

10.12.2011

Ausgabe 8



In dieser Ausgabe:

Editorial	1
Vorschau Betriebs- u. Heizkosten 2012	2
Technische Besonderheiten Block C	3
Sperrmüll-Hausabholung	3
Vorübergehende Wasserstörung Block A	3
Schneeräumung	4
Personalien	4
Nächste Hausversammlungen	4
Parkordnung	

Themen in dieser Ausgabe:

- Gedanken des Herausgebers
- Wie teuer wird 2012?
- Haustechnik Block C
- Sperrmüll als wiederkehrendes Ärgernis
- Schneeräumung Parkplätze und Balkone
- Unsere Neuen
- Hausversammlungen
- Parkordnung

Editorial

Sehr geehrte MiteigentümerInnen!

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns— nach mehr als einem halben Jahr Bauzeit ist die thermische Sanierung von Block C bis auf ein paar unbedeutende Kleinigkeiten vollendet. Die neuen Brieffächer haben leider eine längere Lieferzeit und die Rekultivierung der Grünflächen kann natürlich erst im Frühjahr erfolgen.

Eine erfreuliche Mitteilung habe ich von der Geschäftsführung unserer Hausverwaltung erhalten: diese reduziert die (bei regulärem Anspruch auf 5%) ursprünglich mit 3% festgesetzten Bauverwaltungskosten unter Berücksichtigung meiner Unterstützung vor Ort auf 1%, was einer veritablen Kosteneinsparung von rund 19.000 Euro entspricht. Ein tolles „Weihnachtsgeschenk“ für uns alle im Block C, herzlichen Dank dafür!

Hätte ich in meiner Funktion als Hausvertrauensmann einen Wunsch ans Christkind frei, würde ich mir wünschen, dass die Eigentümergemeinschaft im Block A mehr Eigeninitiative ergreift und mich nicht nur als Sekretär betrachtet, der auf Zuruf irgendwelche banalen Aushänge und Umfragen produziert, für die es dann neben mangelnder Beteiligung auch noch Kritik gibt.

Sollte es aufgrund der bevorstehenden Gutachten zu einem Entscheidungsbedarf hinsichtlich allfälliger Sanierungs-

maßnahmen am Block A kommen, wird es wohl eines größeren Interesses aller MiteigentümerInnen bedürfen, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Jede Verzögerung in der Entscheidungsfindung kostet Geld, bei Baumaßnahmen meist viel Geld.

Unter den derzeitigen Voraussetzungen und mit den negativen Erfahrungen der Vergangenheit kann ich mir kaum vorstellen, den Block A bei einer allfälligen Sanierung so zu unterstützen, wie ich es im Block C praktiziert habe.

Die Adventzeit wird oft auch als Zeit der Besinnung bezeichnet. Mögen sich alle MiteigentümerInnen im Block A auch Ihres Eigentums besinnen und sich für das Neue Jahr vornehmen, sich mehr als bisher dafür zu engagieren.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein friedvolles Weihnachtsfest sowie viel Glück, Gesundheit und Erfolg im Jahr 2012.



Ihr

Josef Mayer

Hausvertrauensmann

Vorschau Betriebs- und Heizkosten 2012



Die Kalkulation der Betriebs- und Heizkosten für 2012 ist abgeschlossen, folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. BETRIEBSKOSTEN

Bereits mit 01.10.2011 wurde die Wasserbereitstellungsgebühr (Grundgebühr) um 60% erhöht und wird daher 2012 voll wirksam. Mitte 2012 ist eine Erhöhung der Kanalgebühren um ca. 4% zu erwarten. Nur im Block C müssen die allgemeinen Stromkosten höher angesetzt werden, da vor allem die Aggregate der Zentralheizung (Förderschnecken, Umwälzpumpen, etc.) eine massive Erhöhung des Stromverbrauchs zur Folge haben. Im Gegenzug fallen allerdings die individuellen Stromkosten für die Umwälzpumpen der bisherigen Etagenheizung in den Wohnungen weg. Weiters ist die Heizungswartung zu berücksichtigen und hat die NÖ-Versicherung eine satte Erhöhung der Versicherungsprämie

aufgrund der Sanierung in Aussicht gestellt, die vorerst so berücksichtigt wird. Die Hausverwaltung wurde jedoch beauftragt, entsprechende Konkurrenzangebote einzuholen. **Aus den vorgenannten Gründen steigen die monatlichen Akontierungen der Betriebskosten 2012 im Block A um ca. 2,1%, im Block C um ca. 11,5%.** Ein zukünftiges Drohpotenzial stellt die im Rahmen der Sparpakete immer wieder diskutierte Erhöhung der Grundsteuer dar, die aber 2012 wohl noch nicht kommen wird.

2. HEIZKOSTEN Block A

Der Einkaufspreis für Heizöl betrug im Jahr 2011 durchschnittlich 0,92 € brutto je Liter. Die Kalkulation für 2012 wurde mit dem tagesaktuellen Preis von 0,97 € je Liter bei einer geplanten Einkaufsmenge von 12.000 Litern (9.700 € netto) angesetzt.

Anders als die Betriebskosten, welche nach Nutzwertanteilen verteilt werden, erfolgt die Aufteilung der Heizkosten nach Verbrauchsanteilen, sodass Ihre individuellen Verbrauchsgewohnheiten im Zeitraum 12/2010-11/2011 in die Kalkulation Eingang gefunden haben.

3. HEIZKOSTEN Block C

Im Block C wird erstmals die Umstellung auf Pellets-Zentralheizung zusammen mit der thermische Sanie-

rung voll wirksam. Bei einer geplanten Einkaufsmenge von 30 Tonnen Pellets um 6.300 € netto beträgt die Einsparung gegenüber der bisherigen Jahresverbrauchsmenge an Heizöl (ca. 16.000 Liter) knapp 6.700 € netto, also mehr als die Hälfte.

Nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz und der getroffenen Vereinbarung werden 25% der Wärmeenergiekosten (bei uns vor allem Pelletseinkauf) nach Flächenanteilen und 75% nach Verbrauchsanteilen aufgeteilt. Aufgrund der gemeinsamen Zählung werden wie bisher auch weiterhin 60% der Wärmeenergiekosten für Heizung (20% USt.) und 40% für Warmwasser (10% USt.) angenommen.

Aufgrund der schrittweisen Inbetriebnahme der Heizung und der Tatsache, dass bis Oktober noch verbrauchsrelevante Mängel (z.B. defekte Thermostate) die Messergebnisse verzerrt haben, wurde für die Akontierung des 1. Quartals 2012 nur der November 2011 als Basis herangezogen. Die Anpassung an den aktuellen Verbrauch erfolgt vierteljährlich. Eine seriöse Abschätzung des tatsächlichen Pellets-Jahresverbrauches ist erst nach dem Winter möglich und findet dann in den Anpassungen der Vorauszahlungen Berücksichtigung.

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

Technische Besonderheiten im Block C



Die **elektrischen Raffstores** der verbauten Loggien sind nunmehr mit einem Windsensor verbunden, der bei Windgeschwindigkeiten von über 50 km/h alle ausgefahrenen Raffstores automatisch einfährt. Erst, wenn die Windgeschwindigkeit für mehr als 30 Sekunden unter den eingestellten Schwellwert sinkt, lassen sich die Raffstores mit der Fernbedienung wieder ausfahren. Plötzliche Sturmböen (z.B. bei aufkommenden Gewittern) können unter Umständen vom Sensor nicht richtig erfasst werden. Diesfalls sollten die Raffstores zur Vermeidung von Schäden manuell eingefahren werden. Die ostseitige Wohnung 3/2 verfügt aufgrund der exponierten Lage über einen gesonderten Sensor direkt an den Lamellen.

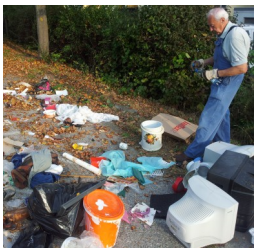


Die **Zentralheizung** ist zwar redundant ausgelegt, das heißt: alle wichtigen Komponenten sind doppelt vorhanden, dennoch gibt es bei Stromausfall weder Heizung noch Warmwasser, da dann die für die Wärmeverteilung notwendigen Umwälzpumpen zum Stillstand kommen und auch der Wärmetauscher in der Wohnung nicht dauerhaft heiß werden kann. Bei einem allgemeinen Stromausfall ist das Fehlen von Heizung und Warmwasser daher keine intern behebbare Störung.

Sperrmüll—Hausabholung



Ein Lindt-Hase und leere Gläser fallen sicher nicht unter den Begriff „Sperrmüll“. Neben Monitoren, TV-Geräten und sonstigem Elektroschrott, der ausdrücklich nicht bei dieser Art von Abfuhr entsorgt wird, fanden sich am 5. Oktober 2011 auch jede Menge Schuhe, Kleiderbügel und sonstiges Kleinzeug, das ohne weiteres im Restmüll, auch wenn wir nur Säcke hätten, Platz gefunden hätte.

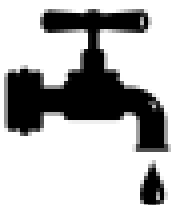


Wie immer in solchen Fällen hat es sich eine anonyme Minderheit sehr einfach gemacht, sich ihres Mülls zu entledigen, eine durchaus nicht anonyme Minderheit von MiteigentümerInnen (Eva Geber, Michael Lang und Josef Mayer) durfte sich danach um die Entfernung der Reste kümmern.

Ich habe mich in den letzten Jahren stets bemüht, von der Gemeinde Haltverbotstafeln zu bekommen, um genug Platz für den Sperrmüll zu schaffen. Ab sofort wird das nicht mehr geschehen, weil offenbar genug Platz dazu verleitet, alles dort hinzuwerfen, ohne viel nachzudenken.

Nach den Erfahrungen der Vergangenheit würde ich es sogar begrüßen, wenn —wie in anderen Gemeinden schon der Fall—die Hausabholung von Sperrmüll gänzlich entfiel. Zum Handkuss kämen dann allerdings jene, die keine Möglichkeit haben, ihren Sperrmüll zum Sammelzentrum zu transportieren.

Störung der Wasserversorgung im Block A



Der Wassermangel Anfang Dezember 2011 im Block A war auf eine fehlerhafte Elektroinstallation nach der Verlängerung von Stromleitungen im Zuge der Deckendämmung im Wasserraum zurückzuführen und konnte nach Entdeckung der Ursache kurzfristig behoben werden.



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. Beim Räumen der Parkplätze bitte den Schnee nicht auf die Sträucher am Parkplatrand zum Block A werfen.

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



Personalia

Wir begrüßen als neue MiteigentümerInnen im Block A:

Frau Mag. Isabella RITZENGRUBER (Wohnung 1/2, ehemals Pechoc)

Herrn Ing. Franz LEODOLTER (Wohnung 1/8, ehemals Weisz)



Nächste Hausversammlungen

Im Jahr 2012 stehen keine planmäßigen Versammlungen auf dem Programm, jedoch findet für Block C nach Vorliegen der Endabrechnung noch eine abschließende Informationsveranstaltung zum Sanierungsvorhaben statt.

Für Block A wird es eine außerordentliche Versammlung nach Vorliegen der Ergebnisse von Thermografie und Energieausweis geben. Dabei kann auch über das leidige Thema Baumschnitt diskutiert werden.

EINLADUNGEN ZU BEIDEN VERANSTALTUNGEN ERGEHEN GESONDERT



Zufahrt nur für
Eigentümer
von Block B

Parkordnung

Bitte beachten Sie nach dem Ende der Bauarbeiten am Block C, dass die Fläche vor den Garagen von Block B samt Parkstreifen nicht zu unserem Grundstück gehört und das Parken von Hausfremden (auf Block B bezogen) dort ausdrücklich und ausreichend beschildert unerwünscht ist. Der Duldungsbescheid, der ohnehin nicht für privates Parken gegolten hat, hat mit dem Ende der Bauarbeiten seine Wirksamkeit verloren.

Wiederholt wird darauf hingewiesen, dass es in unserer Wohnhausanlage keine über die zugewiesenen Parkplätze hinausgehenden Parkflächen gibt. Bitte weisen Sie Ihre Besucher an, außerhalb der Wohnhausanlage zu parken.