GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

Projekterückblick 2024

Wer wir sind: Unser neues Leitbild

Liebe Leserinnen und Leser,

die GAG kann auf ein gutes Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Neben dem positiven Jahresergebnis gelang es, in Ruchheim eines der größten Bauprojekte der letzten Jahre fertigzustellen. Hier entstanden 146 neue, öffentlich geförderte Wohnungen, die aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt dringend benötigt wurden.

In Oppau-Nord führten wir bereits den sechsten Bauabschnitt unserer Modernisierungsmaßnahmen durch und auch im Friesenheimer Finkennest gehen die Arbeiten weiter. Ein besonderer Schwerpunkt lag in diesem Jahr auch auf den Instandhaltungsmaßnahmen. Nach der Pinselsanierung zweier Häuser in der Valentin-Bauer-Siedlung wurden diese in einem zweiten Schritt an die Fernwärme angeschlossen. Am Rande des Hemshofes, in der Bürgermeister-Grünzweig-Straße, starteten wir mit der Sanierung der ersten beiden Häuser. Neben dem neuen Farbkonzept wurde dort auch eine umfassende Betonsanierung im Bereich der Laubengänge durchgeführt. Und auch in der Gartenstadt waren wir aktiv mit der Instandhaltung dreier Gebäude in der Denkmalzone.

Und so „ganz nebenbei“ haben wir mit allen Mitarbeitenden ein neues Leitbild für unser Unternehmen entwickelt.

Eine Übersicht über alles, was wir im Jahr 2024 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

Wolfgang van Vliet, Vorstand

Edigheim
Oppau
BASF
RHEIN
A61
B9
Friesenheim
Oggersheim
Nord
B44
RHB
West
Hbf
Mitte
B37
A650
LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
Ruchheim
Süd
Rheinufer Süd
Niederfeld
Parkinsel
Gartenstadt
Hochfeld
Bhf
Munden-heim
RHEIN
Maudach
Ernst-Reuter-Siedlung
A61
B44

1 Modernisierung

Oppau-Nord
Breitscheidstraße 39–43 6
Breitscheidstraße 74 + 76 8

Friesenheim
Finkenweg 23, Schwalbenweg 7 + 9 10

2 Wer wir sind: unser neues Leitbild 12

3 Instandhaltung

West
Burgundenstraße 31 + 33 14

Nord
Bürgermeister-Grünzweig-Straße 15 + 17 16

Gartenstadt
Maudacher Straße 228, Heckenrosenweg 1 18

4 Neubau

Fertigstellung und Bezug

Ruchheim
Erfurter Ring 71–97 20

5 Ausblick 2025: Das Turmrestaurant mit neuem Pächter: Mehr als ein Restaurant 22

Impressum 24

● = Modernisierung ● = Neubau ● = Intensive Instandhaltung

MIT MODERNER TECHNIK MACHT WOHNEN SINN

Oppau-Nord | Breitscheidstraße 39–43

Wärmepumpen wurden bislang vor allem bei Eigenheimen eingesetzt. Wir bringen diese Technik in ein Mehrfamilienhaus und kombinieren sie mit Fotovoltaikanlagen, die den benötigten Strom liefern. Auf diese Weise werden erneuerbare Energieformen klug kombiniert und die Nebenkosten langfristig für die Mieter stabil gehalten.

Baujahr	1962
Anzahl der Wohnungen	24 Wohnungen
Wohnungsgemenge	16 x 3 ZKB mit 55 bzw. 56 m² und 8 x 4 ZKB mit 64 bzw. 65 m²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	März 2024 bis März 2025
energetische Verbesserung Gebäude	Wärmedämmverbundsystem 18 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung Flachdach mit 24 cm Dämmung, kompletter Austausch aller Heizkörper
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, neue Hauseingangstüren, neue Klingel- und Briefanlagen
Energiekonzept	Das Gebäude wird mittels Wärmepumpen beheizt, große Pufferspeicher reduzieren deren Taktung. Senkung der Vorlauftemperaturen für effizienten Betrieb der Wärmepumpen. Fotovoltaikmodule liefern den Strom, elektrische Durchlauferhitzer sorgen für Warmwasser
geschätzte Gesamtkosten	3,3 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), Dagmar Wolpert (Planung Grün- und Grauflächen GAG)

GANZ NEUE ENERGIE-IDEEN

Oppau-Nord | Breitscheidstraße 74 + 76

Mit einem ausgeklügelten Energiekonzept, bei dem Nahwärme mit Strom aus Fotovoltaikanlagen kombiniert wird, und der Modernisierung der Gebäudehülle verbessern wir entscheidend die CO_2-Bilanz des gesamten Häuserblocks. Für die Bewohner bedeutet dies langfristig deutlich stabilere Nebenkosten.

Baujahr	1962
Anzahl der Wohnungen	16 Wohnungen
Wohnungsgemenge	4 x 2 ZKB mit rund 46,3 m² und 12 x 3,5 ZKB mit rund 67,8 m²
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Juli 2024 bis September 2025
energetische Verbesserung Gebäude	Wärmedämmverbundsystem 18 cm, dreifachverglaste Fenster, Dämmung Flachdach mit 24 cm Dämmung, kompletter Austausch aller Heizkörper
Barrierereduzierung	neue stufenlose Eingangsbereiche
Maßnahmen Außenbereich	neue Fahrradstellplätze, Beetbepflanzung, Zuwegungen und Müllplatz
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	neue Vorstellbalkone von ca. 11 m², neues Fassadenfarbkonzept, jede Wohnung wurde elektrisch neu angeschlossen, Sanitärstränge komplett erneuert, neu gestaltete Eingangsbereiche mit Vordächern, neue Hauseingangstüren, neue Klingel- und Briefanlagen, Badmodernisierung
Energiekonzept	Quartiers-Nahwärmenetz, angeschlossen an ein Blockheizkraftwerk plus Gas-Spitzenlastkessel, Energieträger für das Nahwärmenetz ist zu 50 % Biogas, Fotovoltaikmodule auf dem Dach speisen große Pufferspeicher mit Heizpatronen für Warmwasser- und Heizungsunterstützung
geschätzte Gesamtkosten	2,5 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), Dagmar Wolpert (Planung Grün- und Grauflächen GAG)

Modernisierung

FRISCHZELLENKUR FÜR ALTE MAUERN

Friesenheim | Finkenweg 23, Schwalbenweg 7 + 9

Mit dem Anschluss an den erneuerbaren Energieträger Fernwärme, neuen Wohnungszuschnitten, großzügigen Vorstellbalkonen zum begrünten Innenhof bringen wir den Gebäuden nicht nur eine deutlich bessere CO_2-Bilanz, sondern auch einen unschlagbaren Wohnkomfort. Ein weiterer Bauabschnitt im Finkennest ist geschafft! Wir machen weiter!

Baujahr	1926, teilweise Wiederaufbau 1954
Anzahl der Wohnungen	15 Wohnungen
Wohnungsgemenge	vor dem Umbau: 21 x 2 ZKB, neu: 9 x 3 ZKB und 6 x 2 ZKB
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	Baubeginn März 2024, Bezugsfertigkeit Mai 2025, Fertigstellung Außenanlagen Juli 2025
energetische Verbesserung Gebäude	KfW Effizienzhaus 85
Maßnahmen Außenbereich	Außenanlagen entsprechend Entwurf „Gesamtquartier Finkennest" mit neuen Grünflächen, Spielplatz, Fahrradstellplätze, Pkw-Stellplätze/Garagen etc.
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	alle Wohnungen, die zum Innenhof orientiert sind, erhalten einen großzügigen Vorstellbalkon, teilweise geänderte Grundrisse der Wohnungen
Energiekonzept	Anschluss an Fernwärme, Warmwasserbereitung mit Frischwasserstation in jeder Wohnung
geschätzte Gesamtkosten	rund 3,5 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Sabine Lorenz (Planung und Projektleitung GAG), Sandra Pirschl und Maria Zerva (Planung GAG), Regine Relle und Stefan Scheuermann (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Janina Zschippig und Thorsten Winstel (Bauleitung GAG), Dagmar Wolpert (Planung Grün- und Grauflächen GAG)

Leitbild GAG

Wer wir sind: Unser neues Leitbild

Im Rahmen einer Veranstaltung im Heinrich-Pesch-Haus, zu der alle Mitarbeitenden eingeladen waren, präsentierten wir im Juni 2024 ein neues Unternehmensleitbild. Es war das Ergebnis eines längeren Entwicklungsprozesses, der bereits 2022 mit einem Führungskräfte-workshop begann.

Aufgabe war es, die alte Vision 2020 an die veränderten gesellschaftlichen Begebenheiten anzupassen. Es zeigte sich schnell, dass man diesen Weg nicht allein im Führungskreis gehen wollte. Um möglichst viele unterschiedliche Aspekte und Meinungen einzubinden, entschied die Geschäftsleitung, alle Mitarbeitenden in den Prozess einzubinden. Es folgten 13 Einzelworkshops, in denen in Kleingruppen erarbeitet wurde, wo die GAG als Unternehmen derzeit steht, welche Werte sie verkörpert und welche Vision und Ziele wir verfolgen. Die Ergebnisse der einzelnen Gruppen wurden gesammelt und in einem mehrtägigen Workshop zusammengeführt. Die verschiedenen Punkte wurden gewichtet, zusammengefasst und in einen ersten Leitbildentwurf übernommen. Am Ende stand ein Leitbild mit zehn Themenfeldern fest.

Das neue Leitbild soll sowohl nach innen als auch nach außen wirken. Für die Mitarbeitenden dient es als Richtschnur, wer die GAG ist und was sie anstrebt. Für die Geschäftsleitung stellt es eine Orientierung für die strategische Planung und die langfristige Ausrichtung des Unternehmens dar. Kunden, Geschäftspartner und potenzielle neue Mitarbeiter erhalten einen ersten Eindruck, was sie von der GAG grundsätzlich zu erwarten haben.

NACHHALTIGE KLIMA-PLANUNG IM BLICK

West | Burgundenstraße 31 + 33

Nach dem Neuanstrich der Fassade verbessern wir jetzt das Energiekonzept der beiden Gebäude. Mit dem Anschluss an die Fernwärme kooperieren wir mit der TWL bei der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung unserer Stadt. Für die Bewohner bedeutet das: keine Kosten mehr für die Wartung der Gaseinzelöfen und langfristig stabile Nebenkosten.

Baujahr	1955
Anzahl der Wohnungen	30 Wohnungen
Dauer der Maßnahme	Mai bis September 2024
energetische Verbesserung Gebäude	Erneuerung der Heiztechnik und Warmwasserversorgung, Anschluss an Fernwärme
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	Verlegung der Leitungen durch die Kellerräume, Einrichtung eines neuen Raumes für die neue Technik, Installation von zwei Elektrozählern, Austausch der alten Gas-Kombi-Therme durch Elektrodurchlauferhitzer, Verbesserung der Dämmung und des Brandschutzes der Leitungen
geschätzte Gesamtkosten	rund 300.000 Euro
Projektverantwortliche	Michael Bleiholder (Planung, Projektleitung und Vergabe GAG), Daniel Mandel (Planung HLS GAG), Ralf Beltschak (Planung Elektro GAG), Thorsten Winstel (Bauleitung GAG)

FRISCHE FARBE FÜR INNOVATIVES BAUPROJEKT

Nord | Bürgermeister-Grünzweig-Straße 15 + 17

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Firma Grünzweig + Hartmann entstand Ende der 80er-Jahre der Häuserzug am Rande des Friedensparks. Die GAG ging hier neue Wege des Schallschutzes, der Nutzung der Sonnenenergie und der Ökologie und erhielt dafür den Staatspreis für familiengerechte Architektur im sozialen Wohnungsbau. Mit dem neuen Farbkonzept erhalten die Gebäude jetzt einen zeitgemäßen Look.

Baujahr	1987
Anzahl der Wohnungen	22 Wohnungen
Modernisierungszeitraum mit Außenanlagen	September 2024 bis Ende März 2025
zusätzliche Maßnahmen/ Besonderheiten	neuer Fassadenanstrich, umfangreiche Betonsanierung der Treppenhäuser, -aufgänge und Laubengänge, Versiegelung der Laufflächen
geschätzte Gesamtkosten	354.000 Euro
Projektverantwortliche	Stefan Röscher (Bauleitung GAG)

ARCHITEKTONISCHE PERLEN

Gartenstadt | Maudacher Straße 228 und Heckenrosenweg 1

Das Quartier zwischen Maudacher, Leistadter, Königsbacher und Hochfeldstraße umfasst die ältesten Häuser der GAG. Hier entstanden vor über hundert Jahren, der Idee der Gartenstadtbewegung folgend, kleine Wohneinheiten für Familien mit viel Grün im direkten Umfeld. Auch heute noch genießen die Mieter die besondere Wohnqualität. Wir haben hier drei markante Gebäude des Quartiers saniert – mit besonderer Rücksicht auf den Denkmalschutz.

Baujahr	1920
Anzahl der Wohnungen	4 Wohnungen und ein Einfamilienhaus
Modernisierungszeitraum	November 2024 bis Januar 2025
Maßnahmen	neuer Anstrich der Außenfassaden, teilweise Dacharbeiten, Überarbeitung bzw. Erneuerung der Klappläden
Besonderheiten	Sanierung im Denkmalschutz
geschätzte Gesamtkosten	55.000 Euro
Projektverantwortliche	Alexandra Herrle (Bauleitung GAG)

WIR BAUEN WEITER GÜNSTIGEN WOHNRAUM

Ruchheim | Erfurter Ring 71–97

Ganz im Westen der Stadt ist ein Quartier entstanden, welches zur Bauzeit das umfangreichste Projekt im geförderten Wohnungsbau in ganz Rheinland-Pfalz darstellte. Zinsgünstige Darlehen und weitere Unterstützung der Investitions- und Strukturbank machten es möglich, die Wohnungen zu einem sehr günstigen Quadratmeterpreis an die neuen Mieter abzugeben. Und das bei hoher baulicher Qualität.

Fertigstellung gesamtes Projekt	November 2024
Anzahl der Wohnungen gesamt	**146 Wohnungen, davon 20 barrierefrei, davon 12 rollstuhlgerecht**
Wohnungsgemenge gesamt	2, 3, 4 und 5 ZKB mit 51–106 m²
Art des Wohnraumes	öffentlich gefördert
anfängliche Nettokaltmiete pro m²	6,40 €/m²
Energiekonzept	Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Geothermie (Erdwärme). Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung. Für die Warmwasserbereitung werden dezentrale Frischwasser-wohnungsstationen 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 jeweils zum grünen Innenhof ausgerichtet sind
geschätzte Gesamtkosten	rund 46 Millionen Euro
Projektverantwortliche	Dominik Beckmann (Projekt- und Bauleitung), Anja Jahnke (Planung GAG), Michael Ribic (Kalkulation und Ausschreibung GAG), Dagmar Wolpert (Grün- und Grauflächenplanung GAG), Frederik Verst (Projektentwicklung GAG), Diringer & Scheidel (Planung und Generalunternehmer)

Ausblick 2025

Neuer Pächter im Turmrestaurant: Das „Turm" – mehr als ein Restaurant

Nach intensiven Instandhaltungsarbeiten durch die GAG ist das Turmrestaurant im Ebertpark seit April 2025 wieder geöffnet: mit neuem Team, einem vielseitigen Konzept und außergewöhnlicher Ausstattung. Geschäftsführer Stefan Gutjahr und seine Crew stehen bereit, um den Gästen aus Ludwigshafen und Umgebung das Gefühl zu geben: Der Kunde ist König und die Kundin natürlich die Königin.

„Viele identifizieren sich mit diesem Ort, haben als Kinder rund um den Sternenbrunnen gespielt oder hier geheiratet. Für Ludwigshafener ist er also Teil ihrer persönlichen Erinnerung", sagt Gutjahr. Vom Kaffee-Kuchen-Gedeck am Nachmittag für die ältere Dame, über das Menü für Familien, den Mittagstisch für Geschäftsleute bis zur großen Gesellschaft oder jüngeren Leuten, die ein paar schöne Abendstunden bei einem guten Wein oder einem ausgefallenen Cocktail verbringen wollen. Die Menschen, die in das Traditionshaus kommen, haben unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche.

Deshalb lässt sich so ein Ort wie das Turmrestaurant auch nur im Team stemmen. Mit Frank Ratzlaff und Jochen Müller, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe MD Medicus, haben sich zwei zuverlässige Betreiber gefunden, die Ludwigshafen kennen und Stefan Gutjahr vertrauen.

Für die drei ist es eine Herzensangelegenheit, das Turmrestaurant wieder zu beleben und ein Konzept zu bieten, das für ganz unterschiedliche Menschen funktioniert. Wir wünschen viel Erfolg!

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

Zertifikat seit 2019
audit berufundfamilie

Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Deutschland

Stand Juli 2025

Mit Rücksicht auf die einfachere Lesbarkeit verzichten wir in der Projektebroschüre 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; Konrad Gös: 3; Ben Pakalski: Titel l., 12, 13; Thomas Tröster: 22
Druck und Verarbeitung: NINO Druck, Neustadt