die ursprünglichen Überlegungen zur Positionierung von Heiz- und Lagerraum wurden beibehalten, jedoch kommen jetzt voraussichtlich zwei Heizkessel á 60kW Leistung mit zwei Pufferspeichern á 1.500 l zum Einbau, um

eine ausreichende Energieversorgung sicherzustellen.

Um im Tankraum die Arbeiten für die Verlegung der Pellets-Einblasleitungen und die Umgestaltung in Kellerräume ungehindert durchführen zu können, wird im Ölzählerraum voraussichtlich vorübergehend ein Kunststofftank für eine provisorische Ölversorgung aufgestellt werden.



Das ging sogar so weit, dass Ing. Böck eine genaue Festlegung der Be- und Entladezeiten von Baufahrzeugen **im auszustellenden Bescheid** verlangt hat.

Der Hausverwalter wünschte allen Ernstes eine monetäre Entschädigung des Blocks B, die so in der Bauordnung gar nicht vorgesehen ist.

Ing. Frei hingegen wollte wissen, wer IHM des Schaden zahlt, sollte ER mit seinem Fahrzeug bei der Zufahrt zur Garage an bescheidgemäß gelagertes Material anfahren.

Ich glaube, dass dazu jeder weitere Kommentar überflüssig ist, die Mehrheit der WohnungseigentümerInnen des Blocks B scheint unserem Bauvorhaben zumindest nicht negativ gegenüber zu stehen, sonst hätte sie am Lokalauschein teilgenommen und sich entsprechend geäußert.

Wie und wann geht es weiter?



Sehr oft wurde mir in letzter Zeit diese berechtigte Frage gestellt. Ich gebe zu, manches hätte schneller gehen können und vielleicht könnten wir dann schon bauen.

Leider fehlt uns als unverzichtbare Voraussetzung für den Baubeginn noch die Zusicherung des Landes NÖ für die Förderung, bis jetzt haben wir nur eine Aktenzahl (bei den Sicherheitstüren ist das ja nicht anders). Ganz habe ich die Hoffnung noch nicht aufgegeben, dass heuer noch zumindest teilweise (z.B. mit dem Dach) begonnen werden kann, übers Knie brechen will ich aber auch nichts—vor allem will ich keine Bauverzögerung bis in den nächsten Winter riskieren.

Eine gute Seite hat diese Verzögerung jedoch voraussichtlich auch: nach der sehr positiv verlaufenen Erstbesichtigung durch die zuständige Förderstelle hat sich herausgestellt, dass mit dem neuen Fördermodell 2010 mit ziemlicher Sicherheit sogar eine noch höhere Förderung lukriert werden kann, nämlich 100% statt bisher maximal 90% der Gesamtbaukosten. Wenn es sich rechnet, könnten wir damit ohne Erhöhung der angekündigten monatlichen Mehrbelastung eventuell eine thermische Solaranlage mit der Pelletszentralheizung verknüpfen.

Wenn sich aber herausstellt, dass sich eine Solaranlage nicht amortisiert, würde die prognostizierte mo-

natliche Mehrbelastung durch die höhere Förderung sogar sinken.

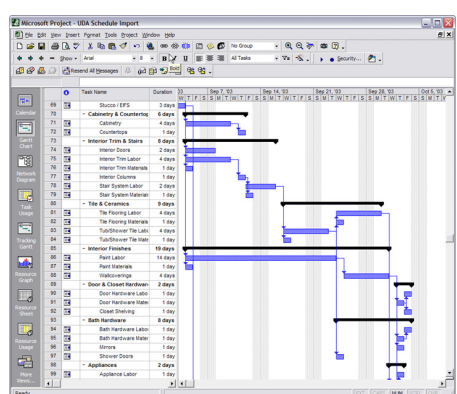
Schlimmstenfalls verzögert sich die Zusicherung bis Herbst 2010, was einen realistischen Baubeginn—dann aber sicher und ohne Hektik—im Frühjahr 2011 bedeuten würde. Die Förderungskonditionen hängen vom Einreichdatum ab und bleiben uns auf jeden Fall gewahrt.

Ich bitte Sie um Verständnis für diese Situation, wir werden gemeinsam das Beste daraus machen.

Voraussichtlicher Arbeitsablauf

Es gibt mehrere voneinander grundsätzlich unabhängige Bauabschnitte:

- Dacherneuerung (+ Solaranlage) und oberste Geschoßdämmung
- Fenstertausch + Loggienverbau und Fassadendämmung
- Errichtung der Pelletsheizung und Kellerumbau
- Kellerdeckendämmung



Die Dacherneuerung ist relativ unabhängig von anderen Arbeiten, für den Rest bedarf es einer genauen Zeitplanung. Als Voraussetzung für den Kellerumbau und die Zwischenübersiedlung der betroffenen Kellerabteile (1/1, 1/2 und 2/1) ist der Kinderwagenabstellraum zu räumen. Ich ersuche daher alle, welche dort Gegenstände abgestellt haben, diese

rasch zu entfernen, sobald der Startschuss für diese Arbeiten fällt (kann auch erst 2011 sein).

Für Fenstertausch und Loggienverbauten wird es rechtzeitig einen Zeitplan geben, um deren Auswirkungen auf die jeweilige Wohnung besser einschätzen zu können.

Die daran anschließende Fassaden-

dämmung sowie die Dacherneuerung sollten weitgehend ohne Einfluss auf die Wohnungen erfolgen.

Da die Rohrleitungen der Pellets-Zentralheizung großteils an der Kellerdecke montiert werden müssen, wird deren Dämmung eher an das Ende der Sanierungsarbeiten rücken. Nützen Sie dennoch die verbleibende Zeit und bereiten Sie die Kellerabteile sukzessive auf die Arbeiten vor (z.B. Regale kürzen, wenn weniger als ca. 15 cm Platz bis zur Decke vorhanden ist).

Bitte achten Sie im Block C besonders auf Aushänge am schwarzen Brett, wo Sie entsprechende Ankündigungen über Termine und Abläufe finden werden.