



# Protokoll

ZUR

## Vorstandssitzung

der Interessengemeinschaft Terrassenhaus St. Peter  
ZVR 392 394 902

**Zeit:** Dienstag, 12.06.2024 um 18:30 Uhr  
**Ort:** Zentrum THS, St. Peter Hauptstraße 33/Erdgeschoss

**Anwesend:** Wilhelm Himmel, Bernhard Kohla, Gerlinde Warnick, Evelyn Krall, Ines Seethaler, Robert Link, Roland Wiesinger, Georg Martischnig, Isabella Weger, Regina Novak, Norbert Stelzer, Christoph Gruber

**Online anwesend:** Marion Siegmund und Georg Siegmund

**Entsch.:** Sarah Schönwetter-Fuchs

**Gäste:** Daniel Bauer, Susanne Weinberger (HV) und Karl Stessl (HV)

## Tagesordnung

### TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Himmel eröffnet pünktlich um 18:30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Mitglieder und Gäste. Die PPT-Präsentation startet mit dem Titelbild des sehr gelungenen Hoffestes. Danke an die Regina Novak und an das gesamte Team.

Die neuen IG-Vorstandsmitglieder und Arbeitskreisleiter werden begrüßt. Eine Vorstellung der neuen Mitglieder ist nicht notwendig.

Die Tagesordnung wird genehmigt.

## **TOP 2 Genehmigung des Protokolls der IG-Vorstandssitzung vom 12-03-2024**

Zum Protokoll vom 12.03.2024 wird von Robert Link angemerkt, dass es eine Änderung bezüglich Projektkonto DeCO2 gibt. Er ist als Projektleiter auf diesem Konto nicht zeichnungsberechtigt, sondern hat nur ein Recht auf Kontoeinsicht. Das Protokoll vom 12.03.2024 wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 3 Bericht des Präsidenten**

Die Homepagebetreuung und IG-Info-Bearbeitung wurden von Bernhard Kohla an Georg Sigmund bestens übergeben. Die Homepage soll bezüglich der Arbeitskreise noch aktualisiert werden.

Die Betreuung des TV-Infokanals Terrassenhaus wird von Sarah-Schönwetter-Fuchs und ihrem Mann Stefan bis auf weiteres fortgeführt.

Der neue IG-Vorstand und die Statutenänderung wurde bei der Vereinspolizei am Tag nach der IG-JHV angezeigt. Das Vereinsregister wurde am 4.Juni 2024 aktualisiert, dadurch ist die Handlungsfähigkeit für den IG-Vorstand wieder gegeben.

Beim Betriebskostenvergleich wird die letzte und aktuelle Periode verglichen. Es gibt eine 10%-Steigerung, die mit der Inflation mitgewachsen ist. Es wird für die Abrechnung 2023 keine BK-Nachzahlungen geben.

Heiz- und Warmwasserkosten: Wir haben auch dort gesamthaft ein Guthaben, aufgrund der individuellen Verbrauchswerte gibt es dort Guthaben und Nachzahlungen.

Himmel weist auf ein weiteres Einsparpotenzial beim Heizungssystem hin. Die Rohrleitungen sind überdimensioniert und ergeben damit auch einen einsparbaren Wärmeverlust. Nimmt man an, dass von 24.000l/h auf 20.000l/h reduziert wird, wäre nach Schätzung von DI Gogg eine jährliche Einsparung von 200.000 Euro möglich. Die Möglichkeit einer Förderung (Kommunalförderung) wird noch geprüft. Isabella Weger, Bernhard Kohla und Roland Wiesinger sind federführend für dieses Thema.

Bernhard Kohla fragt nach, in welchem Zeitraum dieses Projekt umgesetzt werden kann. Nach Stessl sollte das in einem Sommer adaptiert werden können, man muss entsprechend leistungsfähige Unternehmen einladen. Es wäre gut, heuer (bis Oktober) noch die Einreichung durchzuführen, dann hat man 12 Monate Zeit, um die entsprechenden Unterlagen einzureichen.

Es gibt eine Steigerung des Wasserverbrauches. Eine Sensibilisierung des Wasserverbrauches wäre wünschenswert. Es gibt aktuell nur einen Wasserzähler für die gesamte Wohnanlage, die Subzähler in den 8 Stationen sind aktuell funktionsunfähig und sind zu erneuern. Der erhöhte Wasserverbrauch könnte durch schadhafte WC-Spülungen begründet sein, Hinweis in der kommenden IG-Info.

Die Erneuerung der Rohre von Kalt- und Warmwasser zu den Stationen wurden von der HV beauftragt. Der Auftrag zu Sanierung der Rohre wird im Block 33 gestartet Die Häufigkeit der Rohrbrüche wurde von der HV dokumentiert und rechtfertigt die in Angriff genommenen Reparaturmaßnahme.

Die SAT-Anlage ist überaltert und es gibt keine Ersatzteile mehr. 80-90% der Bewohner:Innen haben Empfang über die Sat-Anlage. Die Kompletterneuerung der Anlage wurde im Mai beauftragt und steht im Falle eines Ausfalls (z.B. durch Blitzschlag) als Ersatzlösung sofort zur Verfügung. Maßnahme zur Sicherung des TV-Empfangs während der Fußball-EM 2024 und Sommerolympiade in Paris.

Im Fall einer Umstellung auf das neue System, wären alle TV-Geräte in der Wohnanlage neu einzurichten (Sendersuchlauf). Zu diesem Zweck soll eine kurze Anleitung für die Bewohner ausgearbeitet werden. Die Belegung der ersten 50 Sender bleibt gleich.

Das EU-Projekt DeCO2 wurde offiziell gestartet. Ein eigenes Projektkonto der IG-THS wurde heute bei der Steiermärkischen Sparkasse eingerichtet bei dem die HV voll zeichnungsfähig ist und die komplette Abrechnung dieses EU-Projektes übernehmen wird. Die Projektkommunikation erfolgt über einen SharePoint: <https://freesiaeu.sharepoint.com/sites/DeCO2THS>

Die Schmieraktionen in den Stiegehäusern sind sehr unerfreulich. Ein abgefackeltes Moped bei den Eustaccio-Arkaden wurde am 07.06.2024 entdeckt. Es gibt leider sehr viele Anzeigen gegen Kinder und Jugendliche in Graz.

Die Türen zur Tiefgarage haben Gummireibel um das Schließen der Türen zu verhindern. Die HV wurde beauftragt, diese Gummireibel zu entfernen, um die leichte Zugänglichkeit zu unserer TG zu erschweren. Auch die beiden automatischen Einfahrts- /Ausfahrtstore der TG sollten bereits früher geschlossen werden (von 23.00 Uhr auf 20 .00 Uhr vorverlegen).

Stessl wirft ein, dass es in den Bereichen mit den Behindertenliften besondere Adaptierungen geben muss. Der AK-Sicherheit wird sich damit noch einmal befassen. Von Kohla wird angemerkt, dass ein komplettes Fernhalten siedlungsfremder Leute nicht möglich ist, aber die Situation könnte verbessert werden.

Die Hinweistafeln „Privatgrund“ wurden zwischenzeitlich bei den Zugängen zum THS montiert. Es gibt dazu positive Rückmeldungen.

Ein Drohnenbefliegung wurde in den Liftaushängen angekündigt. Aufgrund von geäußerten Bedenken hat Himmel dieses Projekt gestoppt und zur Beratung und Beschlussfassung in diese VS eingebracht. Himmel würde dem Projekt zustimmen, da für das laufende DMS-Verfahren eine Doku über den IST-Zustand ein wertvolles Beweismittel für bereits getätigte bauliche Veränderungen erstellt werden könnte.

Daniel Bauer erklärt, dass er als Mitbewohner der THS gerne bereit wäre als konzessionierter Drohnenpilot unter Einhaltung aller relevanter gesetzlicher Auflagen eine professionelle Befliegung in Abstimmung mit der IG-THS mit seiner Firma zu

machen. Es wäre geplant, mittels Befliegung die Architektur der THS bei unterschiedlichen Lichtverhältnissen in einem Image-Video zu dokumentieren und somit einen Beitrag in das Projekt DeCO2 einzubringen (Vorstellung der THS bei den internationalen Projektpartnern). Bei Genehmigung werden die Struktur, Bauliches und das Leben im Hof (nur mit Menschen, die es wollen) durch Luftaufnahmen festgehalten. Die Perspektive der des Bildmaterials respektiert die Privatsphäre.

Es wird gefragt, ob der Drohnenflug als Freundschaftsdienst zu sehen ist. Ja, außer es wird über ein DeCo2-Projekt genutzt.

Himmel erläutert abschließend in seinem Bericht seine persönlichen Schwerpunkte für die Funktionsperiode 2024-2026 (siehe ppt)

## **TOP 4 - Berichte der Arbeitskreise**

### **EU-Projekt DeCO2 (Verweis auf ppt)**

Das Projekt ist am 1.Juni gestartet. Das Kick-Off ist in Graz erfolgt. Die WEG-THS ist aus Sicht der EU-Kommission nicht geschäftsfähig, daher wird dieses Projekt mit dem Verein IG.TH.S als Projektpartner abgewickelt.

Himmel stellt klar, dass der Verein IG-THS keine Personenanstellungen samt der damit verbundenen Lohnverrechnung vornehmen wird. Mit der WEG als Projektpartner wäre dies möglich gewesen, da dort z.B. die Hausarbeiter angestellt sind und die entsprechenden Strukturen wie z.B. Lohnverrechnung vorhanden sind.

Personen, die tiefgreifend in dieses EU-Projekt involviert sind und über das ehrenamtliche Engagement hinausgehend viel mehr Zeit investieren, sollten für ihre Arbeit bezahlt werden. Die Art der Rechnungslegung muss geklärt werden.

Die Hausverwaltung Weinberger-Biletti hat sich bereit erklärt, die Abrechnung dieses EU-Projektes zu übernehmen, ein diesbezügliches Angebot siehe Anträge in TOP 5 liegt vor.

### **AK-Baukoordination (Wiesinger)**

Die Lebensqualität in der Terrassenhaussiedlung soll erhalten und verbessert werden. Einsparpotentiale sollen aufgespürt und genutzt werden. zB Austausch weiterer Stiegenhausleuchten.

Die Einbindung von Sachkundigen aus THS in AK KoBau wäre wünschenswert, es soll eine Umfrage unter der Bewohnerschaft geben, wer zur Mitarbeit bereit ist. Ein straffer Ablauf der Beschaffungsvorgänge ist wichtig, es gibt eine klare Festlegung der Zuständigkeiten und Abläufe (Termin, Pönale, Beistellung). Firmen die Bescheid wissen können anders reagieren.

Ratgeber „Erhaltung des Wohnwertes“:

Es ist die Erstellung eines Nutzer-Handbuches geplant. Dabei werden die Hausverwaltung und verfügbare Sachkundige eingebunden.

Beispielsweise zu Themen wie: Fenster (Alu), tropfender Schlauch am Balkon, Silikonfugen, selbstabdichtete Dachterrassen, ...

**AK-Bau-Langfristplanung (Martischnig)**

(RE)- und (DE)- Karbonatisierung werden als Begriffe genannt.

Der Stand der Technik und die erforderlichen Baumaßnahmen sind wichtig.

Es bestehen Kontakt zur TUG – IBB/LKI; Prof. Dr. Nesitka.

Teilnahme und Mitarbeit DECO 2; Herisol; Interstitial (?) o.Ä. Stand der Technik – mögliche Anwendungen / Umsetzungen

THS Masterplan Abstimmung - mögliche Anwendungen / Umsetzungen

Abstimmung AK neue Technologien

Abstimmung Denkmalschutz: mehr CO<sub>2</sub> in der Luft, schwächt den Beton.

Das UHPC-Verfahren (Ultrahochfester Beton) ist sehr teuer, es gibt aber Entwicklung für einen relativ dichten Aufbau, wo aus dem Aufbau die Energie gespeichert werden kann.

**AK-Budgetkontrolle – BK und Rep-RRL (Weger)**

Wichtig ist ein sorgsamer & effizienter Umgang mit dem Budget.

Sie zeigt das Thema eines „Jährlichen Budgetplanes“ auf:

- für Reparaturrücklage und Betriebskosten
- Budgetäre Planung der Maßnahmen (Reparaturen, Sanierungs- & Erhaltungsmaßnahmen, Projekte)
- Beitrag zur Betriebskostenvorschau für das Folgejahr

Die Weiterentwicklung zu einer Mehrjahresplanung wird angedacht.

Der Zeitpunkt für die Jahresplanung sollte noch früher angesetzt werden, um rechtzeitig zu Jahresbeginn starten zu können. Eine gute Steuerungswirkung soll durch eine quartalsweise Budgetkontrolle sichergestellt werden.

**AK-Denkmalschutz (Himmel)**

Bescheid des BDA ist am 07-03-2023 ergangen, aber nicht in Rechtskraft erwachsen. Das DMS-Verfahren ist somit noch beim BVG anhängig, alle relevanten Informationen zum DMS sind auf unserer Homepage nachlesbar. Mittels Drohnenbefliegung könnte der aktuelle Stand an Veränderungen gegenüber dem UR-Zustand dokumentiert werden (zum Schutz derer, die Veränderungen im Außenbereich ihrer Wohnung vorgenommen haben). Eine Unter-Schutz-Stellung kann nur vom gegenwärtigen Zustand ausgehen.

### **AK-Information & Digitalisierung (G. Siegmund)**

Wichtig ist es, klar relevante Information zur Wohnbevölkerung rüberzubringen:

Information: IG-Info (Liftable) Website, Whats-App, Infoboard Zentrum

Digitalisierung: Schaffung und Verbesserung von digitaler Infrastruktur

Sekretariat: Kursadministration Zentrumsbuchung Zutrittsverwaltung

Digitale Zentrumsverwaltung wird angestrebt (Buchungen über Website, Kurse,...).  
Eine bessere Nutzung des Zentrums seitens der WE.

Website: Benutzerfreundlichkeit, Inhalt, Sicherheit, Performance, SEO

Zentrum: Buchungssystem, techn. Ausstattung, Hybrid-Veranstaltungen

Archiv: Digitalisierung, Metadatenerfassung, techn. Ausstattung für

Langzeitarchivierung, Community: Feedbacksystem, Unterstützung etc.

### **AK-Kultur, Soziales, Sport & Gesundheit (Novak)**

Kurzbericht zum Hoffest am letzten Samstag, voller Erfolg an Hand einer kleinen St belegt. (sieh dazu ppt). Mitarbeiter:innen vom Kindergarten- bis ins hohe Alter. Nächste Veranstaltung ist die lange Tafel, der Termin wird noch festgelegt.

### **AK-Nachhaltigkeit, neue Technologien & Mobilität (Kohla)**

Das Selbstverständnis der AK wird dargestellt und das Dreieck wurde erweitert. Neue Technologien sollen sinnvoll eingesetzt werden. Mobilität muss umfassend unter Berücksichtigung besonderer Bedürfnisse aller Bewohner:innen gedacht werden. Angedacht ist die Abhaltung von offenen Workshops mit Beteiligung interessierter Bewohner:innen, Ideenfindung mit Hilfe von Kreativtechniken (z.B. Brainstorming), umfassende Erhebung von Möglichkeiten zu schonendem Umgang mit bestehenden und neuen Ressourcen (umfassende Darstellung siehe ppt)

### **AK-Recht & Statuten (Stelzer)**

Arbeitsumfang für AK-Recht ergibt aus den aktuellen Fragestellungen

### **AK-Sicherheit, Krisenmanagement & Zivilschutz (M. Siegmund)**

Wichtige Teile des Gesamt-Puzzles sind Blackout-Vorsorge, Sicherheitskonzept, Erste Hilfe & Brandschutz, Gemeinschaftsprojekte, Ansprechpartner 24/7, Erste-Hilfe-Kurse sind neu hinzugekommen, auch das Projekt ZBV-Räume ist neu.

Die Erstellung eines Projektkonzepts für eine Videoüberwachung wurde in Angriff genommen.

## **AK-Umwelt, Grünraum & Abfallwirtschaft (Gruber)**

Mitgestaltung am Masterplan THS (Freiflächen und Grünraum, .)  
Regenwassermanagement, Kostengünstige „Bastelprojekte“ bei denen man Kinder einbeziehen kann (Sandarium, Lebensturm).

Mit Jänner 2025 kommt das Einwegpfandsystem auf uns zu, da wird es auch für uns einen Handlungsbedarf geben.

Der Wärmeinsel-Effekt in der THS wird beschrieben und mögliche Maßnahmen werden angedacht.

### **TOP 5: Beschlussfassungen (soweit dazu Anträge eingebracht werden)**

#### **Antrag 01 - Beschaffung einer Kiste (AK KSSG)**

zur Anschaffung von Behältnis (Kiste) für Sonnenschirme und Standliegen zur alltäglichen Nutzung durch die Bewohner:innen. Aufstellung im Innenhof vor Zentrum; Absperrbar durch Nummernschloss, Bestimmung einiger Verantwortlicher;  
Kostenrahmen: 500€, Finanzierung über Budget der IG-THS

Antrag einstimmig angenommen

#### **Antrag 02 - Pflanzentrog im Innenhof (AK Umwelt)**

Pflanzentrog im Bereich des Innenhofs (Zentrum):

1. Reinigen mit Hochdruckreiniger
2. Versiegelung (Farbanstrich)
3. Bepflanzung (Kosten: erst nach dem Besuch bei Viellieber)

Kostenrahmen: 370€ - 400€, Abrechnung mit der HV über die RepRücklage

Antrag einstimmig angenommen

#### **Antrag 03 – Bewässerungssystem (AK Umwelt)**

Pilotprojekt Bewässerung für den Pflanzentrog im Zentrumsbereich  
Ankauf eines automatischen Bewässerungssystems der Firma Blumat.  
Pilotversuch, um die Eignung dieses Systems zu testen  
Kostenrahmen: 300€, Finanzierung aus dem Budget der IG-THS

Antrag einstimmig angenommen

#### **Antrag 04 – Auftragserteilung HV-Weinberger-Biletti**

Bewirtschaftung des Projektkonto DeCO2 durch HV (PIC No 879360970)  
Es gibt dazu ein Angebot der HV Weinberger-Biletti,  
jährliche Kosten: 1.164 € (netto), / Kosten über gesamte Förderperiode: 4.656 €

Antrag einstimmig angenommen

#### **Antrag 05 – Erstellung Rechtsgutachten – Ladestationen (HV)**

Antrag der HV – Beauftragung von RA Dr. Günther Schmied zur Erstellung eines Rechtsgutachtens zur Projektumsetzung / Abgrenzung ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung gemäß dem vorliegenden Pauschalangebot  
Kosten: 2.000€ netto + Barauslagen, Abrechnung über die WEG

Antrag einstimmig angenommen

Dr. Stelzer verlässt um 21.30 Uhr die Sitzung.

**Antrag 06 – Regulierung von Drohnenflügen in der gesamten THS**

Beschlussantrag zur Regulierung von Drohnenflügen in der gesamten THS  
Der IG-Vorstand möge als Ergänzung zur Hausordnung ein generelles Flugverbot für Drohnen aller Kategorien in der THS, insbesondere jener zum Zwecke von Bildaufnahmen, beschließen.

Himmel hat sich dagegen ausgesprochen, „Drohnenverbote“ in die bestehende Hausordnung wegen mangelnder Exekutierbarkeit (Zuständigkeit, keine Sanktionsmöglichkeiten seitens der IG oder HV) aufzunehmen. Nach intensiver Debatte wird der Antrag zurückgezogen. Die geäußerten Bedenken sollen zur Erstellung einer „Benutzungsregel für den Umgang mit Drohnen im THS“ Anlass sein.

**Antrag 07 – zur Durchführung von THS-Luftaufnahmen**

Der Antrag für eine Drohnenbefliegung durch ein konzessioniertes Unternehmen (Eigentümer ist Mitbewohner im THS) zur Dokumentation der THS (Bestandsaufnahme für Denkmalschutzverfahren, Herstellung eines Image-Video der THS für das EU-Projekt DeCO2) wurde hinsichtlich geäußerter Fragen (Wer ist Eigentümer des aufgenommenen Materials, welche Kosten sind damit verbunden und wer soll zahlen) und aufgrund einer klar ablehnen Haltung von zwei IG-Vorstandsmitgliedern zurückgestellt. **Bei Vorliegen eines vollständigen Projektkonzeptes** (WARUM soll das gemacht werden, WAS soll gefilmt werden, WIE sollen die Bilder „verarbeitet werden“, WER ist Eigentümer der Aufnahmen und hat die Verwertungsrechte, WELCHE Kosten sind damit verbunden und WER zahlt) soll der Antrag neuerlich in die IG-VS zur Beschlussfassung eingebracht werden. Parallel dazu soll auch die Wohnbevölkerung in dieses Projekt eingebunden werden.

Antrag wurde vorerst zurückgestellt

Himmel schließt die länger als gewohnt dauernde IG-VS um 21:52 Uhr und bedankt sich bei allen TN für das Ausharrungsvermögen und die Gesprächsdisziplin und bedankt sich bei den Gästen für ihr Kommen.

Ines Seethaler  
Schriftführerin

Wilhelm Himmel  
Vorsitzender