

Zugestellt durch Post.at

UNSER HERZ GEHÖRT ALTERLAA

WAZ

WOHNPAK ALTERLAA ZEITUNG

Sonderausgabe • Jänner 2016 • 25. Jahrgang • €2,20

40 Jahre

Wohnpark Alt-Erlaa

Mieter von Alt Erlaa heizen mit Wärme der KELAG Wärme GmbH

Wenn die Leitungen gelegt sind und der Anschluss vollbracht ist, fließt sie einfach in die Wohnungen der Mieter oder Eigentümer: die Fernwärme. Dieser Komfort fällt niemandem besonders auf, außer die Heizkörper bleiben kalt. Deshalb ist jede Hausverwaltung gut beraten, mit Profis der Wärmeversorgung zu kooperieren. Alt Erlaa vertraut seit Jahrzehnten auf das Know-how der KELAG Wärme GmbH.

Permanente Betreuung – rund um die Uhr

Das gesamte Areal der wohl bekanntesten Wohnanlage Wiens wird von einem eigenen Infrastruktur-Team gemeinsam mit Mitarbeitern der KELAG Wärme GmbH permanent betreut. Im Wohnpark Alt Erlaa arbeiten 19 Heizzentralen mit einer Gesamtleistung von 32 Megawatt und liefern pro Jahr rund 50 Millionen Kilowattstunden Wärme. „Wir investieren laufend in Instandhaltung und Modernisierung der Kesselhäuser. Die Betriebsführung wird auf hohem technischem und wirtschaftlich effizientem Niveau gehalten und das permanente Rundum-Service sichert Wartungsarbeiten und ein rasches Eingreifen bei Störungen“, so die beiden KELAG-Wärme-Geschäftsführer Günther Stückler und Adolf



Melcher. Für die Mieter bedeutet das: einfach die Heizung aufdrehen und wohlige Wärme genießen.

Sauber, sicher und umweltfreundlich versorgt

Fernwärme ist eine sehr bequeme Art des Heizens – einfach aufdrehen und schon ist es gemütlich warm. Reparaturen, Wartungen, Messungen? Darum brauchen Sie sich nicht zu kümmern. Wir sorgen dafür, dass Sie optimal mit Fernwärme versorgt sind. 24 Stunden am Tag. 365 Tage im Jahr.



Ihr Partner für Wärme & Energie

kelag
Wärme



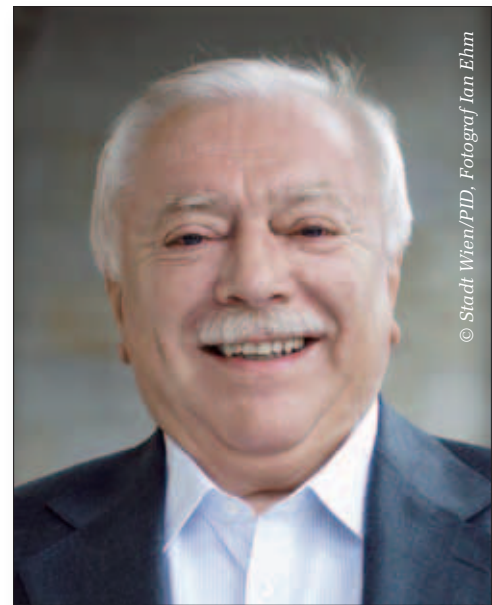
Wir wärmen den Wohnpark Alt Erlaa – und das seit 1973.

Ganze Stadtteile vertrauen auf die Dienstleistungen des größten überregionalen Wärmeversorgers Österreichs. In Alt Erlaa werden über 3.200 Wohnungen mit rund 240.000 m² Wohnnutzfläche von der KELAG Wärme GmbH versorgt.

KELAG Wärme GmbH
Hirschstettner Str. 19–21/L
1220 Wien
T + 43 (0)5 0280 3700
E office@kelagwaerme.at
H www.kelagwaerme.at

40 Jahre Wohnpark Alterlaa

Wie kein anderes Bauwerk prägt der Wohnpark Alterlaa den Süden Wiens. Zwei Jahrzehnte vor dem Hochhaus-Boom errichtet, waren die 80 Meter hohen Türme lange Zeit Exoten der heimischen Architektur. Sie zählten nicht nur zu den höchsten Wohnhäusern der Stadt, sondern auch zu den größten Europas. Erst im Sommer 2000 löste der 110 Meter hohe Mischek Tower den Wohnpark als höchstes Wohnhaus ab. Mittlerweile sind die Bauten in Alterlaa längst ein Wahrzeichen von Wien geworden. 2016 feiern sie ihren 40. Geburtstag. 40 Jahre die man dem Wohnpark Alterlaa wirklich nicht ansieht.



Das Projekt ist immer noch eine Benchmark des sozialen Wohnbaus auf hohem Standard und zählt in Wien nach wie vor zu den drei Anlagen mit der höchsten Wohnzufriedenheit. Bei einem Alter von 40 Jahren und knapp 10.000 Bewohnerinnen und Bewohnern, die teilweise schon in zweiter und dritter Generation hier leben, ist das eine beachtliche Leistung.

Das Gesamtareal des Wohnpark Alterlaa umfasst 210.000 qm. Davon sind aber lediglich 70.000 qm bebaut. Die drei „Blöcke“ A, B und C beherbergen über 3.100 Wohnungen. Im Kaufpark Alterlaa finden die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit einzukaufen.

Der Wohnpark Alterlaa ist also nicht nur sprichwörtlich eine Stadt in der Stadt. Er bietet den Menschen dank hauseigener U-Bahn Station und mehreren Buslinien einen perfekten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Insgesamt 140.000 qm großzügig angelegte Grün- und Freizeitflächen beinhalten Abenteuerspielplätze, einen Fußball- und Basketballplatz, eine Baseballwiese, eine Skateboard-Area, einen Rodelhügel im Winter und vieles mehr. Für die Naherholung der Mieterinnen und Mieter ist also gesorgt, und Kindern und Jugendlichen sind bei Spiel und Sport keine Grenzen gesetzt.

Für die perfekte Bildungsinfrastruktur sorgen unter anderem Kindertagesheime, Volksschulen, ein Polytechnischer Lehrgang und eine AHS. Dank der zahlreichen Ärztinnen und Ärzte ist auch die medizinische Versorgung „vor der Tür“ garantiert.

Jeder der drei Blöcke verfügt darüber hinaus über ein eigenes Dach- und Hallenschwimmbad. Tennishallen, eine Bücherei und das Jugendzentrum runden das Angebot ab. Der Fernsehsender Wohnpark-TV sowie die Wohnpark Alterlaa Zeitung (WAZ) sind die lokalen Medien.

Die Versorgung der Mieterinnen und Mieter mit allem was zum Leben notwendig ist, funktioniert also ausgezeichnet.

Für das gute Zusammenleben in Alterlaa ist aber nicht zuletzt auch die vorbildliche Mietermitbestimmung verantwortlich. Seit Anbeginn wird im Wohnpark ein Mieterbeirat gewählt, der sich gegenüber der Hausverwaltung für die Anliegen der Mieter stark macht. Die Einbindung der Bewohner in die Entscheidungsfindung bei allen wichtigen Themen ist ein Vorzeigemodell für funktionierende Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter.

In diesem Sinn gratuliere ich zum 40-jährigen Bestehen und wünsche allen Bewohnerinnen und Bewohnern weiterhin viel Freude, Entspannung und Erholung in „ihrem“ Wohnpark.

*Dr. Michael Häupl
Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien*

Das Buch zum Jubiläum



JAHRE ALTERLAA

Die Geschichte
eines Vorzeigeprojektes

Buchpräsentation mit Stadtrat Dr. Michael Ludwig & Architekt Harry Glück
Mittwoch 3. Februar 2016 von 18:00 – 20:00 Uhr im Kaufpark

Mit den Mietern seit 40 Jahren im Konsens

Ein Wohnpark der sich ständig anpasst

Energy Contracting, laufende Investitionen in Klimaschutz und Optimierung der IT-Verbindungen, stets am state of the art: Auch das ist etwas, das den Wohnpark Alt Erlaa von herkömmlichen Projekten unterscheidet. Facility-Management von der ersten Stunde an, als es den Begriff, der heute so modern ist, noch gar nicht gab.

Dazu das Engagement der Mieter: der Mieterbeirat, der sich wie ein Eigentümer verhält, der eigenverantwortlich Substanz nicht nur erhalten sondern verbessern will.

Mieterbeirat, Facility Management und engagierte Geschäftsleute

In Alt Erlaa fügen sich alle drei Kräfte zu einem faszinierenden Kraftbündel. Das ist es was Alt Erlaa so stark macht. Der Wohnpark hat nicht nur neue Dimensionen des städtischen Lebensgefühls und dem leistbaren Wohnen auf hohem Standard eröffnet, sondern eine neue Form des Mit-und Zueinander.

Alt Erlaa ist wie ein Baum, der ständig neue Triebe ausschlägt und gleichzeitig stets zur rechten Zeit beschnitten wird, damit Neues nachkommen kann und die Wurzeln genügend Kraft aus der eigenen Erde ziehen können.

Das Engagement der Alt Erlaa „Bürger“

In Alt Erlaa gibt es von Beginn an nicht nur den Mieterbeirat sondern echte Mietermitbeteiligung und Mieterinitiativen: Die Alt Erlaa - Zeitung, das Wohnpark TV, die vielen Vereine, Ausstellungen, Feste und Initiativen zur Gestaltung des sozialen Lebens. Alles das sind Zeichen, wie identitätsstiftend diese Stadt in der Stadt ist. Alt Erlaa war eine smart City bevor es diesen Modeausdruck gab: Car Sharing-Pionier, Multierneuerungs- und Öko-Vorreiter, mit neuen Ideen der Freizeitgestaltung für Kinder.

Und Alt Erlaa ist Musterbeispiel für integratives Wohnen. Hier leben drei Generationen miteinander. Gewissermaßen per Du und dennoch individuell und für sich, wenn sie wollen. Das hat der Architekt Harry Glück erkannt: Der Mensch braucht Rückzugsmöglichkeiten ebenso wie die Agora, die Treffpunkte mit anderen.

Professionelle Gestionic

Das Facility Management entspringt aus einer Gesiba Überlegung: Eine Stadt wie Alt Erlaa braucht eine funktionierende Administration, die nicht nur verwaltet, sondern das Ohr bei den Mietern und den Blick nach vor in die Zukunft hat.



Zuhören, zuwenden, diskutieren auf Augenhöhe, gemeinsam Konflikte lösen, das ist das Eine. Technologien beobachten, erfassen und auf die Einbindungsmöglichkeit in das Objekt überprüfen, ist das Andere: zum Beispiel Energy Contracting, Reduktion des Energieverbrauches, Nutzung von alternativen Energiequellen oder Schaffen modernster Telekommunikationsinfrastruktur, Einbau von elektronischen, interaktiven Sensoren etc.

Alt Erlaa ist wie eine Maschine, die permanent gewartet, überprüft, optimiert wird.

Das gilt nicht nur für das Innenleben, auch für die Darstellung nach draußen und für das Eingehen auf neue Trends und Konsumentenbedürfnisse.

In Alt Erlaa werkt ein schlankes, gut aufeinander aufgestelltes Team, das immer wieder auch junge

Menschen aufnimmt, um sie auszubilden: In Alt Erlaa lernt man alles. Wer diese Schule absolviert hat, kann in der Wohnbetreuung weit kommen.

Facility Management wie es in Alt Erlaa betrieben wird ist auch Kostenbewußtsein: Die Betriebskosten sind heute, rechnet man die Inflation, günstiger als zu Beginn, bei einer Vervielfachung der Leistungen.

Die Prozesse - von der Logistik der Müllentsorgung und Verwertung über die Steuerung der Energieflüsse bis hin zum Ersatz von alten Leitungen - werden ständig optimiert. Dafür sorgt das Hausbetreuungsmanagement 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr.

Als Vorstandsvorsitzender der Gesiba möchte ich mich bedanken und gleichzeitig zum Jubiläum gratulieren: Alt Erlaa funktioniert deswegen so gut, weil Alt Erlaa lebt.

Weil es professionell gemanaged wird, und weil die Mieter mit Herz und Seele dabei sind. Beides zusammen ergibt das, was man das Phänomen Alt Erlaa nennt.

Herzlichst
Ihr
Ing. Ewald Kirschner
Generaldirektor der Gesiba

1976 – 2016

Der Wohnpark wird erwachsen

Am 28. April 1973 erfolgte der Spatenstich für den Wohnpark Alterlaa. Beginnend mit dem Block A wurde Alterlaa ab 1976 besiedelt. Seitdem steht Alterlaa als Synonym für höchste Wohnzufriedenheit, international viel beachtete hohe Qualität des geförderten Wohnbaus in Wien und das Miteinander, das gute Zusammenleben tausender Menschen in einer Stadt in der Stadt.

Was für die Einen architektonische Fehlleistung und städtebaulicher Wahnsinn war, war für die Anderen, die Bewohnerinnen und Bewohner der ersten Stunde, Begeisterung und hohe Wohnzufriedenheit.

Das Erfolgsgeheimnis beruht sicherlich auf vielen Faktoren. Die Sehnsucht vieler Menschen nach Wohnen im Grünen wurde für viele Bewohnerinnen und Bewohner durch Architekten Harry Glück mit seinen zukunftsweisenden Planungen für das 21. Jahrhundert erfüllt. Eine hervorragende Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Menschen direkt vor der Haustüre gerecht wird, wurde von der Stadt gemeinsam mit dem Bezirk geschaffen. Kindertagesheime, Schulen, Ärztezentren, die U6 und viele Autobuslinien des öffentlichen Verkehrs, Angebote für Senioren, das Naherholungsgebiet Liesingtal bis zum Kaufpark Alterlaa als Nahversorger und vieles mehr tragen dazu bei, dass sich im Laufe der letzten Jahrzehnte der Wohnpark Alterlaa mit seinen neuen Nachbarn, den Osrarngründen und In der Wiesen, immer mehr zu einer „Stadt in der Stadt“ im Herzen unseres Bezirkes Liesing entwickelt hat und die Wohntürme von Alterlaa nicht nur zu einem Landmark, sondern einem neuen, modernen Wahrzeichen des Bezirkes geworden sind.



Aber all dies wäre nicht möglich ohne die vielen Menschen, die tagtäglich dafür sorgen, dass in Alterlaa alles reibungslos funktioniert. Fast unbemerkt und heimlich. Aber effektiv und professionell. Und als Mitte der 90er Jahre das damalige Management versuchte Leistungen outzusourcen, war der Aufstand der Bewohnerinnen und Bewohner gewiss. Die Hausverwaltung mit ihrer 24-Stunden-Präsenz wollten sich die Menschen nicht nehmen lassen. Und der Aufsichtsrat der AEAG hat zugestimmt. Aus vielen

guten Gründen. Denn persönliche Ansprechpartner vor Ort, die viele kleine Probleme oft sofort und größere gemeinsam lösen, tragen viel zur Qualität des Wohnens und zur Wohnzufriedenheit bei. Daher sind die vielen Menschen der Hausverwaltung, der Hausbetreuung, der Kaufpark-Info, der Gärtner, der Techniker, der Reinigung, Elektriker uvm. gerade auch bei diesem Jubiläum vor den Vorhang zu bitten. Vielen Dank für Ihren Einsatz und Ihr Engagement!

Ich selbst habe fast 25 Jahre im Wohnpark Alterlaa gelebt und bin auch heute noch oft vor Ort. Und ich bin nach wie vor von der Erfolgsgeschichte Wohnpark Alterlaa überzeugt und begeistert. Und jede Bewohnerin, jeder Bewohner hat die Wahl - am öffentlichen gesellschaftlichen Leben in Alterlaa teilzunehmen, sei es im Kultur- und Sportverband Alterlaa mit seinen mehr als 30 Vereinen und ihrem breitgefächerten Freizeitangebot, im von den Mieterinnen und Mietern gewählten Mieterbeirat, bei den zahlreichen Veranstaltungen in der Arena und in der Kaufpark Mall, oder sich zurückzuziehen. Im Mittelpunkt dabei aber steht stets - und das über Parteigrenzen hinweg - das Miteinander der Menschen, das gute gemeinsame Zusammenleben mit dem Anspruch Gutes noch Besser zu machen.

Gerade von Alterlaa, und ich erinnere mich als langjähriger Bewohner noch sehr gut daran, sind viele auch für die Stadt Wien zukunftsweisende Initiativen gestartet worden und hervorgegangen. Die Mietermitbestimmung im Wohnbau ist in Alterlaa seit Beginn praktiziert und weiterentwickelt worden. Mieter in wichtige Entscheidungen bzw. bereits in Planungsprozesse einzubeziehen, demokratische Grundsätze und Spielregeln auch im Bereich des

Wohnens zu verankern, war und ist ein wesentlicher Bestandteil der politischen Tätigkeit der SPÖ in Alterlaa. Das Müllvermeidungs- und Mülltrennungskonzept wurde von engagierten Mieterinnen und Mietern vorangetrieben. Alterlaa war und ist immer wieder Ausgangspunkt für neue, zukunftsorientierte Projekte und Entwicklungen. Und diese wurden von der Hausverwaltung, der Hausbetreuung, dem Management nicht behindert, sondern tatkräftig unterstützt. Auch dafür ist an dieser Stelle allen Beteiligten ganz herzlich zu danken!

Nicht nur der Wohnpark, auch wir werden erfreulicherweise älter und wollen möglichst lange in den vier eigenen Wänden leben. Dafür wurde in Alterlaa zeitgerecht vorgesorgt, durch Barrierefreiheit und ein direktes Angebot vor Ort durch Volkshilfe und den Fond Soziales Wien. So wird auch heute vorausschauend daran gearbeitet, die beste ärztliche Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sicher zu stellen. Lösungsorientiert und ohne politischem Hick-Hack. Auch das zeichnet das erfolgreiche Projekt Alterlaa aus, der gemeinsame Wille für den Wohnpark und seine Menschen das Beste zu erreichen.

In diesem Sinne gratuliere ich zum 40jährigen Jubiläum und wünsche allen Mieterinnen und Mietern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alles Gute, eine hohe Wohnzufriedenheit und viel Erfolg für die nächsten Jahrzehnte,

Ihr
Christian Deutsch
Abgeordneter zum Wiener Landtag und
Gemeinderat der Stadt Wien

Impressum

Medieninhaber und Verleger: porter press VerlagsgmbH • **Redaktion und Verwaltung:** Heiligenstädter Lände 29/2, 1190 Wien • **Tel.:** (01) 514 34 1340 • **Fax:** (01) 514 34 1110 • **E-Mail:** porter@aon.at
Diese Sonderausgabe der WAZ wurde von Wilhelm L. Anděl in enger Kooperation mit der Gesiba/Wohnpark Alt-Erlaa AG realisiert. • **Bilder und Texte,** sofern nicht anders angegeben Wilhelm L. Anděl • **Grafik & Satz / Druck:** Donau Forum Druck, 1230 Wien, Walter Jurmannngasse 9
Jahresabonnement: € 15,40 inkl. MWSt., bei Beziehern außerhalb des Wohnparks/Osramgründe/Wiesenstadt zzgl. € 10,- Versandkosten **Erscheinungsweise:** 8x jährlich, periodisch • **Erscheinungsort:** Wien • **Verlagspostamt:** 1190 Wien, Postentgelt bar bezahlt • Nachdruck nur mit Quellenangabe und schriftlicher Genehmigung des Verlages. Namentlich gekennzeichnete Artikel geben die Meinung des Autors wieder und müssen sich nicht mit jener der Redaktion decken. Abonnementbestellungen gelten auf ein Jahr ab dem Monat der Bestellung und verlängern sich jeweils um ein Jahr, sofern das Abo nicht spätestens einen Monat vor Ablauf des Bestellzeitraumes schriftlich gekündigt wird. Es gilt der Anzeigentarif Nr. 7.

Das Phänomen des Wohnparks Alt-Erlaa

Vor bald 13 Jahren, am 14. März 2003, wurden die beiden 20-stöckigen Wohnhochhäuser auf dem Harter Plateau, gelegen in Leonding unmittelbar am Stadtrand von Linz, gesprengt. Dem ORF war der Vorgang sogar eine eigene Sondersendung wert.

Von der VÖEST ab 1972 errichtet und 1975 vollständig besiedelt, waren die Häuser soweit „abgewohnt“, dass den Eigentümern eine Sanierung nicht mehr vertretbar erschien. Die letzten Bewohnerinnen und Bewohner stimmten zu über 90% der Demolierung zu, die Bauten erlebten also nicht einmal ihren 30. Geburtstag. Wohnhochhauskeptiker, auch unter der Architektenschaft, hatte ja schon immer vor dieser „überdimensionierten Fehlentwicklung“ im Wohnhausbau gewarnt.

Der Wohnpark Alt-Erlaa, gleichzeitig und noch um einiges größer konzipiert und errichtet, feiert heuer den 40. Jahrestag der Erstbesiedlung. Die Fluktuation ist marginal, Leerstehungen gibt es praktisch nicht. Interessentinnen an einer Wohnung im Wohnpark Alt-Erlaa müssen sich in einer langen Warteliste vormerken lassen. Mehrjährige Wartezeiten sind der Standard. Die Wohnzufriedenheit erreicht bei jeder Umfrage mit großer Regelmäßigkeit Spitzenwerte. Harry Glück, der Architekt des Wohnparks, wurde 2015 anlässlich seines 90. Geburtstages nicht nur im Wohnpark Alt-Erlaa und in der Stadt Wien gefeiert, sondern spät aber doch auch in den Medien entsprechend gewürdigt.

Bei diversen Wohnbauforschungssymposien der letzten Jahre fiel immer wieder auf, dass der Wohnpark Alt-Erlaa kaum in die Betrachtungen einbezogen wird. Es wird zwar anerkannt, dass man es hier mit einem geglückten Wohnbau zu tun hat, aber letztlich einem Phänomen, das nicht oder zumindest nur ansatzweise erklärbar sei. Anlässlich des 40. Geburtsta-

ges des Wohnparks Alt-Erlaa soll hier ein Beitrag zur Erklärung des Phänomens geliefert werden. Die Anregung zum Schwerpunkt unserer Betrachtungen kam von Bert Brecht: „Denn die einen sind im Dun-



keln, und die andern sind im Licht. Und man siehet die im Lichte, die im Dunkeln sieht man nicht.“ Wir wollen diejenigen, die auch tagein tagaus dafür sorgen, dass der Wohnpark Alt-Erlaa auch im 40. Lebensjahr so funktioniert, wie es sich Harry Glück wohl vorstellte, vor den Vorhang ins Scheinwerferlicht holen: unsere Hausbetreuer, Gärtner, ReinigungsarbeiterInnen ebenso wie die Leiter der einzelnen Gewerke. Auch soll nicht übersehen werden, dass BewohnerInnen und Bewohner, auch unabhängig von Organisationen, Vereinen oder Klubs, im Bereich der Nachbarschaftshilfe, nicht unwesentlich zum Erfolg des Wohnparks tagtäglich beitragen.

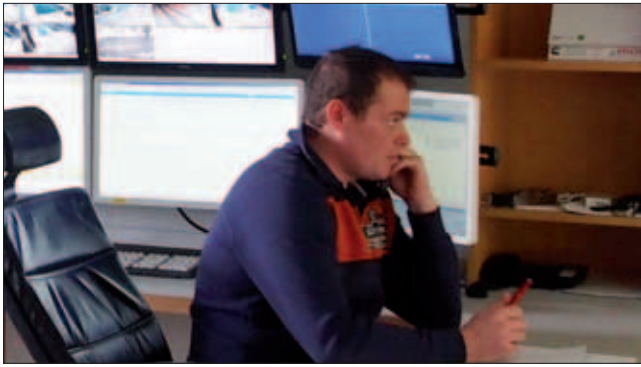
Die Vielfalt der Aufgabenstellung, die Probleme, die sich in einem bewohnten Objekt bei Reparatur-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- sowie Verbesserungsarbeiten ergeben, wobei die BewohnerInnen möglichst wenig beeinträchtigt werden dürfen, sollen hier einmal umfassender dargestellt werden. Außerdem scheint es auch nicht uninteressant, wie das Innenleben des Wohnparks Alt-Erlaa aussieht, was in den vergangenen Jahrzehnten erneuert und verbessert wurde, und meist für die Bewohner und Bewohnerinnen unsichtbar bleibt - was an und für sich auch ein Zeichen einer exzellent funktionierenden Hausbetreuung ist. Für viele unserer Leserinnen und Leser, abgesehen von einigen Erstbesiedlerinnen und

Erstbesiedlern des A-Blocks, im Volksmund auch als „Wohnparkpioniere“ bekannt, wird es höchstwahrscheinlich gar nicht so einfach sein, alle die folgenden Fragen zu beantworten:

- * Wie kommt das Wasser in das Dachbad, sowie in die oberen Stockwerke, wenn der Wiener Wasserdruck im Wohnpark Alt-Erlaa nur bis zum 11. oder 12. Stockwerk reicht?
- * Woher bezieht die Feuerwehr in den oberen Stockwerken das Wasser?
- * Wie funktioniert die Absaugung des Restmülls?
- * Wie viele Techniker sind mindestens im Nachtdienst sowie an Sonn- und Feiertagen gleichzeitig anwesend?
- * Welche Techniker insgesamt sind in der Hausbetreuung beschäftigt?
- * Wer kontrolliert unseren Bäderdienst?
- * Wie erfolgt die laufende Kontrolle (24 Stunden durchgängig) aller technischen und Sicherheits-Installationen im Wohnpark?
- * Welche Verbesserungen wurden im Sicherheitsbereich in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführt?
- * Wie sieht es mit der Zuständigkeit der Hausbetreuung aus? Wofür sind sie auch innerhalb einer Wohnung zuständig?
- * Wie erfolgen Großinstandsetzungen? Welche kostengünstigen (und legalen!) Lösungen gibt es?



Unsere Hausbetreuer



Die Zentrale Leitstelle in der Hausbetreuung ist durchgehend 24 Stunden besetzt

Viele engagierte Menschen habe ich in den vergangenen Jahren in der Hausbetreuung kennengelernt. Auf etliche trifft zu, was man im Arabischen charakterisiert als „er arbeitet, als ob das Haus seinem Vater gehörte und er es einmal erben würde“. Der Weg durch die Innereien des Wohnparks Alt-Erlaa und der Blick hinter einige der verschlossenen Türen in die Arbeitswelt und den Alltag unserer Hausbetreuer soll auch zusätzliche Informationen bringen über den Zustand von Herz und Lunge unserer Wohnhausanlage.



*20. Februar 2015 im Harry-Glück-Park:
Wohnbaustadtrat Michael Ludwig gratuliert Harry Glück, dem geistigen Vater des Wohnparks Alt-Erlaa, zum 90. Geburtstag*

Viele unserer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sind stolz auf „ihren“ Wohnpark, es gibt mehr gute Gründe dafür als vielen von uns bewusst ist.

Mehr Sicherheit
Mehr Zuverlässigkeit
Mehr Komfort
Weniger Stromverbrauch

KONE

WOHNPAK ALT ERLAA, C-Block

Rund 80% Stromersparnis nach Modernisierung

Nach einer umfassenden Modernisierung der Aufzüge im C-Block, wurde in einem Energiemonitoring ein um rund 80% geringerer Stromverbrauch gemessen. Die WAZ berichtete darüber in Heft 6/7-2014.

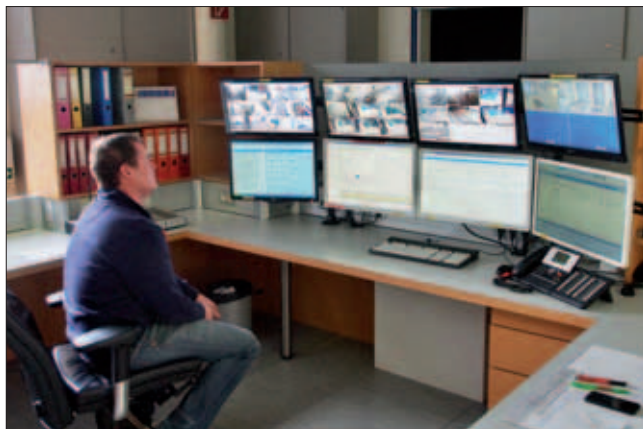
KONE dankt für Ihr Vertrauen und gratuliert zu 40 Jahren Wohnpark.

www.kone.at
www.umweltaufzug.com

Die 7000 Datenpunkte des Wohnparks Alt-Erlaa

An zirka 7000 Datenpunkten werden im Wohnpark Alt-Erlaa Informationen für die kontinuierliche Überwachung und Steuerung der technischen Einrichtungen elektronisch erfasst und in die Hausbetreuungszentrale übermittelt.

Einfahrtsschranken, Aufzüge oder die Dach- und Hallenbäder werden dabei zum Beispiel ebenso abgedeckt wie das gesamte Müllentsorgungssystem. Zusätzlich sind noch zirka 10.000 Rauchmelder des Brandmeldesystems mit der ebenfalls in der Hausbetreuungszentrale befindlichen Brandmeldezentrale (BMZ) verbunden und außerdem noch in die Gebäudeleittechnik integriert. Die Erneuerung dieses umfassenden Informationssystems wurde übrigens 2015,



Zentrale Leitstelle: Durchgehend 24 Stunden besetzt

unbemerkt von der Wohnparköffentlichkeit, bei laufendem Betrieb, gerade abgeschlossen. Die Verkabelung basiert hauptsächlich auf Lichtwellenleiter, diese sind zentral aufgeschaltet und die letzten aktuellen Programme wurden ebenfalls 2015 installiert.

Die Betreuung dieses Informationssystems fällt ebenso in den Aufgabenbereich der AEAG-eigenen Elektriker wie konventionelle Elektrikerarbeiten im Reparatur-, Instandhaltungs-, Wartungs- und Erneuerungsbereich. 12 Elektriker und 2 Gruppenleiter sind dabei im Einsatz. Seit Herbst 2015 werden außerdem, erstmals in der AEAG, zwei Elektriker-Lehrlinge ausgebildet. Im Rahmen der 24-Stunden-Hausbetreuung ist in allen Nächten sowie an allen Sonn- und Feiertagen mindestens ein Elektriker in der Hausbetreuung anwesend.

Elektriker sind praktisch bei Arbeiten in nahezu allen Bereichen involviert. Im Zuge der immer weiter fortschreitenden Automatisierung kommen immer



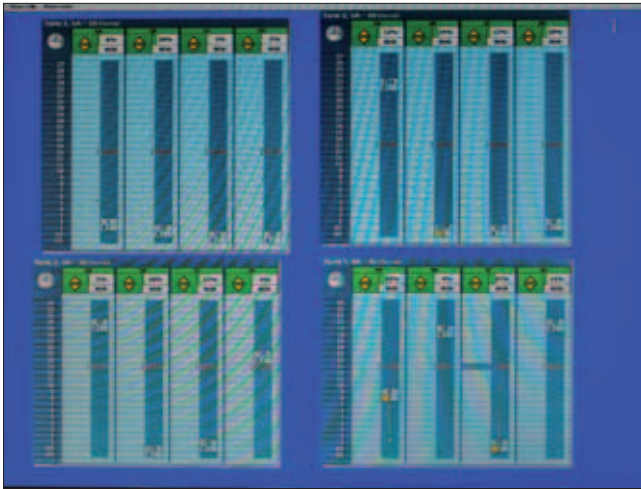
Gebäudeleittechnik: Unterverteiler Block A

wieder zusätzliche oder verbesserte Steuerungseinrichtungen zum Einsatz.

Außerdem darf der Bereich der Optimierung des Energieeinsatzes nicht vergessen werden. Die Erneuerung der Beleuchtung in allen Fluchttiegen mit zusätzlicher Dämmerungsschaltung soll 2015 abgeschlossen werden, in den Garagen sind die sparsamen T5-Leuchten bereits installiert. An der Umstellung der Außenbeleuchtung auf LED-Leuchten wird gearbeitet, die nicht unbeträchtlichen Investitionskosten machen eine Verteilung auf einen längeren Zeit-



Aufzüge im Block A und B: Statusübersicht

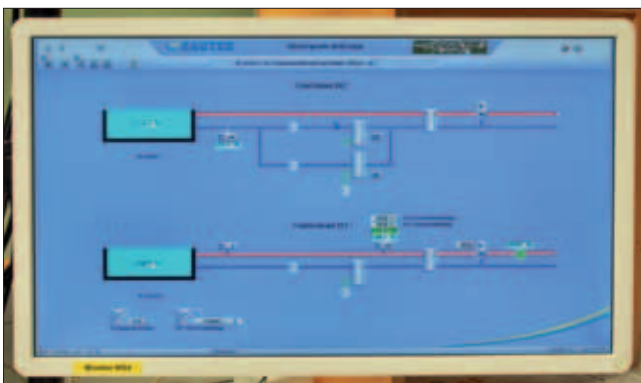


Aufzüge im Block C: Verkehrsübersicht

raum nötig. Die Erneuerung der Steuerungen der Drucksteigerungspumpen im Block C waren nach 30 Jahren Betrieb nötig und ist abgeschlossen. Die Erneuerung der Steuerung CO-Warnanlage im Block A ist ebenso erledigt.

Über die Erneuerung und die Ersparnisse bei den Aufzügen im Block C berichteten wir in der WAZ bereits 2014. Aus dem Kreis der BewohnerInnen wurde beobachtet, dass es manchmal etwas länger dauert, bis ein Aufzug kommt. Dies tritt öfters außerhalb der Stoßzeiten ein und wird durch eine der Energie-sparmaßnahmen verursacht: nach 4 Minuten Stillstand wird ein Lift abgeschaltet, nach 5 Minuten auch das Licht im Lift. Das zusätzlich Starten und Hochfahren dauert kurze Zeit, kommt aber dem Wartenden natürlich lange vor. Neben den enormen Einsparungen durch die neue Steuerung und die neuen Triebwerke ist das eben eine der zusätzlichen Sparmaßnahmen. Übrigens, jeder Lift wird im Durchschnitt ca. 800-mal am Tag gerufen, das heißt ca. 3200 Fahrten pro Tag und Doppelstiege!

Ein besonderes Augenmerk muss der Betriebssicherheit, das heißt der Vermeidung oder Minimierung von Ausfällen geschenkt werden. Jeder Bewoh-



Bäderinformation: Wasserversorgungssystem und Wassertemperaturen

ner, jede Bewohnerin des Wohnparks hat sicher schon einmal am letzten Montag eines Monats in den Vormittagsstunden die kurze Unterbrechung der Hausstromversorgung gemerkt. Die Aufzüge und die Gangbeleuchtung sind ebenso davon betroffen wie das Kabel-TV bzw. Radio in den Wohnungen. Die monatlichen Probeläufe der Notstromversorgungsanlagen sind der Grund. Dazu muss die normale Stromversorgung per ZLT unterbrochen werden um das au-

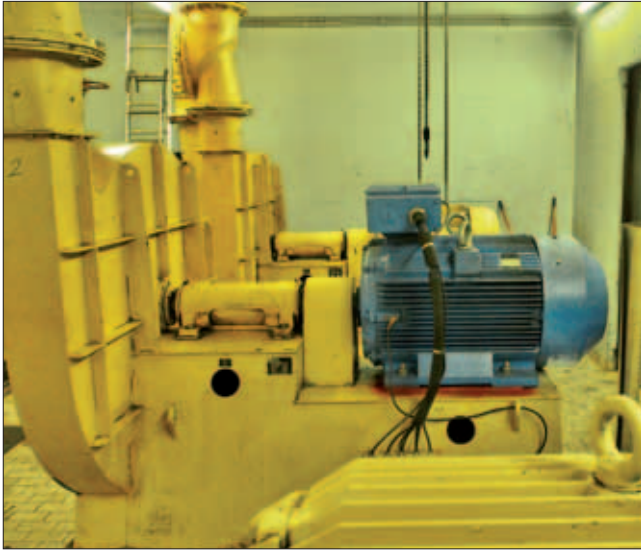


Neuer, energiesparender Aufzugsmotor im Block C

tomatische Hochfahren der Dieselaggregate zu testen. Zusätzlich sind, sozusagen als doppelte Absicherung der Hausstromversorgung, noch Leitungen zu den Nachbarstiegen installiert, über die im Bedarfsfall ein Nachbarstiegenhaus mitversorgt werden kann.

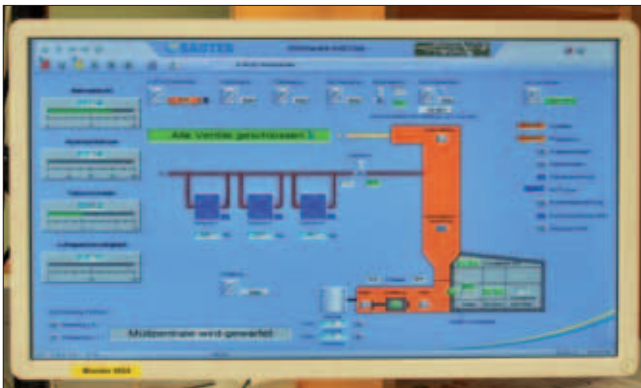
Wie wichtig die Sicherung einer kontinuierlichen Betriebsbereitschaft ist, sei an der Müllentsorgung demonstriert. Die automatische Absaugung des über die Müllschlucker entsorgten Restmülls erfolgt mehrmals täglich. Falls in einem Schacht einmal zu viel Müll anfällt erfolgt eine automatische Abschaltung dieses Schachtes, d.h. die Müllschlucker lassen sich so wie zu den Absaugzeiten nicht öffnen. Man kann sich leicht ausmalen, was ein längerer Ausfall des Systems bedeuten würde.

Herkömmliche und ureigene Elektrikerarbeiten fallen bei Wohnungswechsel an. Die Fluktuation ist



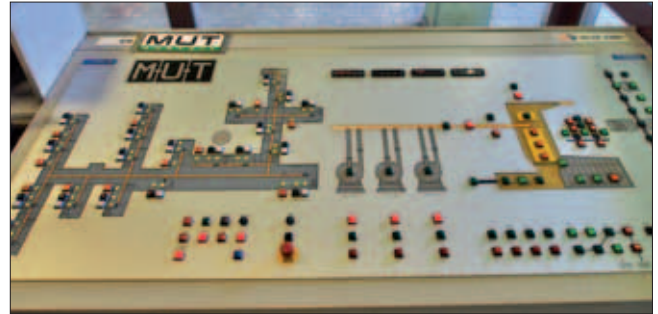
Müllzentrale: 2 der 3 Exhaustoren für die Absaugung - der blaue Motor ersetzte nach Jahrzehnten nicht mehr reparierbaren Originalmotor des mittleren Exhaustors

im Wohnpark Alt-Erlaa sehr gering. Bei mehr als 3200 Wohnungen insgesamt kommt es im Durchschnitt zu 150 Neuvergaben bzw. Wohnungswechsel pro Jahr.



Müllzentrale: Neue Steuerung in der Leitstelle inklusive Information über Betriebszustand (Müllzentrale wird gewartet)

Bevor eine Wohnung neu vermietet wird, kommen auch die Elektriker zum Einsatz. Leitungen, Schalter und Steckdosen werden überprüft und gegebenenfalls erneuert. Ein E-Befund ist heute verpflichtend für alle neu vergebenen Wohnungen zu erstellen. Die Abnahme der durchgeführten Arbeiten erfolgt abschließend von einer konzessionierten Fachfirma - die österreichischen Bestimmungen verlangen das so. Mit der Übergabe der Wohnung an den neuen Mieter bzw. die neue Mieterin geht die Verantwortung der elektrischen Anlage ab dem FI-Schutzschalter (Fehlerstromschutzschalter) auf diese über. Manchmal



Müllzentrale: Die Manuelle Steuerung dient heute noch als Back-Up im Störfall und zeigt auch gesamtes Leitungsnetz innerhalb des Wohnparks.

wird in einem Störfall, der Kühlschrank ist ausgefallen oder irgendwo in der Wohnung ist ein Kurzschluss aufgetreten, eine billige Lösung durch die Hauselektriker erwartet. Das geht leider nicht, das hat nichts mit Unfreundlichkeit zu tun und gilt für alle BewohnerInnen gleichermaßen.

Das Aufgabengebiet der Elektriker ist also umfangreich und vieles erfolgt weitgehend im Verborgenen. Bei aller Automatisierung erledigt sich vieles trotzdem nicht von selbst. Wie eingangs erwähnt: wir haben ca. 10.000 Rauchmelder. Diese müssen auch einmal im Jahr überprüft werden - und das muss ja jemand machen. Insgesamt also mehr als genug Arbeit für 14 Mann, etliche von ihnen schon seit mehreren Jahrzehnten im Wohnpark Alt-Erlaa tätig.

Erreichen Sie höhere Effizienz mit unseren neuentwickelten Pumpen der e-Serie

Die von Xylem Experten neu konstruierten, hoch-effizienten Hydrauliken mit einem MEI>0,6 über-treffen sogar die Anforderungen der ErP2015 Vorgaben. Kombiniert man diese Pumpen mit einem Hydrovar, dem Frequenzrichter von Xylem, können weitere Energieeinsparungen von bis zu 70% erreicht werden.

**UNSERE
"e" SERIE
IST NUN
KOMPLETT**



Xylem Water Solutions Austria GmbH | Ernst Vogel-Strasse 2, 2000 Stockerau | info.austria@xylem.com

www.xylemaustria.at

xylem
Let's Solve Water



Frühjahr



Sommer



Herbst



Winter

Die Wohnparkgärtner

Beim Wohnpark Alt-Erlaa stimmt die Bezeichnung mit der Realität überein: die Wohntürme stehen in einer großen Parkanlage. Anlässlich des 90. Geburtstages und zu Ehren des Wohnparkarchitekten Harry Glück führt dieser Park seit Februar 2015 seinen Namen: HARRY-GLÜCK-PARK.

Die Größe des Parks entspricht etwa der des Wiener Stadtparks. Von den 12 Hektar des Wohnparks Alt-Erlaa sind ziemlich genau 6 Hektar verbaut. Unter verbaut versteht man in diesem Zusammenhang nicht nur die Gebäudegrundflächen, sondern zusätzlich noch die Wege und Spielflächen. Der Rest, 6 Hektar oder umgerechnet 60.000 m², haben also regelmäßig gepflegt zu werden. 50% davon entfallen auf Wiesen, die zweite Hälfte ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. 1771 Bäume mit einem Stammumfang von 40



Tünay Erdal, Kepil Yasar, Polat Mehmet Hanifi

cm oder mehr gibt es im Wohnpark. Das Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien (Wiener Baumschutzgesetz), eines der ältesten derartigen Gesetze und gleichzeitig Muster für viele Regelungen in anderen Bundesländern, schreibt unter anderem auch eine präzise Katasterführung vor. Johann Gangl, langjähriger Chef der GESIBA-Gärtner, kann also jederzeit genau Auskunft über seinen Baumbestand geben.

Der Baumbestand ist vielfältig und gemischt. Nadelhölzer eignen sich unterschiedlich für unsere Lage. Für Fichten ist es zu trocken, diese werden daher reduziert und durch andere Arten ersetzt. Föhren, Wacholder und Urweltmammutbäume (*Metasequoia glyptostroboides*) gedeihen hingegen vorzüglich. Unter den Laubbäumen gibt es eine Vielzahl von Arten: Ahorn, Linden, Kastanien, Birken, Buchen und Hainbuchen sind vertreten. Von der ursprünglichen Pappelallee ausgehend von der Anton Baumgartner-

Straße zur Glühlampenfabrik OSRAM, sie verlief zwischen den Blöcken A und B, gibt es nur mehr ein Restexemplar. Rund um die Spielplätze C-Nord gibt es auch noch einen Altbestand an Pappeln.

Zur Pflege und Erhaltung dieser Anlage sind durchschnittlich 5 bis 6 GESIBA-Gärtner im Einsatz, 4 davon stationär und 2 bis 3 zusätzlich saisonal. Die Arbeiten sind vielfältiger Natur. Ziel ist die Gestaltung und Erhaltung des Parks als möglichst natürliche Landschaft. Das bedeutet, dass hier auch Tiere ihren Platz haben sollen. Neben Amseln, Meisen, Sperlingen, Krähen, Tauben und Turmfalken wird zeitweise auch ein Schwarzspecht beobachtet. Bodennah leben hier unter anderem 4 bis 5 Füchse, Marder, Eichhörnchen und als Zuzügler auch ein Dachs.

Die Aufgaben der Gärtner sind, wie schon erwähnt, vielfältig. Das beginnt im Winter mit dem Baum- und Strauchschnitt. An und für sich kann der bis zu einer Temperatur von -20° durchgeführt werden. Im Wohnpark ist die Grenze bei -8 bis -10°. Die bekannte Windsituation im Wohnpark Alt-Erlaa erlaubt ein Arbeiten bei tieferen Temperaturen nicht, der „Windshield Factor“ ist auch bei der Arbeit mit Pflanzen zu berücksichtigen. Der Baumschnitt hatte alle 3 bis 4 Jahre zu erfolgen.



Frühjahrsarbeiten bei den Hecken

Bei den Wiesen und Sträuchern haben wir noch den Erstbestand. Das heißt, dass ein Ersatz bald nötig wird. Die Hecken, hochgezüchtet wie sie heutzutage



Farbenprächtiges Laub schon im Frühjahr

zum Einsatz kommen, erreichen nach 25 bis 30 Jahren ihr Lebensende. Ein Plan für die systematische Erneuerung, das heißt Neupflanzungen, ist in Ausarbeitung. Ähnlich ist es bei den Wiesen.

Gießen gehört natürlich zu den Routinearbeiten. Gegossen wird, wenn es notwendig wird. Ziel ist aber auch hier „die Jahreszeiten zu zeigen“ und nicht einen britischen Rasen oder einen Schrebergarten zu



Alter Bestand an Pappeln zwischen dem C-Block und den Sportplätzen C-Nord

imitieren. Gemäht wird, wo nötig, alle 2 bis 3 Wochen. Wo nötig bedeutet, dass Wiesen im Randgebiet oder zum Beispiel an der Lärmschutzwand seltener gemäht werden. Blumen gedeihen hier und die Bienen freuen sich. Flächendeckend wurde 2014 zum Beispiel je m² 6-mal gemäht, im Maximum kann das 8- bis 10-mal erforderlich sein.

Das Wasser zum Gießen kommt aus einem hauseigenen Brunnen und wird in einer Zisterne (A-Nord, im Bereich der Müllzentrale) gespeichert. Die Pumpen werden mit billigem Nachtstrom betrieben. Durch die Speicherung erwärmt sich das Wasser ein wenig, was wieder für die Pflanzen besser ist als frisches Grundwasser mit 4 – 6°C.

Pflanzenschutz wird großgeschrieben: seit 6 Jahren gibt es keinen Chemieeinsatz mehr und auch die Düngung wurde reduziert. Im Frühjahr erfolgt die Strauchdüngung mit Blaukorn, einem nicht giftigen Salz. Dieses wird unter den Sträuchern sofort in den Boden eingearbeitet. Den Rest besorgt der Regen.

Zu den Zusatzarbeiten gehört das Lockern des Bodens oder das Unkraut jäten unter den Hecken. Im Herbst und Winter wird das Laub weitestgehend entfernt. Dies ist nötig, um ein Verblasen auf die Geh-



Jeden September: Kinder- und Jugendfest im Harry-Glück-Park

wege und die Rutschgefahr hintanzuhalten. Der Wind, das ewige Thema im Wohnpark Alt-Erlaa, ist auch hier zu beachten. Wo möglich, wird unter Sträuchern aber Laub für Tiere belassen. Zum Laubputzen werden die modernsten Bläser eingesetzt. Ganz ohne Lärmentwicklung geht das aber auch bei diesen Geräten nicht. Daher werden die Arbeiten nur zwischen 9 bis 12 und 14 bis 16 Uhr 30 durchgeführt.

Genügend Arbeit gibt es also für unsere Gärtner. Alle sind schon seit vielen Jahren in Österreich und bei der GESIBA im Wohnpark beschäftigt. Auswärtige Besucher bestätigen immer wieder, dass hier offensichtlich ganze Arbeit geleistet wird, ein Eindruck, den auch ich wie viele andere zu jeder Jahreszeit haben.

Saubere Wohnparkbäder und gute Luft

„Wird das innere Raumangebot, wie die indoor Spielplätze oder die Schwimmbäder, von den Bewohnern wahrgenommen oder sind diese Orte über die Jahre zu „toten“ Einrichtungen geworden? Dienen sie mehr als Lockung für Neuinteressenten, die schlussendlich überbewertet werden? Oder handelt es sich hier um soziale Treffpunkte?“

Dies waren Fragen, die mir voriges Jahr eine Studentin zur Erstellung ihrer Seminararbeit stellte. Für Außenstehende ist es schwer vorstellbar, dass im Wohnpark Alt-Erlaa auch im 4. Jahrzehnt seines Bestehens noch immer alle Einrichtungen benützt werden. Gründe dafür gibt es mehrere und die funktionierende Hausbetreuung ist ganz ohne Zweifel einer davon.



Sauberes Wasser und gute Luft sind wesentliche Voraussetzungen für das Wohlbefinden der Menschen. In unserer Hausbetreuung sind dafür der Bäderdienst sowie die Lüftungstechniker zuständig. Vier Mann betreuen im Sommer die insgesamt 14 Bäder, 21 Saunas und 5 Solarien im Wohnpark. Im Winter reichen zwei Mann. Zwei Lüftungstechniker stellen den reibungslosen Betrieb der Zu- und Abluftsysteme sicher.

Der Bäderdienst

„Das Wasser aus der Wasseraufbereitungsanlage vor Chlorung entsprach voll den Indikatorwerten des §6 der Bäderhygieneverordnung (BhygV 2012, BGBl. II 321/2012 idgF) und wies somit eine solche Beschaffenheit auf, die für den Schutz der Gesundheit der Badegäste, insbesondere in hygienischer Hinsicht, in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen wurde.“ Amtsdeutsch ist nicht jedermanns Sache, trotzdem ist es beruhigend, wenn man das liest. Der



Wöchentliches Staubsaugen am Dachbad

„Unterwasserstaubsauger“

jährliche „Inspektionsbericht über wasserhygienische Prüfung“ durch die MA 15 allein für die 7 Dachbäder umfasst 23 Seiten.

Um solch ein Zeugnis zu erhalten, sind natürlich entsprechende Anstrengungen nötig. Neben den täglichen Reinigungen ist auch die wöchentliche Grundreinigung, sie dauert jeweils einen halben Tag, durchzuführen. Diese Arbeiten sowie die täglichen mehrmals durchgeführten Badewasserentnahmen zur chemischen Analyse sind für die Öffentlichkeit sichtbar.

Im Hintergrund erfolgt, ohne Unterbrechung, die Aufbereitung des Beckenwassers (Flockung-Filtration-Chlorierung) über elektronisch gesteuerte Wasserkreisläufe. Elektronisch gesteuert bedeutet aber nicht, dass man sich darum nicht zu kümmern braucht. Regelmäßige Kontrollen sind notwendig. Weiter müssen natürlich auch regelmäßig die Filter getauscht, die Anlagen gespült und die verschiedenen Chemikalien ergänzt werden. In allen Bädern wird ausschließlich Trinkwasser verwendet.

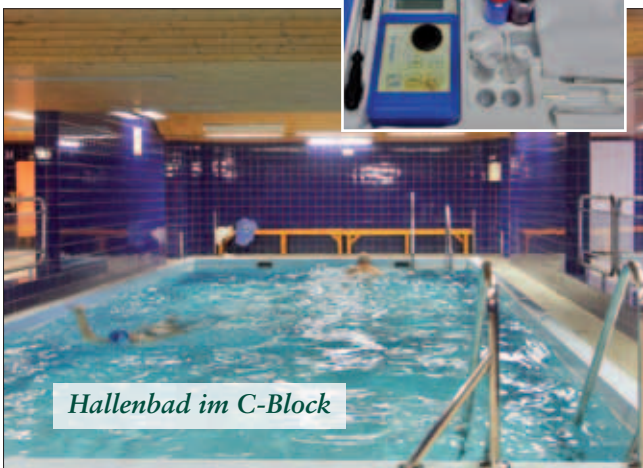


Dachbad: Moderne Wasserfilteranlage

Die Heizung des Badewassers der Dachbäder erfolgt nach dem Abschalten der Wohnungsheizungen im Frühjahr über Wärmetauscher. Gerade in der Übergangszeit mit stärkeren Temperaturschwankungen ist die Regelung nicht ganz einfach. Vorrang haben natürlich die Wohnungen vor den Dachbädern. Man kann allerdings nicht erwarten, dass sich Umschaltungen innerhalb kürzester Zeit auswirken. Das würde eine Aufhebung physikalischer Trägheitsgesetze, also ein Wunder, erforderlich machen. Sofort hilft dann wohl nur eine Weste oder dergleichen.

Die Reinigung der Saunas, Solarien sowie der Beckenränder erfolgt durch die REKA, unserer Reinigungsfirma. Die notwendigerweise dafür eingesetzten Chemikalien sind speziell für diese Bereiche bestimmt und zugelassen. Spezielle Reinigungen der Dachschwimmbäder sind zu besonderen Anlässen nötig. Wann immer das Gras gemäht wird, trägt der Wind Grasreste ins Dachbad. Ebenso finden sich der periodisch in großen Höhen übertragene Saharasaand und im Juni, jeweils für zwei bis drei Tage, Ameisenschwärme auf ihrem Hochzeitsflug im Badewasser. Für Abwechslung ist also gesorgt.

Testset für die regelmäßigen Wasserproben



Hallenbad im C-Block

Nicht überrascht, dass bei den Wohnpark-Führungen für Fachleute und Studenten die Besichtigung der Dachbäder sich außerordentlicher Beliebtheit erfreut. Stefan Gierolla, er führt zusätzlich zu seiner



Die Sauberkeit am Dachbad schließt auch die wöchentliche Reinigung der Brüstung ein -Blick zum Nachbarn in der Karl-Heinz-Straße

Tätigkeit im Bädertdienst auch immer wieder Gäste durch den Wohnpark, bekommt dabei ein überaus motivierendes Zeugnis für die Resultate seiner und seiner Kollegen Arbeit aus erster Hand ausgestellt.

Luft zum Atmen

Im Wohnpark und Kaufpark sind zusammen zirka 250 Lüftungsanlagen in Betrieb. Für den Betrieb sowie die regelmäßige Kontrolle, Wartung und Instandsetzung sind Mariusz Baranowski und Robert Kalchbauer verantwortlich. Für die Wohnungen gibt es nur Abluftanlagen, für die Hallenbäder und innenliegenden Hobbyräumen Zu- und Abluftanlagen. Die Frischluft wird neben den Turmeingängen angesaugt.



Lüftungszentrale A6/7: Mariusz Baranowski und Robert Kalchbauer - langjährige Lüftungstechniker im Wohnpark

Die Wartungen erfolgen halbjährlich. Dabei werden vor allem die Filter getauscht. Die Motorlager werden, wenn nötig getauscht. Das setzt einiges an Erfahrung voraus, um den richtigen Zeitpunkt zu erkennen. Das Ergebnis ist jedenfalls, dass die überwiegende Anzahl der Elektromotoren im Block A

*Lüftung für Hobbyräume im A-Block:
In 4 Jahrzehnten waren nur die für die
neue Zentrale Leittechnik
erforderlichen Sensoren zu ersetzen.*



*Ventilatoren: Der Tausch
des hinteren Keilriemens
erfordert artistische
Grundkenntnisse*

bald 40 Jahre im Betrieb ist und noch immer klaglos funktioniert, was sich natürlich auch bei den Instandhaltungskosten positiv bemerkbar macht - die MieterInnen freut's!

Gleiches gilt für die Reparaturen: 95% der Arbeiten werden in Eigenregie durchgeführt. Zum Unterschied von anderen Installationen gibt es im Lüftungsbereich fast keine Ersatzteilprobleme. Reparieren statt wegwerfen ist daher die Parole, wobei auf Grund der regelmäßigen Wartung an und für sich schon eine längere Lebensdauer erreicht wird.

An Neuerungsarbeiten wurden in den letzten Jahren vor allem Brandschutzklappen in den Blöcken A und B komplett nachgerüstet. Im Block C war das auf Grund der unterschiedlichen Abluftschächte nicht notwendig. Wie in den anderen Gewerken fallen auch für die Lüftungstechniker in den letzten Jahren immer mehr Arbeiten im Zusammenhang mit den Wohnungsbrauchbarmachungen, das heißt, vor Neuvermietungen, an. Der neue Mieter soll eine neuwertige Wohnung bekommen.

Zusätzliche Funktionen hat die Lüftungstechnik in den Garagen abzudecken. Der CO-Gehalt der Luft

wird regelmäßig überprüft. Im Block A gibt es dazu eine neue Anlage, in den Blöcken B und C sind es pro Turm (der Techniker versteht darunter jeweils 2 Stiegen) je eine Anlage. Bei erhöhtem CO-Gehalt werden

*Die warme Abluft aus
dem Hallenbad wird zur
Garagenheizung umgeleitet*



*60 Messpunkte allein für
die automatische
Lüftungssteuerung des
neuen Hallenbades A6/7*

automatisch die Belüftungen geschaltet. Eine weitere Besonderheit der Garagen: die warme Abluft aus den Hobbyräumen und Bädern wird zur Garagenheizung verwendet.

Zeugnisverteilung

Einmal im Jahr ist Zeugnisverteilungszeit. Viele sind dankbar dafür, dass das mit dem Ende der Schule bzw. Ausbildung vorbei ist. Viele merken fast gar nicht, was alles in einer Wohnhausanlage wie dem Wohnpark Alt-Erlaa getan werden muss, um ungestört hier leben zu können. Das ist auch gut so. Je weniger man merkt, um so professioneller müssen all die anfallenden Arbeiten - ohne Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohnern - erledigt werden. Es kann aber nicht schaden, wenn man sich dessen bewusst ist.

SAUTER novaPRO Open BACnet AWS

Energieeffizienz mit
intelligenter Automation:

Bei der Modernisierung in Alt Erlaa

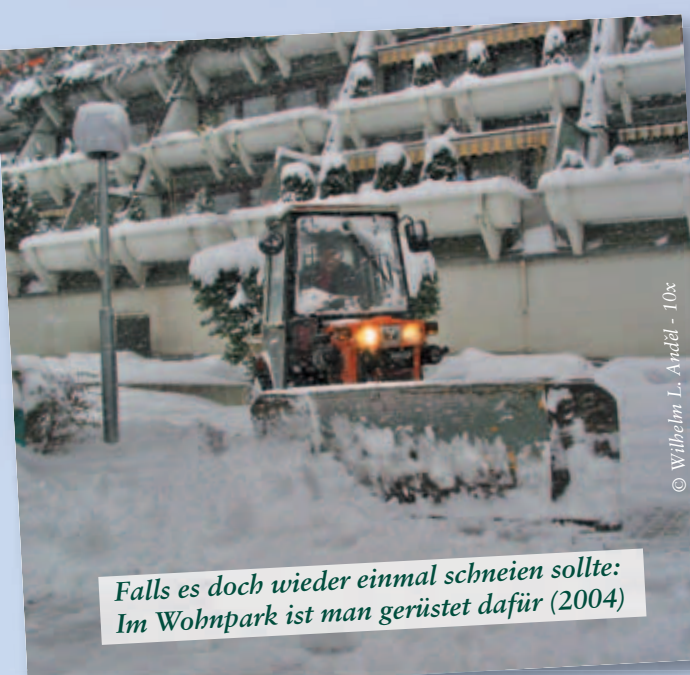
setzt die SAUTER Mess- und Regeltechnik GmbH

auf nachhaltige Lösungen. Das richtige Wohlfühlklima wird mit modernster Technologie

sichergestellt – dank SAUTER modu 5 und
SAUTER novaPRO Open BACnet AWS.

So sieht Zukunft aus. www.sauter-controls.at

SAUTER
Für Lebensräume mit Zukunft.



© Wilhelm L. Andel - 10x

Falls es doch wieder einmal schneien sollte:
Im Wohnpark ist man gerüstet dafür (2004)



Wohnparkspezialität: Sonnenbaden
bei Sonnenfinsternis (1999)



Auch in der Adventzeit vergisst man im
Kaufpark nicht auf die Kleinsten (2015)



© Andreas Mik Halder - 2x

Sommerspass im Kaufpark (2015)

Wohnparkimpressionen



Konzert der Freunde von Alt-Erlaa im Pizza Plus:
In der Pause probieren SchülerInnen erstmals
einer Geige einen Ton zu entlocken (2003)



Konzert der Freunde von Alt-Erlaa in der Kaufpark Mall:
SchülerInnen der Volksschule II (GEPS - Global Studies Primar
School) besuchen regelmäßig mit ihrer Lehrerin Andrea
Könighofer die Konzerte (2007)



Adventmusik am Rodelhügel der SPÖ Alt-Erlaa: Bläser der Postmusik spielen jedes Jahr im Dezember weihnachtliche Weisen (2010)



An einem klaren Tag liegt der Schneeberg nebenan (2015)



Die Buchhandlung No99: Eines der vielen kulturellen Zentren des Wohnparks (2015)



Wohnpark International: Orientalische Gemütlichkeit bietet die Familie Sirjani im Eis-Café Leonardo (2015)



20 Jahre im Wohnpark: Die Patienten feiern mit Dr. Ervin Szanto und seinem Team (2014)



Jeden Freitag ist Markttag: Weinbauer Paul Ettl aus Podersdorf, Familie Greillinger (Bauernstand aus Grund, NÖ) und Thomas Anderl (Biolebensmittel - ARGE Rosenauerwald) kommen seit vielen Jahren in den Wohnpark Alt-Erlaa (2015)

Die klassischen Metaller im Wohnpark

Sieben Schlosser und acht Installateure beschäftigt die AEAG heute in der Hausbetreuung des Wohnparks Alt-Erlaa. Dementsprechend umfangreich ist auch deren Arbeitsbereich.

Türen, Schlösser, automatische Schließanlagen, die Rohrleitung für Frisch- und Warmwasser, die Heizung oder die Restmüllklappen in jedem einzelnen Stockwerk, an all diese Einrichtungen denkt man unwillkürlich, wenn von Schlossern und Installateuren die Rede ist. Der Arbeitsumfang der Schlosser und In-

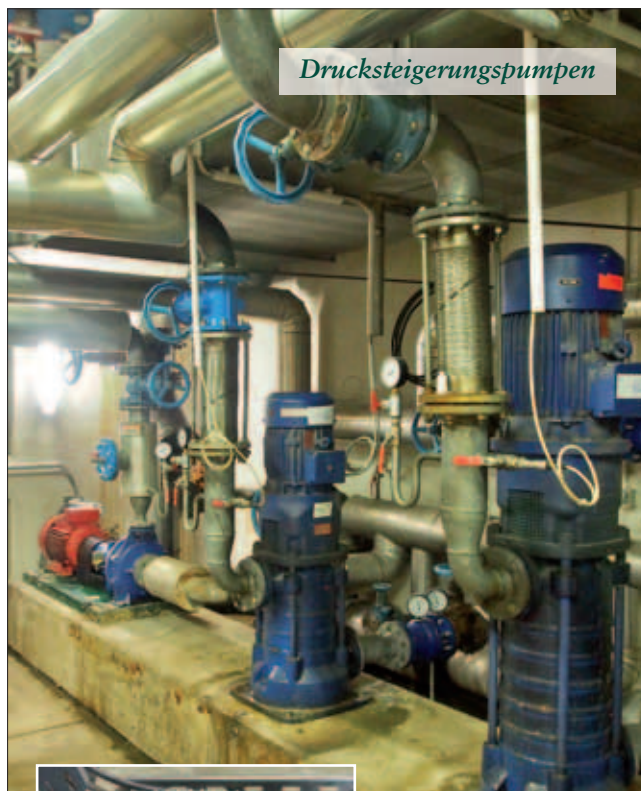


Übergabestelle vom Wiener Wasser an den Wohnpark (Block C)

stallateure im Wohnpark Alt-Erlaa ist allerdings wesentlich größer, kommen doch noch etliche Bereiche, die sonst von der Gemeindeverwaltung in einem Stadtteil abzudecken sind, hinzu.

Wasserversorgung

Um alle Wohnungen bis in den 27. Stock regelmäßig, gleichmäßig und ausreichend mit Wasser zu versorgen, sind die Drucksteigerungspumpen nötig. Pro Turm, im Wohnpark verstehen die Techniker darunter jeweils 2 Stiegen, sind jeweils 2 Pumpen im Betrieb, eine für die Wohnungen bis zum 12. Stock und die andere für die Wohnungen darüber. Die Druckregulierung erfolgt dabei automatisch, das heißt, der Eintrittsdruck vom städtischen Wassernetz von zirka 5 bar wird entsprechend erhöht. Im Störfall kann die Versorgung auch mit einer Pumpe erfolgen, eine manuelle Umstellung des Wasserdrucks und eine



Drucksteigerungspumpen



Steuerung für eine Drucksteigerungspumpe: Programmierbar und verbunden mit der Zentralen Leitstelle



Warmwasserversorgung: Das Wasser geht mit 60° zu den Wohnungen



Gerhard Kerschbaumer: Seit 15 Jahren einer der 8 Installateure im Wohnpark

Umleitung des Wasserlaufs durch den Installateur ist dazu allerdings nötig.

Alle Betriebsdaten und Störungen der Wasserversorgung werden automatisch registriert, die Störungen außerdem sofort an die Hausbetreuungszentrale gemeldet.

Sicherheit

Für den Brandschutz gibt es im Wohnpark neben dem automatischen Brandmeldesystem zusätzliche Einrichtungen. Die Trockensteigleitungen werden bis in das jeweils oberste Stockwerk geführt und im Brandfall gefüllt.

Brandschutztüren

Die Brandschutztüren unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. Die Wartungen sämtlicher Türen haben vierteljährlich zu erfolgen. Dreimal im Jahr werden diese Arbeiten durch die AEAG-Schlosser durchgeführt, das vierte Mal kommt eine Fremdfirma zum Einsatz.



Ventil am unteren Ende des Müllschluckers

Müllentsorgung

Im Wohnpark Alt-Erlaa existiert eine der drei größten Müllzentralen Österreichs. Über die Müllschlucker in den einzelnen Stockwerken wird der Restmüll entsorgt. Die Fraktionen Glas und Metall werden in Containern bei den Stiegenaus-



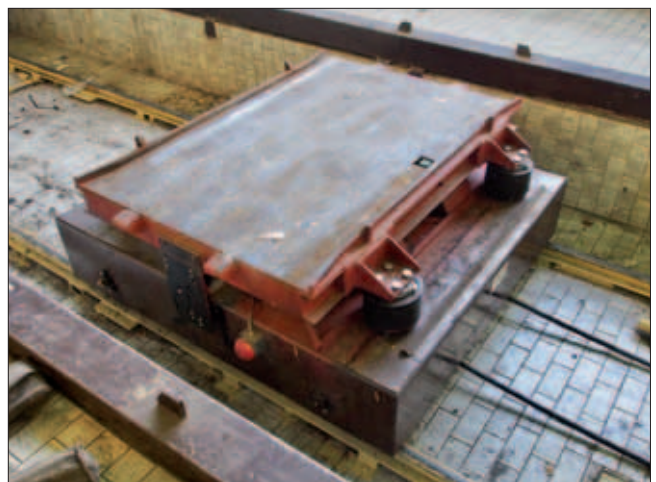
Müllzentrale mit Pressmüllcontainer



Mülltrichter



Voller Müllcontainer



Transportwagen für einen Müllcontainer zur Transportstelle: die Schienen müssen absolut waagrecht sein!



Rainer Neumaier: Mister Müllzentrale

gängen in den unteren Garagen, Papier in den Posträumen gesammelt. Für Kartons, Styropor und Sperrmüll gibt es das Altstoffsammelzentrum in der unteren Garage unter dem Billa.

Der über die Müllschlucker entsorgte Abfall wird mehrmals täglich, die Zeiten sind an den Müllschluckern ersichtlich, in die Müllzentrale abgesaugt. Die Rohre laufen in den unterirdischen Kollektorgängen bis zur Müllzentrale im Bereich der Stiege A8. Eine regelmäßige Kontrolle ist auch hier notwendig. Der Abfall schießt mit 70 km/h durch die Rohre, unsachgemäß entsorgter Müll kann zu schweren Beschädigungen an den Krümmungen der Rohrleitungen führen, die eine sofortige Abschaltung der Müllentsorgung nötig machen. Unter unsachgemäß entsorgten Müll versteht man in diesem Zusammenhang schwerere Metallgegenstände, oder um konkret zu werden: kleine Schraubstöcke(!) die gerade noch in die Müllklappe passen.

In der Müllzentrale wird der Abfall in Container gepresst und für den Abtransport bereitgestellt. Die Steuerung der Müllzentrale erfolgt automatisch, für den Notfall gibt es aber auch noch die alte Schaltzentrale. Die regelmäßige Wartung, der Filtertausch etc. wird von Schlossern in Zusammenarbeit mit der Reinigungsfirma REKA erledigt.

Sonderinstallationen

In allen Garagen sind Benzinabscheider installiert, im Kaufpark zusätzlich noch sechs Fettabscheider im Einsatz. Diese Einrichtungen sind zur Vermeidung von Umweltverschmutzungen notwendig.

Eigener Brunnen

Für die Gärtner haben wir einen eigenen Brunnen. Dieser, sowie die dazu gehörige Brunnenstube gehört ebenfalls regelmäßig gewartet. Um das Wasser dann auch noch im Harry-Glück-Park zu verteilen sind allein 276 Unterflurhydranten sowie das entsprechende Wasserverteilungsnetz installiert worden.



Brunnenstube



**40
Jahre**
Wohnpark Alt Erlaa



**Die SPÖ Liesing gratuliert und wünscht allen
Bewohnerinnen und Bewohnern alles Gute!**

Für das entnommene Wasser fallen keinerlei Gebühren an, also auch keine Kanalgebühren. Entsprechend der für jeweils 10 Jahre erteilten Genehmigung dürfen wir im Wohnpark bis zu 35.000 m³ Wasser pro Jahr entnehmen. Aktuell, d.h. 2014, wurden 12.500 m³ Wasser entnommen.

Der Brunnen ist zirka 120 m tief, die Pumpe ist 48 m unter Grund installiert. Die Überprüfung der Wasserqualität erfolgt jährlich durch die Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien (MA 39).

Hallenbäder

Die Hallenbäder des Wohnparks werden sukzessive überholt. Das Hallenbad auf der Stiege C4 wurde im Herbst 2015 fertiggestellt. Anschließend kam das Hallenbad B4/5 an die Reihe. Im Rahmen dieser Arbeiten werden natürlich auch, wenn nötig, die Verfließungen erneuert.

Regelmäßige Wartungen

Entsprechend der Wohnparkstandards werden alle Installationen entsprechend einem Wartungsplan regelmäßig überprüft. Vor-Ort-Kontrollen der einzelnen Installationen erfolgen zum Teil täglich, hier gehören zum Beispiel alle Wasser- und Wärmeeinrichtungen dazu, oder in Monats- bzw. Quartalsabständen. Regelmäßige Wartungen tragen wesentlich zur Minimierung der Kosten und damit einem leistbaren Wohnen bei.

Brauchbarmachung von Wohnungen

Vor jeder Neuvergabe einer Wohnung wird diese genau untersucht und notfalls instandgesetzt. Hilfreich dabei sind die seit 1999 (Einführung des automatischen Facility-Management-Systems) gesammelten Störungsmeldungen für die einzelnen Wohnbe-



Müllzentrale (A Nord)

reiche. Etwaige Problemfelder können so wesentlich exakter identifiziert und Mängel behoben werden. Ist die Fluktuation im Wohnpark Alt-Erlaa an und für sich sehr gering, so kommt es doch im Jahr bei insgesamt 3500 Wohnungen durchschnittlich zu 110 bis 120 Wohnungswechsel, konkret haben wir 2015 bis dato 57 Fälle.

Nochmals Sicherheit und Eigenverantwortung

Auf Grund des umfangreichen Aufgabengebietes habe wir auch im Arbeitsbereich der Schlosser und Installateure die 24-Stundenbetreuung. Mindestens ein Schlosser oder Installateur ist immer anwesend, vom 1. Jänner 0 Uhr bis zum 31. Dezember 24 Uhr.

Zur Abgrenzung der Verantwortung gilt aber auch hier, ebenso wie bei den Elektrikern: für die Behebung von Problemen mit Installationen innerhalb einer Wohnung ist ausschließlich die Mieterin oder der Mieter verantwortlich. Der Schlosser oder Installateur wird bei der Abschaltung der Wasserzufuhr zur Schadensminimierung natürlich gerne behilflich sein. Die Reparaturen innerhalb einer Wohnungen können aber nicht auf Kosten der Allgemeinheit erledigt werden.

Modernisierung der CO-Warnanlage im Block A wurde 2015 umgesetzt.

Wir danken für die gute Zusammenarbeit und für Ihr Vertrauen.

Herzliche Gratulation zu 40 Jahren Wohnpark Alt-Erlaa.

bico gmbh · +43 2256 62 849 · 2544 Leobersdorf

- Kontrollierte Wohnraumlüftung von 50-15.000 m³/h
- Steuer- und Regeltechnik
- CO-Warnanlagen
- Druckbelüftungsanlagen
- Service und Wartung



energie nach plan

www.bico.at

Sauber & sicher

Zwischen 50 und 65 Menschen sind, je nach Jahreszeit, im Wohnpark Alt-Erlaa für Reinigung, Sicherheit und allfällige Hausarbeiten im Einsatz. Der Großteil dieses Personals wird von der REKA Glas - und Gebäudereinigung GmbH gestellt. Das Bewachungspersonal kommt von der P. Dussmann GmbH. Die Leistungen, die diese externen Firmen zu erbringen haben, werden im Wohnpark Alt-Erlaa alle fünf Jahre neu ausgeschrieben.

In der Hausbetreuung / Hausverwaltung der AE-AG ist Anton Herlt für den gesamten Bereich zuständig. In Fragen Sicherheit wird außerdem mit der lokalen Polizeiinspektion eng zusammengearbeitet. Die regelmäßigen Sicherheitsgespräche mit der Polizei erfolgen gemeinsam mit dem Mieterbeirat des Wohnparks.

Das Reinigungsunternehmen

Die REKA Glas- und Gebäudereinigung GmbH ist die Tochterfirma einer 1979 in Hamburg von Josef Katzer, einem Auslandsösterreicher, gegründeten Gebäudereinigungsfirma. 1984 übernahm er zusätzlich



Österreichszentrale des Reinigungsunternehmens im Kaufpark

die 1895 gegründete Firma seiner Großmutter - sie war übrigens die erste Gebäudereinigungsmeisterin in Österreich - in Wien. Die AEAG zählt demnächst bereits seit 20 Jahren zu den großen Kunden der REKA in Österreich. Seit 2003 hat auch die österreichische Zentrale des Unternehmens ihren Sitz im Kaufpark.

Rund ein Drittel der Belegschaft der Firma REKA ist zwischen 20 und 35 Jahren bei der Firma beschäftigt.

Reinigung

Im Wohnpark Alt-Erlaa werden durchschnittlich 40 Frauen und Männer ganzjährig im Reinigungsdienst eingesetzt. Zu ihren Aufgabengebieten gehört



Brause in einem Hallenbad im C-Block

die regelmäßige Reinigung der Gänge und Stiegen im Wohnbereich. Dabei kommt pro Wohnblock jeweils ein Reinigungsautomat zum Einsatz. Außerdem sind täglich alle Duschen und alle WCs in allen 7 Hallenbädern, den Tennis- und Badmintonhallen und allen 21 Saunas zu reinigen. Zusätzlich kommen während



Großreinigung im Dachbad

der Sommerbadesaison noch alle 7 Dachbäder und mit Ausnahme der Sommerferien auch alle Schlechtwetterspielplätze hinzu. Das alles hat jeden Tag bis spätestens 8 Uhr erledigt zu sein. Zusätzlich gibt es die wöchentlichen Großreinigung der Bäder, sie dauert jeweils einen halben Tag. Dem verantwortlichen Umgang mit den eingesetzten chemischen Reinigungsmitteln wird nicht nur im Bäderbereich besonderes Augenmerk geschenkt - er gehört zur Unternehmensphilosophie.

Für die Reinigung im Kaufpark wird ein zusätzlicher Großreinigungsautomat - Kostenpunkt derzeit etwa 35.000 Euro - eingesetzt.

Winterdienst

Zur Schneeräumung und dem Streudienst kommen zusätzlich bis zu 30 Mann in den Wohnpark. Der eigene Schneeräumdienst für den Wohnpark sichert, dass rechtzeitig, wenn nötig bereits zeitig am Morgen, mit der Arbeit begonnen wird. Das ist nicht überall selbstverständlich. Nachbarn des Wohnparks bemerken das immer wieder.



REKA: Einige der im Wohnpark stationierten Schneepflüge und Streufahrzeuge

Der für die Schneeräumung eingesetzte Fuhrpark (bis zu 6 Traktoren und Schneefräsen) ist beträchtlich. Neben dem Einsatz von größeren und kleineren Schneepflügen und Streumaschinen sind zur Reinigung der Stiegen eigene Reinigungskommandos eingesetzt.

Die für den Streudienst eingesetzten Mittel sind schon seit vielen Jahren umweltfreundlich, soweit das möglich ist. Jedenfalls wird auch auf die Verträglichkeit für Tiere geachtet. Das Ganze hat natürlich seinen Preis. Alles so billig wie möglich machen, ohne auf die Folgen zu achten, entspricht aber auch nicht den Vorstellungen und Wünschen der überwiegenden Mehrheit der WohnparkbewohnerInnen.

In Extremfällen haben die WohnparkbewohnerInnen natürlich immer noch auf der Ebene U1 den zu allen Jahreszeiten trockenen Zugang zu allen anderen Wohnblöcken sowie zum Kaufpark und der U-Bahn.



Altstoffzentrum im Kaufpark



Erster Kartonpresscontainer

Altstoffzentrum

Die zwei im Altstoffzentrum eingesetzten Betreuer werden bei der MA 48 für ihre Aufgaben ausgebildet. Sie sind wahre Mülltrennspezialisten. Bitte zu beachten, dass der Betreuer anhand Ihres Chips Ihre Berechtigung zur Nutzung des Altstoffzentrums prüfen kann.

Die konsequente und kontinuierliche Mülltrennung im Wohnpark Alt-Erlaa, die natürlich in erster Linie von den vielen engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern bewältigt wird, macht sich auch bezahlt!

Es ist eines der Beispiele, wo Engagement auf Seiten der Mieterschaft und der Hausbetreuung sowie der Einsatz von zusätzlichem REKA-Personal insgesamt zu einer Senkung der Kosten führt. Ohne allzu sehr ins Detail zu gehen, sind einige Zahlen des Jahres 2014 doch bemerkenswert. Insgesamt sind die Kosten gegenüber 2013 wieder gesenkt worden. Eine Ersparnis von insgesamt € 9.890,80 bei Gesamtentsorgungskosten von € 377.352,46 mag nicht viel erscheinen. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass wir schon von einem sehr niedrigen Niveau ausgehen.

Zur Charakterisierung der Mieterbeteiligung sei die Zahl der angefallenen Presscontainer in der Müllzentrale angeführt: 136 statt 140 Container im Vorjahr für den Restmüll, der über die Müllschlucker entsorgt wird. Das heißt, die Mülltrennung erfolgte nochmals besser.

Verbesserungspotential gibt es allerdings bei der Trennung von Papier und Kartons. Hier ist ein extensives Nachbearbeiten, das heißt Trennung von Papier und Kartons aus den Papiercontainern, durch die Alt-

stoffzentrumsbetreuer immer wieder notwendig. Dabei können wir sauber getrennten Karton verkaufen! 2014 brachte das immerhin Einnahmen von € 28.252,60!

Weitere Aufgaben

Neun Hausarbeiter für allfällige Aufgaben kommen ebenfalls von der REKA. Sie sind für allfällig anfallende Arbeiten im Einsatz. Der Postdienst zur GESIBA-Zentrale wird ebenfalls von ihnen übernommen. Außerdem werden sie auch bei den verschiedenen Veranstaltungen im Kaufpark aktiv.

Seit Kurzem wird auch, entsprechend den geänderten gesetzlichen Bestimmungen, ein professioneller Brandschutzbeauftragter für den gesamten Wohnpark Alt-Erlaa eingesetzt. Diesen stellt ebenfalls die REKA, die täglich alle erhobenen Daten digital erfasst und kontrolliert.

Sicherheitsdienst - das Unternehmen

P. Dussmann GmbH ist ein Unternehmen der weltweit tätigen Dussmann Group. Dussmann Service Österreich bietet alle Dienstleistungen rund ums Ge-



Sicherheitsdienst im Kaufpark

bäude und ist als älteste Unternehmenstochter seit 1968 in Österreich. Sie beschäftigt an sieben Standorten in Österreich und bei ihren Töchtern rund 7.200 Mitarbeiter. Im Wohnpark Alt-Erlaa stellt Dussmann seit der letzten Ausschreibung die Bewachung des Kauf- und Wohnparks.

Bewachung & Sicherheit

Ebenso wie das Reinigungsunternehmen wirkt auch die Bewachung sowohl im Wohnpark als auch im Kaufpark. Rund um die Uhr sind jeweils drei Sicherheitsleute in zwei Schichten im Einsatz. Neben den Kontrollgängen im Wohnpark ist im Kaufpark während der Öffnungszeiten der Geschäfte jeweils ein Mann anwesend.

Auf den Ablauf und die Beschreibung der einzelnen Tätigkeiten kann hier nicht näher eingegangen



Altmöbel- und Holzammelräume

werden. Beispielhaft angeführt sei etwa der Einsatz vor den Schulen im Kaufpark. Jeweils zwei Sicherheitsleute sind vor dem Beginn und nach dem Ende des Unterrichts präsent.

Sicherheit im Wohnpark Alt-Erlaa

Dazu stellte die zuständige lokale Polizeiinspektion erst im Sommer 2015 einen ausführlichen Bericht zur Verfügung, in dem es auszugsweise heißt:

„Auch die Hausverwaltung nimmt auf diesem für das persönliche Wohlbefinden so wichtigen Sektor deutlich ihre Verantwortung wahr: auf dem Gebiet der Prävention durch Maßnahmen wie zum Beispiel die Installierung eines elektronischen Zutrittssystems, videounterstützte Überwachung vieler nicht die unmittelbare Privatsphäre betreffender Bereiche, und nicht zuletzt durch die Beauftragung eines privaten Sicherheitsdienstes und dessen sichtbare Präsenz.

Im Bereich der Aufklärung von verübten Straftaten kann die Polizei immer wieder auf die vorbildlich unterstützende Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung zurückgreifen; primär zeichnet hierfür der auch für die Sicherheit im Wohnpark zuständige Herr Anton Herlt verantwortlich. Sein durchaus als kriminalistisch zu bezeichnender Spürsinn ist bei der Ausforschung von Straftätern sehr oft hilfreich.“

Zeugnis

Der Stellungnahme der Polizei braucht nichts hinzugefügt werden. Zur Sauberkeit fallen mir aktuell nicht nur das Staunen, sondern auch die Kommentare etlicher Besucherinnen und Besucher beim „Open House 2015“ am 12. und 13. September 2015 ein. Viel besser geht es wohl nicht - selbst wenn auch die wenigen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern, die da bisher nicht mitmachen, sich vielleicht doch noch eines Besseren besinnen.

Maurer, Maler & Tischler im Wohnpark

Im breiten Spektrum der in der Hausbetreuung des Wohnparks eingesetzten Professionen dürfen natürlich auch Maurer, Maler und Tischler nicht fehlen. Zwei Maurer, vier Maler und zwei Tischler sind vollbeschäftigt, um alle Erhaltungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsaufgaben in Wohn- und Kaufpark zu bewältigen.

Instandhaltungen

Gänge, Garagen, Eingangshallen, Stiegenhäuser oder Schlechtwetterspielplätze sind immer wieder einmal auszumalen, ebenso wie es jede Mieterin in ihrer Wohnung macht. Dazu kommt noch der Kaufpark, wie zum Beispiel im heurigen Sommer im Zugangsbereich von der U-Bahn. Zusätzlich zu diesen Routinearbeiten fällt noch die Beseitigung von immer wieder vorkommenden „künstlerische“ Aktivitäten auf Gängen, Stiegenhäusern oder im Kaufpark an.



Seit 2014 sind nun alle Garagen hell ausgemalt

Wie jedes Bauwerk, lebt auch der Wohnpark. Be trägt die Bewegung und Senkung der einzelnen Bauteile auch weit weniger als die vorgesehenen Tole-



Alle Außenstiegen werden regelmäßig auf Verschiebungen und Frostschäden überprüft



Sommer 2015: Zugang zum Kaufpark in neuem Glanz

ranzwerte, die einzelnen Bauteile wurden auf einer Unzahl von Piloten im Untergrund verankert, so machen sich die Folgen doch auch bei kleineren Bewegungen im Laufe von vielen Jahren bemerkbar. Dazu kommen noch die jahreszeitlichen Dehnungen auf Grund von Temperaturschwankungen sowie die Verwitterungsschäden. Senkungen von Böden oder Stiegen schaffen Arbeit für die Maurer. Bodennivellierungen, Bodenschleifen, erneutes Verfliesen sind die daraus sich ergebenden Aufgaben.

Normale Alterung bei besonders beanspruchten Holzverkleidungen, zum Beispiel in Saunas und Hallenbädern, schaffen immer wieder für Arbeit für die Tischler. Eine besonders aufwendige Aktion betraf den Austausch der Wohnungseingangstüren in den Blöcken A und B. Dieser Austausch ist inzwischen abgeschlossen.

Reparaturen

Zu den routinemäßig anfallenden Arbeiten kommen noch die Schadensbehebungen. Wasserschäden gehören dabei zu den, auch für die Bewohnerinnen und Nachbarn, unangenehmsten Fällen. Nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten sind oft die Ursache dafür. Manche Schäden sind dabei nicht unmittelbar erkennbar, feuchte Wände hinter Badezimmerfliesen, um ein Beispiel anzuführen, und erfordern in der Folge umfangreiche, zeitaufwendige und teure Reparaturen.



Wasserschaden durch „Heimwerkerinstallation“ in einem oberen Stockwerk - Arbeit für Maurer & Maler



20 Jahre nach der Errichtung: Bewegungen des Baus verursachen kleine Risse

In der Folge von Terrassensanierungen, dies betrifft vor allem den A-Block, sind auch die Türen anzupassen.

Im Zuge der Brauchbarmachung vor der Neuvermietung von Wohnungen gibt es immer wieder auch Arbeit für Maler, Maurer und Tischler. Das Ziel, alle Wohnungen in einem neuwertigen Zustand den neu-

en Mieterinnen zur Verfügung zu stellen, trägt auch zum leistbaren Wohnen in Alt-Erlaa bei.

Sicherheitsaufgaben

Alle Spielplätze und Schlechtwetterspielräume im Wohnpark werden drei Mal pro Jahr vom TÜV überprüft. Für die Instandhaltung und gegebenenfalls Re-



Die Spielgeräte sind 3 Mal jährlich zu überprüfen



paratur sind vor allem die Tischler zuständig. Einschränkung muss hier allerdings festgehalten werden, dass die AEAG nicht für in Schlechtwetterspielräumen manchmal von Bewohnerinnen entsorgte alte und/oder desolate Spielgeräte die Verantwortung übernehmen kann.

Bilanz

„Doppelt so viele Maler könnte ich auch sofort beschäftigen“ stellt Johannes Thell, zuständiger Leiter der Arbeitsgruppe fest. Dann könnte auch bei jeder Kleinigkeit sofort reagiert werden. Es ist halt wie immer eine Kostenfrage. Der Kompromiss, die dringenden Arbeiten, nach Wasserschäden zum Beispiel, sofort zu erledigen und die „was auch schön wäre“-Arbeiten danach anzugehen, hat sich als brauchbar erwiesen. Das Ergebnis kann sich jedenfalls sehen lassen, wie erst unlängst anlässlich der „Open-House-2015“-Besichtigung viele der rund 1000 Besucherinnen immer wieder bemerkten.

GRÜNE SPRECHSTUNDE IM WOHNPAK ALT ERLAA!
BEZIRKSRÄTIN RENATE VODNEK
 Ich habe ein offenes Ohr für Ihre Anliegen!
 Ab sofort **jeden 3. Freitag im Monat, 15-16 Uhr, im Cafe Wien, Wohnpark Alterlaa.**
 Gerne auch nach Vereinbarung unter:
renate.vodnek@gruene.at

DIE GRÜNEN
 LIESING

Forever young - Nachbarschaftshilfe im Wohnpark

September 1980: der Kaufpark feierte seinen 1. Geburtstag. Im Kaufpark spielte Fatty George, Österreichs berühmtester Jazz-Klarinettist, zum 5-Uhr-Tee auf. Franz Reichel installierte als Wiens erster Coiffeur eine Computeranlage zur Haaranalyse und Farbbestimmung in seinem Salon im Kaufpark. Maria



Maria Drachsler

Drachsler, seit 27. September 1979 im Kaufpark beschäftigt, wird in einer Umfrage des Alt-Erlaa Journals zur freundlichsten Verkäuferin gewählt. Karl und Anna Schöbinger organisieren gemeinsam mit unzähligen Freunden das 2. Große W.F.C.-Wiesenfest, insgesamt mehr als 8000 Besucher nehmen daran teil! Zahlreiche „bodenständige“ Liesinger ließen es sich nicht nehmen, mit den „zugereisten“ Wohnparklern Kontakte zu knüpfen und gemeinsame Anliegen zu erörtern, berichtete das Alt-Erlaa Journal.

Die Jahre sind verflogen und „Frau Maria“ ist inzwischen auch zuhause. Für die ehemalige Verkäuferin ist Nachbarschaftshilfe, wie im Wohnpark üblich, auch kein Fremdwort. Fit hält sie sich unter anderem im Fitnesscenter auf C8.

Karl Schöbinger war viele Jahre im Wohnpark Freizeit-Club als Obmann tätig. Anna Schöbinger übertrifft ihn noch an Jahren als Funktionärin im



Karl Schöbinger

W.F.C.: sie ist seit der Gründung als Funktionärin aktiv. Heute betreuen „die Schöbingers“ regelmäßig ältere, alleinstehende Frauen.

Menschen wie Maria Drachsler oder die Familie Schöbinger, und sie sind nicht die einzigen im Wohnpark, tragen nicht unwesentlich zum speziellen Wohnparkklima bei. Ohne viel Aufhebens. Sie scheinen nicht zu ermüde und für immer jung geblieben.

Dussmann Service



Maßgeschneiderte Sicherheitslösungen

Gebäudereinigung, Gebäudetechnik, Betriebsverpflegung, Sicherheitsdienst, Empfangsdienst, Energiemanagement, Kaufmännisches Management

P. Dussmann GmbH
T +43 (0) 1 33 2 94 20 -0
www.dussmann.at

Die Hausverwaltung im Wohnpark Alt-Erlaa

Eine eigene Hausverwaltung wurde bereits vor der im Spätherbst 1976 beginnenden Besiedelung des A-Blocks lokal im Wohnpark Alt-Erlaa eingerichtet. Dies brachte zwei Vorteile: Die späteren MieterInnen hatten gleich vor Ort eine kompetente und entscheidungsbefugte Ansprechpartnerin und für die Hausverwalterinnen waren die Wünsche und Anliegen der MieterInnen leichter nachvollziehbar, hatten sie doch die Wohnhausanlage nicht nur irgendwann einmal besichtigt, sondern erlebten diese tagtäglich als ihre Arbeitsumgebung.

Susanne Röser auf der Baustelle

Direktor Dr. Muchna schickte 1976 zum Start eine leicht zögerliche Susanne Röser auf die Baustelle des Wohnparks Alt-Erlaa. Sein „Du schaffst es“ erwies sich als richtig, Susanne Röser wurde sehr schnell zur inzwischen legendären 1. Hausverwalterin im



Susanne Röser:
Die erste Hausverwalterin im Wohnpark

Wohnpark. Auf der Stiege A8 wurde eine Maisonette zur provisorischen Hausverwaltung umfunktioniert, rundherum war Baustelle. An technischer Büroausstattung gab es Schreibmaschine und Telefon. Außer



mit zukünftigen MieterInnen hatte sie täglichen Umgang mit Bautechnikern und Bauleitern. Susanne Röser lernte sehr schnell, sich auch in dieser Umgebung den nötigen Respekt zu verschaffen.

Von hier aus wurde die Erstbesiedelung des Wohnparks, beginnend im Spätherbst 1976 mit den Stiegen A1 und 2, erfolgreich organisiert. Der Rest des Blocks A war noch im Bau. Das formte nicht nur die Hausverwalterin, sondern auch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Noch heute spricht man von den Wohnparkpionieren, und tatsächlich konnten das tagtägliche Leben in der ersten Zeit sowie die kleineren und größeren Probleme nur dank positiver Einstellung und Zusammenarbeit von Bewohnerschaft und Hausverwalterinnen so gut bewältigt werden.

Die Hausverwaltung übersiedelte später in ein Lokal in den Kaufpark. Die Organisation der Besiedelung des B-Blocks und die Vermietung der Wohnungen im C-Block erfolgten parallel zur Verwaltungsarbeit für die bereits bewohnten Teile des Wohnparks. Heute sitzen Hausverwaltung und Hausbetreuung - Betriebsleitung, zentrale technische Leitstelle und Brandmeldezentrale - gemeinsam im Betriebsgebäude auf A-West.

Susanne Röser blieb übrigens auch nach ihrer Pensionierung im Wohnpark aktiv. Selbst Mieterin im Wohnpark, war sie sowohl im Mieterbeirat als auch im KAE viele Jahre in führenden Positionen tätig. Die Leitung des Pensionisten-Clubs übergab sie erst vor wenigen Jahren in jüngere Hände.





*Die Hausverwalterinnen
(v.l.n.r.): Sabine Schröder,
Christa Stadler, Sabrina
Schober und Regine
Hermann*

Hausverwaltung heute

Die Hausverwaltung im Wohnpark blieb weiter in Frauenhand. Bisher gab es nur eine Ausnahme - einen männlichen Lehrling, der nach ausgezeichnetem Lehrabschluss heute in der GESIBA-Zentrale beschäftigt ist.

Die Hausverwaltung im Wohnpark ist heute auch für die weiteren kleineren Wohnhausanlagen der AE-AG zuständig: Erlaaer Platz, 155 Wohneinheiten; Simmeringer Hauptstraße 205, 116 Wohneinheiten; Sagedergasse 21, derzeit im Bau, 172 Wohneinheiten.

Bezeichnend für den Sitz direkt in der Wohnhausanlage sind aber auch nicht zur Routine für Hausverwalterinnen gehörende Aufgaben. So wird die Hausverwaltung auch von tatsächlichen oder vermeintlichen Problemen in Nachbarwohnungen informiert, etwa „die Nachbarin sei schon länger nicht gesehen worden, es könnte ja etwas passiert sein“. Wohnungsöffnungen sind immer eine heikle Angelegenheit, ohne Polizei, Rettung und Feuerwehr geht es nicht. Schnelles Handeln ist allerdings angebracht. Mehrmals schon erwiesen sich die in der Folge ein-

geleiteten Wohnungsöffnungen, besonders bei Unfällen älterer Menschen, als lebensrettend.

Eine lokal vorhandene Hausverwaltung wird von den Mieterinnen und Mietern natürlich öfters kontaktiert. Im direkten Gespräch werden im Allgemeinen Probleme schneller behoben bzw. Missverständnisse aufgeklärt, was letztlich auch zur seit 1976 ungebrochen hohen Wohnzufriedenheit im Wohnpark beiträgt.

Anwendbare Erfahrungen? Ja!

Als Anregung für künftig zu errichtende Stadtteile kann sicher mitgenommen werden, dass dezentrale Hausverwaltungen, besonders im Kundendienstsektor, zu einem besseren Verständnis für die Bedürfnisse und Nöte der Bewohnerschaft beitragen können. Moderne Kommunikationstechniken können den persönlichen Kontakt sicher nie ganz ersetzen. Andererseits ermöglichen sie heute kostengünstig einen dezentralen Kundendienst in Verbindung mit einer zentralen Administration. Das sollte nicht nur im gemeinnützigen sozialen Wohnbau auf genossenschaftlicher Basis, sondern auch bei den zukünftig in Wien geplanten Gemeindewohnungen nicht übersehen werden.

Kompetenz in der Vielfalt.

Birkfelder Straße 40
8160 Weiz



T: +43 3172 2417 - 0
www.lieb.at

Auszeichnung des Landes Steiermark

**LIEB
BAU
WEIZ**

Hoch- & Trockenbau
Planung
Generalunternehmung

**HOLZ
BAU
WEIZ**

Fertighäuser, Dachstühle
Holzstiegen
Ingenieurholzbau

**KERAMIK
BAU
WEIZ**

Fliesenverlegung
Beratung
Säure- & Bäderbau

**hagebaumarkt
LIEBMARKT
LIEBMARKT
LIEBMARKT**

Baumärkte, Baustoffe
Gartencenter
Sport 2000

Das Modell Wohnpark Alt-Erlaa als Herausforderung für die Wiener Stadtplanung

Die urbanen Regionen wachsen merkbar schneller als noch vor wenigen Jahren angenommen. 2009 wurde erwartet, dass Wien, ausgehend von 1,706 Mio. Einwohnern im Jahr 2010 wachsen und 2025 ca. 1,801 Mio. Einwohner erreichen wird¹.

Inzwischen haben wir 2015 diese Schwelle bereits überschritten. Kürzlich wurde die Prognose, im Jahr 2035 in Wien 2 Mio. Einwohner zu haben auf 2029 revidiert. Wien gehört zu den am schnellsten wachsenden Metropolen innerhalb der Europäischen Union.

Wien wird also im kommenden Jahrzehnt um die derzeitige Einwohnerzahl von Graz wachsen. Wien wird zusätzliche Wohnungen in einem kaum vorstellbaren Ausmaß benötigen. Und das schnell, von guter Qualität und, nicht zu vergessen, auch leistbar. Dies ist schon deswegen nötig, will man eine Entwicklung wie in vielen anderen Großstädten vermeiden. Eine Entwicklung, wie zum Beispiel in Frankreich, wo sich die in den Nachkriegsjahren in den Bannmeilen (Banlieues) der Großstädte errichteten „Zentren der Moderne“ zu „Orten des sozialen Abstiegs“ entwickelten, muss unbedingt vermieden werden.

Vom Wohnpark lernen

In seinem Beitrag zu „40 Jahre Alterlaa“ fasste der 1988 - 1996 in Wien amtsführende Stadtrat für Stadtplanung und Stadtentwicklung Dr. Hannes Swoboda die Anforderungen zusammen:

„In diesem Beitrag ging es mir weniger um pro oder contra Alt-Erlaa oder ähnlichen Bauten. Nein, viel wichtiger ist es aus den Erfahrungen mit dem Wohnpark zu lernen und die eindeutig positiven Erfahrungen auf andere Wohnhausanlagen umzusetzen. Eine Stadt wie Wien, die wächst hat viel aus dem Wohnpark zu lernen. Sozial muss der Wohnbau im doppelten Sinn sein. Er muss vor allem auch den sozial Schwachen zu Gute kommen und die soziale/gesellschaftliche Integration fördern. Ghettobildungen sind zu vermeiden. Das Private, Halböffentliche und das Öffentliche müssen verbunden bleiben.

Neben sozial muss die Stadt der Zukunft auch ökologisch smart sein. Und es muss auch klar sein,

dass erfolgreicher Wohnungsbau auch der aktiven Mitgestaltung der BewohnerInnen bedarf - unabhängig davon ob sie schon an der Planung beteiligt waren. Entscheidend ist die aktive und gemeinschaftliche Mitgestaltung im Rahmen des Bewohnens. Gerade hier hat der Wohnpark Alt-Erlaa viel Nachahmwertes geleistet.“²



Lernen, nicht kopieren

Ein simples Kopieren des Wohnparks würde unweigerlich zu einem Desaster führen. „Der Erfolg hat viele Väter“ stimmt im Wohnpark Alt-Erlaa nur zum Teil. Er hat auch mindestens genauso viele Mütter. Und die Geschichte des Wohnparks ist auch keine Heldengeschichte, wie sie in der konventionellen Geschichtsschreibung so oft praktiziert wird. Wenn man schon unbedingt kategorisieren will, dann ist die Geschichte des Wohnparks die Geschichte eines gelungenen demokratischen Experiments mit vielen herausragenden Akteurinnen und Akteuren und einigen genialen Entwicklern.

Der Anteil der Architekten an der Entwicklung des Werkes ist ausführlich in Reinhard Seiss' „Harry Glück Wohnbauten“³ dargestellt und kann hier, allein schon auf Grund des begrenzt zur Verfügung stehenden Platzes, nicht wiederholt werden.

Der Anteil der GESIBA

Der Anteil der Wohnbaugesellschaft an der erfolgreichen Implementierung einer echten Mietermitbestimmung ist eine weitere, für den Erfolg entschei-

dende, Komponente. In „Informieren - Mitreden - Mitbestimmen“⁴ habe ich mich bemüht, diese Initiativen zu dokumentieren. Mitbestimmen ohne Informieren funktioniert nicht. Franz Klar, damals Mitarbeiter in der GESIBA, hat die Grundlagen dafür geschaffen. Mit dem Alt-Erlaa Journal, einem Informationsblatt, das die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon vor dem Einzug im Wohnpark erhielten, sowie den Entwürfen der Statuten für einen kommenden Mieterbeirat und für den KAE, dem Dachverband der im Wohnpark im Zukunft agierenden Vereinen und Clubs, wurden Vorarbeiten von kaum schätzbarem Wert geleistet.

Ein weiterer Meilenstein wurde im organisatorischen Bereich gelegt. Anstelle von Hauswarten wurde eine Hausbetreuung etabliert. Seit Ludwig Wittgenstein wissen wir über die Zusammenhänge zwischen Sprache und Bewusstsein. Die Bezeichnung „Betreuung“ verrät eine Einstellung und ein daraus resultierendes Konzept: anstelle einer „Amtsperson“ Hauswart wurden Betreuer installiert, die nicht nur für den reibungslosen Betrieb einer technisch aufwendigen Infrastruktur, sondern auch für deren regelmäßige Pflege, Wartung und Instandhaltung verantwortlich sind. Und die, das ist in Schilling, oder heute Euro, gar nicht zu bewerten, für die Bewohnerinnen und Bewohner in Notfällen 24 Stunden an 7 Tagen der Woche ansprechbar sind. Wer Ursachen für die ungebrochen hohe Wohnzufriedenheit im Wohnpark sucht, hier ist eine zu finden.

Der Anteil der „WohnparklerInnen“

Das „Instrument“ Wohnpark Alt-Erlaa mit allen seinen Dach- und Hallenbädern, Parkanlagen, großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen und, von außen nicht sichtbar, intelligenten und menschengerechten Wohnungsgrundrissen, wollte auch ge- beziehungsweise bespielt werden. Die Vorbereitungen durch regelmäßige Information und die Organisation einer Mietermitbestimmung trug hier erstmals Früchte. Die Menschen nahmen das Angebot, und die Herausforderung, an.

Wenn schon erwähnt wurde, der Erfolg hätte auch viele Mütter, so lässt sich das am Beispiel des Mieterbeirates vorzüglich demonstrieren. Man braucht sich nur die Liste der Obleute des Mieterbeirats seit Anbeginn anzusehen. Fünf Frauen und vier Männer, und das über vier Jahrzehnte und ganz ohne Quotenregelung!

Jede Obfrau und jeder Obmann, hochqualifiziert in ihren jeweiligen „Brotberufen“ ebenso wie die überwiegende Mehrheit der Mitglieder des Mieterbeirates, trugen und tragen noch immer in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand der AEAG, der Hausverwaltung und der Hausbetreuung zum Erfolg „Wohnpark Alt-Erlaa“ bei.

Wohnparkrealitäten

Ebenso wie nicht jeden Tag die Sonne scheint, gab und gibt es auch Situationen, in denen nicht alles harmonisch abläuft. Meinungsverschiedenheiten müssen erlaubt sein und sollen auch ausgetragen werden. Im Wohnpark hat es jedenfalls in der Vergangenheit auch Auseinandersetzungen gegeben, die zum Teil, mit nicht unbeträchtlicher Härte ausgetragen wurden.

Differenzen gab es des Öfteren zum Thema „Leistbares Wohnen“. Zeitgeistige Lösungsansätze, von denen wir heute wissen, dass sie fatale Folgen gehabt hätten, konnten verhindert werden. Aber irren, auch einmal gemeinsam von Vorstand und Mietervertretung, kann nie ganz ausgeschlossen werden. Und, das muss auch festgehalten werden, kann auch Menschen passieren, die in der Vergangenheit zu einem dauerhaften Erfolg des Wohnparks Alt-Erlaa, wesentliche Beiträge geleistet haben.

Die Lösung der Differenzen erfolgte im Wohnpark in der Vergangenheit auf demokratischem Weg: durch Wahlen. Und auslaufende Direktionsverträge mussten auch nicht unbedingt verlängert werden.

Zu den heutigen Wohnparkrealitäten gehört jedenfalls auch, dass seit vielen Jahren ein Klima gepflegt wird, das ein konstruktives Arbeiten ermöglicht. Dazu beigetragen haben sowohl die RepräsentantInnen des Mieterbeirates wie das Leitungsteam der AEAG auf allen Ebenen!

Verwertbare Erfahrungen

Für die Stadt- und Wohnbauplanung in Wien ist es von beträchtlichem Nutzen, sich vor Ort ausführlich über die im Wohnpark Alt-Erlaa gefundenen Lösungen zu informieren. Der Erfolg besteht eigentlich in der Schaffung und Aufrechterhaltung eines permanenten Prozesses, an dem alle teilhaben können, BewohnerInnen und Bewohner ebenso wie die Hausbetreuung und Hausverwaltung. Praktizierte, lebende Demokratie auf einem überschaubaren Feld, selbst- und nicht fremdbestimmt, macht offensichtlich glücklich. Ein Erlebnis, das viele Menschen viel zu selten erfahren dürfen. Das vollständig zu beschreiben ist nicht leicht, klingt manchmal vielleicht auch zu euphorisch. Daher: Hingehen, oder von uns aus gesehen, herkommen. Wir teilen dieses Wissen gerne als unseren Beitrag zu einer weiterhin erfolgreichen Gestaltung unserer Stadt.

Wilhelm L. Anděl

1 United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2010) World Urbanization Prospects:

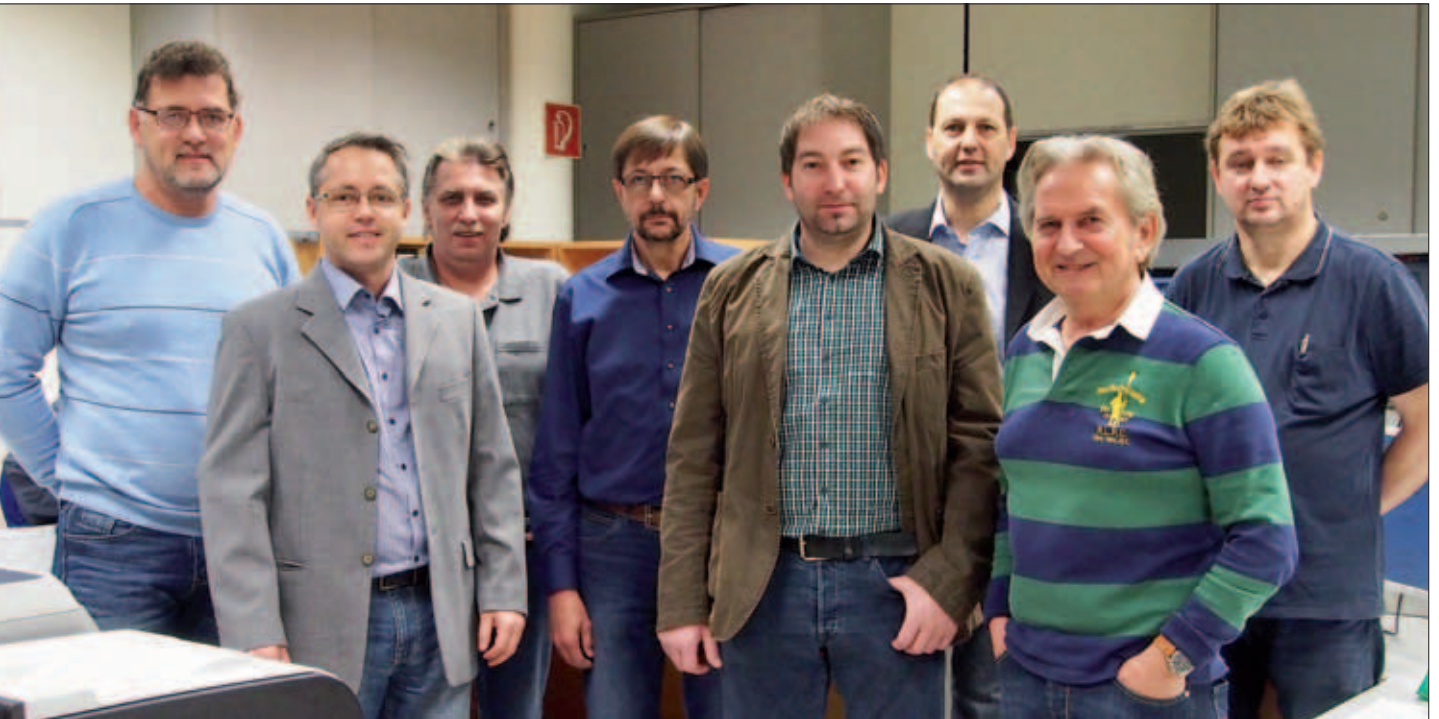
The 2009 Revision, United Nations, New York (Table 4, p. 129)

2 40 Jahre Alterlaa - Die Geschichte eines Vorzeigeprojekts, AEAG (2015/2016, p. 112ff)

3 Harry Glück Wohnbauten herausgegeben von Reinhard Seiss (2014, müry salzmann)

4 40 Jahre Alterlaa - Die Geschichte eines Vorzeigeprojekts, AEAG (2015/2016, p. 22ff)

Betriebsleitung / Hausbetreuung



v.l.n.r. Thomas Pirkfellner (Elektriker), Thomas Schafflinger (Gebäudeinstandsetzung, Fremdfirmen), Andreas Zid (Stellvertreter Elektriker), Johannes Thell (Instandsetzung intern, Tischler, Maurer, Maler), Peter Pausackl (Betriebsleiter), Marin Mussy (Stellv. Betriebsleiter), Anton Herlt (Reinigung, Bewachung, Müll, Falschparker), Andreas Petkovits (Stellvertreter Installateure, Schlosser, Lüftung, Bäderdienst).

Betriebsrat



v.l.n.r.
Leopold Reinold
(seit 1996),
Ronald Archam (seit 2005),
Christian Heinisch
(seit 1985, Obmann).

Die Betriebsräte sind auch
Mitglieder des
Aufsichtsrates der AEAG.

Elektriker



*Thomas
Pirkfellner*



*Christian
Heinisch*



*Harald
Kellner*



*Changiz
Farjood*



*Klaus
Cepak*



*Christian
Helmer*

Installateure



*Andreas
Petkovits*



*Herbert
Kallinka*



*Roman
Seidl*



*Thomas
Foltin*



*Christian
Pankl*



*Gerhard
Kerschbaumer*

Schlosser



*Alexander
Laaber*



*Friedrich
Miechtner*



*Martin
Krotky*



*Mariusz
Baranowski*



*Robert
Kalchbauer*



*Stefan
Gierolla*

Lüftungstechniker / Bäderdienst

Tischler



*Leopold
Reinold*



*Johann
Erhard*



*Friedrich
März*



*Miroslav
Kaciz*



*Magdy
Abd El Magid*



*Siegfried
Schermann*

Maler & Anstreicher

Hausarbeiter



*Heribert
Heiss*



*Tünay
Erdal*



*Polat Mehmet
Hanifi*



*Kepil
Yasar*



*Peter
Kratochwil*



*Michaela
Rosner*

Gärtner

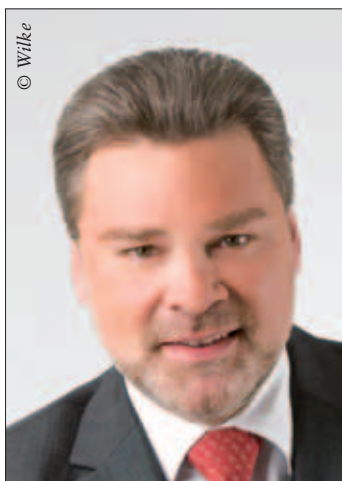
Kaufparkinfo

AEAG - Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa

In der AEAG sind rund 34 Prozent der Anteile im Besitz der Mieter und Aufsichtsräte, die restlichen 66 Prozent werden von der GESIBA (Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft) gehalten. Der Vorstand der GESIBA nimmt gleichzeitig in der AEAG diese Aufgaben wahr. Die Geschäftspolitik ist daher auch weitestgehend ident.



Ing. Ewald Kirschner
Generaldirektor



Dr. Klaus Baringer
Direktor (Finanzen)

eine 94%ige Wohnzufriedenheit beschert und integrative Wohnanlagen für Senioren bietet.

Die GESIBA Wohnbau hat als einer der größten Wohnbauträger Wiens mit Ing. Ewald Kirschner seit 2003 einen Generaldirektor, der sich seit mehr als 20 Jahren für den Wiener Wohnbau einsetzt und der seine langjährige Erfahrung in der Baubranche sowie sein fundiertes umfassendes Wissen zur Entwicklung und Realisierung von innovativen Bauprojekten in Wien einsetzt; beginnend bei der Planung bis hin zu Verwaltung und Finanzierung. Die GESIBA definiert sich als gemeinnütziges Wohnbauunternehmen, mit der Aufgabe die vielfältigen Wünsche und Bedürfnisse der Wohnungssuchenden aller Generationen abzudecken und dabei auch außergewöhnliche Wohnkonzepte flächendeckend in der ganzen Stadt zu errichten wie z.B. den Wohnpark Alt-Erlaa, der seinen Bewohnern

Die GESIBA setzt zukunftsweisende Trends im Wohnbau, auch die Energiebilanz betreffend, so wurde von der GESIBA auch das erste Niedrigenergiehaus Wiens in der Brünner-Straße gebaut. Weiter legt die GESIBA im Bereich der Neubauten höchsten Wert auf Wohnqualität, so ist bei jeder Wohneinheit ein Freibereich in Form eines Gartens oder Balkons integriert, und je nach Möglichkeiten werden den Bewohnern Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimmingpools oder Wellnessbereiche zur Verfügung gestellt.



Dr. Friedrich Maierhofer
Direktor (Wohnparkmanager)

Das ganzheitliche Konzept der GESIBA umfasst aber auch das Service der Unterstützung und Beratung des Wohnungssuchenden, d.h. bei einer umsetzbaren Finanzierung und in weiterer Folge durch eine moderne, richtungweisende Ablauforganisation in der Hausverwaltung und Wohnbetreuung stets die Leistungsfähigkeit für den Wohnenden in den Vordergrund zu stellen.



Ing. Peter Pausackl
Betriebsleiter

Die GESIBA hat sich zum Ziel gesetzt, auch lang- und mittelfristig in allen Bezirken Wiens den steigenden Bedarf an Objekten, die Lebensqualität für ihre Bewohner gewährleisten, zu decken.

Immer und überall gut unterhalten.

Mit Fernsehen, Internet, Telefon
und Mobile von UPC.



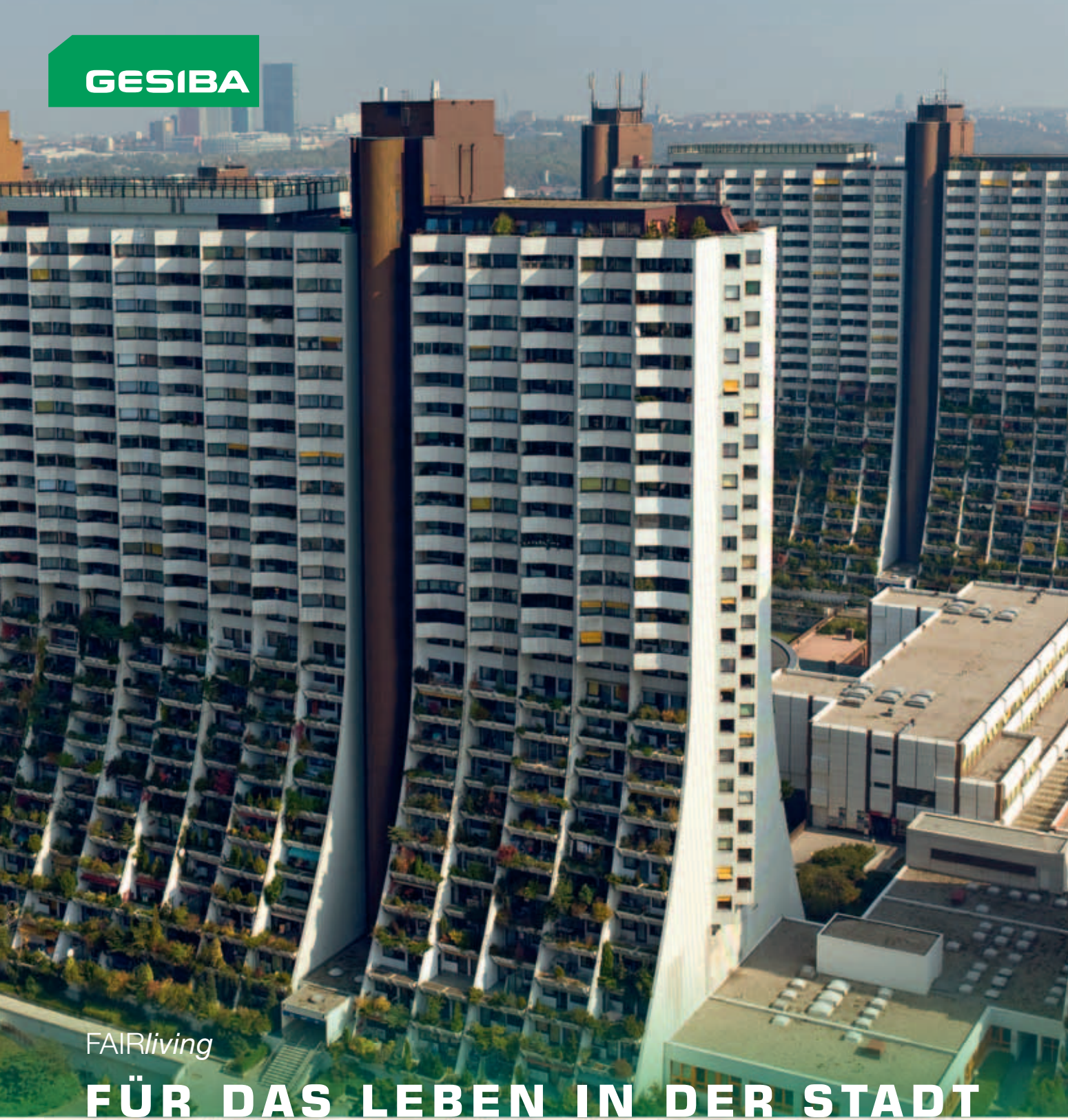
0800 700 767 oder upc.at

More power. More joy.



upc

GESIBA



FAIRliving

FÜR DAS LEBEN IN DER STADT



Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, 1020 Wien, Marathonweg 22, www.gesiba.at