



Projekte 2018
Die neue GAG – Von Kundenbindung
bis modernem Wohnraum

Liebe Leserinnen und Leser,



das zentrale Ereignis im Geschäftsjahr 2018 war der Rückzug in das umgebaute und intensivmodernisierte Geschäftsgebäude. Nach einer zweieinhalbjährigen Bauphase zogen alle ausquartierten Mitarbeiter wieder in ihr Stammhaus zurück. Mit neuer Aufteilung, helleren Räumen und mehr Platz im Eingangsbereich wurde viel für eine freundlichere Atmosphäre im Kundenbereich und für bessere Arbeitsplätze getan.

Im Jahr 2015, als die ersten Umbauarbeiten begannen, bestand die GAG-Zentrale aus einem Altbau von 1930, einem „Neubau“ aus den 70er-Jahren und Büros in benachbarten Wohngebäuden in der Hans-Sachs- und Wittelsbachstraße, die alle miteinander verbunden waren. Ursprünglich war nur ein partieller Um- und Ausbau geplant. Im Zuge der fortschreitenden Baumaßnahmen stellte sich jedoch heraus, dass vor allem die Statik und der Brandschutz verbessert werden mussten.

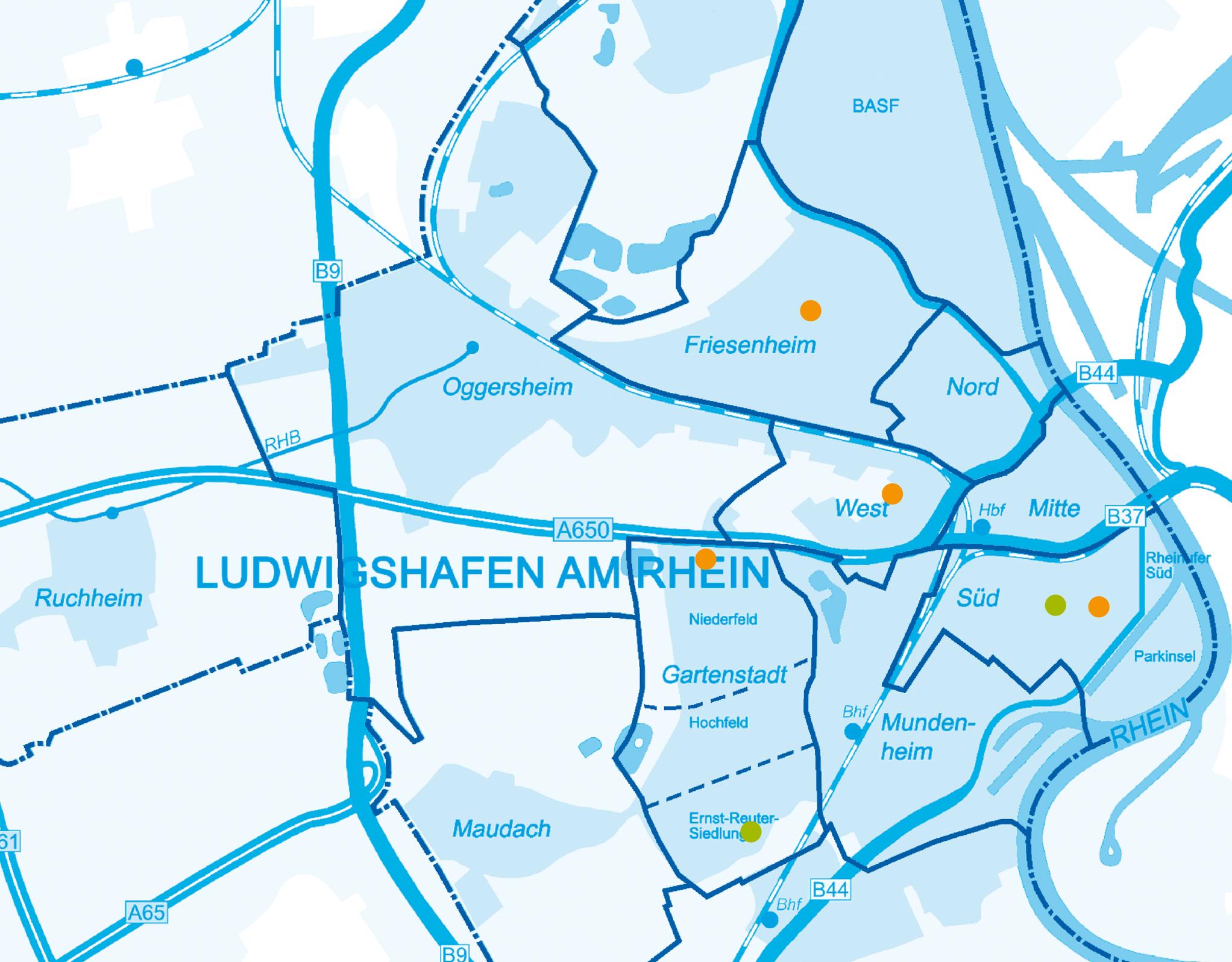
Jetzt haben wir ein energetisch top modernisiertes Geschäftsgebäude mit neuer Haustechnik, einem durchgängigen Sicherheitskonzept und verbesserter Barrierefreiheit. Außerdem einen Eingangsbereich, der nicht nur unsere Kunden schnell an die richtige Stelle leitet, sondern auch Raum für moderne Informationsplattformen und Ausstellungsfläche bietet.

Neben diesem Fokus auf die Neugestaltung des GAG-Gebäudes haben wir unsere Kernaufgabe weiterverfolgt: die stetige Verbesserung des Wohnungsangebotes in Ludwigshafen. Die Modernisierungen im Bestand wurden ebenso fortgeführt wie das umfangreiche Neubauprogramm.

Eine Übersicht über das, was wir im Jahr 2018 erreicht haben, finden Sie in dieser Broschüre. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren Einsatz zum Gelingen der Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst
Ihr

Wolfgang van Vliet, Vorstand



LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

BASF

B9

Friesenheim

Oggersheim

Nord

B44

RHB

West

Hbf

Mitte

B37

Ruchheim

Rheinufer Süd

Süd

Parkinsel

Niederfeld

Gartenstadt

Hochfeld

Bhf

Mundenheim

RHEIN

Maudach

Ernst-Reuter-Siedlung

B44

Bhf

B31

A65

B9

1 Modernisierung

Gartenstadt/Niederfeld Karlsbader Straße 23–27	6
Friesenheim/Finkennest Kuckucksweg 1+3, Drosselweg 2+4, Finkenweg 11–16	8
West/Valentin-Bauer-Siedlung Bruno-Körner-Straße 3–7, Burgundenstraße 31+33	10
Süd Mundenheimer Straße 182	12

2 Die neue GAG 16

3 Neubau

Süd Christian-Weiß-Siedlung	18
Gartenstadt/ Ernst-Reuter-Siedlung Ostpreußenstraße 2–8	20

4 Ausblick 2019 22

Wohnen für alle

Modernisierung

FARBENWECHSEL FÜR EIN GANZES QUARTIER

Gartenstadt/Niederfeld | Karlsbader Straße 23–27

Durch den alten Baumbestand ist es hier ruhig und angenehm, trotz unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn nach Bad Dürkheim. Jetzt haben auch die Häuser des dritten Bauabschnittes ihr Schattendasein hinter sich gelassen und zeigen sich in selbstbewusstem Gelb und Grün.



Baujahr	1968
Anzahl der Wohnungen	28 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	20 x 4 ZKB mit 68–80 m ² , 8 x 3 ZKB mit 66–72 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Mai 2018 bis Februar 2019
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	16 cm Wärmedämmverbundsystem an Fassade und Dämmung der letzten Geschosdecke
barrierereduzierende Maßnahmen	Stufenloser Zugang in alle Gebäude
Brandschutzmaßnahmen	horizontaler Brandschutz nachgebessert
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	großzügige Anstellbalkone
Maßnahmen Außenbereich	neue Zuwege an die Hauseingänge, Fahrrad- und Müllhäuser, neue Feuerwehraufstellflächen
geschätzte Gesamtkosten	2,85 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)

SCHÖNE BAUSUBSTANZ IN KUSCHELIGEN KLEINEN EINHEITEN

Friesenheim/Finkennest | Kuckucksweg 1+3, Drosselweg 2+4, Finkenweg 11-16

Auch der zweite Bauabschnitt im zentralen Finkennest hält, was der erste versprochen hat. Viel Liebe zum historischen Detail, energetische Verbesserung der Gebäudehülle und -technik und ein Gesamtkonzept für die Außenanlagen, das sind Punkte, die das Quartier aus den Gründungsjahren der GAG heute zu einem modernen und beliebten Wohnviertel machen.



Baujahr	1925–26 und 1951–55
Anzahl der Wohnungen	42 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	2 ZKB und 3 ZKB mit 62–89 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	2018/2019
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	Fassaden Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster mit Dreifachverglasung, Anschluss Fernwärme, Erneuerung Dachdeckung mit Dämmung
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten Gebäude	Gebäude stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, bauliche Qualitäten der Fassaden sollen aber erhalten bleiben, teilweise Änderung der Wohnungszuschnitte, Vergrößerung der Bäder, Anbau von Balkonen
Maßnahmen Außenbereich	Maßnahmen im Außenbereich erfolgen 2019/ 2020, gemäß Gesamtkonzept „Außenanlagen Finkennest“
geschätzte Gesamtkosten	3,8 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Julia Witter (Projektleitung und Planung GAG), Veit Stroh und Thorsten Winstel (Bauleitung GAG), Michael Ribic (Ausschreibung und Vergabe GAG), Dagmar Wolpert (Außenanlagen GAG)

GRAUE MAUS WIRD ZU SELBSTBEWUSSTEM QUARTIER

West/Valentin-Bauer-Siedlung | Bruno-Körner-Straße 3-7, Burgundenstraße 31+33

Seit 2002 ist die GAG dran an dem Stadtteil zwischen Hauptfriedhof und Valentin-Bauer-Straße. Nicht nur die Gebäude, auch die Außenanlagen stehen dabei im Fokus. Bald ist es geschafft: Mehr und mehr Fassaden zeigen sich in ansprechenden Farben und das Ganze läuft ohne Mieterhöhung für die Bewohner.



Baujahr	ab 1956
Anzahl der Wohnungen	65 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	4 x 1 ZKB, 43 x 2 ZKB, 18 x 3 ZKB mit 40–54 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	2018
Maßnahmen Gebäude	Anstrich Fassade, Erneuerung des Daches, Eingangsbereiche (Türen + Briefkästen)
Maßnahmen Außenbereich	Pflasterung der Hauszugänge und Anlage neuer Fahrradbügel
geschätzte Gesamtkosten	540.000 Euro
Projektverantwortliche	Thorsten Winstel und Hans-Jürgen Lenz



EIN BESONDERER KRAFTAKT, DER SICH GELOHNT HAT

Süd | Mundenheimer Straße 182

Umzug mit 1.200 Kubikmeter Büroausstattung, 2.000 laufende Meter Aktenmaterial,
3.775 Umzugskartons, 138.000 reine Handwerkerstunden beauftragt,
1.145 Tonnen Abbruchmasse abtransportiert, 350 Heizkörper ausgetauscht, 316 Türen erneuert,
über 100 neue Fensterelemente eingebaut.



Baujahr	Altbestand von 1930 mit Anbau aus den 70er-Jahren
neue Bürofläche	1.000 m ² mehr
Modernisierungszeitraum ohne Vorplatz	2015 bis 2018
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems und Austausch der Fenster, neue Heiz- und Kühlanlage
zusätzliche Maßnahmen Gebäude	Herstellung eines durchgängigen Sicherheitskonzeptes (Gebäudeüberwachung, Zugangskontrollen), Ertüchtigung des Brandschutzes, Beseitigung der statischen Mängel und der problematischen Altlasten, Einrichtung zeitgemäßer Büroarbeitsplätze, komplette Erneuerung der Hauselektronik und EDV-Vernetzung, Einrichtung eines modernen Servicezentrums mit Kundenleitsystem und einem integrierten Wartebereich, Herstellung von rund 1.000 m ² zusätzlicher Büroflächen durch Aufstockung, Umnutzung von angrenzender Wohnfläche und Erdgeschossfläche
barrierereduzierende Maßnahmen	Einbau eines zusätzlichen Treppenhauses mit Aufzug und Verlängerung des bestehenden Aufzugs um eine Etage, Umbau der Toiletten
geschätzte Gesamtkosten	12,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Architekturbüro Humpert & Kösel-Humpert (Planung), Dr. Ketterer Ingenieurgesellschaft mbH (Statik), Recai Adigüzel (Projektleitung GAG), Walter Krämer, Karlheinz Willumeit und Michael Ribic (Ausschreibung und Vergabe GAG), Ricardo Trelles-Sticken (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Planung Außenanlagen GAG)







GAG

18.06.2018 Auswertung der Umfrage 2018 (2018)

19.06.2018 Betriebsratliche Gesamtsitzung

20.06.2018 Handeln als Sponsor

GAG

Was verbinden Sie mit "Hier bin ich daheim"? // menti.com
Code: 23 10 86

Die neue GAG





Die neue GAG | Kundenbindung 4.0

Wie sieht Kundenbindung für ein Immobilienunternehmen im digitalen Zeitalter aus? Und welches sind die Themen, die uns zukünftig rund um das Wohnen beschäftigen werden? Die GAG ist seit ihrer Gründung der zentrale Partner der Stadt bei der Entwicklung von modernem Wohnraum und so soll das auch bleiben. Mit der umfangreichen Modernisierung unseres Geschäftsgebäudes und der Einrichtung des Servicezentrums mit zentralem Leitsystem haben wir die Voraussetzungen dafür geschaffen, neue Wege in der Arbeit mit unseren Kunden zu gehen. Jetzt kann die Koordination der Besucheranliegen und die Weiterleitung in die entsprechenden Abteilungen schneller und zielgerichteter gesteuert werden.

Der Relaunch unserer Homepage bietet eine breitaufgestellte Plattform im World Wide Web. Wohnungs- und Tauschanträge können jetzt ganz bequem von zu Hause aus bearbeitet werden. Als Pendant zu unserem Kundenmagazin finden sich hier alle Infos und noch mehr rund um das Wohnen bei uns online.

An der Medienwand im hinteren Wartebereich des Servicezentrums informieren wir zeitnah über unsere Veranstaltungen. Wer noch näher dran sein möchte, folgt uns auf Facebook oder Instagram. Neue Kommunikationskanäle und -techniken begleiten uns aber nicht nur auf dem Weg in die digitale Zukunft der Kundenbindung, sondern auch bei der Suche nach Fachkräften. Viele unserer Mitarbeiter sind mittlerweile über LinkedIn und Xing vernetzt und tauschen sich über die Unternehmensgrenzen hinweg aus. Außerdem schneiden wir sehr gut ab im Bewertungsportal für Arbeitgeber kununu.com. Wo die Reise noch hingeht, sehen wir beim Digitaltag 2019.

Neubau

A photograph of a modern, curved white residential building with a central courtyard. The building has multiple floors with windows and balconies. The courtyard is a circular green space with a paved walkway. A street with parked cars is visible to the right. The sky is blue with some clouds.

EINE ODE AN DIE BAUGESCHICHTE

Süd | Christian-Weiß-Siedlung

Bei der Neuplanung der Christian-Weiß-Siedlung hatten wir eine gewisse Verpflichtung. Die städtebaulichen Spuren und architektonische Bezüge zum historischen Vorbild sollten aufgenommen und in eine aktuelle Formensprache und zeitgemäße Wohnungsgrundrisse umgesetzt werden. Aber das neue Quartier, das im September offiziell eingeweiht wurde, kann noch mehr. Mit der Installation eines Car-Sharing- und Mietfahrrad-Standortes und der Einrichtung einer Senioren-WG öffnet es sich der Zukunft des Wohnens.



genaue Adressen	BT 2: Kurfürstenstraße 54+56, Saarlandstraße 126 a+b, BT 5: Sebastian-Bach-Straße 1+3 (GAG)
Baujahr	Neubau, 2016–2018
Anzahl der Wohnungen	85 plus 1 Senioren-WG, 78 (inwoca)
Wohnungsgemeinde	34 x 2 ZKB mit 55–68 m ² , 36 x 3 ZKB mit 74–92m ² , 15 x 4 ZKB mit 111–130 m ² plus 1 Senioren-WG
Start der Mietverträge	BT 2 zum 01.08.18, BT 5 zum 01.09.19
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	7,80 € (Senioren-WG), 8,20 € (BT 2), 9,50 € (BT 5)
geschätzte Gesamtkosten	23 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Heberger GmbH und Implenia (Generalübernehmer), BT 2: Architekturbüro AGP/Architrav und BT 5 Architekturbüro Seepe und Hund (Planung), Sonja Müller-Zaman (Projektentwicklung GAG), Recai Adigüzel (Projektleitung GAG), Walter Krämer und Michael Ribic (Ausschreibung und Vergabe GAG), Wolfgang Müller, Veit Stroh und Thorsten Winstel (Bauleitung GAG)

Neubau

GUT WOHNEN IM GRÜNEN FÜR WENIG GELD

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung | Ostpreußenstraße 2–8

Mit den Pilotprojekten in der Ebernburgstraße und dem ersten Bauabschnitt hier in der Ostpreußenstraße hat die GAG gezeigt, dass es möglich ist, öffentlich geförderten Wohnraum zu bauen, der qualitativ hochwertig ist und sich perfekt in das gewachsene Wohngebiet einfügt. Mit dem ersten Teil des zweiten Bauabschnittes geht es jetzt weiter.



Baujahr	2018
Anzahl der Wohnungen	32
Wohnungsgemeinde	14 x 2 ZKB, 11 x 3 ZKB, 7 x 4 ZKB
Start der Mietverträge	1. November 2018
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,00 €
geschätzte Gesamtkosten	1. Teil: 5,7 Millionen Euro / Gesamt: 9,7 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Weisenburger GmbH (Generalübernehmer), Thorsten Winstel (Projekt- und Bauleitung GAG), Anja Jahnke (Planung GAG), Michael Ribic (Ausschreibung und Vergabe GAG)

A photograph of a woman with short brown hair, wearing a white t-shirt, leaning on a balcony railing. She is smiling and looking towards the camera. A large, colorful beach umbrella with segments in yellow, blue, red, and green is open behind her. The balcony has a metal railing and a bright orange privacy screen. In the background, there is a modern apartment building with white walls and orange accents on the balconies. The sky is blue with some clouds, and green trees are visible on the right side.

Ausblick 2019

Wohnen für alle

Was erfolgreich gestartet wurde, bekommt jetzt Charakter. Das Neubauprogramm ist längst der Anfangsphase mit Pilotprojekten entwachsen. Wir wollen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten schaffen. Deshalb entwickeln wir Projekte in allen Preissegmenten, in der Stadtmitte wie am Stadtrand. Der massive Mangel an Bauland bringt auch Themen wie Rückbau und Nachverdichtung in die Planung ein, die steigenden Baupreise machen ein Umdenken notwendig.



IM BAU:

Brunhildenstraße 10	Fertigstellung 1. April 2019, 27 Wohnungen
Ostpreußenstraße 10 bis 14	Fertigstellung 1. Februar 2020, 24 Wohnungen
Ligustergang	Spatenstich am 7. Juni 2019, Fertigstellung voraussichtlich im Sommer 2021, 74 Wohnungen
Bismarckstraße 70 bis 74	Start Rückbau im August 2019, Spatenstich im Januar 2020, 22 Wohnungen
Hochfeldstraße	Spatenstich am 18. Oktober 2019, 40 Wohnungen
Deichstraße 50 bis 52	Spatenstich am 22. Oktober 2019, 18 Wohnungen
Bauecke Heinig-/Benckiserstraße	Spatenstich am 31. Oktober 2019, 20 Wohnungen

GAG Ludwigshafen

Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
Fax: 0621 5604-110
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de



Stand August 2019