



## Mitteilungsblatt für alle Bewohnerinnen und Bewohner 1/2015 vom 01.12.15

Diese einzige Ausgabe des Mitteilungsblattes in 2015 behandelt im wesentlichen die Ergebnisse der **Eigentümerversammlung am 19.08.2015**, da ansonsten in der Anlage alles den gewohnten Gang geht. Auch in diesem Jahr sind nach dem Erscheinen des letzten Mitteilungsblattes Ende September 2014 bei uns als Verwaltungs-Beirat keine Klagen über den Ablauf hier im Wohnpark eingegangen.

#### **Auszüge aus dem Bericht der Verwaltung**

„Unverändert kann für den Wohnpark festgestellt werden, dass sich das äußere Erscheinungsbild verbessert hat. Leider mussten aufgrund einer Forderung der Feuerwehr kürzlich alle Feuerwehranfahr- und Aufstellflächen freigelegt werden. Diese waren seit 40 Jahren mit Rasen überwachsen und mit einer mehrere Zentimeter dicken Humusschicht bedeckt gewesen. Die zunächst sehr kahl wirkenden Flächen sind zwischenzeitlich schon wieder begrünt, voraussichtlich für die nächsten 30 Jahre.“

„Zum Bereich der Fassaden möchte die Verwaltung nochmals darauf hinweisen, dass das Anbringen von Aufsatz-Blumenkästen auf der Balkonbrüstung ebenso untersagt ist wie das sonstige Lagern von Gegenständen oberhalb der Brüstung. Auch auf das Füttern freilebender Vögel auf den Balkonen ist bitte zu verzichten, da jede Art von Futterquelle auch Ungeziefer anzieht.“

#### **Struktur der Bewohnerschaft**

Noch immer besitzt die Deutsche Wohnen mit 110 vermieteten Wohnungen rund 20 % des Wohnungsbestands. Aber sie wird inzwischen von den rund 110 Kapitaleignern übertroffen, die ihrerseits 169 Wohnungen vermietet haben. So leben hier 279 Mieter – an die sich dieses Mitteilungsblatt richtet – zusammen mit 299 Selbstnutzern ihres Eigentums.

#### **Betonfassaden**

Bereits im Vorjahr hatte der Sachverständige den Eigentümern detailliert die Ergebnisse seiner betontechnischen Untersuchung, eine

mögliche Sanierungsvorgehensweise und die geschätzten **Sanierungskosten von ca. 3 bis 4 Mio EUR** erläutert. In diesem Jahr nun beschloss die Eigentümergemeinschaft den nächsten Schritt für die Fassaden der Gebäude Oberstraße 103 und 105: Ein geeigneter Fachplaner soll ein Leistungsverzeichnis zur Sanierung der Betonbauteile erstellen, auf dessen Grundlage eine Ausschreibung durchgeführt werden soll. Über eine Umsetzung wird dann auf der nächsten Versammlung entschieden (und hier rechtzeitig berichtet).

#### **Erneuerung der Schließanlage**

Bereits in zwei Vorjahresversammlungen wurde diese Thematik behandelt. Es geht dabei um alle **Gemeinschaftstüren** im Erdgeschoss und um den Gartenausgang eines jeden Hauses. Die alte Tür-Schließanlage stammt immerhin noch aus den 70er Jahren. Es ist deshalb derzeit nicht mehr zu klären, wieviele Schlüssel bei den jetzigen Bewohnern der Wohnanlage tatsächlich im Umlauf sind und wieviele Schlüssel gegebenenfalls noch im Besitz ehemaliger Bewohner oder auch von Dienstleistern sind.

In diesem Jahr nun waren die Argumente überzeugend und es liegen auch bereits geeignete Angebote für eine Umsetzung des Beschlusses vor. Die Verwaltung wird rechtzeitig durch Aushänge über das Prozedere der Schlüsselwechsel informieren. Sichertgestellt wird dabei auch, dass der individuelle Bedarf an Schlüsseln berücksichtigt wird.

#### **Flachdachsanierungen**

Im letzten Mitteilungsblatt wurde die Historie der inzwischen langjährigen Sanierung erläutert. Auch in diesem Jahr konnte ein Teil des Hausgeld-Überschusses der schnelleren Sanierung zugeführt werden. Mit den Dächern Ziegeleiweg 16 und 28 konnte die Dachsanierung des gesamten Blocks Süd in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Für das kommende Jahr sind Dachflächen der Gebäude Oberstraße 101 und 117 sowie die

der Nikolausstraße 50 fest eingeplant. Für das Jahr 2017 stehen die Dachflächen der Gebäude Ziegeleiweg 2 bis 6 an. Es bleiben dann noch die Dachflächen von Gebäude Ziegeleiweg 6a (Innenhof-Pavillon) und die Dächer der Gewerbeeinheiten an der Nikolausstraße. Die Reihenfolge der Sanierungen kann natürlich auch durch akut eintretende Undichtigkeiten beeinflusst werden...

Ergänzend muss sukzessive die Sanierung der Terrassen (gleichzeitig Dächer der Keller) an den Gebäuden Nikolausstraße 48 und Ziegeleiweg 2 bis 14 erfolgen, da auch hier altersbedingte Schädigungen der Abdichtung festzustellen sind.

### **Baumfällungen auf den Garagendecken**

In beiden Garagengebäuden befinden sich im Rand- und Dehnfugenbereich Feuchtigkeitseintritte, die durch das schädigende Wurzelwerk der Bäume hervorgerufen werden. Ein durch die Verwaltung zu Rate gezogener Sachverständiger kam zu dem Ergebnis, dass sich noch größere Schäden nur durch Beseitigung der Mehrzahl der Bäume vermeiden lassen.

So beschloss die Versammlung nach längerer Diskussion und keineswegs fröhlich, dieser Empfehlung zu folgen. Die Entfernung von Bäumen könnte auch von jedem Stellplatzeigentümer verlangt werden, um zukünftige Schädigungen bzw. finanzielle Nachteile zu vermeiden. Den nächsten Sommer werden die Bäume aber sicher noch erleben, denn erfahrungsgemäß dauert die Bearbeitung von Fällgenehmigungen durch die Stadt Köln bis zu 12 Monate ...

Nachtrag:

Zwischenzeitlich erfolgte die Begehung mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Einzelprüfung der Bäume. Insgesamt wurde bei 49 Bäumen festgestellt, dass das Wurzelwerk schädigend auf Gebäudefugen einwirkt. Im Rahmen der Erteilung der Fällgenehmigung wird durch die Stadt Köln eine Ersatzbepflanzung verlangt werden. Diese erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Köln und dem hinzugezogenen Sachverständigen wieder auf den Garagendecken, dieses Mal in unkritischen Bereichen ...

### **Beleuchtung und Markierungen Garagen**

In den Garagengebäuden befinden sich althergebrachte Deckenleuchten, die mit rund 13 kW ganzjährig und 24 Stunden am Tag in Betrieb sind. Zwischenzeitlich sind LED-Lösungen am Markt, die eine Stromersparung von über 80.000 kWh und damit eine Kosteneinsparung von über 20 TEUR ermöglichen.

Der mit diesen Argumenten beflügelte Beschluss zum Austausch der Beleuchtung wird sich bereits im ersten Jahr amortisieren. Die Umsetzung des Beschlusses ist von der Verwaltung noch in diesem Jahr vorgesehen.

Dies im Gegensatz zu einem weiteren Beschluss, der die Erneuerung der Markierungen für Fahrbahnen und Stellplätze innerhalb der beiden Garagen vorsieht. Für die Umsetzung dieses Beschlusses in Verbindung mit einer gründlichen Reinigung muss naturgemäß die Garage geplant bereichsweise geräumt werden. Und so etwas verschiebt man sinnvollerweise in den nächsten Frühling ...

Die Verwaltung wird die Eigentümer und Nutzer der Stellplätze über die genauen Termine und Bereiche zur zeitweisen Räumung frühzeitig schriftlich informieren.

### **Zwei aktuelle Meldungen**

Nach längerer Suche konnte ein neuer Mitarbeiter für die Ausführung aller Malerarbeiten in der Wohnanlage gefunden werden. Am 01.12.2015 wurde Herr **Mamiashvili** eingestellt. Sofern der Flur Ihrer Wohneinheit erhebliche Schädigungen oder Verschmutzungen aufweist, möchten Sie dies bitte per E-Mail ([buero-westhoven@foncia.de](mailto:buero-westhoven@foncia.de)) an die Verwaltung mitteilen.

Das Jahr neigt sich überraschend schnell dem Ende entgegen. Nicht jeder Bewohner kann mit dem Weihnachtsfest etwas anfangen, aber jeder freut sich sicher über alle guten Wünsche zum Neuen Jahr ... Trotzdem :

**I'D Miilad Said ous Sana Saida**  
**Shenoraavor Nor Dari yev Pari Gaghand**  
**Winshuyu sa Svyatkami i z Novym godam!**  
**Boas Festas e Feliz Ano Novo**  
**Vesela Koleda; Tchestita nova godina!**  
**Sretan Božić i sretna Nova godina**  
**Vrolijk Kerstfeest en een Gelukkig Nieuwjaar!**  
**Merry Christmas & Happy New Year**  
**Joyeux Noël et Bonne Année!**  
**Kala Christougenna Kieftihismenos O Kenourios Chronos**  
**Mo'adim Lesimkha. Shana Tova**  
**Kellemes karácsonyi ünnepek és boldog új évet!**  
**Idah Saidan Wa Sanah Jadidah**  
**Buon Natale e Felice Anno Nuovo**  
**Sung Tan Chuk Ha E guëti Wiënachtä**  
**Wesolych Swiat Bozego Narodzenia**  
**Pozdrevlyayu s prazdnikom Rozhdestva i s Novim Godom**  
**Bachtalo kreunu Thaj Bachtalo Nevo Bers**  
**Vesele Vianocce a stastny novy rok**  
**Feliz Navidad y Próspero Año Nuevo**  
**God Jul och Gott Nytt År**  
**Noeliniz Ve Yeni Yiliniz Kutlu Olsun**  
**Veseloho Vam Rizdva i Shchastlyvoho Novoho Roku!**

Ihr Verwaltungsbeirat  
Helmut Heyder  
Frank Moltkau  
Jürgen Piper