

Pressemeldung

GAG schafft 32 neue Wohnungen am Rheinufer Süd

Umnutzung von Gewerbeflächen in der Rheinallee wird zum Vorbildprojekt für nachhaltige Bestandsentwicklung

Ludwigshafen, 21. Juli 2026 – Die GAG Ludwigshafen schafft am Rheinufer Süd zusätzlichen Wohnraum und investiert dafür rund 9,5 Millionen Euro: In der Wohnanlage Rheinallee werden bisher gewerblich genutzte Flächen zu 32 neuen Wohnungen umgebaut. Insgesamt entstehen rund 2.650 Quadratmeter neue Wohnfläche. Das Projekt zeigt beispielhaft, wie vorhandene Gebäudestrukturen nachhaltig weiterentwickelt und an veränderte Bedarfe angepasst werden können.

Das Ensemble an der Rheinallee besteht aus drei Häusern mit gemeinsamer Tiefgarage und insgesamt 101 Stellplätzen. Es wurde 2011 fertiggestellt und umfasst bereits heute Wohnnutzungen. Durch den angekündigten Auszug der IHK Pfalz Mitte 2026 stellte sich frühzeitig die Frage nach einer zukunftsfähigen Nachnutzung der freiwerdenden Gewerbeflächen. Während die Nachfrage nach größeren Gewerbeeinheiten unter anderem durch veränderte Arbeitsmodelle und Homeoffice spürbar zurückgeht, bleibt der Bedarf an Wohnraum in Ludwigshafen weiterhin hoch. Die GAG hatte daher im vergangenen Jahr im Rahmen einer Machbarkeitsstudie prüfen lassen, ob eine Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen realisierbar ist. Das Ergebnis fiel positiv aus.

„Dieses Projekt steht beispielhaft für eine kluge und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung“, sagt Prof. Dr. Klaus Blettner, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigshafen. „Wir schaffen neuen Wohnraum, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln, und nutzen vorhandene Gebäude dort weiter, wo Infrastruktur, Erschließung und ein gewachsenes Umfeld bereits bestehen. Die Rheinallee kann damit Vorbild für vergleichbare Projekte in Ludwigshafen und darüber hinaus sein.“

Die neuen Wohnungen entstehen im Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss und sind über Aufzüge erschlossen. Vorgesehen ist ein breiter Wohnungsmix: Es entstehen sechs kleine 2-Zimmer-Wohnungen mit 44 bis 46 Quadratmetern, elf 2-Zimmer-Wohnungen mit 65 bis 75 Quadratmetern, zwölf 3-Zimmer-Wohnungen mit 90 bis 115 Quadratmetern sowie drei 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils rund 127 Quadratmetern. Die anfängliche Kaltmiete ist mit 15 Euro pro Quadratmeter vorgesehen.

„Die Umnutzung am Rheinufer Süd zeigt, wie wir auf veränderte Marktbedingungen reagieren und gleichzeitig unserer Verantwortung für die Wohnraumversorgung in Ludwigshafen gerecht werden“, sagt Wolfgang van Vliet, Vorstand der GAG Ludwigshafen. „Aus Flächen, deren gewerbliche Vermietung künftig herausfordernd gewesen wäre, entstehen 32 neue Wohnungen. Das ist wirtschaftlich sinnvoll, ökologisch nachhaltig und gesellschaftlich notwendig.“

Zur Straßenseite bleiben im Erdgeschoss weiterhin drei Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 480 Quadratmetern bestehen. Damit wird dem aktuell gültigen Bebauungsplan Rechnung getragen und zugleich die Nutzungsmischung im Quartier erhalten. Die drei Einheiten verfügen jeweils über einen separaten Eingang. Die Gewerbeeinheiten sind klimatisiert. Die größte Einheit bietet einen attraktiven Empfangsbereich und eignet sich damit insbesondere auch für Nutzungen wie eine Arztpraxis, Praxismgemeinschaft oder andere publikumsorientierte Dienstleistungen.

Mit dem Projekt setzt die GAG konsequent auf Innenentwicklung und Bestandsnutzung. Statt neue Flächen zu bebauen, wird ein bestehendes Gebäude weiterentwickelt und an aktuelle Bedarfe angepasst. Die Umnutzung kann damit als Blaupause für ähnliche Vorhaben dienen, bei denen nicht mehr marktgerechte Gewerbeflächen in dringend benötigten Wohnraum umgewandelt werden.

„Die Rheinallee macht deutlich, dass zusätzlicher Wohnraum nicht ausschließlich durch Neubau entstehen muss“, so van Vliet. „Auch im Bestand liegen erhebliche Potenziale. Entscheidend ist, diese frühzeitig zu erkennen, sorgfältig zu prüfen und verantwortungsvoll umzusetzen.“

Der Beginn der Umbauarbeiten ist ab August 2026 vorgesehen. Der Bezug der neuen Wohnungen sowie der Gewerbeeinheiten soll ab dem 3. Quartal 2027 möglich sein. Mietinteressierte können sich bereits unter team-rheinallee@gag-ludwigshafen.de registrieren lassen.

Investitionssumme	ca. 9,5 Mio. Euro
Neue Wohnungen	32
Neue Wohnfläche	ca. 2.650 m ²
Wohnungsmix	17 x 2-Zimmer-, 12 x 3-Zimmer-, 3 x 4-Zimmer-Wohnungen
Anfangsmiete	15 Euro/m ²
Bestehende Tiefgarage	101 Stellplätze
Verbleibende Gewerbeflächen	3 Einheiten, insgesamt ca. 480 m ²
Geplanter Baubeginn	August 2026
Geplanter Bezug	ab 3. Quartal 2027

Hier finden Sie Bilder des Hauses Rheinallee 18-20, die Sie gern verwenden dürfen. Fotograf: Christian Buck für GAG Ludwigshafen.

<https://cloud.gag-ludwigshafen.de/link/339d3ce9-8b63-4077-b74c-c3e2ae832a42>

