



Deutscher
Bundeswehrverband

Landesverband West
Standortkameradschaft Köln
Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

www.ag-heidekaul.de

50968 Köln, 21.02.2019

Checkliste Heidekaul

der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge (AG Heidekaul) an das Objektmanagement

Die Checkliste vom 10.06.2017 (aktualisiert am 26.02.2018) wurde nach einer Begehung des Heidekauls durch den Vorstand am 20.02.2019, wie von der BauGrund gewünscht, nochmals aktualisiert und priorisiert:

1. Priorität: Zusammenarbeit mit Mietern und AG Heidekaul

- a) Gewünscht wird die Teilnahme eines Vertreters der AG Heidekaul an den jährlich stattfindenden Begehungen.
- b) Einmal im Jahr sollte ein Informationsgespräch zu aktuellen Problemen (Betriebskostenabrechnungen, Reparaturen, Instandsetzungen, Denkmalschutz usw.) durchgeführt werden, um Kommunikationsprobleme mit Mietern zu reduzieren.
- c) Eine Aufstellung der umlagefähigen und der nicht umlagefähigen Betriebskosten für den Anteil des Heizwerks Faßbenderkaul wird erbeten.
- d) Künftig sollen die haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen in der Betriebskostenabrechnung angegeben werden, z.B. die Positionen "Reinigung der privaten Gehwege", "Wartung der Feuerlöscher", "Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage".
- e) Bei Einsichtnahmen durch Mieter sollen zu den Betriebskostenunterlagen bei Pauschalrechnungen auch die dazugehörigen Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen gehören.

2. Priorität: Sicherheitserfordernisse

- a) Eingangsbereiche mit Bewegungsmeldern beleuchten (denkmalschutzgerecht und einheitlich – siehe Aufstellung Eingangsbeleuchtungen auf Seite 3).
- b) Anbringen von Geländern vor den Hauseingängen 13 – 21, 29 – 33 und Wandanschlüsse der Geländer Hauseingänge 23 und 25.
- c) Anbringen von Handläufen in den Treppenhäusern Heidekaul 11 – 33 an der Wandseite zwischen den Treppenhaus-Glaswänden und den Wohnungstüren.
- d) Notbeleuchtung / Bewegungsmelder in den Kellerfluren, denn die Lichtschalter sind zum Teil nicht im Bereich der neu eingebauten Brandschutztüren oder hinter den geöffneten Türen.
- e) Panikverschlüsse in den Ausgangstüren und vor allem Änderung der Hausordnung, die Fluchttüren nachts nicht mehr zu verschließen.
- f) Regelmäßiger Sandtausch auf dem Spielplatz.
- g) Erhöhung der Steckdosenanzahl in den Wohnungen und entsprechende Absicherung.
- h) Müllboxen abschließbar umrüsten! Die kostenpflichtigen Restmüllcontainer mit je 1.100 Litern Fassungsvermögen sind für jedermann, auch Außenstehende, zugänglich. Besonders gefährdet sind die 4 Container an der nördlichen Stirnseite Heidekaul 1 – 9, die kurzfristig in die Mitte der Stichstraße verlegt werden sollten. Für jeweils 18 Wohnungen der Häuser 11 - 33 reicht 1 Container, daher sollten für jeweils ca. 18 Wohnungen im Haus 1 – 9 die Container von 2 auf 1 reduziert werden (statt 12 nur noch 8 Restmüllcontainer für Heidekaul 1 – 33).
- i) Erhöhung der Qualität der Wohnungstüren, um Einbrüchen vorzubeugen, den Versicherungsschutz nicht zu gefährden und um Lärm und Gerüche aus dem Treppenhaus zu unterbinden.

Seite 1 von 3

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
--	---	--	--

**Für
unsere
Mitglieder!**

- j) Heidekaul 11 – 33 sollten Standard-Briefkästen mit direktem Zugang für die Zusteller erhalten (Vermeiden von geknickten Umschlägen und Zeitschriften sowie Postentnahme durch Dritte).
- k) Reinigung der kompletten Treppenhaus-Glaswände (Heidekaul 11 – 33) ist für Mieter unmöglich. Die Reinigung oberhalb von 2,50 m ist nur mit Spezialgerät und Außenbühne möglich, da sonst ein sehr hohes Unfallrisiko besteht.
- l) Freihalten der Kelleraußentreppe von Moos und Reparatur von Witterungsschäden Haus 1.

3. Priorität: Funktion

- a) Die Kälteanfälligkeit der Wohnungen (gebaut 1948 bis 1952) sollte spürbar behoben werden. Die doppelverglaste Fenster (Einbau zwischen 1970 und Anfang 1980) bieten kaum Wärmeschutz: unzureichende Dichtungen, häufig fehlende Dämmung im Bereich der Fensterbänke und stark verzogene Fenster (einzige Dämmung sind Styroporplatten mit Aluminiumfolie in den Heizkörpernischen und fragwürdige Dämmungen an den Dachgeschoss- und Kellerdecken). Vorgeschlagen werden: Ausmauerung der Heizungsrisen, neue Fenster, Isolierverglasung der Treppenhäuser, bessere Wohnungstüren zur Lärm- und Wärmedämmung, Verminderung der Aufwärmung unter den Blechdächern durch Belüftung im Sommer.
- b) Bessere Isolierung der Heizungs-Erdleitungen außerhalb der Gebäude.
- c) Ersatz von früher entfernten Spielgeräten auf dem Spielplatz.
- d) Wäschepfähle und -leinen ersetzen (Haus 17 – 33) und ergänzen (Haus 5 – 9, 17 – 33).
- e) Informationstafeln im Bereich der Hauseingänge.
- f) Erreichbarkeit des "Hausmeisters" im Hausaushang bekanntgeben.

4. Priorität: Instandsetzung

- a) Sanierung der Rohrleitungen im Hochhaus, um ständige Rohrbrüche zu vermeiden.
- b) Beseitigen von Rissen in den Balkonbrüstungen Haus 1 – 9.
- c) Grundierung und Anstrich der rostenden Balkongeländer Haus 1 – 9.
- d) Grundierung und Anstrich der rostenden Außengeländer vor den Fenstern Haus 11 – 33.
- e) Grundierung und Anstrich der rostenden Treppenhausfenster Haus 11 – 33.
- f) Zeitgemäße Fußböden in allen Wohnungen, statt der PVC- bzw. Linoleum-Fußböden.
- g) Beseitigung der Schäden an den Fußböden in den Treppenhäusern 11 – 33, Kellerfluren 1 – 17, 23 – 33 und Fahrradkellern Haus 15, 21, 27, 33.
- h) Nachhaltige Farberneuerung der Treppenstufen, Reparatur-Anstrich der Treppengeländer.
- i) Farbanstrich in den Kellerfluren 1 – 17 und 23 – 33 erneuern (Fußböden, Wände und Decken, einschließlich der Beseitigung von Putzschäden).
- j) Ersetzen der teilweise erheblich geschädigten Boden- und Wandfliesen (u.a. Bohrlöcher) in Bädern und Küchen, Beseitigung unterschiedlicher Verflisungen innerhalb eines Raumes.
- k) Erneuerung der sehr lauten Rollläden in den Erdgeschosswohnungen.
- l) Fehlende Renovierungsanstriche der Garagentoraußenseiten auf dem Garagenhof (außer Garagen 33 und 34), vor Haus 21, 27 und 33.

5. Priorität: Umfeld (nur Kenntnisnahme der nicht abstellbaren Mängel)

- a) Hohe Geruchs- und Feinstaubbelastungen (Ruß, Benzol und Stickoxide),
- b) Staus auf der Militärring- und Bonner Straße (Berufsverkehr, blockierte Heidekaul-Ausfahrt),
- c) Lärmbelastung bei Planungsvariante "zwei Stadtbahngleise zwischen den 5 Wohnblöcken und der Militärringstraße" (Verlängerung Nord-Süd Stadtbahn nach Rondorf / Meschenich 2024),
- d) Fluglärm zwischen 24:00 Uhr und 06:00 Uhr (Flugrouten über den Heidekaul),
- e) Nachteile beim ÖPNV (Buslinie 132, Verzögerung der Stadtbahnanbindung um 15 Jahre).

Aufstellung der derzeitigen Beleuchtung in den Eingangsbereichen:

Haus 1 und 3	haben Außenlichtschalter, alle anderen nicht
Haus 1–9	haben nachts Dauerlicht
Haus 11	Lampe mit Abdeckung
Haus 13	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 15	Bewegungsmelder mit Lampe und Abdeckung
Haus 17	Lampe mit Abdeckung
Haus 19	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 21	Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 23	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 25	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 27	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 29	Leuchtstoffröhre ohne Abdeckung
Haus 31	Bewegungsmelder und Leuchtstoffröhre mit Abdeckung
Haus 33	Leuchtstoffröhre ohne Abdeckung

Zum Sachstand der schriftlichen Anfragen:

Am 01.04.2016 wurden Fragen zur Heidekaul-Siedlung an das Objektmanagement BauGrund gerichtet. Diese Fragen ergaben sich aus:

- dem 35-seitigen Schadensbericht vom 18.04.2011, aktualisiert am 31.03.2016,
- dem letzten Informationsgespräch zwischen Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) – dem zuständigen Abteilungsleiter der Hauptstelle Dortmund und einer Vertreterin der Nebenstelle Köln – am 13.10.2011,
- den Nachfragen vom 11.12.2011, 18.02.2012, 06.04.2012, 06.05.2012 und 01.07.2012 und
- den ergänzenden Fragen (Brandschutz und Fluchtwege) vom 31.03.2016.

Hierzu erfolgten Nachfragen am 17.01.2017 (ergänzt um Fragen von Einzelmietern vom 03.11.2016), am 28.02.2017, am 13.04.2017 (ergänzt um Anfragen der Mitgliederversammlung der AG Heidekaul vom 17.02.2017), am 24.05.2017 (mit Hinweis auf die telefonische Anfrage vom 20.05.2017), am 10.06.2017 (ergänzt um eine Checkliste der noch offenen Fragen), am 26.02.2018 (mit aktualisierter Checkliste) und am 28.01.2019 (ergänzt um Fragen der Mitgliederversammlung der AG Heidekaul vom 18.01.2019).

Zum gesamten Fragenkomplex wurden im ersten Antwortschreiben der TREUREAL/BauGrund am 06.03.2018:

- a) die Prüfung der Beleuchtungssituation in den Kellern sowie
- b) Malerarbeiten an den neu eingeputzten Brandschutztüren in Aussicht gestellt. Die
- c) Handläufe im Außenbereich (hier Eingangstreppen Häuser 11 bis 33) sowie die
- d) Treppengeländer in den Treppenhäusern 11 bis 33 sollten zeitnah angebracht werden.

Darüber hinaus wurden die Instandsetzung der Balkonuntersichten, Stahlstützen, Brüstungen Häuser 1 bis 9 und die – *bereits abgeschlossene* – Erneuerung der Brandschutztüren in den Kellern (?) angekündigt. Auf die Bitte, einen Vertreter der AG Heidekaul an den jährlichen Begehungen teilnehmen zu lassen, wurde nicht eingegangen.

In der Antwort vom 06.02.2019 auf die Nachfrage vom 28.01.2019 wünschte die BauGrund, den Katalog (Checkliste) vom Februar 2018 noch einmal zu aktualisieren und zu priorisieren. Der Vorstand der AG Heidekaul führte am 20.02.2019 zu diesem Zweck eine erneute Begehung durch.