



Deutscher  
**Bundeswehrverband**

Landesverband West

Standortkameradschaft Köln

Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

50968 Köln, 10.06.2017

www.ag-heidekaul.de

## Sachstand der schriftlichen Anfragen

der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge (AG Heidekaul) zum Objektmanagement

Am 01.04.2016 wurden Fragen zur Heidekaul-Siedlung an das Objektmanagement BauGrund gerichtet und das Update vom 31.03.2016 zum 35-seitigen Schadensbericht vom 18.04.2011 beigelegt. Der Eingang bei der BauGrund wurde am 04.04.2016 telefonisch bestätigt. Dennoch wurden insgesamt vier schriftliche Nachfragen zu dieser Vorlage erstellt. Des Weiteren haben sich einige Mieter direkt an die BauGrund gewandt und die AG Heidekaul nachrichtlich beteiligt.

### Die noch offenen Fragen beinhalten:

31.03.2016 (aus Schadensbericht)

#### **Restmüllboxen**

- Restmüllboxen mit je 1.100 Litern Fassungsvermögen für jedermann zugänglich.
- Befürchtung der Nutzung kostenpflichtiger Restmüllcontainer auch von Außenstehenden, besonders der Container an der nördlichen Stirnseite Heidekaul 1 – 9.
- Für jeweils 18 Wohnungen der Flachbauten ein Container, für jeweils ca. 18 Wohnungen im Hochhaus dagegen zwei.

#### Vorschläge:

- abschließbare Müllboxen oder
- Verlegen der vier Müllboxen an der nördlichen Seite Heidekaul 1 – 9 in die Stichstraße.
- Reduzierung der Müllcontainer Heidekaul 1 – 9 um zwei bzw. vier.

#### **Ständige Rohrbrüche im Hochhaus**

##### **Fußböden**

Die Fußböden in Mietwohnungen werden mitvermietet, d.h. der Vermieter ist für den Ersatz nach normaler Abnutzung zuständig. Auffällig ist der hohe Ausstattungsstand der Wohnungen mit sehr alten PVC- bzw. Linoleumfußböden. Eine wohnlichere Gestaltung durch die Mieter wird verhindert, da die Zimmertüren nicht gekürzt werden dürfen, um diese über einen zusätzlich aufgelegten Teppich oder zusätzlich aufgelegtes Laminat zu führen.

- Beschädigungen der Fußböden in den Treppenhäusern, Kellerfluren und – wo vorhanden – Fahrradkellern.
- Schlechter Zustand der Bodenfliesen in Bädern und Küchen.

##### **Wandfliesen**

Auffällig ist der von der Vermieterin verfolgte Minimalaufwand zur Erhaltung der Mietobjekte. Nach Reparaturen in gefliesten Bereichen werden häufig nur ähnliche Fliesen nachgesetzt.

- Hohe Zahl von Bohrlöchern durch Vormieter.

Seite 1 von 4

#### **Ansprechpartner der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) nrf GbR**

##### **Vorsitzender:**

Andreas Wulf  
Heidekaul 11  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/2807753

##### **Stv. Vorsitzender**

Rolf Liese  
Heidekaul 13  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/374370

##### **Schriftführerin**

Eva Marlene Borsikowski-Schmitz  
Heidekaul 1  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/8231864

##### **Kassenverwalterin:**

Karla Schaller-Meuther  
Heidekaul 17  
50968 Köln-Raderthal  
Tel.: 0221/447353



### Schlechter baulicher Gesamtzustand

- Abgenutzte Farbe auf den Treppenstufen, Anstrich Treppengeländer.
- Unzureichender Farbanstrich in den Kellerfluren.
- Nachträglicher Einbau von Kellertüren ohne abschließenden Farbanstrich.
- Stark rostende Balkongeländer (Hochhaus).
- Fehlender Anstrich der Außengeländer vor den Fenstern (Flachbauten).
- Außenanstrich der Treppenhausfenster (Flachbauten).
- Sehr laute Rollläden in den Erdgeschosswohnungen.
- Fehlende Renovierungsanstriche der Garagentoraußenseiten.

  
  
  
  
  
  
  

### Stromnetz

- Unzureichende Steckdosenanzahl.
- Sorge wegen alter Leitungen und Sicherungsschalter.

  

### Kältebrücken und unzureichende Dämmung

Kälteanfälligkeit der Wohnungen aus den 1948 bis 1952er Jahren hätte spürbar behoben werden müssen. Die isolierverglaste Fenster (Ende 1970er, Anfang 1980er Jahre eingebaut) bieten kaum Wärmeschutz, da unzureichende Dichtungen, häufig fehlende Dämmung im Bereich der Fensterbänke und stark verzogene Fenster. Einzige Dämmmaßnahmen waren Styroporplatten mit Aluminiumfolie in den Heizkörpernischen und eine ebenfalls sehr fragwürdige Dämmung an den Dachgeschoss- und Kellerdecken.

#### Vorschläge:

- Statt der Styroporplatten in den Heizungsrisen Aufmauerung der Kältebrücken, z.B. mit Gasbetonstein.
- Erneuerung der Fenster.
- Einfachverglasung der Treppenhäuser.
- Schlechte Lärm- und Wärmeisolierung der Wohnungstüren.
- Erhebliche Lärmentwicklung aus dem Treppenhaus.
- Unzureichende Heizleistung.
- Starke Beschattung durch Bäume vor den Fenstern.
- In der Übergangszeit häufig geringer als 18 Grad Celsius.
- Unerwünschte Aufwärmung im Sommer, insbesondere in Dachgeschossen.

  
  
  
  
  
  
  
  

### Sicherheitsmängel und Probleme mit der Postzustellung

- Fehlende Sicherheitsvorkehrungen in den Wohnungen (immer wieder vorkommende Einbrüche).
- Unzureichende Qualität der Wohnungstüren (vergleichbar Zimmertüren).
- Post kann durch Dritte aus dem Briefkasten (Einwurfschlitz) entnommen werden.
- Fehlender direkter Briefkastenzugang für Zusteller (Zeitungen, Post usw.).
- Größere Umschläge und Zeitschriften geknickt im Briefkasten.

#### Vorschlag:

- In Flachbauten zumindest Briefkästen in Standardform (Umschläge 229 mm x 324 mm).

  
  
  

### Belästigende Küchengerüche aus dem Treppenhaus

Über die geöffneten Fenster oder durch die teilweise vorhandenen Luftschächte in der Küche.

### Fehlende

1 – 27

29 – 31

oder

33

  
  

### defekte Wäschepfähle und -leinen im Freien

### Reinigung der Treppenhausverglasung (Flachbauten)

Diese ist in den Flachbauten auf die Mieter übertragen, obwohl es sich nicht um Fenster im herkömmlichen Sinne handelt. Die Reinigung ist nur mit Spezialgerät und Außenbühne möglich,

was den Einzelmietler vor erhebliche Probleme stellt. Jegliches Bemühen, die Glasflächen mit eigener Hand zu reinigen wird von einem erhöhten Unfallrisiko begleitet.

**Defekte Regenwasserabläufe und -rohre**

**Verschmutzte Außenkellertreppen** (erhöhtes Unfallrisiko bei Nässe)

1 – 21

23 – 27

29 – 33

**Abgehängte Decken zur Verkleidung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

**Risse in der Balkonbrüstung**

Flachbauten

Hochhaus

**Schlechte Isolierung der Heizleitungen zwischen den Gebäuden**

**Spielplatz**

- Verringerung der Spielgeräte auf dem Kinderspielplatz.
- Kein regelmäßiger Sandtausch.

31.03.2016 (aus Fragen zum letzten Informationsgespräch)

- Wird eine **Begehung der Liegenschaft** Heidekaul zwecks Schadensaufnahme der Außenschäden und der Schäden in den Treppenhäusern, Fluren und Gemeinschaftsräumen sowie an den Garagen durchgeführt und kann hierzu schon ein Termin benannt werden? Siehe hierzu auch den beigefügten aktualisierten Schadensbericht zur Liegenschaft Heidekaul 1 bis 33.
- Ist eine **Aufstellung der umlagefähigen und der nicht umlagefähigen Betriebskosten** für den Anteil des Heizwerks Faßbenderkaul möglich und wann kann diese eingesehen werden?
- Künftiger Nachweis folgender **haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen**:
  - Reinigung der privaten Gehwege.
  - Wartung der Feuerlöscher.
  - Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage.
- Dürfen künftig bei Pauschalrechnungen, als Nachweise für die Betriebskostenabrechnung, auch die dazugehörigen **Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen** eingesehen werden, damit die Wirtschaftlichkeit und die Notwendigkeit der Kosten geprüft werden können?
- Gibt es schon einen Lösungsansatz hinsichtlich der Vermeidung des **Mülltourismus** an den vier Müllcontainern vor Haus Heidekaul 1 (ggf. Änderung des Aufstellungsortes)?

31.03.2016 (aktuelle Fragen)

**Brandschutztüren und Fluchtwege**

- Nach dem Einbau von Brandschutztüren ist es in den Kellerfluren stockdunkel. Ist vorgesehen, hier eine Notbeleuchtung (ggf. mit Bewegungsmelder) nachzurüsten?
- Wann erfolgen die Nacharbeiten zu den eingebauten Brandschutztüren (insbesondere Anstrich des Putzes)?
- Trotz mehrfacher Hinweise werden noch immer die Haustüren verschlossen und können als Fluchtweg nicht ohne Schlüssel genutzt werden. Was ist zur Abstellung des Mangels geplant (z.B. der Einbau von Panikverschlüssen, Änderung der Hausordnung)?
- Aktuelle Ansprechpartner für die Heidekaul-Siedlung und Erreichbarkeit?
- In welchen Zeitabständen wird das Facility Management für den Heidekaul ausgeschrieben?

Nachfragen zum Schreiben der AG Heidekaul vom 01.04.2016:

10.01.2017

**Ergänzt um Anfragen von Mietern** mit nachrichtlicher Beteiligung der AG Heidekaul vom 03.11.2016:

- Kommunikationsprobleme mit dem Objektmanagement.
- Pflege einzelner Vorgärten.
- Heizungsanlage.
- Schutzemulsion für die Leitungswasserrohre Heidekaul 1 – 9.
- Anbringen von Geländern vor den Hauseingängen und von zusätzlichen Handläufen in den Treppenhäusern Heidekaul 11 – 33.

28.02.2017 (bei BauGrund eingegangen am 01.03.2017)

13.04.2017

**Ergänzt um Anfragen der Mitgliederversammlung** der AG Heidekaul vom 17.02.2017:

- Erreichbarkeit des Hausmeisters im Hausaushang.
- Anbringen von Informationstafeln für Aushänge in den Hauseingängen.

24.05.2017

mit sofortiger telefonischer Eingangsbestätigung und **mündlicher Nachtrag einer Mieteranfrage** vom 20.05.2017:

- Ersatz der beiden durchgerosteten Blechmülleimer (stark verschimmelt) am Spielplatz.
- Ersatzdeckel für Streugut-Kasten vor Heidekaul 15.

Darüber hinaus wurden im Schadensbericht *nicht* abstellbare Mängel angesprochen:

#### **Lärm-, Geruchs- und Feinstaubbelastung, Verkehrssituation**

- Geräusche einparkender Autos vor den Schlafzimmerfenstern.
- Staus auf der Bonner Straße während des Berufsverkehrs.
- Blockieren der Ausfahrt von der Straße Heidekaul in die Bonner Straße.
- Zunehmender Lkw-Verkehr auf der Militärringstraße.
- Lautsprechereinsatz bei abendlichen und nächtlichen Schwerlasttransporten über die Militärringstraße.
- Starke Nutzung der Straße Heidekaul durch Schüler der Bundeswehr-Fachschule sowie Stau-Umfahrer.
- Rettungsfahrzeuge zu jeder Tages- und Nachtzeit über den Verteilerkreis Köln-Süd zu den Autobahnen A555, A3 und A4 sowie über die Bonner Straße und die Militärringstraße.
- Fluglärm über die drei Flugrouten zum Teil direkt über die Wohnsiedlung zwischen 03:00 Uhr und 06:00 Uhr morgens.

#### **Geruchs- und Feinstaubbelastung durch Ruß, Benzol und Stickoxide**

Teilweise sicht- oder riechbar. Der Balkon, die Fenster und die Blumen im Freien sind mit Feinstaub überzogen. Dieser wird auch durch ein sehr häufiges Verschmutzen der Fenster und Gardinen wahrgenommen. Während der Hauptverkehrszeiten ist ein Lüften der Wohnung fast ausgeschlossen, weil dann der Diesel- und Benzingestank durch die Fenster und Türen eintritt.

#### **Starke Überfüllung der Buslinie 132**

Hauptbahnhof – Meschenich und zurück. Hat zu den Hauptverkehrszeiten häufig Verspätungen und Ausfälle.

#### **Wahrnehmung durch den Vermieter und Instandhaltung**

- Keine Wahrnehmung der Mieter als gleichberechtigte Partner privatrechtlicher Verträge.
- Empfundenes Obrigkeitsgehabe der Vermieterin.
- Ständiges Berufen auf den Denkmalschutz, um Reparaturen oder dringende Erneuerungen aufzuschieben.
- Mehrfaches Auffordern zur Beseitigung von Mängeln erforderlich.
- Keine oder unzureichende Antworten auf Einzelfragen zu den Betriebskostenabrechnungen.