



Projekterückblick 2023

Unsere stärkste Ressource:
gut ausgebildete Mitarbeiter

Liebe Leserinnen und Leser,



trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen ist es der GAG 2023 wieder gelungen, ein gutes Jahresergebnis vorzulegen. In Oggersheim und West konnten wir zwei große Neubauprojekte fertigstellen. Durch die dort bereitgestellten 106 Wohneinheiten und 1.825 Quadratmeter Gewerbefläche ist nicht nur dringend benötigter Wohnraum, sondern auch moderne Nutzfläche in der Innenstadt geschaffen worden. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage bleibt hier jedoch noch einiges zu tun. Ebenfalls großer Anstrengungen bedarf in den nächsten Jahren die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand.

Eine der wichtigsten Ressourcen bei der Erreichung dieses Ziels sind gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende, die sich den vielfältigen Aufgaben stellen und die Herausforderungen der nächsten Jahre annehmen. Die GAG nutzt verschiedenste Kommunikationskanäle, um neue Fachleute zu gewinnen und überregional die Qualitäten unserer Arbeitgebermarke hervorzuheben. Neben den klassischen Printmedien sind wir auch

in sechs verschiedenen Social-Media-Plattformen aktiv. Wir präsentieren unsere Arbeitswelten auf Jobmessen und öffnen unsere Unternehmenstüren für einen Informationstag.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2023 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

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Wolfgang van Vliet'. The script is fluid and cursive.

Wolfgang van Vliet, Vorstand



Edigheim

Oppau

BASF

A61

B9

Friesenheim

Oggersheim

Nord

B44

RHB

West

Hbf

Mitte

B37

Rhein
ufer
Süd

LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Ruchheim

Süd

Parkinsel

Niederfeld

Gartenstadt

Hochfeld

Bhf

Munden-
heim

Maudach

Ernst-Reuter-
Siedlung

B44

A61

RHEIN

1 Modernisierung

Oppau-Nord
Nordring 43-47

6

2 Intensive Instandhaltung

West
Burgundenstraße 36-62

8

3 Unsere stärkste Ressource: gut ausgebildete Mitarbeiter

10

4 Neubau

Fertigstellung und Bezug

Oggersheim

Adolf-Diesterweg-Straße 146-154

12

Mitte

Bismarckstraße 70-74

14

Ruchheim

Erfurter Ring 71-85

16

5 Ausblick 2024: Arbeitgebermarke zum Erleben – Tag der offenen Tür

18



Modernisierung

BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

Oppau-Nord | Nordring 43-47

Mit einem ausgeklügelten Energiekonzept, bei dem Nahwärme mit Strom aus Photovoltaikanlagen kombiniert wird, schaffen wir für die Mieter dieser Häuser die Voraussetzung für stabile Nebenkosten durch den Einsatz von erneuerbaren Energien. Insgesamt werden über 200 Wohnungen in diesem Quartier an modernen Wohnkomfort angepasst.



Baujahr	1965
Anzahl der Wohnungen	24 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	24 x 4 ZKB mit 80–81 m²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	März 2023 bis Dezember 2023
energetische Verbesserung Gebäude	Wärmedämmverbundsystem 18 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung oberste Geschossdecke
Barrierereduzierung	neue stufenlose Eingangsbereiche
Maßnahmen Außenbereich	neue Fahrradstellplätze, Beetbepflanzung und Zuwegungen
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Alu-Vorstellbalkone, neues Fassadenfarbkonzept, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge komplett erneuert, neu gestalteter Eingangsbereich mit Vordächern, Hauseingangstüren, Klingel- und Briefanlagen
Energiekonzept	Anschluss an ein Quartiers-Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk plus, Gas-Spitzenlast-Kessel, der Energieträger für das Nahwärmenetz ist zu 50 Prozent Biogas; Photovoltaik (PV) -Module auf dem Dach, sie speisen die großen Pufferspeicher mit Heizpatronen für die Warmwasser- und Heizungsunterstützung
geschätzte Gesamtkosten	3,7 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Irina Kollert (Planung und Projektleitung GAG), Simon Gärtner (technische Zeichnungen GAG), Karl-Heinz Willumeit und Michael Bleiholder (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Peter Schellbach (Bauleitung GAG)

EIN QUARTIER WIRD BUNT UND ENERGIEEFFIZIENT

West | Burgundenstraße 36-62

Mit den Häusern in der Burgundenstraße 58 bis 62 kommt die intensive Instandsetzung des gesamten Straßenzuges in der Valentin-Bauer-Siedlung zum Abschluss. Weiter geht es mit dem Anschluss der ersten Gebäude in der Burgundenstraße 31 und 33 an das Fernwärmenetz. Mit dem Einsatz CO₂-reduzierter Energieträger werden auch hier zukünftig die Nebenkosten stabil gehalten.



Baujahr	1955
Anzahl der Wohnungen	120 Wohnungen
Wohnungsgemeinde	3 x 2 ZKB mit 51 m ² , 101 x 3 ZKB mit 50–64 m ² , 16 x 4 ZKB mit 67–75 m ²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Burgundenstraße 36–44: Sanierung im Jahr 2019, Burgundenstraße 46–50: Sanierung im Jahr 2022, Burgundenstraße 52–62: Sanierung im Jahr 2023
Barrierereduzierung	neue stufenlose Eingangsbereiche
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	neben dem Fassadenanstrich und einer Dachsanierung wurden auch die Eingangsbereiche der Häuser modernisiert und mit neuen Eingangstüren, modernen Briefkastenanlagen und Fahrradbügeln ausgestattet
Maßnahmen Außenbereich	Neugestaltung der Außenanlagen
geschätzte Gesamtkosten	1,9 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Hans-Jürgen Lenz (Projektleitung GAG)

Ressourcen





Unsere stärkste Ressource: gut ausgebildete Mitarbeiter

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 in den letzten Jahren geändert. Beweglichkeit, Anpassungsfähigkeit und die Ausbildung agiler Netzwerke sind wichtige Schlüssel für die Personalkultur.

Bei der GAG ist es möglich, die Tätigkeit flexibel zu gestalten und an verschiedene Lebenssituationen anzupassen. Seit einigen Jahren lässt sich unser Unternehmen regelmäßig durch das Audit „Beruf und Familie“ als familienfreundlicher Arbeitgeber zertifizieren. Zusätzlich werden Jobticket, Bikeleasing, arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersversorgung, vermögenswirksame Leistungen sowie Zusatzleistungen im Bereich der Krankenversicherung geboten. Ein besonderer Fokus bei der Gewinnung von neuen Fachkräften liegt auf der Aus- und Weiterbildung. In vier verschiedenen Ausbildungsmöglichkeiten erhalten junge Menschen bei der GAG eine fundierte Qualifikation für den Berufseinstieg. Neu ist die Möglichkeit eines dualen Studiums. Hier arbeiten wir mit verschiedenen Kooperationspartnern zusammen, wie der Hochschule Kaiserslautern oder dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

Die Vielfalt der Angebote, welche 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.



Neubau

SO GUT GEHT GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Oggersheim | Adolf-Diesterweg-Straße 146-154

Wir bauen weiter, trotz steigender Baukosten und unsicherer Lieferketten, denn günstiger Wohnraum mit modernen Energiestandards wird dringend benötigt in unserer Stadt. Im Norden von Oggersheim haben wir einen ganzen Straßenzug fertiggestellt. Ruhig gelegen, in Feldrandlage, in unmittelbarer Nähe einer Kindertagesstätte; so eignet sich das Wohngebiet besonders für junge Familien, aber auch für Singles sind geeignete Wohnungszuschnitte da.



Fertigstellung	Dezember 2022
Anzahl der Wohnungen	84 Wohnungen, davon 12 barrierefrei und 7 rollstuhlgerecht
Wohnungsmenge	2, 3, 4 und 5 ZKB von 47–105 m ²
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,40 €/m ²
Energiekonzept	Gas-Wärmepumpen (Flüssiggasheiztechnik mit Nutzung von Umweltwärme aus der Luft); Heizung in den Wohnungen über Plattenheizkörper, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer; die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Technischen Werke Ludwigshafen
Besonderheit/Barrierefreiheit	stufenlose Hauszugänge, jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder Terrasse; Flachdach mit Dachbegrünung
geschätzte Gesamtkosten	23,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Julia Witter (Projektleitung GAG), Stefan Scheuermann (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Christian Knüpfer/Ricardo Trelles-Sticken (Bauleitung GAG), Weisenburger Bau GmbH (Generalunternehmer und Planung)



Neubau

NEUE DURCH- BLICKE FÜR DIE INNENSTADT

Mitte | Bismarckstraße 70-74

Wo vorher nur ein überbauter schmaler Durchgang war, geben die beiden Baukörper in ihrer Mitte nun völlig die Sicht frei. Die Blickachse verläuft vom Bürgerhof über die Bismarckstraße bis zur Lutherkirche. Dem zuvor eher versteckten innerstädtischen Platz kommt so eine völlig neue Bedeutung zu. Neben den zahlreichen Mietern haben in den neuen Gebäuden auch die Stadtverwaltung und die Volkshochschule ihr Domizil eingerichtet.



Fertigstellung	November 2023
Gewerbefläche	im EG und 1. OG: 1.825 m ²
Anzahl der Wohnungen	22 Wohneinheiten, davon 3 barrierefrei und 2 rollstuhlgerecht, insgesamt 1.900 m ²
Wohnungsmenge	2, 3 und 4 ZKB mit 53-126 m ²
Art des Wohnraumes	frei finanziert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	11 €/m ²
Energiekonzept	Anschluss an das Fernwärmenetz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL). Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fussbodenheizung. Für die Warmwasserbereitung werden dezentrale Frischwasserwohnungsstationen eingesetzt. Die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Technischen Werke Ludwigshafen
Besonderheit/Barrierefreiheit	stufenlose Hauszugänge, Flachdach mit Dachbegrünung; elektrische Rollläden/Jalousien; jede Wohnung hat mind. eine Loggia oder Dachterrasse
geschätzte Gesamtkosten	21,1 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Sabine Lorenz (Projektleitung GAG), Walter Krämer und Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Dominik Beckmann (Bauleitung GAG), Fischer Architekten GmbH, Architektur und Stadtplanung BDA (Entwurfsplanung), Luma Haus GmbH (Planung und Generalunternehmer)



Neubau

NOCH MEHR BEZAHL- BARER WOHNRAUM FÜR UNSERE STADT

Ruchheim | Erfurter Ring 71–85

Im Norden von Ruchheim bauen wir zwei Quartiere mit insgesamt 146 Wohnungen. Mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Erdwärme, bieten die Wohnungen ihren zukünftigen Nutzern nicht nur zukunftsweisende Infrastruktur. Zwei große Spielflächen und nahegelegener Parkraum sorgen dafür, dass der Alltag ohne lange Wege bewältigt werden kann. Die Haltestelle der Rhein-Haardt-Bahn ist zehn Gehminuten entfernt.



Fertigstellung Quartier A	erstes Quartal 2024
Anzahl der Wohnungen	Quartier A: 80 Wohneinheiten, davon 10 barrierefrei und 6 rollstuhlgerecht
Wohnungsgemeinde Quartier A	2, 3, 4 und 5 ZKB mit 51-103 m ²
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m ²	6,40 €/m ²
Energiekonzept	Die Wärmezeugung erfolgt mittels Geothermie (Erdwärme), alle Wohnungen besitzen eine Fußbodenheizung. Für die Warmwasserbereitung werden dezentrale Frischwasserwohnungsstationen eingesetzt. Die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Technischen Werke Ludwigshafen
Besonderheit/Barrierefreiheit	stufenlose Hauszugänge, alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. im Staffelgeschoss über eine Dachterrasse, welche zum grünen Innenhof ausgerichtet sind
geschätzte Gesamtkosten	22 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dominik Beckmann (Projektleitung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Dominik Beckmann (Bauleitung GAG), Diring & Scheidel (Planung und Generalunternehmer)

Ausblick 2024



Arbeitgebermarke zum Erleben | Tag der offenen Tür

Wirft man einen Blick auf die Altersstruktur bei der GAG, wird schnell deutlich, wie wichtig es ist, dem Fachkräftemangel aktiv entgegenzuwirken. Am 31.12.2023 waren rund 12,5 Prozent unserer Mitarbeiter 60 Jahre oder älter. Hinzu kamen noch 40,5 Prozent, die zwischen 50 und 59 Jahre alt waren. Die GAG wird also in den nächsten Jahren einen großen Teil ihrer Belegschaft altersbedingt verlieren. Bereits jetzt zeigt sich jedoch, dass viele der frei werdenden Stellen nur schwer nachbesetzt werden können. Für uns wird es daher immer wichtiger, neue Arbeitskräfte anzuziehen sowie die vorhandenen an sich zu binden. Um dies zu erreichen, wurden bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Über verschiedene Kampagnen und Auftritte bei Messen wird auf die Vielseitigkeit der Arbeitsmöglichkeiten und die Benefits in unserem Unternehmen aufmerksam gemacht.

Im Frühjahr 2024 haben wir zudem ein ganz anderes Format gewagt, um die GAG als Arbeitgeber ganz aus der Nähe zu erleben und mit Mitarbeitern aus den unterschiedlichsten Bereichen ins Gespräch zu kommen. Am Samstag, 20. April, war das Hauptgebäude der GAG Schauplatz für Spiel, Spaß und viele Infos. Unter dem Motto „Berufsbilder und Serviceleistungen“ gab es jede Menge Vorträge, eine Ausstellung, Infostände rund um unsere Arbeitswelten und Ausbildungen, außerdem ein ganztägiges Programm für Kleine und Große mit Bastel- und Spielangeboten, Essen und Trinken. Eingeladen waren Interessierte aus der gesamten Stadtgesellschaft und natürlich Mieter, Geschäftspartner und Anwohner.

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 2024

Mit Rücksicht auf die einfachere Lesbarkeit verzichten wir in der Projektbroschüre bei Personenbezeichnungen in der Regel darauf, alle Geschlechtsformen zu verwenden. In diesen Fällen bezieht die männliche Form alle Geschlechtsformen mit ein.

Konzeption, Text: Heike Sugge, GAG Ludwigshafen · Gestaltung: Heike Vetter, Ideenextrakte
Bildnachweis: alle Fotos ohne Seitenangaben: Christian Buck; Ben Pakalski: Titel r., 10, 11, 14, 15, 18; Konrad Gös: 3
Druck und Verarbeitung: NINO Druck, Neustadt