

# IG Terrassenhaus St. Peter

**Protokoll der**  
**JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG**  
**des Vereines**  
**INTERESSENSGEMEINSCHAFT TERRASSENHAUS ST.PETER**  
**ZVR 392 394 902**

**am Dienstag, den 17.4.2018, 20:00 Uhr**  
**im Zentrum Terrassenhaus, St. Peter-Hauptstraße 33**

Vorstandsmitglieder: Klopschitz, H. Schlemmer, S. Schlemmer, Schweiker, Kammerhofer, Stelzer, Theurl, Warnick, Fachbach, Link, Hergouth, Löschnig und 12 weitere Mitglieder

Rechnungsprüfer: Gneist, Leonhardt  
Hausverwaltung: Stessl  
Entschuldigt:

Eröffnung: 20:08 Uhr

## **TOP 1 Begrüßung, Tagesordnung, Protokoll**

### **a) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Begrüßung zur Jahreshauptversammlung. Der Termin dieser Versammlung wurde vom Vorstand am 9.1.2018 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 Vereines wurde in der Sitzung am 3.5.2016 für die Funktionsdauer von zwei Jahren gewählt. Statutengemäß ist daher eine Wahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfung durchzuführen. Die Wahlberechtigung wird vor Ort überprüft.

Die Jahreshauptversammlung wird um 20:08 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.

## **b) Tagesordnung (zu TOP 7)**

Zusatzanträge zur Tagesordnung wurden keine eingebracht.

## **c) Protokoll der Jahreshauptversammlung vom 23.4.2014**

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 3.5.2016 liegen keine Einwände vor.

## **TOP 2 Bericht des Präsidenten**

**- Rahmen der Verwaltung** Den rechtlichen und organisatorischen Rahmen unserer Hausverwaltung bilden das Wohnungseigentumsgesetz und der zwischen dem Verwalter und der Interessengemeinschaft bestehende Verwaltungsvertrag.

Vom 3.5.2016 bis 16.4.2018 wurden 15 (14 öffentl. und 1 eine nicht-öffentl.) 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. Deshalb hat der Verein drei Plattform-Treppenlifte (im Stiegenhaus 31b/c, im Stiegenhaus 35b/c) und im Stiegenhaus 33b/c installiert und in Betrieb genommen. Damit kann in diesem Bereich eine Person mit Rollstuhl – oder ähnlicher Behinderung – den Höhenunterschied zwischen der Garagenhalle und der untersten Station des jeweiligen Aufzuges leichter überwinden. Wir danken der Hausverwaltung für die sehr positive Mitarbeit. Alle Kosten (Errichtung und Betrieb) werden von der Interessengemeinschaft getragen. Dazu ist auch je eine Vereinbarung zwischen der Hausverwaltung, der IG und der jeweils betroffenen Person geschlossen worden, bzw. zu schließen. Unbefriedigend ist der langwierige Zugang zu dem an einen Behindertenausweis gebundenen EURO-Key. Zur raschen Zwischenlösung hält jedoch die Haustechnik einen Satz EURO-Keys bereit. Für die Ausrüstung des Häuserblockes 29 mit einem Plattform-Treppenlift besteht derzeit keine konkrete Planung. Bitte um Kontaktaufnahme, wenn im Haus 29 eine Person wohnt, die einen Rollstuhl benützt.

**- Von der Hoffläche zur Straßenbahnlinie 6** Die Erschließung unserer Siedlung mit einem Rollstuhl ist unbefriedigend und eigentlich nicht zumutbar. Die Situation wäre wesentlich verbessert, wenn vom Bereich der Häuser 33 / 35 eine Aufstiegshilfe auf das Niveau des Sankt-Peter-Pfarrweges bestünde. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3,5 Meter. Ideal wäre ein Aufzug nach der Art unserer bestehenden Aufzüge. Damit könnte eine Person mit Rollstuhl ohne fremde Hilfe im Bereich der Siedlung unterwegs sein. Die GRAZ LINIEN setzen auf der 6-Linie bereits jetzt nur mehr Garnituren mit Vorrichtungen zum Ein- und Ausstieg ein. Wir sollten diese Möglichkeit nutzen und unseren Anteil einbringen. Der Bau- und Erhaltungsausschuss sollte alle Schritte zur Projektierung einleiten.

**- Elektroauto** 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) hat der Siedlung einen Defibrillator geschenkt und auch eine Einschulung durchgeführt. Das Gerät ist im ZENTRUM installiert und ist offen zugänglich. Das Gerät wird in den Sicherheitsstadtplan der Stadt Graz aufgenommen.

**- Flächenerweiterungen** Flächenerweiterungen und die Nutzungen von Gemeinflächen sind seit Bestehen der Siedlung ein Konfliktthema. Eine Arbeitsgruppe (Vorstand, Verwaltung) hat einen Text – eine FESTSTELLUNG – zur rechtlichen Situation und zu einer zukünftigen pragmatischen Vorgangsweise erarbeitet. Siehe dazu: [www.terrassenhaus.at](http://www.terrassenhaus.at)

**- Zentrum** Auch die möglichst faire Benützung von Räumlichkeiten im Zentrum ist seit Bestehen der Siedlung ein Konfliktthema. Eine Arbeitsgruppe des Vorstandes hat die „Benutzungsregeln für das Terrassenhaus-Zentrum“ überarbeitet. Siehe dazu: [www.terrassenhaus.at](http://www.terrassenhaus.at)

**- 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 jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer.

**- Befahren der Erschließungsstraßen** Werden der Hausverwaltung Fehlverhalten (mit Foto und Uhrzeit) gemeldet – es geht um die Nichteinhaltung des Schrittempos – wird die künftige Einhaltung ANWALTlich eingefordert. Dabei muss die/der sich beschwerende Bewohnerin/Bewohner bereit sein, allfällig bei Gericht als Zeuge auszusagen. Die Situation ist insgesamt sehr unbefriedigend. Eine allgemein akzeptierte Betriebsform war bisher nicht zu erreichen.

**- Fahrräder** Ein unbefriedigendes Thema bleiben die Fahrräder. Durch ein rigoroses „Einsammeln“ und „Lagern“ sollten die ca. 500 THS-Abstellplätze ausreichen. Auch Motorräder und Anhänger können kein Bleiberecht erwirken. Die Brandschutz-Vorschriften müssen eingehalten werden.

**- Müllmanagement** Eine weitere Reduzierung der Großraum-Tonnen konnte erzielt werden. In jedem Müllraum befindet sich nun auch ein Behälter für Metalldosen (Alu, Stahl, ...). An allen Müllraumtüren wurden Informationsschilder zur korrekten Mülltrennung, zur örtlichen Lage des Alt-Speiseölbehälter und zur Lage und Funktion der beiden ZBV-Räume angebracht (ZBV: ZUR BESONDEREN VERWENDUNG).

**- Datenschutz** Die neuen Datenschutz-Vorschriften müssen berücksichtigt werden. Welchen Einfluss haben sie auf unseren Verein (Datenweitergabe, Finanz, Rechnungs-Vorschriften, ...)

**- HV, Hr. Mag. Stessl** Theurl dankt Hr. Stessl für die gute Zusammenarbeit.

## TOP 3      **Berichte der Ausschussvorsitzenden**

### 3.1      **Bauerhaltungsausschuss: Herr Theurl berichtet:**

**- Mitglieder des BEA**                      Der Bauerhaltungsausschuss besteht zur Zeit aus den Personen Johann Theurl (Vorsitz), Jürgen Warnick, Anton Hergouth, Christoph Fachbach, Josef Schweiker, Wolfgang Klopschitz, Wolfgang Löschnig, Erich Sodl, Heribert Schlemmer, Johann Birner, Günther Sternig, Maria Soledad Vidal Martinez sowie Karl Steßl und Johann Meister für die Hausverwaltung.

**- 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. Sanierung aller Holzfenster (Dichtungen, Verzug, Anstrich, ... ) der Häuser 29 und 31 abgeschlossen. Nächste Etappe: Haus 35: Dichtungen, Verzug, Anstrich, Geländer. ,,,).

**- Fassadensanierung**                      Mit 2017 ist die Fassadensanierung nach zehn Jahren abgeschlossen. Das Schadensausmaß war in den Häusern 33 und 35 wesentlich über dem der Häuser 29.

**- 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. Einige der krassen Fälle sind in der Zwischenzeit – wohl auch aufgrund der Schreiben der Hausverwaltung – wesentlich reduziert worden.

**- 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 ist in Arbeit – ebenso die „Trockenlegung“ in der Stiegenhaus-Verrohrung oberhalb des 4.OG. Die Beleuchtung der Hofflächen und der Wege mit geeigneten LED-Leuchten (keine Abstrahlung nach oben) ist in Planung. Die Zuleitungen sind direkt in die Erde verlegt. Eine kleine Arbeitsgruppe (AG Sicherheitskonzept THS) untersucht Problembereiche, die besser ausgeleuchtet werden sollten. Zu gegebener Zeit sollten auch die Abstellräume in das bestehende Brandschutzsystem eingebunden werden.

**- Feuerlöscher in den Stiegenhäusern**                      Mit der Installation der Feuerlöscher in den Stiegenhäusern (im Dezember 2017) ist ein gefährlicher Zustand endlich beseitigt. Für die richtige Handhabung sollte eine Einschulung durchgeführt werden. Diese Löscher sind in den Wohnungen einsetzbar.

**- Hausnummern**                                      Als Reaktion auf Anregungen der Feuerwehr und der Rettung wurde die Beschilderung der Häuser im Bereich der Erschließungsstraßen und der Hof-Fläche verbessert.

**- Heizungs-Unterstationen**                      Für die Sanierung der acht Heizungs-Unterstationen liegt ein neu erarbeitetes Konzept vor, das nun in Schritten zu realisieren ist. Die erste Station wurde im Jahre 2016/17 bereits nach diesem Konzept saniert.

**- Hoffläche, Stolpergefahr**                      Sanierung der Hoffläche wurde in zwei Abschnitten (d.h. 2015 und 2016) durchgeführt, Die Betonplatten sind noch zu sanieren (keine Änderung wegen EKZ möglich).

**- Böschungen, Grundgrenzen** Bei den Erschließungsstraßen (Häuser 31 und 33) sind die Böschungen mit Holz-Pfählen und Holz-Brettern gestützt. Die Sanierung ist notwendig und findet demnächst statt.

**- Hebeanlagengesetz, Aufzüge** Das mit 1.5.2016 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.

**- Müllabwurf-Anlage** Die Müllräume im EG müssen sowohl brandschutz- als auch Lüftungstechnisch saniert werden. Ein Lastenheft für die Ausschreibung und die Durchführung ist erarbeitet. Die Ausschreibung kann erfolgen. Die Arbeiten werden in Schritten durchgeführt.

**- Installationsschächte** Das „Innere“ der Installationsschächte (d.h. zwischen den Wohnungen) ist dringend an den heutigen Stand der Technik anzupassen. Auch dafür ist ein Lastenheft für die Ausschreibung und die Durchführung erarbeitet. Die Ausschreibung kann erfolgen. Die Arbeiten werden in Schritten durchgeführt. Beide Vorhaben sind im Finanzplan der nächsten Jahre enthalten.

**- HV, Hr. Mag. Stessl** Theurl dankt Hr. Stessl, seinen Mitarbeitern und allen Mitgliedern des BE-Ausschusses für die gute Zusammenarbeit.

### **3.2 Betriebskostenausschuss: Herr Klopschitz berichtet:**

Der BK-A besteht seit zwei Jahren aus den sieben Personen Wolfgang Klopschitz (Vorsitz), Günther Sternig, Heribert Schlemmer, Jürgen Warnick, Josef Schweiker, Robert Link, Georg Krompaß sowie Karl Steßl für die Hausverwaltung und Johann Theurl für den IG-Vorstand.

Im Vergleich mit anderen Siedlungen steht die THS bei den Betriebskosten gut da.

Die Unterlagen wurden – wie vereinbart – Anfang März geliefert und so konnte die Prüfung der Belege in drei Sitzungen zügig abgehandelt werden. Die Buchhaltung der Hausverwaltung lieferte die Belege in elektronischer Form zu unserer Zufriedenheit.

Durch das bessere Müllmanagement ist der TH-Siedlung eine Verringerung der Kosten vom Jahr 2015 zu 2017 von € 16.000 gelungen.

Die Betriebskosten sind zum Vorjahr um 1,3 % und die Heizkosten um 3,6 % gestiegen.

Die Gesamtsteigerung zum Vorjahr beträgt 1,99 %, das sind € 3,00 / M<sup>2</sup> / Monat.

### **3.3 Kultur-, Sport- und Sozialausschuss: Frau Schlemmer berichtet:**

Aktivitäten des KSS 2016 – 2018

|                 |  |
|-----------------|--|
| Mai – Juni 2016 | Erste Hilfe Kurs durch das Rote Kreuz  |
| Juni 2016       | Hoffest                                |
| Oktober 2016    | Hoffest                                |
| November 2016   | Vortrag Dr. Haintz – Placebowirkung    |
| Dezember 2016   | Weihnachtsbasar und Basteln für Kinder |

|              |  |
|--------------|--|
| Jänner 2017  | Neujahrskonzert                                |
| Juni 2017    | Hoffest  |
| Oktober 2017 | Hoffest  |
|              | Herbst 2017 – Frühjahr 2018                    |
|              | THS Chor mit Weihnachtsprogramm und Filmabende |

Die Hoffeste waren sehr gut besucht, das schöne Wetter hat seinen Teil dazu beigetragen. Die Vorträge wurden von den Bewohnern positiv aufgenommen und wir werden für die nächste Periode weitere Vorträge mit interessanten Themen bringen.

Das Neujahrskonzert 2017 wurde sehr gelobt und es wurde gewünscht, ein weiteres zu organisieren. Auf Initiative von Herrn Kroneis wurde ein THS Chor gegründet, der nach wie vor aktiv ist. Ein Konzert wurde im Advent 2017 gegeben.

Filmabende, mit künstlerisch wertvollen Filmen wurden im Obergeschoss des Zentrums aufgeführt.

Mein Dank gilt allen ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Engagement alle diese Veranstaltungen in dieser Form nicht möglich wären.

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

Periode 2016 -2018

**- Homepage:** In dieser Periode wurde die Homepage der THS neu gestaltet und in das Netz gestellt. Herr Matthias Piffel war für die Gestaltung und Programmierung verantwortlich.

Die Gliederung wurde übersichtlicher gestaltet, von den News über Informationen für Bewohner und Besucher. Die Bildergalerie wurde erweitert und gibt mit Fotos aus der Bauphase der Siedlung bis zu den Aktivitäten, wie z.B.: die Sommerfeste des KSS, einen Überblick über das Geschehen in der Siedlung.

Die Ordnungen und Verträge, die Bereiche Interessensgemeinschaft und Hausverwaltung wurden neu gegliedert und übersichtlich dargestellt. Die Kleinanzeigen können direkt von den Bewohnern eingegeben werden und der Infokanal wurde in die Homepage integriert.

Über das Projekt SONTE kamen Anregungen, die zum Teil bereits integriert wurden, bzw. über die Einbindung noch eine Entscheidung zu treffen sein wird.

Es ist erfreulich, dass die Homepage häufig besucht wird.

**- Beleuchtung:** Mit dem Abschluss der Fassadensanierung wurde auch die Umstellung auf LED – Leuchten in den Stiegenhäusern abgeschlossen. Die Fahrbahnen in der Tiefgarage wurden auf LED – Leuchten mit 360° Ausstrahlung ausgestattet, die einen helleren Eindruck ergeben. Bei Ersatz der bestehenden LED – Leuchten mit 120° Abstrahlung werden diese, nach Verbrauch der Vorräte, ebenfalls durch die neuen Leuchten ersetzt werden. Ganz besonderer Dank gebührt Herrn Martin Moßer, der diese Umstellungen durchgeführt hat.

Im Rahmen der Vorschläge von SONTE, wurden zur Vermeidung von Lichtsmog für den Hof Leuchten vorgeschlagen, die nicht nach oben abstrahlen. Eine solche Umstellung und Neugestaltung der Beleuchtung wäre sicher möglich, ist jedoch wegen der Kosten für die Bewohner genau zu prüfen.

Herr Ing. Schlemmer verabschiedet sich vom Vorstand und bedankt sich beim Präsidenten und bei den Vorstandsmitgliedern für die gemeinsame spannende Zeit.

#### **TOP 4 Bericht des Kassierers: Herr Klopschitz berichtet:**

Herr Klopschitz berichtet über die Kassen 2016 und 2017. Derzeit sind 34.000 € am Konto, welche für den dritten Plattform-Treppenlift vorgesehen sind. Ein vierter Plattform-Treppenlift oder andere neue Investitionen gehen sich derzeit nicht aus. Einsicht in das Kassenbuch bei Hr. Klopschitz.

#### **TOP 5 Bericht der Rechnungsprüfung: Herr KR Gneist berichten:**

Herr KR Gneist berichtet, 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 6 Neuwahl des Vorstandes und der Rechnungsprüfung**

Herr Theurl bringt seinen Wahlvorschlag (siehe Beilage) ein und ersucht um Wortmeldungen. Die Funktionsperiode beträgt statutengemäß zwei Jahre. Die im Wahlvorschlag angeführten Personen werden mit 17 von 17 abgegebenen gültigen Stimmen gewählt. Die neuen Mitglieder des Vorstandes nehmen die Wahl an.

#### **TOP 7 Eingebachte Anträge**

Es wurden keine Anträge eingebracht.

#### **TOP 8 Allfälliges keine Wortmeldung**

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Protokoll: R. Link

Graz, 23.04.2018

Beilagen: Wahlvorschlag, Kassabericht (Einsicht und Erläuterung beim Kassierer)