



hier bin ich daheim. www.gag-lu.de

Liebe Leserinnen und Leser,



nachdem zu Jahresbeginn 2022 noch die restriktiven Vorgaben der Corona-Pandemie vorherrschten, konnten diese Einschränkungen im Jahresverlauf langsam zurückgefahren werden. Die Arbeitsprozesse normalisierten sich allmählich wieder. Im Rahmen von Besprechungen, Veranstaltungen oder einfach nur beim Treffen auf dem Flur konnten sich die Mitarbeitenden wieder persönlich austauschen. Coronabedingt eingeführte Änderungen, die im Arbeitsablauf eine Verbesserung darstellten, wurden beibehalten und werden stetig weiterentwickelt. An erster Stelle sind hier die Etablierung des Mobilen Arbeitens und damit zusammenhängend die Digitalisierung zu nennen.

Im technischen Bereich spielten die in den letzten Jahren stark gestiegen Baukosten und Lieferengpässe eine große Rolle. Dieser Effekt wurde 2022 durch den Kriegsbeginn in der Ukraine noch einmal verstärkt. Problematisch ist diese Situation insbesondere für die Kalkulation von Neubauprojekten.

Wir haben trotzdem unser Modernisierungsprogramm fortgeführt und bereits laufenden Neubauten zu Ende gebracht. Für alle weiteren Vorhaben werden aktuell die planerischen Vorarbeiten durchgeführt, sodass die Projekte ohne große Verzögerungen umgesetzt werden können, wenn die Lage sich stabilisiert.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2022 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

Wolfgang van Vliet, Vorstand



1	Modernisierung		4 Neubau	
	Oppau-Nord Breitscheidstraße 60-72	6	Fertigstellung und Bezug Gartenstadt	
	Friesenheim		Ärzte- und Wohnhaus Leininger Straße 49	14
	Finkenweg 17, 19, 21	8	Mundenheim	
2	Intensive Instandhaltung		Wachtenburgstraße 7–21	16
	Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung		Mitte	
	Pommernstraße 20–24 und 28–32	10	Benckiserstraße 55	18
3	Nachhaltigkeit leben -		im Bau	
	zukunftssicher wohnen	12	Mitte	
			Benckiserstraße 70–74	
			Oggersheim	
			Adolf-Diesterweg-Straße 7–21	
			Ruchheim	
			Erfurter Ring 75-97	20
			5 Ausblick 2023	
			In Zeiten des Fachkräftemangels – die GAG als attraktiver Arbeitgeber	22





Oppau-Nord | Breitscheidstraße 60-72

Nach der Modernisierung der beiden Punkthäuser in der Breitscheidstraße 54 und im Nordring 51 ging es am nordwestlichen Ortsrand von Oppau weiter mit den vierstöckigen Häuserzügen entlang der Breitscheidstraße. Das Blockheizkraftwerk im Keller des Hochhauses dient dabei als zentrale Versorgungseinheit.



Baujahr	1966
Anzahl der Wohnungen	56 Wohnungen
Wohnungsgemenge	8 x 3 ZKB mit 63-65 m², 12 x 4 ZKB mit 69-71 m², 4 x 5 ZKB mit 82-83 m² 16 x 3 ZKB mit 58 - 63 m², 16 x 4 ZKB mit 69 - 71 m²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Februar 2022 bis September 2023
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäude	Wärmedämmverbundsystem 16 cm, dreifachverglaste Fenster, Umbau und Dämmung Flachdach
barrierereduzierende Maßnahmen	neue stufenlose Eingangsbereiche in den Hausnummern 60 bis 64
Maßnahmen Außenbereich	neue Feuerwehrzufahrten, neue Fahrradstellplätze, neue Beetbepflanzung, neue Zuwegungen
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Neue Alu-Vorstellbalkone, neues Fassadenfarbkonzept, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge komplett erneuert, neu gestalteter Eingangsbereich mit neuem Vordach, Hauseingangstür, Klingel- und Briefanlage
Energiekonzept	Anschluß an ein Quartiers- Nahwärmenetz welches mit Blockheizkraftwerk plus Gas-Spitzenlastkessel ausgestat- tet ist. Energieträger für das Nahwärmenetz ist Biogas. Auf den Dächern sind Photovoltaik (PV)-Module instal- liert. Im Keller sind große Pufferspeicher mit Heizpatronen ausgestattet. Die Heizpatronen werden mit PV-Strom gespeist und erwärmen das Wasser der Pufferspeicher für die Warmwasser- und Heizungsunterstützung.
geschätzte Gesamtkosten	8,88 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Irina Kollert (Planung und Projektleitung GAG), Karl-Heinz Willumeit und Uwe Marquart (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)



Friesenheim | Finkenweg 17, 19, 21

Die Modernisierung des Finkennestes geht weiter. Mit großen Vorstellbalkonen, frischen Außenanlagen und komplett überholter Gebäudeenergetik. Die historischen Gebäude mit nur sechs Wohneinheiten pro Hauseingang bekommen damit einen modernen Wohnkomfort, der sie wieder attraktiv für Mieter aller Generationen macht.



Baujahr	1925
Anzahl der Wohnungen	26 Wohnungen
Modernisierungszeitraum ohne Außenanlagen	Januar 2022 bis Dezember 2023
Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes	Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und Türen
Maßnahmen Außenbereich	neue Außenanlagen mit Fahrradabstellplätzen, neue Feuerwehrzufahrten
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	die Wohnungen im EG und 1. OG erhalten großzügige Vorstellbalkone
Energiekonzept	Anschluss an Fernwärme
geschätzte Gesamtkosten	xx Euro
Projektverantwortliche	Julia Witter (Planung GAG), Regine Relle (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Ricardo Trelles (Projekt- und Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Planung Außenanlagen GAG)



Gartenstadt/Ernst-Reuter-Siedlung | Pommernstraße 20-24 und 28-32

In der Ernst-Reuter-Siedlung geht es weiter mit mehr Spaß am Wohnen. Mit frischen Fassaden und doppelt so großen Balkonen können sich die Mieter in den Häuserzügen jetzt so richtig auf ein Sonntagsfrühstück mit vielen Gästen freuen.

Denn Platz ist ab sofort genug!



Baujahr	1960
Anzahl der Wohnungen	36 Wohnungen
Wohnungsgemenge	36 x 3 ZKB
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Februar 2022 bis Februar 2023
Maßnahmen Gebäude/ Besonderheiten	Fassadenanstrich nach Farbkonzept, Ausbesserung dach, neue Regenrinnen und Fallrohre, die alten Balkone wurden durch neue großzügige Vorstellbalkone ersetzt
Maßnahmen Außenbereich	Neuanlage aller Mietergärten mit gepflasterte Sitzflächen, sowie neuen Einfriedungen, neue Zuwege und Müllstandorte
geschätzte Gesamtkosten	rund 657.000 Euro
Projektverantwortliche	Michael Kriha (Planung und Projektleitung GAG), Uwe Marquart Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Außenanlagenplanung GAG)





Nachhaltigkeit leben | zukunftssicher wohnen

Das Thema Nachhaltigkeit spielt derzeit in der öffentlichen Diskussion eine große Rolle. Neben den Bereichen Energieerzeugung und Verkehr ist die Immobilien- und Wohnungsbranche ein wichtiger Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität. Befeuert wurde die Diskussion auch durch den Ausbruch des Kriegs in der Ukraine. Er hat den Menschen vor Augen geführt, wie sehr man noch auf fossile Energieträger, insbesondere russisches Öl und Gas, angewiesen ist.

Um von diesen Rohstoffen unabhängig zu werden, werden zwei Strategien verfolgt. Einerseits muss der Verbrauch reduziert werden, andererseits kommen alternative Technologien zum Einsatz, die auf erneuerbare Ressourcen zurückgreifen. Ein Beispiel hierfür ist die Nutzung von Erdwärme bei unserem Neubauprojekt Erfurter Ring.

Die GAG modernisiert seit vielen Jahren systematisch ihre Wohnungsbestände. Hierbei spielt auch die Energetik eine wichtige Rolle. Gebäude werden gedämmt, Heizungsanlagen erneuert oder die Energieversorgung umgestellt. Wo dies möglich ist, werden in den Quartieren neue Nahwärmenetze aufgebaut, an die dann künftig mehrere Häuser angeschlossen sind. In unserem Modernisierungsgebiet Oppau Nord werden moderne Nahwärmetechnik und erneuerbare Energien auf besonders ausgeklügelte Weise kombiniert. Und so werden wir es auch in Zukunft halten: Technische Herausforderungen sollen neugedacht und für unsere Zwecke sinnvoll eingesetzt werden.



Gartenstadt | Leiniger Straße 49

Mit der Fertigstellung des zweiten Ärztehauses in unmittelbarer Nachbarschaft des ersten Zentrums verfügt die Gartenstadt jetzt über ein breites medizinisches Angebot. Damit wird ein starker Beitrag zur medizinischen Grundversorgung der Menschen im westlichen Teil Ludwigshafens und darüber hinaus geleistet.



Art und Größe der Gewerbeflächen Hörgeräteakustikgeschäft 111 m², Sanitätshaus mit einer Podologischen Praxis 197 m², Internistisch Arztpraxis 190 m², Orthopädische/Unfallchirurgische Praxis 217 m², Art des Wohnraumes frei finanziert 9 Euro Gebäude mit ausgezeichnetem Wärmedämmstandard, Ausstattung mit hocheffizientem Gas-Brennwert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen sorgen in den Gewerbeeinheiten für kühle Luft Besonderheit/Barrierefreiheit Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich mit automatisch öffenbaren Eingangstüren und einem rollstuhlgerechten Aufzug	Fertigstellung	Sommer 2022
Arztpraxis 190 m², Orthopädische/Unfallchirurgische Praxis 217 m², Art des Wohnraumes frei finanziert anfängliche Nettokaltmiete pro m² 9 Euro Energiekonzept Gebäude mit ausgezeichnetem Wärmedämmstandard, Ausstattung mit hocheffizientem Gas-Brennwert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen sorgen in den Gewerbeeinheiten für kühle Luft Besonderheit/Barrierefreiheit Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich mit automatisch öffenbaren Eingangstüren und einem rollstuhlgerechten Aufzug geschätzte Gesamtkosten rund 4,8 Millionen Euro Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	Anzahl der Wohnungen/Wohnungsgemenge	4 x 2 ZKB mit rund 60 bis 65 m²
anfängliche Nettokaltmiete pro m² Finergiekonzept Gebäude mit ausgezeichnetem Wärmedämmstandard, Ausstattung mit hocheffizientem Gas-Brennwert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen sorgen in den Gewerbeeinheiten für kühle Luft Besonderheit/Barrierefreiheit Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich mit automatisch öffenbaren Eingangstüren und einem rollstuhlgerechten Aufzug geschätzte Gesamtkosten rund 4,8 Millionen Euro Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	Art und Größe der Gewerbeflächen	Hörgeräteakustikgeschäft 111 m², Sanitätshaus mit einer Podologischen Praxis 197 m², Internistische Arztpraxis 190 m², Orthopädische/Unfallchirurgische Praxis 217 m²,
Energiekonzept Gebäude mit ausgezeichnetem Wärmedämmstandard, Ausstattung mit hocheffizientem Gas-Brennwert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen sorgen in den Gewerbeeinheiten für kühle Luft Besonderheit/Barrierefreiheit Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich mit automatisch öffenbaren Eingangstüren und einem rollstuhlgerechten Aufzug geschätzte Gesamtkosten rund 4,8 Millionen Euro Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	Art des Wohnraumes	frei finanziert
wert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen sorgen in den Gewerbeeinheiten für kühle Luft Besonderheit/Barrierefreiheit Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich mit automatisch öffenbaren Eingangstüren und einem rollstuhlgerechten Aufzug geschätzte Gesamtkosten rund 4,8 Millionen Euro Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	anfängliche Nettokaltmiete pro m²	9 Euro
stuhlgerechten Aufzug geschätzte Gesamtkosten rund 4,8 Millionen Euro Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	Energiekonzept	wert-Kessel, solarthermische Anlage unterstützt die Heizung und übernimmt die Erwärmung des Trinkwarmwassers, die Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, Kältemaschinen
Projektverantwortliche Schleith GmbH (Generalunternehmer), Wolfram Seebach und Irina Kollert (Planung GAG), Michael	Besonderheit/Barrierefreiheit	
	geschätzte Gesamtkosten	rund 4,8 Millionen Euro
	Projektverantwortliche	



Mundenheim | Wachtenburgstraße 7-21

Die Nachfrage nach Wohnraum im niedrigen Preissegment ist gleichbleibend hoch. Mit der Förderung der Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz war es uns möglich, jetzt 88 neue Wohneinheiten für junge Familien bereit zu stellen. In den Außenanlagen sind bewusst zwei Spielbereiche für Kinder angelegt.



Fertigstellung	XX
Anzahl der Wohnungen	88 Wohneinheiten, davon 8 rollstuhlgerecht und 4 barrierefrei
Wohnungsgemenge	24 x 2 ZKB, 48 x 3 ZKB, 16 x 4 ZKB
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,40 Euro
Energiekonzept	Die Heizwärme wird durch elektrische Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt. Spitzenlasten werden über Gas-Brennwertthermen, die aus erdverlegten Flüssiggastanks versorgt werden, abgedeckt, Effizienzhaus 40, Energieeffiziensklasse Gebäude: A+
Besonderheit/Barrierefreiheit	die Häuser Nr. 7, 11, 15 und 19 sind mit einem Aufzug ausgestattet, alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse
geschätzte Gesamtkosten	18,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Anja Jahnke (Planung und Projektleitung GAG), Ricardo Trelles-Sticken und Christian Knüpfer (Bauleitung GAG), Stefan Scheuermann (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Diringer und Scheidel (Generalübernehmer)



Mitte | Benckiserstraße 55

Mit dem neuen Wohn- und Gewerbehaus in den Benckiserstraße setzt die GAG den Schlussstein in der Westend-Siedlung. Im Erdgeschoss sind neben der Erweiterung für die benachbarte Kindertagesstätte, für jede Wohnung ein Keller-/Abstellraum mit Fahrradunterstellmöglichkeit und untergebracht. Im ersten Obergeschoss sind Büroräume mit zwei Nutzungseinheiten gebaut.



Fertigstellung	XX
Anzahl der Wohnungen	17 Wohnungen
Wohnungsgemenge	5 x 2 ZKB, 7 x 3 ZKB, 5 x 4 ZKB + 1 rollstuhlgerechte Wohneinheit
Art des Wohnraumes	frei finanziert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	8,90 Euro
Energiekonzept	Anschluss an das Fernwärmenetz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) mit Übergabestation im Keller zur Heizung des Gebäudes sowie zur Warmwasserbereitung. Die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Technischen Werke Ludwigshafen
Besonderheit/Barrierefreiheit	alle Wohnungen haben eine Loggia oder Dachterrasse, alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus über Aufzug erreichbar
geschätzte Gesamtkosten	7,55 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Sabine Lorenz (Projektleitung GAG), Walter Krämer und Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung), Dominik Beckmann (Bauleitung), Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH (Planung), Luma Haus (Generalunternehmer)



Mietwohnungen und Gewerbeflächen | Bismarckstraße 70–74, Adolf-Diesterweg-Straße 7–21, Erfurter Ring 75–97



22/1.825 m²

Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	frei finanziert, 11 €/m²
Fertigstellung	2023
IM BAU: ADOLF-DIESTERWEG-STRASSE 7-21, OGGERSHEIM	
Anzahl der Wohnungen	84
Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete	öffentlich gefördert, 6,40 €/m²
Barrierefreiheit	11 barrierefreie und 7 rollstuhlgerechte Einheiten
Fertigstellung	erstes Quartal 2023

146

Ende 2024

öffentlich gefördert, 6,40 €/m²

8 barrierefreie, 12 rollstuhlgerechte Einheiten

Fertigstellung aller Baukörper

Barrierefreiheit

IM BAU: BISMARCKSTRASSE 70-74, MITTE
Anzahl der Wohnungen/Gewerbefläche

Anzahl der Wohnungen/Gewerbeeinheiten

Art der Wohnung, anfängliche Nettokaltmiete



In Zeiten des Fachkräftemangels | Die GAG als attraktiver Arbeitgeber

Die Pandemie hat den Arbeitsalltag der Menschen in unserem Unternehmen verändert. An erster Stelle ist hier die Etablierung des Mobilen Arbeitens zu nennen. Auch, wenn die Mitarbeitenden, nach den Restriktionen in Coronazeiten, wieder gerne in die GAG kommen und sich mit den Kollegen persönlich austauschen, wird das Angebot verstärkt genutzt, einige Tage in der Woche von zu Hause zu arbeiten. Auf diese Weise wird den Mitarbeitenden eine größere Flexibilität ermöglicht. Eine Voraussetzung für das Mobile Arbeiten ist die Digitalisierung, die in diesem Zuge weiter vorangetrieben wurde und in vielen Bereichen eine deutlich bessere Vernetzung hinsichtlich der Projektpartner und des Datenaustauschs ermöglicht.

In Zeiten des Fachkräftemangels wird der Erfolg unseres Unternehmens unter anderem 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 Personalkultur. Die Prozesse innerhalb des Unternehmens und die Vielfalt der Angebote, die wir den Mitarbeitern bereitstellen, unterliegen einer permanenten Veränderung. Die Kriterien, welche junge Fachkräfte an ihren zukünftigen Arbeitsplatz anlegen wandeln sich. Darauf reagieren wir als Arbeitgeber, denn es ist uns wichtig, dass die Menschen, die bei uns arbeiten, sich an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen, langfristige Perspektiven entwickeln und persönliche Ziele erreichen können.

In Zeiten dynamischer Märkte steht unser Unternehmen wirtschaftlich stabil da. Wir können deshalb sichere Arbeitsplätze mit überdurchschnittlichen sozialen Leistungen bieten. Als einer der großen Arbeitgeber in unserer Region ist es uns wichtig Talente durch Weiterbildungsmöglichkeiten zu fördern und unsere Mitarbeitenden in allen Lebensphasen zu stärken.



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 2023