



## Projekterückblick 2021

Krisensicher: GAG als zuverlässiger  
Teamplayer in schwierigen Zeiten



## Liebe Leserinnen und Leser,



die Auswirkungen der Coronapandemie hielten entgegen aller Hoffnungen weiter an. So mussten wir die in 2020 getroffenen Einschränkungen auch im Geschäftsjahr 2021 weitgehend beibehalten. Dennoch konnten wir unsere Bautätigkeit in der Modernisierung, der intensiven Instandhaltung und im Neubau ungehindert fortsetzen.

Unser Unternehmen arbeitet mit rund 1.100 externen Partnern zusammen. Mit vielen von ihnen verbindet uns eine langjährige Geschäftsbeziehung. Dabei ist uns in allen Tätigkeitsfeldern eine vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit wichtig, die von gegenseitiger Zuverlässigkeit geprägt ist. Entscheidend ist für uns die Qualität der Arbeit. Ein besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Stärkung regionaler Firmen und Betriebe. Was uns insbesondere in herausfordernden Zeiten wie den beiden zurückliegenden Jahren ein besonderes Anliegen ist. Ihnen soll diese Ausgabe des Projekterückblicks gewidmet sein.

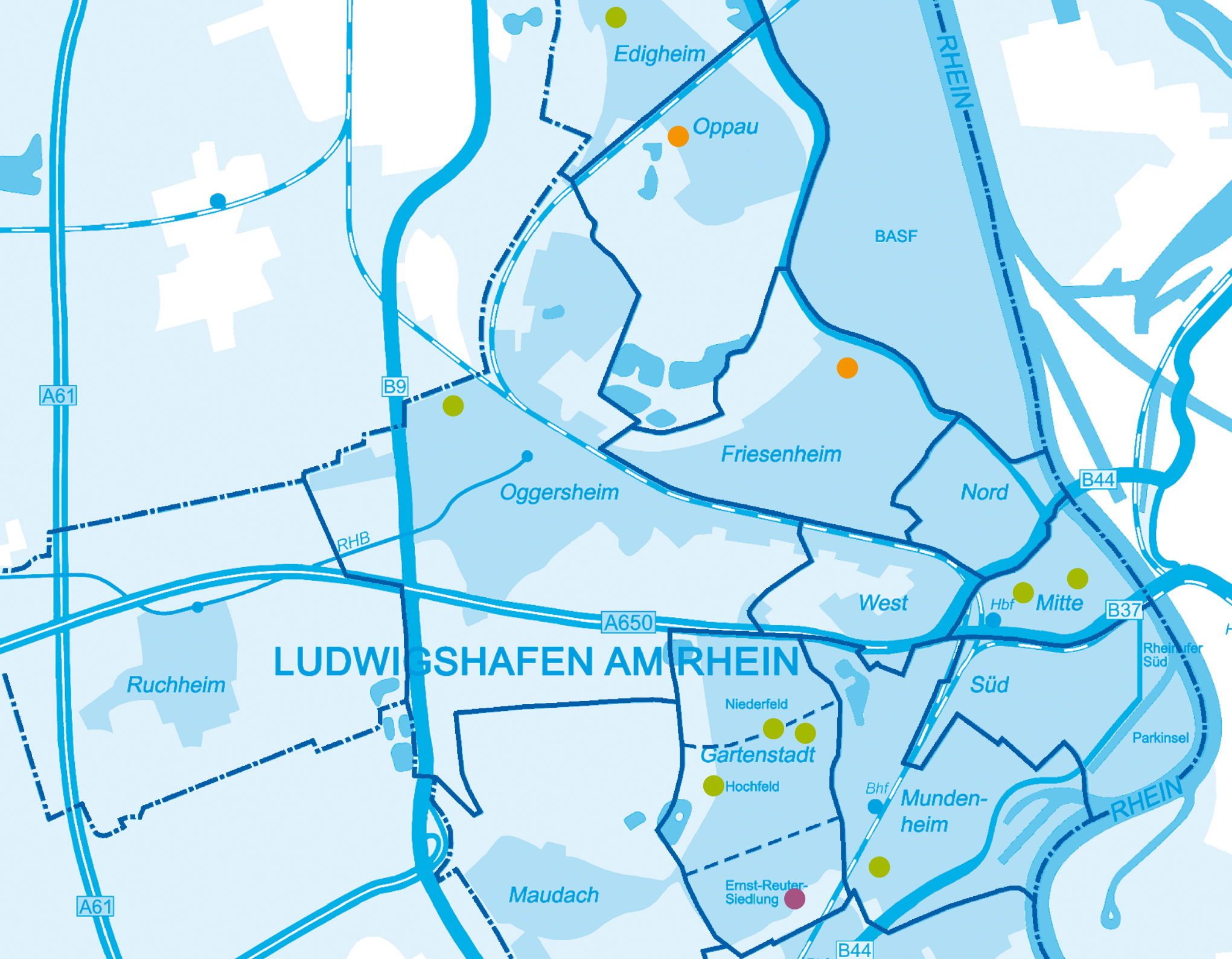
Insgesamt starteten wir 2021 mit der Errichtung von 92 Wohnungen, 123 waren im Bau und 132 konnten bezogen werden. Ein besonderes Augenmerk legten wir dabei auf die Bereitstellung von Wohnraum im niedrigen Preissegment. Knapp 80 Prozent unserer Wohnungen werden aktuell zu einem Mietpreis von 6,40 €/m<sup>2</sup> oder weniger vermietet.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2021 umgesetzt und erreicht haben, finden Sie in diesem Rückblick. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GAG, die durch ihren Einsatz in diesen schwierigen Monaten der Pandemie zum Gelingen der einzelnen Projekte beigetragen haben, gilt mein persönlicher Dank.

Herzlichst  
Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Wolfgang van Vliet". The signature is fluid and cursive.

Wolfgang van Vliet, Vorstand



Edigheim

Oppau

BASF

B9

A61

Friesenheim

Oggersheim

Nord

B44

RHB

West

Hbf

Mitte

B37

# LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Ruchheim

Süd

Rheinufer Süd

Parkinsel

Niederfeld

Gartenstadt

Hochfeld

Bhf

Mundenheim

Maudach

Ernst-Reuter-Siedlung

RHEIN

A61

B44



## 1 Modernisierung

<b>Oppau-Nord</b> Breitscheidstraße 54	6
<b>Friesenheim</b> Finkenweg 17, 19, 21	8

## 2 Intensive Instandhaltung

<b>Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung</b> Schlesier Straße 33, 55 und Ostpreußenstraße 17, 19, 21	10
--	----

## 3 Krisensicher – GAG als zuverlässiger Teamplayer in schwierigen Zeiten

12

## 4 Neubau

<b>Gartenstadt/Hochfeld</b> Hochfeldstraße 146, 146a, 148, 148a, 148b	14
---	----

<b>Edigheim</b> Deichstraße 52, 52a, 52b	16
---	----

<b>Gartenstadt</b> Ligustergang 44–56 und Abteistraße 39	18
---	----

<b>Mietwohnungen und Gewerbeflächen</b> Leininger Straße, Ärztehaus II Flurstraße Benckiserstraße Bismarckstraße Adolf-Diesterweg-Straße	20
---	----

## 5 Ausblick 2022

<b>Nachhaltiges Wohnen – Klimaschutz als Ziel</b>	22
---	----

# ERNEUERBARE ENERGIEN WERDEN KLUG KOMBINIERT

Oppau-Nord | Breitscheidstraße 54

Mit der Modernisierung des zweiten Punkthauses am nordwestlichen Ortsrand von Oppau ist der erste Bauabschnitt geschafft. Weiter geht es jetzt mit den benachbarten Straßenzügen in der Breitscheidstraße 60 bis 72. Diese profitieren vom Anschluss an die Nahwärmestation im Keller des Nachbarhauses Nordring 51, kombiniert mit Fotovoltaikanlagen auf den Dächern.



<b>Baujahr</b>	1966
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	44 Wohnungen
<b>Wohnungsgemeinde</b>	27 x 2 ZKB mit 59–65 m <sup>2</sup> , 18 x 3 ZKB mit 75–77 m <sup>2</sup>
<b>Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen</b>	Januar 2021 bis Februar 2022, Mai bis Juli 2022 (Außenanlagen)
<b>Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude</b>	Wärmedämmverbundsystem 16 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung der obersten Geschossdecke, Abdichtung und Aufarbeitung Dach, Anschluss an Blockheizkraftwerk, neues Heizsystem mit Vor- und Rücklauf
<b>barrierereduzierende Maßnahmen</b>	im EG wurde eine Wohnung zum neuen, barrierefreien Eingangsbereich und Abstellraum umfunktioniert
<b>Brandschutzmaßnahmen</b>	neue Rauchwarnanlage, horizontaler Brandschutz verbessert, Rauchschutzmaßnahmen an den Wohnungseingangstüren
<b>zusätzliche Maßnahmen/Besonderheiten</b>	Anstellbalkone mit Kompletterverglasung, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge komplett erneuert
<b>Maßnahmen Außenbereich</b>	neuer Spielplatz, Fahrradabstellplätze, zusätzliche Kfz-Stellplätze und neue Feuerwehrezufahrt
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	4,8 Millionen Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	Michael Kriha (Planung und Projektleitung GAG), Uwe Marquart (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)





# HISTORISCHE BAUSUBSTANZ – MODERNER LOOK

**Friesenheim** | Finkenweg 17, 19, 21

Mit den drei Häusern im Finkenweg setzen wir unsere Modernisierungstätigkeit im Finkennest fort, die bereits im dritten Bauabschnitt läuft. Weiter geht es im nächsten Jahr mit den Häusern im Schwalbenweg 7, 9 und Finkenweg 23. Auch die Mieter dieser Häuser kommen in den Genuss der großzügigen Anstellbalkone.





Noch stehen die Gerüste, aber bald schon glänzen die Häuser nicht nur mit neuer Fassade, wie ihre Nachbarschaft im Finkenweg 11-16.

<b>Anzahl der Wohnungen</b>	18 Wohnungen
<b>Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen</b>	Januar 2021 bis Februar 2022
<b>Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes</b>	im nächsten Bauabschnitt erhalten die Gebäude neue Fenster und Türen, Fassade und Dach werden gedämmt
<b>zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten</b>	in den 12 leerstehenden Wohnungen werden Elektroinstallationen, Bodenbeläge, Sanitär- und Nassräume erneuert. Im nächsten Bauabschnitt werden großzügige Balkone angebaut, Modernisierung in zwei Bauabschnitten
<b>Maßnahmen Außenbereich</b>	neue Außenanlagen mit Fahrradabstellplätzen, neue Feuerwehrezufahrt
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	720.000 Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	Julia Witter (Planung und Projektleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Thorsten Winstel (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Außenanlagen GAG)

Intensive Instandhaltung

# DOPPELT SO GROSSE BALKONE UND FRISCHE FASSADE

**Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung** | Schlesier Straße 33, 55 und Ostpreußenstraße 17, 19, 21

Der letzte von vier Bauabschnitten in der Ernst-Reuter-Siedlung ist beendet. In unmittelbarer Nachbarschaft der Neubauten wurden jetzt sechs weitere Häuser mit mehr Wohlfühlfläche ausgestattet. Auf die neuen Balkone passt jetzt nicht nur ein großer Esstisch mit Stühlen. Perfekt für ein ausgedehntes Sonntagmorgenfrühstück!





<b>Baujahr</b>	1960
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	48 Wohnungen
<b>Wohnungsmenge</b>	16 x 2 ZKB und Diele, 16 x 3 ZKB und Diele
<b>Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen</b>	März 2021 bis September 2021 (Frühjahr 2022 Außenanlagen)
<b>zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten</b>	neue Alu-Vorstellbalkone, Fassadenanstrich nach Farbkonzept, Ausbesserung Dach, neue Regenrinnen und Fallrohre
<b>Maßnahmen Außenbereich</b>	neue Zuwege, Müllplätze und Freiflächen
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	rund 480.000 Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	Michael Kriha (Planung GAG), Uwe Marquart (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)



Krisensicher





## Krisensicher | GAG als zuverlässiger Teamplayer in schwierigen Zeiten

Um die Anforderungen an den Fortgang der Geschäftstätigkeit auch unter den Bedingungen der Hygienemaßnahmen bewältigen zu können, arbeiteten Geschäftsleitung und Mitarbeiter\*innen eng zusammen. Es wurde verstärkt vom Mobilien Arbeiten und digitalen Lösungen Gebrauch gemacht, wodurch das persönliche Zusammentreffen innerhalb der Belegschaft reduziert wurde. Die Kontakte mit Kunden und Geschäftspartnern wurden ebenfalls auf das absolut Notwendige beschränkt, indem das Verwaltungsgebäude und die Servicebüros nur durch vorherige Terminvereinbarung betreten werden durften. Wirtschaftlich ist die GAG bislang gut durch die Zeit der Pandemie gekommen und hat mit wesentlich weniger Auswirkungen zu kämpfen als Unternehmen in anderen Branchen.

Bei den aktuellen Herausforderungen ist es gut, dass die GAG sich als regional verwurzelttes Unternehmen auf zuverlässige Partner verlassen kann. Sei es bei Großbauprojekten, die gemeinsam mit einem Generalunternehmen realisiert werden, sei es bei Spezialbauten, bei denen besonderes Fachwissen notwendig ist, oder sei es bei Projekten, bei denen schnelle und flexible Lösungen gefragt sind. In allen Fällen findet sich meist schnelle Hilfe in unserem rund 1.100 Partnerfirmen umfassenden Netzwerk. Die teils seit Jahrzehnten bestehenden Kontakte und die gute Zusammenarbeit verdeutlicht auch die Rolle der GAG als zuverlässiger Auftraggeber und Akteur in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Neubau

# FREIE FLÄCHEN FÜR MODERNES WOHNEN NUTZEN

**Gartenstadt/Hochfeld** | Hochfeldstraße 146, 146a, 148, 148a, 148b

Mit zwei ähnlichen Baukörpern, wie sie die Firma Weisenburger bereits in der Ostpreußenstraße errichtet hat, wurden jetzt entlang der Hochfeldstraße weitere neue Wohnungen im niedrigen Preissegment geschaffen. Die umgebenden modernisierten Häuserzüge aus den 60er-Jahren wurden um energieeffizienten Wohnraum ergänzt.





<b>Fertigstellung</b>	Dezember 2020/März 2021
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	40 Wohnungen
<b>Wohnungsmenge</b>	16 x 2 ZKB, 16 x 3 ZKB, 8 x 4 ZKB mit 58–88 m <sup>2</sup> , davon 2 barrierefrei und 3 rollstuhlgerecht
<b>Art des Wohnraumes</b>	öffentlich gefördert
<b>anfängliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup></b>	6 Euro/7 Euro
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	7,9 Millionen Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	Weisenburger Bau GmbH (Generalübernehmer), Anja Jahnke (Projektleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Thorsten Winstel (Bauleitung GAG)

Neubau

# NICHT NUR WOHNEN - INNOVATIVES PROJEKT!

**Edigheim** | Deichstraße 52, 52a, 52b

Ein Haus, das Wohnangebote im oberen Stockwerk mit einer Tagespflege- und Wohngruppeneinrichtung im Erdgeschoss vereint. Entwickelt in Kooperation mit dem ortsansässigen Pflegedienstleister CuraBeierlein. Hilfs- bzw. pflegebedürftige Menschen erhalten hier professionelle Unterstützungsangebote.



<b>Fertigstellung</b>	Juli 2021
<b>Anzahl der Wohnungen/Art des Raumes</b>	18 Wohnungen, eine ambulant betreute Wohngruppe (408 m <sup>2</sup> ) für bis zu zwölf Betreuungsplätze und eine Tagespflege (353 m <sup>2</sup> )
<b>Wohnungsgemeinde</b>	Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 37–92 m <sup>2</sup>
<b>Art des Wohnraumes</b>	öffentlich gefördert
<b>anfängliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup></b>	6 Euro (Wohnung)
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	6,9 Millionen Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	LUMA Haus GmbH (Generalunternehmer), Uwe Schellenberger (Projektleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Außenanlagen GAG)



Neubau



# SOFORT VOLL VERMIETET!

**Gartenstadt** | Ligustergang 44–56 und Abteistraße 39

Mit ihren warmen Erdtönen, den familienfreundlichen Wohnungszuschnitten und den großzügigen Fensteröffnungen zu allen Himmelsrichtungen sind die neuen Mietwohnungen nicht zu toppen. Dazu kommt viel Grün und wenig Verkehr aufgrund der durchgängigen Tiefgarage.



<b>Baubeginn</b>	Juni 2019
<b>Fertigstellung</b>	September 2021
<b>Anzahl der Wohnungen/Art des Wohnraumes</b>	74 Wohnungen, frei finanziert
<b>Besonderheit</b>	zusammen mit der BASF Wohnen + Bauen entstanden hier insgesamt 124 Wohnungen in mehreren Bauabschnitten
<b>anfängliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup></b>	10,50 Euro
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	21,2 Millionen Euro
<b>Projektverantwortliche</b>	Diringer und Scheidel



Neubau



# WIR BAUEN IN ALLEN PREISSEGMENTEN

Mietwohnungen und Gewerbeflächen | Leiningen Straße, Flurstraße, Benckiserstraße,  
Bismarckstraße, Adolf-Diesterweg-Straße



**BAUSTART: ÄRZTEHAUS II, LEININGER STRASSE 49, GARTENSTADT**

Anzahl der Wohnungen/Gewerbeflächen/Praxen	4/2/2
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 9 €/m <sup>2</sup> (Wohnungen)
Baustart/Mietvertragsbeginn	Februar 21/August 2022

**BAUSTART: FLURSTRASSE 7-21, MUNDENHEIM**

Anzahl der Wohnungen	88
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6,40 €/m <sup>2</sup>
Mietvertragsbeginn	01.07.22/01.09.22/01.12.22/01.03.23

**IM BAU: BENCKISERSTRASSE 55, WEST**

Anzahl der Wohnungen/Gewerbeflächen	17/3, EG mit Kita-Räumen, 1. OG Bürofläche
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 8,90 €/m <sup>2</sup>
Mietvertragsbeginn	Mai 2022

**IM BAU: BISMARCKSTRASSE 70-74, MITTE**

Anzahl der Wohnungen/Gewerbefläche	22/1.825 m <sup>2</sup>
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 11 €/m <sup>2</sup>
Fertigstellung	2023

**IM BAU: ADOLF-DIESTERWEG-STRASSE 7-21, OGGERSHEIM**

Anzahl der Wohnungen	84
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6,40 €/m <sup>2</sup>
Barrierefreiheit	11 barrierefreie und 7 rollstuhlgerechte Einheiten
Fertigstellung	erstes Quartal 2023



Ausblick 2022





## Nachhaltiges Wohnen | Klimaschutz als Ziel

Große Anstrengungen bedarf es, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen. Bis zum Jahr 2045 muss der komplette Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral sein. Es sind weitreichende Maßnahmen zur Einsparung des Energieverbrauchs und zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen notwendig. Wie diese in der aktuellen Situation umgesetzt werden sollen, ist allerdings noch fraglich. Wohnungsunternehmen, Bauunternehmen und Handwerker werden sehr schnell an die Grenzen ihrer finanziellen und personellen Ressourcen stoßen.

Auch sind die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine für diesen Bereich noch nicht abschätzbar. Sicher ist jedoch, dass er die Lage im Baugewerbe generell beeinflussen wird. Die ohnehin schon vorhandene Materialknappheit und die damit verbundenen Preisanstiege werden sich weiter verschärfen. Hinzu kommt, dass öffentliche Finanzmittel, die zur energetischen Modernisierung der Gebäudebestände notwendig sind, anderweitig benötigt werden, um die Kriegsfolgen abzumildern.

Unabhängig davon arbeitet die GAG bei Modernisierungen bereits seit vielen Jahren mit oft höheren Standards als es der Gesetzgeber verlangt. Es war uns immer wichtig, nicht nur Neubauten zu errichten, die technisch dem neuesten Stand entsprechen, sondern auch unseren Bestand zukunftssicher auszustatten – und das zahlt sich jetzt aus. Der Gebäudesektor spielt eine entscheidende Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele. Der GAG als größtem kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Rheinland-Pfalz kommt hierbei eine besondere Rolle zu. Durch ihre sozialverträgliche Mietpreispolitik wirkt sie dämpfend auf das Mietniveau der Stadt. Alle Maßnahmen des Klimaschutzes sind für uns deshalb eng verbunden mit dem Thema soziale Verantwortung. Erst dann sind wirtschaftlich sinnvolle Investitionen in CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen auch wirklich nachhaltig.



# 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](http://www.gag-ludwigshafen.de)  
[info@gag-ludwigshafen.de](mailto:info@gag-ludwigshafen.de)



Stand Juli 2022