



Alles aus einem Haus

Inhalt

- ▶ **Wohnbau Aktuell & Wohntipps**
- ▶ **Planung und Projektmanagement**
Made by ÖWG Wohnbau
- ▶ **Pensionistenheim Gleisdorf**
Lichtdurchflutet und „klima:aktiv“
- ▶ **Auf gute Nachbarschaft**
Wertschätzendes Miteinander in der kalten Jahreszeit

Unser oberstes Ziel als ÖWG Wohnbau ist es, ein breites, den individuellen Bedürfnissen der Menschen entsprechendes Wohnungsangebot sowie die optimale Betreuung unserer Wohnanlagen sicherzustellen. Dies erreichen wir, indem wir unser Ohr bei unseren Kunden haben und uns stetig weiterentwickeln.

Die Vielfalt unseres Angebotes von der Planung bis hin zum Wohnungsbezug, der Hausverwaltung und Objektbetreuung und einer nach Jahren notwendigen Sanierung - macht uns für unsere Kunden zum Partner ein „Wohnleben“ lang.

Wohntipps

Kundentermine nach Vereinbarung

Ihre Wünsche und Anliegen haben bei uns Priorität! Da uns täglich sehr viele Kundenanfragen erreichen und wir diese für Sie zufriedenstellend und ohne längere Wartezeiten bearbeiten möchten, empfehlen wir Ihnen einen persönlichen Kundentermin zu vereinbaren. Sie können bereits im Vorfeld eventuell benötigte Unterlagen bereitstellen und

auch unsere Mitarbeiter können sich auf das Gespräch mit Ihnen optimal vorbereiten. Somit ist ein weiterer Termin vor Ort oftmals nicht mehr notwendig und es ist sichergestellt, dass der gewünschte Ansprechpartner auch im Büro anzutreffen ist.

Ansuchen und Beschwerden bitte schriftlich

Nicht alles ist per Telefon lösbar. Spezielle Ansuchen wie z.B. zur Anbringung einer Sat-Anlage, betreffend Tierhaltung etc. bitten wir ausnahmslos schriftlich an uns zu richten. Dies gilt auch für etwaige Beschwerden. Durch eine schriftliche Stellungnahme ist sichergestellt, dass Ihr Anliegen nachvollziehbar ist und termingerecht behandelt wird.



Versicherungsbüro

ASTA Dr. Nitsche Ges. m. b. H.
8010 Graz, Anzengrubergasse 6
Mo-Do 8:00 - 12:00 u. 13:00 - 16:30
Freitag 8:00 - 13:30
E-mail: oewg.schaden@asta-bonn.at
Telefon: 05 / 78 00 -413 Hr. Ing. Groß
05 / 78 00 -412 Hr. Ossanna
05 / 78 00 -417 Fr. Heißl

Außerhalb der Geschäftszeiten wenden Sie sich bitte wie bisher an die örtlichen Notdienste und melden den Schaden am nächsten Werktag.

Wohnbau aktuell

Liebe Bewohner!

Ein aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ruhiges Jahr 2011 geht zu Ende. Die Bautätigkeit von ÖWG Wohnbau ist auf einem stabilen und derzeit recht hohen Niveau. Für die Zukunft jedoch kommen einige Veränderungen auf uns zu:

Zum Ersten sind Vorzeichen erkennbar, die für eine Veränderung des derzeitigen Modells der steirischen Wohnbauförderung sprechen. Wie wir bereits in der Vergangenheit feststellen konnten, sind die Mittel der öffentlichen Hand geringer geworden.

Jedoch ist ein Aushöhlen der Mittel zur Schaffung leistbaren Wohnraumes mit dem von Politikern gerne zitierten Generationenvertrag nicht vereinbar. Konkret heißt dies, dass im Wohnungsneubau mit weiteren Kürzungen und schlechteren Finanzierungsbedingungen zu rechnen sein wird, und es somit im Sanierungsbau immer wichtiger wird, rechtzeitig für ausreichende Rücklagen Vorsorge zu treffen.

Zum einen macht es die wirtschaftliche Stärke der ÖWG Wohnbau möglich, das erwirtschaftete Eigenkapital nachhaltig zur Durchführung von insbesondere thermischen Sanierungen einzusetzen, sodass unsere Sanierungsquote dreimal

höher als bei privaten Bauträgern bzw. Eigentümern ist.

Zum Zweiten werden die bautechnischen und gesetzlichen Anforderungen nicht nur komplexer, sondern sind durch den „Ökologischen Vorzeiganspruch“ auch mit immensen Kosten verbunden, die auf die Lebensdauer eines Wohnobjektes gesehen oftmals nur geringe oder gar keine Einsparungen bringen.

Zum Dritten ist auch beim Miteinander der Bewohner ein Wandel erkennbar. In den letzten Jahren stellen wir ein hohes Maß an Konfliktfreudigkeit in den Siedlungen fest.

„Der gerade im **genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnleben so oft gelobte Solidaritätsgedanke scheint im Aussterben begriffen zu sein**“

Das WIR weicht immer häufiger dem ICH und die Bereitschaft, Konflikte ohne

Anwalt und Rechtschutzversicherung auszutragen, geht mittlerweile gegen Null. Oft sind es Kleinigkeiten, die aber zu großem (subjektivem) Ärger führen: Das Spielen der Kinder, das Musizieren in Wohnungen, das Haustier, das Rauchen am Balkon oder schlichtweg der Nachbar, der mir unsympathisch ist. Es ist leider ein gesellschaftlicher Trend, diese an sich mit offener Kommunika-

tion ausräumbaren Konflikte nicht von Angesicht zu Angesicht klären zu wollen. Dem Rechnung tragend haben wir bei ÖWG Wohnbau Spezialisten, die durch ihre Ausbildung als Mediatoren solche Konfliktlösungen hilfreich begleiten können.

Ein schöner Anlass, Gemeinsamkeiten in den Vordergrund zu stellen, ist der von der Abteilung 19 / Wasserwirtschaft und Abfallwirtschaft des Landes Steiermark im Frühjahr 2012 bereits zum fünften Mal durchgeführte „Frühjahrsputz“. Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden 2012 diese für alle positive Maßnahme unterstützen. Weitere Informationen zu dieser umweltentlastenden Aktion finden Sie unter www.abfallwirtschaft.steiermark.at, Menüpunkt Aktuelles, mit der gleichzeitigen Bitte, sich daran möglichst rege zu beteiligen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen allen eine besinnliche Adventzeit und ein geruhsames Weihnachtsfest mit den besten Wünschen für ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2012.

Mag. Christian Krainer und Gerhard Königsberger

Für den Vorstand und die Geschäftsführung von ÖWG Wohnbau

Projekte aktuell



Wohnen in Mellach

- Familiengerechtes Wohnen in Graz-Umgebung
- 3- und 4-Zimmer Wohnungen
- Miete mit Kaufoption
- Bezug Ende 2012



Hausmannstätten bei Graz

- Miete mit Kaufoption
- 2- bis 4-Zimmer Wohnungen
- 1. Bauabschnitt
- Bezug Herbst 2012
- weitere Ausbaustufe
- Bezug Ende 2013



Graz, Wienerstraße Wohnen im Park

- 4. Ausbaustufe
- 79 Wohnungen, teilweise Maisonetten
- Miete mit Kaufoption
- Bezug Ende 2013

verMIST!

Abfall hält sich in der Natur bis zu 4.000 Jahre.

Zigarettenstummel:	5 Jahre
Kaugummi:	5 Jahre
Tetrapack:	50 Jahre
Plastikflasche:	300 Jahre
Aluminiumdose:	500 Jahre
Glasflasche:	4.000 Jahre

Wirf Deinen Dreck nicht einfach weg!

STOP Littering

Auf gute Nachbarschaft

Nach einem sehr lange anhaltenden, bis in den Herbst hineinreichenden Sommer hat uns nun die kalte Jahreszeit wieder eingeholt. Dies führt auch dazu, dass man sich wieder zunehmend in die eigenen vier Wände zurückzieht: Das Leben in den Vorgärten, auf den Terrassen oder Balkonen ist vorbei, durch das Zusammenrücken wird auch das Zusammenleben in der Wohnanlage in manchen Bereichen auf die Probe gestellt. Wir möchten Ihnen ein paar Tipps geben, was jeder Einzelne dazu beitragen kann, um ein friedvolles Miteinander sicherzustellen.

Ein sauberes und unverstelltes Stiegenhaus

Auch wenn Schuhe nass oder voll Schnee sind, sind diese bitte nicht vor der Wohnung abzustellen, sondern in die Wohnung zu bringen. Sollten Wasserlacken oder Split vor der Wohnungstüre sein, bitten wir die Bewohner, diese zu beseitigen. Vielfach werden auch durch im Stiegenhaus deponierte Pflanzen lebensretten-

de Feuerlöscher oder Wandhydranten versperrt bzw. die Fluchtwege zu sehr eingeengt.

Bitte nicht stören...

Bitte nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn und halten Sie die Ruhezeiten ein - dies erhöht die Lebensqualität für alle Bewohner in der Wohnanlage. In Graz sind die Ruhezeiten übrigens in der Immissionsschutzverordnung gere-

gelt, welche Folgendes beinhaltet: Alle lärm erzeugenden Arbeiten in Gärten, Höfen und Gebäuden sind nur in der Zeit zwischen 7 Uhr und 19 Uhr erlaubt. Samstags ist zwischen 12 und 15 Uhr eine Ruhezeit einzuhalten, ebenso an Sonn- und Feiertagen. Auch die allgemeinen Ruhezeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind zu berücksichtigen.

„Sollten Sie sich durch unbotmäßigen Lärm gestört fühlen, hilft oft ein klärendes Gespräch mit dem Verursacher.“

Sollten Sie selbst der Verursacher sein, ist eine kurze Absprache vorab mit den Nachbarn günstig - kennt man die Umstände, so steigt auch das Verständnis.

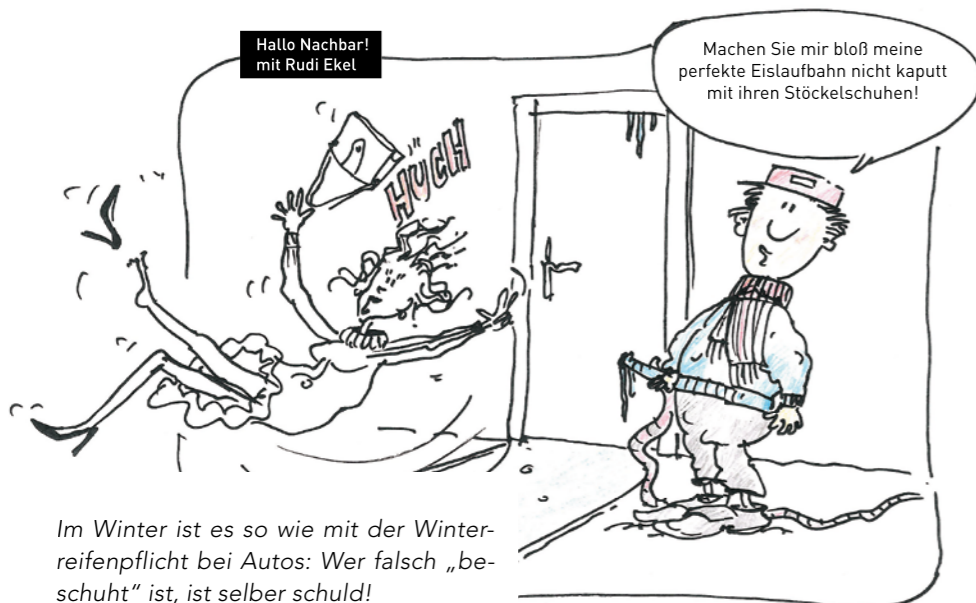
Rauchen in Allgemeinbereichen

Gerade in der kalten Jahreszeit ist es für Raucher, die nicht in ihrer Wohnung rauchen möchten, am Balkon oder auf der Terrasse zu kalt, sodass dann manchmal auch im Stiegenhaus eine Zigarette angezündet wird und der Lift oder der Keller verrauchet sind. Wir bitten in diesem Fall an die Nichtraucher und vor allem Kinder zu denken und dies zu unterlassen.

Silvester naht - aber Vorsicht! Das Abfeuern von Feuerwerkskörpern wird teuer bestraft!
Unser Tipp: Lassen Sie lieber die Korken knallen und verschonen Sie Nachbarn und Tiere!



„Schenken Sie Ihrem Nachbarn etwas, was wir alle gerne haben: **Rücksicht** und ein **Lächeln**, das vieles verändern kann.“



Im Winter ist es so wie mit der Winterreifenpflicht bei Autos: Wer falsch „beschuh“ ist, ist selber schuld!

Winterdienst

Im Rahmen unserer Tätigkeit als Hausverwalter sorgen wir in all unseren Wohnanlagen für den vorgeschriebenen Winterdienst. Doch auch unsere Partner kann der Schnee überraschen, diese sind jedoch bemüht, die Wege und Zufahrten so rasch wie möglich vom Schnee zu befreien. Bitte leisten auch Sie hierzu Ihren Beitrag: Bitte verparken Sie keine Zufahrten, die für erforderliche Räumungsarbeiten benötigt werden.

Weihnachtszeit

Die Advent- und Weihnachtszeit ist für viele die schönste und ruhigste Zeit des Jahres. Vielleicht möchten Sie diese Zeit auch nutzen, um mit Ihren Nachbarn wieder einmal ins Gespräch zu kommen, oder mit einer kleinen Hilfeleistung einem älteren Mitbewohner eine Freude bereiten. Ein festlich geschmückter Weihnachtsbaum gehört zum Heiligen Abend. Bitte bedenken Sie jedoch auch, dass, wenn Kerzen angezündet werden - speziell auch nach dem Heiligen Abend - und die Tannennadeln schon ausgetrocknet sind - dies eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle für Wohnungsbrände

sein kann. Hier sind LED-Kerzen eine gute Alternative, denn diese können den Baum den gesamten Abend gefahrlos zum Strahlen bringen. Denken Sie bitte auch nach den Weihnachtstagen an die Mülltrennung und entsorgen Sie den angefallenen Müll entsprechend. Der Christbaum ist an den dafür vorgesehenen Sammelstellen abzugeben, diese werden von den Gemeinden rechtzeitig bekanntgegeben. Bei der Entsorgung abfallende Nadeln bitten wir Sie vom Stiegenhaus oder aus den Liften zu entfernen, damit diese nicht bis zum nächsten Einsatz der Reinigungsfirma liegen bleiben.

Zum Jahreswechsel

Das neue Jahr soll selbstverständlich gebührend gefeiert werden, aber bitte denken Sie auch hier bei Verwendung von Krachern und Raketen an Ihre Mitmenschen und auch an die Haustiere. Diese leiden besonders unter dem Lärm. Leider sind durch das unerlaubte Abschießen von Feuerwerkskörpern auch zahlreiche Verletzungen, auch von unbeteiligten Personen, zu beklagen. Silvesterraketen sind generell ab der Kategorie F2 in Graz verboten.





Übrigens: Aus feuerpolizeilichen Gründen ist das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art in Stiegenhäusern und Garagen verboten! Also: „Wohnungsvergrößerung“ bitte so nicht!



lichtdurchflutet und "klima:aktiv" Pflegeheim Gleisdorf

In unmittelbarer Nähe des Gleisdorfer Ortszentrums errichtet ÖWG Wohnbau im Rahmen eines geladenen Architekturwettbewerbes für den Sozialhilfeverband Weiz mit Mitteln der Steiermärkischen Wohnbauförderung ein neues Bezirkspflegeheim mit insgesamt 140 Betten. In Kürze entsteht auf gleichem Grundstück ein Wohnprojekt für betreubares Wohnen.

Das Foyer sowie ein multifunktionaler Veranstaltungsraum mit angrenzender Kapelle und großzügiger nach Süd-West

ausgerichteter Terrasse befinden sich ebenso wie die Administration und die Bewirtschaftungsabteilungen im Erdgeschoß des Gebäudes. Die Bewohner des modern ausgestatteten Pensionistenheimes können sich in den vier darüberliegenden Wohngeschoßen ganz nach ihren Wünschen einrichten. Die angenehme und einladende Atmosphäre wird durch die natürliche Belichtung erreicht:

Das zentrale Stiegenhaus und ein Atrium, das sich über alle vier Geschoße erstreckt, vermittelt Helligkeit und räumliche Großzügigkeit. Auch die Kommunikation der Bewohner wird durch die offene Architektur gefördert. Die Aufenthalts- und Freibereiche sowie die Zimmer zeichnen sich ebenfalls durch Großzügigkeit aus.

Auch ökologische Aspekte wurden bei der Planung bzw. beim Bau des neuen Pflegeheimes berücksichtigt, sodass das Gebäude den vom Bund festgelegten qualitativen „klima:aktiv“ Haus-Kriterien entspricht - eine Auszeichnung für das Einsetzen von nachhaltigen Lösungen.

Auch ökologische Aspekte wurden bei der Planung bzw. beim Bau des neuen Pflegeheimes berücksichtigt, sodass das Gebäude den vom Bund festgelegten qualitativen „klima:aktiv“ Haus-Kriterien entspricht - eine Auszeichnung für das Einsetzen von nachhaltigen Lösungen.

Ansprechpartner dieses Projekt:
Bezirkspensionistenheim Gleisdorf
8200 Gleisdorf, Telefon:
+43 (0) 31 12 / 22 12



Bezirkspflegeheim Projektdateien

Bauherr	
Bauträger	
Bauleitung	ÖWG Wohnbau
Nutzer	Sozialhilfeverband Weiz
Planung	Hohensinn Architektur, Graz
Nutzfläche	7.718 m ²
Betten	140
Planungsbeginn	01/2010
Baubeginn	05/2011
Fertigstellung	12/2012
Baukosten netto	ca. 11 Mio.

Alles aus einem Haus: Was wir für Sie planen

Wie in der Titelseite beschrieben möchten wir ein „Wohnleben“ lang Ihr Partner sein. Zu Beginn eines Bauprojektes sind vor allem unsere Abteilungen „Planung & Energiemanagement“ und „Projektmanagement“ involviert, die wir Ihnen nun als Erste vorstellen.

Wohnen nach Maß - ÖWG Wohnbau setzt dies mit einem starken Team von Architekten, Planern und Technikern um. Wir gestalten Ihren Wohnraum nach Ihren ganz persönlichen Anforderungen. Sie als Kunde sind unser wichtigster Ideengeber, wenn es um die Planung von neuen Bauvorhaben von ÖWG Wohnbau geht.

Unser Team ermittelt den individuellen Wohnbedarf - auch direkt vor Ort beispielsweise in Gesprächen mit Bürgermeistern und Gemeinden - und kann so ganz gezielt nach den spezifischen Anforderungen und Wünschen der Bewohner planen.

Die Wahl des richtigen Bauplatzes mit ausreichender Infrastruktur in der Umgebung ist ebenso wichtig wie die bedarfsorientierte Wohnplanung des Innenraumes.

Wir sehen uns als „Forschungsstätte fürs Wohnen“, indem wir neben unserer Erfahrung und dem Input unserer Kunden auch die neuesten technischen Herausforderungen im ökologischen Wohnbau nutzen. Dies gilt sowohl für Projekte, die durch unsere interne Planungsabteilung

umgesetzt werden, wie auch für jene, die durch unser Projektmanagement im Rahmen von Architektenwettbewerben abgewickelt werden.

In beiden Fällen ist höchste Qualität und exzellentes Design sichergestellt.



Planung & Energiemanagement:

- Grundlagenerhebung und Entwurfskonzepte für die Bauplatzwahl
- Entwürfe für Wohnbauprojekte
- "Einreichplanungen" für Ansuchen um Baubewilligung
- Erstellung von Regenwasserentsorgungskonzepten
- Ausführungs- und Detailplanung
- Bauphysik
- Planungskoordination gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- Energieausweis für Neubau und bestehende Objekte
- Energiebuchhaltung

Projektmanagement

- Abwicklung von Architekturwettbewerben
- Bauvorbereitung fremdgeplanter Wohnbau- und Sonderprojekte sowie das Projektmanagement
- Projektmanagement und Controlling diverser Projekte während der Ausführungsphase
- Termin-, Qualitäts- und Kostenkontrolle
- Koordination der Architektenplanungen und Sonderfachplaner
- Abstimmung mit den Behörden und Ämtern
- Abwicklung erforderlicher Bewilligungsverfahren

Wir wünschen Ihnen wohnliche Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr 2012!

Wir sind von 27. 12. 2011 bis 5. 1. 2012
auf Betriebsurlaub.

Journaldienste:

Hausverwaltung: 0316 / 8055 -700

Wohnungsservice: 0316 / 8055 -730

Beiliegend finden
Sie den neuen ÖWG
Jahreskalender
für 2012!



	Jänner	Februar	März	April	Mai	Juni
M	2 9 16 23 30	6 13 20 27	5 12 19 26	2 9 16 23 30	7 14 21 28	4 11 18 25
D	3 10 17 24 31	7 14 21 28	6 13 20 27	3 10 17 24	1 8 15 22 29	5 12 19 26
M	4 11 18 25	1 8 15 22 29	7 14 21 28	4 11 18 25	2 9 16 23 30	6 13 20 27
D	5 12 19 26	2 9 16 23 30	1 8 15 22 29	5 12 19 26	3 10 17 24 31	7 14 21 28
F	6 13 20 27	3 10 17 24 31	2 9 16 23 30	6 13 20 27	4 11 18 25	1 8 15 22 29
S	7 14 21 28	4 11 18 25	3 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 26	2 9 16 23 30
S	1 8 15 22 29	5 12 19 26	4 11 18 25	1 8 15 22 29	6 13 20 27	3 10 17 24
	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
M	2 9 16 23 30	6 13 20 27	3 10 17 24	1 8 15 22 29	5 12 19 26	3 10 17 24 31
D	3 10 17 24 31	7 14 21 28	4 11 18 25	2 9 16 23 30	6 13 20 27	4 11 18 25
M	4 11 18 25	1 8 15 22 29	5 12 19 26	3 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 26
D	5 12 19 26	2 9 16 23 30	6 13 20 27	4 11 18 25	2 9 16 23 30	6 13 20 27
F	6 13 20 27	3 10 17 24 31	7 14 21 28	5 12 19 26	3 10 17 24	7 14 21 28
S	7 14 21 28	4 11 18 25	1 8 15 22 29	6 13 20 27	4 11 18 25	1 8 15 22 29
S	1 8 15 22 29	5 12 19 26	2 9 16 23 30	7 14 21 28	4 11 18 25	2 9 16 23 30

2012

So finden Sie unser
Kunden- und Bürocenter:



**HAUS
MEISTEREI**

„Reini wünscht ein
meisterliches Weihnachtsfest!“

Anmerkung der Redaktion: Für eine bessere Lesbarkeit verzichten wir auf Schreibweisen wie zum Beispiel Wohnungsinhaber(in). Diese Begriffe werden geschlechtsneutral verwendet.

- **ÖWG Wohnbau** Moserhofgasse 14, A-8010 Graz • Telefon 0316 / 8055 -0 • Fax -300 • E-Mail: office@oewg.at • www.oewg.at
- **Redaktion** Gerald Waupotitsch • Telefon 0316 / 8055 -400 • E-Mail: gerald.waupotitsch@oewg.at