



| |
|--|
| Mitteilungsblatt für alle Bewohnerinnen und Bewohner 1/2014 vom 19.09.14 |
|--|

Die erste und möglicherweise einzige Ausgabe des Mitteilungsblattes im Jahr 2014 kommt zum einen erst am Ende des dritten Quartals, da in der Wohnanlage alles den gewohnten Gang geht. Zum anderen sind nach dem Erscheinen des letzten Mitteilungsblattes Ende 2013 bei uns als Beirat auch keine Klagen über den Ablauf hier im Wohnpark eingegangen.

Die auch für Mieterinnen und Mieter wichtige Versammlung der Eigentümer hat in diesem Jahr erstmals erst nach den Sommerferien stattgefunden. Zur Begründung aus einem Mai-Rundschreiben der Verwaltung : „ .. mit der Einführung der neuen Abrechnungssoftware treten bei der automatisierten Übernahme der Daten aus dem Altsystem Verzögerungen auf ...“

Das ist uns allen aus anderen Lebensbereichen durchaus geläufig, schließlich kamen aber die richtigen Zahlen in einem geänderten Layout aus dem System und konnten beschlossen werden. Nun für Sie wichtige Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 27.08.2014:

Betonfassaden

An den Fassaden der Gebäude wurden an verschiedenen Stellen Abplatzungen der obersten Betonschicht festgestellt. Deshalb hatte die Verwaltung im Vorjahr der Wohnungseigentümergeinschaft empfohlen, einen Fachplaner zur Feststellung des tatsächlichen Sanierungsbedarfs an den Betonfassaden zu beauftragen.

Der Sachverständige Herr Dr. Lenkenhoff erläuterte nun in diesem Jahr detailliert die Ergebnisse seiner betontechnischen Untersuchung, eine mögliche Sanierungsvorgehensweise und die geschätzten **Sanierungskosten von ca. EUR 3 bis 4 Mio.** Diese Zahlen „schweben“ nun über den Eigentümern und werden im nächsten Jahr zu konkreten Sanierungsschritten führen.

Betonschaden am Auflager Notbalkon

Konkret musste bereits in diesem Jahr die Instandsetzung des Notbalkons im 5. Stock der Nikolausstraße 48 beschlossen werden:



Ausstehende Flachdachsaniierungen

Bereits kurz nach Übernahme der Verwaltungstätigkeit durch Immonova im Jahr 2005 wurden erhebliche Schäden an den Flachdächern festgestellt. Durch einen Sachverständigen konnte bestätigt werden, dass es sich um die ursprünglichen Dächer bzw. Dachabdichtungen des Baujahres (1975) handelt, die bisher lediglich in Teilbereichen notdürftig repariert wurden.

Beginnend ab 2006 erfolgte eine sukzessive Sanierung der Flachdächer in der Liegenschaft. Hierbei wurden bisher immer nur Dachflächen saniert, die durch Undichtigkeiten in der Dachhaut auffällig geworden waren. Die nun drohenden Kosten für die künftige Sanierung der Betonfassaden erfordern eigentlich eine beschleunigte Bearbeitung der restlichen Dächer. Die Verwaltung hatte deshalb für die kommenden drei Jahre vorgeschlagen, dafür die Rückstellungen um 75% zu erhöhen.

Leider war der Großigentümer Deutsche Wohnen nur bereit, eine deutlich geringere Erhöhung mitzutragen, aber immerhin. Diese **zusätzlichen künftigen Belastungen der Eigentümer** für die Sanierung der Dächer und Fassaden sollten aber auch die Mieterinnen und Mieter kennen. Denn nicht nur **die allgemeinen Hausnebenkosten** tragen zur monatlichen Belastung bei ...

Als nächstes Dach werden noch im Oktober die Arbeiten am Haus **Oberstraße 111** beginnen.

Kanal-Hausanschluss Oberstraße 111

Die Dach- und Balkonentwässerung an diesem Haus ist schadhaft. Es handelt sich um das Abwasserrohr vor dem Gebäude bis hin zum Hauptkanal. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist es erforderlich, den Kanal frei zu legen, die angrenzenden Rohrleitungen zu untersuchen und sodann die Anschlüsse der Rohrleitungen zu sanieren.

Erneuerung der Tür-Schließanlage

Bereits in der Vorjahresversammlung wurde diese Thematik behandelt. Es geht dabei um die Schließung aller Gemeinschaftstüren im Erdgeschoss und um den Gartenausgang eines jeden Hauses. Die Verwaltung wurde von zahlreichen Eigentümern wiederholt zu diesem Thema angesprochen und durch sie die Notwendigkeit zur Erneuerung der Schließanlage begründet. Aus diesem Grund wurde die Angelegenheit auf die Tagesordnung der Versammlung gesetzt.

Wegen des hohen Alters der Schließanlage (40 Jahre) ist nämlich zum jetzigen Zeitpunkt weder zu klären, wie viele Schlüssel bei den jetzigen Bewohnern der Wohnanlage im Umlauf sind und wie viele Schlüssel noch im Besitz ehemaliger Bewohner oder auch Dienstleister sind.

Das alles war für den Großeigentümer Deutsche Wohnen leider nicht Grund genug, sich der Mehrheit der anwesenden Eigentümer anzuschließen und positiv abzustimmen.

Es bleibt also ein wichtiges Sicherheitsthema für die nächsten Jahre !

Nutzung einer Grundstücks-Teilfläche

Am Ende des Ziegeleiwegs befindet sich auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft ein eingezäunter Teilbereich. Dieser Bereich wurde bereits vor Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft 1998 durch den Eigentümer des angrenzenden Einfamilienhauses ursprünglich als Vogelvoliere genutzt. Diese Errichtung erfolgte mit Zustimmung des damaligen Gebäudeeigentümers Gerling in 1992.

Die Duldung der in unmittelbarem Anschluss an das angrenzende Einfamilienhaus befindlichen Vogelvoliere wurde 2007 unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs per Beschluss fortgesetzt. Zwischenzeitlich ist aber festzustellen, dass diese Fläche von dem betreffenden Nachbarn nicht mehr als Vogelvoliere, sondern nur noch als Gartenerweiterung genutzt wird. Per Beschluss wurde die Verwaltung ermächtigt, die Duldung nunmehr aufzuheben.

Fassadenbegrünung

Diverse verklinkerte Giebelfassaden der Liegenschaft waren ursprünglich mit wildem Wein bewachsen. Im Laufe der Jahre sind diese Pflanzen an einzelnen Standorten eingegangen. In jüngerer Vergangenheit wurden an verschiedenen Fassa-

den die Stämme mutwillig zerstört. An den Fassaden, an denen der wilde Wein heute noch vorhanden ist, müsste jährlich ein ordnungsgemäßer Rückschnitt erfolgen, um zu verhindern, dass die Triebe unter die Dachrandabdeckungen bzw. zu weit auf die Balkone wachsen. Weiterhin wird von Bewohnern Beschwerde geführt, dass die Fenster zuwachsen bzw. über den wilden Wein in erhöhtem Maße Ungeziefer u. ä. in die Wohnungen gelangen.

Die Entscheidung zwischen völliger Entfernung der Pflanzen und dem jährlichen Rückschnitt fiel **zugunsten des Rückschnitts**.

Rauchmelder in Schlafräumen

Laut Bauordnung NRW müssen „Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen,“ jeweils einen Rauchwarnmelder haben. Die Betriebsbereitschaft (bis spätestens zum 31.12.2016) der Rauchwarnmelder hat der **unmittelbare Besitzer** sicherzustellen (es sei denn, der Eigentümer hat diese Verpflichtung bis zum 31.03.2013 selbst übernommen).

Da die Geräte in den einzelnen Wohnungen zu montieren sind, sind grundsätzlich die **Eigentümer** der jeweiligen Wohnung **für die Ausstattung** mit Geräten verantwortlich (nicht die Eigentümergemeinschaft).

Gemäß Bauordnung hat aber der **Besitzer** (also Mieter oder selbstnutzender Eigentümer) die **Betriebsbereitschaft** sicherzustellen, d.h. eine regelmäßige Wartung (Funktionsprüfung und Batteriewechsel). Kurz: Die Details der Bauordnung erfordern ein Gespräch zwischen Vermieter und Mieter ...

Dazu noch einige Hinweise:

Bereits vom Mieter installierte Geräte dürfen weiterhin verwendet werden.

Für den Austausch defekter Geräte ist der Vermieter zuständig.

Es dürfen nur Geräte verwendet werden, die nach DIN EN 14604 im Handel sind.

Die Geräte müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig gemeldet wird. Optimal ist dafür die Zimmerdecke mitten im Raum.

Da bei Bränden die meisten Opfer nicht durch Feuer, sondern durch Erstickung zu beklagen sind, empfiehlt es sich, die Vorschriften im eigenen Interesse **baldmöglichst** umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Verwaltungsbeirat

Helmut Heyder, Frank Moltkau, Jürgen Piper