

Wir sind bestrebt, dass unsere Mieterschaft zu einer offenen Gemeinschaft zusammenwächst, die hilfsbereit, respektvoll und freundlich miteinander umgeht und somit – zur Zufriedenheit aller – zum Garant der erwünschten Wohnqualität im Ensemble Otto-Kühne-Park wird.

Pädagogium Godesberg GmbH

Bonn, 1. August 2017



Familie Kühne

Präambel

Das Ensemble entsteht in dem nicht öffentlich zugänglichen **Otto-Kühne-Park**, der in sehr begehrter Wohnlage im Rheinviertel von Rüngsdorf in grüner und verkehrsberuhigter Umgebung gelegen ist. Der privilegierte Standort liegt in unmittelbarer Rheinnähe. An das repräsentative **Otto-Kühne-Park Ensemble** grenzt im Osten der öffentliche Panoramapark, durch den man zu Fuß die weitläufige Rheinpromenade mit den Schiff- und Fährverbindungen nach Oberkassel, Königswinter und das Naherholungsgebiet Siebengebirge erreicht. Die Lage zeichnet sich zudem durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus. Bushaltestellen mit direkten Verbindungen in die Bonner und Bad Godesberger Innenstadt liegen „um die Ecke“. In 15 Minuten Gehminuten erreicht man die weitläufige Fußgängerzone Bad Godesbergs. Direkte Autobahnanbindungen (auch zum Flughafen Köln-Bonn) gibt es am nahe gelegenen Freizeitpark Rheinaue (ehemaliges Bundesgartenschau Gelände).

Nach einer umfangreichen und aufwendigen Kernsanierung entstehen im denkmalgeschützten Altbauensemble (Bj. 1886-1913) am **Otto-Kühne-Park** bis spätestens Spätherbst 2017 in jedem der sechs Altbauten bis zu fünf große Erstbezugswohnungen. Unter das Parkgelände wird eine großzügige und helle Tiefgarage mit dreißig Stellplätzen integriert. Acht Plätze davon werden mit der Möglichkeit zum Aufladen von Elektroautos vorgerüstet werden. Zudem werden am Rand des Ensembles noch acht Außenstellplätze angelegt. Zu den kernsanierten Altbauten kommen zwei anspruchsvoll konzipierte Neubauten hinzu, die sich entlang der Basteistraße

harmonisch in das aus der Gründerzeit stammende Parkgelände einfügen und dem arrondierten Wohnquartier so auch ein modernes unaufdringliches Erscheinungsbild verleihen. Zur Sicherheit unserer Mieter und um unbefugten Zutritt auf das Gelände des **Otto-Kühne-Park Ensemble** zu erschweren, erhält das Wohnquartier zum Ende der Arbeiten eine umfassende Einfriedung.

Alle Wohnungen des Ensembles werden heutigen Qualitätsansprüchen mehr als gerecht. Hierfür bürgt nicht nur die zeitlose Komfortausstattung mit teilweise zwei Bädern und einem Gäste-WC sowie Balkon, Loggia oder Terrasse, sondern auch der besonders individuelle Grundrisszuschnitt, der den Bewohnern in jeder Wohnung die Möglichkeit für kreative Gestaltung lässt.

Die Wohnungsgrundrisse werden ca. fünf Monate vor den Fertigstellungsterminen der Häuser, die sukzessive in drei Bauabschnitten saniert bzw. neu gebaut werden, auf unserer Homepage www.otto-kuehne-park.de online gestellt.

In fünf der sechs Altbauten des Ensembles konnte mit einem aufwändigen Aufzugkonzept ein nahezu ungehinderter Zugang in die großzügig mit lichter Weite versehenen Geschosswohnungen geschaffen werden. Einige Wohnungen gewähren einen Blick auf den Rhein oder den öffentlichen Panoramapark und/oder auf den Ensemble eigenen privaten **Otto-Kühne-Park** von dem aus die Tiefgarage bequem zu erreichen ist.

OttoKühnePark

Uralte Rotbuchen und eine riesige Eiche bestimmen das Bild des den Mietern zur gemeinsamen Nutzung und Begegnung zur Verfügung stehenden parkähnlichen Geländes. Überrascht wird das gesamte Ensemble von einem mächtigen Mammutbaum. Ein langgestreckter und mit einer bühnenartigen offenen Halle versehener Fachwerkbau dient als sog. „Sommerhalle“ dem Aufenthalt im Garten. Er wurde im Zuge der Sanierung bereits behutsam restauriert und wird unseren Mietern zur Nutzung in den Sommermonaten selbstverständlich auch zur Verfügung stehen. Die 1909 errichtete Halle entspricht jetzt – ebenso wie die nach alten Plänen wieder neu angelegte Wegeführung

im Park – ihrem Originalerscheinungsbild zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Eine nachhaltige, mit den Jahreszeiten harmonisch in Einklang stehende Parkbepflanzung wird das Ruhe vermittelnde Erscheinungsbild des Otto-Kühne-Parks, nach entsprechend während der Anwachsphase, stimmungsvoll abrunden. Das parkähnliche Gartengelände verschönert das Gesamtbild des Ensembles und erhöht die Wohn- und Lebensqualität.

All dies sind Besonderheiten, die das Wohnen im **Otto-Kühne-Park Ensemble** angenehm und bequem machen.

Bitte beachten Sie auch die nachstehenden Hinweise und Vereinbarungen zu Besonderheiten bei den Nebenkosten:

1. Kosten der Gartenpflege

Die Ausgestaltung der Freiflächen des Ensembles sowie die korrespondierende Anordnung sämtlicher Pflanzen, Sträucher, Hecken und der Gehölze erfordert zur adäquaten Erhaltung und nachhaltigen Nutzung dieser Gemeinschaftsfläche eine den saisonalen Anforderungen der Parkanlage angepasste, überdurchschnittliche laufende gärtnerische Pflege und Unterhaltung. Wir weisen deshalb bereits an dieser Stelle zum Mietvertrag vorsorglich darauf hin, dass für die parkähnlich angelegte Gartenanlage in der hier vorhandenen Größe (rd. 6.100 m²) und Qualität erfahrungsgemäß Außenanlagepflegekosten in Höhe von **etwa 15.000 Euro/netto p. a.** entstehen werden, die als Betriebskosten gem. **§ 6 Ziff. 1. lit. m)** des Mietvertrages anteilig gemäß dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf alle Mieter des Otto-Kühne-Park Ensembles **umgelegt** werden.

2. Kosten der Gebäude-/Fensterreinigung

Aufgrund der vom Denkmalschutzamt festgelegten Form und Ausgestaltung der teilweise auch als zweiter Rettungsweg dienenden **großen Fenster in den Wohn- und Allgemeinbereichen** ist ein gefahrloses Reinigen der Außenflächen der Fenster ohne besondere Sicherungsvorkehrungen (z. B. Sicherheitsgeschirr) durch die Bewohner nicht möglich. Aus Sicherheitsgründen ist es deshalb den Bewohnern in deren eigenen Interesse zur Verhütung von Unfällen nicht gestattet, die Außenflächen der Fenster selbst in Eigenregie zu reinigen.

Wir haben uns aus Gründen der vorsorglichen Verkehrssicherung entschieden, **sämtliche Treppenhäuser und**

die Außenflächen der Fenster der Allgemeinbereiche und der Wohnungsfenster in den Altbauten turnusmäßig (voraussichtlich 1x bis 2x jährlich) durch eine Fachfirma reinigen zu lassen.

Die Kosten für diese regelmäßig wiederkehrende **Fremdreinigung der Außenflächen der Fenster** werden nach § 2 Nr. 17 BetrKV als „sonstige Betriebskosten“ gem. **§ 6, Ziff. 1. lit k) i.V.m. § 14, Ziff. 1.-5.** sowie **§ 24 Buchstabe C. Satz 5 des Mietvertrages** anteilig gemäß dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf die Mieterschaft der einzelnen Altbauten je Altbau umgelegt.

3. Heiz- und Warm-/Kaltwasserkosten

Ihre Versorgung mit Frischwarmwasser und Raumwärme mittels dezentraler Wohnungs-Kombination („WK-Station“):

Die WK-Station von „KaMo“ (www.kamo.de) versorgt die einzelnen Wohneinheiten mit **Frischwarmwasser und Raumwärme**. Für die gewünschte Warmwassernutzung wird frisch zugeführtes Kaltwasser zeitgleich durch einen Wärmetauscher in der WK-Station auf die gewünschte Temperatur erwärmt. Modernste Regelkomponenten gewährleisten dabei einen hohen Warmwasserkomfort und sind sehr wirtschaftlich (bis nahezu 30 % Einsparungsmöglichkeit bei den sog. Warmnebenkosten).

Die systembedingt wiederkehrenden **Wartungskosten der WK-Station** werden jeweils über die Heizkosten der Wohneinheit abgerechnet und anteilig unter Beachtung der Betriebs- und Heizkostenverordnung auf die Mieter **umgelegt**.

4. Tiefgaragenbetriebskosten

Betriebs- und Wartungskosten (Strom, Garagentor, Hebeanlage*, Feuerlöscher, Rauchmelder usw.) sowie Reinigungs- und Winterdienstkosten und Prüfgebühren (z. B. TÜV für das elektrisch betriebene Tor), die notwendigerweise im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Tiefgarage entstehen, werden anteilig **nur** auf die Mieter nach der Anzahl der Einstellplätze umgelegt, die einen der 30 Tiefgarageneinstellplätze angemietet haben.

*Hebeanlagen sind automatisch arbeitende Anlagen, die das Abwasser, das unter der sogenannten Rückstauenebene anfällt, rückstausicher ableiten oder Abwässer auf ein höherliegendes Niveau pumpen. Wenn das Abwasser also nicht mit Gefälle abgeleitet werden kann, ist ebenfalls eine Hebeanlage erforderlich. Ebenso, wenn Niederschlagswasser, das unter der Rückstauenebene anfällt, nicht versickern kann.

5. Aufzugskosten

(gilt nicht für die Basteistraße 81 + 83)

Die DIN EN 13015 und die Betriebssicherheitsverordnung sehen eine **regelmäßige Wartung der Aufzugsanlage** vor. In dieser Norm ist festgelegt, welche Anforderungen (technische Kompetenz) an das Wartungsunternehmen zu stellen sind und wie eine Wartung an Aufzügen durchgeführt werden soll. Für die zuverlässige Funktion sind Sicherheitsvorschriften und das Gebot der Wirtschaftlichkeit ausschlaggebend. Entsprechend wurden Wartungsverträge für die OTIS-Aufzüge und den ThyssenKrupp-Aufzug mit den zertifizierten Herstellern geschlossen. Den gesetzlichen Vorschriften entsprechend beinhalten die Wartungsverträge auch die Sicherstellung des Betriebs der Notrufweiterleitung (sog. Teleservice) an die jeweilige Servicezentrale durch entsprechende Kontrolluntersuchungen.

Lage/Anfahrt

