

OBJEKT: 1200 WIEN, Dresdnerstrasse 55-57

118.HVG HAUSVERTRAUENSLEUTEGESPRÄCH

Ort: Cafe Tina Datum: 11. Juni 2019 Uhrzeit: 17.00
Verfasser: SOZIALBAU / Huber Versand: 2.Juli 2019

Nächstes Hausvertrauensleutegespräch:

Ort: Cafe Tina Dienstag, 10. September um 17 Uhr

Anwesende: ST:TÜR
VERTRAUENSLEUTE: 10 23 PRUSA
2 15 WOHLSCHLAGER
2 14 AXMANN
11 2 LAZAREVIC
3 2 KAST (HB)
SOZIALBAU: HUBER

Umstellung des Waschküchenbezahlsystems auf NFC

Wie im vorigen Protokoll berichtet rät die Hausverwaltung an, dass derzeitige Bezahlsystem der Waschküche auf ein NFC taugliches System (Aufladung eines elektronischen Chips mittels Bankomatkarte) umzurüsten. Derzeit erfolgt die Bezahlung und Aufladung über ein sogenanntes NZR Gerät – diese Aufladestation ist bereits 17 Jahre alt. Die Produktion von NZR Geräten, sowie deren Ersatzteile wurde eingestellt. Die Hausverwaltung hat diesbezüglich entsprechende Angebote eingeholt. Als Bestbieter konnte die Firma ENIO ermittelt werden. Kostenpunkt der Umrüstung für beide Waschküchen exkl. MwSt. rund € 16.000.

Der Vertreter der Firma ENIO – Herr Weninger – war anwesend und erklärt die genaue Funktionsweise des NFC Bezahlsystems. Es wird ein Chip mit der Bankomatkarte aufgeladen und mittels des gespeicherten Guthabens (es werden keine Daten gespeichert nur das Guthaben) kann der Waschautomat betätigt werden. Der Chip muss nicht bei jedem Waschgang aufgeladen werden, dieser kann mit einem beliebigen Guthaben beladen werden. Das aufgeladene Guthaben ist nicht „verloren“ wenn es nicht verbraucht wurde. Es wird nur so viel abgebucht wie der Wasch bzw. Trockengang benötigt. Die Preise der Wasch- und Trockengänge bleiben wie bisher bestehen. Zukünftig kann auch eine minutengenaue Abrechnung erfolgen, was bedeutet wenn das Zeitguthaben verbraucht ist, muss nicht nochmals ein kompletter Waschgang aufgebucht werden, sondern es werden nur mehr die Minuten verbraucht, welche tatsächlich anfallen.

Die Umstellung der Waschküche wird frühzeitig mittels Schreiben angekündigt, ebenso wird es mehrere Einschulungstermine geben, an welchen die Firma ENIO die genaue Handhabung erklärt.

Erneuerung der allgemeinen Elektroinstallationen

Bei der letzten Hausvertrauensleutesitzung wurden, nach der Sitzung, im Beisein der Hausvertrauensleute sowie des Hausbesorgers die allgemeinen Elektroinstallationen begutachtet.

Anschließend wurde durch die Hausverwaltung das Gebäudetechnik und Planungsbüro Ringhofer & Partner GmbH beauftragt, eine Begutachtung der allgemeinen Elektroinstallationen vorzunehmen.

Herr Ing. Pusterhofer von der Firma Ringhofer & Partner ist zu Gast und berichtet die gewonnen Erkenntnisse aus der Überprüfung der Anlage:

Folgende Maßnahmen sind auf allen Stiegen unbedingt umzusetzen:

- Erneuerung der Steigleitung und Hausanschlusskasten
- Erneuerung Zählerverteiler und Allgemeinverteiler

Im derzeitigen Zustand ist es nicht möglich, für die Allgemeinbereiche der bestehenden Elektroanlage einen positiven E-Befund zu erhalten.

Seit einer Änderung im Jahre 2012 an der Elektrotechnikverordnung muss jedem Wohnungseigentümer die Möglichkeit gegeben sein, die Selbstablesung seines Stromzählers durchführen zu können. In diesem Bereich weist die derzeitige Elektroanlage die geforderte Laienbedienbarkeit nicht mehr auf. Die Vorzählersicherungen sind nicht gefahrlos zu bedienen und weisen nicht den notwendigen Berührungsschutz auf. Zitat Elektrotechnikverordnung „Elektrische Betriebsmittel und elektrische Anlagen innerhalb des gesamten Bundesgebietes sind so zu errichten, herzustellen, **instandzuhalten** und zu betreiben, dass ihre Betriebssicherheit, die Sicherheit von Personen und Sachen, ferner in Ihrem Gefährdungs- Störungsbereich, der sichere und ungestörte Betrieb anderer elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen gewährleistet ist.

Es besteht zwar ein sogenannter „Bestandschutz“ (aufgrund des Baujahres der Wohnhausanlage) kommt es jedoch zu einem Schadensfall, der auf den konsensgemäßen, aber nicht dem heutigen Stand der Technik entsprechenden Zustand des Gebäudes zurückzuführen ist, haftet die Eigentümergemeinschaft.

Weiters ist anzumerken, dass In Ihrer Wohnhausanlage im Falle eines Brandes ein Flüchten nur über das Stiegenhaus möglich ist. Aufgrund der derzeit gültigen brandschutztechnischen Bestimmungen ist es erforderlich, eine entsprechende Entrauchung des Stiegenhauses zu gewährleisten. Bei einem Eingriff in die Elektroinstallationen ist es daher sinnvoll, einen Antrieb und Steuerung an den Lichtkuppeln anzubringen – damit sich diese im Ernstfall Öffnen und ein ungehindertes Flüchten über das Stiegenhaus möglich ist.

Die derzeitige Kostenschätzung für die elektrotechnische Umrüstung sowie der Herstellung eines geeigneten Rauchabzuges auf allen Stiegen beläuft sich auf rund € 470.000 inkl. 10 % Mwst.

Die Arbeiten werden ausgeschrieben, in der nächsten Hausvertrauenssitzung werden die Ergebnisse der Ausschreibung vorgelegt.

Nässeintritte Dach

Auf der Stiege 12 und der Stiege 3 kam es zu Nässeintritten durch das Dach. Als Ursache hierfür konnte Materialermüdung bei der Dachabdichtung festgestellt werden. Da aufgrund des Alters des Daches damit zu rechnen ist, dass eine Sanierung des Daches in den nächsten Jahren erforderlich sein wird, werden die Kosten für eine Dachsanierung in die nächste Vorausschau aufgenommen.

Überschwemmung der Keller Bereich Stiege 5 – 9 inkl. Waschküche

Herr Kast berichtet, dass es am Donnerstag, dem 4. Juni 2019 zu einer Überschwemmung durch die Abwasserkanäle der Kellerbereiche und der Waschküche auf den Stiegen 5-9 kam. Die Ursache für die Überschwemmung lag darin das ein Kanaldeckel im Keller geöffnet und nicht mehr verschlossen wurde. Die Hausverwaltung wird versuchen eine geeignete Absperrvorrichtung für die Kanaldeckel zu finden.

Wir weisen eindringlich darauf hin, dass ein Öffnen der Kanaldeckel im Keller strengstens untersagt ist – dies führt zu Überschwemmungen in den Kellerbereichen!

Garagentore

Es wird berichtet, dass es immer wieder dazu kommt, dass vereinzelte Garagentore nicht schließen. Vermutet wird, dass dies an der Sonneneinstrahlung liegt, welche die Schließmechanismen der Tore beeinflusst. Die Hausverwaltung beauftragt die Firma Mewald mit der Prüfung.

Hauseingangstüren

Da die Hauseingangstüren zum einen Teil nicht ordentlich schließen, oder sich durch die Hitze ausgedehnt haben und am Boden schleifen, werden die erforderlichen Einstellarbeiten beauftragt.

Hausordnung – Abstellen von Fahrzeugen im Innenhof etc.

Aus gegebenem Anlass verweisen wir auf den § 4 Ihrer Hausordnung. Das Abstellen des Fahrzeuges im Innenhof der Anlage ist nicht gestattet, dies gilt auch für Reinigungstätigkeiten am Fahrzeug.