



IG



Protokoll

ZUR

Internen Vorstandssitzung 2022-2024

der Interessengemeinschaft Terrassenhaus St. Peter

ZVR 392 394 902

Zeit: Dienstag, 12.09.2023 um 18:30 Uhr
Ort: Zentrum THS, St. Peter Hauptstraße 33/1. Stock

Anwesend: Kordula Auer, Wilhelm Himmel, Bernhard Kohla, Regina Novak, Norbert Stelzer, Günther Sternig, Günther Tischler, Gerlinde Warnick
koopt. Mitglieder: Marion Siegmund, Isabella Weger, Roland Wiesinger

Entsch.: Christoph Gruber, Wolfgang Klopschitz, Kathrin Kroneis

Gäste: Karl Stessl, Susanne Weinberger (HV)
Ewald Absenger, Erna Bicha, Barbara Draxler, Johann Gaisbacher, Josef Gneist, Anton Hergouth, Gertrude Klietmann, Robert Link, Gerhard Ortlechner, Anna Perko, Ferdinand Schlick, Ernestine Schmidt, Josef Schweiker, Georg Siegmund, Jürgen Warnick, Susanne Zich

Tagesordnung

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Himmel eröffnet um 18:33 Uhr und begrüßt. Der Vorstand ist beschlussfähig und er freut sich über die anwesenden Gäste.

Himmel erkundigt sich, ob es Fragen zur TO gibt.

Tischler fragt nach dem Punkt „Berichte der AK“.

Himmel erklärt, dass er um Berichte bis 31.08.2023 gebeten, aber nichts erhalten hat, aber es werden alle AK angesprochen und jeder darf gerne ergänzen.

Er bedankt sich bei Frau Hartner für die Trogbepflanzung über der Garageneinfahrt.

Sternig fragt nach, was mit dem Trog in der Mitte der Siedlung ist.

Himmel bittet, diese Frage in der nächsten Sitzung an Gruber zu richten.

TOP 2 Beratung und Abstimmung über Stimmrechtsübertragung abwesender Vorstandsmitglieder (GO-IG-THS)

Eine Stimmrechtsübertragung ist in unseren Statuten und in der Geschäftsordnung nicht vorgesehen.

Warnick erläutert, dass es diese aber immer schon gegeben hat.

Himmel meint, mind. 3 Mitglieder sind gegen eine STÜ.

Sternig ist dagegen, da ein Abwesender nicht mitüberlegen und seine eigene Stimme abgeben kann.

Kohla findet es ebenso wichtig, dass man sich selbst eine Meinung bilden muss und sieht eine Verletzung demokratischer Grundsätze.

Tischler merkt an, dass wir keine 100% Beschlüsse benötigen.

Stelzer erläutert, dass es nicht explizit drinnen steht, dass eine STÜ auch zählt.

Himmel meint, dass fast alle Beschlüsse einstimmig gefasst wurden und es eher eine theoretische Geschichte sei, daher werden wir die STÜ heute und im Dezember 2023 nicht praktizieren.

TOP 3 Genehmigung des Protokolls der internen IG-Vorstandssitzung vom 04.07.2023

Himmel bedankt sich bei den beiden Schriftführerinnen Auer und Kroneis.

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Das Protokoll der letzten Sitzung wird einstimmig angenommen.

TOP 5 IG-Sekretariat neu – Vorstellung von Georg Siegmund / Aufgabenbereich

Himmel dankt Ilse Gorjup für ihren Einsatz und begrüßt Georg Siegmund als neuen IG-Sekretär seit Juli 2023.

Siegmund stellt sich vor und erläutert seine Aufgabenbereiche. Er steht hinter der Email-Adresse info@terrassenhaus.at. Ein Anliegen von ihm ist, dass das Zentrum mehr benutzt wird.

Das Zentrum ist ab sofort schlüssellos über Nuki (Code oder App) zu bedienen – Zutritt kann jederzeit bei ihm oder Marion angefordert werden.

Er wird eine Schlüsseldatenbank anlegen.

Die Wand mit den für alle ersichtlichen Fundschlüssel wurde aufgelöst und die Schlüssel gehen diese Woche an das Fundamt der Stadt Graz.

Himmel merkt an, dass dies wichtig sei, da es sich um private Schlüssel handelt.

Kohla fragt nach, ob man Eigentümer von Wohnungsschlüssel nicht über den Schlüsseldienst ausfindig machen kann.

Dies wird mit einem „nein“ beantwortet.

Stessl vermerkt, dass es sich um keine Anlagenschlüssel handelt.

Weger findet das auch gut, da es sonst die Sicherheit gefährden könnte.

Auer ergänzt, dass es bis jetzt keine Vorkommnisse diesbezüglich gab.

Himmel erklärt, dass die Benutzungsregeln für das Zentrum aus 2017 stammen und diese bitte bis Dezember 2023 zu überarbeiten sind.

Himmel bittet Siegmund, die Ablage beim Kühlschrank und die Abstellkammer im Einvernehmen mit Novak und dem Hauspersonal neu zu ordnen.

TOP 4 Bericht des Präsidenten

Himmel stellt die neu kooptierten Mitglieder Weger (AK Budget-Monitoring) und Wiesinger (AK Bau und Sanierung) vor.

Er bedankt sich bei Sternig nach Auflösung des AK BEA für die bisherige Funktion.

Sternig sieht das Problem in den letzten Jahren in der Pandemie und im Denkmalschutz.

Himmel merkt an, dass die BK-Abrechnung bis dato nur einmal im Jahr erfolgte, aber jetzt vierteljährlich kontrolliert wird und so haben wir einen besseren Überblick über das Budget.

Herr Ortlechner fragt, wann die Holzfenster im Haus 35 saniert werden.

Himmel verweist ihn an Wiesinger.

Ein Danke geht an Kohla für die **Infoblätter** und die **Homepage**.

Schweiker fragt nach, ob es den TV-Infokanal noch gibt.

Himmel findet, man müsse erfragen, wer diesen Kommunikationskanal noch nützt.

Ein Danke an Novak und ihr Team für das gelungene **Sommerfest**.

Ein weiteres Danke an alle, die es ermöglicht haben, dass der **Springbrunnen** im Bereich 29/31 wieder „läuft“.

Die Parkplätze des **Besucherparkplatzes** wurden nummeriert, um ihm einen privaten Charakter zu geben und Dauerparker abzuhalten.

Weiters wurden zusätzliche **Fahrradständer** errichtet, da Herr Gamsjäger mehr Abstellmöglichkeiten einforderte. 4 der 10 bestellten Bügel sind bereits montiert.

Danke an Kohla und Sternig für den Tausch von 100 **Lampen in der Tiefgarage**. Diese ist nun heller, aber braucht weniger Allgemiestrom.

Die **Heizungspumpen** wurden nach 45 Jahren im August erfolgreich ausgetauscht. Hergouth war Initiator und bekam nach Einholen mehrerer Angebote auch den Zuschlag. Der Preis der Pumpen betrug nur noch ein Drittel der geplanten Kosten und auch hier kann der Allgemiestrom reduziert werden.

Die **Heizkostenzähler** werden im Oktober auf fernablesbare Heizkostenverteiler getauscht. Die Firma Messtechnik bekam nach Angebotsvergleich den Zuschlag und einen 10-Jahresvertrag, der nach 5 Jahren gekündigt werden könnte, wenn die vereinbarten Vertragsleistungen nicht eingehalten werden sollten. Die Messungen sind nun genauer und es bedarf keinen jährlichen Ablesetermins.

Kohla merkt an, dass die Zähler alle 5 Jahre neu geeicht werden müssen.

Himmel berichtet über die bisherigen Aktivitäten im **PV-Projekt**. Als Grundlage für die 2. Befragung der WE sind konkrete Planungen, u.a. eine elektrotechnische, die mit Kosten verbunden sind, notwendig.

Himmel stellt den Antrag, dass hierfür ein Rahmenbetrag von rund € 60.000,- freigegeben wird.

Tischler bittet um eine eigene interne Sitzung zu diesem Thema. Es ist keine Ausschreibung nach einem Bundesvergabegesetz, sondern eine 2-stufige. Es sind 5 PV-Anlagen geplant, aber wirtschaftlich interessant ist nur ein Teil. Das Zeitfenster für Förderungen ist zeitlich begrenzt.

Sternig ist ebenso der Meinung, dass dieses intensive Thema einer internen Sitzung bedarf.

Himmel wirft ein, dass er nur den Rahmen beschließen möchte.

Tischler betont nochmals die Komplexität dieses Themas.

Sternig sieht es als verkehrten Weg, wenn zuerst der Rahmen festgelegt wird.

Kohla ergänzt, es ging bisher um die Machbarkeit, aber jetzt um die Wirtschaftlichkeit.

Himmel stellt den Antrag zurück.

Himmel informiert, dass die Energie Steiermark **80 Ladestationen in der Tiefgarage**, ohne dass Kosten für die WEG entstehen, installieren würde. Es gibt Miet- und Kaufmodelle. Errichtung, Betrieb und Abrechnung laufen über die Energie Steiermark.

Siegmund betont, dass er bereits 20 Anfragen dazu per Email erhalten hat.

Sternig fragt nach, ob die bisherigen Ladestationen auch zur Energie Steiermark wechseln müssen.

Kohla merkt an, dass eine Schnellladung bei uns nie möglich sein wird, aber von 1-phasig nun zumindest auf 3-phasig mit 11 kW, aber was wäre, wenn ein 2. Anbieter kommen möchte.

Himmel erklärt, dass der Gestattungsvertrag für 15 Jahre exklusiv läuft.

Stessl betont, dass es ein Problem für einen anderen Anbieter wäre, da die Energie Steiermark Netzbetreiber ist.

Infoabend Ladestationen am 27.09.2023 um 18:30 Uhr im THS-Zentrum

Himmel stellt Antrag, dass der HV die Freigabe erteilt wird, einen Gestattungsvertrag zur Implementierung der technischen Infrastruktur für die Errichtung von bis zu 80 Ladestationen auf frei wählbaren Parkplätzen in der Tiefgarage abzuschließen.

Antrag wird einstimmig angenommen.

Himmel möchte das **THS-Planarchiv** digitalisieren. Hier gibt es auch einen Tresor, dessen Schlüssel er hat und in dem er Unterlagen auf Microfilmfiche gefunden hat.

Sternig merkt an, dass ei 2. Schlüssel im Safe im Büro zu finden ist.

Kohla wirft ein, dass nur ein Digitalisieren der Unterlagen nichts bringt, es muss für Programme auch lesbar sein.

Novak verweist auf das „Institut für Informationsmodellierung“ auf der Uni Graz, die programmunabhängige Methoden haben.

Sternig möchte wissen, wer das machen solle.

Weger kennt Lesegeräte auf der UB Graz und erhofft eine Zusammenarbeit mit dem „Institut für Architektur“ der TU Graz, die bereits ein THS-Archiv haben und sicher interessiert daran wären. Sie findet ein gutes Dokumentenmanagement notwendig! Sternig bemerkt, dass auch SONTE bereits Unterlagen digitalisiert hat und er einen Stick davon besitzt.

Himmel informiert, dass die Familie Jaritz um **Fällung der Robinie** vor dem Haus 31 ersucht.

Tischler merkt an, dass dahinter eine Reihe Fichten steht, dies kein Licht bringen wird und Erdgeschoß-Wohnungen nun mal dunkler sind.

Himmel stellt im Namen von Gruber den Antrag auf Fällung der Robinie vor dem Haus 31 (Notweg) nach § 364 Abs. ABGB mit der Begründung einer vorliegenden „Einschränkung von Lebensqualität durch Entzug von Licht“.

Antrag wird bei 3 Stimmenthaltungen einstimmig angenommen.

Danke an Siegmund für den Kurs zum **Notfallknopf** und die Anschaffung des **Erste-Hilfe-Rucksackes** sowie der **Funkgeräte**.

Um einige **Freiterrassen vor ungebetenen Besuchern zu sichern**, werden bauliche Maßnahmen von Wiesinger nach einer Begehung mit den Haustechnikern vorgeschlagen.

Himmel stellt Antrag, dass für die Sicherung der Freiterrassen € 4.000,- freigegeben werden.

Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 6 Betriebskostenverlauf 2023, Überblick über Sanierungserfordernisse und Anpassungsbedarf der Reparaturrücklage

Himmel berichtet über den dramatischen Anstieg der BK.

Für die **SAT-Anlage** gibt es keine Ersatzteile mehr. Eine Erneuerung kostet ca. € 60.000,-. Himmel erkennt nach einer Umfrage aller Anwesenden, dass trotz Streamingdienste nach wie vor alle die Anlage nutzen.

Er informiert, dass ein umfassender Sanierungsbedarf der beinahe 50 Jahre alten Kaltwasserleitungen in der Garage wegen zugewachsener Abwasserleitungen erforderlich ist, das uns ca. € 1.000.000,- kosten wird.

Sternig betont, dass dies absolut notwendig ist!

Stessl merkt an, dass die neuen Edelstahlrohre eine Lebensdauer von rund 40 Jahre haben werden.

Weiters berichtet er über die anstehende Betonsanierung der Fußgängerrampe. Der Hohlraum hinter dem Lager gleicht einer Tropfsteinhöhle. Dazu gibt es noch keine Kostenabschätzung.

Strom und Fernwärme werden wieder billiger, aber die hohen Kosten wirken sich erst in der nächsten BK-Vorschreibung aus.

Tischler wirft ein, dass die BK ja bereits vorausschauend von der HV erhöht wurden.

Himmel erachtet es als notwendig, die RRL von € 1,40 auf € 1,90 ab Oktober zu erhöhen, da eben diese hohen Sanierungen anstehen, aber gleichzeitig die Energiekosten sinken und somit für die WEG es zu keiner sichtbaren Erhöhung kommen würde.

Tischler ist vehement gegen eine Erhöhung der RRL wegen der ausstehenden Sanierungen, da es ein Sanierungskonzept in der Budgetklausur gibt. Er findet, dass die Einsparungen durch die Energiekosten in einem Fonds zwischengeparkt werden sollen für dringend erforderliche Reparaturen.

Stessl merkt an, dass dies nicht möglich sei, da BK nach m² und die RRL nach Anteilen in getrennten Anrechnungen abgerechnet werden.

Tischler will eine Erhöhung der RRL nicht akzeptieren.

Himmel betont, dass das Budget von Weger laufend kontrolliert wird.

Tischler ist der Ansicht, dass die vierteljährlichen Budgetklausuren ein enormer Fortschritt sind, aber er es nicht einsieht, in vorseilender Gehorsamkeit die RRL zu erhöhen.

Weger verweist nochmals darauf hin, dass durch die Reduktion der Fernwärme diese Erhöhung für die Bewohner etwas vertuscht werden könnte. Die RRL werden nach Prioritäten verwendet: 1. Gefahr in Verzug, 2. Verbesserungsmaßnahmen, die sich schnell rechnen und 3. Risikoabschätzung. Und die Strategie „Sparen“ muss unbedingt weitergeführt werden!

Himmel beendet die Diskussionen.

Tischler stellt einen Gegenantrag:

1. Die Einsparungen der Heizkosten in einem Fond für dringend erforderliche Reparaturen im Bereich der Haustechnik zu „parken“;
2. aufbauend auf die BK Evaluierung 2023 (Termin am 17.10.23) bzw. der Budgetvorschau 2024 ist abzuwägen, ob und in welcher Höhe die RRL zu erhöhen ist;
3. im Sinne eines transparenten, nachvollziehbaren Entscheidungsprozesses ist die geplante Erhöhung der RRL bis zur Eigentümerversammlung auszusetzen.

Über diesen Gegenantrag wurde nicht abgestimmt.

Himmel stellt Antrag auf Anpassung der RRL von monatlich € 1,40 auf € 1,90 bei etwa gleichbleibenden Wohnkosten.

Antrag wird mit 3 Stimmenthaltungen und 1 Gegenstimme mehrheitlich angenommen.

TOP 7 Planung der IG-Mitgliederversammlung mit Neuwahl des IG-Vorstands Zeitliche Planung / Anpassung der Satzung / Bewerbung für Vorstandsfunktionen – Abstimmung mit der Eigentümerversammlung gem. WEG

Die Jahreshauptversammlung sollte spätestens im Mai 2024 stattfinden. Bis dahin sollen die Satzung und die GO überarbeitet werden, die Struktur der AK aktualisiert sein. Es können sich alle für Funktionen als Vorstandsmitglieder bewerben. Wir erstellen einen Wahlvorschlag und in der Jahreshauptversammlung wird der neue Vorstand gewählt.

TOP 8 Termine

14.09.2023	Drehtag mit Michael Ostrowski
18.09.2023	Tanzen im St. Peter-Pfarrsaal von 15:00-16:30 Uhr
27.09.2023	Infoabend „Ladestationen für E-Autos“ im Zentrum ab 18:30 Uhr
29.09.2023	Kindernotfallkurs im Zentrum
02.-12.10.2023	Austausch der Heizkostenzähler durch Messtechnik
05.10.2023	Giftmüllexpress 9:00-10:30 Uhr
07.10.2023	Herbstfest ab 13/14 Uhr
13.10.2023	Kräuterworkshop im Zentrum
20.10.2023	Filmabend „feldbuch stift theodolit“ im Zentrum um 19 Uhr
30.11.2023	Giftmüllexpress 13:00-14:30 Uhr
01.12.2023	Kinderbasteln/Adventkranzbinden im Zentrum ab 14 Uhr
15.12.2023	Kinderweihnachtsfilm im Zentrum

Nächste IG-Sitzung am **12.12.2023** um 18:30 Uhr im Zentrum.

TOP 9 Allfälliges

Himmel erzählt, dass die Eustacchio-Gründe bewusst verwildern gelassen werden.
Novak findet es gut, dass man die Natur sich selbst überlässt.
Kohla erkennt einen Diskriminierungscharakter bei den nicht geräumten Trampelpfaden.

Ende der Sitzung: 20:58 Uhr

Kordula Auer
Schriftführerin Stv.

Wilhelm Himmel
Vorsitzender