

19.09.2011

Ausgabe 7



## In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Baumängel Block A	2
Thermische Sanierung Block C	2-4
SAT-Empfang Block C	4
Parkordnung	5
Neue Hausordnung C	5
Heizkosten 10-12/2011	6
Sanierungsscheck Bl. C	6
Altstoffsammelzentrum NEU	6
Personalien	6

### Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Bauzustand Block A
- Block C: aus Alt mach Neu
- Bedienungsanleitungen neue Anlagen Block C
- Besucher-PKW bitte draußen bleiben
- Teures und billiges Heizen
- Altstoffe ziehen um
- Unsere Neuen

## Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Mit großer Erleichterung und auch ein wenig Stolz schreibe ich diesmal an der aktuellen Nachrichten-Ausgabe: der Großteil der Sanierungsarbeiten am Block C ist abgeschlossen und wahrscheinlich nicht nur mir fällt deshalb ein großer Stein vom Herzen.

Nach einer Umbauzeit von viereinhalb Monaten steht Block C wie neu da und ich wurde tatsächlich von Ortsfremden schon gefragt, ob das ein Neubau sei.

Zugegeben: ich hatte manchmal Bauchweh, ob alles gut gehen wird. Vor allem die Heizung machte mir Kopfzerbrechen und dabei primär die Frage, ob sämtliche Bohrungen durch die diversen Wände und Decken ohne Hindernisse möglich sein werden. Aber schließlich ist alles gut gegangen, die neue Heizung läuft weitgehend problemlos und der Solarertrag an strahlenden Sonnentagen reicht aus, um das ganze Haus mit Warmwasser zu versorgen, ohne auch nur ein einziges Pellet zu verbrennen. Am 17.9.2011 wurde bei der Solarleistung bereits die Summe von 3 Megawattstunden überschritten. Die anfangs mit ein wenig Argwohn betrachteten Wohnungsstationen erweisen sich bis jetzt als taugliche Alternative zu den bisherigen dezentralen Warmwasserspeichern und arbeiten noch dazu weitgehend geräuschlos.

Nach anfänglicher Kritik an den ausgewählten Farbmustern findet nun auch das neue Außendesign des Hauses überwiegend Zustimmung, die neue LED-Außenbeleuchtung ist dabei nur der Tupfen auf dem i. Wir alle warten schon gespannt darauf, dass der letzte Gerüstteil entfernt wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Mühen gelohnt haben und ich möchte mich ausdrücklich dafür bedanken, dass Sie alle die mit der Baustelle verbundenen Nachteile so lange und mehrheitlich geduldig ertragen haben.

Für mich bedeutet das nahende Ende der Sanierung des Blocks C eine langsame Rückkehr zu einem normalen Alltag mit ein wenig längerem Schlaf, weniger Treppenläufen und einem etwas größeren Aktionsradius als in den letzten vier Monaten. Die Computertastatur, die inzwischen bei rund 300 geschriebenen E-Mails allein in diesem Jahr hält, wird auch ein wenig geschont, lediglich die Heizkostenabrechnung für den Block C ist noch auf neue EDV-Beine zu stellen.

Für die Zukunft wünsche ich allen MitbewohnerInnen ein umweltfreundliches Energiesparen im Block C!

Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann

## Baumängel im Block A



Aufgrund von Klagen über Schimmelbildung an den Wänden in einzelnen Wohnungen im Block A wurde ein Sachverständigengutachten zum Bauzustand von Block A eingeholt. Das ernüchternde Ergebnis: Netzung samt Spachtelung

und Putz der Fassade haben sich teilweise vom Styropor gelöst, das darunter liegende Durisol-Mauerwerk ist durchfeuchtet und die Dämmung der obersten Geschosdecke ist unzureichend. Das alles begünstigt Schimmelbildung an exponierten Stellen. Die Empfehlung aus dem Gutachten lautet: Verbesserung der

Wand und Deckendämmung wie im Block C.

Dazu kommen aktuell erblindete Fenster mit Schwitzwasserbildung zwischen den Isolierglasscheiben, was ebenfalls auf eine drastische Reduzierung der Dämmwerte hinweist.

Bei der laufenden Abstimmung wurde mehrheitlich entschieden, nun doch einen Energieausweis und eine Thermografie erstellen zu lassen, um eine fundierte Basis für weitere Entscheidungen über Maßnahmen zur Verbesserung des Bauzustandes von Block A zu gewinnen. Da eine Thermografie erst in der kalten Jahreszeit erstellt werden kann, ist mit weiterem Entscheidungsbedarf erst Anfang 2012 nach Vorliegen der Ergebnisse zu rechnen.

## Thermische Sanierung Block C fast abgeschlossen

An dieser Stelle gibt es zum Thema nicht mehr viel zu berichten: die meisten Arbeiten sind abgeschlossen, die Kellerdecken werden gerade gedämmt, die Loggien stehen unmittelbar vor der Fertigstellung, die Außenstiegen folgen demnächst. Die Rolläden werden laufend und montiert.

Abschließend wird noch der ehemalige Öltankraum zu Kellerräumen umgebaut, der Ölzählerraum wird der neue Hausraum mit der Auslesestation für die Wärmezähler, danach erfolgt die Dämmung der Kellerdecken in Stiege 1. Für die Behebung der von Ihnen gemeldeten kleineren Mängel und Restarbeiten in den Wohnungen erfolgen die Terminvereinbarungen individuell direkt zwischen den beauftragten Firmen und Ihnen als EigentümerIn bzw. MieterIn, die Kontaktaufnahme erfolgt durch die beauftragten Firmen.

## Bedienungsanleitung 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.

Die Wartung der Geräte erfolgt einmal jährlich (erstmalig 2012) und wird zentral organisiert. Die dafür vorgesehenen Service- und Wartungshefte werden zentral verwahrt und wurden/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.**

Die Regelung der Raumtemperatur in der Wohnung erfolgt primär durch den Raumthermostat im Referenzraum (in der Regel das Wohnzimmer). Sinkt dort die Raumtemperatur unter den am Thermostat (siehe unten) eingestellten Wert, schaltet sich der Heizkreislauf ein, die Wohnungsstation leitet Heißwasser aus dem Hauptstrang in den Heizkreislauf der Wohnung, bis die gewünschte Temperatur wieder erreicht ist. **Das im Referenzraum am Heizkörper montierte Ventil sollte daher immer ganz geöffnet (bei Thermostatkopf Stellung 6) sein**, da sonst die am Raumthermostat eingestellte Temperatur dort nur verzögert erreicht wird und eventuell andere Räume überhitzen.

Die Thermostatköpfe—so vorhanden—an den anderen Heizkörpern können zur individuellen Regelung der Raumtemperatur im jeweiligen Raum verwendet werden (0 = kalt bis 6 = Maximum, z.B. Schlafzimmer = 3, Wohnzimmer = 4, Badezimmer = 5). In der kalten Jahreszeit sollten alle Heizkörperventile während des Lüftens geschlossen werden, um unnötigen Energieverlust zu vermeiden.

Wenn Sie verhindern wollen, dass sich die Heizung in der Übergangszeit beim morgendlichen Lüften unnötig einschaltet, drehen Sie den Raumthermostat außerhalb der Heizperiode auf 5 Grad (Minimum).

## Bedienungsanleitung Raumthermostat

### 6. Bedienung

#### 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

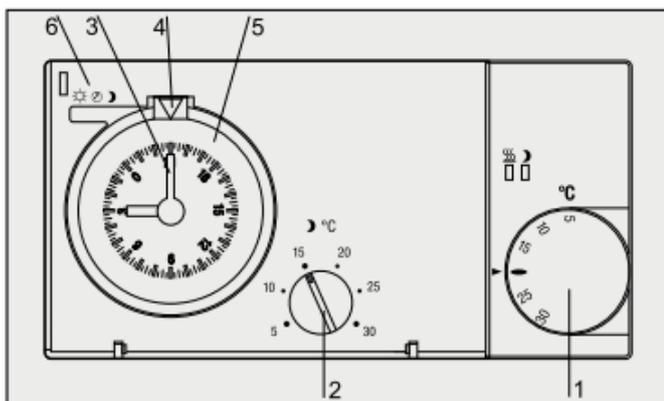
- 3** Durch Auflegen eines Fingers auf die Zeigerscheibe (3) und Drehen in beliebiger Richtung, kann die Uhrzeit eingestellt werden.
- 4** Der Pfeil (4) zeigt auf die Uhrzeit.

#### 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



## Bedienungsanleitung Sprechanlage

### Innenstelle:

Am unteren Rand der Innenstelle befindet sich ein Schiebschalter, mit dem die Lautstärke des Tonrufes eingestellt werden kann.

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.

### Neue Funktion: RFID-Türöffner

Das kleine schwarze Kästchen neben der Außenstelle ist der RFID-Leser für den Schlüsselchip: den Chip unmittelbar vor das rote Licht am Leser halten, bei Erkennen ertönt ein Piepston und das Licht wechselt kurz von rot auf grün. Die Verwendung des Schlüssels zum normalen Aufsperrern ist selbstverständlich immer möglich

**Die motorische Öffnung der Türverriegelung dauert ein paar Sekunden, danach ertönen zwei kurze Piepstöne, erst dann lässt sich die Tür von außen öffnen (auch bei Verwendung des Schlüsselchips). Bitte nicht vorher gewaltsam an der Tür ziehen und auch BesucherInnen entsprechend informieren.**

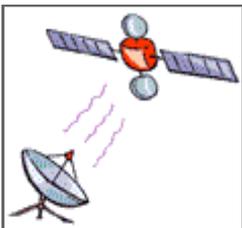


## RFID-Chips für Block C

Alle „schlüselfähigen“ Bewohner des Blocks C erhalten in den nächsten Tagen RFID-Chips in Form eines Schlüsselanhängers, mit denen am Leser neben der Außenstelle der Gegensprechanlage eine Entriegelung der Eingangstür ausgelöst werden kann.

Um Datenschutzbedenken gleich von vornherein auszuräumen: es erfolgt keinerlei Erfassung und/oder Aufzeichnung der Verwendung der RFID-Chips. Dennoch wird bei der Ausgabe der Chips die darauf angeführte Nummer einer Wohnung zugeordnet. Das dient einzig und allein dazu, im Fall eines Verlustes des Chips diesen aus dem System zu löschen und daher untauglich zu machen. Grundsätzlich sind die Anhänger genauso sorgfältig zu verwahren wie Schlüssel und ein Verlust ist zu melden.

Beim Anbringen am Schlüsselbund ist darauf zu achten, dass der Chip nicht zwischen den Schlüsseln zu liegen kommt, da dies die Erkennung am Leser erschwert.



## SAT-Empfang im Block C

Im Block C wurden insgesamt ca. 1.500 m Antennenkabel verlegt, mit denen die Signale der Satelliten-Antenne auf 30 bestellte Anschlüsse verteilt werden. Zu empfangen sind damit die Orbitalpositionen 19° Ost (Astra) und 16° Ost (Eutelsat) mit weit über 1.000 Sendern, die allerdings teilweise verschlüsselt sind. Zum Empfang der verschlüsselten Sender sind Smart-Cards erforderlich, auch für den ORF, der nur terrestrisch und im Kabel, nicht aber über Satellit frei zu empfangen ist.

Die Fa. Ritzengruber—als ständig am Bau anwesende Firma—war nur beauftragt, die Kabel im Zug der Fassadenarbeiten zu verlegen, nicht aber die Anschlüsse herzustellen. Dafür hatten Sie Gelegenheit, bei der Fa. Müller eine gesonderte Bestellung abzugeben oder das selbst zu organisieren bzw. zu erledigen. Bitte legen Sie aber nur Hand an, wenn Sie mit der Materie einigermaßen vertraut sind. Andernfalls könnten eventuell Schäden an der SAT-Kopfstation oder an Ihren Empfangsgeräten entstehen. Vermeiden Sie vor allem Kurzschlüsse zwischen Innen- und Außenleiter an den offenen Kabelenden.

Bei der Programmierung der SAT-Receiver ist unbedingt darauf zu achten, dass beide zu empfangende Satelliten in der Grundkonfiguration des Receivers angegeben werden (DiSEqC einschalten), da es sonst zu Empfangsproblemen kommt.

Der Mehrpreis für die SAT-Verteilung in der Kopfstation liegt wie angekündigt bei knapp über 30 EUR pro Anschluss, jedoch schlagen die Kabel und vor allem deren zeitintensive Montage doch höher als erwartet zu Buche. Ein Anschluss kostet daher **einmalig EUR 225,00** und dieser Betrag wird **je installiertem Anschluss** seitens der Hausverwaltung **in den nächsten Wochen in Rechnung gestellt** werden.

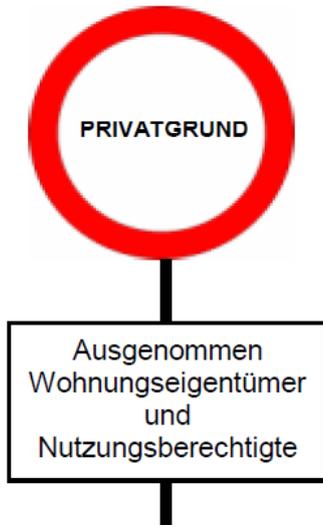
### Impressum

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)



## Parkordnung

Zur Erinnerung und auch für unsere neuen MitbewohnerInnen nachstehend der Punkt 6.8 der Hausordnungen:

*Die Benützung der gekennzeichneten Parkplätze ist nur jenen Wohnungseigentümern gestattet, die grundbücherliche Eigentümer derselben sind. Außerhalb der nummerierten Flächen ist das Halten und Parken von Fahrzeugen aller Art grundsätzlich verboten, vor dem Stiegenabgang zu Block C ist nur kurzzeitiges Halten zu Ladezwecken sowie zum Ein- und Aussteigen mobilitätseingeschränkter Personen erlaubt. Besucher sind anzuhalten, ihre Fahrzeuge außerhalb der Wohnhausanlage abzustellen.*

Bitte unterlassen Sie nach der Räumung der Baustelle auch das wiederholt beobachtete Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück von Block B.



## Neue Hausordnung Block C

Wie bei der letzten Eigentümerversammlung angekündigt, musste die Hausordnung des Blocks C unter anderem wegen der Heizungsumstellung geändert werden. Weiters wurden Bestimmungen eingefügt, für welche bei der letzten Eigentümerversammlung ein Mehrheitsbeschluss zustande kam.

Die neuen bzw. geänderten Bestimmungen finden Sie in folgenden Punkten:

- 1.9 Rauchverbot im Stiegenhaus und in den Allgemeinräumen eingefügt
- 2.1 Wartungsvertrag Wohnungsstationen und „Bastelverbot“ an Heizung eingefügt
- 3.4—3.5 Freihaltung der Stiegenhäuser und Kellergänge neu geregelt
- 6.5 Verlust von RFID-Chips geregelt
- 6.8 Parkplätze: Ein- und Aussteigen mobilitätseingeschränkter Personen als Zufahrtsgrund eingefügt
- 6.11 (alt) Hausbriefkasten entfällt (hinkünftig Einwurfschlitze in allen Briefkästen)
- 6.11 (neu) Notkamine

Sie finden als MiteigentümerIn von Block C ein Exemplar der neuen Hausordnung in der Beilage, darüber hinaus steht die Hausordnung wie gewohnt auf unserer Homepage zur Verfügung.

**Die im Bastelraum im Zuge der Bauarbeiten abgestellten Gegenstände mögen bitte bis spätestens Mitte Oktober 2011 entfernt werden, wenn sich keine Verwendung mehr dafür findet (entsorgen oder im eigenen Keller abstellen).**

