

14.12.2010

Ausgabe 4



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Vorschau Betriebs- und Heizkosten 2011	2
Thermische Sanierung Block C	3
Sanierung der Außen- geländer u. Stiegen	4
Schneeräumung	4
Personalien	4
Nächste Hausver- sammlungen	4

Themen in dieser Ausga- be:

- Gedanken des Herausge- bers
- Wie teuer wird 2011
- Block C: aus Alt mach Neu
- Fester Halt ohne Rost
- Do-it-yourself- Winterdienst
- Unsere Neuen
- Ankündigung

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Das Jahr neigt sich langsam dem Ende zu und so ist es wieder einmal Zeit, Rück- schau zu halten und Ausblick zu geben, um Sie auf dem Laufenden zu halten.

Weitgehend unbemerkt ist ein besonde- res Jubiläum im Jahr 2010 an uns vorü- bergegangen: die Wassergenossenschaft „AQUA NOSTRA“ wurde mit Bescheid vom 21.02.1985 amtlich anerkannt und besteht daher seit nunmehr 25 Jahren. In diesen 25 Jahren haben wir uns durch die Eigenversorgung über EUR 60.000 an Wassergebühren erspart. Da die Verwal- tungs- und kleineren Wartungsarbeiten für die Genossenschaft von den Hausver- trauensleuten in Eigenregie und ehren- amtlich erledigt werden, fallen dafür so gut wie keine laufenden Kosten an.

Ein weiteres Jubiläum steht unmittelbar bevor: im Jänner 1981 war Block A be- zugsfertig und besteht daher im Jahr 2011 seit 30 Jahren.

Dass es in so langer Zeit auch Verände- rungen gibt, liegt auf der Hand. Einer- seits werden uns solche Veränderungen von außen aufgezwungen (durch Gesetze und Verordnungen, leider auch durch Nachbarn), andererseits sehen wir selbst manchmal Verbesserungspotenzial, das es zum Wohle der Gemeinschaft zu reali- sieren gilt.

Regeln, die noch 1981 gegolten haben, sind zum Teil schon überholt und so sind auch die Hausordnungen, vor allem die Anlagen dazu, immer wieder Änderun- gen unterworfen.

Es wird daher empfohlen, sich die Be- stimmungen der Hausordnungen von Zeit zu Zeit zu Gemüte zu führen. Vor allem bei der Vermietung von Wohnun- gen ergeht das dringende Ersuchen an die EigentümerInnen, den MieterInnen die aktuelle Hausordnung zur Kenntnis zu bringen und deren Einhaltung zu ver- langen, um ein ungestörtes und friedli- ches Zusammenleben zu ermöglichen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein friedvolles Weihnachtsfest sowie viel Glück, Gesundheit und Erfolg im Jahr 2011.



Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann



Vorschau Betriebs- und Heizkosten 2011

Die Kalkulation der Betriebs- und Heizkosten für 2011 ist abgeschlossen, folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. BETRIEBSKOSTEN

Bereits mit 01.10.2010 sind die Wassergebühren um knapp 6% gestiegen, die Müllgebühren steigen ab 01.01.2011 im selben Ausmaß. Da nicht in allen Bereichen so hohe Preissteigerungen erwartet werden, **steigen die monatlichen Betriebskosten-Akontierungen 2011 im Block C um ca. 2,7%, im Block A um ca. 2,9%** - dort schlagen sich zusätzlich die höheren Stromkosten durch die neue, erweiterte TV-Empfangsanlage mit +13% nieder. Ab 01.10.2011 steht eine Erhöhung der Wasserbereitstellungsgebühr (Grundgebühr) um 60% (!) bevor.

2. HEIZKOSTEN

Der Einkaufspreis für Heizöl betrug im Jahr 2010 einheitlich 0,75 EUR je Liter für alle Lieferungen. Die Kalkulation für 2011 wurde mit 0,80 EUR je Liter angesetzt— ob das reicht, wird sich im Laufe des Jahres zeigen.

Anders als die Betriebskosten, welche nach Nutzwertanteilen verteilt werden, erfolgt die Aufteilung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen, sodass Ihre individuellen Verbrauchsgewohnheiten im Zeitraum 12/2009-11/2010 in die Kalkulation Eingang gefunden haben. Lediglich in wenigen Fällen, wo mir eine gravierende Änderung der Verbrauchsgewohnheiten bekannt war, habe ich dar-

auf Rücksicht genommen. Wer meinen Appellen, sich bei hohen Verbräuchen um die Heizung und deren Einstellung zu kümmern, nicht Folge geleistet hat, wird auch 2011 hohe Akontierungen zu zahlen haben.

Besonderheiten nur für Block C:

Wie bekannt, soll die Öl-Etagenheizung durch eine Pellets-Zentralheizung ersetzt werden. Da der genaue Umsetzungszeitpunkt noch nicht feststeht, habe ich die Kalkulation für 2011 noch auf Heizölbasis erstellt, ein beabsichtigtes Guthaben von EUR 1.500 auf dem Heizkostenkonto im Jahr 2010, welches durch Einkauf einer Mindermenge entstanden ist, wird auf 2011 vorgetragen und soll zum Erstein-kauf von Pellets verwendet werden.

Die neue Heizanlage wird mit je einem Wärmemengenzähler pro Wohnung ausgestattet, die Auslesung und Abrechnung erfolgt zentral (vorerst weiterhin durch mich und daher kostenlos).

Nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz werden bei Zentralheizungen mindestens 25% der Wärmeenergiekosten (bei uns vor allem Pelletseinkauf) nach Flächenanteilen und 75% nach Verbrauchsanteilen aufgeteilt. Wir haben uns bei der Hausversammlung auf diesen Aufteilungsschlüssel geeinigt. Aufgrund der gemeinsamen Zählung werden wie bisher auch weiterhin 60% der Wärmeenergiekosten für Heizung und 40% für Warmwasser angenommen.

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 C

Der erfreuliche letzte Stand ist folgender:

Die **Zusicherung** des Amtes der NÖ-Landesregierung für die Förderung unseres Sanierungsvorhabens liegt endlich vor.

Ich habe Architekt Eigner noch gebeten, über eine **barrierefreie Gestaltung des Zuganges zur Stiege 3** nachzudenken, da dort die desolate Treppe ohnehin gänzlich erneuert werden muss und damit das Erdgeschoß ohne Hindernis erreichbar wäre. Die Gelegenheit ist günstig, eine nachträgliche Umsetzung—aus welchem Anlass auch immer—wäre sicher sehr kostspielig. Ob und wie das machbar ist, wird bei der bevorstehenden Hausversammlung berichtet, wo dann auch darüber abgestimmt werden kann.

Für die **Loggienverbauten** wurde



endlich eine Firma gefunden, welche die Verbauten so anbietet, dass eine durchgehende Wärmedämmung durch außen aufgesetzte Bauelemente gegeben ist. Etliche Firmen haben nur auf die Bodenplatten aufgesetzte Elemente angeboten, was erstens eine Verkleinerung der Loggien bedeutet und zweitens eine zusätzliche Dämmung der Plattenaußenkante erfordert hätte. Die Visualisierung einer möglichen Verbauungsvariante finden Sie hier:

Die Heizungsplanung wurde noch verfeinert und nach Lösungen gesucht, welche ein größeres Speichervolumen für die Wärmeenergie bieten. Weiters wurde darauf geachtet, dass die Leitungsführung die ursprünglich vorhandenen Kellerabteile möglichst wenig berührt.

Die grundsätzliche Funktionalität der Heizungsanlage sieht vor, dass über zwei (je nach Anforderung parallel oder abwechselnd betriebene) Pelletsheizkessel (je 60 kW Leistung) mit Solarunterstützung Heißwasser bereitet und in 6.000 Liter fassenden Speichertanks für die Versorgung des Hauses zur Verfügung gestellt wird. Für die Solaranlage werden 60 m² Solarpaneele auf den südseitigen Dachflächen aufgeständert montiert.

Vor- und Rücklauf der umlaufenden Wärmeleitung werden so dimensioniert, dass jeder Wohnung ausreichend Energie für den Betrieb der Wohnungsstation zur Verfügung steht.

Die Wohnungsstation versorgt thermostatgesteuert direkt die einzelnen Heizkörper, die Warmwasserbereitung mit Vorrangschaltung erfolgt entkoppelt über einen Wärmetauscher mit ca. 17 Litern Leistung pro Minute. Damit ist eine hygienisch einwandfreie dezentrale Warmwassererzeugung sichergestellt, die Probleme mit Legionellen, wie unlängst in einer Wohnhausanlage in Salzburg, von vornherein ausschließt.





Sanierung der Außengeländer und Stiege Block C

Die Sanierungsarbeiten wurden noch rechtzeitig vor Wintereinbruch erfolgreich abgeschlossen.

Das Zurücksetzen des Geländers entlang des Blocks C erfolgte einerseits, um dort ein leichteres Einparken zu ermöglichen, andererseits aber auch, um mit den neuen Ankerpunkten den Parkplatzrand zu sichern. Damit konnten die hässlichen Betonklötze, welche ohnehin keinen Halt mehr gaben, entfernt werden. Einer gärtnerischen Gestaltung dieser Böschung nach Abschluss der thermischen Sanierung steht nun nichts mehr im Wege.

KOSTEN zu Lasten Instandhaltungsfonds:
Stiege: ca. EUR 8.000,00 (nur Block C)

Geländer: EUR 3.809,30
davon Block A: EUR 1.652,86
davon Block C: EUR 2.156,44

Angesichts dieser nicht unbeträchtlichen Kosten wird höflichst ersucht, die Geländer schonend zu behandeln:

- kein darauf Herumturnen
- kein Ausklopfen von Teppichen, Schneebesen und Schneeschaukeln, etc.
- Kein geräuschvolles Entlangklopfen mit harten Gegenständen

Schneeräumung

In unserer Wohnhausanlage gibt es genau zwei Arten von Flächen, welche in der Verantwortung der EigentümerInnen vom Schnee zu befreien sind:

1. Parkplatz (wer einen hat)
2. Balkone

Gemäß Pkt. 1.8 der Hausordnungen sind die Balkone zur Vermeidung von Frostschäden stets schneefrei zu halten.

Auch das Schneefreimachen des eigenen Parkplatzes wäre für alle Parkplatzbesitzer angebracht, damit nicht bei Tauwetter und anschließend nächtlichem Frost trotz Räumung der Zufahrt dort oder am geräumten Nachbarparkplatz wieder Glatteis entsteht.

Diese Appelle richten sich auch an die EigentümerInnen nicht ständig bewohnter Wohnungen.

Personalia

Wir begrüßen als neue MiteigentümerInnen:

Im Block A: Frau SPRENGNAGEL Bettina (430/1/1—vormals Eder)

Im Block C: Familie MUSLII Jetmir und Bjondina (460/1/5—vormals Rzhacek)

Nächste Hausversammlungen

Für Block C steht noch im Jänner oder Februar 2011 eine Informationsveranstaltung zum Sanierungsvorhaben auf dem Programm.

Die satzungsmäßig vorgesehene Genossenschaftsversammlung der Wassergenossenschaft „AQUA NOSTRA“ und gemeinsame Eigentümerversammlung von Block A und C findet nach der Jahresabrechnung 2010 frühestens im April 2011 statt.

EINLADUNGEN ZU BEIDEN VERANSTALTUNGEN ERGEHEN GESONDERT

