

Köln, 12. August 2006

## Newsletter Nummer 15

Liebe zukünftige Nachbarinnen und Nachbarn,

Am Mittwoch, den **16. August, um 19Uhr30**, findet unser 7. Nachbarschaftstreffen statt, und zwar **im Bürgerzentrum Alte Feuerwache** im großen Forum (Südtrakt, 2.Stock).

### Die geplante Tagesordnung

1. (Kurz)Vortrag „Vom Altstandort zum hochwertigen Wohngebiet“ von Dr.Dietmar (Leiter der Abteilung Boden - und Grundwasserschutz am Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln)
  - Einleitung: Eigene Vorstellung – Person und Funktion  
Hinweis: Herr Dr.Dietmar kann als Mitarbeiter der Stadtverwaltung nur zu den Dingen Auskunft geben, für die er auch zuständig ist. Den Teilnehmern sollte ferner klar sein, dass Herr Dr.Dietmar ein erfahrener "Boden - und Grundwasser - Mann" ist, der ohne Probleme auf die sachlich - fachlichen Details eingehen kann. Immer dann aber, wenn Politik ins Spiel kommt oder gar juristische Feinheiten zum Thema werden, wird Herr Dr.Dietmar passen müssen - das ist nicht sein Metier.
  - kurze Historie  
Von der Stilllegung des Standortes über die Bemühungen, im planungsrechtlichen Sinne eine Neunutzung auch unter Städtebaulichen Aspekten mehrheitsfähig zu machen, bis zu den Beschlussfassungen des Rates und der Umsetzung dieser Beschlüsse über die Auflagen gegenüber dem Käufer / Investor des ehemaligen Bahngeländes.
  - Historie der konkreten Boden – und Grundwasseruntersuchungen zu der Fläche
  - Ergebnis: Sanierungsplan
  - Umsetzung des Planes und weitere Details ( Auflagen in den einzelnen Baugenehmigungen ).
  - Schluss: Status Quo
  - Fragen der TeilnehmerInnen
2. Die nachfolgend aufgeführten Arbeitsgruppen stellen kurz den aktuellen Stand ihrer Arbeit vor, es können Fragen gestellt und es kann diskutiert werden:
  - AG Außengestaltung / Fahrradabstellanlagen  
inklusive aktueller Sachstand zur „Grundstücksgrenzen zu den Gärten der Eisenachstraße“
  - AG Vereinsgründung
  - AG Mobilitätszentrale sowie Autofreiheit
  - AG Gruppenraum
  - AG Parkhaus
  - AG Straßennamen
  - AG Internetauftritt ([www.nachbarn60.de](http://www.nachbarn60.de))
  - AG TV/Internet/Telefonanschluss in den Einfamilienhäusern
3. Verschiedenes

Ich bitte jede(n), 2 Euro für die Raumnutzung mitzubringen.

Mit besten Grüßen  
Hans-Georg

Anlage 1: Protokoll des Treffens der AG Außengestaltung bei der Kontrolle am 8.8.06

Anlage 2: Protokoll des Treffens der AG Parkplatz mit den Herren Gaspers und Spielmann von  
Kontrolle und Herr Eßer als Vertreter der Stellplatzverwerber am 11.8.06

Hinweis: Zeichnungen/Entwürfe und Listen, auf welche in den Anlagen Bezug genommen  
wird, werden in Kürze unter [www.nachbarn60.de](http://www.nachbarn60.de) in der Rubrik *Außengestaltung*  
erscheinen. Des Weiteren auch die Pläne für das Parkhaus in der Rubrik *Parkhaus*.

## Anlage 1.) Protokoll des Treffens der AG Außengestaltung bei der Kontrolle am 8.8.06

Teilnehmer: Hr. Spielmann (Kontrolle), Kathi, Jörg, Marten, Hans-Georg

- Kontrolle stellte eine neue Version des Außenanlagen-Grünflächenplan (Stand 8.8.06) vor. In der 33. KW können davon Fotos für die Nachbarn60-Internetseite erstellt werden. Der Plan wird – wie die bisherigen auch – im Pavillon ausgehängt.
- Ein Entwurf des Farbkonzeptes für die Mehrfamilienhäuser wurde gezeigt. Er enthält u.a. die Farben Savanne, Gobi, Siena; Akzentflächen sind in der Farbe Bordeaux; das Holzdach in einem Orangeton vorgesehen. Der Entwurf muss noch innerhalb der Kontrolle diskutiert werden, deshalb noch keine Veröffentlichung.
- Pflasterungen  
Die exakte Zuordnung der vor dem Pavillon ausgelegten Muster zu dem Erschließungslageplan erfolgt in der 33. KW.
- Sichtschutzwände an den Terrassen der Einfamilienhäuser  
Bezüglich der Dimensionierung der Wände besteht noch Diskussionsbedarf.  
Bezüglich der Terrassenfläche ist zu beachten, dass bei diesem Sonderwunschangebot die Fliesen nicht die gesamte Grundstücksbreite abdecken, sondern links und rechts ein Streifen für Pflanzungen frei gehalten wird.
- Portanlage für Fahrräder und Müll (Zeichnung/Vorabzug siehe unter [www.nachbarn60.de](http://www.nachbarn60.de) Rubrik *Material – Grünflächenpläne*)  
Die Länge und Breite der Ports ist abhängig vom Baufeld. Die konkreten Maße befinden sich im Außenanlagen-Grünflächenplan.  
Die Höhe beträgt 2,40 m inklusive der Außenkante.  
Die Seitenwände sind 1,85 m hoch, darüber ist der Port bis zum Dach aus optischen Gründen 35 cm offen.  
In der Regel haben diejenigen Ports eine verschließbare Törchenanlage, welche an öffentlichen Wegen liegen. Bei allen anderen Ports gibt es die Törchenanlage als Sonderwunsch.  
Mit Verweis auf die vertraglich fixierte Funktion der Fahrradports (Langzeitparkplätze = Kellerersatz) wurde seitens der Arbeitsgruppe nochmals die Notwendigkeit hervorgehoben, dass es möglich sein muss, die Fahrräder in den Ports versicherungstechnisch einwandfrei gegen Diebstahl sichern zu können. Ob hierfür spezielle Befestigungsmöglichkeiten in den Ports ausreichend sind oder ob andere Maßnahmen ergriffen werden müssen (keine Seitenöffnungen, verschließbare Türen), bleibt zu klären. Zu bedenken ist ferner, dass bei einem offenen Port auch alles andere, was dort gelagert wird, der Diebstahlgefahr ausgesetzt ist (Einstiegsmöglichkeit durch die Seitenöffnungen unterm Dach).  
Die Arbeitsgruppe kritisierte weiterhin die vorgesehene Dachgestaltung (Wellblech statt z.B. Begrünung), auch besteht bei der Anschlagrichtung der Törchen noch Diskussionsbedarf.  
  
Es wurde allseits festgestellt, dass es bei den Fahrradports noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt. Es gilt hier, Aspekte der Optik und der Sicherheit abzuwägen.
- Straßenlampen
  - Wird noch geklärt: Bei den größeren „Wegen/Straßen“ höhere Masten als bei den Fußwegen
  - Die Lampen können auch in der Hohl-Bebauung auf dem Gelände „ehemaliger Kohlenbunker“/Werkstattstraße besichtigt werden.

- Ansprechpartner ist Herr Belker von der RheinEnergie
- Bäume in den Privatgärten
 

Alle Bäume sind jetzt bezüglich ihrer Art im neuesten Außenanlagen-Grünflächenplan konkretisiert. Ebenso die Höhe bei der Einpflanzung sowie die maximale Baumhöhe. Herr Spielmann wird zur Erläuterung in den nächsten Tagen die entsprechenden Aufstellungen liefern.

Nachtrag: (Baumliste siehe unter [www.nachbarn60.de](http://www.nachbarn60.de) Rubrik *Material – Grünflächenpläne*).

Herr Spielmann machte auf die Möglichkeit aufmerksam, zusätzliche Bäume als Sonderwunsch gepflanzt zu bekommen. Von dieser Möglichkeit hat bereits ein Eigentümer Gebrauch gemacht.
- Positionierung der Müllports bei den Mehrfamilienhäusern (BF 41 und 47)
 

Die vorgesehene Position wurde seitens der Nachbarschaftsmitglieder kritisiert (zu nahe an den Reihenhäusern – mögliche Geruchsbelästigung).

Herr Spielmann erläuterte, dass die geplanten Standorte aufgrund intensiver Abwägung, die sicherlich nicht allen Aspekten gerecht werden kann, bestimmt wurden.

Argument für den geplanten Standort ist v.a. das Streben, zum inneren Weg eine geschlossene Heckenfront zu erhalten. Gegen einen Standort im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser spricht die unmittelbare Nähe zu den dort vorhandenen Fenstern.
- Gemeinschaftsplätze/-flächen am den Hauptwegen 1, 2 und 3
 

Auch hierzu gibt es aufgrund unserer Einwände einen neuen Vorschlag. (stark vergrößerter Entwurf/Vorabzug siehe unter [www.nachbarn60.de](http://www.nachbarn60.de) Rubrik *Material – Grünflächenpläne*).

Die Asphaltierung und Betonierung der Flächen ist vom Tisch, vorgesehen ist ein feiner Schotter mit einer gewissen Durchlässigkeit für Rasen. Ein Muster oder Foto konnte leider nicht gezeigt werden.

Seitens der Arbeitsgruppe wurde mit Nachdruck darum gebeten, eine „echte“ Rasenlösung in Betracht zu ziehen. Dadurch entstehende Trampelpfade werden in Kauf genommen bzw. könnten durch Anlage von schmalen Wegen (z.B. verstreute Plastersteine) verhindert werden.

Auch das Argument, dass bei einem Feuerwehreinsatz die Rasenfläche in starke Mitleidenschaft gezogen würde, konnte die Arbeitsgruppe nicht überzeugen. In solchen (hoffentlich nie eintretenden) Ausnahmefällen dürfte ein Nachsäen durch die Eigentümer kein Problem sein.

Bei einem Schotterboden, durch den Rasen wächst, wurde zudem das Problem gesehen, wie ein solcher Rasen gemäht werden soll, ohne dass Schotter u.U. gefährlich weit und hoch durch die Luft geschleudert wird. Ganz abgesehen davon, dass der Schotter das Rasenmähergerät erheblich in Mitleidenschaft ziehen dürfte.

- Der Zugang zum Bolzplatz soll zwei Eingänge erhalten. Die Höhe des Zaunes soll 1,20 m im Bereich des Bolzplatzes betragen. Im westlicheren Bereich 1,80 m.
- Herr Spielmann wird ein Gespräch mit den Planern des Büros Lill & Sparla organisieren, an dem seitens der Nachbarschaft Marten und Kay teilnehmen sollen. Dabei sollen u.a. die Punkte
  - Ausgestaltung der Gemeinschaftsplätze
  - Ausgestaltung der Fahrradports
  - Müllstandorte der BF 41 und 47
 geklärt werden.

Nachtrag: Das Treffen mit Lill & Sparla findet am 22.8. um 16.00 Uhr in den Räumen der Kontrola statt.

- Neuer Termin mit Herrn Spielmann (Kontrola) zur Außengestaltung: Dienstag, 5.9.2006, 16.00 Uhr im Pavillon

Anlage 2.) Protokoll des Treffens der AG Parkplatz mit den Herren Gaspers und Spielmann von Kontrola und Herr Eßer als Vertreter der Stellplatzerwerber am 11.08.06

Planungsstand:

Fa. Goldbeck GmbH, Bielefeld ([www.goldbeckbau.com](http://www.goldbeckbau.com)) ist von Kontrola ausgewählt, das Parkhaus zu erstellen. Es soll ein offenes Parkhaus (Parkpaletten) mit 3 Ebenen (UG / EG / OG) für 80 Erwerberstellplätze und 40 Besucherstellplätze (Vorgabe Stadt Köln) errichtet werden (vgl. Pläne). Gegenwärtig hat die Kontrola bewusst noch nicht alle Erwerberplätze verkauft. UG und EG ist für die 80 Erwerberstellplätze reserviert, die 40 Besucherstellplätze sind auf dem OG und nicht überdacht - lediglich die Zufahrt zum OG ist überdacht. Aktuell wartet die Kontrola auf die Baugenehmigung der Stadt Köln - nach Erteilung soll sofort mit dem Bau begonnen werden.

Eigentumsverhältnisse:

Die Kontrola ist zunächst Eigentümer des gesamten Parkhauses und verkauft sukzessive die einzelnen Stellplätze an die Erwerber. Durch den Stellplatzkauf von der Kontrola erwirbt der Käufer einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit Sondereigentum an einem Stellplatz. Die Besucherparkplätze werden Gemeinschaftseigentum aller Stellplatzerwerber. Es geschieht keine anteilige Zuordnung auf den einzelnen Erwerber. Gemäß Kontrola ist der Kaufpreis für einen Stellplatz so kalkuliert, dass der Erwerber nur seinen Stellplatz finanziert. Die Kontrola finanziert die 40 Besucherparkplätze, die anschließend Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft (Erwerber) werden. *(Anmerkung: Allerdings dürfte ein Besucherplatz preiswerter sein als ein Erwerberplatz, da die Besucherplätze letztlich durch eine massivere Ausgestaltung des "Dachs" vom EG entstehen)*. Die Eigentümergemeinschaft ist nach Fertigstellung für die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung des gesamten Parkhauses inklusive der Besucherparkplätze verantwortlich. Die Zufahrt zum Parkhaus ist nicht Eigentum aber Kostenträger, d. h. die Kosten für Unterhalt und Instandhaltung sind ebenfalls von der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen.

Sicherung des Parkhauses:

Derzeit ist noch offen, wie die Zufahrt kontrolliert werden soll. D. h. es gibt noch keinen Plan, ein Rolltor, eine Schranke oder einen Kassenautomaten aufzustellen. Allerdings hat die Kontrola eine Option bei Goldbeck, das Parkhaus mit Schranke und Kassenautomat auszustatten. Denkbar ist z. B. eine Schranke, die von den Erwerbern mittels einer Magnetkarte (z. B. Anbieter "Skidata") bedient wird. Besucher könnten gegen Parkgebühren, die über einen Kassenautomaten erhoben werden, das Parkhaus nutzen.

*Anmerkung: Die Erhebung von Parkgebühren ist der notwendige Beitrag der Besucher zur Finanzierung des Parkhauses - die Erwerber zahlen ihren Beitrag bereits vorab durch Kauf des Stellplatzes. Durch die Parkgebühren sollten möglichst die Kosten für Unterhalt und Instandhaltung des Parkhauses gedeckt werden.*

*Von Anfang an sollte die Finanzierung von z. B. Schranke und Kassenautomat so gestaltet werden, dass für die Erwerber keine zusätzlichen Kosten entstehen.*

Weiteres Thema ist die Beleuchtung. Ein Vorschlag meinerseits war eine Grundbeleuchtung über die gesamte Nacht und bei Zugang/Zufahrt zusätzliche selektive Zusatzbeleuchtung für die betroffene Ebene. Dies wird von Kontrola mit Fa. Goldbeck besprochen.

Die Kennzeichnung einzelner Erwerberplätze kann z. B. durch Anbringung des entsprechenden Kfz-Zeichens geschehen.

Die Kontrola bittet zu den offenen Punkten um Vorschläge der zukünftigen Erwerber. Es soll Ende August/Anfang September ein weiteres Gespräch stattfinden, an dem auch die Fa. Goldbeck teilnehmen soll und eventuell der zukünftige Verwalter (Hausverwalter, der im

Stellwerk 60 tätig sein wird) oder Parkhausbetreiber (professioneller externer Parkhausbetreiber - wahrscheinlich teurer). Es sollte möglichst auch eine längerfristige Kostenschätzung für Unterhalt und Instandhaltung vorgenommen werden, um eine Orientierungsgröße für die Parkgebühren zu haben.

Ulrich Eßer, 11.08.06