

Liebe MitbewohnerInnen,

Die Themenschwerpunkte des vorliegenden Newsletters sind

Aktuelle Entwicklungen rund um unsere Bäder.....	1
Wohnungsumbau.....	3
Fall 1: Sie nehmen einen Umbau ohne Genehmigung vor.....	3
Fall 2: Sie nehmen einen Umbau mit Genehmigung vor.....	4
Erste Sicherheitsführung im Wohnpark für BewohnerInnen am 10. Mai 2019.	4
Sicherheit in Alterlaa.....	5
Frühlingserwachen im Harry-Glück-Park.....	5
Allfälliges.....	6
Die nächsten Termine.....	6
Wohnparkführung, Thema Sicherheit.....	6
MBR-Sprechstunden.....	6
Nächste Problemstoffsammlung.....	6
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	6

Aktuelle Entwicklungen rund um unsere Bäder

Sowohl die Hallen- als auch die Dachbäder werden von vielen Bewohnern geschätzt.

Sie sind regelmäßig Objekt von diversen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Einige Arbeiten konnten heuer abgeschlossen werden oder sind Arbeitspensum für das laufende Jahr. Nachfolgend ein aktueller Überblick dazu.

Mit der Sommerbadesaison 2019 wird im **A-Block** in beiden **Dachbädern** eine Erneuerung sichtbar, die schon lange anstand: die Erneuerung der Windschutzverglasung.

Bei der alten Verglasung hatte sich über die Jahre durch eine chemische Reaktion des verwendeten Gießharzes ein sehr unschönes Erscheinungsbild gebildet. Bei der Überprüfung der bestehenden Stahlrahmenkonstruktion wurden weitere Korrosionsschäden festgestellt. Da eine Instandsetzung weder zielführend noch wirtschaftlich gewesen wäre, wurde eine Erneuerung zwischen AEAG und Mieterbeirat vereinbart, die in den letzten Monaten umgesetzt wurde.

Im Zuge dessen wurden auch neue Sitzbänke bei den Stiegenaufgängen zum Badebereich montiert, die zusätzlich Haken für das Aufhängen von Handtüchern und Bademäntel aufweisen.

Sie ersetzen die alten Sitzbänke, die aus baurechtlichen Gründen nicht mehr im Nahebereich der Windschutzverglasung montiert werden dürfen.



Diese Sitzbänke werden sukzessive auch auf den Dachbädern des B- und C-Blockes montiert.

Auf der Ebene der Liegeterrasse wurde in allen Dachbädern links vom Zutritt auf die Terrasse eine eigene Raucherzone eingerichtet (blauer Rasenteppich, Aschenbecher an der Wand). Die restliche Liegeterrasse soll damit rauchfrei werden.

Bitte keine Zigarettenstummeln über die Brüstung werfen! Herunterfallende Zigarettenstummeln können vom Wind in darunter liegende Loggien geweht werden und einen Brand auslösen.

Im Hallenbad A2/3 wurden die Stromsparmaßnahmen fortgesetzt: Umstellung auf LED-Beleuchtung im gesamten Bereich.

Die LED-Leuchtkörper haben einen bessere Ausleuchtungsgrad und eine längere Lebensdauer. Die Anzahl der Leuchtkörper wurde um 2/3 reduziert, die verbliebenen Leuchtkörper brauchen weniger Strom. Im Bereich, in dem die Infrarotkabine steht, wird nur mehr der Zugang zur Kabine beleuchtet. Im restlichen Bereich kann bei Bedarf zusätzliches Licht aufgedreht werden (Schalter links beim Zugang).

Die Umstellung auf LED-Beleuchtung in den weiteren Hallenbäder folgt.

Basierend auf behördlichen Vorschriften sind die Filteranlagen in **allen Hallenbädern** zu erneuern. Für 2019 sind 5 Hallenbäder geplant, die restlichen 2 folgen 2020. Die Umbauarbeiten werden in den Sommermonaten während der Dachbadesaison erfolgen.

In den Sommermonaten 2019 erfolgt die **Kompletterneuerung des Hallenbades B 6/7**. Details dazu demnächst.

Ebenfalls in Arbeit: die **Aktualisierung der Badeordnung und Infotafeln im Bad und vor den Bädern**, auf denen die wichtigsten Badeordnungspunkte festgehalten sind.

Zum Beginn der Dachbadesaison einige Punkte der Badeordnung zur Erinnerung:

- Die Nutzung unserer Bäder ist Mietern und den im Haus wohnenden Angehörigen des Wohnparks und max. 2 Besuchern pro Wohnung in Begleitung des Gastgebers gestattet. Bedenken Sie, wenn Sie Gäste einladen: Für Schäden, die durch Gäste entstehen, haftet der gastgebende Mieter.
- In allen Schwimmbädern besteht keine Badeaufsicht! Die Benutzung erfolgt auf eigene Gefahr. Daher darf – aus eigenem Interesse - aus Sicherheitsgründen das Schwimmbad nicht von einer Person alleine benutzt werden.
- Die Brausen in allen Badebereichen dienen zur Kurzreinigung vor und nach dem Schwimmen und NICHT für die ausführliche Kopf- und Körperdusche mit Shampoos und Duschgels.
Hintergrund: Shampoos, Duschgels und Seifen hinterlassen Rückstände auf den Bodenfliesen, die eine Rutschgefahr für Sie und nachfolgende Brausenutzer darstellen.
- Bei Unfällen bzw. Situationen, die Erste-Hilfe-Maßnahmen erfordern, sind alle Schwimmbadbenutzer, aufgrund des geltenden Strafrechts, zur Hilfeleistung verpflichtet. Die Hausverwaltung ist davon umgehend zu informieren. Im Dachbadbereich befindet sich im Zugangsbereich zur Dachterrasse ein Notruf zur Hausbetreuung, gleich neben dem Chip-Lesegerät. In den Hallenbädern ist dieser Notruf im Bereich des Technikerraumes installiert.



Zum Abschluss noch ein Hinweis auf einem Punkt der Badeordnung, der ziemlich am Ende der Badeordnung im Punkt 17 angeführt ist: „Bei Nichteinhaltung der Badeordnung und/oder bei Setzen von strafbaren Handlungen im Badebereich kann seitens der Hausinhabung/Hausverwaltung ein Verbot zur Benutzung des Badebereiches ausgesprochen werden.“

Unsere Nachfrage in der Hausverwaltung ergab, dass nicht nur dieser Punkt 17 im Fall des Falles, bei wiederholten und/oder schwerwiegenden Verstößen exekutiert wird. Gesetzeskonform werden Verunreinigung und Schäden im Badebereich den Verursachern bzw. den Mietern, die diese Verursacher den Zutritt zum Bad ermöglicht haben, verrechnet bzw. der Zutritt zu den Bädern gesperrt.

Dies ist im Sinne der Mehrheit der Bewohner, die sich an die geltenden Regelungen halten und nicht für Schäden anderer mitzahlen müssen.

Im eigenen Interesse: Machen Sie sich mit der Badeordnung vertraut und halten Sie sie ein. Nachzulesen im MieterInnenhandbuch ab Seite 19 und auch als Aushang in allen Bädern.

Wohnungsumbau

Egal ob bei Neubezug der Wohnung oder auch wenn man schon länger drinnen wohnt. Irgendwann wird das Thema Wohnungsumbau aktuell.

Unter Wohnungsumbau wird vieles verstanden: neue Möbel, neues Bad, neuer Bodenbelag, neue Beleuchtungskörper, Installation eines Klimagerätes, Verbau der Loggia ...

Umbaupläne mit dem Fokus auf neue Möbel oder Beleuchtungskörper sind alleinige Sache des Mieters.

Umbaupläne die Änderungen an den Wand-, Decken-, Bodenbereichen im Innen- und Außenbereich der Wohnung nach sich ziehen, bedürfen laut Mietvertrag (entspricht Mietrechtsgesetz MRG § 9) der Zustimmung des Vermieters.

Im MieterInnenhandbuch wird auf Seite 4 unter „Bauliche Änderung“ dazu wie folgt ausgeführt (Auszug):

„Vor der Verlegung eines nicht der Grundausstattung entsprechenden Bodenbelages (z.B. Parkett oder Laminat) sowie bei anderen baulichen Veränderungen (z.B. Nassräume) ist zunächst ein schriftliches Ansuchen an Ihre Hausverwaltung zu richten. Die Ausführung kann erst nach Erhalt unserer schriftlichen Zustimmung erfolgen.

...

Bitte bedenken Sie bereits im Vorfeld, dass die Genehmigung nur für die Zeit Ihres Mietverhältnisses gilt und daher bei einer späteren Rückgabe der Wohnung die Herstellung des ursprünglichen Zustandes gefordert werden kann bzw. die Kosten für einen Rückbau vorgeschrieben werden können.“

Was heißt das konkret? Wie wirkt sich das aus?

Fall 1: Sie nehmen einen Umbau ohne Genehmigung vor

Beispiel: Verlegen eines neuen Parkettbodens statt der Grundausstattung Teppichboden.

Im Anschluss beschwert sich der darunter wohnende Mieter bei der Hausverwaltung über Lärmbelästigung aus der oberen Wohnung. Man hört jeden Tritt.

Eine Überprüfung Ihres neuen Parkettbodens ergibt, dass keine bzw. keine ausreichende Trittschallmatte unter dem Parkettboden verlegt wurde.

In diesem Fall sind Sie verpflichtet auf Ihre Kosten, eine entsprechende Trittschallmatte nachträglich zu verlegen. Das heißt frisch gelegten Parkettboden raus, Trittschallmatte rein und dann wieder einen neuen Parkettboden verlegen.

Wenn sich der untere Mieter nicht beschwert, weil er vielleicht nur selten zu Hause ist oder nicht mehr so gut hört, heißt das noch lange nicht „alles paletti“. Ein neuer Mieter zieht in die untere Wohnung und der beschwert sich. Dann läuft das Prozedere mit dem verpflichtenden Austausch auf Ihre Kosten Monate/Jahre später ab.

Kein unterer Mieter hat sich beschwert. Sie ziehen aus. Bei der Wohnungsübergabe sieht die Hausverwaltung, dass ein nicht bewilligter Parkettboden mit nicht ausreichender Trittschallmatte verlegt wurde. Es werden Ihnen die Kosten für den Rückbau auf die Grundausstattung verrechnet. In der Praxis wird der entsprechende Betrag vom ursprünglich erlegten Finanzierungsbeitrag abgezogen.

Fall 2: Sie nehmen einen Umbau mit Genehmigung vor

Wieder das Parkettbodenbeispiel.

Sie halten sich an die Vorschriften hinsichtlich der Trittschallmatte. Solange Sie in der Wohnung wohnen gibt es aus diesem Titel keine Beschwerden.

Wenn Sie ausziehen, fällt ein genehmigter (!!) Parkettboden bei 3-monatiger Kündigungsfrist unter ablösepflichtige Investitionen, sofern Sie eine Rechnung eines konzessionierten Fachunternehmens vorlegen können. Über die Ablösehöhe entscheidet ein Sachverständiger. Für Investitionen, die über 10 Jahre alt sind, wird im Normalfall keine Ablöse festgesetzt (Ausnahme: Sicherheitstüren).

Weitere Details unter „Informationen zur Wohnungskündigung GESIBA und Alt-Erlaa“ Seite 4.
<https://www.gesiba.at/downloads>

Die Broschüre liegt auch in der Kaufpark-Info auf.

Achtung:

- Wurde ein Wohnungsumbau getätigt, der nicht in dieser Form bewilligt wurde, dann gilt der Umbau als nicht bewilligt.
- Achten Sie darauf nachweisen zu können, dass der Umbau von einem konzessionierten Fachunternehmen durchgeführt wurde (Auflage bei den meisten Umbauten) und diesem auch die Umbaubedingungen zur Kenntnis gebracht wurden. z.B. Hinweis im Auftrag, Rechnung, Wartungsverträge (z.B. bei Klimaanlage), Fotos

Das Formular „Ansuchen für eine Genehmigung“ ist in der Kaufpark-Info erhältlich.

In den folgenden Mieterbeiratsinformationen befassen wir uns mit anderen Praxisbeispielen rund um den Wohnungsumbau: Badrenovierung, Änderungen der Grundausstattung.

Erste Sicherheitsführung im Wohnpark für BewohnerInnen am 10. Mai 2019

Die gesetzlichen Bestimmungen bei Hochhäusern, wie dem Wohnpark Alterlaa, sind um Vieles enger und strenger als in anderen Wohnhausanlagen.

Für uns BewohnerInnen kann es lebenswichtig werden, die bestehenden Sicherheitseinrichtungen und deren widmungsgemäße Nutzung zu kennen.

Diese Einrichtungen, sowie die bestehenden Regelungen zur Vermeidung von Gefahrenpotentialen stehen im Mittelpunkt der 1. Sicherheitsführung für WohnparkbewohnerInnen am Freitag, den 10. Mai 2019.

Freitag, 10. Mai 2019 von 14:00 - 16:00 Uhr in der Kaufpark-Mall, vor der Bühne

Anmeldung in der Kaufpark-Information erforderlich!

Teilnehmerlimit von 20 Personen

Sicherheit in Alterlaa

Nachfolgend ein Bericht vom letzten Treffen mit Polizei, Sicherheitsdienst und Hausbetreuung.

Auch 2018 gab es eine gleichbleibend erfreuliche Sicherheitsstatistik für den Bereich des Wohnparks.

Im Gegensatz zu jenen Delikten die nicht WP-spezifisch sind, sondern überall vorkommen können, wie Ladendiebstahl oder Betrügereien durch Internetnutzung bis hin zu familiären Auseinandersetzungen, ist es im WP zu keinen für die persönliche Sicherheit im öffentlichen Raum relevanten Bedrohungen, wie z.B. Raub oder sexuell motivierten Übergriffen, gekommen.

Festzustellen ist auch, dass die vergleichsweise sehr geringe Kriminalitätsbelastung im Wohnpark in der vorbildlichen Zusammenarbeit von Hausbetreuung, Mieterbeirat und Sicherheitsdienst mit der Polizei begründet werden kann. Darüber hinaus leistet auch die Videoüberwachung einen sehr hohen Beitrag zur Aufklärung von Straftaten.

Auch im Fall der Diebstähle von Lenkrad-Airbags, bei denen es zu schweren Beschädigungen der PKW gekommen ist, wurden die hochwertigen Videoaufnahmen bereits der Polizei übermittelt.

Die Videoüberwachung der Dachbäder und der Garagen wird 2019 fertiggestellt werden. Kameras älterer Bauart werden in den Garagen sukzessive erneuert.

In diesem Zusammenhang wichtig: Vorfälle unverzüglich (!) in der Hausverwaltung, KP-Info melden. Ansonsten sind ev. Aufnahmen bereits gelöscht.

In der herbst- u. winterlichen Dämmerungszeit (16 - 21 h) sind Wohnungen im ersten Wohngeschoss gelegentlich Ziel von Einbrechern. Auch im Herbst/Winter 2018 konnten Einbrecher in solche Wohnungen eindringen, weil deren Mieter nicht/nicht ausreichend für sichere Loggia Türen und/oder abschreckende Beleuchtungstechnik gesorgt haben. Ein Einbruch wurde durch eine wirksame Zusatz-Verriegelung der Loggia Tür verhindert.

Die Polizei warnt vor aktuellen Delikten aus dem Bereich Trickbetrügereien. Die Internet-Kriminalität nimmt weiter zu. Aktuell sind der „Polizei-Kautions-Trick“ (nachfolgend „Enkeltrick“) und Erpressung nach Besuch von Partner-Single-Börsen ein zunehmendes Problem.

Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf den Aufenthalt von Jugendlichen in den Stiegenhäusern und im Kaufpark.

Frühlingserwachen im Harry-Glück-Park

Vielleicht haben Sie mitbekommen, dass einige Bäume gefällt wurden. Das muss von Zeit zu Zeit so sein. Genau genommen waren es 29 Bäume. Die Rodungen passieren natürlich nur in Absprache mit der MA 42. Die gleiche Anzahl wurde auch wieder neu eingepflanzt.

Das Saatgut für die Blumenwiesen wurde in den letzten Tagen ausgesät. Hoffentlich klappt es heuer mit der „Pannonischen Mischung“.

Anfang April wurde ein neues Hochbeet im Bereich B7 West angelegt und mit Kräutern und Beerenobst bepflanzt, unter anderem:

- Rosmarin
- Maggikraut
- Melisse
- Lavendel
- Erdbeeren
- Ribisel
- ...

Allfälliges

- Der Briefkasten im Bereich zwischen B1/2 Ost und der Außenwand des Kaufparks (bei der Firma Spar) wurde nach Wunsch von Mietern ummontiert. Er befindet sich nun rechts von der Trafik Kreuz im überdachten Bereich. Entsprechend der geltenden Bestimmungen wurde er niedriger montiert, damit auch Rollstuhlfahrer einwerfen können.
- Bei der Jahresabrechnung 2018 wird es wieder zu Gutschriften in allen drei Blöcken kommen. Ende Juni wissen wir Genaueres.

Die nächsten Termine

Wohnparkführung, Thema Sicherheit

Freitag, 10. Mai 2019 von 14:00 - 16:00 Uhr in der Kaufpark-Mall, vor der Bühne

Anmeldung in der Kaufpark-Information erforderlich!

Teilnehmerlimit von 20 Personen

MBR-Sprechstunden

Samstag, 18. Mai 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall

Renate Sagmeister, Sascha Faderny

Samstag, 15. Juni 2019 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall

Elisabeth Gesierich, Karin Sluzina

Nächste Problemstoffsammlung

Freitag, 24. Mai 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