

West **– ein Stadtteil im Wandel**



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Impressum:

Herausgeberin:

Stadtverwaltung Ludwigshafen,
Rathausplatz 20,
67012 Ludwigshafen am Rhein

Redaktion v.i.S.d.P.:

Bereich Baukoordination und
Stadterneuerung Team West

Fotos:

Bereich Baukoordination und
Stadterneuerung

Graphik:

Harald Kasperek,
Bereich Öffentlichkeitsarbeit

Die Informationen zum Sanierungsgebiet West
werden kostenlos verteilt an alle Hauseigen-
tümer des Sanierungsgebietes.

Auflage: 600

Druck: Lux Datenverarbeitungs GmbH



Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer,

die Sanierung West hat inzwischen an Fahrt gewonnen. Der Stadtteil West mit erheblichen Missständen sowohl baulicher Art als auch aufgrund seiner Lage, wandelt sich mit Ihrer und unserer Hilfe wieder in ein Wohnviertel, in dem Sie sich wohlfühlen können. Sanieren heißt: wieder gesund machen, wieder herstellen. Für West bedeutet dies: Mängel an Gebäuden und Wohnungen beseitigen, also beispielsweise Fenster, Sanitär- und Heizungsanlagen erneuern, die Wärmedämmung verbessern und so weiter. Dafür stehen den Eigentümerinnen und Eigentümern seit Anfang 2003 Fördermittel zur Verfügung trotz der schlechten Lage der öffentlichen Kassen. Die Förderung der Sanierung West erfolgt aus dem Programm „Soziale Stadt“, wofür ich dem Ministerium des Innern des Landes Rheinland-Pfalz ebenso wie der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) in Neustadt danken möchte. Außer der Modernisierung sind aber auch Grünanlagen, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsplanung Themen, mit denen die Sanierung sich befasst. Die Stadterneuerung wird eine umfassende Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes West bewirken. Denn der Stadtrat hat sich durch den Satzungsbeschluss 2001 für das Sanierungsgebiet West viel vorgenommen. Um diese enorme Leistung auch vollbringen zu können, ist die Förderung auch künftig unabdingbar.

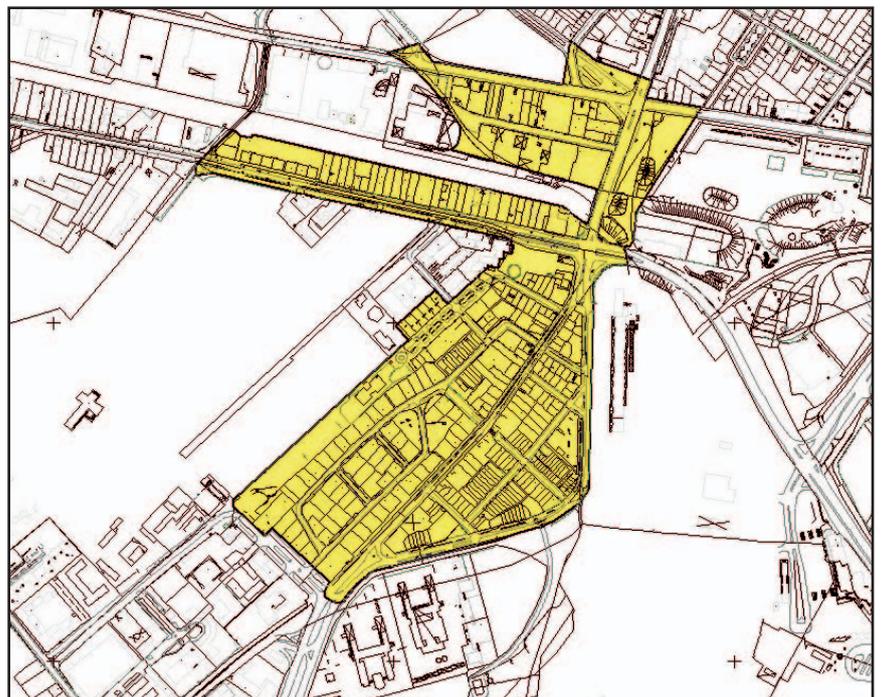
Nach dreieinhalb Jahren Sanierung West möchte ich Ihnen hiermit die neuesten Ergebnisse aus dem Bereich der privaten Hausmodernisierung vorstellen aber auch über sonstige Maßnahmen und weitere Planungen berichten. Inzwischen wurden im Sanierungsgebiet West Modernisierungsverträge für 150 Wohnungen abgeschlossen, die Investitionen in Höhe von 5,3 Millionen Euro

bewirkten. Die Mittel werden fast ausschließlich durch das Bauhandwerk umgesetzt. Das ist in der Tat ein herausragendes Konjunkturprogramm. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind in Vorbereitung. Viele von Ihnen haben sich sicherlich auch gefragt, wie es mit der Modernisierung der Valentin-Bauer-Siedlung weitergehen wird. Daher haben wir Herrn Direktor Walter Braun, den technischen Vorstand der GAG, hierzu befragt. Außerdem möchte ich Ihnen bisherige Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet präsentieren, denen es zu verdanken ist, dass nun mehr Luft, Licht, Sonne und Grün ins Quartier einziehen kann.

Danken möchte ich an dieser Stelle allen Bürgerinnen und Bürgern und auch den Interessengruppen, die am Zustandekommen dieser Broschüre mitgewirkt haben. In Interviews und Statements haben Sie ihre Erfahrungen bei der Hausmodernisierung und auch Ihre Erwartungen an die Stadterneuerung und Wünsche für den Stadtteil West dargelegt. Auch Ängste und Befürchtungen wurden nicht verschwiegen. Allein die große Zahl der modernisierungswilligen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer zeigt, dass es sich lohnt, in diesem Stadtteil zu leben und an der positiven Weiterentwicklung mitzuwirken.

Im Folgenden möchte ich daher zunächst einige Hauseigentümer zu Wort kommen lassen, die über ihre Erfahrungen mit der Sanierung berichten.

Ernst Merkel
Bau- und Umweltdezernent



Modernisierung Gudrunstraße 37



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

Von Heidelberg nach Ludwigshafen zum Wohnen im Altbau mit Neubau- standard



Gregor Herrmann, Eigentümer der Gudrunstraße 37, wohnt seit zwei Jahren in Ludwigshafen-West. „Ich war zunächst nicht gerade erfreut darüber, dass sich die Stadtsanierung einmischte, indem sie mich durch Auflagen im Rahmen einer Genehmigung geradezu zur Mo-

dernisierung zwingen wollte. Recht schnell habe ich dann aber doch die Vorteile gesehen. Sie bestanden nicht zuletzt in der direkten finanziellen Förderung, der Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung und der guten Beratung

und Erleichterung vieler Behördengänge, indem verwaltungsinterne Abstimmungen von der Stadterneuerung forciert wurden. Ich war eigentlich zum rechten Zeitpunkt am rechten Ort: Die Sanierung hatte gerade die Fördermöglichkeit bekommen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bot die Möglichkeit eines Kredits, der genau auf die von mir geplante Modernisierung passte und auch die Bank war kooperativ.“ Dies teilt der studierte Musiker und Leiter des Konzertbüros der Staatlichen Hochschule für Musik und Darstellende Kunst in Mannheim mit, der zudem Mitglied der Heidelberger Symphoniker und Organisator und Cellist der Jungen Kammerphilharmonie Mannheim ist. Von der Tatsache, dass er durchaus auch mal sein Cello gegen einen Presslufthammer austauschte wenn's um die Modernisierung seines Hauses ging, konnte sich die Stadterneuerung selbst überzeugen.

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen Gudrunstraße 37

Wärmedämmung

- Dämmung aller Außenfassaden und des Dachstuhls entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung. Außenwände wurden mit Faserdämmplatten beplankt und mit einer hinterlüfteten Holzverschalung versehen
- Fenster und Außentüren wurden erneuert

Heizung, Elektro

- Einbau einer Sammelheizung (Gas-Brennwertanlage)
- Erneuerung der Schornsteinanlage
- Modernisierung der gesamten Elektro- und Sanitärinstallation

Entwässerung

- Anschluss der gesamten Hausentwässerung und der Regenrohre an vorhandene Grundleitungen innerhalb des Gebäudes beziehungsweise auf dem Grundstück
- Einbau eines Regenwasserbehälters (1000 Liter) für Gartenspritzwasser. Einleitung des Regenwassers von Veranda und 50 Prozent der Dachfläche

„Es ist bestimmt interessanter, ein älteres Haus zu sanieren als ein neues zu bauen. Denn wenn man selbst saniert, muss man sich mit Themen befassen, die einem als Mieter bisher nie interessierten, beispielsweise – wo lege ich elektrische Lichtschalter hin? Oder es kommt einem eine morsche Decke plötzlich entgegen. Man muss da locker dran gehen, sollte weder Zeit

noch Geld zu knapp kalkulieren und darf sich nicht stressen lassen. Obwohl meine Handwerker eigentlich zuverlässig waren, empfehle ich jedem, den Handwerkern ein Bauende zu nennen, das circa zwei Monate vor dem eigentlich geplanten Bauende liegt. Wo immer es geht sollte man sich auf Pauschalpreise verständigen und auch versuchen, jeden Tag zumindest kurz vorbeizuschauen.“

Der Banner „Zum Wohl die Pfalz“ ziert bei schönem Wetter den Balkon des Anwesens. Nicht von ungefähr kommt die Liebe zur Pfalz, denn der gebürtige Ludwigshafener ging in West zur Schule und fühlt sich offensichtlich auch jetzt wieder sehr wohl: „Die Freundlichkeit der Menschen in Ludwigshafen ist beeindruckend. Auch hier in unserer Straße besteht ein Super-Nachbarschaftsverhältnis, das in Heidelberg seinesgleichen sucht.

Als Nachteile von West sehe ich allerdings die sehr schlechten Einkaufsmöglichkeiten und gleichzeitig das Überangebot an Trinkhallen und Pilsstuben. Hier würde ich mich freuen, wenn durch die Sanierung statt dessen das eine oder andere Straßencafé öffnen würde. Auch die Anzahl der durch Deutsche- und Freiastraße fahrenden LKW könnte verringert werden, wenn eine (noch zu bauende) Zufahrt zur Spedition auf dem Güterbahnhofsgelände ausschließlich von der Lorientallee aus erfolgen würde.

Dennoch: Wir im Reihenhausesgebiet östlich der Valentin-Bauer-Straße leben ja sozusagen auf einer Insel innerhalb von West, deren Flair Vorbildcharakter für das gesamte Sanierungsgebiet haben könnte.“

Modernisierung und Aufstockung Margarethenstraße 8

Hier ist eine ganz neue städtebauliche Qualität entstanden.



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung und Aufstockung

Der Eigentümer Afrim Berati hat viel Geld und Kraft in die Sanierung und Aufstockung seines Hauses gesteckt. Die neu entstandene Wohn- und Stadtbildqualität spricht für sich. Vor der Sanierung war das Dach des damals noch dreigeschossigen Mehrfamilienhauses nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wies zudem starke Schäden auf. Auch ansonsten war das 1940 errichtete Gebäude stark erneuerungsbedürftig. Beim ersten Kontakt mit der Stadtsanierung Ende 2002 erfuhr Afrim Berati, dass es einen Sanierungsrahmenplan gibt, der vorsieht, dass das ortstypische Gebäude eigentlich aufgestockt

werden sollte. Das Haus sah nach Aussage des damaligen Stadtbildpflegers „geköpft“ aus, und die Nachbargebäude wiesen höhere Firste und Traufen auf. Es hat die Stadterneuerung aber quasi kaum Überredungsaufwand gekostet, denn Afrim Berati hatte sowieso vor, das Haus um ein Geschoss aufzustocken und mit einem komplett neuen Dach zu versehen.



Afrim Berati: „Ich wohne jetzt seit fünf Jahren mit meiner Familie im Stadtteil West und fühle mich dort sehr wohl, nicht zuletzt wegen der guten Nachbarschaft. Dies ist auch der Grund, weshalb ich mich entschlossen habe, an diesem Standort noch mal richtig zu investieren. Ich werde mit meiner Familie das neue Dachgeschoss und das dritte Obergeschoss bewohnen.“

Modernisierungsmaßnahmen

- Aufstockung des Gebäudes um ein drittes Obergeschoss und Dachgeschoss
- Dämmung entsprechend den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung
- Gestaltung der Vorderfassade entsprechend der Vorgaben der Stadtbildpflege: Vorhandene historische Gestaltungselemente wurden beibehalten und restauriert. Die Gaube im Dachgeschoss überhöht die Fassade mittig
- Veränderung des Grundrisses einer kleinen Wohnung im 1. Obergeschoss war erforderlich, damit alle Räume vom Flur aus erschlossen werden

Afrim Berati: „Es waren einige Probleme während der Planungs- und Bauphase zu bewältigen: Zunächst gab es Diskussionen mit der Stadtbildpflege – auch wegen der Tiefe der Balkone im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss. Jetzt bin ich froh, dass nach langer und harter Arbeit ein gutes Ergebnis entstanden ist. Ich freue mich jedes Mal, wenn ich abends nach Hause komme und die Fassade sehe. Auch die Umsetzungsphase

war und ist nicht einfach: Da ich wenig Zeit habe, mich selbst um die Sanierung zu kümmern, habe ich einen Generalunternehmer mit den Arbeiten beauftragt. Leider ging diese Rechnung insofern nicht auf, als ich an die falsche Firma geraten bin. Die ganze Planung hat sich verzögert, wodurch mir auch höhere Kosten entstanden sind. Bereits jetzt liege ich ein Jahr hinter meinen ursprünglichen Vorstellungen zurück und die Firma ist bankrott. Ich habe aber immer noch die Hoffnung, bis Anfang 2005 in meine Wohnung eingezogen zu sein.

Dennoch: Ich könnte mir vorstellen, nochmals ein Haus im Sanierungsgebiet zu erwerben und auch zu modernisieren, allerdings nur mit einem anderen Generalunternehmer. Wenn ich mir von der Stadtsanierung etwas wünschen würde, dann vor allem eine bessere Aussicht. Das heißt für mich, dass einige der teilweise noch unsanierten Nachbargebäude in der Amalien- und auch Valentin-Bauer-Straße eine Aufwertung vertragen könnten. Zudem könnte ich mir mehr Grün beim Ausblick auf die Amalienstraßengrundstücke gut vorstellen. Insgesamt sollte der Stadtteil noch grüner werden, und es sollten mehr Plätze für Kinder geschaffen werden. Aber auch gegen mehr Parkplätze und etwas mehr Sauberkeit hätte ich nichts einzuwenden. Bei meinem eigenen Grundstück werde ich, wenn die Modernisierung abgeschlossen ist, noch den Hof anlegen. Ich hoffe, dass in unserer Umgebung noch mehr schöne Fassaden entstehen.“

Walkürenstraße 10

Sie haben das fast Unmögliche möglich gemacht: Gemeinsamer Modernisierungsvertrag einer Hauseigentümergeinschaft



vor der Modernisierung



Eigentümergeinschaft Walkürenstraße 10

Dank dem guten Nachbarschaftsverhältnis der Eigentümergeinschaft Walkürenstraße 10 – Ehepaar Roswitha und Erich Fennel und Ehepaar Franziska und Dietrich Weeber – ist es zum zweiten Mal in der Geschichte aller Ludwigshafener Sanierungsgebiete (also seit 30 Jahren!) gelungen, dass eine Gemeinschaft von Hauseigentümern sich entschlossen hat, ihr Haus gemeinsam zu modernisieren.

Warum ist das so schwierig? Nun, die Modernisierung eines gesamten Anwesens umfasst in der Regel eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, von denen einzelne Teileigentümer scheinbar mehr profitieren als an-

dere. Tatsächlich sind jedoch die Maßnahmen für alle von Vorteil. So profitiert beispielsweise der Dachgeschossbewohner mehr von der Dachdämmung während die übrigen Bewohner mehr Vorteile von der Fassadendämmung haben. Hinzu kommt oft die Schwierigkeit, dass nicht immer alle Teileigentümer ein gleichermaßen großes Interesse an der Modernisierung haben. Würde ein Teil der Eigentümergeinschaft gerne sanieren, so ist dies dem anderen Teil eher egal, Hauptsache es kommen die Mieteinnahmen herein, der Zustand und langfristige Erhalt des Hauses ist zweitrangig.

In der Walkürenstraße 10 wird so nicht gedacht: Man hat sich auf ein gemeinsames Modernisierungskonzept geeinigt. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt drei Wohneinheiten wurde im Jahr 1920 erbaut und ist stark erneuerungsbedürftig. Der Sanierungsrahmenplan sieht den Erhalt und die Modernisierung vor. Zwar steht das Haus nicht unter Denkmalschutz, es gehört jedoch zu einem schützenswerten Ensemble. Die Hauseigentümergeinschaft hat daher im Jahr 2003 ein Energiegutachten für das Gebäude erstellen lassen, aus dem erkennbar ist, welches die Modernisierungsmaßnahmen mit der größten Energieeffizienz sind und den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung gerecht werden.

Folgende Sanierungsmaßnahmen werden in der Walkürenstraße 10 demnächst beginnen:

- Dachdämmung in den Zwischensparrenräumen mit 160 Millimeter Wärmedämmung und Aufdopplung der Sparren
- Dämmung der Rückfassade mit 120 Millimeter Polystyrolplatten bringt eine Energieersparnis von 29 Prozent. Auf die Dämmung der Straßenseite kann verzichtet werden, da sie aus gestalterischen Gründen abzulehnen ist. Irgendwann einmal ist es sinnvoll, einen Dämmputz dort aufzubringen
- Dämmung des Treppenhauses entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung: Austausch der Treppenhausfenster und -türen durch Wärmeschutzverglasung

Erich Fennel von der Eigentümergeinschaft berichtet: „Wir hatten das Problem, ausreichende Angebote von den Handwerkerfirmen zu bekommen. Denn die Stadterneuerung fordert von Hauseigentümern, die gefördert werden wollen, dass entweder eine Kostenschätzung nach DIN 276

für die Gesamtmaßnahme durch einen Architekten erstellt wird oder alternativ dazu, dass pro Gewerk drei Angebote vorgelegt werden. Wir selbst hatten den Anspruch, ausschließlich Ludwigshafener Firmen mit eigenen fest angestellten Mitarbeitern, die auch Lehrlinge ausbilden, zu beauftragen. Dennoch wäre es für uns wohl bequemer gewesen, den Architekten, der sowieso unser Energiegutachten erstellt hat, auch gleich mit der Kostenschätzung zu beauftragen, denn die Angebote kamen wirklich nur sporadisch und nach längerer Wartezeit.

Ansonsten leben wir seit 1977 im Stadtteil West. Da wir inzwischen alle unsere Freunde hier haben und die Menschen hier sehr liebenswert sind, haben wir, das heißt meine Frau als ehemalige Straßburgerin und ich, uns Anfang der 90er Jahre entschlossen, endgültig hier zu bleiben. Wir finden, der Stadtteil ist wie eine Parkanlage und man wohnt sehr verkehrsgünstig. Für Familien mit Kindern ist alles vor der Tür: Horte, Schulen, Jugendclub. Von der Sanierung würde ich allerdings erwarten, dass man erreicht, dass Menschen mit mittlerem oder besserem Einkommen hier wohnen bleiben wollen. Denn wenn nur noch sozial schwächere Menschen hier wohnen, hat dies zur Folge, dass die Kaufkraft im Stadtteil sinkt und Firmen und Geschäfte sich erst gar nicht hier ansiedeln.“

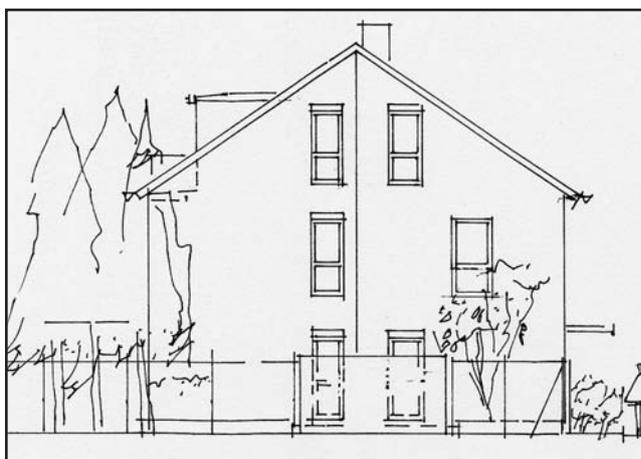
Sieglingenstraße 16 b



vor der Modernisierung



während der Modernisierung



Planung: nach der Modernisierung

Modernisierung, um gute Mieter zu finden

Johannes Münch, Ehemann der Eigentümerin Sieglindenstraße 16 b, erwartet von der Modernisierung des Hauses vor allem dadurch gute Mieter zu finden. Aufgrund langjähriger Erfahrung der Stadterneuerung in vielen Ludwigshafener Stadtteilen ist in der Tat die Mieterschaft meist Spiegel des Sanierungszustands eines Hauses. Der Vermieter muss in der heutigen Zeit also in



Vorleistung treten. Johannes Münch hat daher für das zweieinhalbgeschossige Reihenendhaus aus dem Jahr 1954 ein Energiegutachten erstellen lassen, anhand dessen die Maßnahmen mit der größten Energieersparnis festgelegt werden konnten.

Folgende Sanierungsmaßnahmen haben in der Sieglindenstraße 16 b begonnen:

Neben der rein energieeffizienten Modernisierung ist seitens des Architekten auch vorgesehen, die Licht- und Belüftungsverhältnisse im Innern des Hauses zu verbessern, indem einige zusätzliche Fenster eingebaut werden

- Dämmung von Dach (18 Zentimeter; 18 Prozent Energieeinsparung), Fassaden (14 Zentimeter; 24 Prozent Energieeinsparung) und Kellerdecke (6 Zentimeter; 5 Prozent Energieeinsparung)
- Einbau von Heizkörpern in allen Wohnräumen
- Einbau eines zweiten Kellerfensters zur Verbesserung der Durchlüftung
- Einbau von vier zusätzlichen Fenstern in der Hauswand Richtung Gudrunstraße unter Erweiterung des Erdgeschossfensters von der Küche aus zu einer Terrassentür
- Errichten einer Einfriedung an der Gudrunstraße
- Erneuerung des Bades im 1.Obergeschoss
- Einbau einer zusätzlichen Dusche im Kellergeschoss

„Die Familie meiner Frau lebte seit dem Bau des Hauses in West. Wir selbst wohnen in Deidesheim. Ich finde, das Sanierungsgebiet West ist ein stadtnahes Wohngebiet mit guter Lebensqualität. Speziell in der Sieglindenstraße ist aufgrund der Bewohnerstruktur auch das nachbarschaftliche Verhältnis noch sehr gut, was natür-

lich auch mit der Bauweise in dieser Siedlung zusammenhängt. Nachteilig empfinde ich die Versorgung mit Geschäften im Stadtteil. Auch erwarte ich mir von der Sanierung, dass die Trafostation neben meinem Haus vielleicht begrünt werden könnte. Es sollte geprüft werden, ob nicht an der Kreuzung Ecke Sieglinden-/Gudrunstraße an jeder Ecke noch ein Baum gepflanzt werden könnte. Meines Erachtens fehlt es an öffentlichen Flächen zur Kommunikation. Die Durchgrünung des gesamten Gebietes könnte zu einer Aufwertung beitragen.“

Freiastraße 5



vor der Modernisierung

Der Eigentümer Franz Kullack lebt seit 1990 mit seiner Familie im Stadtteil West. „Als Vorteil der Wohnsituation hier im Sanierungsgebiet sehe ich die gute Straßenbahn-anbindung in der Rohrlachstraße. Speziell

unser Reihenhausgebiet ist durch die Valentin-Bauer-Straße auch vom Rest des Stadtteils West abgegrenzt. Der Supermarkt in der Valentin-Bauer-Straße ist zwar abgewandert, er ist jedoch auch an seinem neuen Standort in der Bruchwiesenstraße noch gut erreichbar. Der hohe Durchgangsverkehr und die Hochstraße stören mich. Ich hoffe daher, dass unsere neuen Schallschutzfenster etwas bringen werden.“

Gemäß dem Energiegutachten wurden folgende Sanierungsmaßnahmen als die energieeffizientesten ausgewählt:

- Außenwanddämmung mit 10 Zentimeter Dämmstoff, einem Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten und einem Mineralputz; 43 Prozent Energieeinsparung
- Austausch der alten Fenster und der Haustüre gegen neue gedämmte Schallschutzfenster und Türen; 9,4 Prozent Energieeinsparung

„Ich hoffe bei unserer demnächst beginnenden Modernisierung auf eine weiterhin schnelle und unbürokratische Abwicklung. Meine generelle Erwartung an die Stadterneuerung ist, dass die Wohnqualität nicht nur meines Hauses, sondern das Aussehen des gesamten Sanierungsgebietes verbessert wird.“

Wohnanlage Frankenthaler Straße 126-142

Der Investor Armin Benz hat die Wohnanlage vor der Abrissbirne bewahrt und modernisiert!



vor der Modernisierung



nach und während der Modernisierung

Hier berichten der Investor, Armin Benz (Firma WOGEMA GmbH, Mannheim) und sein Bauleiter Olaf Schönberger (Firma Hauswert, Speyer) von ihren Erfahrungen

Lange wurde überlegt und diskutiert, ob die Wohnanlage erhalten oder abgebrochen werden soll. Dann hat Ende 2002 Armin Benz die Wohnanlage von der LUWOGÉ erworben und einen Modernisierungsvertrag mit der Stadterneuerung abgeschlossen. Die Modernisierung ist hier nicht mit öffentlichen Mitteln bezuschusst worden, da es diese Möglichkeit erst seit 2003 gibt. Allerdings wurde ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen, mit dem der Steuervorteil im Rahmen der Sanierung verbunden ist. Diesen Steuervorteil hat Armin Benz an die Käufer der Wohnungen weitergegeben. Alle 66 Wohnungen, inklusive der in den Dachgeschossen neu entstandenen Wohnungen, sind inzwischen verkauft und zum Großteil auch schon vermietet. Die meisten Wohnungen sind zwischen 47 Quadratmeter und 66 Quadratmeter groß, und es handelt sich um Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen.

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen waren:

- Wärme- und Schalldämmung der Fassaden inklusive der Erker und des Daches entsprechend der neuen Energieeinsparverordnung (Dämmdicke 120 Millimeter Styropor)
- Erneuerung der einfachverglaste Fenster und Ersatz durch isolierverglaste Schallschutzfenster
- Wiederöffnung der Loggien einschließlich der Brüstungen auf der Rückseite des Gebäudes und davor Aufstellen von Balkonständern
- Die Farbgestaltung der Häuser erfolgte in Abstimmung mit der Stadtbildpflege
- Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wurden Doppelgauben errichtet. (140 Millimeter Zwischensparrendämmung)
- Modernisierung der Elektro- und Sanitärinstallationen
- Einbau einer modernen Zentralheizungsanlage
- Leitungssystem wurde komplett erneuert
- Bei der Gestaltung der Freifläche wurde der wertvolle Baumbestand weitestgehend erhalten
- Ein Spielplatz wurde neu angelegt



*von links: Armin Benz, Investor;
Olaf Schönberger, Bauleiter*

Der Investor Armin Benz zur Modernisierung

Stadterneuerung:

Welche Probleme gab es für Sie als Investor während der Bau- und Planungsphase?

Armin Benz:

Probleme mit der Stadtverwaltung gab es nicht. Wir haben über alles geredet und sind auf offene Ohren gestoßen. Die seitens der Stadterneuerung ursprünglich gewünschten Einfachgauben und auch die Tiefgarage haben wir nicht realisiert. Wir konnten die Stadtbildpflege überzeugen

gen, dass auch die nun realisierten Doppelgäuben gestalterisch zu dem Objekt passen. Eine Tiefgarage hätte einfach unseren finanziellen Rahmen gesprengt. Als weniger kundenfreundlich haben wir hingegen unseren Kontakt mit dem Grundbuchamt empfunden. Dieses hat für alle Planänderungen notarielle Urkunden verlangt, da hätte unseres Erachtens ein einfaches Schreiben genügen müssen.

Fast Krimicharakter – aus dem New York der 20er Jahre – hatte unser folgendes Erlebnis: Eines Tages im letzten Winter, kam Dampf aus allen Kanalschächten im Hof. Unklar war zunächst, was die Ursache des Dampfes war. Es stellte sich schließlich heraus, dass die Fernwärmeleitung der TWL im Hof unter der Fahrstraße defekt war. Fast 30 laufende Meter Hoffläche mussten aufgegraben werden, um das Leck zu finden. Die TWL haben die Fahrstraße, als der Schaden behoben war, wieder neu gepflastert.

Stadterneuerung:

Was können Sie anderen Investoren aufgrund Ihrer Modernisierungserfahrung empfehlen?

Armin Benz:

Vor Beginn der Modernisierung sollte eine gute Bestandsaufnahme gemacht werden. Denn bei Altbauten ist das, was Geld kostet, oft vorher nicht zu sehen. Wir haben beispielsweise an zwei Stellen die Decke entfernt, da der darüber liegende Boden durchhing. Dieser war jedoch nicht morsch. Falls dies so gewesen wäre, hätte die Sanierung zusätzlich viel Geld gekostet. Nicht geplant hatten wir, dass beispielsweise die Firstziegel komplett erneuert und dann festbetoniert werden mussten. Obwohl die Wohnungen schon verkauft waren, haben wir die Kosten hierfür übernommen.

Stadterneuerung:

Würden Sie nochmals ein Objekt im Sanierungsgebiet erwerben und sanieren?

Armin Benz:

Ja, ich saniere derzeit gerade ein Objekt im Sanierungsgebiet Edingen-Neckarhausen und würde auch gerne im Sanierungsgebiet West wieder modernisieren.

Stadterneuerung:

Wie haben Sie es geschafft in der heutigen Zeit alle Wohnungen so schnell zu verkaufen? Wie war die Resonanz bei Käufern und Mietern?

Armin Benz:

Bei den Käufern waren die steuerlichen Vorteile der Modernisierung in einem Sanierungsgebiet

entscheidend. Für die gute Vermietung war von Bedeutung, dass die Wohnungen sinnvoll aufgeteilt sind, trotz der relativ geringen Fläche. Das hat sich wiederum günstig auf die Gesamtmieten ausgewirkt. Trend ist ja derzeit bei jungen Familien die große Küche als Ort der Kommunikation, was bei unseren Wohnungszuschnitten geboten ist. Bei einer Kaltmiete von 6 Euro pro Quadratmeter und Nebenkosten um die 90 Euro, liegt die Warmmiete im Bereich 370 Euro bis 490 Euro. Zur Vermarktung haben wir in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, der Welt und in der Ärztezeitung inseriert. Der größte Teil der Wohnungen wurde jedoch durch unsere Außendienstkontakte verkauft. Viele Käufer haben sich auch im Zuge der Altersvorsorge eine Wohnung zugelegt.

Stadterneuerung:

Welche Probleme bleiben trotz Modernisierung, und was wären Ihre Anforderungen an die Stadterneuerung West?

Armin Benz:

Vorteil der Wohnlage hier sind die kurzen Distanzen zur City und die Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus. Nachteilig ist der Lärm der PKW in der Frankenthaler Straße, der vor allem durch den dortigen Pflasterbelag bedingt ist. Aus Lärmgründen wäre wohl eine Asphaltierung der Straße besser.

Der Bahnlärm ist wohl nicht zu unterschätzen. Schlimm sind vor allem die Güterzüge, weniger die Personenzüge. Die ICEs sind noch am angenehmsten.

Die Stadt Ludwigshafen sollte daher unbedingt hinterher bleiben, dass die Bahn AG die Lärmschutzmaßnahmen an der Bahntrasse tatsächlich durchführt. Wie Sie mir berichtet haben, wurde die Stadt bisher zumindest mal in das Lärmsanierungsprogramm der Bahn AG aufgenommen.

Auch zuviel Grün kann ein Nachteil sein. Für unsere Mieter werden die zahlreichen fruchttragenden Kastanienbäume im Hof – neben den Stellplätzen - langfristig ein Problem werden. Denn die Bäume werden riesig mit dichter Krone. Derzeit ist die Größe noch passabel. Sie sind aber jetzt in dem Alter, wo sie beginnen, wahnsinnig zu schießen. Mittelfristig sehe ich kommen, dass wohl jede zweite Kastanie gefällt werden muss.

Der Bauleiter Olaf Schönberger zur Modernisierung

Stadterneuerung:

Was lief gut, was hätte besser laufen können während der Planungs- und Bauphase?

Olaf Schönberger:

Gute Erfahrungen haben wir mit unseren dreidimensionalen Darstellungen der Doppelgauben gemacht. Anhand dieser 3-D-Darstellungen konnten wir den Stadtbildpfleger von den nun auch realisierten Doppelgauben im Dachgeschoss überzeugen, obwohl ursprünglich ausdrücklich Einzelgauben gewünscht waren.

Gut lief auch die Zusammenarbeit mit Armin Benz. Sicher werden wir weitere Sanierungsprojekte zusammen realisieren, wobei wir uns jedoch vorgenommen haben, dass wir dann im Vorfeld noch intensivere Abstimmungsgespräche führen werden als es hier der Fall war.

Stadterneuerung:

Wie schätzen Sie die Situation ein: Derzeit ist die Mieterschaft sehr gut, welche Voraussetzungen müssen durch die Stadterneuerung erfüllt werden, um diese Mieterschaft im Gebiet zu halten?

Olaf Schönberger:

Unsere Wohnanlage hat ja gewissermaßen eine „Insellage“ innerhalb des Sanierungsgebietes West. Der vordere Bereich der Frankenthaler Straße bis zur Rohrlachstraße mit den Gewerbebetrieben ist ein separater Bereich und weiter Richtung Oggersheim bildet die Unterführung zur Industriestraße auch sozusagen eine Trennung. Durch die Sanierung der Objekte haben wir den Grundstein dafür gelegt, dass sie mittel- bis langfristig attraktiv bleiben. Voraussetzung ist natürlich, dass die Hausverwaltung auch ihren Teil dazu beiträgt. Man kann innerhalb von drei Jahren eine Mietergemeinschaft dadurch kaputt machen, dass man die falschen Leute auswählt.

Bisher hat die Auswahl der Mieter sehr gut geklappt. Gemäß meiner Erfahrung sollte die Mieterstruktur eines Hauses der Bevölkerungsmischung insgesamt entsprechen. Dies betrifft sowohl die Sozialstruktur als auch die Altersstruktur und den Ausländeranteil. Wir wollen keinesfalls eine rein deutsche Wohnanlage schaffen, aber der Prozentsatz der Anteile muss stimmen. Zudem hat Armin Benz bei der Vermietung ja alle Inserate auf eigene Kosten geschaltet und auch auf eine Provision verzichtet.

Ich vertrete übrigens die Meinung, dass die Mieterschaft einer Wohnanlage das Spiegelbild des Sanierungszustands eines Gebäudes darstellt. Man darf nicht erwarten, gute Mieter zu finden, wenn die Wohnanlage in mittelmäßigem oder gar schlechtem Zustand ist.

Ordnungsmaßnahmen und Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet West

Abbruch der Gebäude Amalienstraße 3 und 5

Weniger kann mehr sein!

Zur Aufwertung eines Stadtteils kann es auch gehören, Gebäude abzureißen, um den Wohnwert für die verbleibenden Häuser zu verbessern. Das Stadtbild wird dadurch heller, lichtdurchfluteter und grüner. Daher sieht der Rahmenplan zur Sanierung West speziell für die Amalienstraße vor, dass nicht alle der kleinen Tagelöhnerhäuschen erhalten bleiben. Die Grundstücke sind viel zu klein und zu stark überbaut und zudem fast vollends versiegelt. Außerdem sind die winzigen Parzellen oft noch durch Mauern und Zäune abgegrenzt, was den Eindruck der Beengtheit noch verstärkt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Häuschen zudem nicht mehr den Anforderungen des modernen Wohnens entsprechen. Sie sind einfachster Bauart und bieten zu wenig Wohnfläche. Die Stadterneuerung hat daher die beiden Gebäude Amalienstraße 3 und 5 erworben, um diese abzureißen.

Oft schon haben Bürger bei der Stadterneuerung nachgefragt, was denn nun mit diesen Grundstücken passieren soll. Hierzu ist zu sagen, dass die Möglichkeiten noch relativ offen sind. Auf keinen Fall mit den Rahmenplanzielen vereinbar wären allerdings folgende Nutzungen: reine Stellplatzfläche für PKW, Versiegelung der Fläche, Wiederbebauung in größerem Stil. Hier bestünde die Möglichkeit, den Anwesen in der dahinterliegenden Margarethenstraße mehr Freifläche zuzuordnen oder aber einen begrünten öffentlichen Platz einzurichten für die Allgemeinheit. Eventuell besteht sehr langfristig auch die Möglichkeit, die Amalienstraße als reine Wohnstraße umzugestalten.



Amalienstraße 3 und 5 vor dem Abbruch



nach dem Abbruch

Abbruch Rückgebäude Valentin-Bauer-Straße 18

Mehr Licht, Luft, Sonne, Grün

Maximale Begrünung! Minimale Versiegelung!
Entsprechend dieser hohen Ziele des Sanierungsrahmenplanes hat die Stadterneuerung im Frühjahr 2003 mit den Eigentümern der Valentin-Bauer-Straße 18 ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen, damit der Innenhof entkernt wird. Denn die damalige Situation – vor allem wenn man sie von der Burgundenstraße aus betrachtete - war mehr als trist. Deshalb wurden mehrere nicht mehr genutzte, teilweise sogar zweigeschossige und unterkellerte Rückgebäude abgebrochen.

Der Hof wurde weitestgehend entsiegelt und begrünt. Damit dies auch künftig so bleibt, ist eigens im Ordnungsmaßnahmenvertrag eine von Bebauung und von PKW-Stellplätzen freizuhalten Fläche festgelegt worden, die bepflanzt werden soll.

Da das rückwärtige Grundstück an die Burgundenstraße angrenzt, wurde durch die Abbruchmaßnahme der Rückgebäude zudem die Möglichkeit geschaffen, später einmal dort einen Neubau zu errichten.

Somit kann die stadtgestalterisch äußerst unattraktive Rückansicht von der Burgundenstraße ein Stück weit gemildert werden.



nach dem Abbruch



Vor der Abbruchphase

Abbruch des Rückgebäudes Valentin-Bauer-Straße 35

Auch hier wurde entkernt!

Im Rahmenplan zur Sanierung West ist das Ziel festgelegt, das Rückgebäude der Valentin-Bauer-Straße 35 abzurechen und die Hoffläche zu entsiegeln. Bei dem inzwischen abgebrochenen Rückgebäude handelte es sich um ein leerstehendes eingeschossiges Anwesen einfachster Bauart. Da das Hauptgebäude im Jahr 2001 verkauft wurde, vereinbarte die Stadterneuerung im Rahmen der Genehmigung des Kaufvertrages, dass das Rückgebäude auf Kosten der Stadt abgebrochen werden muss. Zudem wurde vertraglich vereinbart, dass das Hauptgebäude modernisiert werden muss, was teilweise auch schon erfolgt ist. Eine spätere Nutzung des entsiegelten Hofes als Pkw-Stellplatz ist untersagt.



vorher



nach der Entkernung



heute mit Garten

Umbau des Einmündungsbereiches Bruno-Körner-/Burgundenstraße



Luftbild von 1999 vor dem Umbau

Wie auf dem Luftbild aus dem Jahr 1999 erkennbar ist, weitete sich die Einmündung der Bruno-Körner-Straße trichterförmig in die Burgundenstraße auf. Der überbreite Straßenraum erlaubte ein unerwünschtes zügiges Einfahren in den Einmündungsbereich. Um diese Situation zu entschärfen, musste gemäß „Sanierungsrahmenplan Verkehr“ die Fahrbahnbreite entsprechend reduziert werden.



Umbauplanung Einengung des überbreiten Straßenraumes Ecke Burgunden-/Bruno-Körner-Straße

Der Plan zeigt, dass der Umbau einen parallelen Verlauf der Fahrbahn­ränder vorsah. Zwischen der Bruno-Körner-Straße und der Sieglindenstraße wurde die vorhandene Grünanlage erweitert. Vor der Grünanlage wurden Stellplätze angeordnet, die an den Seiten mit Bäumen begrenzt wurden. Vor dem GAG-Neubau Ecke Bruno-Körner-Straße wurde bereits zuvor eine weitere Grünfläche mit Bäumen angelegt. Hier wurde ein Rondell mit Rankgerüst und Bänken realisiert.



nach dem Umbau: Ansicht von Südosten Bruno-Körner-Straße



nach dem Umbau: Ansicht von Nordwesten Ecke Burgundenstraße

Der Stadterneuerung wäre es unter dem Aspekt der barrierefreien Wohnumfeldgestaltung ein Anliegen, dass der gesamte Kreuzungsbereich mit abgesenkten Bordsteinen versehen wird - auch die nördliche Seite der Burgundenstraße - und jeweils an den abgesenkten Stellen das Parken untersagt wird, damit Rollstuhlfahrer die Straßenseite wechseln können.



Positivbeispiel: Abgesenkter Bordstein und Parkschutz

Was passiert mit der Valentin-Bauer-Siedlung?



Interview mit Walter Braun, Technischer Vorstand der GAG,

Stadterneuerung:

Die GAG macht ja in letzter Zeit stark von sich Reden, immer öfter liest man Presseartikel zu den neuen Vorhaben bezüglich der energiesparenden Sanierung. Sei es das modernisierte Wohngebiet Schillerschule in Mundenheim oder die sanierten Gebäude in der Benckiserstraße im Westend-Viertel. Was ist in dieser Richtung in der Valentin-Bauer-Siedlung geplant?

Walter Braun:

Die fossilen Energien, Öl, Gas oder Kohle, werden in diesem Jahrhundert knapp und teuer. Deshalb entwickelt die GAG für den Neubau, ebenso wie für die Bestandssanierung, Wärmedämm- und Heizsysteme, die zur Energieeinsparung beitragen und uns von fossilen Energieträgern weitgehend unabhängig machen. Es entlastet den Geldbeutel unserer Mieter ebenso wie die Umwelt. Die neue Technik wird auch bei der Sanierung der Valentin-Bauer-Siedlung angewandt.

Stadterneuerung:

Bisher wurden in der Valentin-Bauer-Siedlung die Häuser Valentin-Bauer-Str. 36 bis 42 und die Franz-Josef-Erhardt-Str. 2 bis 6 modernisiert. Um wie viele Wohnungen handelt es sich, was wurde technisch und energetisch verbessert, wie ist der Stand der Vermietung und wie die Resonanz von Ihren Mietern?

Walter Braun:

Die Häuser Valentin-Bauer-Str. 36 bis 42 mit insgesamt 40 Wohnungen wurden mit einer Wärmedämmung versehen. Darüber hinaus wurden Zentralheizungen eingebaut und an die Fernwärme angeschlossen. Durch die Wärmedämmung wird etwa die Hälfte der Energie eingespart. Die Rest-

energie aus der Fernwärme wird aus der Müllverbrennung hergestellt, so dass keine fossilen Energien mehr benötigt werden. Die Häuser an der Franz-Josef-Erhardt-Straße 2 bis 6 wurden, nachdem die Wohnungen leerstanden, total umgebaut. Aus ehemals 36 kleinen Wohnungen wurden nach Umbau 24 größere zeitgemäße Wohnungen. Auch hier wurde ein Wärmeschutz aufgebracht, so dass nur noch die Hälfte der Energie benötigt wird. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Heizkosten sind durch den geringeren Verbrauch niedriger als bisher und künftige Heizkostenerhöhungen fallen durch den geringeren Energieverbrauch entsprechend niedriger aus. Die Häuser Franz-Josef-Erhardt-Straße 1 bis 7 werden im nächsten Jahr saniert.



Franz-Josef-Ehrhard-Straße 2 bis 6

Stadterneuerung:

Auf Grund der immer häufiger auftretenden Leerstandsproblematik wird inzwischen nicht nur in Ostdeutschland, sondern auch verstärkt im Westen vom Rückbau größerer Wohnsiedlungen gesprochen. Ist dies für die GAG in der Valentin-Bauer-Siedlung ein Thema? Sollten die Blöcke zum Teil wegen mangelnder Nachfrage abgebrochen werden? Wenn ja, gibt es schon ein Gesamtkonzept?

Walter Braun:

Die Wohnungen in der Valentin-Bauer-Siedlung sind nach wie vor gefragt. Leerstände haben wir in der Siedlung nicht. Es ist deshalb nicht an Abbruch oder Rückbau gedacht. Durch die Sanierung einzelner Häuser, zum Beispiel Franz-Josef-Erhardt-Straße 2 bis 6, wird sich durch Umbau und Zusammenlegung die Zahl der Wohnungen verringern. Somit wird die Siedlung durch weniger Autos und weniger Müll entlastet.

Stadterneuerung:

Was ist geplant auf dem Gelände des inzwischen abgebrochenen Gebäudes des ehemaligen Regiebetriebes der GAG, Ecke Burgunden-/Bruno-Körner-Straße?

Walter Braun:

Konkrete Planungen gibt es noch nicht. Zur Zeit wird eine Umfrage bei allen GAG-Mietern durchgeführt, bei der jeder aufgefordert ist, seine Wünsche für die künftige Grundstücksnutzung vorzutragen. Wir werden bei dieser Entscheidung den Mieterwunsch auf jeden Fall ernst nehmen. Warten wir es ab, was daraus wird.



Gelände des ehemaligen Regiebetriebes der GAG Bruno-Körnerstraße 1

Ludwigshafen, 29. September 2004

Architekt Walter Braun
Technischer Vorstand GAG

Informationen zur Modernisierung, zu Fördermöglichkeiten und zum Sanierungsrecht

Was konkret heißt Modernisierung von Gebäuden?

Die Modernisierung hat zum Ziel, dass Mängel in der Bausubstanz beseitigt werden, damit Gebäude wieder gebrauchsfähig werden. Wichtig ist hierbei, dass auch eine energetische Verbesserung der Bausubstanz erreicht wird. So schreibt die seit Anfang des Jahres 2002 geltende Energieeinsparverordnung beispielsweise vor, die Häuser möglichst gut zu dämmen und energiesparende Heizungen einzubauen. Die Kosten für diese Sanierungsmaßnahmen müssen zwar erst einmal investiert werden, rechnen sich jedoch langfristig. Es wird weniger Energie verbraucht. Dadurch werden die CO₂-Emissionen vermindert.

Nähere Informationen zur energieeffizienten Gebäudesanierung erhalten Sie bei der Stadterneuerung oder unter folgenden Internet-Adressen: www.enev-online.de oder www.e2a.de

Welche Arten von Modernisierungsverträgen gibt es?

Man kann zwei Arten von Modernisierungsverträgen unterscheiden:

1. Zum einen können Modernisierungsverträge ohne Fördermittel abgeschlossen werden. Ihr Vorteil besteht darin, dass die günstigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz angewendet werden können. Einen solchen Vertrag sollte kein modernisierungswilliger Hauseigentümer sich entgehen lassen!
2. Zum anderen besteht seit dem Frühjahr 2003 auch im Sanierungsgebiet West die Möglichkeit, Förderverträge abzuschließen. Üblich ist eine Förderung von ca. 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten, wobei es natürlich absolute Höchstgrenzen gibt. Ein recht umfangreicher Katalog, die so genannten „Förderrichtlinien“, kann bei der Stadterneuerung angefordert werden, in dem alle Voraussetzungen wie Kostenschätzung, Planung, maximale Vertragsdauer aufgelistet sind.

Für beide Vertragsarten gilt: Mit den Maßnahmen darf erst nach Vertragsabschluss und nach vorheriger sanierungsrechtlicher und eventuell auch Baugenehmigung begonnen werden.

Zur direkten Förderung ist anzumerken, dass es sich um eine freiwillige Leistung handelt, auf die

kein Rechtsanspruch besteht. Gefördert werden neben Modernisierungsmaßnahmen auch Ordnungsmaßnahmen wie beispielsweise Abbrüche nicht mehr genutzter Rückgebäude oder auch Hofensiegelungsmaßnahmen. Wichtig: Auch im Falle von Förderverträgen besteht selbstverständlich zusätzlich die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung.

Folgender Verfahrensablauf vor Modernisierungsbeginn hat sich bewährt:

Sobald der Eigentümer beabsichtigt, sein Wohngebäude zu modernisieren, ist es ratsam, bald Kontakt mit der Stadterneuerung aufzunehmen. In einem ersten Gespräch werden die geplanten Maßnahmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen (Förderfragen, Genehmigungen u.a.m.) besprochen. Prinzipiell muss als Basis für beide Arten von Modernisierungsverträgen dann vom Eigentümer ein Energiegutachten beauftragt werden. Das Energiegutachten selbst wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Arbeit (BAFA) gefördert und muss bestimmten Richtlinien entsprechen. Broschüren sind bei der Stadterneuerung erhältlich. Anhand des Energiegutachtens legt die Stadterneuerung zusammen mit den Eigentümern fest, welche Maßnahmen in den Fördervertrag aufgenommen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Modernisierung auch den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung entspricht.

Sanierungsrecht

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß Paragraph 143 Baugesetzbuch

Das Grundstück erhält im Grundbuch den Vermerk: „Sanierung wird durchgeführt“. Dadurch ist sichergestellt, dass die Sanierungsbehörde automatisch beispielsweise über den Verkauf eines Grundstücks oder die Eintragung einer Grundschuld informiert wird und die sanierungsrechtliche Genehmigung bearbeiten kann. Durch den Sanierungsvermerk ist somit eine Rechtssicherheit für Eigentümer, Verkäufer und Käufer gegeben. Der Eintrag wird mit Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach Paragraph 144 Baugesetzbuch

Um städtebauliche Missstände beseitigen zu können oder um zu verhindern, dass neue Missstände geschaffen werden, sieht der Gesetzgeber eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht vor. Demnach sind Sie als Eigentümer beziehungsweise Mieter oder Pächter eines Grundstücks oder Gebäudes verpflichtet, bestimmte Rechtsvorgänge, bauliche Veränderungen und Veränderungen an Grundstücken von der Stadterneuerung genehmigen zu lassen. Diese Genehmigungspflicht soll auch verhindern, dass aus Unwissenheit heraus Fehlinvestitionen vorgenommen werden.

Die Stadt Ludwigshafen muss unter anderem folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge schriftlich genehmigen:

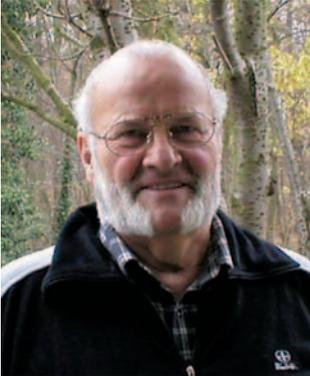
1. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage, wie zum Beispiel der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und ähnliches.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen wie zum Beispiel der neue Anstrich oder Verputz einer Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage und ähnliches.
3. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie zum Beispiel die Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches.
4. Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
5. Die Teilung eines Grundstücks
6. Miet- und Pachtverträge mit einer bestimmten Laufzeit von mehr als einem Jahr. (sowohl Abschluss als auch Verlängerung müssen genehmigt werden).
7. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts wie zum Beispiel die Grundschuld eintragung, die Aufnahme einer Hypothek oder die Eintragung eines Nießbrauchsrechts.
8. Der Abschluss schuldrechtlicher Verträge, die durch eine Verpflichtung zur Veräußerung beziehungsweise zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird, wie zum Beispiel die Eintragung eines Vorkaufsrechts.

Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadterneue-

rung zu entscheiden. Um zeitliche Verzögerungen und finanzielle Verluste zu verhindern ist es in jedem Fall sinnvoll, wenn Sie sich vor der Antragstellung bei der Stadterneuerung informieren.

Die Bürgerinitiative West zur Sanierung

BÜRGERINITIATIVE WEST



Dr. Kurt Neubauer

Als Bürger von West werden Sie uns vielleicht schon kennen, waren schon bei unseren Versammlungen oder haben mit Ihrer Unterschrift unsere Aktivitäten unterstützt?! Dann gehören Sie dazu. Für alle Einwohner im Stadtteil West sind wir angetreten und setzen uns in Ihrem Namen für unser Wohngebiet ein. Die BI-West hatte übrigens schon einen Vorläufer in einer Unterschriftensammlung zu Beginn der 60ziger Jahre, als Freya- und Deutsche Straße für den Durchgangsverkehr freigegeben und in Einbahnstraßen umgewandelt wurden. Zuvor waren dies verkehrsarme Nebenstraßen, auf denen wir als Kinder spielten. Der Protest der Anwohner blieb leider vergeblich. In den 90 ziger Jahren wurde die Belastung durch LKW, steigendem Verkehrsaufkommen und Raser schlicht unerträglich und es war die Bürgerinitiative West, gegründet 1996 von engagierten Bürgern unseres Stadtteils, die nun Verkehrsberuhigung forderte, Konzepte erarbeitete – für Freya-/Deutsche Straße ebenso wie für die Valentin-Bauer-Straße. Nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen wurden unsere Forderungen und Vorstellungen akzeptiert und realisiert. Seit sechs Jahren haben wir in West nun veränderte Straßen; die Verengung der Fahrbahn, 30 km/h-Beschränkung, das LKW-Durchfahrtsverbot, die Distanzierung des Verkehrs von den Häusern, Grünstreifen, Bäume, Ahnwohnerparkplätze sollten das Wohnen angenehmer machen. Als der Stadtteil zum Sanierungsgebiet erklärt wurde, ist die BI-West wegen strittiger Fragen erneut aktiv geworden und hat sich in die Planungen und Ziele der Sanierung eingeschaltet. Da Bürgerbeteiligung ausdrücklich erwünscht ist, bleiben wir am Ball, damit die Interessen der Bür-

ger gehört werden und arbeiten kritisch aber konstruktiv mit der Verwaltung, Bereich Stadterneuerung zusammen.

Zur Zeit mit folgenden Schwerpunkten:

Durch die Ansiedlung einer Spedition auf dem Bahngelände, die Nichtbeachtung des LKW-Durchfahrtsverbots, das wieder gestiegene Verkehrsaufkommen und die Nichteinhaltung der 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung in den Durchgangsstraßen, sind die bisher erreichten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen teilweise wieder abhanden gekommen.

Wir sind der Überzeugung, dass eine Sanierung des Wohngebiets West ohne Verminderung des Durchgangs- und LKW-Verkehrs nicht erreicht werden kann und fordern entsprechende Maßnahmen und Kontrollen. Fehlende Einkaufsmöglichkeiten und Leerstände sind in West offensichtlich. Wir bemühen uns in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen um eine Verbesserung der Infrastruktur.

Bürgerinitiative West

i.A. Dr. Kurt Neubauer
Sprecher der BI-West

Kontaktadresse:
Dr. Kurt Neubauer
Parkstraße 22
67061 Ludwigshafen

Der Ortsvorsteher Michael Oest zur Sanierung West



*Michael Oest,
Ortsvorsteher (SPD)*

Als Ortsvorsteher des Stadtteils West hoffe ich, dass die Sanierung West mit ihren Fördermöglichkeiten weiterläuft und dass für die zahlreichen dringend modernisierungsbedürftigen Häuser gemeinsame Lösungen mit den Eigentümern gefunden werden. Ich denke hier beispielsweise an die Amalienstraße oder auch den nördlichen

Teil der Gudrunstraße in der Nähe der Margarethenstraße, wo das eine oder andere Haus durchaus eine Modernisierung vertragen könnte oder wo auch unbebaute Grundstücke neu geordnet und begrünt werden könnten.

Im Sanierungsgebiet Hemshof, wo die Sanierung ja schon eine Weile länger läuft als in West, haben sich inzwischen eine Reihe von guten Investoren für die Gebäudesanierung einen Namen gemacht. Diese Investoren liefern Spitzenqualität: Sie setzen sich für die energieeffiziente Sanierung der Altbauten ein mit dem Ergebnis, dass die Altbauten vom Energieverbrauch her dem Neubaustandard entsprechen und dennoch den Altbauflair verbreiten. Solche Investoren würde ich mir auch für West wünschen.

Ich begrüße es daher auch, dass die Stadterneuerung in West inzwischen von allen modernisierungswilligen Hauseigentümern, die gerne öffentlich gefördert werden möchten, ein Energiegutachten speziell für ihr Haus fordert. So ist sichergestellt, dass auch in West die Hausmodernisierungen energieeffizient erfolgen.

Zudem unterstütze ich voll die Sanierungsziele zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verkehrsberuhigung. Aus eigener Erfahrung und auch aus dem, was Bürger mir immer wieder zutragen, muss das Wohnumfeld im Sanierungsgebiet unbedingt noch weiter verbessert werden. Dies ist im öffentlichen Bereich, sofern Fördermittel vorhanden sind, relativ leicht. Schwieriger ist es für die Stadterneuerung, private Grundstückseigentümer zu überzeugen, Ihre Grundstücke zu entsiegeln und zu begrünen. Ich möchte daher hier gerne an Sie als private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer appellieren, sich doch mit der Stadterneuerung in Verbindung zu setzen. Grundstücksneuordnungen, Abbrüche nicht mehr genutzter Rückgebäude oder Entsie-

gelungsmaßnahmen können gefördert werden. Auch wünsche ich mir von der Stadterneuerung West, dass langfristig, ähnlich wie im Sanierungsgebiet Oggersheim bereits erfolgt, Blockkonzepte für einzelne Wohnblöcke zusammen mit Ihnen als Bürgern, das heißt Bewohnern, Eigentümern und Nutzern erstellt werden.

Ganz dringend braucht der Stadtteil aber auch bessere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt. Auch wäre es nötig, wieder eine Poststelle zu schaffen, die ähnlich wie im Hemshof beispielsweise mit einem Zeitschriftenverkauf oder auch Stehcafé kombiniert werden könnte. Ich bitte Sie als Bürgerinnen und Bürger um Verständnis dafür, dass die Stadterneuerung nicht in jedem Fall direkten Einfluss auf die Neuansiedlung von Geschäften hat. Sie kann jedoch durch die Attraktivierung des Wohnumfelds und die Gewährung von Fördermitteln eine Grundvoraussetzung schaffen: Wenn es gelingt, gute Leute im Quartier zu halten und auch den Zuzug ebensolcher zu bewirken, stabilisiert sich die Sozialstruktur wieder. Eine stabile Sozialstruktur wirkt sich nicht nur auf die Schaffung und Ausnutzung sämtlicher Infrastruktureinrichtungen positiv aus, sondern auch auf die Ansiedlung der gewünschten Geschäfte. Für mich hat es daher erste Priorität, dass die Stadterneuerung West weiterhin Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ erhält, um Anreize sowohl für Investoren zur Modernisierung von Wohnungen aber auch von Geschäftsräumen zu bieten und um das Wohnumfeld zu verbessern. Ich wünsche mir, dass die Stadterneuerung in den anvisierten insgesamt 15 Jahren Laufzeit der Sanierung West möglichst viele Rahmenplanziele in West zusammen mit Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern von West und allen, denen der Stadtteil am Herzen liegt, erreichen kann. Ich persönlich werde mich an den entsprechenden Stellen, das heißt, beim Stadtvorstand mit der Oberbürgermeisterin und bei Ihnen als Bürgerinnen und Bürger dafür einsetzen.

Ich bin sehr zuversichtlich, dass die Sanierung West gelingen wird und bitte um Geduld, wenn nicht alle Ziele sofort erreicht werden können.

Ihr

Ortsvorsteher Michael Oest

Fraktionen zur Sanierung West



*Dieter Asholt,
Fraktionsvorsitzender
der SPD im Ortsbeirat
und stellvertretender
Ortsvorsteher*

Für unsere Fraktion ist es unabdingbar, dass weiterhin also auch über das Jahr 2004 hinaus Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ im Sanierungsgebiet West zur Verfügung stehen. Denn um wiederherzustellen, was 50 Jahre „abgewohnt“ wurde in West, bedarf es eines längeren Atems. Es darf nicht der gleiche Fehler wie in der Vergangenheit passieren, wo man dem Stadtteil West den Rücken zugewandt hatte, bis sich die Zustände so verschärften, dass 1996 das Sofortprogramm West aufgelegt werden musste. Die 2001 beschlossene Sanierungssatzung soll sicherstellen, dass das, was beim Programm West begonnen wurde, fortgesetzt wird: nämlich eine kontinuierliche Fortentwicklung und städtebauliche Verbesserung des Stadtteils. Die Sanierung eines ganzen Stadtteils dauert erfahrungsgemäß circa 15 Jahre. Nur durch die Förderung können weiterhin Anreize für die private Hausmodernisierung geboten werden.

Wichtig wäre uns auch, dass der Bürgertreff West in der Valentin-Bauer-Straße 21 künftig wieder kontinuierlich und nicht nur an anderthalb Tagen in der Woche besetzt ist, so dass Bürger eine Anlaufstelle haben. Denn die derzeitige Regelung hat zur Folge, dass mehr und mehr Leute aus West, weil sie dort vor verschlossenen Türen stehen, jetzt ins Ortsvorsteherbüro im Hemshof kommen. Die laufenden Kosten für die Anmietung des Büros in West bleiben jedoch die gleichen, auch wenn das Büro meist unbesetzt ist. Viele Bewohner von West brauchen eine solche Anlaufstelle, sei es zur Information oder weil man sozusagen eine Fürsprache oder auch nur Ansprache benötigt.

Bedauerlich finden wir, dass die GAG den Stadtteil West, sprich die Valentin-Bauer-Siedlung, vergleichsweise langsam vorankommt, betrachtet man andere Stadtteile wie das Westend, wo seitens der GAG wesentlich mehr passiert. Unsere Erwartungen an die Sanierung West insgesamt betreffen sowohl die Modernisierung und die barrierefreie Umgestaltung des Stadtteils als auch Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Geschäftsstruktur:

Zur barrierefreien Sanierung und auch Wohnumfeldgestaltung möchten wir hinweisen auf eine Studie im Internet, die speziell für das Sanierungsgebiet West erstellt wurde unter <http://www.ludwigshafen.de/standort/bauen/sanierung/west>. Hier wird dieses in naher Zukunft aufgrund des demographischen Wandels zunehmend brisanter werdende Thema aufgegriffen. Die Aktualität begründet sich zudem aus der Tatsache, dass es zu wenige behindertengerechte Wohnungen und Pflegeplätze gibt und man demzufolge erreichen will, dass ältere und behinderte Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung und auch vertrauten Wohnumgebung bleiben können. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Stabilität eines Stadtteils. Nicht zuletzt kommt Barrierefreiheit auch Müttern mit Kinderwagen zugute, wo es doch unser Ziel ist, möglichst viele junge Familien für den Stadtteil West zu gewinnen. An dieser Stelle möchte ich auch nochmals die GAG erwähnen. Sie hat im Rahmen der Modernisierung der Valentin-Bauer-Siedlung nun die Chance, zumindest einen Teil der Gebäude barrierefrei umzugestalten, indem beispielsweise ganze Etagen durch Laubengänge erschlossen werden könnten.

Auch muss der Durchgangsverkehr in West dringend reduziert werden. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der enormen Zunahme der PKW, die durch West fahren, circa 20 Prozent aller Anwohner der Hauptverkehrsstraßen (Valentin-Bauer- und Freia-/Deutsche Straße) innerhalb von sechs Jahren umziehen. Infolge dieser hohen Fluktuation kann keine Grundlage für ein soziales Miteinander entstehen. Dass es trotz des vorhandenen Durchgangsverkehrs mit der Geschäftsstruktur in der Valentin-Bauer-Straße mehr und mehr bergab geht, lässt sich nicht mehr verbergen. Neben zahlreichen Kneipen (derart, wie sie in keinem Stadtteil so gerne gesehen werden) und zwei Kiosken gibt es nur noch sehr wenige Geschäfte, selbst die Sparkassenfiliale hat dicht gemacht. Angesichts all dieser Probleme möchte ich abschließend sagen, dass wir von der Sanierung erwarten, dass West wieder auf gleiche Augenhöhe mit anderen Stadtteilen gelangt, so dass die Wessis nicht das Gefühl haben, vergessen zu sein. Die Sanierung sollte bei allen Ihren Aktionen die Bürger weitestmöglich beteiligen.

Auch muss der Durchgangsverkehr in West dringend reduziert werden. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der enormen Zunahme der PKW, die durch West fahren, circa 20 Prozent aller Anwohner der Hauptverkehrsstraßen (Valentin-Bauer- und Freia-/Deutsche Straße) innerhalb von sechs Jahren umziehen. Infolge dieser hohen Fluktuation kann keine Grundlage für ein soziales Miteinander entstehen.

Dass es trotz des vorhandenen Durchgangsverkehrs mit der Geschäftsstruktur in der Valentin-Bauer-Straße mehr und mehr bergab geht, lässt sich nicht mehr verbergen. Neben zahlreichen Kneipen (derart, wie sie in keinem Stadtteil so gerne gesehen werden) und zwei Kiosken gibt es nur noch sehr wenige Geschäfte, selbst die Sparkassenfiliale hat dicht gemacht.

Angesichts all dieser Probleme möchte ich abschließend sagen, dass wir von der Sanierung erwarten, dass West wieder auf gleiche Augenhöhe mit anderen Stadtteilen gelangt, so dass die Wessis nicht das Gefühl haben, vergessen zu sein. Die Sanierung sollte bei allen Ihren Aktionen die Bürger weitestmöglich beteiligen.

Fraktionen zur Sanierung West



*Ute Leonhardt,
Fraktionsvorsitzende
der CDU im Ortsbeirat*

Die erfreuliche Tatsache, dass durch die Sanierung West Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ eingesetzt werden, sehe ich als enormen Gewinn für den

Stadtteil West. Noch ist die Stadtsanierung nicht so weit gediehen, dass die ganze Tragweite mit allen ihren Facetten – Modernisierung, Wohnumfeldgestaltung, Baulückenschließungen, Aufwertung der Geschäftsstruktur und vieles andere – wirklich erkennbar ist. Wie wir jedoch aus der Hemshofsanierung lernen konnten, braucht manches Gute etwas länger. So bin ich zuversichtlich, dass in 10 bis 15 Jahren das Sanierungsgebiet West ein völlig anderes Gesicht erhalten wird.

Ganz besonders wichtig ist es uns daher, dass auch die Stadtgestalt verbessert wird. Dies bedeutet, dass einerseits Wert auf den Erhalt und die Modernisierung der vorhandenen Qualitäten gelegt wird. Andererseits müssen aber die offensichtlichen stadtgestalterischen Mängel beseitigt werden. In den reinen Wohngebieten wie beispielsweise der Walkürenstraße befinden sich viele Einzelgebäude und Ensembles mit hohem Stadtbild- und Wiedererkennungswert. Sie stehen zwar nicht unter Denkmalschutz, doch wurden sie im Sanierungsrahmenplan als absolut erhaltenswert eingestuft. Hier muss die Stadtsanierung mit viel Fingerspitzengefühl zusammen mit Ihnen, den Eigentümern, gute Lösungen erarbeiten.

Im Gegensatz zu dieser eher erhaltenden Stadterneuerung, kann über die Gestaltung des nördlichen Stadteileingangs ganz neu und kreativ nachgedacht werden. Denn hier gilt es, eine gute Nutzung für die unbebauten Grundstücke zu finden. Auch der Bereich Rudolf-Hoffmann-Platz verdient eine stadtgestalterische Aufwertung: bauliche Ergänzungen und Baumpflanzungen zur Fassung des Platzes. Ziel sollte es natürlich auch sein, dass der Alkoholkonsum im Bereich des Bunkers und somit auch auf dem Rudolf-Hoffmann-Platz zurückgeht, da dies derzeit ein sehr schlechtes Licht auf den Stadtteil wirft. Denn hier präsentiert sich der aufgewertete Stadtteil West auch den anderen Bürgern Ludwigshafens. Somit würde sich auch die Zufriedenheit der Bürger verbessern.

Mit der Verkehrsberuhigung (siehe Deutsche Straße/Freiastraße) wurde bereits ein guter Anfang gemacht. Neben den baulich-technischen und funktionalen Aspekten der Stadterneuerung sollte und muss auch die Bürgerbeteiligung Ziel sein. Somit kann das nachbarschaftliche Zusammenleben verbessert werden und dadurch eventuell eine nachhaltige Stabilisierung der sozialen Verhältnisse erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist es zudem wichtig, dass die GAG, wie schon begonnen, ihre Mietshäuser nach und nach modernisiert. Dies trägt wesentlich zur Zufriedenheit der Bürger bei.

Ein wesentlicher Faktor zur Aufwertung des Stadtteils West wäre es, wenn endlich der tägliche Bedarf an Lebensmitteln gedeckt werden könnte. Durch den Umzug des LIDL nach „außen“ wurde die leider schon immer schlechte Versorgung mit jeglichen Dienstleistungen verstärkt. Diese hinkte von Anfang an hinter der Bevölkerungsentwicklung hinterher. Selbst jetzt, wo die Bewohnerzahl rückläufig ist, kann man noch von einem Versorgungsdefizit sprechen. Inwiefern die Sanierung hier Abhilfe leisten kann, wird sich zeigen.

Die Förderung privater Modernisierung war ein Antrag der CDU Ortsbeiratsfraktion. Uns liegt sehr viel daran, dass gerade die private Modernisierung diesen Anreiz bekommt. Daher sollten die Fördermittel zur Sanierung an Eigentümer nach wie vor eine Priorität erhalten. Hier möchte ich mich auch bei der Verwaltung bedanken, die einen großen Anteil zur Umsetzung beigetragen hat.

Wir werden uns im Ortsbeirat für zielgenaue Sanierung stark machen.

Fraktionen zur Sanierung West



*Friedrich Bauer,
Fraktionsvorsitzender
der FDP im Ortsbeirat
und stellvertretender
Ortsvorsteher*

Die Sanierung West soll zunächst nach innen wirken, indem man das Wohnumfeld und die Wohnqualität verbessert und damit die Zufrie-

denheit der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil wächst. Je mehr die Bewohner in West sich mit ihrem Stadtteil identifizieren, um so größer und beständiger wird die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen sein. Ich erhoffe mir von der öffentlich geförderten Sanierung dass sie viele Bewohner anspricht und mitzieht, denn jeder kann zu einem besseren Image unseres Stadtviertels beitragen.

Das wichtigste für den Stadtteil West sind junge Familien, die hier leben und bleiben wollen. Bei uns wird wesentlich mehr für junge Familien geboten als den meisten bewusst ist. Hier werden alle Schularten angeboten, wir haben ausreichend Kindertagesstätten, gepflegte und geschützte Spielplätze und Freizeitangebote für Jugendliche. Die Sportvereine leisten für das Freizeitangebot einen beachtlichen Beitrag. Was wir aber brauchen sind kleinere Handwerksbetriebe, die wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen und ein besseres Angebot an Fachgeschäften.

Bedauerlich ist, dass die soziale Durchmischung in West nicht stimmt. Sie hat sich nachteilig entwickelt. Wir erhoffen uns von der Sanierung, dass sie Chancen bietet, zu korrigieren und gegen zu steuern. Die soziale Ausgewogenheit im Stadtteil muss von allen Partnern als gesamtstädtischer Auftrag wahrgenommen werden.

Wir halten es für wichtig und unverzichtbar, dass weiterhin Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ in das Sanierungsgebiet West fließen. Diese Förderung ist zugleich auch ein Anreiz für privates Engagement zur Sanierung. Die frühere Stadtentwicklung hat West Nachteile beschert, zum Beispiel die Trennung zur Innenstadt durch Güterbahnhof und Hauptbahnhof. Diese Barrieren sind absehbar nicht zu beseitigen. Deshalb muss auf andere Weise ein Ausgleich geschaffen werden wie durch das Förderprogramm.

Ich wünsche mir, dass noch möglichst viele Hauseigentümer die Sanierungschance nutzen und da-

mit den Stadtteil aufwerten, aber auch zugleich eine Wertsteigerung für ihre Immobilie erzielen. Einige sehr gute Projekte sind schon begonnen oder schon verwirklicht, einige sind noch in der Planung. Es tut sich etwas. Ein großer Fortschritt wäre noch zu erreichen, würden sich benachbarte Hauseigentümer zu einer gemeinsamen Maßnahme durchringen. So könnten Sanierungen wirksamer und kostengünstiger durchgeführt werden. Die FDP im Ortsbeirat wird deshalb alle Engagierten unterstützen und begleiten, die unseren Stadtteil aufwerten wollen.

Fraktionen zur Sanierung West



*Hannes Werner,
Fraktionssprecher
Bündnis 90/Die Grünen-
Freie Wähler Gruppe im
Ortsbeirat*

Neben der weiteren Entkernung von Hinterhöfen mit Entsiegelung und Begrünung ist uns die Neugestaltung der Stadtteileingänge be-

sonders wichtig. Neben der Reduzierung des Durchgangsverkehrs kann hier auch der optische Eindruck verbessert werden und der Stadtteil sowohl für Gäste, als auch für die Einwohner selbst attraktiver werden. Die zahlreichen Leerstände vor allem in der Valentin-Bauer-Straße dokumentieren, dass in den letzten Jahren viele Geschäfte geschlossen wurden, beziehungsweise den Standort gewechselt haben. Um den Bürgern von West eine Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs zu Fuß zu ermöglichen, sind besondere Bemühungen gefragt, um neue Geschäfte anzusiedeln. Auch die eine oder andere neue Arztpraxis (Zahnarzt!) würde dafür sorgen, dass sich der Bürger in West wohler fühlt. Die Modernisierung im Mietwohnungsbereich (Valentin-Bauer-Siedlung!) sollte weiter verstärkt werden, um West für junge Familien mit erhöhtem Wohnraumbedarf attraktiver zu machen und eine Verjüngung des Stadtteils zu fördern. In der Verkehrsplanung muss unbedingt darauf Wert gelegt werden, dass der für eine effektive Sanierung störende Durchgangsverkehr weiter reduziert wird. Vor allem die Nichtbeachtung des LKW-Durchfahrtsverbots kann nicht mehr länger hingenommen werden und erfordert schnelle Lösungen und effektive Kontrollen durch die Polizei.

West braucht zu allererst das Problembewusstsein und die Unterstützung durch Verwaltung, Politik – hier vor allem durch den Stadtvorstand – und nicht zuletzt seiner Bürger, um die Finanzierung einer effektiven Sanierung zu ermöglichen und diese zeitnah voranzubringen. Die durch das „Projekt West“ (1996-1999) erreichten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, unverzichtbar für eine Sanierung des Stadtteils, werden zunehmend unterlaufen. Das Verkehrsaufkommen steigt wieder, die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wird oft nicht eingehalten und das LKW-Durchfahrtsverbot wird spätestens seit der Ansiedlung einer Spedition auf dem Bahngelände an der Deutschen Straße meist ignoriert. Hier müsste

dringend vor allem durch Kontrollen Abhilfe geschaffen werden. Die Bevölkerungsentwicklung, sowie die Sozialstruktur in West macht uns große Sorgen. Hier müsste von Seiten der Verwaltung und den Wohnungsbaugesellschaften gegengesteuert werden, um ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen und der hohen Fluktuation im Mietwohnungsbereich entgegenzuwirken.

Es ist für uns von entscheidender Bedeutung, dass der finanzielle Rahmen für die Sanierung West sichergestellt ist. Nachdem im Moment dafür nur die Mittel aus dem Topf „Soziale Stadt“ zur Verfügung stehen, sollten diese Mittel auch für den mit erheblichen Problemen behafteten Stadtteil West bevorzugt bereitgestellt werden – auch für die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen.

Wir wünschen uns für die Sanierung West eine breite Lobby in Politik und Verwaltung, die Probleme des Stadtteils erkannt hat und durch die richtigen Entscheidungen in Zusammenarbeit mit den Bürgern Planungen zum Wohle des Stadtteils West vorantreibt und die Finanzierung trotz knapper Kassen sichert. Durch unser Engagement im Ortsbeirat und Gesprächen mit der Verwaltung und politischen Entscheidungsträgern werden wir uns auch weiterhin für den Stadtteil West einsetzen.

Informieren!
Diskutieren!
Modernisieren!

Wenn Sie im Sanierungsgebiet Haus- oder Wohnungseigentum haben und demnächst modernisieren wollen, lassen Sie sich jetzt beraten sowohl zu Fördermöglichkeiten als auch zur steuerlichen Abschreibung. Außerdem nehmen wir auch gerne Ihre Kritik und natürlich noch lieber Ihre Verbesserungsvorschläge bezüglich des Sanierungsgebietes entgegen. Denn Sie kennen die Schwachstellen und auch Potenziale Ihres Stadtteils am Besten.

Gerne vereinbaren wir Termine mit Ihnen. Diese können – je nach Ihrer Mobilität und Ihrem Zeitbudget – entweder vor Ort an Ihrem Haus oder aber im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 21 (auch außerhalb der normalen Sprechzeiten des Bürgertreffs) und natürlich auch im Rathaus stattfinden.

Ansprechpartnerin:

Ursula Trost

Anschrift: Bereich 4-113
Baukoordinierung und
Stadterneuerung,
Rathausplatz 20,
67059 Ludwigshafen

Zu finden: Rathaus, 3. Obergeschoss,
Großraumbüro 301

Telefon: 0621/504-2926

FAX: 0621/504-2939

e-Mail: ursula.trost@ludwigshafen.de

Öffnungszeiten: montags bis donnerstags
8.30 Uhr bis 17 Uhr;
freitags 8.30 Uhr bis 13 Uhr.

Im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 21 sind wir nur nach Verabredung zu finden.

Zu Ihrer Information:

Leider wurden die festen Sprechzeiten des Bürgertreffs stark reduziert und zwar auf montags und donnerstags. Denn das dortige Personal, die Sozialarbeiterin Frau Bettina Sinn, betreut jetzt noch einen weiteren Stadtteil mit. Dennoch besteht für uns jederzeit – nach Verabredung – die Möglichkeit, den Treff zusammen mit Ihnen zu nutzen.