



## Mitteilungsblatt für alle Bewohnerinnen und Bewohner 1/2016 vom 01.12.16

Diese einzige Ausgabe des Mitteilungsblattes in 2016 behandelt im wesentlichen die Ergebnisse der **Eigentümerversammlung am 05.07.2016**, da ansonsten in der Anlage alles den gewohnten Gang geht. Auch in diesem Jahr sind nach dem Erscheinen des letzten Mitteilungsblattes Anfang Dezember 2015 bei uns als Verwaltungs-Beirat keine Klagen über den Alltagsverlauf hier im Wohnpark eingegangen.

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

Die Hausreinigung erfolgt seit Herbst 2015 durch die Firma DOMA aus Köln-Poll. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt zufriedenstellend. Die gärtnerische Betreuung der Wohnanlage wird seit 01.07.2016 durch die Firma Poensgen GmbH aus Wesseling durchgeführt. Jeder wird die durch den Wechsel der Dienstleister bewirkten Verbesserungen beobachtet haben.

Leider gibt es beim äußeren Erscheinungsbild der Anlage eine negative Entwicklung bezüglich der Gestaltung der Balkone. Vermehrt muss die Verwaltung feststellen, dass auf zahlreichen Balkonen, entgegen der Hausordnung, oberhalb der Balkonbrüstung Gegenstände abgestellt oder angebracht werden. Hierzu zählen auch Kühlschränke, Regale und dergleichen, die deutlich über die Brüstung hinausgehen.

Insbesondere bei den vermieteten Wohnungen ist zunehmend festzustellen, dass die vermietenden Eigentümer ihrer Sorgfaltspflicht nicht nachkommen und nicht auf ihre Mieter einwirken, um derartige, die Anlage optisch beeinträchtigende Situationen zu verändern. Auf diesem Wege also auch ein Appell direkt an die Verursacher !

#### **Struktur der Bewohnerschaft**

Mitte des Jahres besaß die Deutsche Wohnen noch 88 vermietete Wohnungen. Sie wird inzwischen von den rund 110 Kapitaleignern übertroffen, die ihrerseits 182 Wohnungen vermietet haben. So leben hier 270 Mieter – an die sich dieses Mitteilungsblatt richtet – zusammen mit 308 Selbstnutzern ihres Eigentums.

#### **Erneute Verwalterbestellung**

Mit einstimmigem Beschluss wurde die Foncia Immonova für den Zeitraum ab 01.01.2017 bis 31.12.2021 als Verwalter unserer Liegenschaft bestellt. Wie den meisten Leserinnen und Lesern bekannt sein dürfte, ist die Verwaltung in die Kölner Straße 265 hier in Westhoven gezogen. Dort sind **Frau Henning** und **Herr Morschel** unter 02203 / 90 40 600 in dringenden Fällen auch für Mieter erreichbar.

Das bisherige Verwaltungsbüro im Ziegeleiweg 2a wird weiterhin für alle Bewohner für die Sprechstunden am Dienstag früh und Donnerstag abends genutzt.

#### **Parkplätze Ladengeschäft Oberstrasse**

Auf Antrag der Deutschen Wohnen im Hinblick auf die bessere Vermietbarkeit des nun schon wieder lange leer stehenden Ladengeschäfts wurde beschlossen, die Flächen bei der Anlieferung und vor der großen Fensterfront in Parkplätze umzuwandeln.

Leider wurde der Beschluss durch einen Eigentümer angefochten, so dass er nicht umgesetzt werden darf. Auch die stillschweigend genutzte Fläche bei der Anlieferung muss nun deshalb durch Poller abgesperrt werden.

#### **Betonfassaden**

Wie schon im letzten Jahr mitgeteilt, hatte die Eigentümergemeinschaft beschlossen, für die Fassaden der Gebäude Oberstr. 103 und 105 einen geeigneten Fachplaner für die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses zur Sanierung der Betonbauteile zu bestellen.

Mit diesem Leistungsverzeichnis wurden in der Zwischenzeit auch Angebote eingeholt und Abschätzungen für die Kosten der Gesamtmaßnahme für alle Häuser der Liegenschaft getroffen. **Die Eigentümer werden für die Beton-sanierung in den nächsten 10 Jahren rund 6 Mio EUR ausgeben müssen.**

Betrachten Sie das bitte als reine Information, denn diese Maßnahmen sind keine Modernisierung oder Wärmedämmung, sie können nicht anteilig auf Mieter umgelegt werden.

Für die Bewohner der Oberstr. 103 und 105 allein ist interessant, dass die Sanierung 2017 durchgeführt wird. Die Terminierung wird dazu rechtzeitig bekanntgegeben. Wie schnell und in welcher Gesamtdauer andere Häuser folgen, wird erst in der nächsten Versammlung festgelegt. Dann erst werden Finanzierungsmodelle beschlossen, nach denen der Zeitraum der Realisierung (gewollt sind 3-4 Jahre) von der Finanzierung getrennt wird.

### **Flachdachsaniierungen**

Im vorletzten Mitteilungsblatt wurde die Historie der langjährigen Sanierung erläutert. In 2016 sind die Dachflächen der Gebäude Oberstraße 117, der Nikolausstraße 50 sowie die Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen Ziegeleiweg 20 und 24 planmäßig saniert worden.

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

### **Baumfällungen auf den Garagendecken**

Wie im letzten Mitteilungsblatt als Nachtrag beschrieben erfolgte die Begehung mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Einzelprüfung der Bäume. Insgesamt wurde bei 48 Bäumen festgestellt, dass das Wurzelwerk schädigend auf Gebäudefugen einwirkt.

Durch die Stadt Köln wurde mit Datum vom 27.06.2016 auf den Fällantrag reagiert. Durch die Stadt Köln wurde mitgeteilt, dass für 7 der Bäume keine Fällgenehmigung erforderlich ist. (Nur) für 10 Bäume wurde die beantragte Fällgenehmigung erteilt. Für die übrigen 31 Bäume wurde die Genehmigung nicht erteilt. Begründet wird dies damit, dass eine Gefährdung und Beschädigung des Baubestandes augenscheinlich nicht feststellbar ist.

Hierauf hat die Verwaltung bereits reagiert und die Stadt Köln mit Hinweis auf die Stellungnahme des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Abdichtungstechnik der Entscheidung widersprochen. Trotz Erinnerung steht eine Antwort der Stadt Köln noch aus ...

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 : Frohes Fest

**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 ünnepeket 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 krecunu Thaj Bachtalo Nevo Bers  
Vesele Vianoce 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