

RHEINUFER SÜD | LUDWIGSHAFEN



RSE – Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH (Hrsg.)
Ludwigshafen am Rhein 2019

RHEINUFER SÜD – LUDWIGSHAFEN

Auf zu neuen Ufern – Vom Wandel einer Industriebrache zum Stadtquartier am Fluss

© 2019 RSE – Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH

Alle Rechte vorbehalten

Idee: Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH, GAG Ludwigshafen,
Stadt Ludwigshafen
Text und Recherche: Petra Huber, Expedition Text
Redaktionelle Begleitung: Walter Schiestel, RSE und Rainer Stäb, GAG
Konzeption und Gestaltung: Heike Vetter, Ideenextrakte
Satz und Produktion: Heike Vetter, Ideenextrakte
Druck: NINO Druck, Neustadt/Wstr.
Printed in Germany

ISBN 978-3-00-063908-1

RHEINUFER SÜD | LUDWIGSHAFEN

AUF ZU NEUEN UFERN – VOM WANDEL EINER INDUSTRIEBRACHE ZUM STADTQUARTIER AM FLUSS



INHALT

RHEINUFER SÜD – STATT EINES VORWORTS	4
ORT DER SEHNSUCHT – WASSER	6
INSPIRATIONEN – STÄDTE AM FLUSS	8
AUF ZUM RHEIN – GROSSE FLÄCHEN IN BESTER LAGE	10
LEUCHTTURMPROJEKTE AM RHEINUFER SÜD	12
LOS GEHT'S – EINE INDUSTRIEBRACHE ERWACHT ZU NEUEM LEBEN	16
DAS MASS DER DINGE – MODERNE FORMENSPRACHE	18
BAUHAUS IN LUDWIGSHAFEN – EIN KURZER DISKURS	20
VERMARKTUNG ODER: DIE ERFOLGREICHE WIEDERENTDECKUNG DES RHEINS	22
DER TANZ WIRD ERÖFFNET: SPATENSTICH MIT BAGGERBALLETT	24
DIE STRUKTUR DER BAUFELDER	26
→ BAUFELD 1	28
→ BAUFELD 2	32
→ BAUFELD 3	33
→ BAUFELD 4	34
→ BAUFELD 5	36
→ BAUFELD 6	37
→ BAUFELD 7	39
→ NÖRDLICHES ENTREE	40
→ PARKINSEL	42
VIEL GRÜN DIREKT AM RHEIN	44
CHRONOLOGIE	46
RHEINUFER SÜD – EINE ERFOLGSGESCHICHTE	50
QUELLEN/BILDNACHWEISE	52

DAS RHEINUFER SÜD UND DER STADTBAUPROZESS IN LUDWIGSHAFEN

Ein Vorwort in Form eines Interviews mit Klaus Dillinger (Beigeordneter der Stadt Ludwigshafen), Ernst Merkel (ehem. Vorstand GAG Ludwigshafen und Geschäftsführer RSE), Sonja Müller-Zaman (Bereichsleiterin Projektentwicklung und Immobilien, GAG Ludwigshafen), Walter Schiestel (Planung und Vermarktung, RSE), Wolfgang van Vliet (Vorstand GAG Ludwigshafen und Geschäftsführer RSE)

Urbanisierung, Wettbewerb der Städte – lagen diese Schlagworte schon in der Luft, als die ersten Planungen für das frühere Halberg-Gelände begannen?

Ernst Merkel: Ja, in jedem Fall. Und deshalb wussten wir auch, welchen Schatz wir da hatten. Was wir am Anfang leisten mussten, war jedoch viel Überzeugungsarbeit. Denn das, was wir sahen, konnten oder wollten andere nicht sehen. Für die war und blieb Ludwigshafen eine Chemie- und Arbeiterstadt.

Sonja Müller-Zaman: Gut war daher, dass viele der Projektbeteiligten aus Ludwigshafen kommen und diese Stadt mit ihren Ecken und Kanten mögen. Ich bin hier aufgewachsen und habe erlebt, wie sehr sich die Stadt seit meiner Kindheit verändert hat. Warum sollte also ein neues Stadtquartier – auch ein hochwertiges – nicht funktionieren?



Ernst Merkel
RSE Ludwigshafen, Geschäftsführer
GAG Ludwigshafen, Vorstand
2010–2017



Wolfgang van Vliet
RSE Ludwigshafen, Geschäftsführer
GAG Ludwigshafen, Vorstand



Klaus Dillinger
Baudezernent der Stadt
Ludwigshafen

Was bringt das Rheinufer Süd den Menschen in Ludwigshafen?

Klaus Dillinger: Früher gab es in Ludwigshafen entlang des Rheins nur riesige Industrieflächen. Mit dem Rheinufer Süd hat sich das geändert: Der Süden Ludwigshafens ist an den Rhein gerückt. Und auch die Innenstadt ist immer besser mit dem Fluss verbunden. Am Wasser sitzen und dem Fließen des Rheins zusehen – das ist wichtig für das Lebensgefühl unserer Stadt.

Wolfgang van Vliet: Inzwischen können alle Ludwigshafener über die Schneckenudelbrücke bis in den Stadtpark auf der Parkinsel spazieren. Auch diese Anbindung einer großen Grün- und Erholungsfläche bis zur Innenstadt ist ein Meilenstein für die Stadt. Und wer den Hafen liebt, kann demnächst entlang der neuen Hafenpromenade spazieren. Das ist urbane Lebensqualität, von der alle profitieren.



Sonja Müller-Zaman

Sonja Müller-Zaman
GAG Ludwigshafen, Bereichsleitung
Projektentwicklung und Immobilien



Walter Schiestel

Walter Schiestel
RSE Ludwigshafen – Planung und
Vermarktung

War die Strategie, auf eine hochwertige Bebauung zu setzen, die richtige?

Sonja Müller-Zaman: Wir wollten von Anfang an das Profil der Stadt schärfen und zugleich ihren Charakter bewahren. Durch den gemeinsam mit Investoren erarbeiteten Gestaltungskanon ist es gelungen, eine Brücke zur Ludwigshafener Baukultur zu schlagen, die Stadt nach vorn zu bringen und das Selbstbewusstsein der Stadtgesellschaft zu stärken.

Walter Schiestel: Wir haben beobachtet, dass Investoren und Käufer die Chancen des neuen Stadtquartiers sehr schnell verstanden und begeistert aufgriffen. Ja, die Planungen waren aufwendig und eine richtige Vermarktungsstrategie musste gefunden werden. Doch als wir das hatten, ging der Verkauf sowohl der Grundstücke als auch später der Wohnimmobilien

reibungslos über die Bühne – vor allem, als am Beispiel des ersten Baufeldes sichtbar war, wohin die Reise geht ...

Ludwigshafen ist ja bekannt durch seine vielen Siedlungen. Ist das Rheinufer Süd eine moderne Form dieser Idee, Wohnraum zu schaffen?

Wolfgang van Vliet: Der Siedlungsbau ist typisch für Ludwigshafen als Industriestadt, gehört in seiner klassischen Form jedoch der Vergangenheit an. Heute beobachten wir sehr heterogene Zuwanderungsbewegungen. Ludwigshafen ist eine Schwarmstadt und es ist unsere Aufgabe als städtisches Immobilienunternehmen, Wohnraum in allen Preissegmenten anzubieten. Die Aktivitäten der GAG in Ludwigshafen gehen weit über das Rheinufer Süd hinaus.

Ernst Merkel: Ja, der neue Stadtteil hat eindeutig den Industriecharakter der Stadt nach hinten rücken lassen. Und noch etwas ist passiert: Die für die Entwicklung und Vermarktung des Quartiers entwickelten Strukturen haben sich bewährt. Es bietet sich also an, darauf auch bei anderen Projekten zurückzugreifen.

Klaus Dillinger: Das stimmt – und Ludwigshafen wird sich auch an anderen Stellen verändern. Die Einwohnerzahlen steigen und wir haben die Aufgabe, das Wachstum sowohl quantitativ als auch qualitativ zu steuern. Das Rheinufer Süd ist ein Premium-Quartier, aber nur ein Teil des komplexen Stadtumbauprozesses, der uns in den nächsten Jahrzehnten weiter beschäftigen wird.

Der Mut, ein neues Stadtquartier direkt am Rhein zu realisieren, hat sich ausgezahlt. Wir freuen uns und sind stolz darauf, diesen für Ludwigshafen wichtigen Prozess begleitet zu haben.

ORT DER SEHNSUCHT

Wasser – ob Meer, See oder Fluss – ist ein Sehnsuchtsort, vielfach besungen und bedichtet. Freddy Quinn besingt den Seemann, dessen Heimat das Meer ist. Heinrich Heine lässt ein Fräulein am Meer seufzen. Und der Rhein inspiriert den Romantiker Clemens Brentano zur Geschichte der Loreley.

Nicht nur der Mensch, auch Wirtschaft und Handel lieben das Wasser. Zum Beispiel die Flüsse – von je her Verkehrsachsen, an denen sich Menschen ansiedeln. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts entsteht durch die Industrialisierung eine neue Dynamik: Immer mehr Unternehmen siedeln sich in der Nähe von Häfen an, der Handel über die Wasserstraßen und die Meere floriert.

Ein gutes Jahrhundert dauerte diese Phase der Prosperität, bis sich in vielen Industrieländern der Wandel von der industriellen zur Dienstleistungsgesellschaft abzeichnet. Bereits in den 1970er-Jahren werden Produktionsstätten geschlossen oder ins Ausland verlagert. Industriebrachen am Wasser entstehen – und Städte wie New York, Rotterdam und London erkennen die Potenziale, die in den nun freiwerdenden stadtnahen Industriegebieten schlummern. Das Wasser als Anziehungspunkt für die urbane Weiterentwicklung – diese Idee kommt auch in Deutschland an. Zum Beispiel in Hamburg. Oder in Duisburg. Oder in Frankfurt. Und in Ludwigshafen am Rhein.



INSPIRATIONEN

Hamburgs HafenCity

Nach dem Bau neuer Containerterminals nimmt die Bedeutung der innenstadtnahen Hafenflächen ab, mehr und mehr Backsteingebäude stehen in den 1970er-Jahren leer – ideal gelegen für einen neuen Stadtteil. Impulsgeber für dieses Projekt ist Egbert Kossak, Baudirektor der Hansestadt. Er treibt das Projekt Hafen-City voran und macht durch Publikationen das Thema „Wohnen am Wasser“ in Deutschland populär. Seit 2008 bilden Speicherstadt und das Projektareal HafenCity gemeinsam den neuen Stadtteil HafenCity, der wegen der spektakulären Elbphilharmonie heute in aller Munde ist.

Frankfurter Westhafen

Anfang der 1990er-Jahre entdeckt auch Frankfurt sein früheres Hafengelände neu. Der ehemalige Binnenhafen am rechten Mainufer entwickelt sich in den Folgejahren zu einem modernen Stadtquartier mit Wohnungen, Büros, Ladengeschäften und Gastronomie. Als einziges historisches Gebäude bleibt das denkmalgeschützte Druckwasserwerk erhalten. Das ehemalige Hafenbecken dient heute als Jachthafen. Optisches Highlight des Quartiers ist der Westhafen Tower, ein kreisrundes Bürohochhaus mit rautenförmig gemusterter Fassade – von den Frankfurtern liebevoll „Geripptes“ genannt.





Duisburg: Ab in die Kurve

Die Fans des MSV Duisburg haben in ihrer Fankurve zwar nicht oft etwas zu lachen, aber dafür läuft es endlich mit The Curve – letztes großes Bauprojekt im Duisburger Innenhafen, der sich in den letzten 25 Jahren zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsgebiet mausert. Der ambitionierte Masterplan kommt vom Büro Sir Norman Foster aus London, heute sind die alten Speichergebäude saniert und durch Neubauten ergänzt. Der Duisburger Innenhafen ist ein hochwertiges Stadtquartier, das das frühere Schimansky-Image der Stadt selbstbewusst konterkariert.

RHEINKILOMETER 424

Ludwigshafens Schatz am Rhein

Ein Schatz im Rhein oder am Rhein? In der Oper von Richard Wagner liegt das Gold in der Tiefe des Flusses. In Ludwigshafen hingegen liegt der Schatz am Rhein. Eine große industrielle Konversionsfläche, die zunächst gar nicht so aussieht, als ließe sich hier Gold schürfen für die Stadtentwicklung.

Doch einige mutige Menschen lassen sich inspirieren – von den anderen Städten, die das Wasser als Ort der Sehnsucht entdeckt haben und brachliegende Areale am Wasser einer neuen Nutzung zuführen.

AUF ZUM RHEIN!

Große Flächen in bester Lage – Raum für Ideen

In Ludwigshafen trifft der Strukturwandel zuerst die große Getreidemühle an der Konrad-Adenauer-Brücke, die 1985 schließt. Drei Jahre später muss die Halberger Hütte, die Gießerei der Unternehmensgruppe Halberg, aufgeben. Die Auslastung der Hafenanlagen des Luitpoldhafens sinkt, außerdem verlegen die Verkehrsbetriebe ihren Betriebshof in einen anderen Stadtteil. Die Entscheider der Stadt erkennen das Potenzial dieser industriellen Konversionsflächen mit ihrer hervorragenden Lage am Rhein und nahe der Innenstadt.

1988 findet das erste Expertenkolloquium „Entwicklungsbereich Rheinufer Süd – Perspektiven und Chancen einer Industriestadt“ mit Experten aus Städtebau, Wirtschaft und Verwaltung statt.

Im Oktober 1990 erwirbt die Stadt Ludwigshafen die Industriebrache der Halberger Hütte und sichert sich damit die Planungshoheit über das Gebiet. Das Grundstück ist gekauft wie gesehen, die Kosten für den Rückbau liegen somit bei der Stadt Ludwigshafen, ebenso die aufwendige Bodensanierung, die aufgrund späterer Gutachten unumgänglich ist. Dennoch beginnen die Rahmenplanungen – und werden 1997 noch einmal modifiziert. Denn in diesem Jahr beschließt Halberg, den östlichen Teil des Werkes aufzugeben, sodass sich die Stadt weitere Flächen sichern kann. Dadurch ist es möglich, den bestehenden Stadtteil Süd mit dem Rheinufer zu verbinden.



Die ersten Gespräche und Entscheidungen über das künftige Rheinufer Süd habe ich als Bürger und politisch aktiver Mensch sehr bewusst verfolgt. Auch wenn ich damals noch im Ministerium für Wirtschaft und Verkehr in Mainz tätig war, wusste ich, dass ein Stadtquartier in so exponierter Lage am Rhein unserer Stadtentwicklung neue Impulse geben würde.

Ernst Merkel (Baudezernent der Stadt Ludwigshafen 2000–2010)



→ Akteure

Um das Projekt voranzutreiben, gründet sich eine dezernatsübergreifende Arbeitsgemeinschaft, zunächst unter Leitung von Oberbürgermeister Dr. Werner Ludwig, später unter der des Bau- und Wirtschaftsdezernenten. Die Vermarktung liegt zu Beginn bei der 1991 gegründeten W.E.G. (WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein).

Speziell für die Vermarktung der Grundstücke im Entwicklungsgebiet „Rheinufer Süd“ und am Luitpoldhafen in Ludwigshafen gründen die Stadt Ludwigshafen und die GAG Ludwigshafen, Immobilienunternehmen der Stadt, Ende 2002 die RSE (Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH). Die Gesellschaft verantwortet ab 2003 den Verkauf der Grundstücke. Die GAG Ludwigshafen wiederum beteiligt sich vor allem in der Anschubphase aktiv an der Umsetzung der Baumaßnahmen am Rheinufer Süd.

Das neue Stadtquartier und seine Zutaten

Man nehme:

- eine reizvolle Lage am Fluss
- fußläufige Zugänge zum Uferbereich
- unverstellte Blicke auf das Wasser
- ein gehobenes Infrastrukturangebot
- exzellente Verkehrsanbindungen
- hochwertige Architektur ...

... und schmecke alles mit einer Prise Kultur und Wissenschaft ab.

Das Basis-Konzept für das neue Stadtquartier Rheinufer Süd ist schon früh zusammengestellt. Es soll den Strukturwandel von der klassischen Industriestadt zur modernen Dienstleistungsstadt symbolisieren und das Image Ludwigshafens verbessern.

Zentrale Elemente des Konzepts sind eine hochwertige Bebauung und die Ansiedlung von Unternehmen vor allem aus dem Dienstleistungs- und Technologiebereich. Eine Förderung kommt vom Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Dimension des Projektes ist allen Beteiligten klar. So räumt der damalige Oberbürgermeister Dr. Werner Ludwig 1989 bei einem Expertenkolloquium ein: „Die hochgesteckte Zielsetzung und die Dimensionen der Veränderungen sind in vielerlei Hinsicht komplizierter als das, was bisher von uns schon realisiert wurde.“ (Quelle: *Informationen zur Stadtentwicklung Ludwigshafen 8/89. Entwicklungsbereich Rheinufer-Süd. Dokumentation des Kolloquiums vom 20.04.1989, S. 6*)

Mut für neue Wege

Die Vorgespräche mit Verantwortlichen aus Städten mit ähnlichen Projekten hinterlassen Spuren: Bei den Planungen suchen die Beteiligten den Blick über den Tellerrand. Im Oktober 1989 beginnt das städtebauliche Gutachterverfahren mit drei renommierten Planungsbüros.

Im Dezember 1990 definiert der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Maßnahmen zur Entwicklung der Infrastruktur, die im Anschluss Schritt für Schritt umgesetzt werden. Dazu gehört unter anderem der Bau eines Dienstleistungs- und Gewerbebezentrums zwischen Berliner Straße und Halbergstraße mit vielfältigen Nutzungen (Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Kultur, Freizeit). Außerdem wird die Baustruktur für die Wohnbebauung konkreter definiert:

„Auf dem Gelände der Halbergerhütte und der VBL (Verkehrsbetriebe Ludwigshafen, Anm. der Red.) soll hinter einer Dienstleistungs- und Gewerbezone entlang der Lagerhausstraße eine hochwertige Wohnbebauung entstehen. Die Baustruktur des Stadtteils Süd (Blockrandbebauung) ist aufzunehmen.“ (Quelle: Bau- und Grundstücksausschuss, Sitzung am 5.12.1990)

Die Verkehrsführung in dem neuen Stadtquartier ist ein wichtiger Punkt, an dem sich die Fraktionen im Ludwigshafener Stadtrat reiben. Die Mitglieder des Stadtrates reden sich die Köpfe heiß: Was soll mit der Rheinuferstraße passieren? Tunnel- oder Straße, wenn Letzteres: zurückverlegen und wenn ja, wie weit? Der Schlusspunkt wird nach einem Workshop mit potenziellen Investoren gesetzt. Diese schätzen die Vermarktungschancen der für Wohnen vorgesehenen Flächen bei einer deutlich in Richtung Westen zurückverlegten Verkehrserschließungsachse höher ein als bei anderen Lösungen.

LEUCHTTURMPROJEKTE AM RHEINUFER SÜD

Was macht ein Gebäude zu einem Leuchtturmprojekt? Die Architektur? Die Funktionalität? Die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung?

Die im Folgenden beschriebenen Gebäude sind für das Gelingen des Stadtquartiers Rheinufer Süd wichtige Signalgeber. Sie stehen – wie der Regional- und S-Bahnhof – exemplarisch für eine gute verkehrstechnische Anbindung. Oder – wie das Walzmühl-Zentrum und das Straßenbahndepot – für Einkaufs- und Freizeitangebote. Oder – wie das Bloch-Zentrum und das Museum im Ostasieninstitut – für kulturelles Leben. Oder – wie das Lusanum – für eine moderne medizinische Infrastruktur.

Von Anfang an gehören diese Projekte zu dem Gesamtkonzept des Rheinufers Süd. Durch sie gelingt es, dem Quartier schon vorab ein positives Image zu geben und so Investoren und Nutzer zu überzeugen. Auch wenn einige Projekte die in sie gesetzten Erwartungen bisher nicht erfüllen konnten – die meisten davon sind heute aus dem Stadtbild Ludwigshafens nicht mehr wegzu-denken.



Ostasieninstitut

Am schnellsten am Start ist das Ostasieninstitut (OAI), das als Teil der Hochschule Ludwigshafen seit 1988 besteht. 1996 beginnen die Bauarbeiten am Rhein, bereits 1997 ziehen Verwaltung, Dozenten und Studierende an den Rhein. Die Baukosten tragen die Stadt Ludwigshafen und das Land Rheinland-Pfalz.

Das Gebäude ruht auf Stützen, die bei hohem Rheinpegel dem Hochwasserschutz dienen. Die Gebäudeform erinnert an einen Schiffskörper, der Eingang ist mit einer stilisierten Reling versehen. Teil des OAI ist ein kleines Museum mit Objekten aus China, Japan und Indonesien.





Großprojekt Walzmühle

Mit der Schließung der Walzmühle beginnt die Diskussion über die Zukunft des Gebäudes mit der markanten Jugendstilfassade. Gebäude und Areal wechseln mehrfach den Besitzer, die alte Ladehalle ist zeitweise beliebter Veranstaltungsort für Techno-partys. 1995 beginnt der Rückbau der Gebäude, nur das große Gebäude am Rhein mit seinem markanten Turm bleibt davon verschont. Es wird saniert und für Büroeinheiten umstrukturiert.

1997 startet das Großprojekt Walzmühle, ein Einkaufszentrum mit Großkino, das im November 1999 eröffnet wird und das heutige Rheinufer Süd in Richtung Norden begrenzt.



Ernst-Bloch-Zentrum

1998 beschließt der Stadtrat Ludwigshafens, das Direktorengebäude an der Walzmühle zu kaufen und für die Nutzung durch das Ernst-Bloch-Zentrum umzubauen. Die Vorbereitungen und Planungen hierfür hatten bereits 1994 begonnen.

Die historische Fassade bleibt erhalten, nur Fenster und Türen werden erneuert. Im Gebäudeinneren überrascht das rekonstruierte Arbeitszimmer von Ernst Bloch, das sich unter einer begehbaren Glasplatte befindet.

Die Eröffnung des Ernst-Bloch-Zentrums findet im November 2000 statt, seither ist es Ausstellungsort, Kulturinstitut und Wissenschaftsinstitut in einem.

LEUCHTTURMPROJEKTE AM RHEINUFER SÜD



Bahnhof Ludwigshafen Mitte

Parallel beginnt direkt hinter dem Areal der Walzmühle der Bau eines neuen S-Bahnhofs, der 2003 mit dem Start des S-Bahnnetzes in Betrieb genommen wird und an dem neben den S-Bahnen auch Regionalzüge halten. Der Bahnhof mit seinen verschiedenen Zugängen ist eine der Verbindungen des neuen Stadtquartiers mit der Innenstadt.

Das Bahnhofsgebäude ist mit seiner dreibogigen Glasüberdachung ein architektonischer Blickfang und knüpft an die frühere Funktion von Bahnhöfen als repräsentativer Eingang zur Stadt an.



Straßenbahndepot

Länger im Ungewissen bleibt die Zukunft des früheren Straßenbahndepots, das das Rheinufer Süd nach Süden abschließt. Der Gebäudekomplex aus dem Jahr 1910 steht nach dem Bau eines neuen Straßenbahndepots in Rheingönheim seit Mitte der 1990er-Jahre leer. Ab 1997 wird das Gebäude von Künstlern und für Kulturveranstaltungen zwischengenutzt und verfällt zusehends.

Erst 2012 bewegt sich etwas: Die Oggersheimer Unternehmerin Birgit Stärk kauft das denkmalgeschützte Straßenbahndepot und baut Hallen und Verwaltungsgebäude ab 2014 zu einem hochwertigen Gewerbe- und Wohnkomplex um.





Lusanum

Nach dem Spatenstich für die Wohnbebauung in 2006 beginnen die Planungen für ein Gesundheitszentrum für Fachärzte, Therapeuten und gesundheitlich ausgerichtete Geschäfte mit kurzen Wegen für Kunden und Patienten. Für die Finanzierung schließen sich viele der Praxisinhaber zu einer GmbH zusammen.

Spatenstich ist im April 2009, Ende 2010 ziehen die ersten Praxen in das an eine überdimensionierte Niere erinnernde, barrierefreie Gebäude ein. Das in kräftiger Himbeerfarbe gestrichene Lusanum ist bis heute ein Blickfang und – mit einem Einzugsgebiet, das weit über Ludwigshafen hinausgeht – eines der größten, privaten Gesundheitszentren Deutschlands.



Info-Center Rheinkultur

Um Bürger und Kaufinteressenten kontinuierlich über das Rheinufer Süd zu informieren, entsteht 2008 direkt an der Rheinpromenade das Info-Center Rheinkultur. Neben einem stattlichen Modell, an dem sich der Fortgang der Bebauungen nachvollziehen lässt, gibt es durch die Panoramafenster einen grandiosen Blick über den Rhein.

Gezielt platzierte Veranstaltungen, Fachvorträge und Ausstellungen sowie Tafeln über realisierte Projekte tun ihr Übriges, um das neue Stadtquartier überzeugend zu vermarkten.

LOS GEHT'S

Eine Industriebrache erwacht zu neuem Leben

Nach der Ausweisung der Flächen als förmliches Sanierungsgebiet findet 1988 ein öffentliches Kolloquium mit Experten und renommierten Planungsbüros statt. Es folgt ein zweistufiges Gutachterverfahren mit drei Planungsbüros, in dessen Anschluss das beauftragte Gutachterbüro von Professor Zlonicky und Partner (Düsseldorf) den städtebaulichen Rahmenplan ausarbeitet. Dieser wird im Oktober 1991 vom Stadtrat beschlossen – und im Mai 1997 vom gleichen Büro überarbeitet, als klar ist, dass Halberg weitere Flächen aufgibt und diese in die Planungen einbezogen werden können.

Im März 1998 verabschiedet der Stadtrat die überarbeitete Fassung des Rahmenplans. Dieser ist die „Roadmap“ für die Bebauung und unterstützt die Stadt Ludwigshafen dabei, das neue Stadtquartier mit einer einheitlichen städtebaulichen Linie zu realisieren.

Altlastensanierung

Vor dem Beginn der Bebauung sind auf dem Gelände der früheren Gießerei der Rückbau der Bebauung sowie eine umfangreiche Altlastensanierung erforderlich. 1995 ist der Rückbau der oberirdischen Gebäude abgeschlossen. 95 Prozent der Gebäudesubstanz und 99 Prozent der Stahlschrottmassen lassen sich aufbereiten und wiederverwerten.



» Anfangs wurden wir für die Idee belächelt, in Ludwigshafen hochwertigen Wohnraum zu schaffen und hierfür Investoren und Interessenten zu gewinnen. Das Baufeld 1, dessen Bebauung wir mit den beteiligten Investoren sehr intensiv geplant haben, sollte das Aushängeschild werden.

Walter Schiestel (RSE Ludwigshafen – Planung und Vermarktung)

- ← 1998: Industrieflair am Rheinufer Süd
- ↗ 1988: einer der ersten Bebauungspläne für Rheinufer Süd
- ↓ 1985: Industriefläche von der Konrad-Adenauer-Brücke bis zur Wittelsbachstraße. Gleisanlagen führen am Rheinufer entlang
- 1998: Containerterminal am Luitpoldhafen



Die Sanierung der Böden ist aufwendiger als beim Kauf der Grundstücke abzusehen war: Die Erde ist mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen kontaminiert, da die Gießerei Altsande und Abluftschlämme in den Boden eingebracht hat. 340.000 Tonnen Gießereialtsande werden ausgehoben, in eine Deponie in Speyer gebracht und dort eingebaut. Weitere 2.600 Tonnen Abluftschlämme kommen in eine Sonderabfalldéponie. Die bei den Aushubarbeiten zutage geförderten Fundamente und Unterflurbauwerke – insgesamt 52.000 Tonnen Material – werden recycelt und wiederverwertet.

Die Gesamtkosten aller beschriebenen Maßnahmen belaufen sich auf mehr als 21 Millionen DM und sind von der Stadt Ludwigshafen zu tragen. (Quelle: *Zivile Konversion in Ludwigshafen am Rhein. Altlastensanierung Halberger-Hütte-Gelände. Interkommunale Kooperation der Städte Ludwigshafen und Speyer*)

Gesucht: Mutige Investoren mit Weitblick

Am 21. Januar 1999 findet der erste von drei Investorenworkshops statt, an dem mehr als 60 Vertreter aus Politik und Verwaltung sowie Projektentwickler, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen, Planungsbüros und die örtlichen Kreditinstitute teilnehmen. Die Lösungsansätze der Workshop-Teilnehmer für die Verkehrsführung der neuen Rheinuferstraße fließen in eine alternative Planung des Straßenverlaufs ein. Dieser verringert die Verkehrsbelastung im Quartier durch Durchgangsverkehr und schafft zugleich großzügige Flächen für Wohnquartiere in der Nähe des Rheins. Nach zwei weiteren Investorenworkshops werden die Kriterien der Bebauung sowie die Vertragsstrukturen verhandelt.

Speziell für das Bau Feld 1 werden Qualitätskriterien für die Bebauung festgelegt. Diese betreffen Baustruktur, Höhenentwicklung, Gebäudetypologie, Kubatur, Baufluchten und Gebäudestellung. Darüber hinaus gibt es Regelungen für die Erschließung, den ruhenden Verkehr, die Freiflächen, die Gestaltstruktur und zahlreiche die Architektur betreffende Punkte, die mit Abschluss des Kaufvertrages für die Investoren verbindlich sind. Eventuelle Abweichungen sind – auch das ist Teil der Vereinbarung – mit der RSE abzustimmen.

DAS MASS DER DINGE



KLARE LINIEN – ÄSTHETISCHE FUNKTIONALITÄT

Moderne Formensprache à la Bauhaus

Die Architektur am Rheinufer Süd greift die Formensprache des Bauhauses bewusst auf. Die Qualitätskriterien der Gesamtplanung, auf die die Investoren sich verpflichten, sehen eine vielfältige, moderne und urbane Architektur vor, durchaus individuell und an Berührungspunkten der Einzelprojekte so aufeinander abgestimmt, dass ein harmonisches Ganzes entsteht.

Die Investoren sind gehalten, die Vorgaben bezüglich Fassadengestaltung, Dächern, Geschosshöhen sowie der Freiraumgestaltung zu respektieren. Zunächst sind diese nur für Baufeld 1 vorgesehen, doch dieses Baufeld, an dem die GAG maßgeblich mitbeteiligt ist, übernimmt die maßstabbildende Vorbildfunktion für den Gesamtbereich Rheinufer Süd.

Von Walter Gropius ist die Idee des flexiblen Bauens übernommen: keine festgelegten Grundrisse, sondern – wie von Hannes Meyer (dem zweiten Direktor des Bauhauses) postuliert – eine große Freiheit, die Flächen ganz nach den eigenen Bedürfnissen durch Zwischenwände zu gestalten: Die Wohnungen sollen flexibel einteilbar sein, die Wohnidee entfernt sich von der Einheitswohnung und bietet im Inneren der ähnlich aussehenden Häuser Wohnungen für die unterschiedlichsten Wohnformen und -bedarfe.

Auch sollen gemischte Architekturen innerhalb des vorbestimmten Rahmens der Quartiere realisiert werden – die Harmonie stellt sich durch vorgegebene Höhen und die Gebäudetypologien ein: Die Bauten umfassen Stadthäuser, Stadtvillen und größere Komplexe. Auf diese Weise wird die Individualität gewahrt und der harmonische Gesamteindruck respektiert. Flachdächer markieren auf gleicher

Höhe die Abschlüsse; die Fassadengestaltung ist durch geschlossene und flexible Kuben einheitlich und doch abwechslungsreich gestaltet. Die großzügigen Fensterflächen verbinden Innen und Außen und widerspiegeln den Anspruch, den Mies van der Rohe formulierte: „*Architektur ist eine Sprache mit der Disziplin einer Grammatik. Man kann Sprache im Alltag als Prosa benutzen und wenn man sehr gut ist, kann man ein Dichter sein.*“ (Quelle: <https://www.stadtsatz.de/zitat-mies-van-der-rohe-moderne-architektur/>)

Die Prinzipien der Bauhaus-Architektur

- Die Formensprache: Die Architektur des Bauhauses spricht eine schlichte, klare Formensprache: Es sind meistens kubische Formen (Würfel), manchmal aber auch Rundbauten. In Ludwigshafen lassen sich viele Elemente finden: beispielsweise der Bogen, den die Ebert-Siedlung am Eingang des Ebertparks beschreibt.
- Das Flachdach bildet eines der charakteristischen Elemente der Bauhaus-Architektur und wurde oft als Dachterrasse genutzt.
- Glas, Stahl und der rechte Winkel: Ganze Fensterbänder oder auch -wände durchsetzen oft die recht strenge Architektur aus Stahl und Stahlbeton. Der rechte Winkel bestimmt die Grundform der Kuben, die auch versetzt angebracht werden können; die Bögen oder Rundbauten sind bewusst gesetzte Kontraste.
- Farbe wird genügsam und präzise eingesetzt. Besonders häufig fanden die Primärfarben Rot, Gelb, Blau sowie Schwarz und Weiß Verwendung. Farbe kam dabei nicht etwa nur als dekoratives Element zum Einsatz, ganze Räume wurden farbig gestaltet und in den Einzelementen aufeinander abgestimmt.

BAUHAUS IN LUDWIGSHAFEN

Ein kurzer Diskurs

Die Bauhaus-Bewegung gab es als Schule nur vierzehn Jahre lang, von 1919 bis zu ihrem Verbot 1933. Ihre außergewöhnlichen Ideen und Bauten – zum Beispiel in Dessau, Berlin und Hamburg – hatten jedoch eine große Strahlkraft und beeinflussen bis heute die Architektur, auch in Ludwigshafen. Einige der erhaltenen Siedlungen und Einzelgebäude sind vom Bauhaus-Stil geprägt.

In der Weimarer Zeit verlangte die Wohnungsfrage schnelle Antwort – stärker noch als heute, da zunehmend die Menschen vom Land in die Städte drängten. Besonders Ludwigshafen als junge Industriestadt wuchs rasant: von 90 Einwohnern im Jahr 1843 auf über 90.000 im Jahr 1919; 1933 waren es bereits 107.000 Einwohner und 1945 167.000 (*Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Ludwigshafen_am_Rhein*). Die zunächst erbauten „Siedlungshäuser“ waren schnell keine Alternative mehr, um die vielen Menschen zu beherbergen. Also musste in „Massenarchitektur“ gedacht werden – und es entstanden einige vorbildliche, an der Bauhaus-Architektur orientierte Siedlungen.

Geradezu ein Paradebeispiel des Bauhaus-Stils ist die zwischen 1927 und 1929 erbaute Friedrich-Ebert-Siedlung. Die Siedlung ist ein hervorragendes Beispiel der ästhetischen Harmonie, die durch Gleichförmigkeit und sie unterbrechende Kontraste





← Friedrich-Ebert-Siedlung,
Ludwigshafen-Friesenheim
↖ Westendsiedlung, Ludwigshafen-West
↓ Shell-Haus, Ludwigshafen-Süd

entsteht: rund und rechteckig, flach und hoch, geschlossen und offen. Das macht den Reiz dieser Wohnanlage bis heute aus. Die Anlage war nicht nur ästhetisch ein Novum, sondern sie verfügte über eine zentrale Waschküche und Zentralheizung. Auch hatten die Bewohner Gartenflächen zum Anbau von Obst und Gemüse zur Verfügung. So vereinte die Siedlung die Bauhaus-Ansprüche an Funktionalität und Form beispielhaft.

Ein weiteres Beispiel ist die 1929/30 errichtete Westendsiedlung. Diese Siedlung war für einkommensschwächere Schichten gedacht, die Wohnungen etwas kleiner und ohne Zentralheizung, aber auch sie verfügten über integrierte Bäder (was damals überhaupt keine Selbstverständlichkeit war). Das entsprach dem Diktum des zweiten Bauhaus-Direktors Hannes Meyer, der die Devise „Volksbedarf statt Luxusbedarf“ ausgab und sozialistische Positionen vertrat. Die fünfgeschossigen Baublöcke aus

rotem Sandstein schließen mit einem Flachdach ab. Die strenge symmetrische Anordnung, die kubische Form und die funktionale, schnörkellose Gestaltung zeigen den Einfluss der Bauhaus-Gedanken auf diese Architektur.

Das „Shell-Haus“ in der Mundenheimer Straße ist ebenfalls vom Bauhaus und von den expressionistischen Tendenzen der Weimarer Republik inspiriert: Der große Kubus erhöht sich von der Straße aus stufenförmig – die drei Stockwerke sind jeweils etwas zurückgesetzt, sodass das Flachdach nicht sichtbar ist. Das obere Ende bildet eine Metallkante. Die sehr außergewöhnliche Fassadengestaltung aus Klinkersteinen und Muschelkalk symbolisierte den Markennamen (Shell = Muschel) und war zugleich funktional und repräsentativ.



Die erfolgreichen Beispiele von „Wohnen und Leben am Wasser“ aus anderen Städten haben uns in unserem Vorhaben ermutigt. Wir konnten die Standorte vergleichen und wussten schnell, dass die Lage am Rhein kaum zu toppen ist.

Sonja Müller-Zaman (GAG Ludwigshafen, Bereichsleitung Projektentwicklung und Immobilien)



VERMARKTUNG ODER: DIE ERFOLGREICHE WIEDERENTDECKUNG DES RHEINS

Zu Beginn des neuen Jahrtausends ist Ludwigshafen eine der größten Städte von Rheinland-Pfalz, als Wohnadresse jedoch wenig gefragt. Kann es mit dem neuen Quartier Rheinufer Süd gelingen, Investoren, Projektentwickler sowie private Käufer von Wohnungen und Grundstücken nach Ludwigshafen zu bringen?

Investoren-Suche: Mit jedem Baufeld mehr Dynamik

Die Stadt Ludwigshafen steigt – sensibilisiert durch die Erfahrungen anderer Städte – bereits früh in die Ansprache von Investoren ein: Bereits im März 1995 präsentiert sie das Projekt Rheinufer Süd erstmals auf der Immobilienmesse MIPIM in Cannes am Gemeinschaftsstand Rhein-Neckar-Dreieck. Potenzielle Interessenten werden zudem intensiv fachlich eingebunden, zum Beispiel bei den Investorenworkshops in den Jahren 1999, 2000 und 2003. In diesen Treffen entwickeln sich wichtige Impulse, die in die Planungen einfließen – ein Beispiel zum Verlauf der späteren Rheinallee. Außerdem stellen die Stadt Ludwigshafen und später die Rheinufer Süd Entwicklungsgesellschaft (RSE) als Vermarktungsgesellschaft das geplante Stadtquartier über mehrere Jahre bei der Expo Real in München vor.

Zugleich schafft die Stadt Ludwigshafen finanzielle Anreize für Investoren des Baufeldes 1: Sie ergänzt die Städtebauförderungsmittel um Fördermittel aus den Landesprogrammen Denkmalschutz und Investitionsstock, den EU-Programmen URBAN II und EFRE sowie aus kommunalen Programmen.





Die RSE wiederum vermarktet exklusiv die Grundstücke im Entwicklungsgebiet „Rheinufer Süd“ und am Luitpoldhafen – und zwar Baufeld nach Baufeld. Ein kluger Schachzug, denn so gelingt es, alle Grundstücke zu attraktiven Preisen zu verkaufen und gewonnene Erfahrungen in die Erschließung neuer Baufelder einfließen zu lassen – zumal es sich um Toplagen handelt, deren Preise im Vergleich zu Mannheim und vor allem zu Heidelberg noch moderat sind. Das neue Quartier spricht nach dem erfolgreich vermarkteten Baufeld 1 immer mehr Investoren und Projektentwickler an, die sich gute Verkaufschancen für ihre Projekte ausrechnen. Die Strategie der GAG Ludwigshafen, mit Vorschubinvestitionen auf Baufeld 1 Nachfrage zu wecken, geht also auf.

Bei den später erschlossenen Baufeldern setzt die RSE bereits ab 2010 auf Investorenkolloquien für neu zu entwickelnde Baufelder, um über die Vorgaben für die Bebauung zu informieren. Die mühsame Suche nach Investoren und Projektentwicklern gehört zu diesem Zeitpunkt der Vergangenheit an – die Vermarktung des neuen Quartiers ist zum Selbstläufer geworden.

» Ich glaube, dass ganz Ludwigshafen dem Projekt Rheinufer Süd die Daumen gedrückt hat. In Gesprächen spüre ich, dass Ludwigshafen heute anders wahrgenommen wird als vor etwa 20 Jahren und dass unsere Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar eine andere Rolle spielt.

Das gelungene Rheinufer-Süd-Projekt wertet die Stadt auf, verbessert die Kaufkraft und die neuen Bürgerinnen und Bürger bereichern die Stadtgesellschaft.

Wolfgang van Vliet (Vorstand der GAG Ludwigshafen und Geschäftsführer der RSE)

Private Käufer: Begeistert von der Lage

Das Info-Center Rheinkultur (vgl. Seite 15) spielt bei der Beratung und dem Verkauf der Grundstücke und vor allem Wohnungen eine wichtige Rolle: Interessenten können sich ab Ende Oktober 2008 über die Geschichte des Areals informieren und bekommen an einem großen Modell schnell einen Überblick über das Projekt und verfügbare Grundstücke für Einfamilienhäuser und Wohnungen. Einen zeitlich früheren Anreiz, sich mit dem neuen Quartier zu beschäftigen, bietet die Ausstellung „Modelle einer Seestadt – die aktuellen Planungen an Rheinufer Süd und Parkinsel“ im Ernst-Bloch-Zentrum, die ab Juli 2006 läuft, also nur wenige Monate vor dem Spatenstich von Baufeld 1.

Speziell für den Verkauf der Grundstücke auf der Parkinsel und am Luitpoldhafen führt die GAG im Dezember 2004 die Architektenmesse „Wohnen am Wasser: Parkinsel und Luitpoldhafen“ durch, um architektonische Lösungen für die Umwidmung in den ehemaligen Containerflächen in Wohnbauflächen und eine Einfamilienhausbebauung aufzeigen.

RSE und GAG stellen das Projekt außerdem regelmäßig bei regionalen Messen und Immobilienveranstaltungen wie dem Markt und der Bau- und Immobilienmesse Ludwigshafen vor. Ab den 2010er-Jahren verdeutlichen die Überschriften der regionalen Tageszeitungen und Fachmedien, dass der Durchbruch gelungen ist: „Rheinufer verkauft sich gut“ titelt der Mannheimer Morgen am 18. August 2011, „Wohngebiet am Rhein wächst“ lautet die Überschrift am 11. Februar 2013. Auch die Rheinpfalz beobachtet das Projekt Rheinufer Süd und schreibt am 11. Januar 2014 „Die letzten Filetstücke gesichert.“ Die Immobilienzeitung legt noch eine Schippe drauf und schreibt am 18. Juli 2014 „Das Rheinufer Süd ist schon fast voll“.

DER TANZ WIRD ERÖFFNET



SPATENSTICH MIT BAGGERBALLETT

„Erdbewegung – Himmelwärts: Ein Ballett für 12 Baumaschinen“

Anlässlich des Baubeginns des neuen Stadtteils Rheinufer Süd tanzten am 15. Dezember 2006 vier Radlader, drei Raupenbagger, drei Mobilbagger und zwei Teleskopstapler auf einem 50 x 50 m großen Areal in Ludwigshafen am Rhein. Als Kulisse diente eine eigens aufgebaute 10 m hohe Containerwand, die zum Ende des Balletts mit einem 15 x 13 m großen Tuch verhüllt wurde. Nachdem das Tuch von vier Industriekletterern befestigt worden war, projizierte ein 14.000 ANSI-Lumen starker Videobeamer eine Architekturanimation des zukünftigen Stadtteils auf die so entstandene Leinwand. Als Höhepunkt der Performance vollzogen die damalige Oberbürgermeisterin von Ludwigshafen und Präsidentin der Metropolregion Rhein-Neckar Frau Dr. Eva Lohse mit dem Baudezernenten Ernst Merkel und dem GAG-Vorstand und Investor Detlef Tuttlies einen Synchron-Spatenstich mit je einem 40 Tonnen schweren Hydraulikbagger. (Quelle: <http://www.concept-nouveau.de/projekte.htm>)

Als Investor des ersten Baufeldes mit im Boot ist die GAG Ludwigshafen, die das Gelingen des Projektes in den Anfangsjahren noch durch weitere Bauprojekte vorantreibt.



Ich erinnere mich noch gut an den Spatenstich für das erste Baufeld und das Baggerballett. Im Herzen waren wir alle sicher, dass es mit dem neuen Stadtquartier klappt. Der Erfolg in der Vermarktung der Baufelder und der Immobilien hat diesen Optimismus weiter beflügelt.

Dr. Eva Lohse (ehemalige Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen)



DIE STRUKTUR DER BAUFELDER

Gut 30 Hektar umfasst das Areal am Rheinufer Süd, das entspricht einer Fläche von etwa 42 Fußballfeldern. Hinzu kommen Neubauflächen auf der Parkinsel sowie der Uferbereich des vorderen Beckens des Luitpoldhafens bis zur mittleren Drehbrücke. Insgesamt stehen somit gut 40 Hektar Land für über 1.000 Wohnungen und 3.500 Arbeitsplätze bereit.

Baufeld 1: ca. 1,73 Hektar, Wohnbebauung, Gewerbeflächen und Pflegeeinrichtung, Bauzeit 2006–13

Baufeld 2: ca. 0,59 Hektar, Wohnbebauung, Büros und betreutes Wohnen, Bauzeit 2010–12

Baufeld 3: ca. 2,69 Hektar, Wohnbebauung und Büros, Bauzeit 2009–14

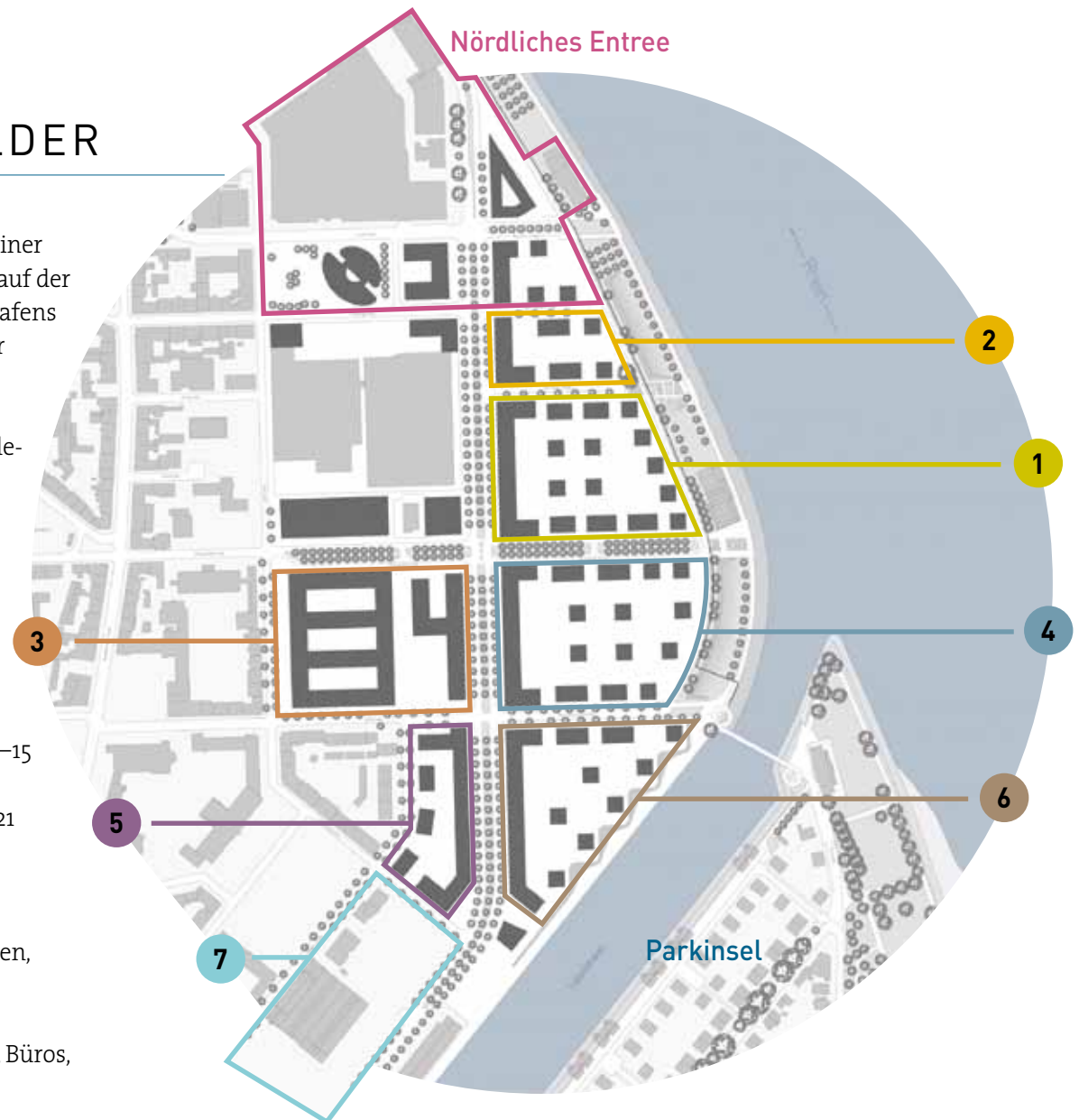
Baufeld 4: ca. 1,99 Hektar, Wohnbebauung und Büros, Bauzeit 2012–15

Baufeld 5: ca. 0,77 Hektar, Wohnbebauung und Büros, Bauzeit 2016–21

Baufeld 6: 1,86 Hektar, Wohnbebauung und Büros, Bauzeit 2016–18

Baufeld 7: 1,69 Hektar, Gewerbeflächen, Büros, Soziale Einrichtungen, Bauzeit 2012–15

Nördliches Entree: 3,83 Hektar, Wohnbebauung, Gewerbeflächen, Büros, Hochschule, Gesundheitszentrum, Bauzeit 1996–2020



AUSSICHTSREICH

Walmühle

Ernst-Bloch-Zentrum

Ostasieninstitut

Nördliches Entree

Lusanum

Info-Center RUS

Parkinsel

Straßenbahndepot

BAUFELD 1

Beim Spatenstich für das erste Baufeld der Wohnbebauung am 15. Dezember 2006 tanzten nicht nur die Bagger, auch die Herzen aller Akteure schlagen höher. Die verantwortlichen Investoren stellen auf einer Fläche von 1,7 Hektar unter Beweis, dass das neue Stadtquartier etwas ganz Besonderes für Ludwigshafen wird. 2013 sind alle Projekte abgeschlossen: 9 Stadtvillen, 5 Stadthäuser sowie zwei größere Baukomplexe entlang der Rheinallee. Mit im Boot ist die GAG Ludwigshafen, die hier unter anderem ihre ersten drei Stadtvillen baut. Die drei jeweils fünfgeschossigen Punkthäuser sind locker auf die Fläche verteilt und bekommen mit ihren individuellen Fassaden jeweils ein ganz persönliches Gesicht.

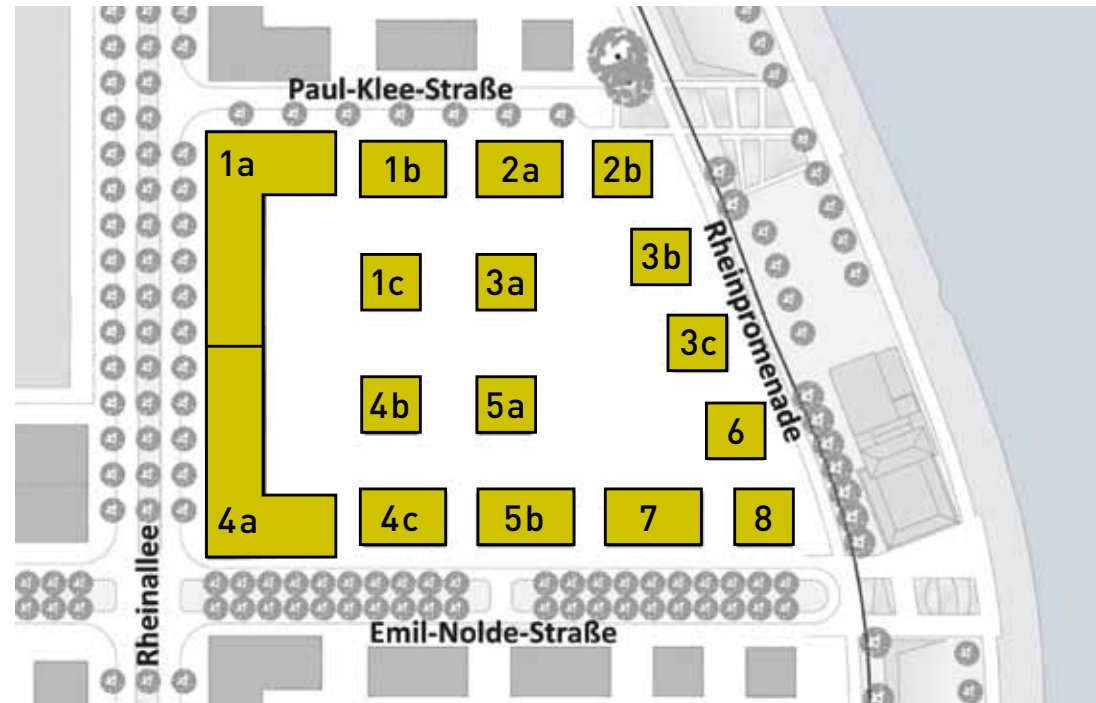
„Ein gemeinsamer Gestaltungskanon verbindet, lässt aber Individualität in Materialität und Form zu. Travertin, Sandstein, Glasfliesen und Betonbauteile fügen sich zu hochwertigen Fassadenbildern.“ (Markus Löffelhardt, Neue Architektur. Heidelberg – Ludwigshafen – Mannheim, Mannheim 2012, Seite 142)

Quartiersprofil

- Lage: östlich der Rheinallee, zwischen Paul-Klee-Straße und Emil-Nolde-Straße
- Größe: 17.312 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: circa 40.000 Quadratmeter
- Wohnungen: 115
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistung, Büronutzung
- Besondere Einrichtungen: Pflegezentrum mit 135 Pflegeplätzen
- Entwicklungszeitraum: 2006 bis 2013

Beteiligte Investoren

- GAG Ludwigshafen am Rhein: Projekte 1a, 1b, 1c, 3a, 3b, 3c, 7, 8
- Ostermayer Wohnbau GmbH, Altrip: Projekte 4a, 4b, 4c
- Privat: Projekte 2a, 2b, 6
- SBR GmbH, Römerberg: Projekte 5a, 5b





RICHTFEST STADTVILLEN

- ↖ Detlef Tuttlies, ehem. Vorstand GAG Ludwigshafen, mit Ernst Merkel, ehem. Baudezernent Ludwigshafen
- ↘ Das Team der GAG Ludwigshafen



BAUFELD 1

Die drei Stadtvillen (im Plan 3a, 3b, 3c) bilden ein Gesamtensemble mit der Wohnanlage Rheinallee (1a) mit 34 Miet- und Eigentumswohnungen sowie 12 Gewerbeeinheiten – ebenfalls ein Projekt der GAG Ludwigshafen. Die dreiteilige Wohnanlage lässt keine Wünsche offen: von der großzügig geschnittenen Maisonette-Wohnung über kleinere Wohneinheiten bis hin zu hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen ist hier alles zu finden. Hinzu kommt die zentrale Lage direkt an der Rheinallee, die das Stadtquartier Rheinufer Süd mit dem Zentrum von Ludwigshafen verbindet.

Die Qualität dieses Projektes fällt auch anderen auf – und es folgt 2012 die Auszeichnung mit dem Deutschen Bauherrenpreis beim wichtigsten nationalen Bauwettbewerb. Die Begründung der Jury verdeutlicht, wie gut das Gesamtkonzept der Rheinufer-Süd-Bebauung aufgeht: „(...) Die städtebauliche Einordnung und Gebäudezuordnung ist sehr gut gelöst. (...) Die Farbgestaltung überzeugt ebenso wie die architektonische Detaillösung. Zudem erreicht das zum Teil mit Recyclingbeton gebaute Ensemble gute und beispielhafte Werte in der Energiebewirtschaftung und -effizienz. Das Projekt ist ein innovatives Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung und für vielfältige Wohnformen.“ (Quelle: Projekte 2011 – Wohnen ohne Grenzen, GAG Ludwigshafen, S. 25)

In der Emil-Nolde-Straße (im Plan 7) baut die GAG außerdem ein Stadthaus mit 13 Eigentumswohnungen in unaufdringlicher, puristischer Bauweise.





Auch andere Investoren zeigen, was geht – zum Beispiel bei der Eckbebauung Rheinpromenade 23 und Paul-Klee-Straße 1 (im Plan 2a, 2b). Die beiden Gebäude, bestehend aus einem Büro- und einem Wohnhaus greifen typische Gestaltungsmerkmale Ludwigshafens auf, indem „die kubischen Baukörper aus Betonsandwichelementen mit verschiedenfarbigen, gesäueren Architekturbetonoberflächen sowie die weit auskragenden, massiven Balkone typische ortsbildprägende Motive“ neu interpretieren. (Markus Löffelhardt, *Neue Architektur. Heidelberg – Ludwigshafen – Mannheim*, Mannheim 2012, Seite 140)

- ↑ Wohnanlage Rheinallee, GAG Ludwigshafen
- ↖ Stadthaus, GAG Ludwigshafen
- ← Stadtvilla Rheinpromenade, GAG Ludwigshafen
- ↖ Eckbebauung Rheinallee/Paul-Klee-Straße, Ostermayer Wohnbau GmbH, Altrip
- ↓ Stadthaus Emil-Nolde-Straße, GAG Ludwigshafen
- Ausblick aus Stadtvilla Rheinpromenade, GAG Ludwigshafen



BAUFELD 2

Nur ein Drittel so groß wie Baufeld 1 ist Baufeld 2 mit Eigentums- und Mietwohnungen, Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie kleineren Büro- und Dienstleistungsflächen.

Innovative Elemente sind auch hier zu finden, zum Beispiel Schiebe- und Sichtschutzelemente an Loggien oder bodentiefe Verglasungen, um Innen und Außen miteinander verschmelzen zu lassen. Die Architekten nutzen an zwei Gebäuden als Reminiszenz an das Bauhaus Fliesen – hier in diskret-elegantem Weiß.

Den Blick auf begrünte Dachflächen, den Rhein und den Mannheimer Schlosspark können besonders gut die Bewohner der Blockrandbebauung von der gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse aus genießen.

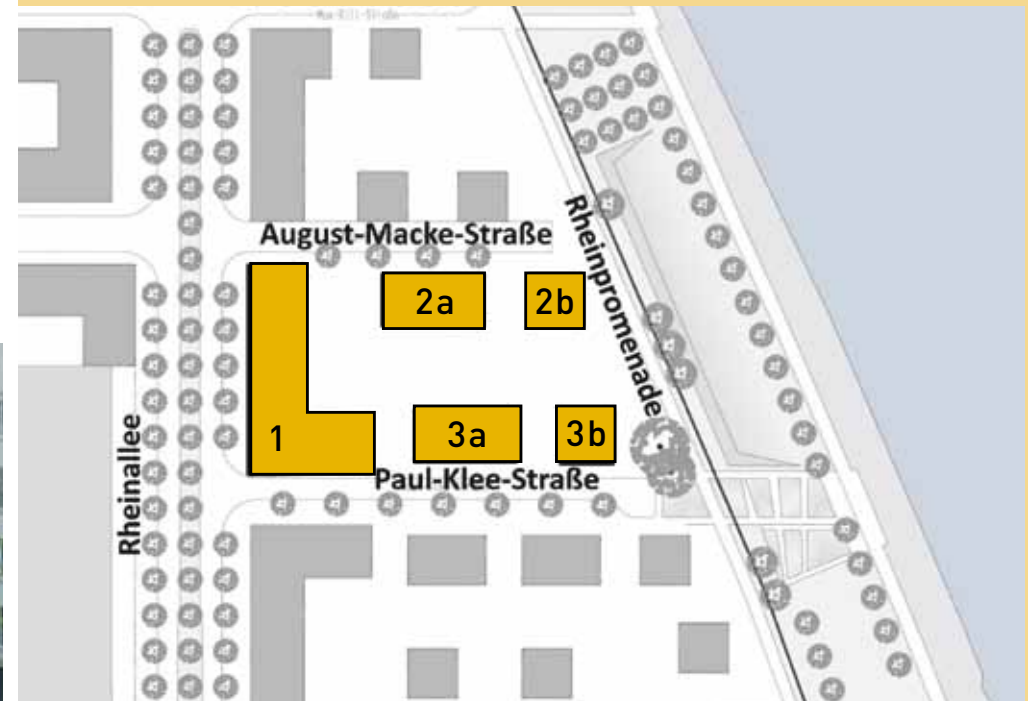


Quartiersprofil

- Lage: östlich der Rheinallee, zwischen August-Macke- und Paul-Klee-Straße
- Größe: 5.965 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: circa 11.900 Quadratmeter
- Wohnungen: 39
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistung
- Besondere Einrichtungen: 67 Mietwohnungen im betreuten Wohnen
- Entwicklungszeitraum: 2010 bis 2012

Beteiligte Investoren

- Konzok GmbH, Gaggenau: Projekt: 1
- Ostermayer Wohnbau GmbH, Altrip: Projekte 2a, 2b
- SBR GmbH, Römerberg: Projekte 3a, 3b



BAUFELD 3

Gegenüber Baufeld 1 und 2 befindet sich auf der anderen Seite der Rheinallee direkt angrenzend an das noch verbliebene Halberg-Areal das dritte Baufeld, das exklusiv als Dienstleistungsstandort entwickelt ist. Direkt an der Rheinallee ist das Service Center der Telekom untergebracht. Gleich dahinter befindet sich ein neues Bürogebäude der BASF SE. Mehr als 2.000 Arbeitsplätze modernster Bürotechnologie gibt es allein in diesem Bereich des Rheinuferes Süd.

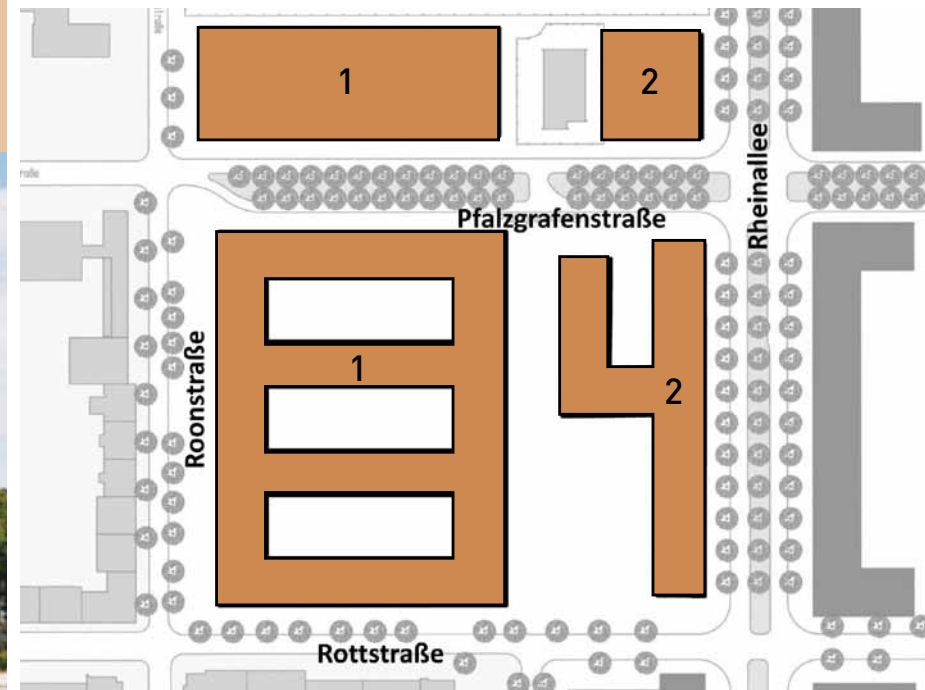


Quartiersprofil

- Lage: westlich der Rheinallee, zwischen Pfalzgrafen- und Rottstraße
- Größe: 26.945 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: circa 49.900 Quadratmeter
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistung, Büronutzung
- Entwicklungszeitraum: 2009 bis 2014

Beteiligte Investoren

- Bilfinger SE, Mannheim: Projekt 1
- Gutperle Objekt Lu GmbH: Projekt 2



BAUFELD 4

Das größte Baufeld mit Wohnbebauung des Rheinufer Süd überzeugt mit einer sehr hochwertigen, individuellen Architektur, die der exponierten Lage des Areals mit Ausblicken sowohl über den Rhein nach Mannheim als auch über die Spitze der Parkinsel bis hinein in den Luitpoldhafen gerecht wird.

Hervorzuheben sind hier die beiden von dem renommierten Architekturbüro Behnisch Architekten im Auftrag der GAG entworfenen Stadt villen, die direkt nebeneinander gebaut sind und in ihrer Unterschiedlichkeit kaum gegensätzlicher sein könnten. Die an der Rheinpromenade liegende Stadt villa mit Blick auf das Wasser wirkt mit ihren großen Glasfassaden und den zum Teil offenen Balkonbrüstungen geradezu extrovertiert. Introvertiert hingegen erscheint das in zweiter Reihe liegende Gebäude mit einer geschlossenen Außenfassade und versenkten Loggien.

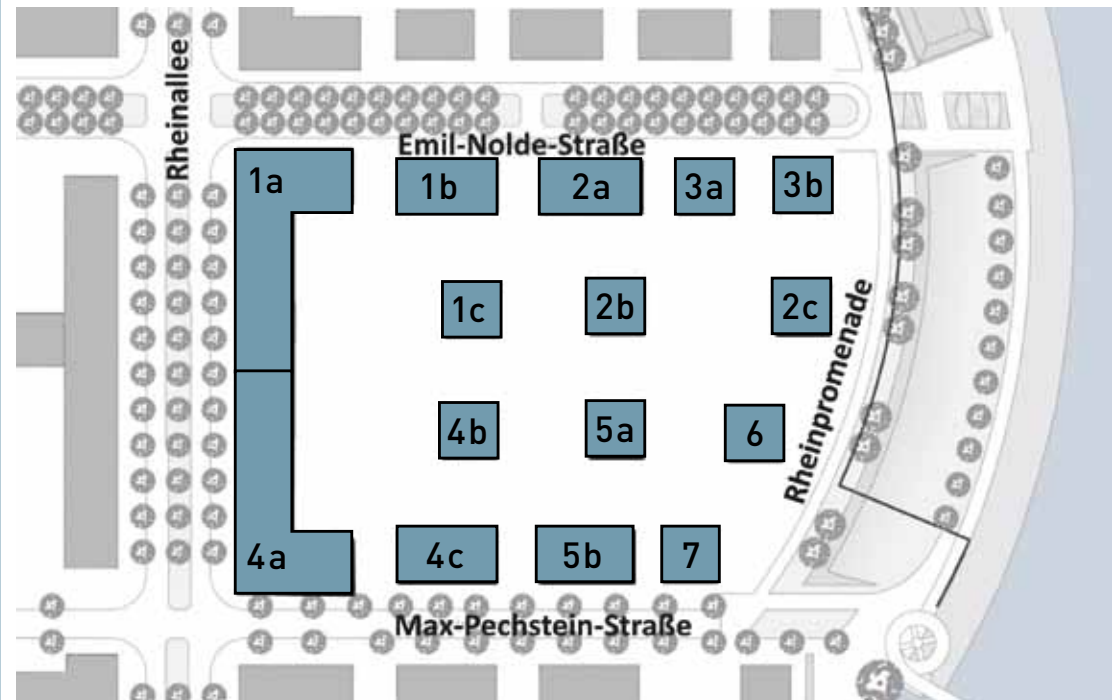
Das aus drei Gebäuden bestehende Stadt villenensemble Rheinpromenade 11 sowie Emil-Nolde-Straße 3 und 5 ist mit seinen geschwungenen Balkonen ebenfalls ein architektonisches Highlight dieses Baufeldes. Was von außen nicht zu sehen ist: der unter den Grünflächen liegende Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum.

Quartiersprofil

- Lage: östlich Rheinallee, zwischen Emil-Nolde- und Max-Pechstein-Straße
- Größe 19.901 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: ca. 43.000 Quadratmeter
- Wohnungen: 217
- Gewerbliche Nutzungen: Büros, Dienstleistungen
- Entwicklungszeitraum: 2012 bis 2015

Beteiligte Investoren

- Ostermayer Wohnbau GmbH, Altrip: Projekte 1a, 1b, 1c
- U+S Immobilien GmbH, Ludwigshafen: Projekte 2a, 2b, 2c
- GAG Ludwigshafen am Rhein: Projekte 3a, 3b
- Aberdeen, Frankfurt: Projekte 4a, 4b, 4c, 7
- Reisch Gruppe, Ludwigshafen: Projekte 5a, 5b, 6





- ↑ Stadtvilla, U+S Immobilien GmbH
- ← Ansicht Behnisch-Villa 1
- Behnisch-Villen, GAG Ludwigshafen
- ↓ Detail Behnisch-Villen, GAG Ludwigshafen



» Ein wesentlicher Faktor für das Gelingen des Projektes Rheinufer Süd sind – neben seiner unbestritten herausragenden Lage – die Menschen, die das Projekt über Jahrzehnte begleitet haben. Die meisten sind in unserer Stadt verwurzelt und haben an verschiedenen Stellen und in verschiedenen Funktionen dafür gesorgt, dass das Know-how gebündelt und zum Wohl der Stadt genutzt werden konnte.

Klaus Dillinger (Baudezernent der Stadt Ludwigshafen)



BAUFELD 5

Dieses ca. 0,77 ha große Baufeld liegt als einziges der Baufelder für Wohnbebauungen nicht direkt am Wasser. Auf der Fläche sind vier Gebäude geplant: eine Riegelbebauung mit insgesamt acht Häusern, 130 Wohnungen und Gewerbeflächen sowie drei dahinter liegende Punkthäuser.

Die besondere Herausforderung beim Bau der zweistöckigen Tiefgarage ist der aufgrund der Rheinnähe schwankende Grundwasserspiegel, der die Verwendung spezieller Spundwände für eine Stahlwanne erforderlich macht.



Quartiersprofil

- Lage: westlich der Rheinallee, zwischen Rott-, Karl-Krämer- und Gneisenaustraße
- Größe der Baugrundstücke: 7.724 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: ca. 22.350 Quadratmeter
- Wohnungen: 181
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistungen
- Entwicklungszeitraum: 2016–2021

Investor

- Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe, Mannheim



BAUFELD 6

Baufeld 6 bildet den südlichen Abschluss der neuen Wohnbebauung am Rheinufer Süd. Sieben Stadtvillen, zwei Stadthäuser und eine eindrucksvolle Blockrandbebauung an der Rheinallee sind charakteristisch für dieses Areal, dessen Projekte so eindrucksvolle Namen tragen wie „Rheinkilometer 423“ oder „LuitPort“. Eindrucksvoll ist auch die Architektur. Das Kölner Büro Nebel Pössl npa lässt sich zum Beispiel vom japanischen Jenga-Spiel (bei vielen bekannt als „Wackelturm“) und seiner quadratischen Grundform – auch in der Bauhaus-Architektur beliebt – inspirieren: *„Spielerisch treten Elemente aus der Grundform heraus oder ziehen sich zurück – und schaffen so teilweise oder ganz umformte Freiräume wie Loggien, Erker, Balkone und Dachterrassen.“* (Quelle: <https://www.rheinkilometer423.de/architektur/>)

Markantestes Einzelobjekt dieser knapp 1,9 ha großen Fläche am Luitpoldhafen ist jedoch das achtstöckige Solitärgebäude am südlichen Rand, das aus dem Büro des renommierten Frankfurter Architekten Zvonko Turkali kommt und das südliche Entree zum Rheinufer Süd bildet. Über das Gebäude schreibt das Architekturbüro: *„Charakteristisch für das maritime Erscheinungsbild des verputzten Neubaus sind die großzügig dimensionierten Fensterflächen, Loggien und Dachterrassen sowie weiße Markisen.“* (Quelle: <https://www.turkali-architekten.de/aktuelles/aktuelles/news/detail/News/wohnen-am-wasser/>)

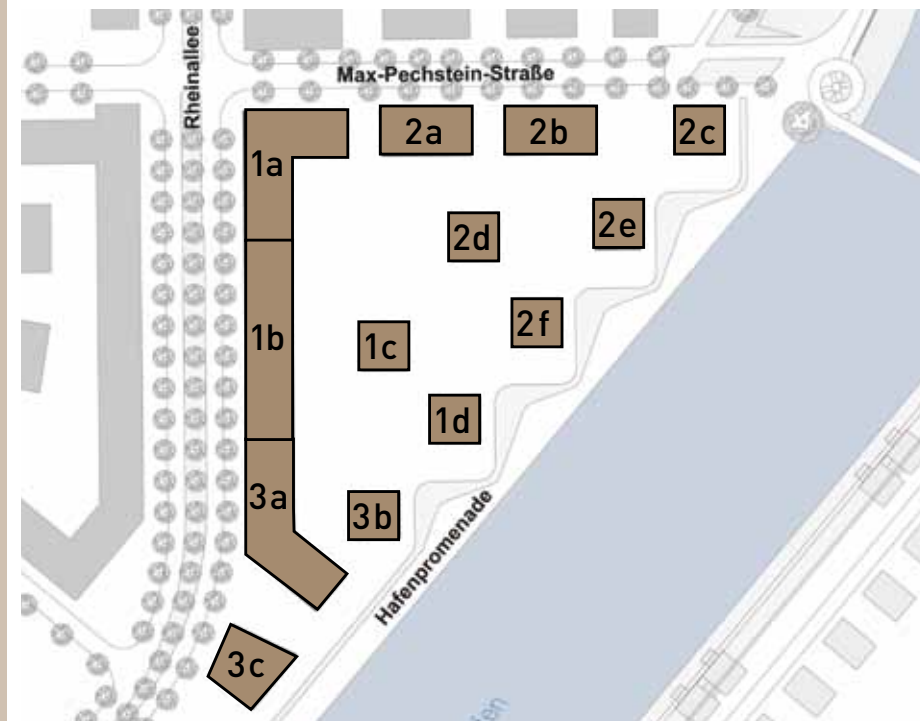
Impressionen siehe Folgeseite >

Quartiersprofil

- Lage: östlich Rheinallee, südlich Max-Pechstein-Straße
- Größe: 18.677 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: 33.100 Quadratmeter
- Wohnungen: ca. 200
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistungen, Büros
- Entwicklungszeitraum: 2016–2018

Beteiligte Investoren

- Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt: Projekte 1a, 1b, 1c, 1d
- EppeZwei GmbH, Stuttgart: Projekte 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f
- Diringer & Scheidel, Mannheim: Projekte 3a, 3b, 3c



BAUFELD 6

- Stadtvillen, Büro Nebel Pössl npa
- ↓ Eine Interpretation des klassischen Bauhauses – die von Stefan Giesler entworfenen Gebäude mit Skelettbau und bodentiefen Fenstern
- ↘ Solitärgebäude, südliches Entree, Turkali-Architekten
- ↘ Die Blockrandbebauungen entlang der Rheinallee verdeutlichen, welche gestalterischen Spielräume diese sehr dichte Bauform bietet



BAUFELD 7

Herzstück dieses Baufelds ist das frühere Straßenbahndepot (vgl. S. 14), das die Unternehmerin und Investorin Birgit Stärk zu einem Kreativstandort für Wohntrends, Musik und Bewegung umbauen ließ. Neben ihrem eigenen Unternehmen sorgen als weitere „Depotianer“ eine Bäckerei mit Tagesgastronomie und großer Außenterrasse, eine Tanz- und Musikschule, ein Yogastudio, ein Weindepot und andere Betriebe für das passende Flair. Im früheren Verwaltungstrakt befinden sich Wohnungen sowie Räume für Praxen und Kanzleien.

Im „depotLu“ finden regelmäßig Ausstellungen und Events statt. Das von Birgit Stärk aus dem Dornröschenschlaf geküsste Gebäude hat sich inzwischen zu einem Treffpunkt entwickelt, der die Stadtteile Ludwigshafen Süd und das neue Rheinufer Süd miteinander verbindet. „Das Straßenbahndepot kenne ich noch aus meiner Kindheit, weil es direkt an meinem Schulweg lag. Es neu zu beleben, war und ist mir eine Herzensangelegenheit“, erklärt Birgit Stärk ihr außergewöhnliches Engagement für dieses Gebäude.

Ebenfalls auf Baufeld 7 befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Freizeitstätte für Kinder und Jugendliche sowie das Gemeindezentrum der Evangelischen Stadtmission.

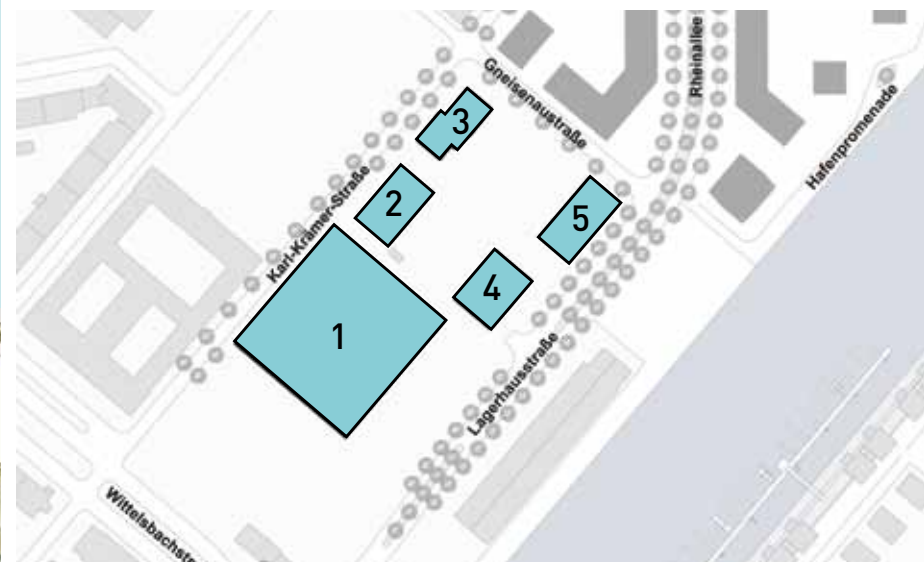


Quartiersprofil

- Lage: nordwestlich Lagerhausstraße, zwischen Gneisenau- und Wittelsbachstraße
- Größe: 16.973 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: 12.000 m²
- Wohnungen: 23
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistungen
- Besondere Einrichtungen: Ludwig-Wolker-Freizeitstätte, Kita, Stadtmission,
- Entwicklungszeitraum: 2012–2015

Beteiligte Investoren

- Privat: Projekt 1
- GAG Ludwigshafen am Rhein: Projekt 2, Kita
- Katholische Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen: Projekt 3, Jugendfreizeitstätte
- Evangelische Stadtmission Ludwigshafen: Projekt 4, Stadtmission
- Stadt Ludwigshafen: Projekt 5, Kita



NÖRDLICHES ENTREE

Das nördliche Entrée umfasst insgesamt fünf Einzelgrundstücke beiderseits der Yorck- und Max-Bill-Straße. Bereits seit Längerem fertiggestellt sind das Walzmühlzentrum, das Ostasieninstitut und das Lusanum.

Drei mehrstöckige Gebäude umfasst das Wohnprojekt „Heimat- ufer“ mit fast 130 Wohnungen. Das größte Gebäude – „Beaufort“, benannt nach der Windskala – ist mit seinen beeindruckenden acht Etagen der Gegenpol zum Solitär am südlichen Ende der Bebauung.

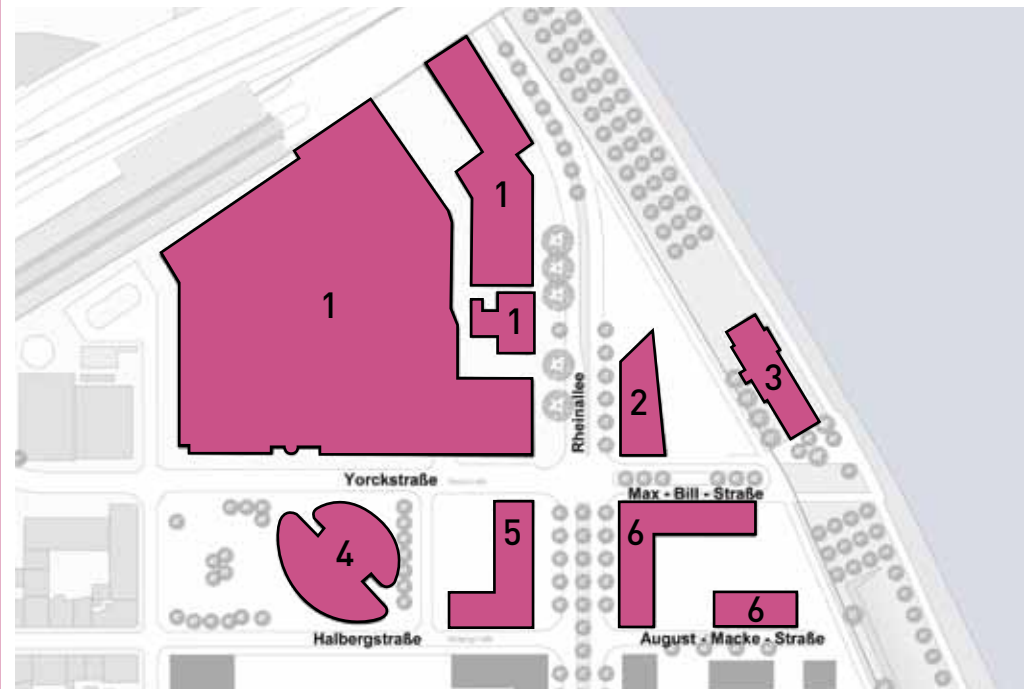
Zwischen Lusanum und Rheinallee ist ein Bürogebäude für knapp 300 Arbeitsplätze im Bau. Spatenstich war im Oktober 2018, Fertigstellung ist für 2020 vorgesehen.

Quartiersprofil

- Lage: beiderseits Rheinallee, zwischen Yorck-, Halberg-, Max-Bill- und August-Macke-Straße
- Größe der Baugrundstücke: 38.315 Quadratmeter
- Bruttogrundfläche: ca. 119.600 Quadratmeter
- Wohnungen: 128
- Gewerbliche Nutzungen: Dienstleistungen
- Besondere Einrichtungen: Ernst-Bloch-Zentrum, Ostasieninstitut der Hochschule für Wirtschaft Ludwigshafen, Lusanum
- Entwicklungszeitraum: 1996–2019

Investor

- Timon Bauregie, Ettlingen: Projekt 1
- Deutsche Wohnwerte GmbH, Heidelberg: Projekte 2, 6
- Fay Projects GmbH, Mannheim: Projekt 3
- Gesundheitszentrum GmbH & Co KG, Ludwigshafen: Projekt 4
- BOB efficiency design AG, Aachen: Projekt 5





- ↑ Solitärgebäude „Beaufort“ als nördliches Entrée zum Rheinufer Süd, links Lusanum, rechts Walzmühle
- ↖ Freiraum zwischen Ostasieninstitut und „Beaufort“
- ↙ Innenhof „Heimatufer“



» Das Rheinufer-Süd-Projekt hat mir vor Augen geführt, dass und welche Potenziale unsere Stadt hat. Es ist ein Aushängeschild, auch für das gute Arbeiten unserer Verwaltung und der beteiligten städtischen Unternehmen und Gesellschaften. Diesen Schwung möchte ich gerne mitnehmen in die Weiterentwicklung unserer Innenstadt und natürlich in das große City-West-Projekt, das Ludwigshafen weiter zu einer modernen Industrie- und Dienstleistungsmetropole transformieren wird.

Jutta Steinruck (Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen)



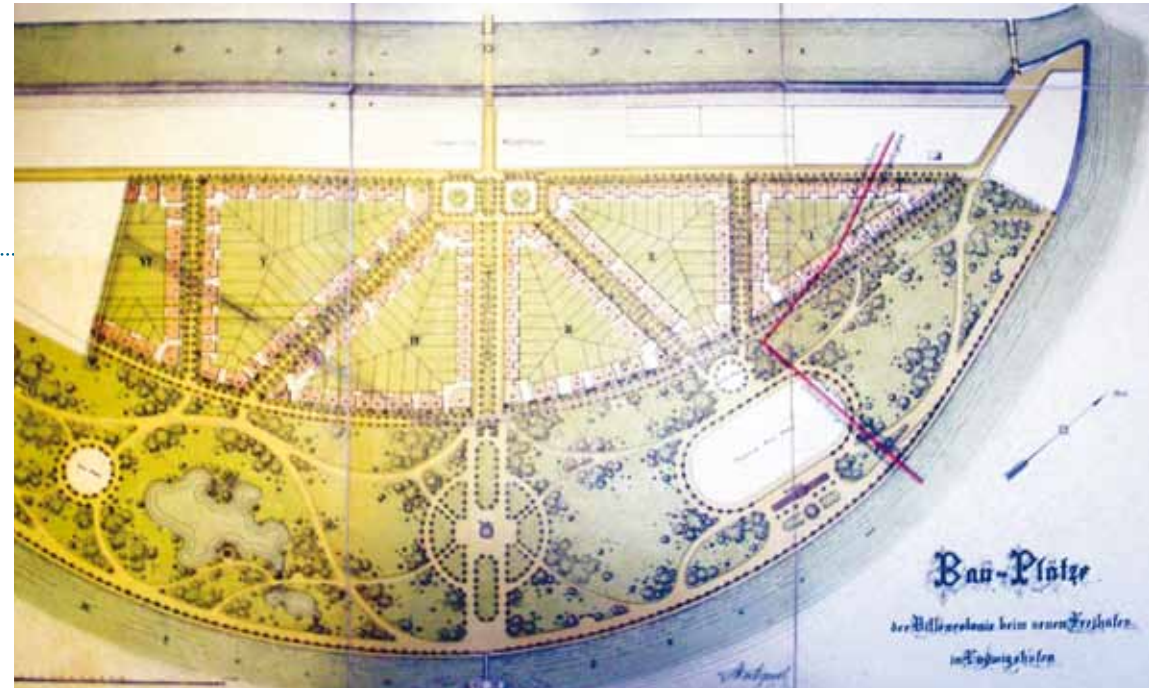
DIE PARKINSEL

Endlich auf der Insel!

Als Insel entstanden durch den Bau des Luitpoldhafens, seit 1968 durch einen Damm mit Ludwigshafen verbunden – eine „echte“ Insel ist die Parkinsel nicht. Doch etwas Inselflair kommt nach dem Überqueren der Schneckennudelbrücke schon auf. Entlang der Promenade auf der Rheinseite der Insel gibt es schöne Sandstrände, Kinder spielen hier und die ganz Mutigen trauen sich sogar ins Wasser. Und wer es lieber lauschig mag, sucht sich eine Bank im Stadtpark mit seinen alten Bäumen und lauscht dem Rauschen der Blätter.

Zugleich mit dem Bau des Luitpoldhafens, der die Parkinsel in den 1890er-Jahren vom damals noch Mundenheimer „Festland“ abtrennte, entsteht die „Villenkolonie“, ein gehobenes und in Ludwigshafen begehrtes Wohngebiet. Auf der Hafenseite siedeln sich Industrie und der Containerhafen an.

2002 kauft die GAG das Gelände zwischen mittlerer Dreh- und Schneckennudelbrücke, 2009 außerdem das freiwerdende Südband-Areal. Die Bebauung mit neuen Einfamilienhäusern hat zu dem Zeitpunkt bereits begonnen. Der gestalterische Schulterschluss mit der Rheinufer-Süd-Bebauung bietet sich an und so entstehen auf dem Areal insgesamt mehr als 60 Einfamilienhäuser, fast alle in Anlehnung an den kubischen Bauhaus-Stil mit seinen typischen Flachdächern.





- ← Geplante Bebauung „Villencolonie“ von 1896
- ↗ Luftaufnahme Parkinsel 2019
- Bellazzo am Schwanthaler Platz als Entree zur neuen Bebauung
- ↘ Wohnbebauung im Bauhaus-Stil
- ↙ Platanenallee am Rheinstrand



Das Bellazzo als Scharnier zwischen zwei Villenvierteln

An der mittleren Drehbrücke schließt das Bellazzo die Bebauung ab und verbindet am Schwanthaler Platz die klassische Villenkolonie mit der Neubebauung. Die Wohnanlage besteht aus zwei viergeschossigen Stadtvillen mit je 12 Wohnungen, deren Grundrisse sich aufgrund fehlender tragender Zwischenwände individuell gestalten lassen. Als Verbindung der beiden Gebäude dient als Zwischentrakt eine von oben belichtete Eingangshalle.

Die Uferkanten-Bebauung – ein Meisterstück der Ingenieurskunst

Auch die Uferkante der Parkinsel wird vermarktet. Hier entstehen 16 dreigeschossige Einfamilienhäuser, die als sogenannte Twinhäuser konzipiert sind. Für die Häuser an der Uferkante muss die Hochwasserschutzwand unterbrochen und mehrere Meter vorverlegt werden. Die Häuser sind wie Brücken gebaut und ruhen auf Pfählen, die 20 Meter tief im Boden versenkt sind. Die Vermarktung der Grundstücke läuft gut, vielleicht auch, weil die Eigentümer einen Bootsanleger nutzen können. Das erste Twinhaus wurde 2019 fertiggestellt – mit sensationellem Blick auf den Hafen und das gegenüberliegende Rheinufer Süd.

VIEL GRÜN DIREKT AM RHEIN

Mehr Lebensqualität durch Grünflächen – dies ist vor allem für die östlich der Rheinallee liegenden Bereiche des Stadtquartiers typisch. Die variantenreiche Gestaltung der Flächen grenzt die einzelnen Baufelder optisch voneinander ab, ohne den Gesamteindruck eines Stadtquartiers mit viel Grün zu schmälern.

Die Freiflächen der westlich der Rheinallee liegenden Baufelder hingegen sind deutlich kleiner und weniger aufwendig begrünt. Auf dem Areal des früheren Straßenbahndepots befinden sich Spiel- und Grünbereiche bei den Kindertagesstätten und der Ludwig-Wolker-Freizeitstätte.

Nördliches Entree

Während die Freiflächen am Solitär weitgehend versiegelt sind, sind für den südlichen Bereich des Baufeldes Rasenflächen sowie Spiel- und Freizeitangebote wie Privatgärten, ein Boule-Spielfeld und eine Bobbycar-Rennbahn vorgesehen.

Baufeld 1 – Parklandschaft

Die von der Landschaftsarchitektin Kösel-Humpert, Karlsruhe, entworfene Freiraumplanung beinhaltet durchgrünte Bereiche mit Bäumen, Sträuchern, Hecken und offenen Rasenflächen.





- ↖ Wellenförmige Rasenflächen führen zum Rhein
- ↑ → Bereiche mit Sträuchern, Hecken und Rasenflächen
- ← Sitzmöglichkeiten im Grünbereich
- ↙ Einsehbare Spielplätze
- ↘ Geschwungene Pflanzbänder mit Wildstauden und Gräsern



Baufeld 2 – Geschwungene Grasbänder

Typisch für die von Landschaftsarchitekt Olschewski, Ludwigs-
hafen, gestaltete Fläche sind die geschwungenen Pflanzbänder
mit Wildstauden und Gräsern. Die modellierte Freiraumstruktur
ist außerdem mit Bäumen und Hainbuchenhecken bepflanzt.

Baufeld 4 – Gerade Vegetationsbänder

In Ost-West-Richtung verlaufende Vegetationsbänder und groß-
zügige Rasenflächen sind typisch für die Freiraumstruktur in
diesem Baufeld. Die Raumbildung erfolgt durch Bäume und eine
Abgrenzung der privaten Außenbereiche durch immergrüne,
lineare Hecken.

Baufeld 6 – Pflanzenwellen

Das Baufeld am Luitpoldhafen ist parkartig mit Rasenflächen,
Baumpflanzungen und Aufhügelungen angelegt. Besonders
ins Auge fallen die bepflanzten „Wellen“ entlang der künftigen
Hafenpromenade.



*Wesentliche Faktoren für das Gelingen von Projekten wie dem
Rheinufer Süd sind durchdachte städtebauliche Planungen, eine
gelungene Auswahl passender Investoren, klar definierte Nutzer-
gruppen und schlüssige Vermarktungskonzepte. Alle vier Faktoren
waren beim Rheinufer Süd gegeben. Besonders wertvoll fand ich die
kooperativen Workshop-Verfahren zur Grundstücksvergabe, durch
die viele wertvolle Ideen in den Prozess der Quartiersentwicklung
eingebracht werden konnten.*

Rolf Vollmer (Sprecher des RSE-Beirates)



CHRONOLOGIE

30.06.1985 – Die „Getreide-Walzmühle“ wird stillgelegt.

31.12.1988 – Stilllegung der Halberger Hütte.

Erstes Kolloquium mit Experten aus Städtebau, Wirtschaft und Verwaltung, Thema „Entwicklungsbereich Rheinufer Süd – Perspektiven und Chancen einer Industriestadt“.

April 1989 – Verkauf des Walzmühlenareals an die Helfer-Holding AG, Bern.

08.05.1989 – Beschluss einer Sanierungssatzung Rheinufer Süd durch den Stadtrat.

18.10.1989 – Beauftragung und Einleitung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens (1. Stufe) Rheinufer Süd mit den Büros:
Jochim Ganz + Walter Rolfes, Berlin, Prof. Albert Speer + Partner, Frankfurt, Prof. Peter Zlonicky + Partner, Dortmund.

Dez. 1989 – Das Entwicklungsprojekt Rheinufer Süd wird als Modellvorhaben „Städtebau und Wirtschaft“ im Rahmen des experimentel-

len Wohnungs- und Städtebaues anerkannt. Unterzeichnung einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt und Hafenbetrieben über Nutzungsregelungen für das Hafengelände zwischen Konrad-Adenauer-Brücke und Kamerschleuse.

23.10.1990 – Die Stadt erwirbt die Industriebrache Halberger Hütte.

Dez. 1990 – Der Stadtrat beschließt ein 11-Punkte-Programm als Leitlinie für die Rahmenplanung Rheinufer Süd.

1991 – Offenes Gutachterverfahren (2. Stufe) zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes unter Leitung von Prof. Albers, München.

April 1991 – Das Management für das Rheinufer Süd wird der neu gegründeten W.E.G. WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH übertragen.

Mai 1991 – Aufhebung der Sanierungssatzung Rheinufer Süd durch das OVG Koblenz. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 502 „Rheinufer Süd, Teilbereich Walzmühle“.

07.10.1991 – Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes Rheinufer Süd durch den Stadtrat.

Mai 1992 – Prof. Lackner & Partner, Bremen, werden mit einem Standortgutachten für den Luitpoldhafen beauftragt.

April 1993 – Die W.E.G. legt eine Planstudie für ein Güterverkehrszentrum vor, als Grundlage für eine langfristige Verlagerung des Luitpoldhafens.

Mai 1993 – Abschluss des oberirdischen Rückbaues für den 1. Teilbereich Halberger Hütte.

Febr. 1995 – Abschluss aller oberirdischer Rückbauarbeiten auf dem ehemaligen Halberger-Hütte-Gelände.

27.12.1995 – Die GAG-Tochter WGS erwirbt das Walzmühlgrundstück von der Schweizer Helfer Gruppe.

März 1996 – Der S-Bahn-Vertrag Rhein-Neckar wird unterzeichnet (Beteiligte: Länder BW, Hessen, RLP sowie Verkehrsverbund Rhein-Neckar und Deutsche Bahn AG). Das Land RLP, die Stadt und die DB AG schließen einen Ergänzungsvertrag ab über Bau, Finanzierung und Unterhalt des S-Bahnhofes LU Mitte.

19.03.1996 – Spatenstich für den Neubau des Ostasieninstituts der Fachhochschule Ludwigshafen am Rheinufer Süd.

Mai 1996 – Die WGS und die Timon Bauregie, Ettlingen, unterzeichnen eine Vereinbarung zur Realisierung des Großprojektes Walzmühle mit Shoppingcenter, Großkino, Büros, Appartements und Parkhaus.

Aug. 1996 – Spatenstich für die Baumaßnahme „Neue Yorckstraße“.

04.11.1996 – Die Timon Bauregie stellt im Bau- und Grundstücksausschuss und im Stadtrat das Nutzungskonzept Walzmühle vor.

17.12.1996 – WGS und Timon Bauregie unterzeichnen den Grundstückskaufvertrag und einen städtebaulichen Vertrag für das Großprojekt Walzmühle.

Mai 1997 – Der Bau- und Grundstücksausschuss beschließt die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes Rheinufer Süd.

21.10.1997 – Spatenstich für das Großprojekt Walzmühle.

23.03.1998 – Der Stadtrat beschließt den fortgeschriebenen Rahmenplan Rheinufer Süd.

Mai 1998 – Der Stadtrat beschließt die Bodensanierung Halberger Hütte.

21.01.1999 – Erster Investorenworkshop Rheinufer Süd.

16.03.1999 – Der Stadtrat beschließt die neue Rheinuferstraße (Verkröpfung) als Bestandteil des Rahmenplanes von 1998.

16.04.1999 – Richtfest für das Großprojekt Walzmühle.

05.06.1999 – Inbetriebnahme der neuen Haltestelle Berliner Platz, Innenstadt.

27.09.1999 – Der Stadtrat beschließt, die Hochwasserschutzlinie im Bereich Rheinufer Süd zu verlegen.

15.11.1999 – Eröffnung des neuen Shoppingcenters Walzmühle.

19.11.1999 – Spatenstich neues Bürogebäude Yorckstraße.

23.11.1999 – Eröffnung des neuen Großkinos Walzmühle.

31.01.2000 – 2. Investorenworkshop Rheinufer Süd.

April 2000 – Der Stadtrat beschließt, dass eine gerade Verkehrsführung der neuen Rheinuferstraße untersucht werden soll.

30.06.2000 – Richtfest Ernst-Bloch-Zentrum.

Sept. 2000 – Abschluss Bodensanierung Halberger Hütte.

03.11.2000 – Einweihung Ernst-Bloch-Zentrum.

Ende 2000 – Abschluss der Hochwasserschutz-Bauarbeiten zwischen Zollhof und „Schneckenudelbrücke“.

Mai 2001 – Einweihung der neuen Ludwig-Wolker-Freizeitstätte, Karl-Krämer-Straße, ehemaliges Straßenbahndepot-Gelände.

28.01.2002 – Der Stadtrat beschließt die gerade Linienführung der neuen Rheinuferstraße.

06.06.2002 – Spatenstich Innenausbau Walzmühlpassage.

09.12.2002 – Der Stadtrat beschließt die Gründung der RSE Ludwigshafen Rheinufer Süd Entwicklung GmbH.

10.12.2002 – Die GAG erwirbt die Hafenflächen zwischen Mittlerer Drehbrücke und Schneckenudelbrücke am Luitpoldhafen.

März 2003 – Die GAG führt mit 3 Planungsbüros einen Wettbewerb „Bebauung Luitpoldhafen / Parkinsel“ durch.

04.07.2003 – Konstituierende Sitzung des RSE-Beirates (Beratungsgremium für Städtebau, Marketing und Investorensuche).

09.05.2003 – Spatenstich Erschließungsarbeiten Rheinufer Süd.

16.09.2003 – 3. Investorenworkshop Rheinufer Süd.

14.12.2003 – Inbetriebnahme des neuen S-Bahnhofes LU Mitte.

17.05.2004 – Kooperatives Workshopverfahren für Baufeld 1.

06.08.2004 – Auslobung Architekturwettbewerb „Randbebauung Schwanthaler Platz Parkinsel“ (Bellazzo) durch die GAG.

16.12.2004 – Freigabe Neue Rheinallee.

Dez. 2004 – Die GAG führt eine Architektenmesse „Wohnen am Wasser: Parkinsel und Luitpoldhafen“ durch.

01.02.2006 – Eine Projektgruppe zur Koordinierung städtebaulicher und erschließungstechnischer Fragen auf dem Baufeld 1 nimmt ihre Arbeit auf.

Febr. 2006 – Ausstellung „Baugruppenarchitektur – vom Experiment zur Regel“ im Bgm.-Reichert-Haus.

Juli 2006 – Ausstellung „Modelle einer Seestadt – die aktuellen Planungen an Rheinufer Süd und Parkinsel“ im Ernst-Bloch-Zentrum.

Aug. 2006 – Das erste neue Einfamilienhaus auf der Parkinsel wird gebaut.

11.09.2006 – Spatenstich Wohnanlage Bellazzo auf der Parkinsel.

15.12.2006 – Erster Spatenstich Baufeld 1 mit Baggerballett.

19.02.2008 – Grundsteinlegung Vitanas Senioren Centrum Am Rheinufer.

04.04.2008 – Eröffnung der Kita Karl-Krämer-Straße 4.

18.04.2008 – Richtfest GAG-Stadt villen Baufeld 1.

0.10.2008 – Eröffnung des Info-Centers „Rheinkultur“.

24.11.2008 – Landschaftsarchitekt Luz, Stuttgart, gewinnt den Wettbewerb Rheinuferpromenade.

16.02.2009 – Investorenkolloquium Baufeld 2.

31.03.2009 – Die GAG erwirbt das Südband-Gelände auf der Parkinsel.

22.04.2009 – Spatenstich Gesundheitszentrum Lusanum.

24.07.2009 – Beginn der Abbrucharbeiten auf dem Südband-Gelände.

18.12.2009 – Richtfest Gesundheitszentrum Lusanum.

17.05.2010 – Spatenstich Neugestaltung Rheinuferpromenade.

29.06.2010 – Investorenkolloquium Baufeld 4.

24.08.2010 – Spatenstich für ein neues Service

Center der Telekom an der Rheinallee.

12.11.2010 – Richtfest Stadthaus Emil-Nolde-Straße 2.

19.03.2011 – Eröffnung Gesundheitszentrum Lusanum.

April 2011 – Spatenstich Pamina Seniorenwohnanlage Baufeld 2.

27.06.2011 – Eröffnung Service Center Telekom.

29.09.2011 – Richtfest Pamina Seniorenwohnanlage.

21.02.2012 – Die GAG erhält für das Projekt Wohnanlage Rheinallee in Berlin den deutschen Bauherrenpreis 2011/2012.

07.03.2012 – Baubeginn Stadtvilla Rheinpromenade 15.

08.03.2012 – Eröffnung Pamina Seniorenwohnanlage Baufeld 2.

22.03.2012 – Grundsteinlegung 2. Bauabschnitt Service Center der Telekom.

Mai 2013 – Der Stadtrat stimmt dem Verkauf des ehemaligen VBL-Depots an eine Ludwigshafener Unternehmerin zu.

03.11.2012 – Der Seniorenrat eröffnet einen

Bewegungsparcours für Ältere an der Rheinpromenade.

Nov. 2012 – Eine Ludwigshafener Unternehmerin kauft das ehemalige VBL-Depot.

30.11.2012 – Spatenstich für den Neubau der Stadtmission an der Lagerhausstraße.

Dez. 2012 – Spatenstich für das erste Bauprojekt auf Baufeld 4.

20.06.2013 – Spatenstich für ein neues Bürogebäude der BASF am Rheinufer Süd.

07.03.2014 – Einweihung des neuen Gemeindezentrums der Stadtmission an der Lagerhausstraße.

08.11.2014 – Eröffnung des Büroneubaues BASF, Baufeld 3.

25.11.2014 – Investorenkolloquium Baufeld 6.

Juni 2015 – Auslobung Wettbewerb Solitärgebäude, Baufeld 6.

11.06.2015 – Start einer Projektgruppe zur Koordinierung städtebaulicher Fragen, Erschließung und Freiraumplanung im Baufeld 6.

21.08.2015 – Juryentscheid Solitärgebäude Baufeld 6, Vergabe an Turkali Architekten, Frankfurt, wurde empfohlen.

07.11.2015 – Das Depot LU wird eröffnet.

27.11.2015 – Investorenkolloquium nördliches Entree.

05.08.2016 – Baubeginn der ersten Einfamilienhäuser an der Uferkante Parkinsel.

20.10.2016 – Start einer Projektgruppe zur Koordinierung städtebaulicher Fragen, Erschließung und Freiraumplanung nördliches Entree.

02.11.2016 – Spatenstich Kindertagesstätte Gneisenaustraße.

24.11.2016 – Investorenkolloquium Baufeld 5.

01.12.2017 – Einweihung Kindertagesstätte Gneisenaustraße.

20.06.2018 – Verkauf des letzten Grundstücks am Rheinufer Süd.

19.09.2018 – Spatenstich Bauprojekte Diringer & Scheidel, Baufeld 5.

18.10.2018 – Spatenstich Bauprojekte „Beaufort“ und „Heimatufer“ der Deutschen Wohnwerte am nördlichen Entree.



RHEINUFER SÜD – EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Das Stadtquartier Rheinufer Süd und die neuen Bebauungen rechts und links des Luitpoldhafens sind heute die ersten Adressen für urbanes Wohnen in Ludwigshafen. Für eine Industrie- und Arbeiterstadt wie Ludwigshafen ist dieses Quartier wichtig, um angesichts wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels den Umbau zu einer modernen Metropole voranzutreiben. Zu dieser Strategie gehört auch, mehr finanzkräftige Einwohner zu gewinnen, sie langfristig an die Stadt zu binden und in die Stadtgesellschaft zu integrieren, um das Ansehen Ludwigshafens in der Region und überregional zu verbessern.

Attraktives Wohn- und Dienstleistungsquartier

Die überregionale Presse ist noch Mitte der 1990er-Jahre nicht davon überzeugt, dass das Projekt „Rheinufer Süd“ gelingt. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung bezeichnet die Planungen für Rheinufer Süd als „Ludwigshafener Sanierungsprojekt“ und schreibt am 30. April 1996:

„In den Köpfen der Ludwigshafener Stadtväter spukte wohl das Vorbild der Londoner Docklands. Mitte der achtziger Jahre begannen sie, sich den ‚wirtschaftlichen und städtebaulichen Aufbruch Ludwigshafens für das nächste Jahrtausend‘ in den grellsten Farben auszumalen: Sie entwarfen eine idyllische Rheinpromenade, elegante Lofts in der gründerzeitlichen Industriearchitektur der Walzmühle, Künstlerateliers in den Hallen des Straßenbahndepots und sie bauten am Luftschloß des neuen Regionalbahnhofs vis



à vis der Walzmühle. Kurz: Sie schwelgten in einem Traum vom pulsierenden Leben, der jedes Problembewußtsein erstickte. ... Nun will man ‚die Dinge im Kleinen regeln‘. Einzelhandel, Gastronomie und viergeschossige Blockbebauung mit Wohnungen sollen am Rheinufer entstehen.“

Die Realität sieht anders aus – auch wenn es durchaus attraktiv gestaltete Blockbebauungen entlang der Rheinallee gibt. Denn die Rheinpromenade, viel Grün und darin eingebettet Punkthäuser mit großzügig geschnittenen Wohnungen konnten realisiert werden. Das Experiment „Rheinufer Süd“ entwickelt sich im Lauf der Jahre zu einer Erfolgsgeschichte: Die beteiligten Investoren – zunächst aus der Stadt und dem nahen Umfeld, später auch überregional – nehmen viel Geld in die Hand und tragen durch ihr Engagement zum Gelingen des Projektes bei. Bis zum Abschluss aller Arbeiten in 2020 belaufen sich die Investitionen der Bauträger auf geschätzt mehr als eine halbe Milliarde Euro.



Hinzu kommen Investitionen aus öffentlicher Hand in Höhe von mehr als 50 Millionen Euro.

Der Einsatz zahlt sich aus: Die hochwertigen Immobilien werden gut angenommen, viele Interessenten aus Mannheim und Heidelberg entscheiden sich aufgrund der im Vergleich noch immer günstigeren Immobilienpreise, ihren Lebensmittelpunkt nach Ludwigshafen zu verlegen – bei Quadratmeterpreisen der Wohnimmobilien, die kontinuierlich steigen und am Ende bei 3.500 Euro liegen, im günstigsten Fall. Besonders kostspielig – auch wegen des aufwendigen Hochwasserschutzes – sind die sogenannten Twinhäuser an der Uferkante der Parkinsel.

Tragende Rollen für das Gelingen des Rheinufers Süd nehmen die GAG Ludwigshafen und die hälftig der Stadt und der GAG gehörende RSE ein: die GAG als Investor, der – um das Projekt anzuschieben – gleich zu Beginn mehrere Immobilien realisiert, die RSE, die für die Vermarktung der Grundstücke und die Einhaltung der Baukultur des Quartiers zuständig ist. Dass die GAG sich während des fast drei Jahrzehnte andauernden Prozesses zu einem modernen Immobilienunternehmen und Instrument der Stadtentwicklung transformiert, ist ein weiterer interessanter Aspekt der Geschichte des Rheinufers Süd.

Zahlen und Fakten

Bis zur Fertigstellung aller Gebäude entstehen am Rheinufer Süd mehr als 1.100 neue Wohneinheiten mit Wohnraum für mehr als 2.000 Personen. In den neuen Bürogebäuden gibt es Raum für mehr als 3.000 neue Arbeitsplätze, vor allem aus dem IT- und Telekommunikationsbereich. Auf der Parkinsel werden außer dem Mehrfamilienhaus „Bellazzo“ über 60 Einfamilien- und 16 Twinhäuser realisiert. Die Bewohnerstruktur ist breit gefächert: von Familien mit Kindern über Singles und Paare bis hin zu Senioren. Sie profitieren von den attraktiven Grünflächen, Spielplätzen,

dem Bewegungsparcours für Senioren, Freizeiteinrichtungen, der guten Verkehrsanbindung und Nahversorgung.

Neben vielen anderen Faktoren trägt das neue Stadtquartier dazu bei, dass sich Ludwigshafen im Städteranking der Zeitschrift Wirtschaftswoche seit mehreren Jahren stabil im guten Mittelfeld befindet – noch vor Städten wie Leverkusen, Leipzig und Berlin.

Offene Fragen

Alles vermarktet, alles vorbei? Ganz so sieht es nicht aus: Nach der Insolvenz des Pumpenherstellers Flowserve ist offen, was mit dem verbliebenen Halberg-Areal an der Rheinallee geschieht. Und auf der Parkinsel könnten sich neue Flächen für Wohnbauten auftun, wenn sich die Stadtverwaltung und die Hafenbetriebe Ludwigshafen über die Fläche südlich der mittleren Drehbrücke einigen.

So bleibt Ludwigshafen wie immer seit seiner Gründung im Jahr 1853 in Bewegung. Genau wie der Rhein.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Asien am Rhein. Veröffentlichung der W.E.G. vom März 1996.
- Baggerballett: URL www.concept-nouveau.de/projekte.htm
- Bauhaus: URL www.stadtsatz.de/zitat-mies-van-der-rohe-moderne-architektur/ (Stand: Anfang Dezember 2018).
- Bauhaus: URL <https://www.bauhaus100.de/das-bauhaus/> (Stand: Anfang Dezember 2018).
- Bauhaus: URL <https://de.wikipedia.org/wiki/Bauhaus> (Stand: 29.11.2018).
- Dokumentation des Investoren-Workshops „Rheinufer Süd“ vom 21. Januar 1999.
- Entwicklungsbereich Rheinufer Süd. Probleme – Ziele – Lösungsmodelle – Sanierungsgebiet, Ludwigshafen am Rhein, September 1988.
- Frankfurter Westhafen: URL https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_Westhafen (Stand: 25.11.2018).
- Hamburg Hafen-City: URL <https://de.wikipedia.org/wiki/Hamburg-HafenCity> (Stand: 24.11.2018).
- Informationen zur Stadtentwicklung Ludwigshafen 6/89, Entwicklungsbereich Rheinufer Süd. Dokumentation des Kolloquiums vom 20.04.1989, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Ludwigshafen am Rhein o.J.
- Innenhafen Duisburg: URL www.innenhafen-portal.de/standort/the-curve.html (Stand: 07.11.2018).
- Innenhafen Duisburg: URL https://de.wikipedia.org/wiki/Innenhafen_Duisburg (Stand: 07.11.2018).
- Investoren-Workshop „Rheinufer Süd“. Dokumentation, Mainz Februar 1999.
- Leitlinien zur Vermarktung und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der städtebaulichen Planung, Stadt Ludwigshafen a. Rh. – Rheinufer Süd, Abschlussbericht, Ludwigshafen am Rhein, Mai 2000.
- Löffelhardt, Markus: Neue Architektur. Heidelberg – Ludwigshafen – Mannheim, Mannheim 2012.
- Luitport: URL www.turkali-architekten.de/aktuelles/aktuelles/news/detail/News/wohnen-am-wasser/ (Stand Dezember 2018).
- Machbarkeitsstudie Rheinufersperrade, Ludwigshafen am Rhein, Januar 2000.
- Pläne der Landschaftsarchitekten für die Freiflächen der verschiedenen Bauabschnitte.
- Pressespiegel der RSE für die Jahre 2007 bis 2018.
- Projekte 2011. Wohnen ohne Grenzen, GAG Ludwigshafen o. J.
- Projekte 2013. Quartiersmanagement, GAG Ludwigshafen, August 2014.
- Projekte 2015. Bestand verbessern – neu bauen, GAG Ludwigshafen, Juli 2016.
- Projekte 2017. Nachhaltigkeit und Wohnen – Lebensraum für alle, GAG Ludwigshafen, August 2018.
- Rahmenbedingungen Rheinufer Süd. Protokoll der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 05.12.1990.
- Rheinkilometer 423: URL www.rheinkilometer423.de/architektur/
- Rheinufer Süd Ludwigshafen. 1989–1995, Dokumentation im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, Februar 1995.
- Rheinufer Süd. Qualitätskriterien vom 21.11.2005.
- Stadtumbau Ludwigshafen – Statusbericht 2014. Laufende Beobachtung des Stadtumbauprozesses der Ludwigshafener Innenstadt, August 2015.
- Walzmühle – eine Geschichte mit Schrot und Korn, in: Die Wühlmaus, Oktober 1999.

BILDNACHWEISE

- Konrad Gös: S. 4 l., m.
 GAG: S. 5 l., r.
 Christian Buck: S. 7 r., 20 l., r. o., 24, 25, 27, 30 o., l. u., 31, 42 r. u., 43 r. u., 44 l. u., r. u., 45 l. o., r. o., 49, 50 r., Rückseite m.
 Stadt Ludwigshafen: S. 5 l., 7 r., m., 13 l., 14 l., 15 l., 16 l., r. o., 17 r., 22, 32 l., 39 l., 40 l. u., 42 o., 43 o., 45 u., 51
 IStock: S. 2, 6, 8 r. u., 9 r.
 AdobeStock: S. 8 l., r. o.
 Iman Mohammadi: S. 15 r.
 Lutz Laier: S. 14 m., r.
 Foto Hauck: S. 16 r. u., Rückseite l.
 David Matthiesen: S. 18, 35 l. u., u. m., r. o., 50 l., Rückseite r.
 Ideenextrakte: S. 20 r. u.
 FORMAT Werbestudio: S. 29
 Architekturführer Vitanas: S. 30 r. u., 44 o.
 RSE: S. 33 l. m., 35 l. o.
 blocher partners: S. 36 l.
 Büro Nebel Pössl npa: S. 38 r. o.
 Stefan Giesler: S. 38 l. u.
 Turkalie/Bloomimages: S. 38 m. u.
 Weisenburger: S. 38 r. u.
 Deutsche Wohnwerte: S. 41



RHEINUFER SÜD | LUDWIGSHAFEN

AUF ZU NEUEN UFERN – VOM WANDEL EINER INDUSTRIEBRACHE ZUM STADTQUARTIER AM FLUSS

Ludwigshafen ist bekannt als Industrie- und Arbeiterstadt. Zugleich ist es gelungen, eine frei werdende Industriefläche am Rhein in ein hochwertiges Stadtquartier umzugestalten. Eine Erfolgsgeschichte, die zeigt, wie sich komplexe urbane Umbauprozesse mutig und entschlossen vorantreiben lassen.