Protokoll der

JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG

des Vereines

INTERESSENSGEMEINSCHAFT TERRASSENHAUS ST.PETER

ZVR 392 394 902
am Dienstag, den 03.05.2016, 20:00 Uhr
im Zentrum Terrassenhaus, St. Peter-Hauptstraße 33
Vorstandsmitglieder: Blanke, Fachbach, Klopschitz, H. Schlemmer, S. Schlemmer, Schweiker,
Stelzer, Theurl, Warnick,
Entschuldigt: Hergouth, Link, Löschnig,
Rechnungsprüfer: Gneist, Deutschmann
Hausverwaltung: Stessl,
15 stimmberechtigte Mitbewohnerinnen und Mitbewohner.
Eröffnung: 20:12 Uhr

TOP 1 Begrüßung, Tagesordnung, Protokoll

Begrüßung zur Jahreshauptversammlung. Der Termin dieser Versammlung wurde vom Vorstand am 02.02.2016 beschlossen. Die Einladung – mit Angabe der Tagesordnung – ist statutengemäß rechtzeitig erfolgt.

Bei Vereinsabstimmung sind nur die ordentlichen Mitglieder des Vereins "Interessensgemeinschaft Terrassenhaus St. Peter", die ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Verein nachgekommen sind, stimmberechtigt. Der Vorstand des Vereins wurde in der Sitzung am 23.4.2014 für die Funktionsdauer von zwei Jahren gewählt. Statutengemäß ist daher eine Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfung durchzuführen.

Die Jahreshauptversammlung wird um 20:00 Uhr eröffnet. Nach den Statuten ist die Versammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder zu diesem Zeitpunkt beschlussfähig. In allen Tagesordnungspunkten (außer Satzungsänderungen und Auflösung) werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten gefasst.

TOP 2 Bericht des Präsidenten

Vom 24.04.2014 bis 02.05.2016 wurden elf Vorstandssitzungen abgehalten. Die Vorstandssitzungen sind generell öffentlich. Der Verein hat nach unseren Aufzeichnungen mehr als 200 Mitglieder. Der Verein ist ausschließlich für Angelegenheiten des Betriebes und der Werterhaltung der Siedlung tätig. Der Mitgliedsbeitrag beträgt 0,- Euro. Für das Wirken des Vereines wird pro Wohnung und Monat von der HV für den Verein ein Beitrag von 1,45 € eingehoben. Der Kassenbericht zeigt die Verwendung dieser Mittel zur Erfüllung der Aufgaben des Vereines. Alle Tätigkeiten der Mitglieder des IG-Vorstandes erfolgen unentgeltlich. Ordentliche Mitglieder können alle natürlichen oder juristischen Personen werden, die innerhalb der Terrassenhaussiedlung ihren Wohnsitz oder Sitz haben und/oder in der Terrassenhaussiedlung über Wohnungseigentum verfügen. Der Beitritt erfolgt schriftlich an den Vorstand der IG.

- **Plattform-Treppenlifte** Die Terrassenhausanlage ist in den 60-er Jahren geplant worden. Die damals geltenden Vorschriften zur Barrierefreiheit sind natürlich eingehalten worden – sie entsprechen aber nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Die zwei Plattform-Treppenlifte (im Stiegenhaus 31b/c und im Stiegenhaus 35b/c) sind installiert und in Betrieb. Wir danken der Hausverwaltung für die positive Mitarbeit. Alle Kosten (Errichtung und Betrieb) werden von der Interessengemeinschaft getragen. Dazu ist auch je eine Vereinbarung zwischen der Hausverwaltung und der IG geschlossen worden. Unbefriedigend ist der langwierige Zugang zu dem an einen Behindertenausweis gebundenen EURO-Key. Für die Ausrüstung der Häuser 29 und 33 – und für die Anbindung an die Straßenbahnlinie 6 – bestehen derzeit keine konkreten Pläne.

- **Elektroautos** Mit dem Aufkommen der E-Autos entsteht die Notwendigkeit, im Bereich der Garagenhalle Ladestationen zu betreiben. Es sind daher vorerst drei Anschlusspunkte für 230-V Stationen (im Bereich der jeweiligen Auto-Standplätze) errichtet und eine kostendeckende Bezahlung organisiert worden. Für die absehbare Zukunft besitzt die bestehende Elektroinstallation in der Halle ausreichende Reserven. Auf längere Sicht wäre wohl ein getrenntes E-Netz (evtl. mit eigenem Trafo) zu errichten. Es besteht allerdings noch zu wenig Erfahrung, um über die Installation, die Zulässigkeit und den Regelbetrieb von Ladestationen zu reden. Es ist wohl auch noch offen, ob das Laden einer relevanten Anzahl von E-Autos in der Garage nicht doch schlussendlich so gravierende rechtliche, technische und organisatorische Fragen aufwirft, dass ein Laden am jeweiligen Parkplatz nicht möglich ist.

- **Defibrillator** Herr Dr. Haintz (Nachfolger von Dr. Watzinger) schenkt der Siedlung einen Defibrillator und übernimmt auch die Einschulung und den laufenden Betrieb. Installation im Vorraum des Zentrums. Einbindung in das Sicherheitssystem der THS.

- **Flächenerweiterungen** Flächenerweiterungen und die Nutzungen von Gemeinflächen sind seit Bestehen der Siedlung ein Konfliktthema. Eine AG (Vorstand, HV) hat in einem neuen Anlauf einen Text – eine FESTSTELLUNG – zur rechtlichen Situation und zu einer zukünftigen pragmatischen Vorgangsweise erarbeitet. Eine einheitliche Sicht konnte aber noch nicht erreicht werden.

- **Müll-Management** Die Verbesserung des „Müll-Managements“ ist weiter zu betreiben. Eine deutliche Kosteneinsparung könnte erreicht werden. Die Müll-Abwurfanlage ist auf ihre Sinnhaftigkeit und auf ihren Zustand zu überprüfen.

- **HV, Hr. Mag. Stess**l Theurl dankt Hr. Stessl für die gute Zusammenarbeit in der Berichts-periode.

TOP 3 Berichte der Ausschussvorsitzenden und des Verwalters

3.1 Bauerhaltungsausschuss: Herr Theurl berichtet:

- **Laufend** Kältebrücken durch fehlende Dämmung an den Decken und Wänden, Schäden durch kaputte Abdichtungen, zu hoch liegende Abläufe, falsche Gefälle und schadhafte Flachdächer. Probleme mit den Metallfenstern des Hauses 33. Laufende Sanierung aller Holzfenster (Dichtungen, Verzug, ...). Streichen der Wetterschenkel des Hauses 29 im Jahre 2014 und des Hauses 31 im Jahre 2016. Streichen der Geländer in den Stiegenhäusern.

- **Fassadensanierung** Mit 2017 wird die Fassadensanierung abgeschlossen sein. Das Baulos 2016 umfasst das Haus 35e-f, das Baulos 2017 (Abschluss) umfasst die Stiegen 35d-e und 35f-g sowie das Haus 35g.

- **Bewuchs** Auf mehreren Häusern sind sehr große Bäume gewachsen. Wegen der Gefahr des Absturzes und der Beschädigung der Dachhaut müssen diese Bäume reduziert werden. Es kann nicht sein, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer schlussendlich diese Kosten tragen müssen. Die HV wird aufgefordert, bei Schäden eine Kostenbeteiligung einzutreiben, wenn Bäume nicht ordnungsgemäß (d.h. in Trögen) gepflanzt werden.

- **Beleuchtung** Der Einsatz der LED-Leuchten in der Garagenhalle – zusammen mit der besseren Ausleuchtung bei den Abstellplätzen und bei den Ausgängen – hat sich bewährt. Die Bestückung der Stiegenhäuser mit LED-Leuchten schreitet voran. Beleuchtung der Hofflächen und der Wege mit LED-Leuchten ist in Planung. Eine kleine Arbeitsgruppe (AG Sicherheitskonzept THS) untersucht Problembereiche, die besser ausgeleuchtet werden sollten. Zu gegebener Zeit sollten auch die Abstellräume in das bestehende Brandschutzsystem einzubinden.

- **Heizungs-Unterstationen** Für die Sanierung der acht Heizungs-Unterstationen liegt ein konkretes Konzept vor, das nun in Schritten zu realisieren ist. Die erste Station wird im Jahre 2016 saniert.

- **Hoffläche** Sanierung der Hoffläche in zwei Abschnitten (d.h. 2015 und 2016)

- **Ausbauten** Beratung bei geplanten baulichen Maßnahmen.

- **Hausnummern** Als Reaktion auf Anregungen der Feuerwehr und der Rettung wird die Beschilderung der Häuser im Bereich der Not-Wege und der Hof-Fläche verbessert.

- **Hebeanlagengesetz** Das mit 01.05.2016 in Kraft getretene Steiermärkische Hebeanlagengesetz (StHebAG 2015) schreibt vor, dass innerhalb der nächsten drei Jahre alle Aufzüge der THS zu evaluieren sind (zusätzlich zu den Maßnahmen gemäß B1300). Für den Umbau besteht eine Frist von maximal fünf Jahren.

3.2. Kultur-, Sport- und Sozialausschuss: Frau Schlemmer berichtet:

Zuerst gilt der Dank den freiwilligen MitarbeiterInnen des KSS, denen es in erster Linie zu verdanken ist, dass die Veranstaltungen erfolgreich durchgeführt werden konnten. Weiters waren die Bemühungen dahin ausgerichtet, eine Verjüngung der freiwilligen MitarbeiterInnen zu erreichen, was zum Teil auch erreicht wurde, wobei der Wunsch besteht, dass für die Übergangsperiode meine Erfahrungen eingebracht werden sollen.

- An Veranstaltungen wurden organisiert und abgewickelt:

Begehung der Eustacchio Gründe mit Dr. Windisch 2014

Workshop „Zukunftsfähiges Wohnen“ mit FH Joanneum 2014

4 Hoffeste, wobei besonders das Fest im Herbst 2015 – „40 Jahre Terrassenhaussiedlung“ zu erwähnen ist. Bilder aus der Bildergalerie stehen zum Verkauf.

Demonstration mit Straßenblockade für die Verlängerung der Linie 63 beim Bezirksamt St. Peter 2014

Jazzbrunch im Sommer 2014 und 2015

Kindertheater mit Herrn Gutdeutsch 2014

Vortrag „Burma“ von Dipl. Ing. Walter Kuschel 2015

Adventmarkt und Weihnachtsbasteln für Kinder 2015

Kräuterwanderung bei den Eustacchio Gründen 2016

In Planung und Vorbereitung ist ein „Erste Hilfe Kurs“ mit dem Roten Kreuz und das traditionelle Hoffest sowie ein Vortrag von Herrn Dr. Haintz.

3.3. Betriebskostenausschuss: Herr Ing. Schweiker berichtet:

Der BK-Ausschuss besteht seit einigen Jahren aus 4 Mitarbeitern und zwar den Herren Klopschitz, Schlemmer, Warnick und Schweiker (Vors.). Die Erstellung div. Programme und Graphiken wird von Hrn. Theurl durchgeführt. Von der Hausverwaltung (HV) ist Herr Stessl der Gesprächspartner.
Die erste BKA Arbeitssitzung wurde bereits im November 2015 durchgeführt. In den folgenden Monaten wurden die von der HV auf USB-Stick vorgelegten BK-Unterlagen (ca. 40 Kontengruppen) von den BKA-Mitarbeitern durchgesehen und in Einzelgesprächen mit der HV sowie in gemeinsamen Arbeitssitzungen besprochen und bearbeitet. Hauptaugenmerk wurde auf die Einhaltung der Vergaberichtlinien (2 bis 3 Angebote), auf die Skontovereinbarungen, auf die Richtigkeit der Rechnungen (über 1000) und auf die Buchungen gelegt.
Leider wurden einige BK-Unterlagen nicht rechtzeitig geliefert, so dass die BK Überprüfung noch nicht abgeschlossen ist.
Die bisherige BK Überprüfung deutet daraufhin, dass die Vorschreibung für das Jahr 2015 richtig erstellt bzw. bemessen wurde. Es wird eine Gesamterhöhung der BK gegenüber dem Vorjahr 2014 von ca. 1,2 % geben, aber es werden keine Nachzahlungen notwendig sein.

Hier ein vorläufiger %- Vergleich der wesentlichen Kontogruppen für das Jahr 2014 / 2015

Grundsteuer	0,00 %
Müllabfuhr	0,00 %
Kanalgebühr	0,00 %
Wasser	+ 1,00 %
Strom	- 3,40 %
Hauspersonal/Löhne	+ 0,80 %
Lifte	- 0,40 %
Versicherungen	-9,20 %
Hausverwaltung	+ 1,30 %
Heizung/WW	+ 5,17 %
Grünanlagen	- 22,00 %

Abschließend möchte ich noch erwähnen, dass die Zusammenarbeit mit der HV, insbesonders mit Herrn Stessl, sehr gut war und dafür möchte ich herzlich danken. Danken möchte ich

auch allen Mitarbeitern des BKA für die zeitlich aufwendige und unentgeltliche Arbeit die sie durchgeführt haben.

3.4. IKT-Ausschuss: Hr. Ing. Schlemmer berichtet:

- **Homepage** Die Homepage der THS wurde um die Jahrtausendwende erstellt und soll in erster Linie der Information der Eigentümer und Bewohner der THS dienen. Die laufenden Ergänzungen und Verbesserungen der Microsoft Betriebssysteme und der dadurch nicht mehr aktuelle Aufbau unserer Homepage, machten im Berichtszeitraum Anpassungen erforderlich. Eine völlige Neugestaltung wurde aus Kostengründen verworfen und es wurde versucht, mit kleinen Adaptierungen das Auslangen zu finden.
In diesem Zusammenhang wurde das „Forum“ auf die Angebote „Suche und Biete“ reduziert und die Information über die in der Siedlung ansässigen Ärzte und Unternehmen gestrichen, da die Aktualität der Angaben, wegen der mangelnden Unterstützung der Betroffenen, nicht gegeben war. Um die Bildergalerie wieder zu aktualisieren wird in den nächsten Tagen eine Eingabemöglichkeit installiert.

- **Beleuchtung** Durch den Einsatz von LED – Leuchten konnte in den Stiegenhäusern und an den Ausgängen aus der Garage und in den unteren Stockwerken eine Verbesserung erreicht werden. Mit dem Abschluss der Fassadensanierung werden sämtliche Stiegenhäuser umgestellt sein. Fahrradabstellräume in den Kopfhäusern und „dunkle Ecken“ wurden besser ausgeleuchtet. Die LED Leuchten benötigen im Vergleich zu den Leuchtstoffröhren nur etwa 1/3 des Strombedarfes und haben eine weitaus höhere Lebensdauer. So sind die Lampen in der Garagenhalle bereits seit mehr als 60.000 Stunden in Betrieb.

3.5 Verwaltung: Herr Stessl berichtet:

- **Hausordnung** Diese stellt eine Gemeinschaftsordnung dar und ist die Einhaltung dieser direkt von jedem einzelnen Wohnungseigentümer bei entsprechender Nichtbeachtung zu betreiben, da die Hausverwaltung (und auch die IG) keine entsprechende Verfügungsvollmacht besitzt. Diese Möglichkeit hat lediglich jede/jeder Wohnungseigentümerin/Wohnungseigentümer.

- **Gästeparkplatz** Diesbezüglich wird die Einhaltung durch die Haustechnik kontrolliert - Wohnungseigentümer werden darauf aufmerksam gemacht, dass es sich um Gästeparkplätze handelt, Nichtwohnungseigentümer werden bei Nichtbeachtung an eine rechtliche Vertretung übermittelt.

- **Befahren der Notwege** Werden der Hausverwaltung Fehlverhalten (mit Foto und Uhrzeit) gemeldet – es geht um die Nichteinhaltung des Schritttempos – wird die künftige Einhaltung ANWALTLICH eingefordert. Dabei muss die/der sich beschwerende Bewohnerin/Bewohner bereit sein, allfällig bei Gericht als Zeuge auszusagen.

- **Müllmanagement** Es erfolgt die Aufstockung der Kunststoff-Behälter und ein Ansuchen, weitere Leichtmetall-Behälter zu erhalten. Weiters wurden bis dato vier Großraum-Tonnen abgemeldet (jährliche Einsparung ca. € 12.200,- brutto). An allen Müllraumtüren wurden Informationsschilder zur korrekten Mülltrennung angebracht.

- **ÖNORM B 1300** Die Umsetzung wird sukzessive durchgeführt (Sanierung Hoffläche, besser erkennbare Hausnummern (für Feuerwehr und Rettung besser erkennbar, ...)

- **Baumkataster** Überprüfung des Baumbestandes erfolgt regelmäßig (d.h. alle zwei Jahre) – in der Folge werden die notwendigen Baumschnittarbeiten durchgeführt.

TOP 5 Bericht des Kassierers

Herr Klopschitz, Kassierer, erläutert den Kassenbericht und legt die Details der Kassa-Gebarung dar.

TOP 6 Bericht der Rechnungsprüfung

Herr Leonhardt berichten, dass die Prüfung die korrekte Führung der Kassa ergeben hat. Er stellt daher den Antrag, den gesamten Vorstand und den Kassierer zu entlasten. Die Entlastung wird einstimmig angenommen.

TOP 7 Neuwahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfung

Herr Theurl bringt seinen Wahlvorschlag ein und ersucht um Wortmeldungen. Die Funktionsperiode beträgt statutengemäß zwei Jahre. Die im Wahlvorschlag angeführten Personen werden mit 26 von 26 abgegebenen gültigen Stimmen gewählt. Die neuen Mitglieder des Vorstandes nehmen die Wahl an.

TOP 8 Eingebrachte Anträge

Es wurden keine Anträge eingebracht.

TOP 9 Allfälliges

a) Aus Kaufvertrag/Hausordnung: Rauchbelästigung durch Grillen soll vermieden werden.
b) Aus Kaufvertrag/Hausordnung: Das Aufhängen von Wäsche- und Kleidungsstücken auf Terrassen und Balkonen hat ohne Störung des äußeren Fassadenbildes des Hauses zu erfolgen, über Fenster- und Balkonbrüstungen ist das Heraushängen von Kleidern und Wäsche nicht gestattet.

c.) Es wird angeregt, an der Wand am Hause 35 eine Sitzbank aufzustellen.

d.) Es wurde berichtet, dass einige Tröge im Haus 35 bereits wieder Roststellen aufweisen.

e.) Das Verlangen einer Verwaltervollmacht durch die HV ist bei Besitzwechsel nicht zulässig.

Ende der Sitzung: 21.14 Uhr