

# HausZeitung

Zeitschrift der VÖGEWOSI | Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. | Dornbirn

VOGEWOSI

NR. 1/2009



Wo auch immer der Spielbus Station macht, geht es kunterbunt rund!

HALLO HAUSVERWALTER \_  
SPIELBUS: SPASS IM GEPÄCK \_  
73 SCHLÜSSEL ÜBERGEBEN \_

## REDEN WIR MITEINANDER

### IHR WOHN- UND LEBENSRAUM

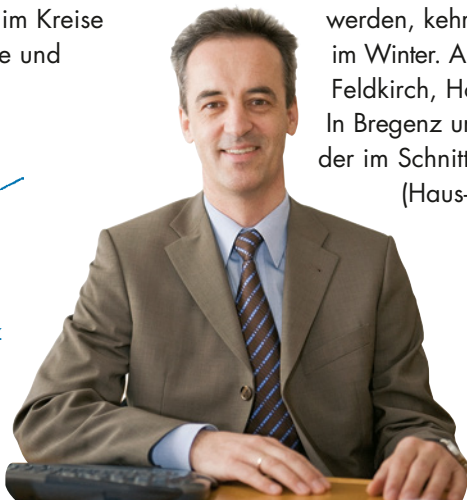
Hohe Wohnqualität und Wohlfühlatmosphäre zu leistbaren Preisen zählen schon seit vielen Jahren zu den Kernaufgaben der VOGEWOSI. Und der Wohnstandard wird in Zukunft noch weiter gesteigert, denn künftig werden alle Wohnanlagen in Passivhaus-Ausführung realisiert. In diesen ÖKO-3-Häusern werden ökologisch nachhaltiges Bauen, praktische Grundflächen, ideal genutzte Wohnflächen sowie moderne und anspruchsvolle Architektur miteinander kombiniert. In Zeiten wie diesen mehr denn je eine sinnvolle Investition in die Zukunft.

In Lustenau, Untere Aue, konnten wir soeben unsere zweite Passivhaus-Anlage fertig stellen. Gleichzeitig fiel der Spatenstich für den dritten Bauabschnitt – ebenfalls ein Passivhaus. 2010 werden wir also weitere „ökologisch nachhaltige“ Schlüssel übergeben können. Das erfüllt uns schon jetzt mit Vorfreude.

Hohe Wohnqualität und Wohlfühlatmosphäre braucht aber auch eine gut funktionierende Hausgemeinschaft. Die Hausverwalter und deren Helfer tragen wesentlich dazu bei, denn sie kümmern sich stets um die Bedürfnisse der Bewohner. Ebenso spielen die Mieter und Eigentümer selber eine wichtige Rolle, wenn es um das Zusammenleben geht. Die VOGEWOSI kann grundsätzlich aber nur die baulichen Voraussetzungen schaffen – das Gebäude mit Leben füllen, ist Ihre Aufgabe.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen in Ihrem Lebensraum einen schönen und erlebnisreichen, aber auch erholsamen Sommer im Kreise ihrer Familie, Freunde und Nachbarn.

  
Ihr Hans-Peter Lorenz



*Im Dienste der Bewohner: Die VOGEWOSI-Hausverwalter, zusammen mit Waltraud Zudrell und Werner Kick.*

## VISITENKARTE DER

**Früher waren sie Orgelbauer, Bäcker, Mitarbeiter im Verkauf, Tischlermeister, Gas- und Heizungsinstallateur oder Krankenpfleger. Heute betreuen sie die VOGEWOSI-Wohnanlagen mit viel Engagement und noch mehr Herzblut: die Hausverwalter und deren Helfer. Die „Visitenkarte“ der VOGEWOSI.**

Derzeit kümmern sich 20 Hausverwalter und vier Helfer um die Anliegen der Bewohner in den VOGEWOSI-Wohnanlagen. Die Hausverwalter verrichten vor allem Hausbesorgertätigkeiten, die in vergleichbaren Wohnanlagen von Hausmeistern oder privaten Dienstleistern erledigt werden, erklärt Waltraud Zudrell, als Leiterin der Rechtsabteilung/Hausverwaltung: „Im Großen und Ganzen beaufsichtigen die Hausverwalter die Wohnanlagen. Sie machen zum Beispiel Rundgänge, überwachen die Gartenanlagen, Öltanks, Liftanlagen oder feuertechnische Einrichtungen und erledigen kleinere Reparaturen.“ Sie sind aber auch für reine Verwaltungstätigkeiten, wie Rechnungskontrolle oder Wohnungsübergabe, zuständig.

### RASCH ZUR STELLE

Unterstützt werden die Hausverwalter von den so genannten Helfern, deren Aufgaben vornehmlich in Betreuungs- und Besorgertätigkeiten bestehen: Diese Männer achten beispielsweise darauf, dass die Müllplätze sauber gehalten werden, kehren die Außenanlagen oder sorgen für schneefreie (Geh-)Wege im Winter. Als „Stützpunkte“ dienen regionale Hausverwalterbüros: In Bludenz, Feldkirch, Hohenems, Lustenau und Lochau befindet sich jeweils ein Büro. In Bregenz und Dornbirn sind es zwei an der Zahl. So ist der Hausverwalter, der im Schnitt 600 bis 800 Wohnungen betreut, rasch zur Stelle, wenn der (Haus-)Schuh drückt.



... denn in einer gepflegten Anlage fühlt man sich wohl.

# VOGEWOSI

## KONTAKT MIT DEN MENSCHEN

Die Ansprüche an die Hausverwalter und Helfer sind nicht klein: Müssen sie doch über handwerkliche Fähigkeiten, Hausverstand und organisatorisches Talent verfügen. „Sehr wichtig ist auch, dass sie gesellig und offen sind, denn der Arbeitsalltag ist geprägt vom Kontakt mit Menschen“, so Werner Kick, für die technische Hausverwaltung zuständig. Der Hausverwalter ist dabei, wenn das Glück bei den Menschen vorbeischaufelt, wenn sie Karriere machen oder wenn Kinder auf die Welt kommen. Er bekommt aber auch die Schattenseiten des Lebens mit: Persönliche Krisen und Schicksalsschläge, Todesfälle und gesellschaftliche Entwicklungen wie Vandalismus und Alkoholismus. Da muss man abschalten und sich vor allem untereinander austauschen können. Alle zwei bis drei Monate treffen sich die Hausverwalter, berichten und geben einander Ratschläge.



**„Die Hausverwalter und ihre Helfer lösen allfällige Alltagsprobleme schnell und unkompliziert. Für die Bewohner sind sie der direkte Kontakt zur**

**VOGEWOSI – in gewisser Weise also der ‘verlängerte Arm’ der Zentrale.“**

Waltraud Zudrell

## HAUSVERWALTER IM PORTRÄT:

### „LEBEN UND LEBEN LASSEN“



Wolfgang Gunz gilt als „Urgestein“ unter den Hausverwaltern. Der gelernte Handwerker kam vor rund 20 Jahren zur VOGEWOSI – per Zufall, wie er selber sagt. Er ist glücklich, diese Entscheidung getroffen zu haben, obwohl es anfangs auch schwierige Zeiten gab: „Früher betreute ich rund 1.400 Wohnungen alleine, das war eine große Belastung. 1999 wurde zusätzliches Personal eingestellt, was meine Arbeit wesentlich erleichterte.“ Heute verwaltet Gunz, der zusammen mit seiner Frau und achtjährigen Tochter in Dornbirn wohnt, 700 Wohnungen. Seine Devise lautet: „Leben und leben lassen“ – wahrscheinlich mit ein Grund, warum er von Mietern und Kollegen so geschätzt wird.

### Während zwei Jahrzehnten als Hausverwalter erlebt man sicher viel.

Das stimmt. Ein Mieter wurde beispielsweise durch eine Erbschaft zum Millionär. Es passieren aber auch weniger schöne Dinge, wie ein COBRA-Einsatz oder Selbstmorde. Letztes Jahr wurde eine Mieterin, die ich sehr gut kannte, in ihrer Wohnung tot aufgefunden und zwar erst drei Wochen später – als das Postfach überquellte.

### Was machen Sie dann, um abzuschalten?

Ich habe Jahre gebraucht, bis ich zwischen dem Arbeitsalltag und dem Privatleben eine Grenze ziehen konnte. Das ist wichtig, musste ich aber zuerst lernen – sonst hätte ich diesen schönen Beruf an den Nagel hängen können. Meine Familie ist mir der liebste Ausgleich. Gemeinsam genießen wir die Natur, gehen Radfahren, beispielsweise am Alten Rhein entlang – das ist meine Lieblingsstrecke.

### Was ist das Besondere an der VOGEWOSI?

Die Kundenbetreuung, die wird sehr groß geschrieben. Wir versuchen alles sofort zu erledigen. Leider können wir aber bei zwischenmenschlichen Problemen nicht immer eine Lösung bieten. Heutzutage kennt kaum jemand seinen Nachbarn. Die Leute reden einfach viel weniger miteinander, das finde ich sehr schade. Durch mehr Austausch könnten viele Probleme vermieden werden.

### Was gefällt Ihnen an Ihrem Beruf am meisten?

Ich kann gut mit Menschen umgehen, zeige jedem Respekt und höre immer gerne zu. Speziell den älteren Mietern versuche ich, neue Gegebenheiten verständlich zu vermitteln. So kann ich den Großteil der Menschen zufrieden stellen und bekomme positive Resonanz – das freut mich immer wieder.

# DER SPIELBUS BRINGT'S



"DER SPIELBUS IST ECHT TOLL. ER BRINGT SO VIELE VERSCHIEDENE SPIELSACHEN ZU UNS UND ICH KANN DEN GANZEN NACHMITTAG MIT MEINEN FREUNDINNEN SPIELEN."

"AM LIEBSTEN SPIELE ICH IM FREIEN. DA HABEN WIR VIEL PLATZ UND KÖNNEN HERUM-RENNEN, WIE WIR WOLLEN."



## DIE NÄCHSTEN STATIONEN DES SPIELBUSSES

## JUNI

|          |                         |                   |
|----------|-------------------------|-------------------|
| 5. Juni  | Nüziders Rätikonstraße  | 14.30 – 17.00 Uhr |
| 10. Juni | Dornbirn Weppach        | 14.30 – 17.00 Uhr |
| 17. Juni | Feldkirch Reichenfeld   | 15.00 – 18.00 Uhr |
| 24. Juni | Lauterach Gartenstraße* | 16.00 – 18.30 Uhr |

\* Öffentliche Spielplätze, die sich in unmittelbarer Nähe einer VOGEWOSI Siedlung befinden.

Der Spielbus, eine Einrichtung des Vorarlberger Kinderdorfs, fährt wieder durchs Land und macht auch in den VOGEWOSI-Anlagen Station. Damit kommt die VOGEWOSI dem Wunsch einer Dornbirner Mutter nach, die im vergangenen Jahr mit der Idee „Spielbus“ am Gewinnspiel anlässlich des 60-Jahr-Jubiläums der VOGEWOSI teilgenommen und gewonnen hat. Wie sich Mitte Mai in Feldkirch, Kreuzäckerweg, zeigte, kommt der bunte Bus wirklich gut an: Der Andrang war groß und die Kinder hatten sichtlich Spaß am „Gepäck des Busses“: Pedalos, Stelzen, Jonglierteller, Kreisel und ein Riesenfallschirm, eine Schminkstation, Bilderbücher, Ballspiele und viele andere spannende Spielideen. Der Spielbus bietet ein sinnvolles Freizeitangebot für die jüngsten VOGEWOSI-Bewohner. Deren Eltern können sich währenddessen in Erziehungsfragen beraten lassen, sich über das soziale Netz im Land informieren oder sich schlicht und ergreifend eine Pause gönnen.



"DER BUNTE RIESENFALLSCHIRM WAR VOLL LUSTIG. NACHHER WILL ICH NOCH ZUM SACKHÜPFEN UND MIT DEN STELZEN LAUFEN UND MIR DAS GESICHT ANMALEN LASSEN."



JULI

|          |                     |                   |
|----------|---------------------|-------------------|
| 5. Juli  | Rankweil Paspels    | Nachmittag        |
| 15. Juli | Bregenz Achsiedlung | 16.00 – 18.30 Uhr |
| 29. Juli | Lauterach Lindenweg | 16.00 – 18.30 Uhr |

AUGUST

|            |                      |                   |
|------------|----------------------|-------------------|
| 7. August  | Hohenems Im Brühl    | 16.00 – 18.30 Uhr |
| 12. August | Bregenz Achsiedlung  | 16.00 – 18.30 Uhr |
| 14. August | Lochau Gartenstraße* | 16.00 – 18.30 Uhr |
| 19. August | Wolfurt Fliederweg*  | 16.00 – 18.30 Uhr |

# 73 WOHNUNGS- SCHLÜSSEL ÜBERGEBEN

Am 14. Mai 2009 erhielten in Lustenau, Untere Aue, 16 neue Mieter ihre Wohnungsschlüssel. Am 25. Mai folgten 57 weitere in der Brielgasse in Bregenz. In Lustenau entstand die zweite Passivhaus-Wohnanlage der VOGEWOSI. Das Mehrwohnhaus in Bregenz zählt zu den ÖKO-2-Anlagen. Ob in der Unteren Aue oder in der Brielgasse, alle künftigen VOGEWOSI-Bewohner können sich nicht nur auf ein Zuhause im Grünen mit moderner Architektur und familienfreundlichen Grundrissen freuen, sondern auch auf höchste Wohnqualität zu leistbaren Preisen.



*Schlüsselübergabe in Lustenau mit politischer Prominenz*

## LUSTENAU, UNTERE AUE, 2. BAUABSCHNITT

### Charakteristika/Besonderheiten der Passivhaus-Ausführung:

- Stufe laut Wohnbauförderungsrichtlinien: ÖKO 3
- Ökopunkte: 230
- Gas-Zentralheizung als Fußbodenheizung
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Heizwärmebedarf pro Jahr: 9 kWh/m<sup>2</sup>
- Solaranlage mit ca. 56 m<sup>2</sup> Kollektorfläche
- Warmwasseraufbereitung: zentral über Heizung und Solaranlage

**Sonstige Besonderheiten:** ruhige Lage im Grünen; familienfreundliche Grundrisse; helle, lichtdurchflutete Räume; großzügige, komplett überdachte Terrassen und Balkone, Gartenanteile im Erdgeschoß; 12 Carports

**Miete** (inkl. BK) durchschnittlich: EUR 7,75/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Sowohl beim ersten als auch beim zweiten Bauabschnitt der Wohnanlage Untere Aue in Lustenau zeichnete Holzbau-pionier Hermann Kaufmann für die Architektur verantwortlich. Beide Häuser bestechen durch eine tiefrote Holzfassade, hinter der sich jeweils ein massiver Stahlskelettbau verbirgt. Der Unterschied liegt in der Ökostufe: Laut Wohnbauförderungsrichtlinie handelt es sich beim ersten Abschnitt, der 2007 errichtet wurde, nämlich um ein ÖKO-2-Haus. Der zweite Bauabschnitt wurde als Passivhaus (ÖKO-3) realisiert. Erst im Oktober 2008 übergab die VOGEWOSI die erste gemeinnützige Passivhaus-Wohnanlage des Landes an deren neue Bewohner. Nach Hörbranz folgte nun also Lustenau.

### LANDESHAUPTMANN ZEIGT SICH BEEINDRUCKT

Bei der Schlüsselübergabe Mitte Mai in Lustenau zeigte sich auch Landeshauptmann Herbert Sausgruber vom zeitgemäßen Energiestandard kombiniert mit einer wahrlich ansprechenden Architektur beeindruckt. „Um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern, ist ökologisches und energetisch nachhaltiges Bauen ein Gebot der Stunde. Es ist erfreulich, dass die VOGEWOSI seit Jahren neben der sozialen Verantwortung auch ökologische Verantwortung wahrnimmt. Mit dem klaren Bekenntnis zum nachhaltigen und energieeffizienten Wohnbau stimmt sie mit den Zielsetzungen des Landes überein“, sagt Landeshauptmann Sausgruber.

### LUSTENAU: ENERGETISCH „ON TOP“

Die soeben fertig gestellte ÖKO-3-Anlage bietet unter anderem durch ein ausgeklügeltes Heizsystem noch mehr Wohnqualität, wie VOGEWOSI-Geschäftsführer Hans-Peter Lorenz erklärt: „Die Wohnanlage verfügt neben einer sehr guten Außendämmung über eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die einen extrem niedrigen Heizwärmebedarf erwarten lässt. Zudem sorgt eine Solaranlage mit rund 56 m<sup>2</sup> Kollektorfläche für eine umweltschonende und kostengünstige Warmwasseraufbereitung.“

### HOLZPELLETS LIEFERN WÄRME IN BREGENZ

Auch der erste Bauabschnitt der ÖKO-2-Wohnanlage in Bregenz zeigt sich von einer ökologisch hochwertigen Seite: Geheizt wird mittels einer Holzpellets-Zentralheizung. Da die Wohnungen über eine Fußbodenheizung verfügen, konnte auf Heizkörper verzichtet werden. Zusätzlich wurden Sonnenkollektoren angebracht, die die Warmwasseraufbereitung unterstützen. Die Anlage bietet Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Balkonen und Terrassen, ausreichend Parkmöglichkeiten, Fahrrad- sowie Wasch- und Trockenräume.

# UNSER GEMEINSAMER LEBENSRAUM

Die VOGEWOSI ist seit je her bestrebt, die Wohnqualität durch funktionierende Hausgemeinschaften zu erhöhen. In manchen Wohnanlagen klappt das Zusammenleben problemlos, in manchen weniger. Gründe dafür können beispielsweise unterschiedliche soziale und kulturelle Herkunftse sein, wie es in der Brielgasse in Bregenz der Fall ist. In Zusammenarbeit mit dem Institut für Sozialdienste (IfS) und der Stadt Bregenz wurde daher das Projekt „Unser gemeinsamer Lebensraum“ ins Leben gerufen, das eine gute Basis für das künftige Zusammenleben bilden soll.

## BREGENZ, BRIELGASSE, 1. BAUABSCHNITT

### Charakteristika/Besonderheiten:

- Stufe laut Wohnbauförderungsrichtlinien 2006: ÖKO 2
- Ökopunkte: 155
- Holzpellets-Zentralheizung als Fußbodenheizung
- Solaranlage
- Heizwärmebedarf pro Jahr: 37 kWh/m<sup>2</sup>
- Warmwasseraufbereitung: zentral, solarunterstützt

**Sonstige Besonderheiten:** ruhige Lage; familienfreundliche Grundrisse; helle, lichtdurchflutete Räume; schöne, großzügige Terrassen und Balkone; 94 PKW-Einstellplätze, 14 überdachte Abstellplätze, 19 offene Parkplätze; Einzugsbegleitung

**Miete** (inkl. BK) durchschnittlich: EUR 7,70/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, gestaffelt nach Stockwerkslage

In der Bregenzer Brielgasse errichtet die VOGEWOSI derzeit eine Wohnanlage mit insgesamt 98 Wohnungen – davon werden sieben Wohnungen an Menschen mit Behinderungen vermietet. Wie im nebenstehenden Artikel berichtet, zogen 57 Bewohner Anfang Juni in ihre neuen Wohnungen ein. Kennen gelernt haben sie sich bereits vor rund drei Monaten – beim ersten von zwei Treffen vor der Schlüsselübergabe. Die einzelnen Versammlungen wurden von IfS-Mitarbeitern begleitet, moderiert und protokolliert. „Die künftigen Nachbarn können dadurch bereits im Vorfeld Kontakte knüpfen, Gemeinsamkeiten entdecken, aber auch Ängste oder Vorurteile abbauen. Die professionelle Unterstützung durch das IfS ist dabei ein erheblicher Pluspunkt“, erklärt Hans-Peter Lorenz.

## MITEINANDER LEBEN – MITEINANDER FEIERN

Im Frühjahr 2010 findet nach Bezug des 2. Bauabschnittes ein letztes Bewohnertreffen statt, bei dem sowohl das gelungene Miteinander gefeiert werden soll als auch offene Punkte in Bezug auf das gemeinsame Wohnen angesprochen werden können und sollen. Wie der Name des Projektes deutlich macht, geht es nämlich darum, dass die Wohnanlage der Lebensraum ist, in dem jeder für die Kultur des Zusammenwohnens mitverantwortlich ist und zwar auf lange Sicht. Gute Nachbarschaft bedeutet daher, dass sich die Bewohner aktiv und stetig daran beteiligen. Die VOGEWOSI legt großen Wert darauf, dass das Zusammenleben offen, sachlich und tolerant gestaltet wird und vor allem, dass jede einzelne Person ernst genommen wird.

**„Eine funktionierende Hausgemeinschaft erhöht die Wohnqualität, schafft Identitäten und beugt Konflikten sowie Störungen vor.“**

Hans-Peter Lorenz



Neue ÖKO-2-Wohnanlage in Bregenz, Brielgasse

## GUT VERSICHERT



**Markus Troy**  
Versicherungsmakler

Immer öfter hört man von so genannten Dämmerungsdiebstählen. Und immer öfter werden wir gefragt, ob Schadensfälle verursacht durch Einbrüche Gegenstand der VOGEWOSI-Versicherungsverträge sind oder für welche versicherungstechnischen Bereiche die VOGEWOSI aufkommt. Hier die Antworten.

Als Wohnungsvermieter respektive -eigentümer ist die VOGEWOSI für Schäden an Gebäude und Gebäudebestandteilen zuständig. Das heißt: Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden sowie Glasbruch in Allgemeinräumlichkeiten sind in jeder Anlage abgedeckt. Weiters besteht eine Objekthaftpflichtversicherung, wodurch für Schadenersatzansprüche, die seitens Dritter an die VOGEWOSI, die Eigentümergemeinschaft oder das einzelne Objekt gestellt werden, Versicherungsschutz besteht. „Dadurch sind übrigens auch Schäden an Gebäudebestandteilen, verursacht durch eintretendes Niederschlagswasser – sofern beispielsweise nicht wissentlich ein Fenster offen gelassen wurde – abgedeckt“, erklärt Markus Troy, der für die versicherungstechnischen Anliegen der VOGEWOSI zuständige Versicherungsmakler der GrECo International AG.

## HAUSHALTSVERSICHERUNG

Fahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind nicht über die VOGEWOSI versichert – im Bedarfsfall muss man daher selber für den Versicherungsschutz Sorge tragen. Ebenso wie für sämtliche Schäden der Einrichtung bzw. des Wohnungsinhaltes – also auch, wenn Einbrecher die Wohnung verwüsten, so Troy: „Wir raten daher allen Mietern und Eigentümern, eine Haushaltsversicherung abzuschließen.“

## NEUE MITARBEITER



**REBECCA HAGSPIEL (33)**

Seit einem Jahr arbeitet die ehemalige Sportfotografin bei der VOGEWOSI: Anfangs war sie für die Betreuung der Immobiliensoftware netFrame zuständig, im September 2008 wechselte sie ins Sekretariat der Bauabteilung. Fotogra-

fieren spielt immer noch eine wichtige Rolle im Leben der Kennelbacherin – allerdings nur mehr in ihrer Freizeit bzw. wenn sie auf Reisen geht. Und auch dem Sport ist sie treu geblieben: Von einem anstrengenden Arbeitstag erholt sie sich beim Rollerbladen oder im Fitness-Studio. Auf die Frage zum Familienstand antwortet sie schmunzelnd: „Ledig und keine Kinder.“



**GABRIELE DE PAOLIS (47)**

Erst vor eineinhalb Jahren zog die Sekretärin nach Hohenems. Davor lebte sie 20 Jahre in Herisau, von wo sie täglich zu ihrer Arbeit nach St. Gallen fuhr. Seit Anfang März – befristet bis Ende 2009 – ist sie nun für die elektronische Archivierung aller Finanzierungsunterlagen der VOGEWOSI zuständig. Ihre Freizeit verbringt Frau De Paolis am liebsten mit malen und lesen sowie mit ihrem Hund, der auch beim Joggen nicht von ihrer Seite weicht.

Postentgelt bar bezahlt



### VOGEWOSI-HOTLINE

**DER DIREKTE DRAHT  
FÜR ALLE MIETER UND  
WOHNUNGSBESITZER**

Service- und Infotelefon  
Mo bis Do: 13.15 – 16.15 Uhr  
Tel. 0 55 72/38 05-55  
Fax 0 55 72/38 05-300  
[www.vogewosi.at](http://www.vogewosi.at)

Impressum: Hauszeitung 1/09; Medieninhaber, Verleger und Redaktion: Vogewosi, Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., 6850 Dornbirn; Verlagsort: Dornbirn; für den Inhalt verantwortlich: Dr. Hans-Peter Lorenz; Redaktion: boehler-pr, Dornbirn; Gestaltung: Flax, Jutz, Mätzler, Dornbirn