



Projekterückblick 2020

100 Jahre GAG – Geschichte bewahren,
neue Entwicklungen umsetzen!

100 Jahre GAG – Geschichte bewahren, neue Entwicklungen umsetzen!



Liebe Leserinnen und Leser,

über ein Jahr lang trafen wir Vorbereitungen für das große Jubiläum und dann kam das Virus. Natürlich hat uns die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Wir mussten unsere geplanten Aktivitäten rund um „100 Jahre GAG“ absagen. Das war schmerzlich, angesichts des gesamtgesellschaftlichen Ausmaßes der Krise aber nachrangig. Insgesamt ist die GAG bis jetzt gut durch die Pandemie gekommen und das zählt.

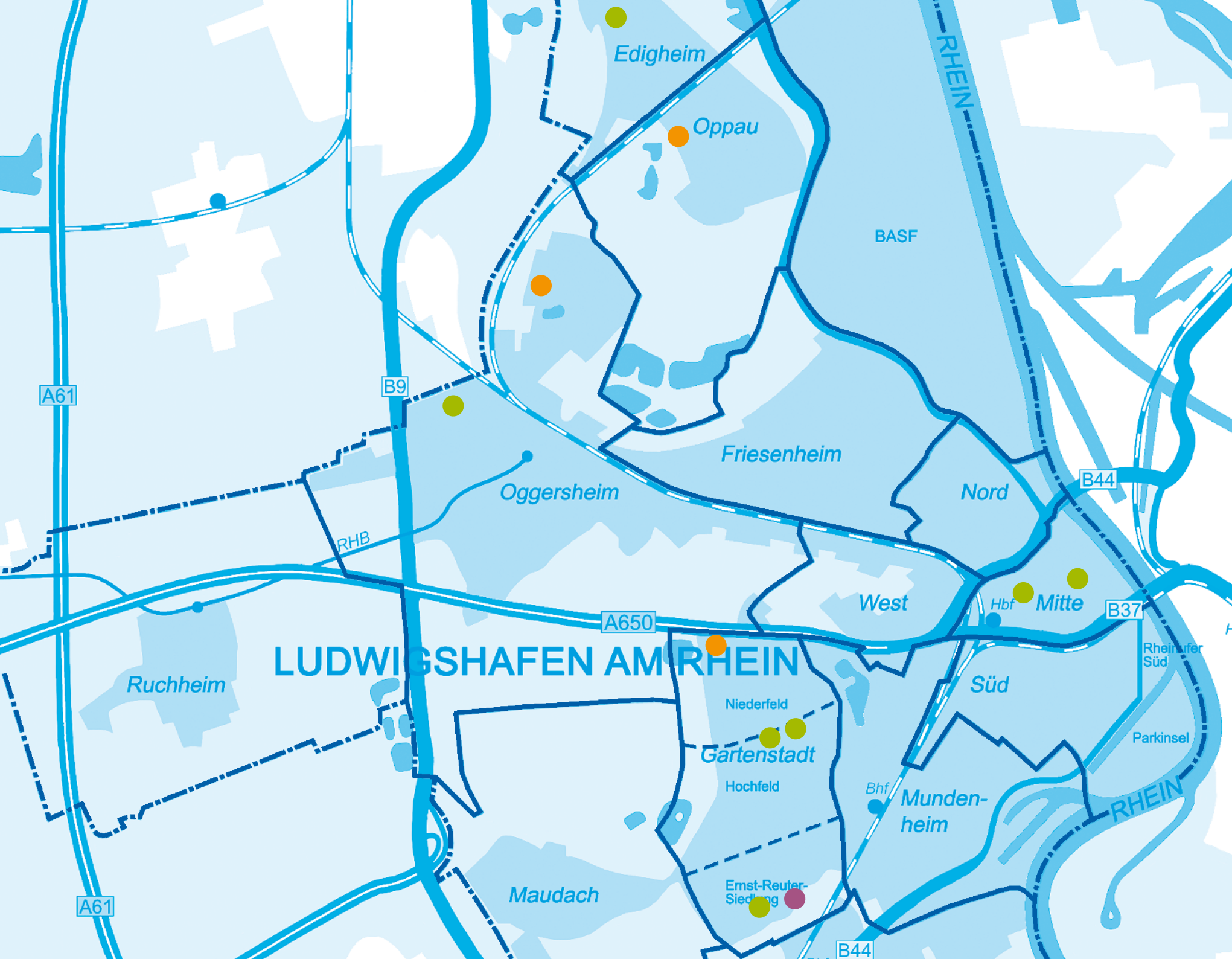
2020 markiert den Baustart für 84 neue Wohnungen, 176 neue Wohnungen waren im Bau. Weitere 234 Wohnungen befanden sich in der konkreten Bauvorbereitung. Fertiggestellt und von den Mietern bezogen wurden im vergangenen Jahr 24 öffentlich geförderte Wohnungen. Wir bauen mit guter öffentlicher Förderung für Menschen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben. Hier sehen wir derzeit vor allen Dingen unsere Aufgabe!

Dennoch liegt es uns am Herzen, auch die alte Bausubstanz unserer Bestände zukunftsorientiert zu modernisieren und den Wohnraum an die Bedürfnisse heutiger Kunden anzupassen. Im Niederfeld, in der Melm, der Ernst-Reuter-Siedlung und in Oppau haben wir die Gebäudehülle, die Haustechnik und die Außenanlagen von 195 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht.

Eine Übersicht über alles, was wir 2020 umgesetzt und erreicht haben, finden Sie in diesem Rückblick. Dieses Jahr hat uns allen besondere Flexibilität abverlangt. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG, die durch ihren Einsatz zum Gelingen der einzelnen Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst
Ihr

Wolfgang van Vliet, Vorstand



Edigheim

Oppau

BASF

A61

B9

Friesenheim

Oggersheim

Nord

B44

RHB

West

Mitte

B37

LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

A650

Süd

Ruchheim

Rheinufer Süd

Parkinsel

Niederfeld

Gartenstadt

Hochfeld

Bhf

Mundenheim

Maudach

Ernst-Reuter-Siedlung

A61

B44

RHEIN

1 Modernisierung

Gartenstadt/Niederfeld Karlsbader Straße 45 + 47	6
Oggersheim/Melm Karl-Kreuter-Straße 5	8
Oppau Nordring 51	10

2 Intensive Instandsetzung

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung Steiermarkstraße 1, 3, 5, 7	12
---	----

3 100 Jahre GAG – alte Bausubstanz bewahren, neue Entwicklungen anwenden!	14
--	----

4 Neubau

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung Ostpreußenstraße 10, 12, 14	16
Geförderte Mietwohnungen Deichstraße Hochfeldstraße Adolf-Diesterweg-Straße	18
Mietwohnungen für den freien Markt Ligustergang Benckiserstraße Bismarckstraße	20

5 Ausblick 2021

Fachkräftenachwuchs – unser Kapital für die Zukunft	22
--	----

WARMES GELB UND ORANGE UND VIEL BLICK INS GRÜNE

Gartenstadt/Niederfeld | Karlsbader Straße 45 + 47

Der letzte Teil des vierten Bauabschnitts ist geschafft. Die Fassaden strahlen jetzt in warmen Farbtönen. Die großzügigen Anstellbalkone machen aus den ehemaligen kleinen Loggien echte Sommeroasen mit Blick auf die grünen Innenhöfe. Und wer im Erdgeschoss wohnt, kann sich sogar an einem neu angelegten Mietergarten erfreuen.



Baujahr	1968
Anzahl der Wohnungen	50 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	28 x 2 ZKB mit 56–66 m ² , 22 x 3 ZKB mit 76–79 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Mai 2020 bis November 2021
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	16 cm Wärmedämmverbundsystem an Fassade und Dämmung der letzten Geschosdecke
barrierereduzierende Maßnahmen	Fahrstuhl ab dem EG, stufenloser Zugang in beide Gebäude
Brandschutzmaßnahmen	stockwerksweise horizontalen Brandschutz nachgebessert
zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten	Drei-Scheiben-Isolierverglasung, neue Balkone in Metallbau-Leichtkonstruktion mit einer Grundfläche von 8 m ² neue Eingangsbereiche (Vorbauten mit Ziegelfassade)
Maßnahmen Außenbereich	neue Zuwegungen an die Hauseingänge, neue Fahrrad- und Müllhäuser, neue Feuerwehraufstellflächen, Neugestaltung Mietergärten
geschätzte Gesamtkosten	ca. 3,9 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dominik Beckmann (Projekt- und Bauleitung, Ausschreibung und Vergabe GAG), Julia Witter (Planung GAG)

KRÄFTIGES ROT BRINGT TOLLEN AKZENT AN DIE FASSADE

Oggersheim/Melm | Karl-Kreuter-Straße 5

Die Bewohner des Punkthauses im Nordwesten der Stadt können sich gleich mehrfach freuen. Sie haben jetzt nicht nur einen großzügigen, rollstuhlgerichten Eingang. Auch die alten Loggien sind durch neue, vollverglaste Balkone ersetzt worden. Das ehemalige Waschhaus wurde zur Energiezentrale umfunktioniert und beherbergt jetzt das neue stationäre Nahwärmekraftwerk.



Baujahr	1967/68
Anzahl der Wohnungen	69 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	28 x 2 ZKB, 41 x 3 ZKB mit 57–84 m ²
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Mitte 2019 bis Mitte 2021
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Erneuerung Fenster, Vollwärmeschutz
barrierereduzierende Maßnahmen	neue Rollstuhlauffahrt, Automatiktüre
Brandschutzmaßnahmen	neue Brandmeldeanlage und Blitzschutz
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Heizungssanierung, Balkonerweiterung und -verglasung, Erneuerung Trinkwasser- und Abwasserleitungen, Belüftung der innenliegenden Bäder, Eingangsbereich neu gestaltet
Maßnahmen Außenbereich	8 zusätzliche Garagen, Hof- und Außenflächen neu gestaltet, neues Fahrradhaus und Müllplatz, neues Vordach
geschätzte Gesamtkosten	rund 8,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Ricardo Trelles-Sticken und Christian Knüpfer (Bauleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Sven Berger und Anja Jahnke (Planung GAG)

MODERNE HAUS- TECHNIK UND KLEINE WOHLFÜHL OASEN

Oppau | Nordring 51

Wenn es im Winter kalt wird, können die Mieter in dem frisch modernisierten Punkthaus künftig fast im Freien einen Kaffee trinken. Denn auf den neuen, vollverglasten Balkonen kann man auch bei kühlen Temperaturen noch schön geschützt sitzen. Der Eingang ist jetzt auf der Rückseite, so kommt man ohne Hindernisse zum Aufzug, und einen Abstellraum für Kinderwagen und Rollatoren gibt es auch.



Baujahr	1966
Anzahl der Wohnungen	44 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	26 x 2 ZKB mit 59–65 m ² , 18 x 3 ZKB mit 75–77 m ²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Juni 2020 bis September 2021
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Wärmedämmverbundsystem 16 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung der obersten Geschosdecke, Abdichtung und Aufarbeitung Dach, Anschluss an Blockheizkraftwerk, neues Heizsystem mit Vor- und Rücklauf
barrierereduzierende Maßnahmen	im EG wurde eine Wohnung zum neuen, barrierefreien Eingangsbereich und Abstellraum umfunktioniert
Brandschutzmaßnahmen	Rauchwarnanlage installiert, horizontaler Brandschutz verbessert, Rauchschutzmaßnahmen an den Wohnungseingangstüren
zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten	Aufzug erneuert, Anstellbalkone mit Kompletterverglasung, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge komplett erneuert
Maßnahmen Außenbereich	neuer Spielplatz, Fahrradabstellplätze, acht zusätzliche KFZ-Stellplätze und neue Feuerwehrezufahrt
geschätzte Gesamtkosten	4,8 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Michael Kriha (Planung und Projektleitung GAG), Uwe Marquart (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)

Intensive Instandsetzung

UND JETZT GIBT ES DA RICHTIG GROSSE BALKONE?

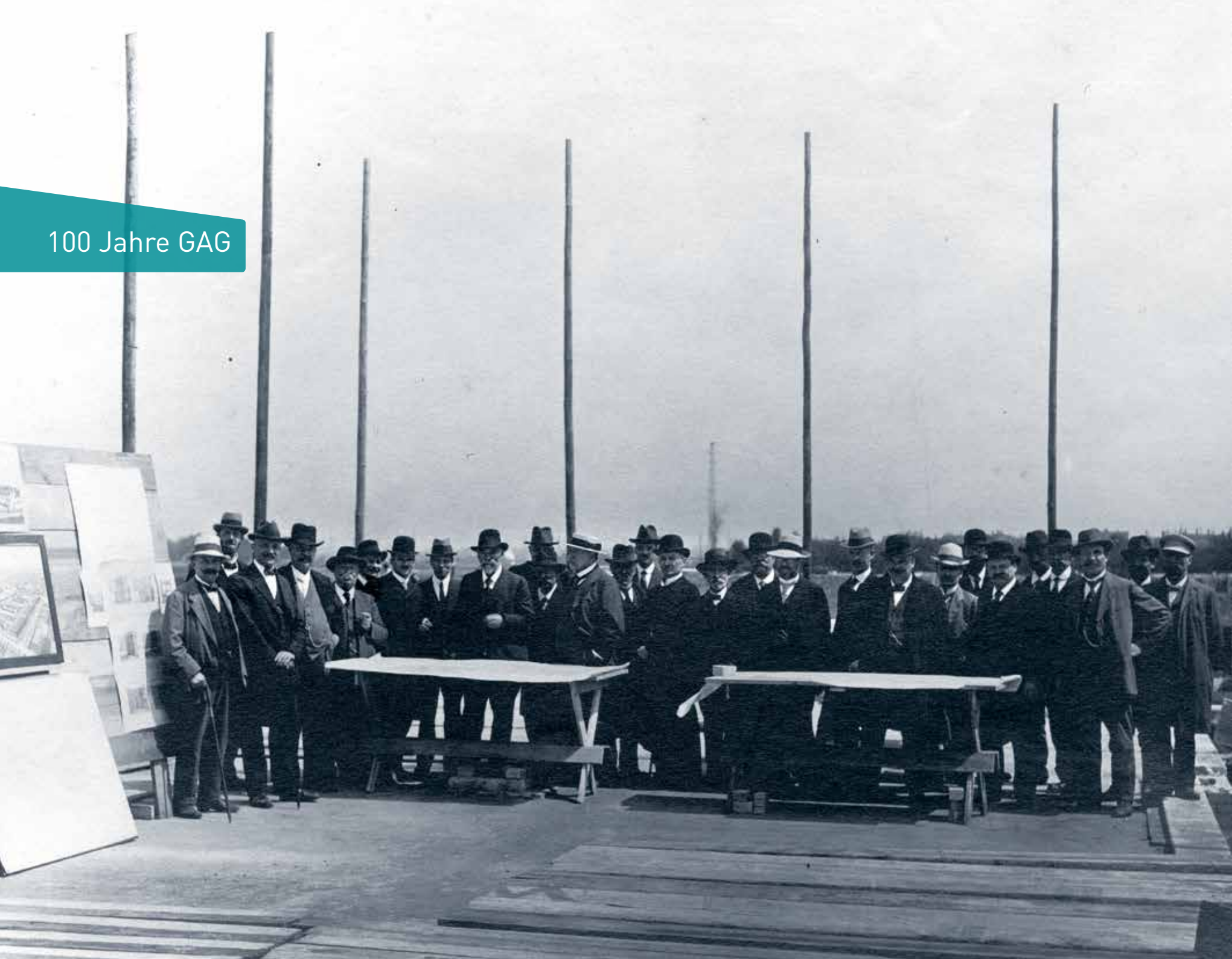
Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung | Steiermarkstraße 1, 3, 5, 7

Ja, gibt es! Doppelt so groß sind die neuen Wohlfühlniseln in der Steiermarkstraße. Und auch der neue Fassadenanstrich gibt dem Häuserzug eine wohnliche Ausstrahlung. Jetzt glänzen die Häuser aus den 50er-Jahren im größten Wohngebiet der GAG nicht nur mit niedrigen Mieten!



Baujahr	1959
Anzahl der Wohnungen	32 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	16 x 2 ZKB und Diele, 16 x 3 ZKB und Diele
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	März bis Oktober 2020
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	neue Alu-Vorstellbalkone, Pinselsanierung analog Farbkonzept, Ausbesserungen Dach, neue Rinnen und Fallrohre
Maßnahmen Außenbereich	neue Zuwege, Müllplätze und Freiflächen
geschätzte Gesamtkosten	rund 420.000 Euro
Projektverantwortliche	Michael Kriha (Planung und Projektleitung GAG), Uwe Marquart (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)

100 Jahre GAG





100 Jahre GAG | Alte Bausubstanz bewahren, neue Entwicklungen anwenden!

Unseren runden Geburtstag hatten wir zum Anlass genommen, einen Blick in die unterschiedlichen Kapitel unserer Firmengeschichte zu werfen. Dabei entstanden nicht nur eine umfangreiche Chronik, sondern auch eine Ausstellung im Eingangsbereich unseres Geschäftsgebäudes. Die historischen Fakten dienen dazu, nach dem Warum zu fragen. Was hat die Gründungsväter bewogen, eine Institution wie die GAG ins Leben zu rufen? Und welche Entwicklungen führten in den jeweiligen Epochen zu einer Neuorientierung?

Die GAG wird heute als breit aufgestellte Akteurin im Bereich Immobilien, als zuverlässige Partnerin der Stadt bei der Quartiersentwicklung, als starker Wirtschaftsfaktor und aktive Unterstützerin des Unternehmens-Standortes Ludwigshafen wahrgenommen. Sie hat sich in den letzten hundert Jahren vom Wohnungsversorger zum Dienstleister mit vielfältigen Aufgabengebieten entwickelt. Der Bestand ist in dieser Zeit von ehemals 86 auf rund 12.800 Wohnungen angewachsen. Die Kernaufgabe, sozial verträglichen und bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger bereitzustellen, ist unverändert. Aktuell steht neben der Modernisierung des Bestandes vor allem der Neubau von Mietwohnungen im Fokus, in allen Preissegmenten, besonders aber im geförderten Bereich.

Aber wie sehen Kundenbindung und Arbeitsalltag in Zukunft aus? Gerade im Bereich Digitalisierung hat die Pandemie vieles vorangebracht. In Zeiten des Fachkräftemangels wird der Erfolg unseres Unternehmens aber auch davon abhängen, wie wir unsere Mitarbeiter fördern und neue Talente gewinnen. Das Zusammenspiel von Leben und Arbeiten insgesamt hat sich geändert. Beweglichkeit, Anpassungsfähigkeit und die Ausbildung agiler Netzwerke sind wichtige Schlüssel für die Unternehmenskultur. Die Prozesse und die Vielfalt der Angebote, die wir bereitstellen, werden den Ausschlag dafür geben, uns am Markt zu behaupten.

Neubau

MEHR GUTES WOHNEN IM GRÜNEN FÜR WENIG GELD

Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung | Ostpreußenstraße 10, 12, 14

Bereits mit dem ersten Bauabschnitt in der Ostpreußenstraße 2 bis 8 hat die GAG gezeigt, dass es möglich ist, öffentlich geförderten Wohnraum zu bauen, der qualitativ hochwertig ist und sich perfekt in das gewachsene Wohngebiet einfügt. Jetzt ist auch der zweite Bauabschnitt fertig.



Fertigstellung	April 2020
Anzahl der Wohnungen	24 Wohnungen
Wohnungsmenge	9 x 2 ZKB, 12 x 3 ZKB, 3 x 4 ZKB mit 60–90 m ² , davon zwei rollstuhlgerecht und 4 barrierefrei
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6 Euro
geschätzte Gesamtkosten	4 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Weisenburger GmbH (Generalübernehmer), Thorsten Winstel (Projekt- und Bauleitung GAG), Anja Jahnke (Planung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG)



WIR BAUEN WEITER ...

Öffentlich geförderte Mietwohnungen | Deichstraße, Hochfeldstraße, Adolf-Diesterweg-Straße

IM BAU: DEICHSTRASSE 50, 52

Stadtteil	Edigheim
Anzahl der Wohnungen	18
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6 €/m ²
Besonderheit	ambulant betreute Wohngruppe/Tagespflege, betrieben durch externen Dienstleister
Mietvertragsbeginn	16.07.2021

IM BAU: HOCHFELDSTRASSE 146, 146 A, 148, 148 A, 148 B

Stadtteil	Gartenstadt
Anzahl der Wohnungen	40
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6 €/m ²
Barrierefreiheit	3 rollstuhlgerechte und 2 barrierefreie Einheiten
Mietvertragsbeginn	01.03.2021

BAUVORBEREITUNGEN/ERSCHLIESSUNGSARBEITEN/ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN: ADOLF-DIESTERWEG-STRASSE 7-21

Stadtteil	Oggersheim
Anzahl der Wohnungen	84
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6,40 €/m ²
Barrierefreiheit	12 barrierefreie und 7 rollstuhlgerechte Einheiten
Start Hochbau	April 2021

Neubau



... IN ALLEN
PREISSEGMENTEN

Mietwohnungen für den freien Markt | Ligustergang, Benckiserstraße, 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: 01.04.2021; BA 2: 01.07.2021; BA 3: 01.09.2021

BENCKISERSTRASSE 55

Stadtteil	Mitte/Westendsiedlung
Anzahl der Wohnungen	17
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 8,90 €/m ²
Besonderheit	Mehrzweckräume für Kita, zwei Gewerbeeinheiten im 1. OG
Fertigstellung	Frühjahr 2022

BISMARCKSTRASSE 70–74

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

Ausblick 2021



Fachkräftenachwuchs | Unser Kapital für die Zukunft

Ein Thema, das alle Branchen durchzieht, ist der Fachkräftemangel. Auch bei der GAG werden in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich rund 20 Prozent der Belegschaft in Rente gehen. Die Ausbildung von jungen Menschen zu Fachkräften der Immobilienwirtschaft und die Stärkung der Arbeitgebermarke ist deshalb in den kommenden Jahren eines der zentralen Themen der Unternehmensentwicklung.

In früheren Jahren haben wir nur in zwei Berufsfeldern ausgebildet: Immobilienkaufmann (m/w/d) und Bauzeichner (m/w/d). Vor fünf Jahren kam dann der Kaufmann für Versicherungen und Finanzen (m/w/d) dazu und vor zwei Jahren der Kaufmann für Büromanagement (m/w/d). Ab 2022 bilden wir außerdem einen Kaufmann für IT-System-Management aus. Junge Menschen, die bei uns ihre Ausbildung durchlaufen, haben gute Chancen, im Anschluss auch übernommen zu werden. So kommen sie schnell in die berufliche Praxis und können sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten in unserem Haus erschließen.

Tu Gutes und rede darüber: Auszubildende genießen bei uns viele Vorteile. Damit dies auch bei der Zielgruppe, den Schulabgängern, ankommt, starten wir im Jahr 2021 eine spezielle Kampagne. Protagonisten sind unsere Azubis. Mit Plakaten, Anzeigen, Social-Media-Clips, Bus-/Straßenbahnwerbung und Radiospots präsentieren wir uns im Stadtbild von Ludwigshafen. Unter dem Motto „Ausbildung gesucht – viel mehr gefunden“ zeigen wir, dass es sich lohnt, seinen Berufsweg bei uns zu beginnen. Gleichzeitig möchten wir den Bekanntheitsgrad der GAG als attraktiven, vielschichtigen und familienfreundlichen Arbeitgeber steigern.

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 Juli 2021