

Liebe MitbewohnerInnen,

die Themenschwerpunkte des vorliegenden Newsletters lauten

Mängel- und Störmeldungen.....	1
Phase 1: die Mängel- bzw. Störmeldung.....	2
Phase 2: die Mängel-/Störungsbehebung.....	3
Geplante Instandhaltungsmaßnahmen 2020 im Wohnpark.....	3
A-Block.....	4
B-Block.....	4
C-Block.....	4
Mietvorschreibung 2020.....	4
U-Bahnlärmmessung.....	5
Die nächsten Termine.....	5
MBR-Sprechstunden.....	5
Nächste Problemstoffsammlung.....	5
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	5

Mängel- und Störmeldungen

Heute wollen wir ein Thema aufgreifen, das immer wieder zu Fragen und Klagen führt.

Sowohl seitens der Mieter als auch der Hausverwaltung: Mängel- und Störmeldungen.

Mängel- und Störmeldungen sind in einer Wohnhausanlage, die im 5. Jahrzehnt ihres Lebens steht und mit mehr als 3100 Wohnungen und vielen Allgemeinbereichen (indoor und outdoor) eine Fülle an Schadenspotential aufweist, eine normale Sache.

Dass nicht immer allen klar ist, wann welche Meldung in welcher Form am besten an die Hausverwaltung gerichtet werden, merken wir bei verschiedenen Mieterkontakten und bei den Wohnparkführungen für Mieter.

Wir haben daher mit der Hausverwaltung dieses Thema aufgegriffen und wie folgt präzisiert:

Phase 1: die Mängel- bzw. Störmeldung

WER?

Zuständig für die Meldung eines Mangels/einer Störung, ist derjenige, der den Mangel/die Störung merkt. Das sind zu weit mehr als 90% wir Mieter.

WIE?

Es ist zu unterscheiden

- Nach der Dringlichkeit der Behebung
 - Ist durch den Mangel/die Störung Gefahr in Verzug? Besteht rascher Handlungsbedarf?
z.B.: Sturzgefahr, Schäden durch eintretendes Wasser, starke Lärmbelästigung durch lose Teile (z.B.: Wind) etc.
Unverzüglich telefonisch den 24-Stundendienst unter 667-26-15/12 informieren.
Hebt kein Mitarbeiter ab, auf jeden Fall die Nachricht auf Band hinterlassen.
 - Exakte Angabe des Schadensortes (richtig: „in der Fluchtstiege auf B2 Ost im Stock xx“.
falsch: „in unserer Fluchtstiege“)
 - konkreten Schaden/konkrete Gefahr beschreiben
 - Kontaktdaten des Melders (Name, Wohnadresse, Telefonnr.)
 - Alle anderen Meldungen schriftlich.
- Nach der Natur der Anfrage
 - Ist die Meldung baulich/technischer Natur ist der rascheste Weg zur Behebung entweder die Meldung via Mängelzettel in der Kaufpark-Info oder per e-mail an office@aeag.at
 - Bei Anfragen/Meldungen an die Hausverwaltung stehen folgende Wege zu Verfügung:
 - persönlich zu den Öffnungszeiten der Hausverwaltung. Manche Fragen können auch in der Kaufpark-Info geklärt werden.
 - Schriftlich an office@aeag.at
 - Via Havis <https://www.gesiba.at/web/guest/havis>

Generell zur Nutzung von Havis und office@aeag.at:

- Havis ist das Hausverwaltungsinformationssystem der Gesiba. Mitteilungen landen zunächst in der Gesiba-Zentrale und erst im Anschluss in der Hausverwaltung der AEAG. Die Bearbeitung sowohl in der Gesiba als auch in der AEAG erfolgt zu den Bürozeiten. Havis ist vorrangig zur elektronischen Weiterleitung von wohnungsbezogenen Mitteilungen/Anfragen im Verwaltungsbereich gedacht.
- Mitteilungen an office@aeag.at gelangen direkt an die Hausverwaltung der AEAG vor Ort. Die Bearbeitung erfolgt zu den Bürozeiten. Die Mitarbeiter der Hausverwaltung können direkt persönlichen Kontakt zu den Technikern der Hausbetreuung aufnehmen.

WIE NICHT?

Bitte keine persönliche Mängelmeldungen an Mitarbeiter der Hausverwaltung, Hausbetreuung, Sicherheitsdienst, die in der Anlage unterwegs sind.

Die Mitarbeiter sind in einer bestimmten Angelegenheit unterwegs. Die Aufnahme von „Meldungen im Vorbeigehen“ zählt nicht zu ihren Aufgaben.

Phase 2: die Mängel-/Störungsbehebung

Die Geschwindigkeit der Behebung von Mängeln/Störungen hängt von der **Dringlichkeit**, der **Ersatzteilverfügbarkeit**, von den **Wartungsvereinbarungen** und weiteren **betrieblichen Rahmenbedingungen** ab.

Nachfolgend einige Praxisbeispiele:

- Fällt in einer Lifthalle eine Leuchte aus, dann ist die Behebung nicht dringend. Drei weitere Leuchten sorgen in der Lifthalle für ausreichende Beleuchtung. Spätestens nach dem nächsten Lastlauf (Testbetrieb der Notstromanlage) wird die kaputte Leuchte erneuert.
Fällt in einem Durchgang von der Lifthalle in die Garage eine Leuchte aus, dann ist es mäßig dringend. Die Fluchtwegbeleuchtung im betroffenen Durchgang und drei weitere Schleusen stehen zur Verfügung.
- Fällt ein Teil der Filteranlage eines Bades aus, dann muss das Bad solange gesperrt werden bis das erforderliche Ersatzteil vorliegt und eingebaut wurde.
- Fällt ein Lift am Wochenende oder zu Zeiten aus, an denen kein Mitarbeiter der Wartungsfirma vor Ort ist, dann ist es nicht dringend, weil ja noch drei weitere Lifte zur Verfügung stehen.
Fallen drei Lifte aus und es fährt nur einer: dann findet entweder gerade der Lastlauf statt (jeder letzte Montag im Monat) oder die Feuerwehr ist auf der jeweiligen Stiege im Einsatz. Bei Brandalarm ist die Nutzung der Lifte untersagt. Den fahrenden Lift braucht die Feuerwehr.
- Fällt/Fallen ein/mehrere Lifte unter der Woche aus, dann findet ev. gerade die Wartung durch die Wartungsfirma statt oder der TÜV führt seine regelmäßigen Überprüfungen durch. Beides kann mehrere Stunden dauern oder auch länger, wenn ein technischer Mangel entdeckt wird, der eine Reparatur erfordert.
Oder der Lift wird gerade gereinigt.
- Treten wiederholt dieselben Schäden auf (egal wo), dann ist des Öfteren ein Vandalen unterwegs.

Es gibt viele Gründe warum ein Mangel/eine Störung nicht gleich behoben werden kann.

Geplante Instandhaltungsmaßnahmen 2020 im Wohnpark

Über 6 Millionen Euro sind heuer für Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnpark geplant.

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

Die **zentrale Instandhaltungsmaßnahme**, die alle Gebäude in der Liegenschaft Alterlaa betrifft ist 2020 die **Modernisierung der Brandmeldezentrale** mit all ihren dazugehörigen Bestandteilen.

Dr. Maierhofer, der Wohnparkmanager, hat in seinem Beitrag in der Dezemberausgabe der WAZ einen Überblick über die verschiedenen Komponenten gegeben.

Bei diesem komplexen Unterfangen ist der laufende Betrieb inklusive der elektronischen Verbindung zur Feuerwehr jederzeit aufrecht zu halten. Voraussichtlicher Arbeitsbeginn noch im 1. Quartal 2020.

Die ursprünglich für 2019 geplante Probesanierung zu Erneuerung der **Fäkal- und Regenwasserstränge** (Abwasserrohrleitungen), musste auf 2020 verschoben werden. Es ist noch offen wann und in welchem Block diese Probesanierung erfolgen wird.

Nachfolgend die zusätzlichen blockspezifischen Instandhaltungsmaßnahmen:

A-Block

In beiden Dachbädern sind die Zu- und Abflussrohre, die unter den Schwimmbecken liegen, zu erneuern. Im Zuge dieser Arbeiten wird auch die Abdichtung und Wärmedämmung im Kollektor, welche sich unter den Becken befindet, erneuert.

Bis zum Beginn der Dachbadesaison 2020 soll die Dachbadsauna A2/3 erneuert werden. Sie kann dann im Temperaturbereich 80 - 100°C gebucht werden.

Die Hallenbadsauna B kann nach einem Gebrechen im Herbst 2019 nicht mehr mit vertretbarem Aufwand repariert werden.

Für die Hallenbadsauna C haben wir daher vereinbart, dass diese ebenfalls im Temperaturbereich 80 – 100°C gebucht werden kann. Die Umstellung soll zeitlich parallel zur Fertigstellung der Dachbadsauna A erfolgen.

Im Zuge dieser Gespräche haben wir für die Hallenbadsauna E auf A6/7 auch um eine Buchungsmöglichkeit im Temperaturbereich 80 – 100°C ersucht. Die Umstellung kann ebenfalls zeitlich parallel zur Fertigstellung der Dachbadsauna A erfolgen.

B-Block

Im Hallenbad B4/5 erfolgt der Filteraustausch in den Sommermonaten während der Dachbadesaison.

Nach der Dachbadesaison 2020 starten die Arbeiten an der Erneuerung der Dachbadsauna B1/2.

Die Zuluft-Rohre im Bereich B/Ost werden auf den Stiegen 3 - 8 aufgrund von aufgetretenen Mängeln demontiert. Sie waren für eine eigene Wohnungszuluft geplant, die nie in Betrieb genommen wurde. Die Bewilligung für die Demontage der Magistratsabteilung 19 liegt vor.

C-Block

Im Hallenbad C4 erfolgt der erforderliche Filter- und Folien austausch im Sommer während der Dachbadesaison.

Und so wie jedes Jahr, wird die eine oder andere ungeplante Maßnahme dazu kommen bzw. geplante Maßnahmen verschoben werden müssen.

Mietvorschreibung 2020

Wir haben uns wieder die Werte der Mietvorschreibungen genauer unter die Lupe genommen.

Ein Vergleich der Miete ab Jänner 2020 im Vergleich zu Jänner 2019 zeigt folgendes Bild:

- Im A-Block wurde das Akonto für die Betriebskosten leicht angehoben und die Verwaltungskosten gem. der jährlichen Anpassung der Entgelttrichtlinienverordnung des Wirtschaftsministeriums aktualisiert. Die Positionen „Kapitaldienst“ und „EVb“ bleiben gleich. Dies ergibt ein Plus von 1,46%.
- Im B-Block zeigt sich eine ähnliche Entwicklung: leichte Anhebung des Betriebskosten-Akontos, Aktualisierung der Verwaltungskosten. Durch eine leichte Senkung des Lift-Akontos ergibt dies ein Plus von 1,31%.
- Im C-Block wurde ebenfalls das Akonto für die Betriebs-, Lift- Heizungs- und Warmwasserkosten leicht angehoben und die Verwaltungskosten aktualisiert. Ein leicht gesunkenes Lift-Akonto und eine Anhebung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages um € 0,15/m²/Monat ergibt ein Plus von 3,22% bei der vorgeschriebenen Gesamtmiete.

Wie hoch die tatsächliche Miete sein wird, werden wir nach der Jahresabrechnung 2020 (ab Mitte 2021) sehen.

Die nächsten Termine

MBR-Sprechstunden

Samstag, 14. März 2020 von 10-12 Uhr in der Kaufpark-Mall
Friederike Harmuth, Renate Sagmeister

Samstag, 18. April 2020 von 10-12 Uhr in der Kaufpark-Mall

Nächste Problemstoffsammlung

Freitag, 21. Februar 2020 von 17-19 Uhr in der Erlaaer Schleife

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

Mo - Fr: 16-18 Uhr

Sa 9-13 Uhr

Freitag, 22. Mai 2020 von 17-19 Uhr

Freitag, 21. August 2020 von 17-19 Uhr

Freitag, 20. November 2020 von 17-19 Uhr

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