



Bahnstadt

info

Infobrief des Stadtteilvereins Bahnstadt e.V.

Nr. 11 | 26.08.2013

150 Mitglieder

Genau ein Jahr nach Gründung hatte der Stadtteilverein Bahnstadt 150 Mitglieder, das sind mehr als ein Zehntel der derzeitigen Bahnstadt-Bewohner.

Jährliche Mitgliederversammlung des Stadtteilvereins Bahnstadt am 23. September

Der Vorstands des Stadtteilvereins Bahnstadt lädt zur ordentlichen Jahreshauptversammlung 2013 ein, und zwar am Montag den 23. September 2013 ab 20 Uhr in der Halle 02, Güteramtsstraße 2, 69115 Heidelberg

Bürgerveranstaltung am 10. September 2013: Umbau der Haltestelle Hauptbahnhof Nord

Im Rahmen des Projektes Mobilitätsnetz Heidelberg ist vorgesehen, die Straßenbahn- und Bushaltestelle am Heidelberger Hauptbahnhof direkt an den Nordausgang zu verlegen. Derzeit liegt die Haltestelle in der Mitte zwischen den Fahrbahnen der Kurfürsten-Anlage. Vom Bahnhof kommende Fußgänger/-innen müssen auf dem Weg zur Haltestelle zwei Fahrspuren einer Hauptverkehrsstraße überqueren – und umgekehrt.

(Fortsetzung nächste Seite)

Erlebt die Bahnstadt einen neuen Käufertypus?

Bahnstadtbewohner identifizieren sich immer stärker mit ihrem Stadtteil, stehen aber ihren Bauträgern zunehmend kritischer gegenüber. Greifen Immobilien-Käufer heute aktiver in den Bauprozess ein? Eine Beobachtung von Dr. Norbert Rau.

Trotz Urlaubszeit haben sich am 11. August über 70% der Käufer eines Wohnprojektes zu einer Käufergemeinschaft mit einem einzigen Ziel organisiert: Sicherstellen, dass sie das, wofür sie bezahlen, auch tatsächlich bekommen. Sie repräsentieren mehr als 25 Mio € Kaufsumme.

Und es dürften nach der Urlaubszeit noch mehr werden. Obwohl schon bei früheren Bauabschnitten kleinere Käufergruppen gemeinsam einen Gutachter beauftragt haben, ist dies beispiellos und könnte einer Gezeitenwende im Verhältnis zwischen Verkäufern, Bauträgern und Käufern gleichkommen. Die bisher geübte Bauträger-Praxis der lediglich durch Abfragen von Sonderwünschen unterbrochenen Funkstille zwischen Notar- und Übergabetermin scheint hier ein jähes Ende gefunden zu haben. Fachlich versierte Käufer tolerieren nicht mehr, dass sie an der Durchsetzung der zugesagten Qualitätsansprüche gehindert werden, statt dass sie vom Bauträger als zusätzliche Qualitätsinstanz akzeptiert werden. Mit der Behebung von Mängeln, die beim Übergabetermin nur am Sichtbaren festgestellt werden, geben sich viele Käufer nicht mehr zufrieden; sie wollen genau wissen, ob auch hinter der Fassade keine Zeitbomben stecken, und vertrauen den Zusicherungen nicht mehr. Ganz abgesehen davon, dass ein Großteil der im vergangenen Jahr eingezogenen Käufer heute noch auf die komplette Abarbeitung der Mängellisten wartet,

und zwar sowohl bei Gemeinschafts- wie auch Sondereigentum...

Von Verkäufer- und Bauträgerseite wurde das Zustandekommen der Käufergemeinschaft erfolglos erschwert. Aber das im Wohnungsbau praktizierte „Teile und herrsche“, die Behinderung der Kontaktaufnahme unter den Käufern mit Hinweis auf das Datenschutzgesetz funktionieren im Zeitalter von elektronischer Kommunikation, Twitter und Facebook nicht mehr.

Es entwickelt sich da etwas, was man den mündigen, desillusionierten Immobilienkäufer nennen könnte. Eine Käuferin, die irritiert ist, wenn der Bauträger eigenmächtig und stillschweigend wesentliche Teile der Baubeschreibung nicht einhält oder verändert. Ein Käufer, der erkannt zu haben glaubt, dass an der versprochenen, hochwertigen Immobilie, die er für mehrere hunderttausend Euro erwirbt, das Sichtbare hochwertig ist, aber vieles, was unter Putz, Estrich und Dämmung versteckt ist, nur minimalen DIN-Anforderungen genügt. Eine Käuferin, die berechnete Zweifel befallen, ob die Kette von der Planung, über das Management bis zur Umsetzung, eine durchgängig hohe Qualität gewährleistet. Ein Käufer, der glaubt, dass er im Einzelfall schwerwiegende Ausführungsfehler im Rohbau nur durch eine Anzeige beim Bauamt verhindern kann. Und eine Käuferin, der mit Prospekten und Modellen, und mit Architekturskizzen im Kaufvertrag Außenansichten präsentiert werden, von denen die Realität bisweilen in unschöner Weise abweicht.

Dass sich jetzt Käufergemeinschaften bilden, die ihre berechtigten Ansprüche mithilfe von Gutachtern und notfalls mit Gemeinschaftsklagen durchsetzen werden, ist daher nicht verwunderlich und hat auch damit zu tun, dass sie sich ihre Begeisterung für die Bahnstadt nicht durch Bauprobleme nehmen lassen wollen. Es ist anzunehmen, dass dies bei den zukünftigen Bauabschnitten der Bahnstadt die Regel sein wird. Kaufinteressenten werden sich bei denen erkundigen, die bereits gekauft haben.

Es scheint an der Zeit, dass Käufer als Kunden begriffen werden und dass Baufirmen das tun, was andere Industriezweige vor langer Zeit verstanden und umgesetzt haben, nämlich den Kunden als wertvollen Innovations- und Qualitätsinput zu betrachten, kurz: kundenorientiert zu handeln. Den Firmen, denen ein Wechsel ihrer Sichtweise hin zu einer aufrichtigen Einbindung des Vertragspartners gelingt, wird dies nicht schaden, im Gegenteil. Ansätze gibt es. Einige Bauträger haben auf Käuferwunsch eine externe Qualitätssicherung eingeschaltet. Insgesamt aber ist kein Bauträger auf eine moderne Kommunikation mit vernetzten Kunden eingestellt, wie sie in anderen Branchen längst üblich ist.

Ist das Entstehen dieses Käufertypus ein allgemeines, durch modernes Kommunikationsverhalten entstandenes Phänomen oder nur typisch für die Bahnstadt? Während Ersteres bestimmt eine wichtige Rolle spielt, weist die Bahnstadt andererseits einen hohen Anteil an Käufern auf, die es beruflich

In einem zweistufigen Bürgerbeteiligungsverfahren sollen in der ersten Veranstaltung am Dienstag, 10. September 2013, von 18 bis 21 Uhr in der Kantine der Heidelberger Stadtwerke, Kurfürsten-Anlage 42-50, die Rahmenbedingungen für die Planung präsentiert und erörtert werden. Voraussichtlich Anfang 2014 soll in einer zweiten Bürgerveranstaltung die Planung vorgestellt werden.

Bahnstadtchor gründet sich am 17. September

Am 17.09.2013 um 19.30 Uhr findet im Bahnstadttreff LA33 das Gründungstreffen des Rock-Jazz-Pop-Bahnstadtchores statt. Singbegeisterte sind hierzu herzlich eingeladen!

Weltkindertag auf der Neckarwiese am 22. September 2013

Der Weltkindertag wird auf Initiative der UNICEF in mehr als 145 Ländern weltweit begangen, in Heidelberg am 22. September 2013 von 14 bis 18 Uhr. Das große Spiel- und Mitmachfest für die ganze Familie auf der Neckarwiese steht unter dem Motto „Mobilität“ und heißt deshalb „Bewegt Euch!“

Heidelberger Einrichtungen und Vereine haben ein spannendes Programm zusammengestellt. Eine interaktive Mobilitätsrallye führt zu den verschiedenen Angeboten. Veranstalter sind die Stadt Heidelberg zusammen mit „Kulturfenster e.V.“. Offizieller Startschuss ist um 14 Uhr. Ab 17 Uhr gibt es Livemusik der Gruppe „Die vergessenen Turnbeutel“ aus Freiburg.

Impressum:
Bahnstadt info ist eine Mitteilung des Stadtteilvereins der Bahnstadt Heidelberg und erscheint 12 mal jährlich oder öfter.
V.i.S.d.P.: Dr. Norbert Rau, Kurfürstenstr. 1A, 69234 Dielheim, norb@raucon.com

Autorenkürzel:
hr = Dr. Heike Rompelberg
mh = Martin Hellmann
nr = Dr. Norbert Rau

gewohnt sind, kritisch zu prüfen, zu entscheiden, und aktiv zu werden. In der gegründeten Käufergemeinschaft sitzt der Facharbeiter neben dem Ladenbesitzer, die Informatikerin neben der Marketing-Direktorin, der Wirtschafts-Professor neben dem Klinik-Direktor, der Rechtsanwalt neben dem Unternehmensberater. Alles Leute, die Initiative gewohnt sind.

Dass Bahnstadt-Bewohner und -Käufer aktive Personen sind, war schon vor über einem Jahr zu erkennen, als der Stadtteilverein Bahnstadt zur allgemeinen Überraschung gegründet wurde, kaum dass die ersten Bewohner eingezogen waren. Auch dass der Stadtteilverein bei einer Reihe von Themen überaus initiativ wurde und schnell gelernt hat, dass es erforderlich ist, unermüdlich dicke Bretter zu bohren, wenn es darum geht, die Belange von Bewohnern und Käufern zu vertreten, beweist, wie aktiv deren Repräsentanten sind. Davon wird die nächste Bahnstadt Info berichten. (nr)

Breite Mehrheit für Halle02-Konzept

Der Heidelberger Gemeinderat hat am 24. Juli 2013 mit breiter Mehrheit beschlossen, mit den Betreibern der Halle 02 mindestens zehn Jahre zusammenzuarbeiten. Er verlängert hierzu den Mietvertrag um vier, dann weitere sechs Jahre, wenn die Betreiber ein kulturelles Angebot nachweisen, welches dem vom Jugendgemeinderat erstellten Konzept entspricht.

Zur Absicherung der Betreiber wird eine finanzielle Übernahmeverpflichtung der Stadt für Investitionen der Halle02 in die Immobilie vereinbart, für den Fall, dass der Mietvertrag nach vier Jahren nicht verlängert wird. Der geplante Gastronomiebereich soll ebenfalls an die Betreiber der Halle02 vermietet werden, wenn der Gemeinderat dem bis Anfang September 2013 vorzulegenden Betreiberkonzept zustimmt.

Das Angebot der Kunsthalle soll ausgesetzt und im Rahmen des Bürgerbeteiligungskonzeptes für den westlichen Hallenteil wieder aufgegriffen werden. Der Gemeinderat will zudem nach Vorlage eines Konzeptes für den Kulturveranstaltungsbereich über einen Kulturzuschuss an die Betreiber der Halle02 im Rahmen des Doppelhaushaltes 2015/16 entscheiden. (nr)

Die Tierheim-Hunde und die Bahnstadt

Warum bellen die Hunde zu manchen Zeiten - nachts, früh morgens, Sonntagvormittags - ganz besonders laut und lange? Woher kommt das zeitweise extreme Hundegebell? Wie kann man es für die Bahnstadt-Nachbarn erträglicher machen?

Dies wurde Anfang August von unserem Verein mit Stadtvertretern und dem Tierheim erörtert: Die Hunde schlagen immer wieder an, z.B. wenn nachts herrenlose Hunde von der Polizei in die Außenzwinger vor dem Tierheim gebracht werden, wenn Hunde aus den Schrebergärten nachts oder tagsüber anschlagen, oder wenn im benachbarten Schäferhundeverein trainiert wird. Das meiste Gebell kommt aber vom Tierheim.

Erste Maßnahme: Eine Schallschutzwand, die bis spätestens Frühjahr 2014 vor die Hundezwingeranlage 1 gesetzt wird. Hier hoffen alle auf eine „spürbare Verbesserung“. Weitere Maßnahmen, wie die Verlegung der Außenzwinger für die „Fundhunde“ werden überlegt. Tierheim, Bahnstadtverein und Bürgeramt suchen dabei gemeinsam nach weiteren Lösungen, um ein gutes Miteinander von Tierheim mit seinen zu betreuenden Hunden, der Bahnstadt, den Schrebergärten und dem Schäferhundeverein zu finden. (hr)

Brückenschlag: Die Promenade führt bald über die Speyerer Str.

Es war ein schöner lauer Sommerabend am 2. August, an dem sich eine Schaar Schaulustiger - darunter natürlich viele Bahnstädter - versammelte, um dem Schauspiel des „Brückenschlags“ über

die Speyerer Straße beizuwohnen.

Um ca. 22 Uhr war es dann so weit. Das 29 Tonnen schwere und 25 Meter lange Brückenmittelteil der neuen Fußgänger- und Radfahrerbrücke hing an den Seilen des Fahrzeugkrans und schwebte vor dem tiefblauen Abendhimmel zu seinem Bestimmungsort.

Bis zur Freigabe der optisch markanten Pylonbrücke wird es aber noch eine Weile dauern. Wie für den ersten Teil der Bahnstadtpromenade und den Rad- und Fußweg zu beiden Seiten der Brücke auch, ist die Fertigstellung für November 2013 geplant. Man darf gespannt sein. (mh)

KfW zeigt sich kulant bei Tilgungszuschuss

In einem Brief vom 15.07.13 an den Stadtteilverein Bahnstadt hat Oberbürgermeister Dr. Würzner mitgeteilt, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) einer Kulanzregelung zugestimmt hat, nach der alle Antragsteller in der Bahnstadt, die ihre Förderanträge vor dem 1.4.2013 gestellt haben, in den Genuss der KfW Effizienzhaus 40 kommen, d.h. einen höheren Tilgungszuschuss erhalten.

Die Kulanzregelung wurde erforderlich, weil eine Änderung des Ermittlungsverfahrens zur Berechnung des Primärenergiefaktors dazu geführt hat, dass dieser Förderstandard durch das Fernwärmenetz Heidelberg trotz Holz-Heizkraftwerk nicht mehr ganz erreicht wird. Die Investoren in der Bahnstadt haben sich daraufhin bei der KfW für die Interessen ihrer Käufer eingesetzt. (nr)

