



Projekte 2017

Nachhaltigkeit und Wohnen –
Lebensraum für alle

Liebe Leserinnen und Leser,



aktuell bewirtschaftet die GAG Ludwigshafen 12.748 Wohnungen und 247 Gewerbeeinheiten. Sie ist damit das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz mit einem deutlichen Einfluss auf den Ludwigshafener Wohnungsmarkt. Zudem setzt sie durch ihre Aktivitäten Zeichen bei der Stadtentwicklung. Insgesamt besitzt die GAG eine Grundstücksfläche von rund 123 Hektar. Fast die Hälfte davon, rund 60 Hektar, sind reine Grünflächen. Kein Wunder also, dass wir uns nicht nur mit den Gebäuden beschäftigen, sondern auch mit dem, was sie umgibt.

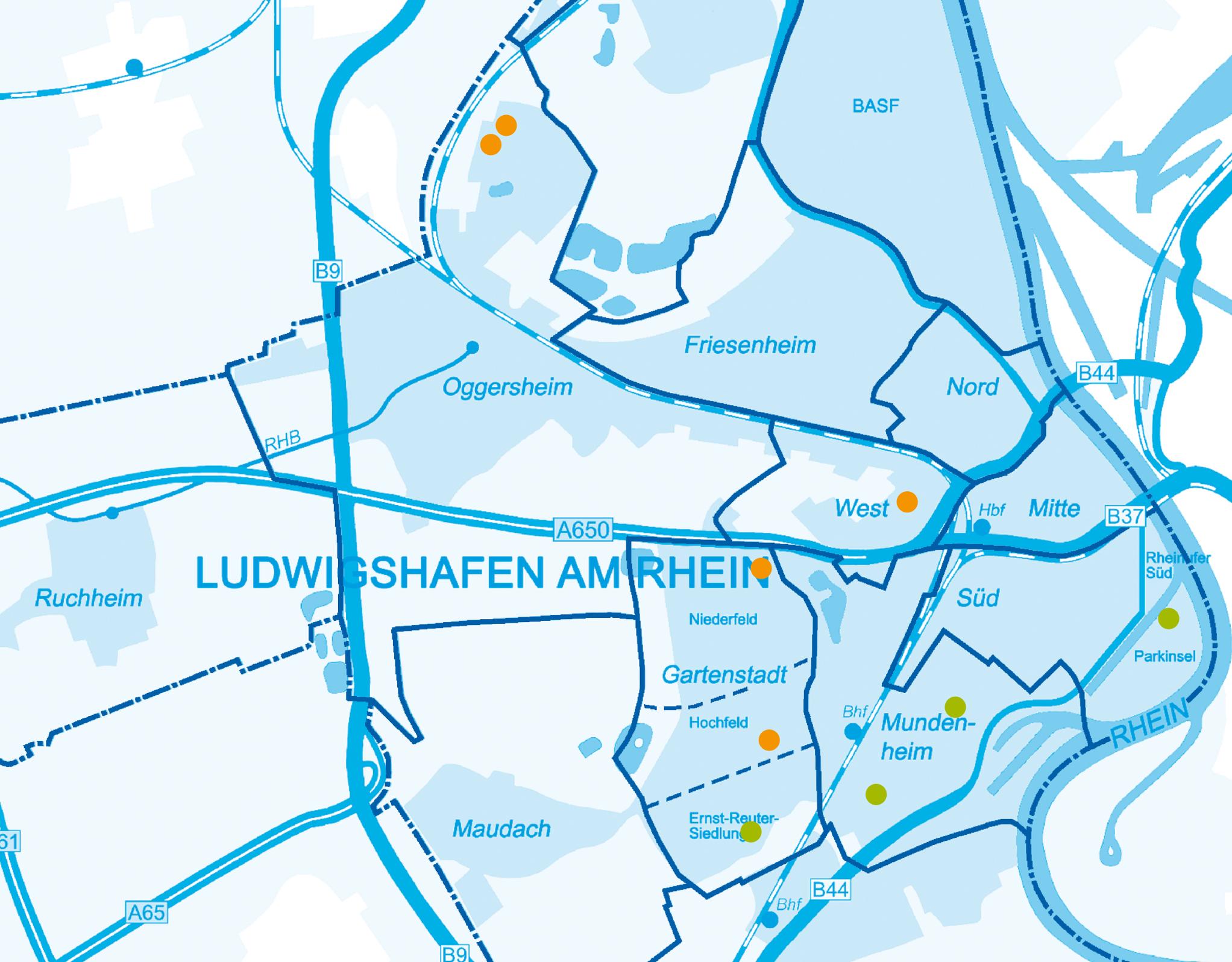
Das Thema Nachhaltigkeit kommt hier ins Spiel, das wir in ganz verschiedenen Bereichen anwenden. Zum Beispiel im Portfoliomanagement. Bei Instandhaltungen und Modernisierungen achtet die GAG darauf, dass ihre Bestandswohnungen nicht nur in Bezug auf die energetische Bilanz zukunftsfähig sind. Durch barriere-reduzierende Maßnahmen passen wir sie dem steigenden Altersdurchschnitt der Gesellschaft an. Der Neubau von Mietwohnungen sorgt für ein ausgewogenes Angebot in allen Preissegmenten. Die Entwicklung von Stadtquartieren, wie dem Rheinufer Süd, prägt nachhaltig die Außenwirkung unseres Standortes. Mit unserem EnGAGement in Sachen Sponsoring setzen wir darüberhinaus Zeichen für eine lebendige Stadtgesellschaft.

Nachhaltig ist aber auch unser Artenschutz am Bau: In Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund (NABU) installieren wir alternative Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter in den Hausfassaden. Ergänzend wandeln wir reine Rasenflächen in Randbereichen zu Blühwiesen für Insekten um. Unser Ziel bei allen Aktivitäten: Wir wollen ein zukunftsfähiges Zuhause für alle bieten.

Eine Übersicht über das, was wir im Jahr 2017 geschafft haben, finden Sie in dieser Projektbroschüre. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG, die durch ihren Einsatz zum Gelingen der Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst
Ihr


Wolfgang van Vliet, Vorstand



LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

BASF

Friesenheim

Oggersheim

Nord

West

Hbf

Mitte

Ruchheim

Süd

Rheinufer Süd

Niederfeld

Gartenstadt

Parkinsel

Hochfeld

Bhf

Mundenheim

Maudach

Ernst-Reuter-Siedlung

Bhf

RHEIN

B9

B44

B37

A650

B31

A65

B44

B9

1 Modernisierung

Melm

Am Weidenschlag 39–41,
Karl-Kreuter-Straße 54–56 6

Melm

Am Weidenschlag 9 8

Gartenstadt/Niederfeld

Karlsbader Straße 29–37 10

Gartenstadt/Hochfeld

Leistadter Straße 26–34
und Grüner Hof 27 12

West

Bruno-Körner-Straße 4–8, 9–17,
Burgundenstraße 35–37,
Hermann-Hofmann-Straße 1–7 14

2 Mitdenken für die nächste Generation 16

3 Neubau

Gartenstadt

Ostpreußenstraße 16–28 18

Mundenheim

Ebernburgstraße 11a und 11b 20

Mundenheim

Mundenheimer Straße 51 22

Süd

Abschluss Parkinsel 24

4 Ausblick 2018

Wie wollen wir wohnen? 26

STIMMIGES FARBKONZEPT UND SCHÖNE MIETERGÄRTEN

Melm | Am Weidenschlag 39–41 und Karl-Kreuter-Straße 54–56

Die Modernisierung in der Melm geht weiter: In unmittelbarer Nachbarschaft der beiden Punkthäuser, die im letzten Jahr fertiggestellt wurden, befinden sich die vierstöckigen Gebäude. Mit warmen Rot- und Orangetönen wurden die acht Häuser nicht nur optisch aufgewertet. Neben den energetischen Maßnahmen heben auch die neu angelegten Mietergärten den Wohlfühlfaktor für die Bewohner.



Baujahr	1960
Anzahl der Wohnungen	32 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	2-Spänner, 3 ZKB mit 67,64 bis 85,41 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Juli 2017 bis Juli 2018
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	neue Fenster, WDVS, Dämmung im Dachzwischenraum und Umbau der Heizungsanlage auf Zweirohrsystem
barrierereduzierende Maßnahmen	Hauszugang barrierefrei (bis zur Haustür)
Brandschutzmaßnahmen	gem. Forderungen d. Brandschutzsachverständigen, Schottungen aller Leitungen im Gebäude
zusätzliche Maßnahmen Gebäude	neue Vorstellbalkone, neue Hauseingangsüberdachung mit Briefkastenanlage, neue Haustüren, Austausch von Trink- u. Schmutzwasserleitungen, Austausch Elektro-Verteiler
Maßnahmen Außenbereich	Neuanlage bzw. Wiederherstellung der Zuwegungen, Mietergärten für EG-Wohnungen, neuer Müllplatz
geschätzte Gesamtkosten	2,9 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dirk Fuchs (Projekt- und Bauleitung GAG), Regine Relle (Ausschreibung und Vergabe GAG), Sven Berger (Planung GAG)



FÜR VÖGEL, FLEDERMÄUSE UND ENERGIESPARFÜCHSE

Melm | Am Weidenschlag 9

Aus Pilotprojekten haben wir gelernt: zum Beispiel, dass sich Ersatznistkästen für Gebäudebrüter wie Haussperling, Fledermaus und Mauersegler ohne Probleme in die neue Fassade der Punkthäuser einbauen lassen. So schaffen wir neuen Lebensraum. Und damit auch unsere Mieter etwas davon haben, verbessern wir durch Dämmung und Umstellung der Heizungsanlage gleichzeitig die Energiebilanz.



Baujahr	1966
Anzahl der Wohnungen	44 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	18 x 3 ZKB, 26 x 2 ZKB
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	April 2017 bis August 2018
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Wärmedämmverbund-System 16 cm stark, Erneuerung sämtlicher Fenster, Umrüstung der Heizung auf Zweirohrsystem, Umstellung der Gas-Durchlauferhitzer auf Elektro
barrierereduzierende Maßnahmen	barrierefreier Zugang bis zum Aufzug
Brandschutzmaßnahmen	neue Brandschutztüren im Kellergeschoss, Abschottung der Versorgungsleitungen in den Geschossen, neue Feuerwehrezufahrt
zusätzliche Maßnahmen Gebäude	Anbau großzügiger Balkone mit variabler Wetterschutzverglasung, Artenschutz am Bau: Einbau von Ersatzniststätten für Haussperlinge, Fledermäuse und Mauersegler in die Fassade
Maßnahmen Außenbereich	barrierefreie Pflasterung der Hauszuwege, Neuanlage der Feuerwehrezufahrt, Rasenflächen und Bepflanzung
geschätzte Gesamtkosten	3,3 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Sven Berger (Projektleitung GAG), Uwe Marquart (Bauleitung GAG), Karlheinz Willumeit (Ausschreibung und Vergabe GAG), Anja Jahnke (Planung GAG)



KLARE STRUKTUREN, FRISCHE FARBEN UND TOLLE BALKONE

Gartenstadt/Niederfeld | Karlsbader Straße 29-37

Der zweite Bauabschnitt der umfangreichen Modernisierungsarbeiten im nördlichen Niederfeld ist abgeschlossen. Die klaren Strukturen, frischen Farben und großzügigen Balkone haben das gesamte Erscheinungsbild der Straßenzüge verändert. Weg mit den grauen Fassaden und rein mit dem Licht heißt das Motto, das nicht nur Mietergesichter strahlen lässt.



Baujahr	1968
Anzahl der Wohnungen	60 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	12 x 2 ZKB mit 65 m ² , 26 x 4 ZKB mit 68–76 m ² , 22 x 5 ZKB mit 77–89 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Mai 2017 bis Februar 2018
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Dämmung der Fassade und letzten Geschosdecke
barrierereduzierende Maßnahmen	Haus 31: Fahrstuhl bis ins EG, stufenloser Zugang in alle Gebäude
Brandschutzmaßnahmen	stockwerkweise horizontalen Brandschutz nachgebessert
zusätzliche Maßnahmen Gebäude	neue großzügige Balkone
Maßnahmen Außenbereich	neue Zuwegungen an die Hauseingänge, neue Fahrrad- und Müllhäuser, neue Feuerwehraufstellflächen, Spielgerät für Kinder, Neugestaltung Mietergärten
geschätzte Gesamtkosten	4,8 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Ricardo Trelles-Sticken (Projektleitung GAG), Ricardo Trelles-Sticken und Dominik Beckmann (Bauleitung GAG), Dominik Beckmann (Ausschreibung und Vergabe GAG), Julia Witter (Planung GAG)

DENKMALSCHUTZ FÄNGT IM KLEINEN AN

Gartenstadt/Hochfeld | Leistadter Straße 26–34 und Grüner Hof 27

Die sechs Häuser im Zentrum der Gartenstadt gehören zur sogenannten Reichsheimstättensiedlung. Hier wurde 1920 im wahrsten Sinne des Wortes die GAG geboren. Umso wichtiger ist es, diesen historischen Moment auch in der Bausubstanz zu erhalten. Mit Fingerspitzengefühl und Rücksicht auf das Detail kam mit der neuen Farbe auch frischer Wind in die alten Mauern.



Baujahr	1919–22
Anzahl der Wohnungen	30 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	ausschließlich 2 ZKB
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	2016/2017
zusätzliche Maßnahmen Gebäude	das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz, Erneuerung der Klappläden nach historischem Vorbild
geschätzte Gesamtkosten	500.000 Euro
Projektverantwortliche	Alexandra Hofmann

WAS FARBE SO ALLES VERÄNDERN KANN

West | Bruno-Körner-Straße 4-8, 9-17, Burgundenstraße 35-37, Hermann-Hofmann-Straße 1-7

Insgesamt vierzehn Häuser in der Valentin-Bauer-Siedlung hat die GAG mit einem frischen Farbkonzept versehen. Dazu kamen neue Hauseingangsbereiche, neue Dächer und Fahrradständer. „Alles sieht jetzt freundlicher aus. Wir erkennen unsere kleine Siedlung fast nicht wieder“, sagen die Bewohner. 27 nagelneue Mietwohnungen kommen jetzt noch in der Brunhildenstraße dazu.



Baujahr	1956
Anzahl der Wohnungen	147 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	4 x 1 ZKB, 52 x 2 ZKB, 75 x 3 ZKB, 16 x 4 ZKB
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	2016/2017
Maßnahmen Gebäude	Anstrich der Fassade, Erneuerung des Daches und der Eingangsbereiche mit Türen und Briefkästen
Maßnahmen Außenbereich	Pflasterung der Hauszugänge und Anlage neuer Fahrradbügel
geschätzte Gesamtkosten	1,48 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Hans-Jürgen Lenz und Thorsten Winstel



Unsere Verantwortung



Unsere Verantwortung | Mitdenken für die nächste Generation

Nachhaltigkeit und Wohnen, passt das zusammen? Ein sorgsamer Umgang mit den natürlichen Rohstoffen und Energiequellen unseres Erdballs ist das Gebot unserer Zeit. Was in früheren Jahrhunderten über lange Zeiträume verwertet oder verbraucht wurde und teilweise auch Zeit hatte, zu regenerieren und neu zu entstehen, wird in unseren hochentwickelten Gesellschaften und Volkswirtschaften heute in wesentlich kürzerer Zeit verbraucht. Doch Nachhaltigkeit beziehen wir nicht nur auf die natürlichen Ressourcen.

Nachhaltiges Wirtschaften heißt für uns, dass wir durch verschiedene Maßnahmen nicht nur unseren Bestand, sondern auch unseren Standort stärken. Die GAG wurde im Jahr 1920 mit dem Ziel gegründet, bezahlbaren Wohnraum für alle Bürger zu bieten. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Auch das Verhältnis der Anteilseigner ist seit der Gründung gleich geblieben: die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit 66 Prozent der Anteile, die Wohnungsbaugesellschaft der BASF mit 30 Prozent der Anteile und verschiedene Firmen und Banken mit den restlichen vier Prozent der Anteile. Was wir durch unser Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum und durch Verkäufe an Gewinnen erzielen, reinvestieren wir soweit wie möglich wieder in die Stadt.

Das erhöht die Attraktivität von Ludwigshafen nicht nur als Arbeitsstätte, sondern auch als Wohnort und Lebensmittelpunkt. Es ist uns wichtig, unseren Wurzeln treu zu bleiben und gleichzeitig nach vorne zu schauen, als modernes Dienstleistungsunternehmen in allen Fragen rund um die Immobilie.

Neubau

KOSTENGÜNSTIGES BAUEN FÜR MODERNE WOHNUNGEN

Gartenstadt | Ostpreußenstraße 16–28

Der erste Bauabschnitt in der Ostpreußenstraße ist fertig. Die Wohnungen im niedrigen Preissegment bezogen. Niedriges Preissegment? Aber mit Qualität: viel Licht, viel Grün und ansprechende Farben, dazu noch eine deutliche Barrierereduzierung. So sieht moderner Sozialwohnungsbau aus. Der Rückbau der Blöcke aus den 50er-Jahren hat sich gelohnt. Und es geht weiter, der zweite Bauabschnitt ist bereits in der Umsetzung.



Baujahr	Neubau, 2017
Anzahl der Wohnungen	56
Wohnungsgemeinde	2 bis 4 ZKB zwischen 50 und 90 m ²
Start der Mietverträge	1. Juli 2017
Kaltmiete	5,35 €/m ²
geschätzte Gesamtkosten	10 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Erkan Coban (Projekt- und Bauleitung GAG), Diringer und Scheidel (Planung extern), Anja Jahnke (Planung GAG), Michael Ribic (Ausschreibung und Vergabe GAG)



KOSTENGÜNSTIGES BAUEN GLEICH ZWEIMAL IN DER STADT

Mundenheim | Ebernburgstraße 11a und 11b

Neben der Ostpreußenstraße in der Gartenstadt entstand zeitgleich auch in Mundenheim ein Projekt unter dem Thema „kostengünstiges Bauen – niedrige Mieten“. Dank der Förderung des Landes Rheinland-Pfalz können die Mieten auch hier zu einem Anfangspreis von 5,35 €/m² angeboten werden. Das ist richtungsweisend auch in Bezug auf die Technik: Immerhin ist hier die erste Pelletheizung der GAG installiert.



Baujahr	Neubau, 2017
Anzahl der Wohnungen	22
Wohnungsmenge	2 bis 4 ZKB zwischen 60 und 95 m ²
Start der Mietverträge	1. Juli 2017
Kaltmiete	5,35 €/m ²
geschätzte Gesamtkosten	3,46 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dirk Fuchs (Projekt- und Bauleitung GAG), Diringen und Scheidel (Planung extern), Julia Witter (Planung GAG), Walter Krämer (Ausschreibung und Vergabe GAG)

Neubau

JEDE MENGE RAUM FÜR BARRIEREFREIHEIT

Mundenheim | Mundenheimer Straße 51

Der nüchterne Abschluss einer Baulücke kann so viel Wohnqualität in einen Straßenzug bringen. Der Neubau in Mundenheim überzeugt mit architektonischen Besonderheiten, wie dem Laubengang auf der Hofseite, großzügigen Wohnungszuschnitten und durchgängig bodengleichen Duschenwannen. Unser Beitrag zum Wohnungsangebot im mittleren bis gehobenen Preissegment kann sich sehen lassen.



Baujahr	Neubau, 2017
Anzahl der Wohnungen	18
Wohnungsgemeinde	7 x 2 ZKB mit 71–79 m ² , 9 x 3 ZKB mit 93–101 m ² , 2 x 4 ZKB 120–124 m ²
Start der Mietverträge	1. Dezember 2017
Kaltmiete	9,10 €/m ²
geschätzte Gesamtkosten	4,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Uwe Schellenberger (Projektleitung und Planung GAG), Uwe Markquart (Bauleitung GAG), Walter Krämer (Ausschreibung und Vergabe GAG), Architekturbüro Seepe und Hund (externe Planung)

ABSCHLUSS VERMARK- TUNG PARKINSEL

Süd | Parkinsel

Mit dem Baustart des ersten Twinhauses an der Uferkante des Luitpoldhafens ging die Vermarktung des Baugeländes auf der Parkinsel in die letzte Runde. Mit dem Ankauf des ehemaligen Industriegeländes zwischen mittlerer Dreh- und Schneckennudelbrücke vor 15 Jahren setzte die GAG deutliche Zeichen in Sachen Stadtentwicklung, die sich am Rheinufer Süd fortsetzen.



Anzahl der neuen Einfamilienhäuser im Baugebiet	über 60
Gesamtfläche des Baugebietes	4,2 Hektar
Chronologie:	
Erwerb der Grundstücke	2002
Architektenmesse „Wohnen am Wasser“ (Parkinsel)	2004
Architekturwettbewerb Schwanthalerplatz	2004
Verkaufsstart Bauplätze	2006
Baubeginn erstes Einfamilienhaus und Baustart Bellazzo	2006
Baustart der ersten Häuser an der Uferkante	2016
Projektverantwortliche	Sonja Müller-Zaman (GAG-Fachbereichsleitung Immobilien)



Ausblick 2018

Wie wollen wir wohnen?

Die Aufsichtsratsvorsitzende der GAG und Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck hat es angekündigt: In den nächsten Jahren sollen viele neue Wohnungen für Ludwigshafen gebaut werden. Die GAG hat sich bereits auf den Weg gemacht. Neben der Quantität stehen aber auch verschiedene Wohnkonzepte für ganz unterschiedliche Bedürfnisse auf dem Plan. So ist das Thema Barrierereduzierung auch für Familien interessant und WGs gibt's nicht nur für Studenten.



IM BAU:

Christian-Weiß-Siedlung	Anzahl der Wohnungen	86 plus 1 Senioren-WG (GAG), 78 (inwoca)
	anfängliche Nettokaltmiete pro m²	7,80 €/m ² (Senioren-WG), 8,20 €/m ² (Bauteil 2), 9,50 €/m ² (Bauteil 5)
	Fertigstellung	Juli 2018
Ostpreußenstraße 2–14, zweiter Bauabschnitt	Anzahl der Wohnungen	56 zwischen 47 und 90 m ²
	Barrierefreiheit	5 rollstuhlgerechte Einheiten
	anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,00–7,50 €/m ²
	Fertigstellung	2018/2019 (in 2 Bauabschnitte unterteilt)
Brunhildenstraße 10	Anzahl der Wohnungen	22 zwischen 50 und 88 m ²
	Barrierefreiheit	3 rollstuhlgerechte Einheiten
	anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,00 €/m ²
	Fertigstellung	Anfang 2019

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Wittelsbachstraße 32
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
Fax: 0621 5604-110
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de

Stand August 2018