



Projekterückblick 2019

Neu bauen, bezahlbar bleiben –
für alle Zielgruppen!

Liebe Leserinnen und Leser,



2019 war das Jahr der Spatenstiche. Ganze vier Mal griffen wir, gemeinsam mit der Stadtpitze, weiteren Entscheidern und Projektverantwortlichen zu diesem symbolischen Werkzeug, um den offiziellen Baustart in drei verschiedenen Stadtteilen zu markieren: im Ligustergang/nördliche Gartenstadt, in der Hochfeldstraße/nördliche Gartenstadt, in der Deichstraße/Edigheim und in der Benckiserstraße/Mitte. In der Innenstadt, in der Bismarckstraße, begannen wir zudem mit dem Rückbau der vorhandenen Gebäude. Wer aktuell an der Baustelle steht, kann bereits erahnen, welchen Gewinn die zukünftigen Häuser mit ihrem Durchgang zum Bürgerhof für die zentrale Einkaufsstraße bieten werden.

Unser erklärtes Ziel ist es, neuen Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen. Den geförderten Wohnungsbau haben wir dabei besonders im Fokus, denn Wohnraum für Familien und Menschen mit geringem Einkommen ist besonders gefragt.

Auch bei unseren Modernisierungen achten wir darauf, diese sozialverträglich zu gestalten. Das heißt für uns: Kein Mieter muss aufgrund einer Modernisierung seine Wohnung aufgeben, denn Luxussanierungen gibt es bei uns nicht. Bei der Umlage der Modernisierungskosten wird das rechtliche Maximum bei Weitem nicht ausgenutzt. Viele Maßnahmen, wie zum Beispiel in der Pommern- und Steiermarkstraße, über die wir in dieser Broschüre berichten, erfolgen sogar ganz ohne Mieterhöhung. Und das, obwohl durch die neuen, größeren Balkone deutlich mehr Wohnqualität entsteht.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2019 umgesetzt und erreicht haben, finden Sie in diesem Rückblick. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG, die durch ihren Einsatz zum Gelingen der einzelnen Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst
Ihr
Volker von Klöckner



Edigheim

Oppau

BASF

A61

B9

Friesenheim

B44

Nord

Oggersheim

RHB

West

Mitte

B37

Süd

LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Ruchheim

Rheinufer Süd

Parkinsel

Niederfeld

Gartenstadt

Hochfeld

Bhf

Mundenheim

Maudach

Ernst-Reuter-Siedlung

RHEIN

A61

B44

1 Modernisierung

Gartenstadt/Niederfeld
Karlsbader Straße 49–53 6

Oggersheim/Melm
Karl-Kreuter-Straße 38–52 8

2 Intensive Instandsetzung

West/Valentin-Bauer-Siedlung
Burgundenstraße 36–44 10

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung
Pommernstraße 16 + 18 12
Steiermarkstraße 2, 4, 6, 8 12

3 Neu bauen, bezahlbar bleiben – für alle Zielgruppen! 14

4 Neubau

West/Valentin-Bauer-Siedlung
Brunhildenstraße 10 + 12 16

Im Bau: geförderte Mietwohnungen
Hochfeldstraße, Deichstraße 50 + 52,
Ostpreußenstraße 10–14 18

Im Bau: Wohnungen für den freien Markt
Benckiserstraße 55, Rückbau
Bismarckstraße, Ligustergang 20

5 Ausblick 2020

100 Jahre GAG – Jubiläum in Zeiten von sozialer Distanz 22

● = Modernisierung

● = Neubau

● = Intensive Instandhaltung

FRECHFRÖHLICHE FARBEN UND SONNIGE SOMMEROASEN

Gartenstadt/Niederfeld | Karlsbader Straße 49–53

Ganz im Norden des Niederfeldes setzen wir bereits den vierten Bauabschnitt des Straßenzuges um. Nicht nur die Fassaden zeigen sich jetzt in ansprechenden, hellen Gute-Laune-Farbtönen. Die neuen Anstellbalkone machen aus den ehemaligen kleinen Loggien echte Sommeroasen für Ferien auf Balkonien.



Baujahr	1968
Anzahl der Wohnungen	38 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	12 x 2 ZKB mit 56-66 m ² , 22 x 3 ZKB mit 68-78 m ² , 4 x 4 ZKB mit 78 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Mai 2019 bis Februar 2020
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	16 cm Wärmedämmverbundsystem an Fassade und Dämmung der letzten Geschosdecke
barrierereduzierende Maßnahmen	Haus 49: Fahrstuhl bis ins EG, stufenloser Zugang in alle Gebäude
Brandschutzmaßnahmen	horizontaler Brandschutz nachgebessert
zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten	Drei-Scheiben-Isolierverglasung, neue Balkone in Metallbau-Leichtkonstruktion mit einer Grundfläche von 8 m ²
Maßnahmen Außenbereich	neue Zuwegungen an die Hauseingänge, neue Fahrrad- und Müllhäuser, neue Feuerwehraufstellflächen, Neugestaltung Mietergärten
geschätzte Gesamtkosten	3,35 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dominik Beckmann (Projekt- und Bauleitung, Ausschreibung und Vergabe GAG), Julia Witter (Planung GAG)

Modernisierung

SCHÖNE MIETERGÄRTEN UND DAZU NOCH WENIGER HEIZKOSTEN

Oggersheim/Melm | Karl-Kreuter-Straße 38-52

Hier in diesem ruhigen Wohngebiet, eingebettet zwischen Badeseen und Feldern, haben die Menschen Zeit und Lust, sich der kleinen, grünen Oase direkt vor ihrer Haustür zu widmen. Deshalb haben wir Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen angelegt. Und mit der Dämmung der Fassaden sparen die Bewohner jetzt auch noch Energie.



Baujahr	1960
Anzahl der Wohnungen	8 Häuser mit 58 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	58 x 3 ZKB mit 67,64–85,41 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	März 2019 bis Mai 2020
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	neue Fenster, Wärmedämmverbundsystem, Dämmung im Dachzwischenraum, Umbau der Heizungsanlage auf Zwei-Rohr-System
barrierereduzierende Maßnahmen	Hauszugang barrierefrei gestaltet
Brandschutzmaßnahmen	Abschottung aller Leitungen im Gebäude
zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten	großzügige Vorstellbalkone, neue Hauseingangsüberdachung mit Briefkastenanlage, neue Haustüren, Austausch von Trink- und Schmutzwasserleitungen, Austausch der Elektro-Verteiler
Maßnahmen Außenbereich	Wiederherstellung der Zuwegungen, Neuanlage von Mietergärten, neuer Müllplatz
geschätzte Gesamtkosten	5,4 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dirk Fuchs (Projekt- und Bauleitung GAG), Regine Relle (Ausschreibung und Vergabe GAG), Michael Kriha (Planung GAG)

AUS DEN 50ERN – ABER NOCH LANGE KEIN ALTES EISEN

West/Valentin-Bauer-Siedlung | Burgundenstraße 36–44

Die erste Großsiedlung nach dem Zweiten Weltkrieg braucht sich auch heute nicht zu verstecken. Mit frischen Farben, neuen Dächern und Eingangsbereichen wirken die Straßenzüge wie eine moderne Siedlung. Ergänzt durch einen Neubau bietet das Quartier geförderten Wohnraum mit Qualität. Und das freut die Bewohner besonders: Alle Maßnahmen wurden ohne Mieterhöhung durchgeführt.



Baujahr	ab 1956
Anzahl der Wohnungen	40 Wohnungen
Wohnungsmenge	37 x 3 ZKB, 3 x 2 ZKB
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	März bis Dezember 2019
Maßnahmen Gebäude	Anstrich der Fassade, Erneuerung des Daches, Neuanlage der Eingangsbereiche mit Türen und Briefkästen
Maßnahmen Außenbereich	Pflasterung der Hauszugänge und Anlage neuer Fahrradbügel
geschätzte Gesamtkosten	rund 400.000 Euro
Projektverantwortliche	Thorsten Winstel und Hans-Jürgen Lenz (Projekt- und Bauleitung, Ausschreibung, Vergabe, Planung GAG)

Intensive Instandsetzung

UND DAS GEHT OHNE MIETERHÖHUNG?

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung | Pommernstraße 16 + 18 und Steiermarkstraße 2, 4, 6, 8

Ja, geht es! In unmittelbarer Nachbarschaft unserer Neubauten im geförderten Wohnungsbau in der Ostpreußenstraße können jetzt auch diese beiden Straßenzüge glänzen. Mit einer schönen Fassade, neu angelegtem Wohnumfeld und großzügigen Anstellbalkonen. Das bedeutet deutlich mehr Wohnqualität und das zum gleichen Preis.



Baujahr	1959
Anzahl der Wohnungen	12 Wohnungen (Pommernstraße 16 + 18) und 24 Wohnungen (Steiermarkstraße 2, 4, 6, 8)
Wohnungsgemeinde	6 x 3 ZKB und 6 x 2 ZKB (Pommernstraße 16 + 18) und 24 x 3 ZKB (Steiermarkstraße 2, 4, 6, 8)
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	2019
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Anstellbalkone, neuer Anstrich nach Farbkonzept, Erneuerung von Dachrinnen und Fallrohren, Ausbesserungsarbeiten im Dachbereich, neue Dachluken
Maßnahmen Außenbereich	Müllplätze und Fahrradabstellständer erneuert, Wegefaster und Rasenflächen neu angelegt
geschätzte Gesamtkosten	500.000 Euro
Projektverantwortliche	Michael Kriha (Projektleitung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)



Neu bauen, bezahlbar bleiben



Neu bauen, bezahlbar bleiben | für alle Zielgruppen!

Der Bedarf an Wohnraum ist unvermindert hoch und kann, wie viele Studien zeigen, nicht durch das aktuelle Angebot gedeckt werden. Das gilt für alle Preissegmente, besonders aber für das niedrige Mietpreinsniveau. Neu zu bauen und gleichzeitig bezahlbar zu bleiben, stellt uns als Bauherrin vor große Herausforderungen. Steigende Kosten und fehlendes Bauland sind nur zwei von vielen Aspekten. Dennoch fühlen wir uns als kommunal verbundenes Wohnungsunternehmen verpflichtet, regulierend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Das setzen wir in verschiedener Weise um: Wir passen die Mieten moderat an. Wir modernisieren sozialverträglich. Und wir bauen günstigen Wohnraum. Mit einer durchschnittlichen Miete in Höhe von 5,71 €/m² liegen wir deutlich unter den Vergleichszahlen anderer Anbieter in unserer Region.

Insbesondere die Zahl der geförderten Wohnungen geht im deutschlandweiten Vergleich seit Jahren stark zurück. Deshalb investieren wir verstärkt in diesen Bereich, damit wir auch Menschen mit geringem Einkommen qualitativ hochwertigen Wohnraum bieten können. In den letzten drei Jahren hat die GAG bereits 161 neue Wohnungen in ganz unterschiedlichen Stadtteilen Ludwigshafens für diese Zielgruppe errichtet.

Und es geht weiter: Allein in diesem Jahr haben wir fünf Neubauprojekte begonnen. Darunter befinden sich 58 öffentlich geförderte Mietwohnungen, die wir zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6 €/m² an die Bewohner abgeben. Die frei finanzierten Wohnungen in drei verschiedenen Stadtteilen Ludwigshafens werden zu Preisen zwischen 8,90 bis 11 €/m² vermietet.

Neubau

INNEN ENTWICKELN – EIN GANZES QUARTIER VORANBRINGEN

West/Valentin-Bauer-Siedlung | Brunhildenstraße 10 + 12

Nicht umsonst hat Bau- und Finanzministerin Doris Ahnen dem Gesamtprojekt im Rahmen ihrer Sommertour einen Besuch abgestattet. Der Neubau ergänzt auf perfekte Weise die umliegende Bebauung aus den 50er-Jahren. Diese Gebäude sanieren wir seit mehreren Jahren. Das Ergebnis ist ein Quartier mit bezahlbarem, bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum in zentraler Lage.



Bauzeit	November 2017 bis März 2019
Anzahl der Wohnungen	27 Wohnungen
Wohnungsmenge	10 x 3 ZKB mit 68,94 m ² , 9 x 2 ZKB mit 50,72 m ² , 8 x 4 ZKB mit 87,27–88,39 m ²
Start der Mietverträge	April 2019
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6 Euro
Besonderheit	öffentliche Förderung durch die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz
geschätzte Gesamtkosten	rund 4,2 Mio Euro
Projektverantwortliche	Julia Witter (Planung GAG), Dirk Fuchs (Projekt- und Bauleitung GAG), Walter Krämer (Ausschreibung und Vergabe GAG), Diringen & Scheidel (Generalübernehmer)

Neubau

VOLLE KRAFT VORAUSS

Im Bau: geförderte Mietwohnungen | Ostpreußenstraße 10-14, Deichstraße 50 + 52, Hochfeldstraße

OSTPREUSSENSTRASSE 10, 12, 14

Stadtteil	Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung
Anzahl der Wohnungen	24
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6 €/m ²
Barrierefreiheit	1 rollstuhlgerechte Einheit, 5 barrierefreie Einheiten
Fertigstellung	April 2020

DEICHSTRASSE 50, 52

Stadtteil	Edigheim
Anzahl der Wohnungen	18
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6 €/m ²
Besonderheit	zusätzlich eine ambulant betreute Wohngruppe und eine Tagespflege
Fertigstellung	Frühjahr 2021

HOCHFELDSTRASSE 146, 146A, 148, 148A, 148B

Stadtteil	Gartenstadt/Hochfeld
Anzahl der Wohnungen	40
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6 €/m ²
Barrierefreiheit	3 rollstuhlgerechte und 2 barrierefreie Einheiten
Fertigstellung	Frühjahr 2021

Neubau



... FÜR NEUEN
WOHNRAUM!

Im Bau: Wohnungen für den freien Markt | Ligustergang, Benckiserstraße 55, Rückbau Bismarckstraße

LIGUSTERGANG 44–56 UND ABTEISTRASSE 39

Stadtteil	Gartenstadt/Hochfeld
Anzahl der Wohnungen	74
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 10,50 €/m ²
Barrierefreiheit	acht rollstuhlgerechte Einheiten
Fertigstellung	BA 1: Frühjahr 2021, BA 2 + 3: Herbst 2021

BENCKISERSTRASSE 55

Stadtteil	Mitte/Westendsiedlung
Anzahl der Wohnungen	17
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 8,90 €/m ²
Besonderheit	drei Gewerbeeinheiten im EG, Mehrzweckräume für Kita
Fertigstellung	September 2021

BISMARCKSTRASSE 70–74

Stadtteil	Mitte
Anzahl der Wohnungen	22
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 11 €/m ²
Besonderheit	zusätzlich 1.825 m ² Gewerbefläche
Fertigstellung	Mai 2022

Ausblick 2020





100 Jahre GAG | Jubiläum in Zeiten von sozialer Distanz

Für 2020 hatten wir viel vor. Bei der Pressekonferenz im Januar 2020 eröffnete Oberbürgermeisterin und Aufsichtsratsvorsitzende Jutta Steinruck noch mit folgenden Worten das Jubiläumsjahr: „Die gesamte Stadtgesellschaft profitiert vom vielfältigen sozialen und kulturellen Engagement des Unternehmens. Für die kommenden Jahre und Jahrzehnte wünsche ich der GAG und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin eine glückliche Hand und viel Erfolg dabei, Ludwigshafen mitzugestalten und unsere Stadt noch liebens- und lebenswerter zu machen.“

Zu diesem Zeitpunkt ahnten wir noch nicht, welche weitreichenden Konsequenzen der Ausbruch der Corona-Pandemie haben wird. Die geplanten Veranstaltungen wurden alle abgesagt. Wir ließen uns aber nicht entmutigen und haben pünktlich zum Geburtstag, am 16. Juni, eine Festschrift, ein Booklet mit Cartoons und einen Jubiläumsfilm herausgebracht.

Die Festschrift beleuchtet erstmals ausführlich die einzelnen historischen Stationen und baugeschichtlichen Epochen. Einen ganz besonderen Blick nehmen dabei die Arbeiten des renommierten Ludwigshafener Fotokünstlers Günther Wilhelm ein.

Eine völlig andere Perspektive auf 100 Jahre GAG nimmt Steffen Boiselle ein. Er zeichnete mit flottem, humorvollem Strich und textete frech in Pfälzer Mundart. Unter dem Titel „Hunnert Jahr Mietergschischde 1920–2020“ haben wir 14 Szenen in einem Booklet zusammengefasst.

Der Film zum Jubiläum gibt in Interviews ganz verschiedene Perspektiven auf die junge, alte Dame GAG. Neben besonderen Aufnahmen von Stadt und Wohngebieten, kommen Entscheider, Mitarbeiter und Mieter zu Wort und lassen ein liebevolles Portrait entstehen. Mehr dazu unter: www.gag-ludwigshafen.de/engagiert-in-der-stadt/100-jahre-gag/

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 2020