

Liebe MitbewohnerInnen,

die Themen „Instandhaltungsvorschau 2019“ und Mietenvorschreibung“ bilden den Schwerpunkt unserer aktuellen Newsletterausgabe, ergänzt um einige aktuelle Informationen:

Geplante Instandhaltungsmaßnahmen 2019ff im Wohnpark.....	1
A-Block.....	2
B-Block.....	2
C-Block.....	2
Geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Kaufpark.....	2
Mietenvorschreibung 2019.....	3
Wohnparkführungen.....	3
Sicherheitseinrichtungen und -bestimmungen in Alterlaa.....	3
Die nächsten Termine.....	4
MBR-Sprechstunden.....	4
Nächste Problemstoffsammlung.....	4
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	4

Geplante Instandhaltungsmaßnahmen 2019ff im Wohnpark

Weit über 5 Millionen Euro fließen planmäßig heuer in die Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnparks.

Ein großer Brocken davon in Maßnahmen, die die Allgemeinheit der Mieter nicht merken.

Dazu zählen u.a.

- haustechnische Erneuerungen (Austausch von div. Geräten und Einrichtungen, die nicht mehr sinnvoll repariert werden können oder den aktuellen Vorschriften nicht mehr entsprechen)
- Arbeiten in Wohnungen (Fenster- und Terrassensanierungen) bzw. an der Gebäudehülle

Eine **blockübergreifende Instandhaltungsmaßnahme** die wir alle merken werden, ist die Erneuerung der Rohrspirale in der Müllzentrale.

Betroffen davon ist die Müllabsaugung im gesamten Bereich – Wohnpark, Kaufpark, Ärztezentren, Schulen.

Die Arbeiten werden abschnittsweise durchgeführt, um die Stillstands Zeiten möglichst kurz zu halten. Im Idealfall gibt es keine Einschränkungen der Müllabsaugung.

In Vorbereitung ist die Erneuerung der Fäkal- und Regenwasserstränge. Dazu wird 2019 eine Probesanierung eines Strangabschnittes erfolgen (auf welchem Block ist noch offen). Basierend auf den Erfahrungen der Probesanierung erfolgt dann die Ausschreibung.

Wieder ein Projekt, das sich bei der Umsetzung über Jahre ziehen wird.

Sukzessive sind die Filteranlagen bei allen Hallenbädern zu erneuern. Auf A3/4 ist das bereits erfolgt.

Zu den **blockspezifischen Instandhaltungsmaßnahmen** zählen:

A-Block

Die Dachbadverglasung in beiden Dachbädern konnte, dank der günstigen Wetterbedingungen im Herbst, noch 2018 komplett erneuert werden.

Rechtzeitig vor Start der Dachbadesaison 2019 werden die Sitzmöglichkeiten erneuert und auf beiden Aufgangsseiten Möglichkeiten zum Aufhängen von Bademänteln angebracht.

Neue Sitzmöglichkeiten und Aufhängvorrichtungen werden auch auf den restlichen Dachbädern B und C angebracht.

Keine Ruhe auf den A-Dachbädern.

Die Zu- und Abflussverrohrung unter den Becken der Dachbäder ist komplett zu erneuern.

Die Dachbadsauna A steht zur Erneuerung an. Planung 2019, Umsetzung 2019/2020.

Im Bereich A1/2 Ost und West werden zwei zusätzliche Außenwasserhydranten für die Feuerwehr errichtet.

Die A-Tennishalle wird auf der Ostseite neu isoliert und abgedichtet (Terrassen und Fassaden).

B-Block

Der B-Block ist 2019 der „Instandhaltungskaiser“.

Das Hallenbad B 6/7 wird während der Dachbadesaison 2019 inkl. Saunabereichs generalsaniert.

In der B-Garage werden einige Brandschutzeinrichtungen erneuert. Dafür ist der Austausch von 8 – 10 Brandschutztoren erforderlich. An den restlichen Toren erfolgen Sanierungsmaßnahmen. Weiters wird die Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung, sowie in der A-Garage, erneuert.

C-Block

Hier steht die Erneuerung der Heizungsstrangventile am Programm.

Einige Bodenabsenkung über Jahrzehnte führte im C-Block dazu, dass sich undichte Stellen zwischen Lifthallen - und Wohnungszugangstüre und den anschließenden Wänden bildeten.

Vor allem auf C1/2. Diese Lücken gilt es aus Brandschutzgründen zu schließen.

In den Dachbädern sind die Elektroverteiler zu erneuern.

Geplante Instandhaltungsmaßnahmen im Kaufpark

Die Garage des Kaufparks steht, beginnend mit 2019, im Focus eines Erneuerungsschwerpunktes des Kaufparks.

Aus Brandschutzgründen sind eine Reihe von baulichen Maßnahmen und Nutzungsumwidmungen erforderlich.

Und so wie jedes Jahr, wird es zu ungeplanten Instandhaltungsarbeiten kommen und die eine oder andere geplante Maßnahme verschoben werden. Ende 2019 wissen wir mehr.

Mietvorschreibung 2019

Alle Jahre wieder flatterten sie vor Weihnachten ins Haus: die Mietvorschreibungen ab Jänner. Wir haben die Werte genauer unter die Lupe genommen.

Ein Vergleich der Miete ab Jänner 2019 im Vergleich zu Jänner 2018 zeigt folgendes Bild:

- Im A-Block schlägt sich die Lifterneuerung mit sinkenden Wartungs- und Stromkosten nieder. Gemeinsam mit der gesetzlichen Valorisierung der Grundmiete um € 0,05/m²/Monat und der Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages um € 0,06/m²/Monat ergibt dies ein Plus von knapp 0,8% bei der vorgeschriebenen Gesamtmiete.
- Im B-Block zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. Unterm Strich gibt's wieder ein Plus bei der vorgeschriebenen Gesamtmiete von knapp 0,8%.
- Im C-Block sind die Betriebs-, Lift-, Heizungs- und Warmwasserkosten leicht reduziert. Gemeinsam mit der Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages um € 0,10/m²/Monat ergibt dies ein Plus von knapp 0,75% bei der vorgeschriebenen Gesamtmiete.

Im Vergleich zur Mietvorschreibung August – Dezember 2018, ist die vorgeschriebene Miete in allen drei Blöcken geringfügig gesunken.

Wie hoch die Miete im Endeffekt wirklich sein werden, wissen wir 2020, sobald die Jahresabrechnungen 2019 vorliegen.

Dann steht fest, ob die Akontos bei den Betriebs-, Lift-, Heizungs- und Warmwasserkosten die tatsächlichen Kosten abdecken oder ob wir wieder eine Gutschrift erhalten.

Wohnparkführungen

Die beiden Wohnparkführungen im Jänner fanden wieder große positive Resonanz, was uns sehr freut. Folgendes neues Führungsangebot ist in Vorbereitung:

Sicherheitseinrichtungen und -bestimmungen in Alterlaa

Wichtiger Teil bei den jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen sind, bedingt durch Aktualisierung der Brandschutzbestimmungen, entsprechender Gesetze und Normen, diverse bauliche Nachrüstungen im Wohnpark und im Kaufpark unter dem Titel „Brandschutz und sonstige Schutzmaßnahmen“.

Dass viele dieser Einrichtungen den wenigsten BewohnerInnen bekannt sind, merken wir bei den Wohnparkführungen. Von der sinngemäßen Nutzung dieser Einrichtungen ganz zu schweigen. Dieses Wissensmanko, das im Ernstfall Leben gefährden kann, wollen wir gemeinsam mit der AEAG reduzieren.

Unter dem Titel „Ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ werden die wichtigsten Einrichtungen und deren widmungsgemäße Handhabung vor Ort gezeigt.

Die Vorarbeiten des Mieterbeirates und der AEAG dazu laufen.

Alle Interessenten für diese Führung können sich ab sofort auf eine Liste unter Angabe ihrer Kontaktdaten in der Kaufpark-Informationen setzen lassen. Info erfolgt sobald der Termin feststeht.

Die nächsten Termine

MBR-Sprechstunden

Samstag, 9. Februar 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall
Michaela Horvath, Stephan Palecek

Samstag, 16. März 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall

Nächste Problemstoffsammlung

Freitag, 22. Februar 2019 von 17:00 - 19:00 Uhr in der Erlaaer Schleife

Die nächste stationäre Problemstoffsammelstelle befindet sich am Meidlinger Markt (gegenüber von Ignazgasse 12) und hat wie folgt offen:

Mo - Fr: 16:00h - 18:00h

Sa 9:00h - 13:00h

Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter

- über die Homepage <https://mbr-alterlaa.at>
- einen Brief für den MBR in der Kaufpark-Info hinterlegen

Ihr Feedback, Mailadressänderungen, Newsletterstornos richten Sie bitte an:

mbr-newsletter@alterlaa.net