

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023



## Herzlich willkommen!

Dank an unser Hauspersonal  
für die weihnachtliche Gestaltung  
unserer Wohnanlage

## Tagesordnung

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der IG-Vorstandssitzung vom 27-09-2023
3. Bericht des Präsidenten
4. Beschlussantrag: PV-Anlage THS Wirtschaftlichkeitsberechnung (Beilage)
5. Beschlussantrag: Zusatz zum Verwaltungsvertrag (Beilage)
6. Beschlussantrag: Benutzungsregeln für das THS-Zentrum (Beilage)
7. Beschlussantrag: Fenstersanierung im Block 33 (Beilage)
8. Beschlussantrag: ZBV-Räume – Re-Use Initiative (Beilage)
9. Beschlussantrag: Aktion zur Verwertung der Fahrradleichen (Beilage)
10. Beschlussantrag: THS-Areal – Kennzeichnung Privatgrund (Beilage)
11. Beschlussantrag: Festlegung der IG-Mitgliederversammlung 2024
12. Weitere Berichte der Arbeitskreise
13. Termine
14. Allfälliges

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 1 – Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit



**Entschuldigt sind:**  
Günther Sternig

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 2 – Genehmigung der TO und Protokoll der letzten VS



Dank an die beiden Schriftführerinnen  
**Kathrin Kroneis** und **Kordulda Auer** für die  
Protokollerstellung und Aussendung der Einladung zur VS

- Genehmigung der Tagesordnung
- Genehmigung des Protokolls der IG-VS vom 27-09-2023

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Bericht des Präsidenten



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Wohnkosten (Jänner – November 2023 - Nettobeträge)

Beträge > 5.000 € berücksichtigt



		Vergleichszeitraum 2022
Hauspersonal	296.953 € /	260.251 €
Versicherung	156.833 € /	142.830 €
Liftwartung	144.864 € /	134.135 €
Hausverwaltung	114.127 € /	123.183 €
Kanalgebühr	113.103 € /	102.271 €
Müllabfuhr	84.648 € /	76.534 €
Stromkosten	83.654 € /	45.747 €
Grundsteuer	79.414 € /	79.414 €
Wasser	78.169 € /	85.860 €
Kleinreparaturen	20.814 € /	35.340 €
Brandsicherheit & Wartung	18.293 € /	15.208 €
Garagenreinigung, Urlaubsvertr.	10.520 € /	10.316 €
Liftnebenkosten	8.700 € /	6.561 €
Grünanlage	7.702 € /	18.258 €
Entrümpelung	1.990 € /	8.280 €
weitere Kosten (Kleinbeträge).....		
<b>BK Gesamtsumme</b>	<b>1.168.011 €</b>	<b>1.129.688 €</b>
<b>Heizkosten</b>	<b>1.073.384 € /</b>	<b>682.086 €</b>
<b>Sanierungskosten aus RRL</b>	<b>532.684 € /</b>	<b>861.976 €</b>

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Fernwärme – hohe Erwartungen an eine deutliche Tarifsenkung



Abo Account E-Paper Club Shop Gutscheine Trauerportal IebexundJetzt

Steiermark  Kärnten

MENÜ  SUCHE

STEIERMARK LEBEN SPORT

**KLEINE  
ZEITUNG**

GRAZ & UMGEBUNG

 WILHELM

WIRTSCHAFT >

Manfred Neuper  
und Thomas  
Rossacher

27. August 2023,  
11:07 Uhr

PREIS-REDUKTION

## Fernwärmepreis sinkt um über zehn Prozent, Heizkostenzuschuss bei 340 Euro

Energie Steiermark und Graz geben die Details zur Senkung der Fernwärmetarife bekannt: Mit 1. Oktober sinken die Tarife um 10,34 Prozent. Das Land Steiermark wiederum wird erneut 340 Euro an Heizkostenzuschuss gewähren.



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Fernwärme – Tarifänderungen der Energie Graz



**gültig ab 01-04-2022**

GRAZ ■ FERNWÄRME



### Fernwärmepreise

**gültig ab 1.4.2022**

Die Energie Graz GmbH & Co KG stellt zu den jeweils geltenden „Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wärme“ Wärmeenergie zu folgenden Preisen zur Verfügung.

Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus:

- einem Jahresleistungspreis für die Bereitstellung der thermischen Leistung,
- einem Arbeitspreis für die gelieferte thermische Arbeit und
- einem Messpreis für die Beistellung der zur Messung des Wärmeverbrauchs erforderlichen Messeinrichtungen.

Jahresleistungspreis Verrechnungsschlusswert in kW	€/kWh exkl. 20% USt.	€/kWh inkl. 20% USt.
1 – 1.250	17,00	20,40
1.251 – 2.500	15,95	19,14
2.501 – 5.000	14,35	17,22
5.001 – 10.000	12,76	15,31
10.001 – 20.000	11,15	13,38
20.001 – 30.000	9,55	11,46
über 30.000	8,68	10,42

Der Jahresleistungspreis richtet sich nach dem Ausmaß des im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Verrechnungsschlusswertes (kW) je Übergabestelle pro Kilowatt (kW).

Arbeitspreis	ct/kWh exkl. 20% USt.	ct/kWh inkl. 20% USt.
Arbeitspreis	8,7000	10,5360

Der Arbeitspreis ist der Preis für die an der Übergabestelle gelieferte thermische Arbeit je Kilowattstunde (kWh).

Messpreis für Zählertyp	DN	€/Monat exkl. 20% USt.	€/Monat inkl. 20% USt.
WZ 20	3/4"	6,10	7,32
WZ 25	25 mm	11,40	13,68
WZ 40	40 mm	12,50	15,00
WZ 50	50 mm	18,50	22,20
WZ 80	80 mm	18,80	22,56
WZ 100	100 mm	22,50	27,00
WZ 150	150 mm	58,00	69,60

Mit dem Messpreis wird die Bereitstellung der Messeinrichtung, deren Veranlassung, die Ablebung, die Veranlassung und die Aufbereitung der Messdaten für die Verrechnung abgegolten.

Die Energieabgabe beträgt 0,641 ct/kWh (exkl. 20% USt.), Stand 1.1.2020

Digitale Rechnungsbonus: Bezahlen Sie Ihre Rechnung schnell und bequem per E-Mail und erhalten Sie 12,50 Euro (exkl. 20% USt.) bzw. 15,00 Euro (inkl. 20% USt.) Lennig mit der nächsten Abrechnung. Voraussetzung dafür ist ein Abrechnungsjahr (CY) bis Ende März.

**gültig ab 01-12-2022**

GRAZ ■ FERNWÄRME



### Fernwärmepreise

**gültig ab 1.12.2022**

Die Energie Graz GmbH & Co KG stellt zu den jeweils geltenden „Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wärme“ Wärmeenergie zu folgenden Preisen zur Verfügung.

Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus:

- einem Jahresleistungspreis für die Bereitstellung der thermischen Leistung,
- einem Arbeitspreis für die gelieferte thermische Arbeit und
- einem Messpreis für die Beistellung der zur Messung des Wärmeverbrauchs erforderlichen Messeinrichtungen.

Jahresleistungspreis Verrechnungsschlusswert in kW	€/kWh exkl. 20% USt.	€/kWh inkl. 20% USt.
1 – 1.250	17,00	20,40
1.251 – 2.500	15,95	19,14
2.501 – 5.000	14,35	17,22
5.001 – 10.000	12,76	15,31
10.001 – 20.000	11,15	13,38
20.001 – 30.000	9,55	11,46
über 30.000	8,68	10,42

Der Jahresleistungspreis richtet sich nach dem Ausmaß des im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Verrechnungsschlusswertes (kW) je Übergabestelle pro Kilowatt (kW).

Arbeitspreis	ct/kWh exkl. 20% USt.	ct/kWh inkl. 20% USt.
Arbeitspreis	15,9133	19,0960

Der Arbeitspreis ist der Preis für die an der Übergabestelle gelieferte thermische Arbeit je Kilowattstunde (kWh).

Messpreis für Zählertyp	DN	€/Monat exkl. 20% USt.	€/Monat inkl. 20% USt.
WZ 20	3/4"	6,10	7,32
WZ 25	25 mm	11,40	13,68
WZ 40	40 mm	12,50	15,00
WZ 50	50 mm	18,50	22,20
WZ 80	80 mm	18,80	22,56
WZ 100	100 mm	22,50	27,00
WZ 150	150 mm	58,00	69,60

Mit dem Messpreis wird die Bereitstellung der Messeinrichtung, deren Veranlassung, die Ablebung, die Veranlassung und die Aufbereitung der Messdaten für die Verrechnung abgegolten.

Die Energieabgabe beträgt 0,300 ct/kWh (exkl. 20% USt.).

Digitale Rechnungsbonus: Bezahlen Sie Ihre Rechnung schnell und bequem per E-Mail und erhalten Sie 12,50 Euro (exkl. 20% USt.) bzw. 15,00 Euro (inkl. 20% USt.) Lennig mit der nächsten Abrechnung.

**gültig ab 01-10-2023**

GRAZ ■ FERNWÄRME



### Fernwärmepreise

**gültig ab 1.10.2023 bis 31.3.2024**

Die Energie Graz GmbH & Co KG stellt zu den jeweils geltenden „Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wärme“ Wärmeenergie zu folgenden Preisen zur Verfügung.

Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus:

- einem Jahresleistungspreis für die Bereitstellung der thermischen Leistung,
- einem Arbeitspreis für die gelieferte thermische Arbeit und
- einem Messpreis für die Beistellung der zur Messung des Wärmeverbrauchs erforderlichen Messeinrichtungen.

Jahresleistungspreis Verrechnungsschlusswert in kW	€/kWh exkl. 20% USt.	€/kWh inkl. 20% USt.
1 – 1.250	17,00	20,40
1.251 – 2.500	15,95	19,14
2.501 – 5.000	14,35	17,22
5.001 – 10.000	12,76	15,31
10.001 – 20.000	11,15	13,38
20.001 – 30.000	9,55	11,46
über 30.000	8,68	10,42

Der Jahresleistungspreis richtet sich nach dem Ausmaß des im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Verrechnungsschlusswertes (kW) je Übergabestelle pro Kilowatt (kW).

Arbeitspreis	ct/kWh exkl. 20% USt.	ct/kWh inkl. 20% USt.
Arbeitspreis	15,0000	18,0000

Der Arbeitspreis ist der Preis für die an der Übergabestelle gelieferte thermische Arbeit je Kilowattstunde (kWh).

Messpreis für Zählertyp	DN	€/Monat exkl. 20% USt.	€/Monat inkl. 20% USt.
WZ 20	3/4"	6,10	7,32
WZ 25	25 mm	11,40	13,68
WZ 40	40 mm	12,50	15,00
WZ 50	50 mm	18,50	22,20
WZ 80	80 mm	18,80	22,56
WZ 100	100 mm	22,50	27,00
WZ 150	150 mm	58,00	69,60

Mit dem Messpreis wird die Bereitstellung der Messeinrichtung, deren Veranlassung, die Ablebung, die Veranlassung und die Aufbereitung der Messdaten für die Verrechnung abgegolten.

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Fernwärme - Energieträgerzusammensetzung



### Brennstoffmix der Fernwärmeaufbringung

Für das Fernwärmesystem Großraum Graz ergibt sich nachstehende prozentmäßige Aufschlüsselung des eingesetzten Brennstoffes an der Wärmebereitstellung für das Kalenderjahr 2022:

Fernwärmeaufbringung Großraum Graz	Eingesetzter Brennstoff	Anteil an Wärmebereitstellung [%]		
		2022 <sup>x1)</sup>	5 - jähriger Durchschnitt (2018 - 2022)	10 - jähriger Durchschnitt (2013 - 2022)
Hocheffiziente Kraftwärmekopplung (KWK) und Abwärme	Erdgas, Abwärme	47,2%	56,9%	68,8%
Erneuerbare Energie	Biomasse, Solarthermie, Strom erneuerbar für Wärmepumpe, Power to Heat	3,3%	2,5%	1,7%
Fossile Energie	Erdgas, Heizöl Extraleicht	49,5%	40,6%	29,5%
Sonstige Energieträger	Strommix Österreich	0,0%	0,0%	0,0%

<sup>x1)</sup> Werte unter Berücksichtigung der besonderen betrieblichen Umstände bei der Bereitstellung der Abwärme von Sappi/BWS (Umstellung auf Biomasse-Kessel)

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3 Strom / Fernwärme – Tarife – Übersicht (netto)



## Stromtarif Energie Graz – Allgemeinstrom THS (Energiepreis)

2022:	7,500 Cent/kWh (netto ohne Netzgebühr, Steuern, etc.)
2023:	40,466 Cent/kWh (netto ohne Netzgebühr, Steuern, etc.)
<b>ab 2024:</b>	<b>15,000 Cent/kWh (netto ohne Netzgebühr, Steuern, etc.)</b>

## Fernwärmetarif Energie Graz

	Arbeitspreis	Jahresleistungspreis
ab 01-07-2021	6,2656 Cent/kWh	12,54 €/kW
ab 01-04-2022:	8,8780 Cent/kWh	14,35 €/kW
ab 01-12-2022:	15,9133 Cent/kWh	14,35 €/kW
<b>ab 01-10-2023:</b>	<b>15,0000 Cent/kWh</b>	<b>15,95 €/kW</b>

Der **Verrechnungsanschlusswert** für die Fernwärme wurde mit **11-07-2023** von **2.800 kW** auf **2.400 kW** korrigiert.

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Monitoring - Heizkostenerfassung



### MESSTECHNIK WEB ENERGIE-MONITORING

## Verbrauch, Verbrauchsprognosen und Abrechnungen stets im aktuellen Überblick mit dem Messtechnik Web Energie-Monitoring



Das neue Messtechnik Web Energie-Monitoring entspricht allen Anforderungen des §17 Abs 5 HeizKG und ermöglicht Hausverwaltungen wie auch Wohnungsnutzern den Abruf von aktuellen Verbräuchen, Verbrauchsentwicklungen und Abrechnungen für Heizung, Kälte und Warmwasser. Die umfassende Darstellung schafft eine schnelle Orientierung.



<https://webmon.messtechnik.at/>

**Freischaltung des Messtechnik - Monitoring-Tools im 1. Quartal 2024 vorgesehen**



### HERZLICH WILLKOMMEN BEIM MESSTECHNIK WEB ENERGIE-MONITORING

Mit dieser Anwendung haben Sie die Möglichkeit, Ihre Verwendung von Heizenergie- und Wasserressourcen zu kontrollieren.

Umfangreiche Statistiken über Ihre Verbräuche finden Sie auf den folgenden Seiten.

Vergleiche zum Vorjahr gewähren Ihnen Einblick in die Entwicklung Ihrer Verbräuche und Verbrauchsanteile.

Damit unterstützen wir Ihre Bemühungen zur sparsamen Energieverwendung.

Klicken Sie bitte auf die grüne Schaltfläche, um alle Funktionen aufzurufen.

[→ weiter zu den Statistiken](#)



Ein Service der MESSTECHNIK FMB GmbH

*Mit dem Messtechnik Web Energie-Monitoring geht die Messtechnik Unternehmensgruppe neue Wege bei der aktuellen Darstellung von Heizenergie- und Wasserverbräuchen. Bereits die Einstiegsseite in diese Web-Applikation wurde in anspruchsvoller und übersichtlicher Form gestaltet.*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3 Sanierungserfordernisse – Ausblick (Roland Wiesinger)



## Folgende Sanierungserfordernisse sind für die kommenden 3 Jahre absehbar:

- Reparatur / Austausch Fenster & Türen
- Reparatur der Kaltwasserleitung bis zu den Schächten
- Erneuerung der SAT-Anlage für den TV-Empfang
- Sanierung der Elektroverteilerkästen
- Verbesserungsmaßnahmen in den Werkstätten gem. E-Gutachten
- Erneuerung der Lampen in den Stiegenhäusern (Stromeinsparung)
- Austausch der Strangregulierventile in den Heizungsleitungen  
(Senkung des Energieverbrauchs - dafür gibt es auch eine Förderung)
- Betonsanierung der Rampenstützwand

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3 Vorhaben: Masterplan THS – Demonstrativwohnbau 2.0



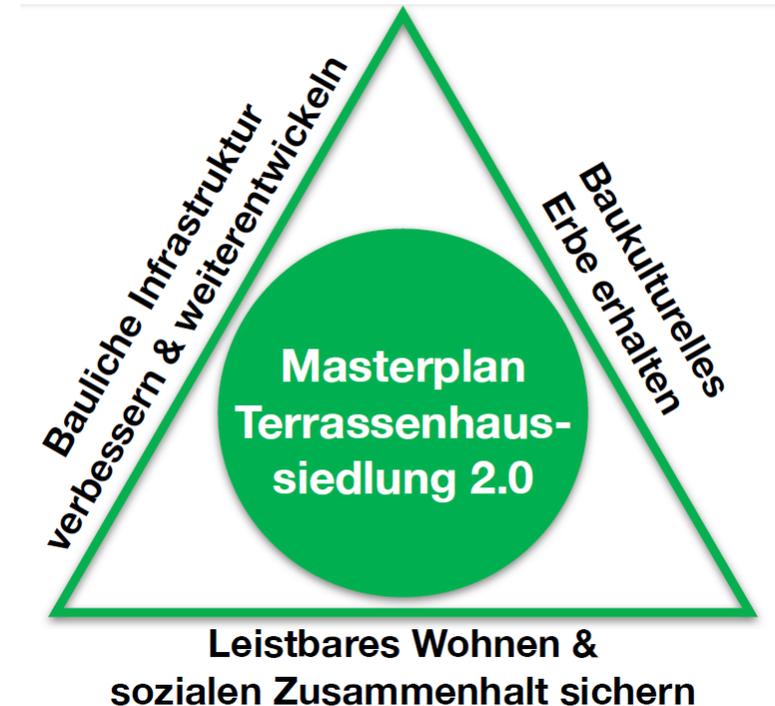
## „Auf dem Weg zu einem nachhaltigen Bestand unserer Wohnanlage“

Überlegenswert erscheint die aktive Teilnahme der THS an der **EU-Initiative „New European Bauhaus“** (NEB), die sich zum Ziel gesetzt hat, Gebäude unter der **Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2040 baukulturell sorgsam zu sanieren**.

Innovation und Kultur spielen dabei eine entscheidende Rolle und zeigen, dass der **Weg zur Umsetzung durch Forschungs- und Demonstrationsprojekte** maßgeblich verbessert werden kann.

Ziel: **Nutzung von Förderung** für eine **langfristig angelegte und abgestimmte Abfolge** erforderlicher **Sanierungsmaßnahmen** – aufbauend auf eine solide interdisziplinäre Planung.

Der Masterplan sollte eine **Gesamtstrategie mit einem integralen Ansatz** sein.



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 EU-Forschungsprojektantrag DeCO<sub>2</sub>



- Projektleader:** niederländische Einrichtung zur Nachhaltigkeitsforschung
- Thema:** Wegweiser zur Dekarbonisierung, Integration techn., sozialer und nachhaltiger Innovationen
- Rolle der IG-THS:** Demonstrator für soziale Innovation (Mitbeteiligung & Mitgestaltung zur Decarbonisierung)
- IG-THS-Vertreter:** Robert Link, Bernhard Kohla
- Mitbeteiligt:** UNI Graz
- Projekteinreichung:** Anfang Sept. 2023 erfolgt / Förderung IG-THS: 294.000 €  
keine Kosten für IG oder WEG

*DeCO<sub>2</sub> erprobt innovative technologische Anwendungen und Lösungen für die gebaute Umwelt.  
Schwerpunkte: Bauelemente, Materialien, Produkte;*

*Mitgestaltung der Bedarfsträger\*Innen und Bewohner\*Innen sowie aller AkteurInnen inkl. Behörden.*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 EU-Forschungsprojektantrag HERISOL



- Projektleader:** größtes Solarforschungsorganisation Europas mit Sitz in Deutschland
- Thema:** **gefärbte Photovoltaik** (in Verbindung mit Mikrowärmepumpen), Wärmedämmung, und Digitaler Zwilling
- Rolle der IG-THS:** Demonstrator (keine Eigenmittel erforderlich!)
- IG-THS-Vertreter:** Robert Link, Bernhard Kohla, Roland Wiesinger
- Mitbeteiligt:** UNI-GRAZ / Rechtswissenschaft & Inst. F. Wohnbauforschung (Andrea Jany)  
ERTEX-Solar von Österreich,  
Fachhochschule Burgenland  
Österreichische Technologieplattform Photovoltaik,  
weitere Projektpartner aus Spanien, Lettland, Irland
- Projekteinreichung:** **am 22-11-2023 erfolgt mit einem THS-Förderanteil von ca. 176.000 €**  
**keine Kosten für IG oder WEG**

*HeriSol wird an drei denkmalgeschützten Gebäuden unterschiedlichen Typs und in verschiedenen Klimazonen demonstrieren, wie innovative gebäudeintegrierte Photovoltaik zusammen mit anderen Maßnahmen genutzt werden kann, um Energiekonsumenten zu Prosumenten zu machen und denkmalgeschützte Gebäude in aktive Elemente des Clean-Energy-Systems zu verwandeln.*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 EU-Forschungsprojektantrag INTERSTITIAL



- Projektleader:** aus Paris
- Thema:** Heizung und Kühlung: Erdwärmennutzung, Abwasserwärme, Solarthermie
- Rolle der IG-THS:** Demonstrator für Machbarkeitsstudie Erdwärme, Abwasserwärme (ohne Eigenmittel)
- IG-THS-Vertreter:** Robert Link, Bernhard Kohla, Anton Hergouth
- Mitbeteiligt:** 34 Partner (12 Unternehmen und 22 Universitäten aus 16 EU-Ländern  
Abstimmung erfolgte mit deutschem Partner aus Kiel)
- Projekteinreichung:** am 22-11-2023 erfolgt - keine Kosten für IG oder WEG

*Auf Gebäude entfallen 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der energiebedingten direkten und indirekten Treibhausgasemissionen in der EU. Heiz- und Kühlsysteme, die beiden wichtigsten Endverbraucher im Gebäudebetrieb, sind kritische Bereiche, die zur Verringerung der Emissionen von Gebäuden angegangen werden müssen. Wärmepumpen sind eine zentrale Technologie für die Dekarbonisierung von Heiz- und Kühlsystemen. Während Luft-Wärmepumpen die gebräuchlichsten Modelle sind, hat eine Erdwärmepumpe den Vorteil, dass sie auf die thermische Speicherkapazität des Bodens zurückgreifen kann, wodurch sie mehr thermische Energie für weniger Strom erzeugen kann.*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Sperrmüllmengen 2017 - 2023



Entsorgungstarif: **346 €/Tonne** (inkl. MwSt)  
+ **Containermiete: 148 € /Transp.**

Selbstanlieferung beim Ressourcenpark:  
**30 €/Tonne** (5 Einfahrten a 6 €)  
2 PKW-Anhänger stehen gratis zur Verfügung



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Mangelnde Mülltrennung im THS



*Plastikabfälle in der Biotonne  
fotografiert am 27-11-2023 im Haus 31c*



*Papier, Glas und Restmüll  
in der Gelben Tonne sind Fehlwürfe*

**Bei einer  
derartigen  
Mülltrennung  
erwarten uns  
gravierende  
zusätzliche  
Kosten!**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Mangelnde Mülltrennung im THS



Info-Auffrischung unserer BewohnerInnen dringend erforderlich!

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: finanzielle Folgen bei mangelnde Mülltrennung



Tarif für eine 1100 Liter RM-Tonne in Graz  
bei 1 Entleerung / Woche (2023)



**3.647,80 €/Jahr**

Tarif für eine 1100 Liter Gelbe -Tonne  
bei 1 Entleerung / Woche



**0,00 €/Jahr**

Wenn 16 gelbe Tonne als RM-Tonnen qualifiziert werden drohen  
**zusätzliche Entsorgungskosten im THS von bis zu 58.000 € jährlich!**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: IG-Info November 2023 (Bernhard Kohla)



### Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Terrassenhaussiedlung!

#### Vieles wurde heuer auf den Weg gebracht

Ein kurzer Rückblick zeigt, dass es dabei gelungen ist, wichtige Weichenstellungen zur Senkung unserer Betriebskosten in Angriff zu nehmen, administrative Optimierungen vorzunehmen und das kulturelle Zusammenleben unserer Bewohnerschaft zu fördern.

Dazu zählen u.a.:

- Erneuerung aller Heizungspumpen
- Optimierung der Garagenbeleuchtung
- Job-Profil für alle Mitarbeiter:innen der THS
- Klärung von Grundsatzfragen für eine PV-Anlage
- Start der Projektinitiative „Ladestationen in der TG“
- Neubesetzung des IG-Sekretariats
- Veranstaltung von Gemeinschaftsaktivitäten, Filmabenden, Kursen und Vorträgen
- Kommunikationskanäle innerhalb der Bewohnerschaft (WhatsApp-Gruppe)
- Umstellung der Heizkostenerfassung (elektronische Heizkostenverteiler)
- Digitalisierungsinitiative für THS-Pläne und Wartungsbücher

Vielen Dank an die vielen Bewohnerinnen und Bewohner für ihre aktive Mithilfe bei Projekten und Initiativen!

#### Energiekosten weiterhin hoch

Der Tarif für die Fernwärme, der sich im Dezember 2022 mehr als verdoppelt hat, wurde im Oktober geringfügig um rd. 6% reduziert. Der Tarif für den Allgeneralestrom (41 Cent/kWh) wird sich mit Beginn des kommenden Jahres deutlich verringern (17 Cent/kWh), liegt damit aber noch immer fast beim dreifachen Wert, den wir noch 2021 zu zahlen hatten (5,5 Cent/kWh).

Diese Zahlen lassen erkennen, dass es nach wie vor dringend notwendig ist, sämtliche Möglichkeiten zur Senkung unserer Wohnkosten

auszuschöpfen, jede:r einzelne von uns ist gefordert, seinen/ihren Beitrag zu leisten.

Wie können wir als Bewohner:innen einen Beitrag zur Senkung der Betriebskosten leisten?

#### Fallbeispiel Jalousien-Reparatur

Wenn, z.B. durch Sturmschäden, Jalousien beschädigt werden, übernimmt Ihre Haushaltsversicherung die Reparaturkosten. Unsere Haustechniker wurden daher angewiesen dafür zu sorgen, dass solche Schäden nicht mehr über das Allgemeinbudget repariert werden.

#### Fallbeispiel Holzfensterwartung

UV-Strahlung und Witterung (Hitze – Feuchtigkeit – Kälte) setzen speziell dem Außenrahmen unserer Mahagoni-Holzfenster zu. Diese qualitativ gefertigten Fenster müssen jedoch stets gepflegt und gewartet werden. Die Wohnungseigentümer:innen werden ersucht, Schäden an den „Wetterschenkel“ (Oberflächenbeschädigungen, Risse etc.) der HV zeitgerecht zu melden, damit diese Holzteile vor dem Eintritt irreparabler Schäden behandelt werden. So kann die Lebensdauer dieser Türen und Fenster verlängert und Kosten gesenkt werden. Mahagoniholz für Reparaturzwecke steht uns nämlich nicht mehr zur Verfügung.

#### Silikonfugen in Nassräumen

Silikonfugen, z.B. im Bereich von Duschtassen und Badewannen, werden nach einigen Jahren rissig und damit undicht. Oftmals sind auch verschimmelte Fugen ein Hinweis, dass eine Erneuerung notwendig ist. Für diese haben Wohnungseigentümer:innen bzw. Mieter:innen selbst Sorge zu tragen. Wenn es auf Grund undichter Silikonfugen zu einem Wasserschaden kommt,



## Eigenverantwortung der WE stärker wahrnehmen

- Jalousien-Reparatur nicht auf Allgemeinkosten wenn z.B. HH-Vers. Sturmschäden übernimmt
- Wartung der Mahagoni-Holzfenster & Türen Risse im Holz (Wetterschenkel) rechtzeitig beheben
- Silikonfugen in den Nasszellen werden rissig und müssen deshalb beobachtet werden. Dadurch bedingte Wasserschäden werden von den Versicherungen nicht übernommen.
- Nutzung des Giftmüllexpress im THS zur Entsorgung von Problemstoffen und Elektrokleingeräten
- Reinigung von verstopften Gullys – Vorbeugung von Überschwemmungen der Terrassen und Wasserschäden bei Starkregenereignissen

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Hinweis auf Eigenverantwortung der WE



## Vorbeugung vor dem Herabfallen von Gegenständen bei Sturmereignissen



Achtung bei Bepflanzungen und losen Gegenständen auf den Terrassen!  
Im Juli 2023 ist der Holzstock (re) bei Sturm herunter gefallen!

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Ladestationen in TG – Informationsabend 27. Sept. 2023



### Einladung – Informationsabend Ladestationen im Terrassenhaus

am **Mittwoch, den 27. September um 18.30 Uhr im ZENTRUM**

#### Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Terrassenhaussiedlung



Die Umstellung der PKW-Flotte auf Elektrofahrzeuge ist voll im Gang. So wurden in den letzten 3 Monaten in Österreich bereits **mehr E-Fahrzeuge als Dieselfahrzeuge** neu zugelassen.

Es gibt in unserer Tiefgarage bereits einige E-Autos, die über eine Behelfslösung mit „Bügeleisenstrom“ über das allgemeine Stromnetz (mit separatem Stromzähler) geladen werden. Die Nachfrage nach Lademöglichkeiten am eigenen Parkplatz steigt deutlich an und wir brauchen bei weiterer Nachfrage eine **professionelle Lösung mit leistungsstärkeren Ladesäulen**. Die IG-THS hat mit der **Energie Steiermark** einen Partner gefunden, der bereit ist, unsere Tiefgarage an **max. 80** (von den vorhandenen 650) **Parkplätzen** mit privaten Ladestromsäulen auszustatten. Die **IG-THS** und die **Energie Steiermark** stellen dieses **Ladestromprojekt** am 27. September um 18.30 Uhr im Zentrum vor.

Wenn Sie Interesse haben, sich ein E-Fahrzeug anzuschaffen oder bereits ein solches besitzen und **ihren Parkplatz mit einer Ladesäule ausstatten wollen**, laden wir Sie zu dieser Information sehr gerne ein. Sie können Ihr unverbindliches **Interesse an einer Ladesäule** unter Bekanntgabe ihres Parkplatzes gerne dem **IG-Sekretariat** per E-Mail ([info@terrassenhaus.at](mailto:info@terrassenhaus.at)) bekannt geben. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme am Informationsabend.

Graz, am 21-09-2023  
DI Dr. Wilhelm Himmel  
Präsident



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Ladestationen in TG – IG-Fakten-Info

erging an alle gemeldeten Interessenten am 28. Sept, 2023



### Ladestationen im Terrassenhaus Angebot der Energie Steiermark

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner der Terrassenhaussiedlung!



Am 27-09-2023 wurde im Rahmen eines Informationsabends das **Angebot für die Errichtung von Ladestationen** durch die Energie Steiermark von **Herrn Bernhard Lukas** vorgestellt. Mit der verfügbaren elektrischen Leistung könnten **max. 160 Parkplätze** mit einer Ladesäule in unserer Tiefgarage ausgestattet werden. Die Kosten für die Errichtung dieser Ladeinfrastruktur würde zur Gänze die Energie Steiermark übernehmen und auch die Wartung der Ladesäulen und Verrechnung würde direkt von der Energie Steiermark mit den einzelnen Wohnungseigentümern erfolgen. Für den Ladestromvertrag der einzelnen Wohnungseigentümer gibt es eine **kurze Vertragsbindung (3 Monate Kündigungsfrist)**.

#### Angebot für die Errichtung einer privaten Ladestation am eigenen Parkplatz:

• <b>Errichtungsentgelt (einmalig)</b>	<b>199,00 € (inkl. Ust)</b>
• <b>monatliche Miete</b>	<b>39,90 € (inkl. Ust)</b>
• <b>Ladestromtarif</b>	<b>0,35 € /kWh (inkl. Ust)</b>

Im Vorfeld zur Informationsveranstaltung haben 43 Personen ihr **unverbindliches Interesse für rd. 50 Ladestationen** an ihren Parkplätzen bekundet. Für die Umsetzung dieses Projektes ist ein **Gestattungsvertrag der WEG** mit der Energie Steiermark erforderlich, wo der Energie Steiermark für 15 Jahre das alleinige Versorgungsrecht für den Betrieb von Ladestationen eingeräumt wird. Für die weitere Projektumsetzung ist es **erforderlich**, die Anzahl jener **Wohnungseigentümer** zu erfassen, die an einem **konkreten Vertragsabschluss zu den angeführten Konditionen** bereit sind. Bei geringem Interesse würde die **IG-THS dieses Projekt nicht weiterverfolgen**. Interessenten werden um **Rückmeldung** an das IG-Sekretariat ([info@terrassenhaus.at](mailto:info@terrassenhaus.at)) **bis zum 16-10-2023** gebeten, ob es die Bereitschaft gibt, das das vorliegende Angebot anzunehmen.

Graz, am 28-09-20023  
DI Dr. Wilhelm Himmel  
Präsident

Info der Energie Steiermark beiliegend

## Angebot der Energie Steiermark

- Vollständige Finanzierung durch E-Steiermark
- keine Kosten für die WEG
- sofortige Umsetzung in 2 Tranchen zu je 80 Ladesäulen ausgehend von der vorhandenen Trafokapazität (2 x 150 kW)
- Abrechnung über E-Steiermark
- Keine Zusatzbelastung für die Hausverwaltung

## Mietmodell

- einmaliger Errichtungsbeitrag: 199,00 €
- monatliche Miete: 39,90 €
- Ladestromtarif inkl. Steuern 0,35 €/kWh

## Kaufmodell

- Preis für Wallbox 1.680 € (inkl. Montage)
- einmaliger Errichtungsbeitrag: 199,00 €
- monatl. Fixpreis: 25,90 €
- Ladestromtarif inkl. Steuern: 0,35 €/kWh

**Bedingung: Gestattungsvertrag – Laufzeit von 15 Jahren**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Ladestationen – Kritik am Angebot der Energie Steiermark  
am Informationsabend am 27-09-2023



## Bedenken im Überblick

- Lange **Bindung** an E-Steiermark über **15 Jahre**
- **kein Wechsel zu eventuell günstigeren Stromanbietern** in der Bindungsfrist
- Es gibt **günstigere Modelle von Ladesäulen**
- Es gibt **nur 1 Ladekarte pro Wallbox** – nachbarschaftliche Nutzung damit nicht möglich
- **Staatliche Förderungen** für das Investment lukriert die E-Steiermark
- **Erträge aus dem Emissionsfonds** pro kWh Ladestrom verbleiben bei E-Steiermark
- **Beschränkung auf 160 Ladesäulen** in der TG bei einem Gesamtfassungsvermögen von rd. 600 Abstellplätzen in unserer TG
- Studien über die Entwicklung der E-Mobilität gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2040 in einer **Bandbreite von 58 % bis 71 % an zugelassenen E-PKW** erwartet werden.
- Umgelegt auf unsere TG würde das bedeuten, **dass 2040 wir mit 348 bis 426 E-PKW rechnen können.**

Herr DI Daniel Bauer (Miteigentümer unserer Wohnanlage) bemüht sich um ein **alternatives Angebot**. Herzlichen Dank für dieses Engagement

**Am Mittwoch, 24. Jänner um 18.30 Uhr – gibt es dazu einen Informationsabend im ZENTRUM**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: IG-THS Homepage (Bernhard Kohla)



## Umstellung auf einen neuen Provider: world4you

Am 18-11-2023 wurde auf einen österr. Provider (Linz) umgestellt

Die IG-THS ist damit wieder Eigentümerin der URL **[www.terrassenhaus.at](http://www.terrassenhaus.at)** geworden!

### E-Mail-Adressen zu dieser Domain:

**ig-vorstand@terrassenhaus.at**  
**redaktion@terrassenhaus.at**  
**kultur@terrassenhaus.at**  
**info@terrassenhaus.at (Sekretariat)**  
**sicherheit@terrassenhaus.at**

**haustechnik@terrassenhaus.at**



**Domain** Zertifikat  
Certificate

terrassenhaus.at

Verein IG-Terrassenhaus Graz / Wilhelm Himmel

St. Peter Hauptstrasse 33  
8042 Graz  
Austria

Domain-Inhaber / Domain-Holder

**nic.at**  
nic.at

**.at** DomainRegistry  
by nic.at

nic.at GmbH  
Jakob-Haringer-Str. 8/V · 5020 Salzburg · Austria  
T +43 662 46 69 -0 · F -29  
service@nic.at · www.nic.at

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Info - Bereitschaftsdienst im Eingangsbereich - ZENTRUM



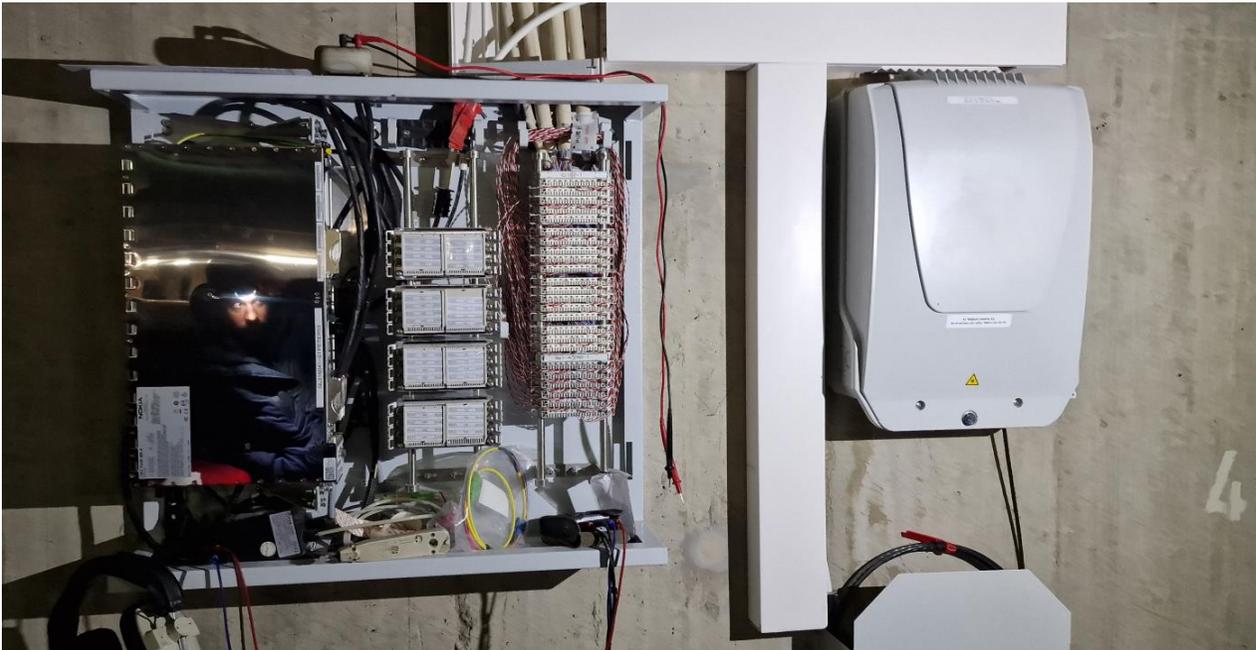
ANWESEND	ABWESEND
BEREITSCHAFTSDIENST	
KERSCHENBAUER Gerhard	
ADAM Michael	
	STEVIC Cvijetin
	STESSL Karl

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

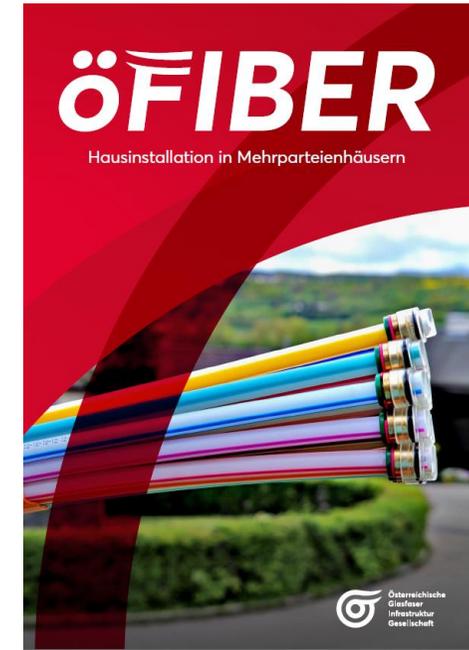
TOP 3: A1 Telekom – Glasfaseranschluss im THS (Isabella Weger)



Im November 2023 wurde von **A1-Telekom** Glasfaseranschlüsse für schnelles Internet im THS installiert. **ÖFIBER** hat ebenso einen Glasfaseranschluss für das THS in Vorbereitung.



*Glasfaseranschluss im Haus 35 (Foto: 24-11-2023)*



*Projektplanung für 2024*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

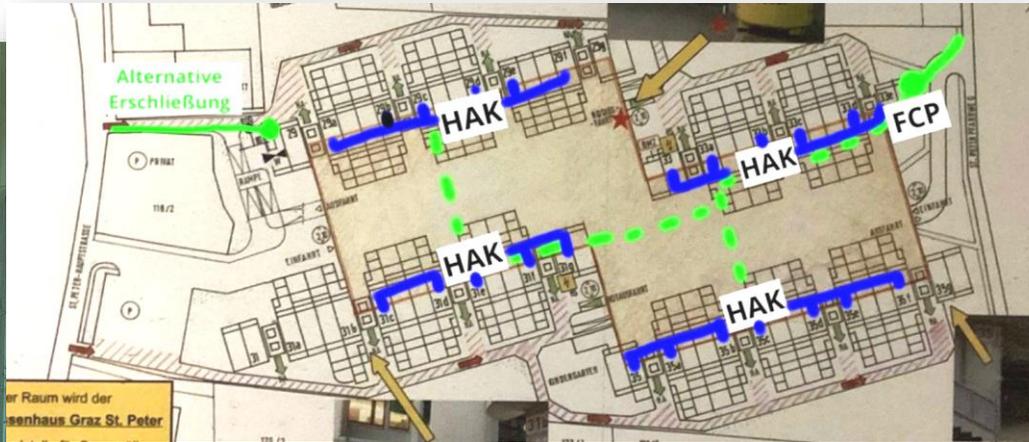
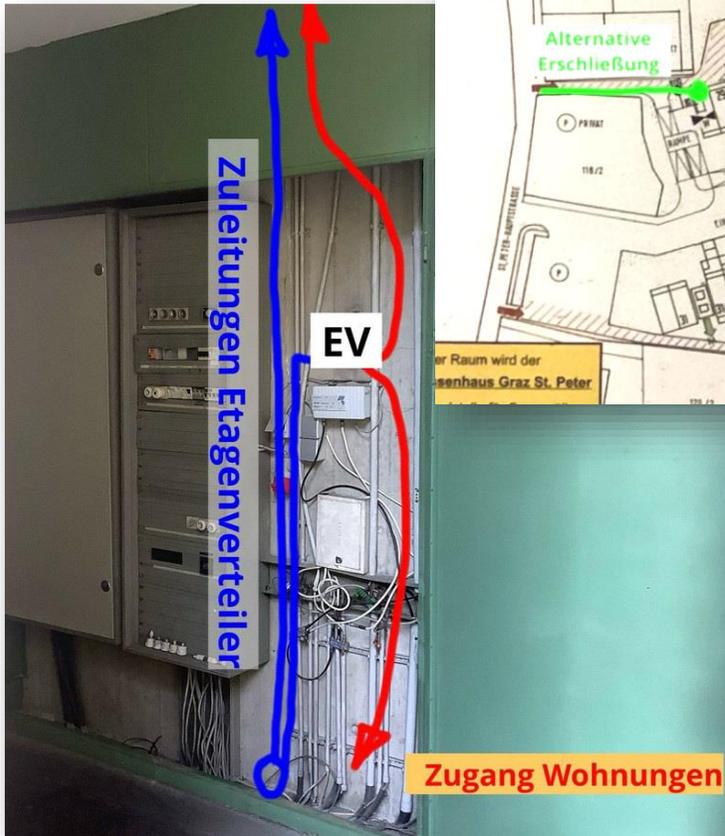
## TOP 3: ÖFIBER – Glasfaserprojekt im THS (Isabella Weger)



- **Angebot von öFiber, eine Glasfaser-Infrastruktur bis in die Wohnungen kostenfrei für die THS zu installieren**
  - Neue, leistungsfähige Infrastruktur mit Glasfaser bis in die Wohnung („fiber-to-the-home“)
  - Zahlreiche Internet-Anbieter bieten Services über diese Infrastruktur an
  - Zusätzliche unabhängige Netz-Infrastruktur (dzt. Netze von A1 und Magenta) und größere Auswahl von Internet-Anbietern (mehr Wettbewerb)
  - Voraussichtliche Realisierung im Jahr 2024
- **Projektfinanzierung zur Gänze durch öFiber**
  - keine finanzielle Belastung der WEG
  - Wohnungsanschluss im Rahmen dieses Projektes kostenlos, aber Vertrag mit einem Internet-Anbieter muss abgeschlossen werden (spätere Anschlüsse sind kostenpflichtig)
- **Nächste Schritte**
  - Beschlussfassung der IG-THS zur Realisierung des Projekts und
  - Beauftragung der HV, den Vertrag mit öFiber abzuschliessen
  - Information im nächsten IG-THS Newsletter
  - öFiber online-Informationsveranstaltung Anfang 2024

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: ÖFIBER – Konzept für Glasfaseranschluss im THS



- Glasfaseranbindung und Hausanschluss-Kästen in der Tiefgarage
- Steigleitungen und Etagenverteiler in bestehenden Verteilerkästen
- Wohnungsanbindung über bestehende Verrohrung (z.B. Telefon, TV)

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3: Sicherheitsbesorgnis im THS – Vorfälle im Sept. und Okt. 2023



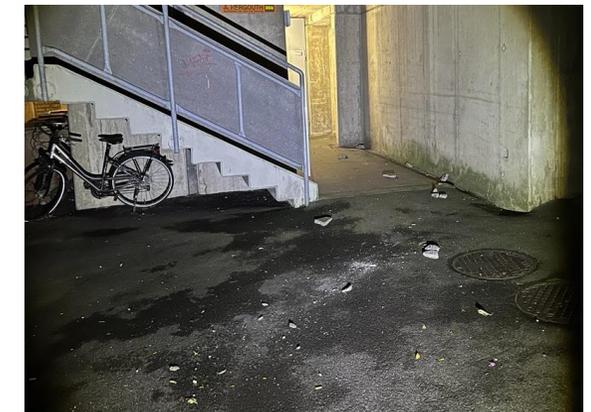
*Diebstahl aus Postkasten am  
15-11-2023 im Haus 29d*



*Fahrradabwurf am 4-11-2023 im Haus 33 b/c*



*Fahrradabwurf am 30-10-2023 im Haus 29 d*



*Abwurf einer Waschbetonplatte  
am 25-10-2023 im Haus 33b*

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Nächtlicher Besuch in unserer Tiefgarage



**Auto Export**  
Wir kaufen PKW, Geländewagen  
Firmenfahrzeuge, Bus mit oder ohne Pickerl

24h erreichbar  
SMS und WhatsApp  
möglich

- Sofort Bargeld
- Sofort Abmeldung

0650 28 44 150

In der Nacht vom 18. auf den 19. Nov. 2023 hatten wir ungebetenen Besuch in unserer TG.

An allen Fahrzeugen wurden diese Visitenkarten angebracht.

Auf diese Weise wird auch ausgespäht, was alles in unserer TG zu holen ist.

**Festlegung einer Vorgangseise, wie in derartigen Fällen vorzugehen ist.**

Den Verantwortlichen ausfindig zu machen ist unmöglich, reagiert nicht auf Anruf (anonyme Einwegnummer). Wirksames Instrument könnte eine Video-Überwachung sein.

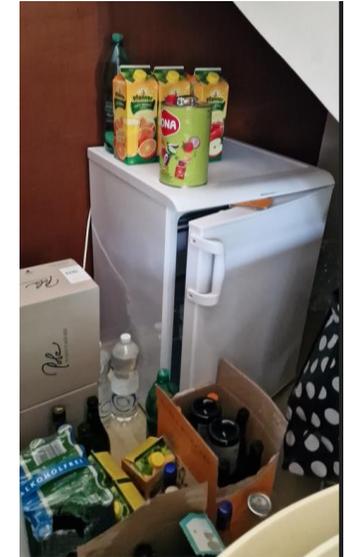
# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Neuordnung der Abstellbereiche im THS-ZENTRUM



Ersuchen an IG-Sekretariat um  
Neuordnung der Abstellbereiche  
Im ZENTRUM.

.....Umgesetzt!  
.....DANKE!



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: THS wird zur Filmkulisse für eine Krimiserie im servus-TV



Epo-Film drehte am 14-09-2023  
Szenen zum Krimi „**Trost und Rath**“  
in unserer Wohnanlage.  
Ausstrahlung im TV: 2024

Ein persönlicher WhatsApp Gruß  
von „**Kommissar**“ **Michael Ostrowski**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3 Stromausfall – Mittwoch 29-11-2023 im Süden von Graz

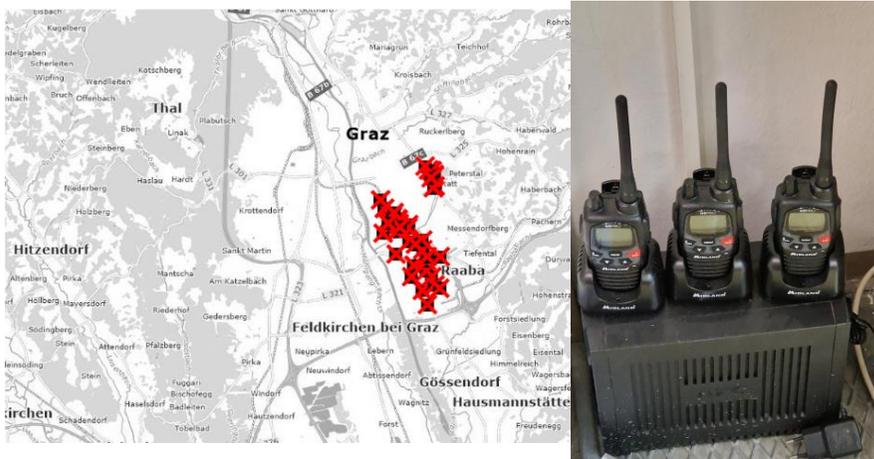


LEBUNG

GRAZ

## Störung behoben: Graz und Umgebung waren am Morgen teils ohne Strom

In den Bezirken in den südlichen Teilen von Graz bis Raaba ist am Mittwoch in den Morgenstunden der Strom ausgefallen.



## Stromausfall für rd. 10.000 HH 1 Stunde am Morgen

### Bericht des AK Krisenmanagement (Marion Siegmund)

- Haustechnik: Alarm-SMS um 05:28.
- AK: Einschalten der Funkgeräte 05:35.
- erste Bewohnermeldung 05:49 in THS-WhatsApp-Gruppe.
- aufrechte Funksprechverbindung HT/AK ca. 06:00.
- Lifts waren nach Stromausfall gesichert,
- TG-Tore und Schrankenanlage geöffnet,
- Notstromaggregat angelaufen (60 Liter Diesel im Tank weitere 200 Liter Diesel im Vorratstank)
- Status AK-Mitglieder:  
4 von 5 um 05:25 erreichbar, 3 von 5 in der Anlage
- 80 Anrufe, dass TV-Empfang nicht funktioniert

**THS-WhatsApp-Gruppe schnellstes Informations- und Kommunikationsmedium**

Reichweite über 100 Wohnungen. Informationsbedürfnis: Ausfahrt aus TG möglich? bzw. fährt Bim?

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Beschwerden über Tierhaltung (Hunde und Katzen)



Mehrfache Beschwerden von Mitbewohnern über Katzenkot im Bereich

- des Block 35 c/d – im 2. und 4. OG (teil. Im versperrten Kellerbereich)
- Katzenkot vor Wohnungseingangstüren und
- Katzenkot im Freigang und Pflanzentrögen im 4. Stock
- Hundekot in der Tiefgarage

**Besorgniserregend sind blutverschmierte Ausscheidungen  
Verdacht auf kranke Tiere mit Ansteckungsgefahr !**

**Tierhalter werden um besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit ersucht!**

**Ersuchen an die HV um entsprechendes Informationsschreiben an Bewohner!**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 3 Soziale Aktivitäten im THS (Regina Novak)

*Aus der Serie „Nachbarschaften“*

EINERUNGEN AN

### AFGHANISTAN 1975: DER GROSSE PAMIR

mit Expeditionsteilnehmer Walter Kuschel



Vorführung des Films

*feldbuch stift theodolit*

von Sina Moser

Fr, 20.10., 19:00 Uhr, Zentrum Terrassenhaus

### Einladung zum Kräuterworkshop

mit Naturapotheckerin  
*Frau Mag.a Ursula Gerhold*

Vortrag/Gespräch und Herstellung einer Kräutersalbe

Freitag, 13. Oktober 2023, 17:00-20:00 Uhr,  
Terrassenhauszentrum



Anmeldung bis 11.10.2023 unter [e.gaisbacher@oon.at](mailto:e.gaisbacher@oon.at)  
Achtung: begrenzte TeilnehmerInnenzahl!

### Adventkranzbinden im Zentrum



### Laternenfest Im Hof



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 3: Überarbeitung der IG-Statuten & IG-Geschäftsordnung



## **Vorbereitung aktualisierter Grundlagen**

durch den AK Recht und Statuten

für die IG-Vorstandssitzung am **12-03-2024 (im 1. Quartal 2024)**

- **Beschluss der IG-Geschäftsordnung am 12-03-2024**  
durch IG-Vorstand
- **Beschluss des IG-Vorstands einer Vorlage der IG-Statuten**  
für die IG-Mitgliederversammlung im **Mai 2024**

**Beratungstermin mit dem AK Recht & Statuten:  
31-01-2024 um 18.30 Uhr im ZENTRUM**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 4: PV-Projekt THS – Wirtschaftlichkeitsberechnung – Überblick Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!



8042 Graz  
St.-Peter-Hauptstraße 29-35

Erstanalyse einer gemeinschaftlichen Photovoltaikanlage

Überschusseinspeiser

17.11.2023

Vermeidet CO<sub>2</sub>-Emissionen von ca. 54.542 kg/Jahr.

Das entspricht ca. 272.710 km mit einem PKW, die Sie pro Jahr einsparen!

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Messinger

[stefan.messinger@sonnen-schmiede.at](mailto:stefan.messinger@sonnen-schmiede.at)



Sonnenschmiede GmbH | Gröbly 25, 8103 Rain  
Analysemappe V7.0.43, 17.11.2023 | ID: 263

**PV-Anlage für THS - NICHT wirtschaftlich**

## Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Fa. KTG-Austria & Fa. Sonnenschmiede

- nicht alle geplanten Flächen sind technisch nutzbar
- mögl. Leistung: **107,44 kWp**
- jährl. Stromproduktion: **116.150 kWh**
- Berechnungsbasis - geplante Anlagenlaufzeit: **30 Jahre**

- erforderl. Investment: rd. **631.000 € netto**
- **spez. Kosten:** **rd. 5400 €/kWp**

### Variante Energiegemeinschaft (80% der HH)

- erwartete Stromerlöse in 30 Jahren: **rd. 798.000 €**
- Betriebs- u. Verrechnungskosten in 30 Jahren: **1.031.000 €**

### Variante Überschusseinspeiser (Netz)

- jährl. Eigenverbrauch 79%: **rd. 91.400 kWh**
- jährl. Netzeinspeisung: **rd. 24.700 kWh**
- Einnahmen Stromverkauf in 30 Jahren: **rd. 111.000 €**
- Betriebs- u. Verrechnungskosten in 30 Jahren: **rd. 47.000 €**

**Tipp: optimierter Stromeinkauf für alle Wohneinheiten könnte finanziell vorteilhafter sein, als die Umsetzung einer PV-Anlage!  
 Vereinbarungen mit Energieanbietern - Einsparungen für die gesamte Hausgemeinschaft wären möglich.**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 5: Digitalisierungsinitiative – Objektmanager THS



- Microfiches - Baupläne
- Bauaufzeichnungen
- Bescheide
- Wartungsbücher
- Abrechnungsunterlagen
- IG-Protokolle

sind analog microverfilmt oder in Papierform abgelegt und somit nur schwer verfügbar

Bis auf die **Wohnungspläne** sind sämtliche Planunterlagen

- Installationspläne
- Leitungspläne

nur analog vorhanden. Wir wissen eigentlich gar nicht, was alles an Planunterlagen vorhanden ist.



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 5: THS-Planarchiv / Digitalisierungsoffensive



## **Projektgruppe IG-THS Digitalisierungsoffensive ist eingerichtet**

Projektteam: IG-Sekretariat – Georg SIEGMUND sowie  
Isabella Weger, Walter Kuschel, Georg Krompass, Marion Siegmund & HV-Objektmanager

### **Arbeitspakete zur Digitalisierungsoffensive**

1. Projektplanung und Vorbereitungsarbeiten (Zeitplan & Kostenschätzung)
2. Auswahl der zu digitalisierenden Pläne und Dokumente
3. Klärung des digitalen Aufbereitung
4. Prozess der Digitalisierung
5. Netzwerktechnik / Dokumentenstruktur / Speicherung / Backup / Cloudlösung
6. Datennutzung / Zugänglichkeit für IG & HV / Benutzerfreundlichkeit
7. Schulung für Archiv-Benutzer
8. Kontinuierliche Datenpflege und Aktualisierung
9. Projektevaluation und Feedback

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 5: Verwaltungsvertrag – Objektmanager

**Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!**



## Vorschlag zur Ergänzung zum Verwaltungsvertrag

Mit der aktuell vereinbarten Präsenz der Hausverwaltung im Ausmaß von **2 halbtägigen Anwesenheiten** eines Mitarbeiters der HV in unserer Wohnanlage **kann die Abwicklung von Projekten** (z.B. THS-Digitalisierungsoffensive, Umsetzung einer THS-Gebäude-datenbank, digitale Wartungsbücher und Inventarverzeichnisse, Beschwerdedokumentation), die Erstellung von Dienstplänen für Wartungs- und Reinigungsarbeiten und eine **qualitätsvolle Mitarbeiterführung nicht im erforderlichen Ausmaß erbracht werden.**

Mit der Adaptierung des geltenden Verwaltungsvertrag soll zur Erfüllung der **festgelegten Aufgaben die Hausverwaltung zur Installation eines Objektmanagers für die THS** veranlasst werden. Zielsetzung ist, die **Aufgaben der technischen Objektbetreuung** effizient wahrzunehmen, den Einsatz des Hauspersonals (Dienstpläne) nach Bedarf und Dringlichkeit zu organisieren und die Umsetzung der Arbeiten zu kontrollieren.

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 5: Verwaltungsvertrag – Installation eines Objektmanagers



## Vorschlag zur Ergänzung zum Verwaltungsvertrag

Ein Entwurf für eine Vertragsergänzung wurde mit der HV ausverhandelt (Beilage zur TO) und umfasst folgende Inhalte:

§ 1 Beschreibung des Vertragsgegenstands

§ 2 Regelungen über die Aufgaben, Pflichten und Befugnisse des Objektmanagers

§ 3 Vereinbarung zum Betreuungshonorar  
(*monatlicher Zusatz: 1.300 € zuzügl. Steuern*)

§ 4 Festlegungen über Beginn, Dauer und Kündigung des Vertrages  
(*ab 01-01-2024 mit 3-monatiger Kündigungsfrist*)

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 6: Benutzungsregeln für das THS-ZENTRUM  
Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 6: Benutzungsregeln für das THS-ZENTRUM (G. Siegmund)



## Aktuelle Benutzungsregeln wurden vom IG-Vorstand an 19-09-2017 festgelegt

- Anmeldung einer Nutzung im IG-Sekretariat
- Für Veranstaltungen, die dem **Gemeinwohl** dienen, steht das ZENTRUM **unentgeltlich** zur Verfügung
- Bei öffentlichen Kursen müssen **10% der TN Bewohner der THS** sein und die Bewohner der THS müssen 10% vergünstigte Kursgebühr zahlen
- Nutzung für **Kindergeburtstage** nur für Kinder **bis zum 10. Lebensjahr** und die Räumlichkeiten sind bis 20.00 Uhr zu räumen
- Veranstalter bekommen einen **Schlüssel für den Zugang** gegen Erlag einer Kautions von 50 €.
- Schlüssel ist nach Kursende wieder zurückzugeben – Rückerhalt der Kautions
- Über die ausgegebenen Schlüssel sind Aufzeichnungen zu führen

**Überarbeitungsentwurf liegt vor**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 7: Vorgezogene Fenstersanierung mit Kostenbeteiligung



KF 410 Kunststoff-Aluminium-Fenster

**Reparaturarbeiten & Sanierungen der Alu-Fenster im Haus 33 häufen sich.**

Das **Erscheinungsbild** (Alu-Fenster) **darf bei Fenstertausch nicht verändert werden.**  
Zustimmung des BDA zu günst. Kunststoff-Fenster mit Alu-Beschichtung und 3-fach Verglasung.

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

## TOP 7: Vorgezogene Fenstersanierung mit Kostenbeteiligung



## Sanierungsaufwand

gesamte Bestand im Haus 33:

**864** Alu-Fenster und Alu-Türen

Sanierung mit 3-fach Verglasung

- mit Kunststoff-Fenster:

**1.774.000 €** (Angebot 09/2021)

- mit Alu-Fenster:

**2.207.000 €** (Angebot 2022)

Fenster & Türen sind Teil der Fassade und daher grundsätzlich **aus der Rep-RL zu finanzieren!**

- **Gesamtsanierung** in einem Durchgang aus Rep-RL **NICHT** stemmbar!

- Reparatur / Tausch ist nur **im Einzelfall aus der RRL zu decken** (kann sich über 20 Jahre erstrecken)

## Projektidee zur Kostensenkung

Vorgezogene Sanierung mit **Kostenbeteiligung der Wohnungseigentümer** denkbar

**Vorteile:**

- Abwicklung in einem überschaubaren Zeitraum von z.B. 3 Jahren
- sofortige **Verbesserung der Wärme- und Schalldämmung (Heizkostensparnis!)**
- 15% Förderung durch Land Steiermark (im Wege der kleinen Sanierung)
- 30% Kostentragung durch Rep-RL (Aufwand von ca. 200.000 € über 3 Jahre)
- günstigere Konditionen bei zügiger Auftragsabwicklung (bessere Angebote)

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 8: ZBV-Räume – Re-Use-Initiative – Permanentflohmarkt THS  
Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!



ZBV-Raum im Haus 35 g am 21-10-2023 – weiterverwendbare Utensilien – Initiative für einen Permanentflohmarkt THS

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 9: Verwertungsaktion der besitzlosen Fahrräder  
Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!



*Über 100 besitzlose Fahrräder füllen 2 Kellerräume im Haus 33 – Räumung im Frühjahr 2024 geplant!*

## **Verwertungsaktion im Frühjahr 2024 (Freitag/Samstag 12. – 13. April 2024)**

unter **Einladung zur Beteiligung unserer Bewohner:innen** in der THS

Alle, die bei der Räumung mithelfen, können **für sich brauchbare Komponenten** (wie z.B. Sattel, Gepäckträger, Fahrradkorb, Lichtanlage, Pedale, Fahrradglocke, Reflektoren) oder ganze Fahrräder mitnehmen. **Der Rest kommt zum Schrottwerverter! Mediale Vorarbeit erforderlich!**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 10: THS-Areal – Kennzeichnung als Privatgrund an Einfahrten  
Hinweis auf Beilage zur Tagesordnung!



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 11: Planung der IG-Jahreshauptversammlung



## Vorbereitung zur IG-Mitgliederversammlung 2024

- Terminfestlegung (muss spätestens im Mai 2024 stattfinden)  
***Vorschlag: Mittwoch 22. Mai 2024***
- Beschluss Änderung der IG-THS Satzung
- Beschluss Änderung der IG-THS Geschäftsordnung
- Strukturierung der Arbeitskreise
- Erstellung eines Wahlvorschlags für die Neuwahl des IG-THS Vorstands  
***in der IG-VS am 12-03-2024***

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 11: Strukturvorschlag für die Funktionsperiode 2024-2026



IG-Präsident:in und IG-Vizepräsident:in  
IG-Schatzmeister:in  
IG-Schriftführer:in

1. AK Budgetkontrolle & Betriebskosten
2. AK Baukoordination – Sanierung & Erhaltung
3. AK Denkmalschutz
4. AK Information & Kommunikation
5. AK Sicherheit - Krisenmanagement & Zivilschutz
6. AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport
7. AK Nachhaltigkeit
8. AK Recht & Statuten
9. AK Umwelt – Grünraum & Abfallwirtschaft

---

IG-Sekretariat

**Festlegung**

**Termin für die  
IG-Mitgliederversammlung**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Betriebskosten (Wolfgang Klopschitz)



## Vorschau zur Abrechnung 2023

Erwartetes Guthaben

**rd. 250.000 €**

Das ergibt eine Gutschrift von  
je nach individuellen Verbrauchswerten  
bei Heizung und Warmwasser

**rd. 5 €/m<sup>2</sup>**

**Vorschreibung für 2024 etwa gleich wie im Vorjahr.**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Nachhaltigkeit (Tischler, Kohla, Link, Wiesinger)



- **Bericht zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der PV-Anlage durch KTG / Sonnenschmiede (Ing. Prattes & Mag. Frühmann)**
  - Diskussion der Ergebnisse
  - Weitere Vorgehensweise



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Nachhaltigkeit (Tischler, Kohla, Link, Wiesinger)



- **Bericht zu EU-Projektanträgen (Link / Kohla)**
- **Bericht zum Erfahrungsmodell  
Stiegenhausbeleuchtung 35 d/e (Kohla)**
- **Bericht „Masterplan THS“ (Tischler)**
  - Weitere Vorgehensweise
- **Bericht Fassadenuntersicht / Zusatzisolierung (Tischler / Wiesinger)**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Information & Kommunikation (Bernhard Kohla)



- Wir suchen Unterstützung bei der Betreuung der Homepage [www.terrassenhaus.at](http://www.terrassenhaus.at)
- Gibt es Bedarf für einen Computerkurs für ältere Mitbewohner sicherer Umgang mit Smartphone / Tablet / PC ?
- Gibt es Bedarf für Aufrechterhaltung des TV-Kanals 51 Terrassenhaussiedlung?

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport (R. Novak)



## Traditionelles THS Herbstfest

Sturm, Kastanien, kulinarische Köstlichkeiten,  
Kinderspiele, fröhliches Zusammenkommen

Sa, 7. Oktober, THS Hofbereich

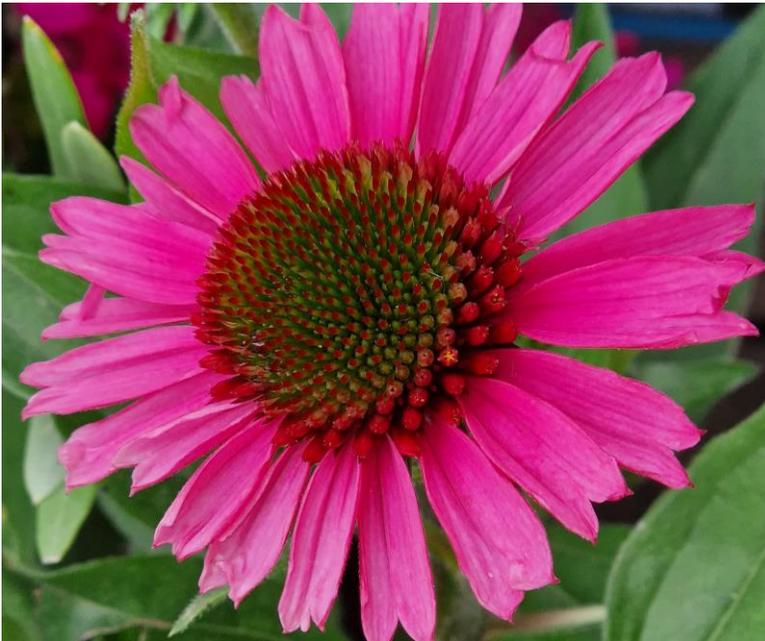
# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



**Kräuterworkshop** mit Naturapotheckerin  
Frau Mag.a Ursula Gerhold

Vortrag/Gespräch und Herstellung einer  
Kräutersalbe

Fr, 13. Oktober, Terrassenhauszentrum

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



EINNERUNGEN AN

## AFGHANISTAN 1975: DER GROSSE PAMIR

mit Expeditionsteilnehmer [Walter Kuschel](#)



Vorführung des Films

*feldbuch stift theodolit*

von [Sina Moser](#)

## Filmabend

Präsentation der Dokumentation

***feldbuch stift theodolit*** (2019)

von Sina Moser zur Expedition zum Großen Pamir 1975 mit unserem Nachbarn Walter Kuschel als Teilnehmer

Fr, 20. Oktober, THS, Zentrum

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport

## Weihnachtsbasteln und Adventkranzbinden mit Punsch und Glühwein

Fr, 1. Dezember, Zentrum der THS



# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



## **Kino im Terrassenhaus**

Filmabend für Kinder im Zentrum:  
Weihnachtsfilm mit Popcorn

Freitag, 15. Dezember, 18:30 Uhr  
Keine Altersbeschränkung, Eintritt  
frei

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 12: Bericht AK Kultur – Soziales – Gesundheit & Sport



**2023**

## Lesekreis

Start eines Lesekreises in der THS  
durch Elfi Gaisbacher und  
Anita Moreau

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2024

TOP 13 - Termine Giftmüllexpress im THS



## Giftmüll-Express nächste Termine 2024

**Do 22. Febr. 16.30 – 18.00 Uhr**  
**Do 18. April 09.00 – 10.30 Uhr**

Weitere Termine auf [www.terrassenhaus.at/termine](http://www.terrassenhaus.at/termine)

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 13: Termine IG-THS



## **Informationsabend im THS-ZENTRUM**

zum Projekt „Ladestationen in der TG“

**Mittwoch 24. Jänner 2024 – 18.30 Uhr**

## **Bespr. Anpassung IG-Statuten & IG-Geschäftsordnung**

mit AK-Recht – Dr. Stelzer im THS-ZENTRUM

**Mittwoch 31. Jänner 2024 – 18.30 Uhr**

## **Nächste IG-Vorstandssitzung**

im THS-ZENTRUM

**Dienstag 12. März 2024 – 18.30 Uhr**

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023

TOP 14: Allfälliges



?

# IG-Vorstandssitzung 12-12-2023



**für die gute Zusammenarbeit ...**

**....und allen ein**

