

Liebe MitbewohnerInnen,

nachfolgend wieder aktuelle Informationen des Mieterbeirates:

A-Garage – Erneuerung Brandschutztore.....	1
Ladestation für E-Autos.....	1
Zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten.....	2
Ausgangslage.....	2
Bestehende Räume besser auslasten.....	3
Absperrbare Fahrradboxen, versperrbare Abteile versus „freier“ Abstellplatz.....	3
Suche nach neuen Standorten.....	4
Zutritt zu den Wohnungsgängen für Paketzusteller.....	4
10. Mai - Infoabend zur Mieterbeiratskandidatur.....	6
Führung Harry-Glück-Park.....	7
Was uns sonst derzeit noch beschäftigt.....	7
Die nächsten Termine.....	7
MBR-Sprechstunden.....	7
Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter.....	7

A-Garage – Erneuerung Brandschutztore

Wie im letzten Newsletter berichtet, werden die Brandschutztore in den Garagen des A-Blocks komplett erneuert, weil sie nicht mehr den geltenden Bestimmungen entsprechen.

Damit einhergehend sind auch Sicherheitsbeleuchtung und Notlichtsystem zu erneuern. Im Zuge dessen ist auch eine Evaluierung der Fluchtwege in der Garage erforderlich.

Eine Konsequenz daraus ist, dass einige der sogenannten Q-Parkplätze und drei weitere Parkplätze nicht mehr für Parkzwecke zur Verfügung stehen. Die Mietverträge dieser Parkplätze wurden nun seitens der AEAG gekündigt.

Mieter, die weiterhin ihr Auto in der Garage abstellen wollen, erhalten ein Angebot für einen Alternativplatz in der A-Garage.

Ladestation für E-Autos

Für die Errichtung einer Ladestation am angemieteten Garagenplatz gibt es in der Hausverwaltung Unterlagen für das dafür erforderliche Bewilligungsprozedere.

Sitzbänke entlang des A- und B-Blockes

Ein Block ist ca. 300m lang. Das kann recht lang werden, wenn man in Richtung Kaufpark oder U-Bahn unterwegs und in seiner Mobilität eingeschränkt ist (Krücke, Rollator, Herz- oder Atemprobleme etc.).

Gemeinsam mit der Hausbetreuung haben wir nun fixiert, wo entlang des A- und B-Blockes (maximaler Abstand 2 Türme, ca. 150m) Sitzbänke aufgestellt werden, um so ein kurzes Ausrasten zu ermöglichen.

Der C-Block hat in der Mitte die Bänke bei der Tennishalle und am Kirchenplatz.

Es wurden die bekannten braunen Recyclingbänke aufgestellt.

Diese werden, sofern diese neuen Standorte positiv angenommen werden, auf Bänke mit Armlehnen (zum leichteren Aufstehen) ausgetauscht.

Zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten

Ausgangslage

Während im C-Block gemäß der damals geltenden Gesetze ein frei zugänglicher Fahrradraum den Mietern kostenlos zur Verfügung zu stellen war, galt diese Regelung zum Zeitpunkt der Errichtung von A- und B- Block noch nicht.

Die Bestimmungen sind weiter aufrecht und können nicht geändert werden.

Unterschiedliche Entwicklungen über die Jahrzehnte waren die Folge.

Einige C-Bewohner stellten, sofern Platz vorhanden, ihre Fahrräder im jeweiligen Fahrradabstellraum ihrer Stiege ab. Die meisten bewahr(t)en ihre Fahrräder im Keller oder auf den Terrassen auf. Einige, unerlaubterweise, auch auf den Wohnungsgängen.

Im A- und B-Block wurden im Laufe der Jahre einige Kinderwagenabstellräume und andere Räume, die nicht mehr genutzt wurden, zu Fahrradabstellräumen umgewidmet.

In den Räumen wurden von der AEAG Abteile eingerichtet, in denen bis zu ca. 10 Fahrräder Platz haben. Diese Abteile teilen sich mehrere Mieter. Sie haben Zutritt in die Räume und Abteile und zahlen für jedes abgestellte Fahrrad Miete.

Besaßen in den 70-igern und 80-iger Jahren die meisten maximal ein Fahrrad, gibt es in der Zwischenzeit immer mehr Mieter, die ein „Zweitrad“ (zB Mountainbike, E-Bike) ihr Eigen nennen. Nur wo abstellen?

Seit vielen Jahren ist dies ein Thema, das regelmäßig an den jeweiligen Mieterbeirat herangetragen wurde.

In Gesprächen mit der AEAG fehlte, um eine seriöse Befassung mit dem Thema zu starten, das Mengengerüst. Wieviele Mieter sind auf der Suche nach einem Fahrradabstellraum, wie viele präferieren eine nicht frei zugängliche und/oder absperrbare Abstellmöglichkeit?

Das war der Grund warum wir - AEAG und Mieterbeirat - diese Fragen in die Mieterbefragung Ende 2014 aufnahmen.

Mit Abschluss der Auswertung im Frühling 2015 lagen die Ergebnisse vor. Seit dem sind wir gemeinsam an der Aufgabenstellung dran, die da konkret lautet:

- Frei zugängliche Fahrradabstellmöglichkeiten suchen (à la C-Block) 120 Mieter (je 1/3 in jedem Block).
- Versperrbare Abstellmöglichkeiten wünschen 260 Mieter (A: 94, B: 82, C: 78)

21% der Haushalte nahmen an dieser Befragung teil. Es ist zu erwarten, dass sobald ein entsprechendes Angebot vorliegt auch Haushalte ihren Bedarf anmelden werden, die nicht an dieser Befragung teilnahmen.

Wir erstellen ein Konzept wie wir vorgehen wollen und arbeiten seitdem in drei Zielrichtungen

- bestehende Räume besser auslasten
- Absperrbare Fahrradboxen und versperrbare Abteile versus „freier“ Abstellplatz
- Suche nach neuen Standorten für Fahrradabstellmöglichkeiten

Hier die aktuell vorliegenden Zwischenergebnisse:

Bestehende Räume besser auslasten

Start war im C-Block mit einer Entrümpelungsaktion in den Fahrradräumen (Fahrradleichen, Fahrradteile, kaputte Kinderwägen, etc.).

Nachdem die Räume frei zugänglich sind und jeder sein Rad abstellen kann, konnte die Hausverwaltung mit diesen Mietern nicht direkt in Kontakt treten und war auf die Mitwirkung der Mieter angewiesen.

Die Bereitschaft der Mieter zu dieser Mitwirkung war verbesserungswürdig:

Nach mehreren Nachfristen räumte die Hausverwaltung die Fahrradabstellräume von offensichtlichen Fahrradleichen, -teilen und sonstigen Gegenständen. Die Räumung im C-Block wurde 2016 abgeschlossen.

Der frei gewordene Platz wurde von einigen gleich wieder für „Fehlentsorgungen“ (kaputte Kinderwagen, Einkaufswagen, Fahrradleichen) genutzt.

Im A- und B-Block überprüften wir exemplarisch einige Abteile und sahen, dass in einigen wenigen Abteilen noch Platz für weitere Räder wäre.

Unklar war bei der reinen „Sichtkontrolle“: werden die gemieteten Stellplätze noch genutzt oder sind da einige Fahrräder gerade „auf Ausfahrt“?

An dieser Detailarbeit ist seit Monaten die Hausverwaltung dran.

Mietenverzeichnisse sind zu überprüfen, an die hundert Kontakte mit Mietern und deren Nachbearbeitung sind erforderlich. Wenn alles planmäßig läuft, sollten diese Arbeiten im A-Block mit Sommer diesen Jahres abgeschlossen sein.

Danach geht's weiter im B-Block.

Die Durchführung geht nicht von heute auf morgen.

Absperrbare Fahrradboxen, versperrbare Abteile versus „freier“ Abstellplatz

Für jede der drei Aufbewahrungsarten gibt es Für und Wider.

Freie Abstellplätze: kostenlos aber frei zugänglich.

Die Folgen sehen wir tagtäglich in den Fahrradabstellräumen des C-Blocks. In Wohnanlagen, die ebenfalls frei zugängliche Fahrradräume haben, schaut es jedoch ähnlich aus.

Fahrraddiebstähle leicht gemacht. Daran ändern leider auch Bügel oder Aufhängvorrichtungen nichts.

Versperrbare Abteile – wie derzeit im A- und B-Block

Es ist mehr Platz für Fahrräder verfügbar als bei Boxen, die selbst auch Platz benötigen. Zutritt für einen stark eingeschränkten Personenkreis – nur die Mieter der Abteile. Diebstahlgefahr stark eingeschränkt. Errichtung durch AEAG möglich. Fahrradraummierte fällt an.

Absperrbare Fahrradboxen

Da die Boxen selbst auch Platz brauchen, könnten in einem Raum in Summe weniger Fahrräder abgestellt werden als in einem gleich großen Raum mit den derzeit etablierten Abteilen.

Eigentlich wollen wir möglichst viele Räder unterbringen – und nicht Boxen. Oder? Finanzierung der Boxen: es gibt Boxen so ab € 1 000 aufwärts. Diebstahlgefahr stark eingeschränkt.

Eine Reihe von Fragen sind dabei zu klären? Welchen Rahmen bietet die bestehende Rechtslage zur Finanzierung? Gibt es wieder Unterschiede zwischen den Blöcken? Kann die aktuelle Förderaktion für Fahrradboxen der Gemeinde Wien dafür herangezogen werden? Wie wirken sich die verschiedenen Varianten bzw. die Förderaktion auf die Miethöhe aus?

Suche nach neuen Standorten

Hier gab es eine Reihe von Gesprächen mit der AEAG bei denen verschiedene Standortvorschläge (außer Haus, im Haus) abgeklopft wurden.

Bei der genaueren Bewertung aller bisherigen Standortvorschläge, lösten sich diese in Luft auf. Weil dafür nicht geeignet, weil gar nicht vorhanden ist, weil nicht frei und in absehbarer Zeit auch nicht frei werdend, usw.

Das gilt auch für alle bis dato in verschiedenen Foren/Medien eingebrachten Standortvorschläge.

Ohne neue Standorte ist es müßig über Aufbewahrungsarten zu diskutieren.

Gerne hätten wir Positiveres berichtet.

Nur wenn man, so wie die AEAG und der Mieterbeirat, den realen Rahmenbedingungen verpflichtet ist, ist kein Platz für Wolkenkuckucksheim und Konsorten.

Zutritt zu den Wohnungsgängen für Paketzusteller

Hier sind einige wenige Mieter der Meinung, es ist der freie Zutritt in alle Wohnungsgänge den Paketzustellern einzuräumen.

Daher hier nochmals die Gründe und Umsetzungskriterien bei der Einführung des elektronischen Zutrittssystems 2006 und 2007.

Im Zuge der Einführung des elektronischen Zutrittssystems im Wohnpark wurden die Zutrittsprofile für alle Bewohner, Besucher, Lieferanten und Dienstleister in Abstimmung AEAG und Mieterbeirat beschlossen.

Geleitet waren die Überlegungen für diese Zutrittsprofile von den jahrzehntelangen Erfahrungen mit den sogenannten Turmschlüsseln. Jeder Besitzer eines Turmschlüssels konnte de facto ein- und ausgehen, wann und wo er wollte. Turmschlüssel vom Wohnpark waren Handelsware. Damit kamen Hausfremde bis vor jede Wohnungstür, in die Bäder etc.

Ein für viele Bewohner unhaltbarer Zustand, der viele verunsicherte und ärgerte.

Ein zentrales Ziel des neuen elektronischen Zutrittssystems war, dass nur mehr berechnigte Personen mittels Chip Zutritt erhalten, abhängig vom Zutrittsbereich.

Für den Zutrittsbereich „Wohnungsgänge“ wurde das Profil *„Zugang für Bewohner des Wohnparks, von ihnen berechnigte Besucher (Verwandte, Freunde für Blumengießen, Pflegepersonal etc.) und Personengruppen, die von der AEAG aus berechnigt werden (Einsatzkräfte etc.)“* fixiert.

Für den Zutritt in die Wohnungsgänge für Lieferanten, Dienstleistern und Zustellern, hat der jeweilige Bewohner via Gegensprechanlage zu sorgen. Damit sind Zutritte von Externen in Anwesenheit eines Bewohners gesichert.

Auch in vielen anderen Wohnhausanlagen, die so wie der Wohnpark ein zweistufiges Eingangssystem (Haupteingang und eigener Eingang zum Wohnungsgang) aufweisen, wird die Zutrittsberechnigung so gehandhabt wie im Wohnpark bereits vor 10 Jahren fixiert.

Dass die gezielten Zutrittsprofile in unserem Haus Sinn machen, zeigt die regelmäßige Statistik, die wir bei den Gesprächen mit Polizei, Sicherheitsdienst und Hausbetreuung seit Jahren erhalten. Von Wohnungseinbrüchen über die Wohnungstür ist da kaum was zu hören.

Durch einen Fehler im Programm des Zutrittssystems dürfte die Sperre der Wohnungsgangtüren für Paketzusteller irrtümlich aufgehoben worden sein.

Dieser Programmfehler wurde in den letzten Wochen behoben.

Damit sollten Anfragen/Beschwerden von Mietern à la „Wieso kommt der Paketzusteller ohne Anläuten bis zu meiner Wohnungstür?“ sich erübrigen. Ja, die gab es auch.

Weiters hatte sich die Praxis entwickelt, dass Postzusteller bei Nichtanwesenheit des Empfängers die Pakete im Wohnungsgang neben die Wohnungstüre stellten.

Auch wenn die Post die „Abstellgenehmigung“ anbietet, so kann diese nur für Flächen erteilt werden, die im Verfügungsbereich des jeweiligen Bewohners stehen.

Die Wohnungsgänge sind es dezidiert NICHT.

Im Gegenteil: ein Abstellen von Gegenständen auf den Wohnungsgängen (egal durch Bewohner oder sonstige Personen) steht im Widerspruch zur geltenden Hausordnung, da es ein Gefahrenpotential für die Allgemeinheit der Mieter darstellt. (Seite 23 Mieterhandbuch: Brandverhütung: "Halten Sie Gänge und Stiegenhäuser von Lagerungen frei.")

In einem Hochhaus gelten strengere gesetzliche Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen als in einem Einfamilienhaus.

Wiederholt hängt die Hausverwaltung entsprechende Schreiben aus.

10. Mai - Infoabend zur Mieterbeiratskandidatur

7 Mitbewohner nutzten die Möglichkeit, sich aus erster Hand über die Rahmenbedingungen und Aufgaben des Mieterbeirates im Wohnpark sowie über das Bewerbungsprozedere zu informieren.

Die Teilnehmerpalette reichte von echten Neumieter bis zu langjährigen Mitbewohnern, altersmäßig gestreut von 16 aufwärts. Dementsprechend unterschiedlich waren auch die Fragen.

Derzeitige Mieterbeiräte beantworteten die Fragen, gaben einen Einblick in ihre persönliche Arbeit im Mieterbeirat, über ihre Einarbeitungszeit sowie über ihre Motivation für ihr Engagement für den Wohnpark.

Der Aufgabenbereich des Mieterbeirates reicht von Fragen zu Erneuerungen im Haustechnikbereich und bei Gemeinschaftsanlagen; geht über in den Kostenbereich (Mietentwicklung, Jahresabrechnungen...); umfasst Anpassungen bei organisatorischen Abläufen, die die Mieter betreffen; sowie eine breit gestreute Öffentlichkeitsarbeit und die Aufgaben im Aufsichtsrat der AEAG.

Ein Überblick über die wichtigsten Bestimmungen der Mieterbeiratsstatuten rundeten das Bild ab.

Der Leiter der Wahlkommission, Herr Stroissnig, bot einen Überblick über den Wahlablauf und die Aufgaben der Wahlkommissionsmitarbeiter.

An einer Kandidatur interessierte Mitbewohner, die an diesem Mittwoch keine Zeit hatten, können sich bei Fragen direkt an den Mieterbeirat wenden:

Entweder bei einer der Sprechstunden oder über die Homepage des Mieterbeirates unter <http://mbr.alterlaa.net/contact>.

Über die Wohnparkmedien wird fristgerecht noch der konkrete Aufruf zur Abgabe des Bewerbungsschreibens für die Mieterbeiratswahl 2017 an die Wahlkommission erfolgen.

Bis dahin sei allen, die eine Kandidatur überlegen, folgende „Einarbeitungsunterlagen“ ans Herz gelegt:

- Das Handbuch für Mieterinnen und Mieter (beinhaltet Hinweise und Regelungen, die für das Leben im Wohnpark gelten).
Es wurde 2013 an alle Haushalte verteilt. Alle Neumieter erhalten das Handbuch seit diesem Zeitpunkt mit ihren Wohnungsunterlagen.
Elektronisch verfügbar auf der Homepage der AEAG und auch des Mieterbeirates.
<http://www.alt-erlaa.at/wordpress/wp-content/uploads/2013/07/Mieterhandbuch.2013.pdf>
- Die Homepage des Mieterbeirates bietet alle Informationen über den Mieterbeirat, seine gültigen Statuten, seine Aufgaben und Erfolge sowie alle Mieterbeiratsnewsletter, die seit 2006 erschienen. Viele Inhalte sind noch immer gültig. <http://mbr.alterlaa.net>

Führung Harry-Glück-Park

Über 20 Teilnehmer nahmen am 11. April die Gelegenheit wahr, mit Herrn Gangl, dem Chefgärtner des Wohnparks, einige Highlights des blühenden Harry-Glück-Parks kennenzulernen sowie einen Überblick über das Tierleben im Wohnpark zu erhalten.

Über 80 verschiedene Baumarten wachsen hier. Viele Bäume und Sträucher waren heuer um 2-3 Wochen früher mit der Blüte dran. Es ging um den Wechsel in der Natur, Neupflanzungen und erforderliche Rodungen, Blumenwiesen und Kräutergarten, Vogelwäldchen und Fuchsbau, essbare Früchte und Pflanzen des Wohnparks, Gieß- und Schnittrhythmus...

Einen Film zu dieser Führung finden sie auf der Facebookseite des Mieterbeirates <https://www.facebook.com/mbr.alterlaa> sowie im Wohnpark-TV (UPC-Kunden auf Sendeplatz 444; ohne Mediabox und Nicht-UPC-Kunden an der „Hausantenne“ mit einem CVB-C Tuner über Sendersuchlauf).

Fotos gibt es in der Maiausgabe des Kaufparkgutscheinheftes.

Was uns sonst derzeit noch beschäftigt....

- Die aktuellen Auswertungen aus dem Energiemonitoringsystem („EMS“) für 2016 liegen vor. Wir sind bei der Analyse der Daten.
Erfreuliches vorweg: Der Strombedarf ist 2016 wieder gesunken.
- Abschluss des Pilotprojektes in der C-Halle zur Nutzung auch von KAE-Klubs
- Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen
- Die laufenden Mieteranfragen

Die nächsten Termine

MBR-Sprechstunden

Samstag, 10. Juni 2016 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall
Wilma Gerstl, Sascha Faderny

Samstag, 9. September 2017 von 10:00 - 12:00 Uhr in der Kaufpark-Mall

Kontakt zum Mieterbeirat und Newsletter

Mit uns in Kontakt treten können Sie über die Homepage mbr.alterlaa.net unter „Kontakt“ oder Sie können uns einen Brief „an den MBR“ in der KP-Info hinterlegen.

Eine Bitte an alle MBR-Newsletter-Abonnenten: Melden Sie Änderungen bei ihrer Mailadresse an mbr-newsletter@alterlaa.net!

Über Ihr Feedback zum Newsletter freuen wir uns: mbr-newsletter@alterlaa.net