

Protokoll des Mitarbeitertreffens am 3.8.2005

Anwesenheit von Fr. Kail / ÖSW

Begrüßung durch Hr. Kainz

Hr. Kainz führt die Gründe, die zur Teambildung geführt haben, aus und betont, dass es im Interesse der Eigentümer liegt, die Kommunikation und Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung zu intensivieren. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass wir uns eine zielgerichtete und ordnungsgemäße Erledigung anfallender Arbeiten und Problemlösungen seitens der Hausverwaltung erwarten.

Um die Legitimation unseres Teams zu belegen, wird Fr. Kail eine Kopie unseres Abstimmungsverfahrens überreicht.

Punktweise Abhandlung der anstehenden Problemkreise und Projekte

1. Kommunikationsabläufe ÖSW – Interessensvertreter / ÖSW – Hauswarte

Fr. Kail informiert, dass im ÖSW ein **Kundendienstcenter** zur Klärung hereinkommender Probleme eingerichtet wurde.

D.h., ein Team von ca. 8 Personen filtert Meldungen an das ÖSW (kleine Reparaturen, Rohrbruch u.ä.) und führt sie tlw. direkt einer Lösung zu. Das bedeutet, dass eine Vielzahl von Problemen in einer Anlage dem zuständigen Sachbearbeiter nicht bekannt ist.

Stellungnahme des Teams:

Diese Vorgangsweise erscheint unbefriedigend.

Wer entscheidet über die „Größe“ eines Problems?

Gibt es ein Höchstlimit bei anfallenden Rechnungen?

Wo gibt es eine Zusammenführung der beiden Stellen Kundencenter und Verwaltung?

Wer hat den Überblick über Kosten?

Das Team als Eigentümerversorger wünscht sich einen direkten Kontakt zur Hausverwaltung bzw. den zuständigen Sachbearbeiter!
Wir erwarten bessere Informationen und genaue Absprachen!
Höhere Rechnungen werden dem Team zur Kontrolle vorgelegt und erst nach Bestätigung verrechnet!
Es ist geplant, Fr. Kail als zuständige Sachbearbeiterin des ÖSW regelmäßig (etwa vierteljährlich) zu unseren Sitzungen einzuladen.

Vorgangsweise bei auftretenden Schäden:

Die Meldung erfolgt an den **Hausbesorger/Hausbetreuer** – dieser begutachtet den Schaden und benachrichtigt das ÖSW, ob eine professionelle Reparatur notwendig ist.

Wird ein Schaden direkt an das ÖSW gemeldet, informiert dieses zunächst den Hausbesorger, der nach Begutachten des Schadens eine Meldung an das ÖSW erstattet.

Dabei muss beachtet werden, dass außertourliche Arbeiten (kleine Reparaturen) dem Hausbesorger abgegolten werden müssen (ca. 7 € /Std.)

Angebot seitens des Teams an die Hausverwaltung:

Das Team bietet sich als Katalysator zwischen Eigentümern und Hausverwaltung an.

Es können und sollen Probleme seitens der Hausverwaltung an das Team herangetragen werden. Zusammenarbeit und Transparenz bei der Bewältigung anfallender Arbeiten und Probleme ist wünschenswert

2. Spielplatzsanierung

Bericht von DI. Ringhofer:

Hr. DI Ringhofer ist es gelungen, einen Architekten ausfindig zu machen, der unser Spielplatzprojekt begleiten würde.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 70/80 € /Std.

Dieser Architekt würde sich Ende August einen Abend lang zu Verfügung stellen.

Vorgangsweise der Spielplatzsanierung:

- Durchführung der Sanierungsarbeiten - Aufhebung der Sperre
- Ausgestaltung mit Spielgeräten
Art und Weise der Ausgestaltung sind eine Kostenfrage
Welche Mittel stehen uns zur Verfügung?

Ergebnisse werden an das ÖSW weitergeleitet.

3. Garagen / Sicherheitssystem – Stellplatzvergabe

Dieser Problembereich wird zw. Hr. Kainz und Fr. Kail gesondert besprochen!

Eine Parkplatzliste soll von Fr. Kernreiter / ÖSW zugesandt werden.

Die zukünftigen **Stellplatzmodalitäten** müssen noch im Team **diskutiert werden!**

4. Hausabrechnung 2003 und 2004

Es wird vereinbart, dass die entsprechenden Ordner vom ÖSW abgeholt und an den Arbeitskreis „Hausabrechnung“ weitergeleitet werden

5. Hausmeister / Hausbetreuer

Kopien der entsprechenden Dienstverträge werden von Fr. Kainz an das Team weitergegeben.

Fr. Kreczny, Fr. Christ, Fr. Fritzer, Fr. Reich und Hr. Kainz werden sich als **Arbeitskreis** mit dieser Thematik

auseinandersetzen.

Es ist geplant, die **Hausbesorger / Hausbetreuer** zu einer unserer nächsten **Teamsitzungen einzuladen**.

6. Leerstehende Hausmeisterwohnungen

Angeblich wurde bezüglich der Wohnung Felbigerg. 5 mit Hr. Hussl ein Vertrag abgeschlossen.

Weiters gibt es eine Miteigentümerin, die an einer Miete interessiert ist.

Fr. Kail holt Informationen ein!

7. Aufzüge

Bis Ende dieses Jahres muss das **Fernnotrufsystem** installiert sein. Die Kosten belaufen sich ca. 3 000 € / Tür.

Die Sicherheitstüren sind erst im Jahre 2010 verpflichtend.

Information des ÖSW erfolgt.
(Gegenofferte sollten eingeholt werden!)

8. Postkästen

Das ÖSW holt **Kostenvoranschläge** ein und teilt uns die Vorschläge mit.

9. Nullungsverordnung

Lt. Aussage von Fr. Kail gilt die Nullungsverordnung für alle – nicht nur neu erbaute – Bauten.

Diese Nullung muss bis Ende 2007 durchgeführt sein.

Fr. Kail holt ein E-Werkgutachten und einen entsprechenden Kostenvorschlag ein.

Es muss entschieden werden, **zu welchem Zeitpunkt** die Arbeiten durchgeführt werden sollen!

10. **Dachhaut / Dachisolierung**

Fragestellung:

In welchem Zustand sind die Isolierung und die Wärmedämmung der Dächer bzw. Terrassen?

Es wird vereinbart, dass Fr. Kail **Reparaturinformationen** der letzten 5 Jahre einholt und an das Team weiterleitet.

Es bildet sich **der Arbeitskreis „Bauschäden“** unter der Mitarbeit der Herren König, Schewczik, Ringhofer und Kainz.

11. **Bauschäden / Wassereintritte**

Die geplante Begehung der Anlage mit Hr. Hussl ist aus gesundheitlichen Gründen entfallen.

Vom Arbeitskreis „Bauschäden“ wird eine **Sammelliste** erstellt und an Fr. Kail weitergeleitet.

12. **Modalitäten der Saunaabrechnung bzw. Schlüsselvergabe**

Diesen Problemkreisen muss eine eigene Teamsitzung gewidmet werden.

13. **Satanlage**

Lt. Aussage Hr. DI Ringhofer gibt es folgendes

Abstimmungsergebnis:

dafür :	41,16 %
dagegen:	23,22 %
nicht abgegeben:	35,77 %

14. **Austausch der Waschbetonplatten**

Der Austausch der Waschbetonplatten auf den Innenwegen ist

noch nicht vollständig erfolgt.
Ein neuer Kostenvoranschlag muss erstellt werden.

Der Arbeitskreis „Bauschäden“ nimmt sich dieser Problematik an.

15. Lüftungsklappen

Tlw. funktionieren Lüftungsklappen nicht.
Zur notwendigen Reparatur wurde vom ÖSW ein Kostenvoranschlag eingeholt.
Die Reparaturkosten betragen insgesamt 1.800 €.

Dieser Kostenvoranschlag wird von Hr. Kaiser überprüft!

Nächstes Mitarbeitertreffen:

Termin: Mittwoch, 7.9.2005 19h Kinderspielraum

m.f.G. Hildegard Reich