



Sanierung West –

Lebensqualität nachhaltig gestalten



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Sanierung West –

Lebensqualität nachhaltig gestalten

Impressum:

Informationen zum Sanierungsgebiet West
Ausgabe 4; 2021

HERAUSGEBERIN: Stadtverwaltung Ludwigshafen
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

REDAKTION V.I.S.D.P.: Ursula Trost
Abteilung Stadterneuerung

FOTOS: Abteilung Stadterneuerung
Abteilung Stadtvermessung (Titelfoto)
Martin Hartmann Bereich Öffentlichkeitsarbeit
Friedrich Bauer (Fotos Heilig-Kreuz-Kirche)

GRAPHIK: merkwürdig GmbH
Frankfurt am Main

AUFLAGE: 300

DRUCK: Druckerei Kümmel

Die Informationen zum Sanierungsgebiet West werden kostenlos verteilt.
Januar 2021

Ludwigshafen
Stadt am Rhein





Liebe Eigentümer*innen,

West ist ein liebenswerter Stadtteil, dessen Zukunft mir am Herzen liegt, da ich selbst von dort komme und nach wie vor gerne hier lebe.

Lebensqualität nachhaltig gestalten!
Der Titel unserer vierten Sanierungsbroschüre West zeigt, was mir für das Sanierungsgebiet und den Stadtteil West wichtig ist:

Lebensqualität bedeutet: Gleichwertige Lebensverhältnisse für alle Menschen im Sanierungsgebiet West sowie Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse, mit dem Ziel, dass die Bewohnerstruktur sich stabilisiert und die Menschen gerne in diesem Stadtteil leben. Alle werden einbezogen: Sowohl die Bewohner*innen als auch alle anderen Beteiligten, die maßgeblich zur Gestaltung der wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Qualität des Stadtteils beitragen. Der Einsatz von Fördermitteln für private und öffentliche Akteure wird koordiniert. Gesunder, bedarfsgerechter Wohnraum unterschiedlicher Preiskategorien kann die Attraktivität und Anziehungskraft für Jung und Alt erhöhen und somit zur Stabilität im Stadtteil beitragen.

Nachhaltigkeit bedeutet: Vorrang der Modernisierung im Bestand vor Ausweisung von Neubaugebieten. Wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur. Die Modernisierung des Gebäudebestands trägt maßgeblich zur Energieeffizienz und zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner*innen bei. Zudem kann die Stadterneuerung darauf hinwirken, dass die Nutzungen, die die Wohnnutzung stören, verlagert werden. Sehr wichtig ist mir neben der Wohnraumschaffung durch Modernisierung und Neubau aber auch, dass sich im Wohnumfeld künftig noch einiges tut. Die Voraussetzungen dafür sind gut, denn sowohl im Programm Sozialer Zusammenhalt als auch seitens der GAG ist eine Aufwertung des Freibereichs für die Bewohner*innen des Sanierungsgebiets vorgesehen.

Gestalten bedeutet: Einerseits angemessen auf verschiedene Entwicklungen und Anforderungen an einen modernen Stadtteil reagieren und andererseits aber auch das städtebauliche und kulturelle Erbe bewahren. Ein Austausch von Wissen und Erfahrungen aller Menschen im Stadtteil ist hierfür wichtig – sowohl der „Alteingesessenen“ als auch der neu Zugezogenen. Wir müssen den anstehenden Veränderungen mit offenen Armen und kreativ begegnen: Beispielsweise zählt für mich hierzu der demnächst geplante Abbruch der seit längerer Zeit leerstehenden Heilig-Kreuz-Kirche (vgl. hierzu Abbildungen auf dem Deckblatt und Artikel ab Seite 10). Der vertraute Kirchturm wird aus dem Stadtbild verschwinden. Für viele – auch für mich – war die Kirche früher ein Stück Heimat. Jetzt heißt es, Abschied nehmen und dem geplanten Mehrfamilienhaus mit 35 barrierefreien Wohnungen positiv entgegenzusehen!

Dank Ihrer Hilfe ist schon sehr viel passiert im Sanierungsgebiet West. Es ist ein noch liebenswerterer Stadtteil geworden. Wie die zahlreichen positiven Beispiele in dieser und in den vorangegangenen Sanierungsbroschüren zeigen, kann einiges passieren, wenn viele Menschen an einem Strang ziehen, um einen Stadtteil attraktiver und lebenswerter zu gestalten.

Ihnen als private Eigentümer*innen danke ich dafür, dass Sie Ihre Häuser modernisiert haben, um für sich und andere dauerhaft Wohnraum zu schaffen. Dies signalisiert auch Ihre starke Verbundenheit mit dem Stadtteil West. Und die bisher rund 500 moder-

nisierten Wohnungen im Sanierungsgebiet können sich sehen lassen. Aber auch den in dieser Broschüre interviewten Investor*innen, die in Kürze mit dem Bau ihrer Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 95 Neubauwohnungen beginnen werden, möchte ich danken. Denn Wohnraumschaffung ist eines meiner wichtigsten Ziele.

Und ich möchte alle motivieren, die ihre Häuser noch nicht modernisiert haben: Die Sanierung West läuft noch gut zwei Jahre, in denen Sie auf Beratung und Fördermittel der Stadterneuerung zurückgreifen können!

Gemeinsam gestalten wir West.

Jutta Steinruck
Oberbürgermeisterin



Mit dieser vierten Sanierungsbroschüre stellen wir Ihnen einige der in den letzten sechs Jahren erfolgreich realisierten Projekte im Sanierungsgebiet West vor.

Dankenswerter Weise haben sich auch dieses Mal wieder einige Hauseigentümer bereit erklärt, sich von der Stadterneuerung zu Ihren Projekten interviewen zu lassen. Außerdem stellen wir Ihnen konkret geplante Neubauprojekte vor.

Ganz besonders freue ich mich, dass es unter anderem gelungen ist, Garagen- oder Flachdächer zu begrünen oder Vorgärten vor der Umwidmung in PKW-Stellplätze zu bewahren.

Wie bereits die Überschrift des Kapitels „Sanierung West auf der Zielgeraden“ ab Seite 60 erahnen lässt, rechnen wir derzeit mit dem Abschluss der Sanierung West bis Ende 2022. Damit Sie von den Vorteilen der Sanierung bis dahin noch profitieren können, appelliere ich an Sie, das Beratungsangebot der Stadterneuerung zu nutzen und Modernisierungsverträge für Ihre Objekte abzuschließen. Bis dahin haben Sie auch noch Gelegenheit, die sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge vorzeitig im Rahmen freiwilliger Ablösevereinbarungen abzulösen. Also: Nehmen Sie mit der Abteilung Stadterneuerung Kontakt auf und lassen Sie sich beraten, es lohnt sich.

Alexander Thewalt
Beigeordneter für Bau, Umwelt und Verkehr,
Wirtschaftsbetrieb

Liebe Eigentümer*innen,

Stadterneuerung ist die qualitative Aufwertung bestehender Stadtteile: Sie hat die Innenentwicklung zum Ziel – im Gegensatz zur Ausweisung von Neubaugebieten mit Flächenverbrauch. Die Modernisierung und der Erhalt des bestehenden rund 25 Hektar großen Sanierungsgebiets West liegen somit absolut im Trend. Denn durch die alleinige Ausweisung von Neubaugebieten ohne Erhalt und Aufwertung ihrer Bestandsgebiete gerät eine Stadt schnell an die Grenzen des Wachstums. Die Stadterneuerung betrachtet nicht nur die Stadtgestalt, um den unverwechselbaren Charme eines Stadtteils zu erhalten. Sie hat darüber hinaus einen interdisziplinären und ganzheitlichen Ansatz, bei dem natürlich der Umwelt- und Klimaschutz absolut im Fokus stehen.



→ Lageplan Sanierungsgebiet West und Valentin-Bauer-Siedlung



Liebe Eigentümer*innen,

für mich als Sozialdezernentin der Stadt Ludwigshafen stehen die Interessen und Bedürfnisse der Bürger*innen im Zentrum. Wichtig im Stadtteil West sind Orte der Begegnung für alle Menschen, also lebendige und attraktive Nachbarschaften.

Nach wie vor bildet in diesem Zusammenhang unser Quartiersmanagement im Bürgertreff West einen wichtigen Baustein. Soziale und investive Projekte in Kooperation mit Vereinen, Institutionen und Ihnen, den Bürger*innen von West werden initiiert und durchführt.

Durch das Sanierungsgebiet West hat der Stadtteil zusätzlich die Chance zur Modernisierung und Verbesserung der Energiebilanz. Eigentümer*innen werden unterstützt bei ihrer Bereitschaft zu Investitionen. Sie können Beratung und öffentliche Fördermittel erhalten in Ergänzung ihres privaten Engagements. Die Inhalte unseres bisherigen Förderprogramms „Soziale Stadt“ (Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf) sind seit diesem Jahr in das neue und etwas umfangreichere Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZ) aufgenommen worden. Die Ziele wurden erweitert, beispielsweise um „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur“ oder „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“.

Hierzu passen gut die mit Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen geplanten Projekte „Neugestaltung des Rudolf-Hoffmann-Platzes“ und „Neugestaltung Kinderspielplatz Walkürenstraße“.

Hier können Sie selbst mitgestalten und dazu beitragen, dass auch der Freiraum Ihres Quartiers West noch attraktiver wird. Denn Stadtbäume, gestaltete Grünflächen, neue Aufenthaltstorte und Treffpunkte können bewirken, dass der Freiraum an Wertschätzung gewinnt, von den Bürger*innen gerne angenommen und der soziale Zusammenhalt im Quartier gestärkt wird.

Ich bedanke mich für Ihr bisheriges Interesse und Engagement und hoffe, dass für die verbleibende Programmlaufzeit noch viele gute Projekte mit Ihnen und für Sie umgesetzt werden.

Ihre

Beate Steeg

Frankenthaler Straße 84:

MODERNISIERUNG DES WOHNHAUSES DER
EHMALIGEN TRADITIONS-METZGEREI
BECKER (SEIT 1906)

Der Eigentümer, Christoph Becker, modernisiert das Haus. Mit seinem Vater, Kurt Becker, haben wir von der Abteilung Stadterneuerung über die frühere Metzgerei gesprochen

→ Straßenfassade vor Modernisierung



→ Umbauplanung Straßenfassade



Das im Jahr 1898 errichtete Gebäude Frankenthaler Straße 84 ist Teil eines stadtgestalterisch wertvollen Ensembles Frankenthaler Straße 74 bis 78 und 82 bis 86. Der heutige Eigentümer, Christoph Becker, ist der Sohn des Vorbesitzers, Kurt Becker. Er möchte nun die Metzgerei im Erdgeschoss in eine Wohnung umbauen. Im Zuge dessen plant er auch, das gesamte Haus und die Fassade zu sanieren.

Zu Beginn der Sanierung West im Jahr 2001 war die vom Urgroßvater des jetzigen Eigentümers gegründete Metzgerei eines der wenigen noch vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteil West. Die Traditionsmetzgerei hat Kund*innen weit über den Stadtteil hinaus angezogen.

Seit dem Jahr 2008 hat der letzte aktive Metzger aus der Familie, Kurt Becker, aus gesundheitlichen Gründen die Metzgerei nicht mehr selbst betrieben, sondern sie verpachtet. Im Jahr 2016 gab der Pächter auf.

Deshalb wird nun der jetzige Eigentümer, Christoph Becker, die Metzgerei im Erdgeschoss in eine Wohnung umbauen. Sowohl er selbst als auch sein Vater sind in dem Haus aufgewachsen und wollen auch weiterhin dort wohnen bleiben.

Der Eigentümer plant folgende Modernisierungsmaßnahmen:

- Im Zuge eines Bauantrags wird die Metzgerei im Erdgeschoss zu einer Wohnung umgebaut, in die er selbst mit seiner Familie einziehen wird.
- Austausch der Fenster im kompletten Haus gegen Wärmeschutzglasfenster (an der Straßenfassade zweiflügelig mit Kämpfer – also Querriegel, der das Fenster waagrecht unterteilt)
- Sanierung des Balkons auf der Straßenseite
- Einbau einer neuen Eingangstür auf der Hausrückseite
- Einbau einer Gegensprechanlage
- Erneuerung des Brandschutzes im Haus
- In Abstimmung mit der Stadtbildpflege wird die Fassade umgestaltet: Die Fliesen in der Erdgeschosszone werden entfernt und durch Klinker oder Sandsteinelemente ersetzt. Die Fliesen waren im Zuge eines Umbaus der Metzgerei im Jahr 1962 entstanden.

Mit dem Eigentümer wurde ein Modernisierungsvertrag zur Steuerersparnis abgeschlossen. Wir haben mit dem Vater des Eigentümers, Kurt Becker, gesprochen:

STADTERNEUERUNG: Herr Becker, erzählen Sie uns von der früheren Metzgerei: Seit wann gab es die, und wie viele Leute haben damals dort gearbeitet?

KURT BECKER: Das Geschäft hat mein Großvater im Jahr 1906 gegründet. Er hatte zwei Gesellen. Außerdem arbeitete dort sein Schwiegersohn (spätere Metzgerei Micol am Goerdeler Platz). Bei der Metzgerei Micol im Hemshof gab es sogar einen extra Schalter nur fürs Frühstück. Heute gibt es die Metzgerei noch in Oppau. Ich habe hier in der Frankenthaler Straße im Jahr 2008 aus gesundheitlichen Gründen aufgegeben und erst mal weiter verpachtet. Der Pächter hat leider 2016 aufgeben müssen. Dies lag aber nicht an fehlender Kundschaft oder dem oft beklagten allgemeinen Metzgereiensterben wegen der Discounter, sondern an anderen Gründen.

S: Sie sind also in dem Haus aufgewachsen und fühlen sich nach wie vor wohl dort. Ihr Sohn investiert demnächst in das Haus und wird auch dort wohnen bleiben. Dies kann man ja als „Bekenntnis zu West“ betrachten!

KB: Ja, ich bin in der Frankenthaler Straße 84 geboren und fühle mich – abgesehen von ein paar Unannehmlichkeiten – insgesamt sehr wohl dort. Hier ist unsere Metzgerei, die 110 Jahre am Markt war. Im Rückgebäude ist noch meine Wurstküche. Auch wenn es keine Metzgerei mehr gibt, will ich die Wurstküche erhalten. Denn sie wurde im Krieg zerstört und von

meinem Vater selbst wiederaufgebaut. Ja, ich fühle mich verbunden mit dem Stadtteil West. Meine Frau stammt aus Lambsheim, will aber auch nicht mehr zurück. Hier in West haben wir unsere Freunde und Bekannten und treffen häufig auch noch ehemalige Kunden von uns. Es tut gut, zu hören, dass man vermisst wird als Fleischerei beziehungsweise Metzgerei.

S: Wir hätten die Rückgebäude zwar gerne im Zuge eines Ordnungsmaßnahmenvertrags abgebrochen, verstehen aber, dass Sie aus Gründen der Erinnerung alles erhalten wollen.

KB: Ja allerdings, meine Wurstküche und somit für mich die Erinnerung an unser Traditionsunternehmen muss bleiben. Noch älter als wir ist übrigens nur die Metzgerei Wieland in der Hohenzollernstraße. Es gab damals in der Meisterschule in Augsburg drei Traditionsunternehmen aus Ludwigshafen, die dort ihre Ausbildung zum Metzgermeister absolvierten. Man nannte uns in der Meisterschule die Firma WUB (Wieland, Ungerer, Becker). Mit 21 Jahren war ich der jüngste Metzgermeister in der Pfalz.

S: Was könnte im Stadtteil West besser sein?

KB: Es ist traurig zu sehen, wie viele Menschen einfach ihren Müll auf die Straße oder auf Freigrundstücke werfen und dass viele anscheinend nicht gewillt sind, sich für ein gutes Zusammenleben in unserer Gesellschaft zu engagieren. Was die Geschäfte in West angeht, so reicht mir das: Wir haben den Penny-Markt und die Nibelungen-Apotheke.

S: Herr Becker, vielen Dank für das Gespräch.



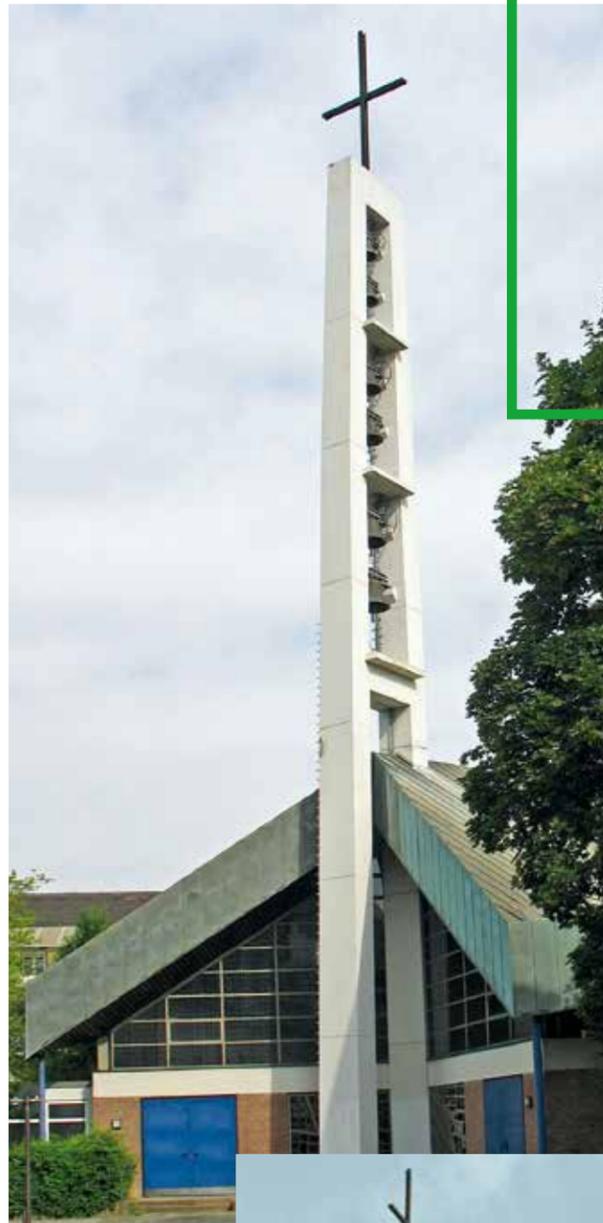
→ Früher in der Metzgerei



→ Im Hof Frankenthaler Straße 84 früher und heute



→ Heilig-Kreuz-Kirche heute



Ein Abschied und ein Neubeginn

Auf die Heilig-Kreuz-Kirche in der Burgundenstraße folgt ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit 35 Wohnungen

Sie ist nicht der Kölner Dom und auch nicht das Straßburger Münster. Sie steht noch nicht einmal unter Denkmalschutz. Aber sie war Heimatkirche für viele Menschen im Stadtteil West. Demnächst soll sie abgebrochen werden.

Das Kirchengebäude mit dem Pfarrhaus an der Ecke Volkerstraße/Burgundenstraße wird seit dem Jahr 2006 nicht mehr genutzt und macht einen entsprechend verwahrlosten Eindruck.

Der Grundstein für das Kirchengebäude wurde im Jahr 1961 gelegt. Im Jahr 1962 ist die Kirche geweiht worden. Der Glockenturm musste damals noch lange Zeit ohne die sechs Glocken auskommen, denn dafür war kein Geld vorhanden. Erst im Jahr 1992 sind die Glocken gegossen und danach geweiht und aufgehängt worden.



→ Glockenweihe

→ Glockenturm mit Glocken



Im Jahr 2006 wurde die Kirche aus finanziellen Gründen wegen Mitgliederschwunds geschlossen. Von den drei seit 2002 zusammengelegten Kirchen Heilig-Kreuz, St. Maria und St. Dreifaltigkeit, ist heute nur noch das Kirchengebäude St. Dreifaltigkeit (neben dem Bunker in der Rohrlachstrasse) in der Hand der katholischen Kirche.

Die Heilig-Kreuz-Kirche ist im Jahr 2010 entweiht (profaniert) worden. Bei den Überlegungen, was mit dem Kirchengebäude geschehen soll, war den Kirchenvertretern vor allem wichtig, dass die Kirche nicht abgebrochen wird: Denn die Kirche ist für viele Menschen in der Gemeinde mit sehr persönlichen Erinnerungen verbunden wie Taufen, Trauungen oder Trauerfeiern. Sogar die Stadterneuerung hat für ihre erste Veranstaltung in West zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet am 12. Mai 1999 die Unterkirche Heilig-Kreuz gewählt.

Im Jahr 2011 wurde das Kirchengebäude samt Pfarrhaus an einen Künstler verkauft. Aus diversen Zeitungsartikeln ging damals hervor, dass dieser beabsichtigte, den Baukörper zu erhalten. Was die Nutzung anbelangt, hatte er wechselnde Pläne für die Gebäude, die von Wohnungen über Veranstaltungsräume bis zu Ateliers reichten, aber nichts davon wurde umgesetzt. Die Stadterneuerung hatte zwischenzeitlich erreicht, dass eine Modernisierungsförderung für den Bereich des Pfarrhauses möglich gewesen wäre. Der Eigentümer nahm jedoch auch davon Abstand.



→ Innenraum Kirche 2011



Im Jahr 2012 startete die katholische Kirchengemeinde eine Aktion unter Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der die sechs Glocken des 30 Meter hohen Glockenturms mittels Hebekran und Hubsteiger herausgehoben wurden.



→ Glocken werden abmontiert

„Begleite sie mit ihrem Schwunge
Des Lebens wechselvolles Spiel.
Und wie der Klang im Ohr vergehet,
Der mächtig tönend ihr entschallt,
So lehre sie, dass nichts besteht,
Dass alles Irdische verhallt.“

(Quelle: Karl Otto Conrady (Hrsg.): Das große deutsche Gedichtbuch, Athenäum, Kronberg/ Ts. 1977, 318-323; Friedrich Schiller: „Das Lied von der Glocke“)



→ Letztes Läuten

Die Glocken sind inzwischen an verschiedenen Orten der Welt gelandet. Eine befindet sich in der inzwischen griechisch-orthodoxen Marienkirche, wo sie mangels Kirchturm im Kirchenraum aufbewahrt wird. Zwei andere Glocken wurden im Jahr 2017 eingeschmolzen und zu einer neuen Glocke gegossen.

„Kocht des Kupfers Brei,
Schnell das Zinn herbei,
Dass die zähe Glockenseiße
Fließe in der rechten Weise.“

(Quelle: Karl Otto Conrady (Hrsg.): Das große deutsche Gedichtbuch, Athenäum, Kronberg/ Ts. 1977, 318-323; Friedrich Schiller: „Das Lied von der Glocke“)

Sie trägt den Namen „Heilig Kreuz“, wiegt 520 Kilogramm und läutet jetzt auf den Ton b gestimmt mit anderen Glocken zusammen in der Dreifaltigkeitskirche im Hemshof.

Im Jahr 2018 hat der Künstler das Grundstück dann entgegen seiner ursprünglichen Pläne an die Bau-firma Peter Ostermayer Wohnbau GmbH aus Altrip verkauft, welche die Gebäude demnächst abbrechen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 35 Wohnungen errichten wird.

Ehemalige Mitglieder der Kirchengemeinde Hl. Kreuz bedauern, dass ein Erhalt des Kirchengebäudes nicht möglich war. Auf jeden Fall möchte die Pfarrei Hl. Cäcilia vor dem Abbruch des Gebäudes gerne noch einige Gegenstände retten: Die beiden roten Kirchenfenster, das Kreuz auf dem Turm und die Marmor-Kreuze, welche unter den 12-Apostel-Leuchtern in der Wand eingelassen sind. Was genau damit passiert, wird sich zeigen. Auf jeden Fall sollen sie in Ehren gehalten werden und weiter an das ehemalige Gotteshaus erinnern. So schwer der Abschied vom Kirchengebäude mit allen seinen Erinnerungen einerseits fällt, so positiv ist andererseits, dass stattdessen im Zuge des Landesförderprogramms „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ 35 barrierefreie Wohnungen entstehen werden.

Der Bedarf im Sanierungsgebiet West nach barrierefreien Wohnungen ist nach wie vor sehr groß.

Die neue Eigentümerin, Firma Ostermayer Wohnbau GmbH aus Altrip, wird ein Mehrfamilienhaus mit 35 barrierefreien Wohnungen und zwei Treppenhäusern bauen.

Wie auf dem Schrägluftbild (s. nächste Seite) zu erkennen ist, fügt sich das Gebäude von seiner Höhe und Dimensionierung her in die umgebende Bebauung ein.

Drei der Wohnungen sind uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Die Wohnungsgrößen reichen von 56 bis 112 Quadratmeter. Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Die Hauseingänge liegen in der Burgundenstraße. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Volkerstraße. Alle Wohnungen werden verkauft.

Die Planung sieht vier Geschosse über dem Straßenniveau vor: Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss.

Unmittelbar unter dem Erdgeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 47 Stellplätzen. Dort sind auch die Mülltonnenstellplätze und ein Teil der Wohnungskeller untergebracht. Im Geschoss darunter ist ein Kellergeschoss vorgesehen mit dem Großteil der Wohnungskeller. Hier befinden sich auch die Haustechnik, ein Fahrradraum und ein Trockenkeller.

Die Tiefgaragendecke wird intensiv begrünt, das heißt, die geplanten heimischen Sträucher und Hecken sind bis zu 60 Zentimeter hoch. Die Kinderspielfläche ist 214 Quadratmeter groß. Hier befindet sich auch die 35 Quadratmeter große Sandspielfläche.



→ Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächenplanung



→ Visualisierung Ansicht Nord-West



→ Visualisierung von Gartenseite aus



→ Ansicht von Burgundenstraße aus



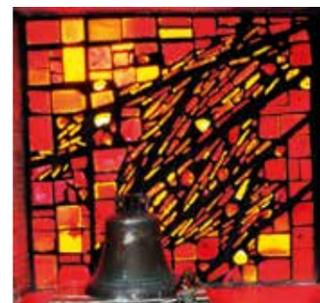
→ Glockenguss



→ Fertige Glocke Heilig Kreuz



→ Glockenform Heilig-Kreuz



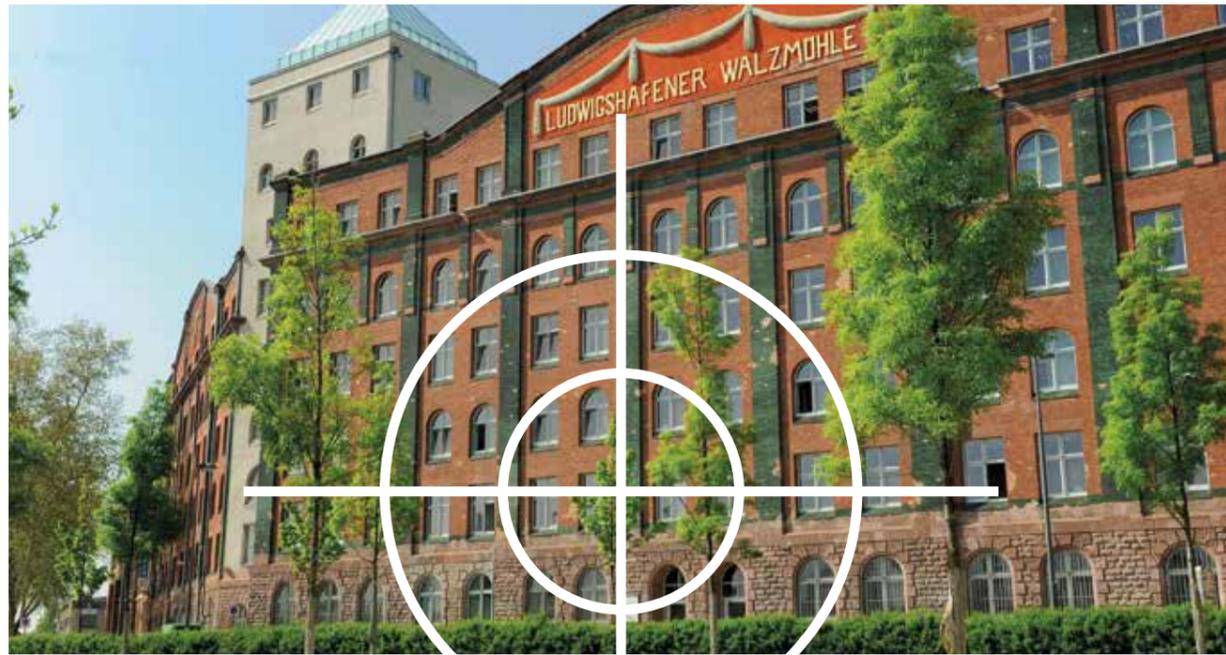
→ Rotes Kirchenfenster



→ Schrägluftbild mit Kirche heute



→ Schrägluftbild mit geplantem Mehrfamilienhaus



Tatort Stadterneuerung

Bilder sagen oft mehr als 1000 Worte. Im Folgenden können Sie einige Sanierungstatorte in Ihrem Stadtteil West aufspüren. Werden Sie Zeugen der Veränderungen, indem Sie die in **Komplizenschaft** mit unserer Abteilung Stadtvermessung entstandenen Vorher/Nachher-Darstellungen ins **Visier** nehmen. Die **Haupttäter*innen** waren in vielen Fällen die Privateigentümer*innen der Grundstücke. Bei nicht wenigen **Tatorten** leistete die Stadterneuerung **Beihilfe**, indem sie öffentliche Zuschüsse zur Modernisierung gewährt oder auch Kosten für Ordnungsmaßnahmen übernommen hat. An manchen **Tatorten** hat sie einfach nur Vorgaben in Form von Modernisierungsaufgaben gemacht, deren Umsetzung sie dann **zielgenau** überwacht hat.

Besonders scharfsinnige **Fahnder*innen** stellen schnell fest, dass sich manche **Tatorte** noch in der Planung befinden. Deren Umsetzung wird aber nicht mehr lange auf sich warten lassen, dann sind auch diese **Fälle geklärt**. Allerdings: Eine hohe **Dunkelziffer** von möglichen Modernisierungen schlummert noch in West.

Nehmen Sie die Bilder ins **Fadenkreuz** und entdecken Sie, wie sich das Stadtbild verändert hat: Es ist spannend wie ein **Krimi!** Altes verschwindet oder blüht neu auf. Und viele neue Ansichten sind in den letzten Jahren entstanden, ohne dass man sie richtig wahrgenommen hat.









Hier wird Müll zu Energie verwertet

UND ZUDEM ETWAS FÜR UMWELTSCHUTZ UND KULTUR GETAN

Interview mit Dr. Thomas Grommes,
Geschäftsführer der GML – Gemeinschafts-
Müllheizkraftwerk Ludwigshafen GmbH

→ Müllheizkraftwerk

→ Dr. Thomas Grommes



Die Stadterneuerung ist seit 2001 mit der GML immer dann in Kontakt getreten, wenn Grundstücke im Sanierungsgebiet West an die GML verkauft wurden. Das Müllheizkraftwerk (MHKW) liegt zwar außerhalb des Sanierungsgebiets, aber Modernisierungs- und Erweiterungsflächen liegen teilweise innerhalb.

Die GML erwarb diese Flächen zur Realisierung von Baumaßnahmen zur weiteren Verbesserung ihrer Standortqualität bezüglich Abfalllogistik und Sozialräumen. Im Jahr 2017 wurde ein neues Verwaltungsgebäude errichtet. Seit 2018 folgte der Rückbau mehrerer Lagerhallen im Bereich der Haupteinfahrt.

Die Erneuerung der Werkseinfahrt folgt noch und das neue Sozialgebäude ist im Frühjahr 2020 bezugsfertig. Dort werden Umkleieräume, Duschen und Pausenräume für die Mitarbeiter*innen untergebracht.

Aber auch für die umliegenden Bewohner*innen im Sanierungsgebiet ist das Sozialgebäude stadtgestalterisch im Vergleich zu den vorherigen eingeschossigen Lagergebäuden ein großer Gewinn auch deshalb, weil das neue Gebäude ein extensiv begrüntes Dach bekommt.

STADTERNEUERUNG: Weshalb braucht die GML eine neue Werkseinfahrt? Sind die Müllfahrzeuge größer geworden?

DR. THOMAS GROMMES: Die in unserer MHKW-Branche üblichen Verfahrensweisen werden nun auch bei der GML umgesetzt: Eine Waage ist üblicherweise am Standortrand. Sie ist immer auch Pfortnerei und kontrolliert und steuert den Zugang zum Werksgelände.

S: Wer ist eigentlich die GML und was sind ihre wesentlichen Aufgaben?

→ Grundstück Lagerplatzweg vorher



→ Neubau Sozialgebäude Lagerplatzweg



→ Gründach Sozialgebäude



TG: In der GML – gegründet 1985 – sind heute die Städte Ludwigshafen, Frankenthal, Neustadt, Mannheim, Speyer, Worms, die Landkreise Alzey-Worms, Bad Dürkheim, Rhein-Pfalz-Kreis und die Zentrale Abfallwirtschaft Kaiserslautern AöR zusammengeschlossen. Somit ist die GML ein zu 100% kommunales Unternehmen.

Die Abfälle von rund einer Million Einwohnern kommen ausschließlich aus der Region Sie werden verbrannt, wobei Hochdruckdampf entsteht, aus dem im Fernheizkraftwerk der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) Strom produziert und Fernwärme gewonnen wird.

S: Worin besteht der Umweltaspekt?

TG: Der Umweltaspekt besteht darin, dass durch die Müllverbrennung CO₂, welches sonst bei der Verbrennung fossiler Energieträger Gas und Öl entsteht, teilweise eingespart wird. So werden jährlich 50.000 Tonnen CO₂ vermieden. Außerdem vermeiden wir klimaschädliches Methan, da der Müll verbrannt wird und nicht auf der Deponie ausgast, was seit 2005 ohnehin verboten ist.

S: Besteht dann überhaupt noch ein Grund, Müll einzusparen?

TG: Ja, denn die Abfallvermeidung ist ein gesetzliches übergeordnetes Ziel, das allen anderen vorangeht! Nach Vermeidung, Wiederverwendung und Recycling

steht die Verbrennung erst auf dem vierten Platz. Die Energieerzeugung aus Abfällen ist sehr nützlich, aber ein klarer Nebenzweck. Abgesehen davon hat das MHKW derzeit mehr Abfälle, als es verbrennen kann. Die GML hätte also nichts dagegen, wenn Abfall vermieden würde.

S: Ist die Schlacke, aus der alle Wertstoffe entnommen wurden, der einzige Abfall? Was passiert mit ihr?

TG: An Schlacke entstehen circa 30 Prozent (entsprechend 65.000 Tonnen). Durch Sortierung können circa 4.000 Tonnen an Metallen in das Recycling geführt werden, der Rest geht auf eine Deponie. In der Rauchgasreinigung entstehen weitere circa 7.000 Tonnen an Filterstäuben, die in alte Salzbergwerke gehen.

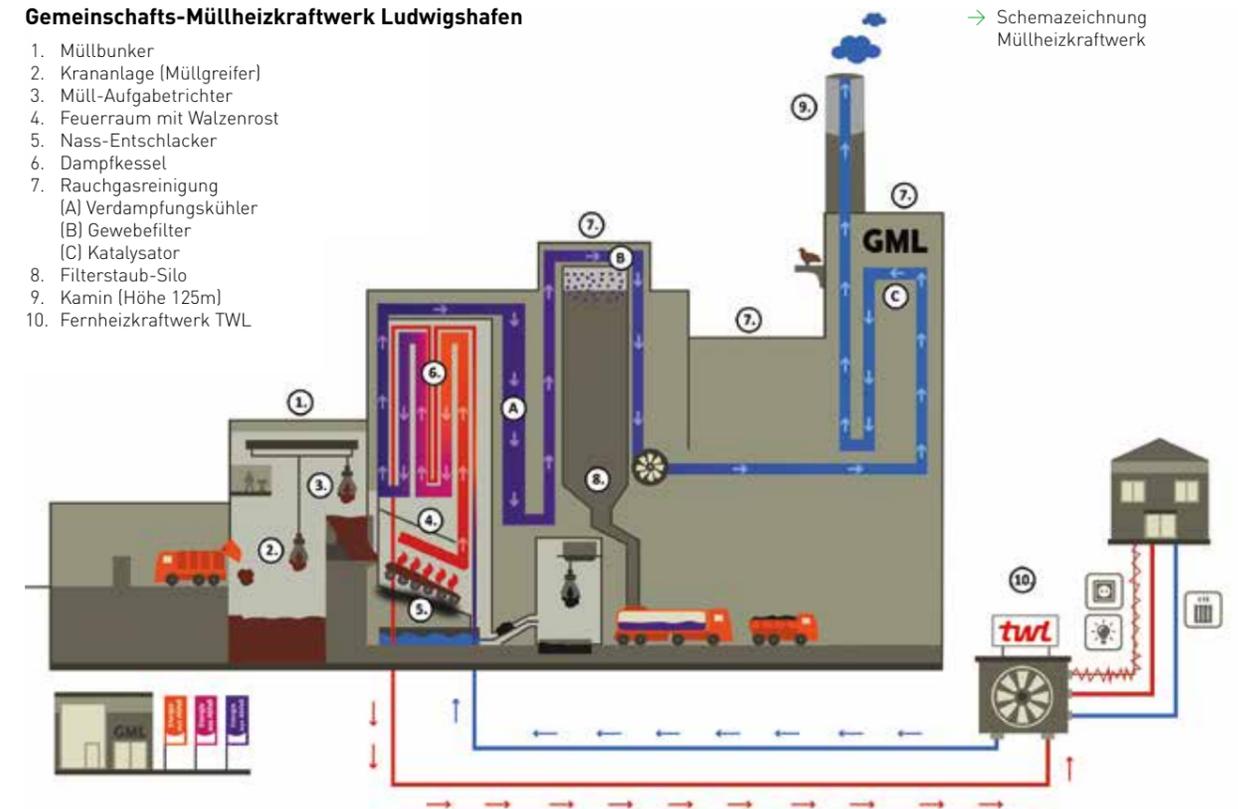
S: Ist die Abluft, die oben aus dem Schornstein kommt, absolut sauber?

TG: Es gibt im Leben nichts Absolutes – auch im Abgas gibt es nie „Nichts“! Daher gibt es auch keine gesetzlichen Grenzwerte, die zum Beispiel „0 Milligramm pro Kubikmeter Abgas“ lauten. Das MHKW Ludwigshafen unterschreitet bei weitem die strengen zwingend einzuhaltenen gesetzlichen Abgas-Grenzwerte der 17. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutz-Gesetz für Abfallverbrennungsanlagen.

S: Wird nur der reine Restmüll (ohne Wertstoffe/ Gelber Sack und Biomüll) verbrannt oder wird der

Gemeinschafts-Müllheizkraftwerk Ludwigshafen

1. Müllbunker
2. Krananlage (Müllgreifer)
3. Müll-Aufgabetrichter
4. Feuerraum mit Walzenrost
5. Nass-Entschlacker
6. Dampfkessel
7. Rauchgasreinigung
(A) Verdampfungskühler
(B) Gewebefilter
(C) Katalysator
8. Filterstaub-Silo
9. Kamin (Höhe 125m)
10. Fernheizkraftwerk TWL



Müll im Müllbunker extra wieder aus diesen Stoffen zusammengemischt? Falls ja, weshalb soll man dann überhaupt noch Müll trennen?

TG: Die GML nimmt hauptsächlich Hausmüll, Sperrmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (d.h. nicht recycelbare kommunale Siedlungsabfälle) an sowie in geringen Mengen nicht recycelbare Gewerbeabfälle. Wertstoffe gelangen nie zur GML, weil diese von den Entsorgungsbetrieben unserer Eigentümer in ganz andere Verwertungsanlagen gelenkt werden. Von den Haushaltsabfällen gelangen so etwa 60 Prozent in das stoffliche Abfallrecycling und nur circa 40 Prozent ins MHKW.

S: Wie sehen Sie die Zukunft der GML? Wird die Müllmenge noch steigen, und wird deshalb im Rahmen des bis 2024 laufenden Projekts IGNIS die Anlage noch erweitert? Welche Parameter (Müllmengen, Gefährlichkeit der Inhaltsstoffe, neue Recyclingverfahren, Effizienz, Kosten...) sind dafür entscheidend?

TG: Es gibt hier mehrere Trends, beispielsweise die wachsende Einwohnerzahl (etwa durch Zuwanderung), die Zunahme von Single-Haushalten sowie ein verändertes Konsumverhalten (zum Beispiel Internet-Shopping), die dazu führen, dass die Menge des Haushaltsabfalls eher leicht zunimmt. Die GML wird nach der Modernisierung mit IGNIS eine etwa 10 Prozent größere Verbrennungskapazität haben. Diese braucht sie, weil der GML-Gesellschafter ZAK Kaiserslautern

sein MHKW mit einer größeren Abfallmenge aus seinem Verbandsgebiet beliefern wird. MHKWs wird es immer geben, da es immer Restabfälle und Sortierreste gibt. Die Menge wird ggfs. abnehmen, zumindest wäre dies wünschenswert.

Ein MHKW ist die einzige Entsorgungstechnik, mit der nicht recycelbare Abfälle sicher entsorgt, Energie gewonnen und gleichzeitig die enthaltenen Schadstoffe zerstört oder sicher aus der Umwelt ausgeschleust werden. Wo sonst sollten nicht recycelbare Restabfälle oder Sortierreste entsorgt werden?

S: Wäre nicht das Recycling von Plastik oder sonstiger aufwändig hergestellter Stoffe besser als Verbrennung? Es wird doch auch in Zukunft noch Plastik benötigt beispielsweise für Hygieneverpackungen etcetera Die Stoffe sind nach der Verbrennung nicht mehr im Kreislauf vorhanden.

TG: Natürlich ist das gesetzlich vorgeschriebene Recycling von Kunststoffen besser. Aber die nicht verwertbaren **circa 50 Prozent aussortierten Misch-Kunststoff-Fractionen aus dem Gelben Sack** können nur noch verbrannt werden. Auch hygienische Gründe führen manchmal zu einer stofflichen Nicht-Verwertbarkeit. Solange also Produzenten, Handel und Konsumenten diese „bunte Vielfalt“ erzeugen und der Gesetzgeber diese Vielfalt nicht einschränkt, wird es Misch-Kunststoff-Fractionen geben.

Was die Abteilung Stadterneuerung bei Ihrer Führung durch das MHKW erfahren hat:

Passend zum Thema „IGNIS“ (lateinisch für Feuer) fand am heißesten Tag des Jahres 2019 im Juli bei 40 Grad Außentemperatur eine hochinteressante Führung durch das Müllheizkraftwerk für die Abteilung Stadterneuerung statt.



→ Stadterneuerung auf der Müllwaage

Die Führung begann bei der Anlieferung des vorsortierten (von Wertstoffen getrennten) Restmülls. Über 100 Fahrzeuge täglich werden zunächst gewogen, fahren in die Anlieferhalle und kippen dann die Restabfälle in den Müllbunker. Aus diesem Müllbunker wird die Luft für die Verbrennung angesaugt, was auch vor dem Abfallgeruch schützt. Kranführer mischen dann von ihrer hoch gelegenen Kanzel mit zwei riesigen sechsarmigen Greifern den Müll. Ziel der Mischung ist die gleichmäßige Verteilung des Energiegehalts zur Verbrennung.



→ Müllbunker/Greifer

→ Kranführerin



Danach wird der Müll in Aufgabetrichter gefüllt zum Weitertransport in einen der drei Kessel. Das Kesselhaus mit bis zu 30 Meter hohen Müllkesseln mit Verbrennungsrosten ist das Herzstück der Anlage.



→ Vor dem Feuerraum

Bei bis zu 1.000 Grad Celsius wird der Müll verbrannt. 98 Prozent der Energie kommt aus dem Müll. Die aus dem Müllbunker abgesaugte Luft wird durch den Rost in die Flamme geblasen und facht das Feuer an. Öl wird nur zum Hoch- und Herunterfahren der Anlage benötigt, was selten vorkommt, da die Anlage an 365 Tagen rund um die Uhr im Jahr in Betrieb ist. Die Außenwände der Müllkessel (Rohre) sind mit Wasser gefüllt, welches erhitzt und als Hochdruckdampf dann im Fernheizkraftwerk der TWL mittels Turbinen und Generatoren Strom und Fernwärme erzeugt. Somit werden fast permanent primäre Brennstoffe wie Gas oder Öl ersetzt. Die glühende Schlacke fällt in Nassentschlacker, wird gelöscht und abgekühlt. Metalle können in der externen Aufbereitungsanlage fast vollständig zurückgewonnen werden.



Neben ihrer Kernaufgabe ist die GML auch kulturell und im Hinblick auf Umweltbildung engagiert:

Designpreis für Fassade des Müllbunkers

2015 und 2016 wurde für die Fassade des Müllbunkers der Deutsche Fassadenpreis zweimal in Folge verliehen. Die Gestaltung des Neubunkers im Jahr 2013 beim Müllheizkraftwerk in Ludwigshafen entstand nach dem Großbrand im Jahr 2010.

→ Fassade: Der Entwurf für die 340 Quadratmeter große Fassade stammt von Schüler*innen der Klasse „Design und visuelle Kommunikation“ der Berufsfachschule Technik 2 aus Ludwigshafen. Die Jury schrieb sinngemäß, Ludwigshafen habe ein neues Wahrzeichen der Farbe, dessen Energie sich weithin entlade. Die Energieumwandlung der Elemente (Feuer, Wasser, Erde und Luft) werde in die Farbkraft grandios umgesetzt. [Farbverlauf von unten nach oben von der roten Glut über die gelbe Flamme zum violett dargestellten Rauchgas der Verbrennung].



→ Lucation

S: Kann sich so ein Brand in einem MHKW wie 2010 wiederholen? Was ist passiert, und was wurde bei der Brandsanierung geändert?

TG: So etwas kann sich wiederholen, denn Abfall ist ein Brennstoff! Er soll ja brennen, aber an der richtigen Stelle im Müllkessel. Der im Müllbunker liegende Brennstoff Abfall wird durch Brandüberwachung und durch Löschanlagen gesichert, die auch vor dem Großbrand schon da waren. Seit dem Großbrand ist eine zweite, redundante Löschanlage sowie die Löschwasserbevorratung im ehemaligen Hallenbad Nord hinzugekommen.

S: Wie ist das Hallenbad Nord neben der Löschwasserbevorratung zu einer LUCation (die Wortschöpfung „LUCation“ steht für einen außergewöhnlichen Ort für außergewöhnliche Kultur in Ludwigshafen) geworden?

TG: Seit Oktober 2016 stellt die GML das ehemalige denkmalgeschützte Hallenbad Nord – das von ihr seit 2015 als Löschwasser-Bevorratungsbecken für das Gemeinschafts-Müllheizkraftwerk Ludwigshafen genutzt wird – für Kunst-Veranstaltungen zur Verfügung. Das Hallenbad Nord ist ein Ort, an dem viele schöne Erinnerungen hängen. Neben seinem technischen Zweck ist es ein Ort für Kultur und für die Veranstaltungen in der Reihe „GML – QUERdenken“ geworden. Und seit kurzem beherbergt es zusätzlich das GML-Informationszentrum „DIE VIER ELEMENTE“.

S: Was gibt es in dem Informationszentrum zu sehen?



→ Freilandklassenzimmer

TG: Das GML-Informationszentrum DIE VIER ELEMENTE erklärt mit Hilfe der vier klassischen Elemente FEUER, WASSER, LUFT und ERDE Umweltthemen und wozu die GML da ist. FEUER wurde im Juli 2019 eröffnet. WASSER und LUFT wurden am 15. Mai 2020 eingeweiht. ERDE folgt 2021. DIE VIER ELEMENTE kann man im Rahmen von Gruppenführungen oder bei den Kulturveranstaltungen besichtigen.

S: Was hat es mit dem FREILANDKASSENZIMMER auf sich?

TG: Das ist ein außerschulischer Lernort für Umweltbildung. Seit Mai 2000 können Kinder und Jugendliche hier durch Anschauen und Ausprobieren spannende Themen rund um Müll und Energie unter anderem im naturnahem Garten und verschiedenen Lernstationen mit allen Sinnen erleben. Seitens der GML wurden verschiedene Angebote für Kinder und Jugendliche von der Vorschule bis zur 12. Klasse entwickelt. 2019 kamen 192 Schulklassen aus der Region mit circa 3.600 Kindern zu uns. Für dieses Engagement wurden wir 2015 von der Umweltministerin für 15 Jahre Umweltbildung im FREILANDKASSENZIMMER geehrt.



Modernisierung Valentin-Bauer-Straße 30

Anstelle der früheren
Einzelzimmervermietung entstehen
hier acht Familienwohnungen



→ Straßenfassade Valentin-Bauer-Straße 30

Inzwischen ist er mit seiner Modernisierung schon relativ weit gekommen. Die Grundrisse werden so geändert, dass insgesamt acht Familienwohnungen entstehen.

Auch für den Brandschutz im Dachgeschoss wird gesorgt, indem dort ein so genanntes RWA-Fenster (Rauch- und Wärmeabzugsfenster) eingebaut wird, welches sich bei Rauch im Treppenhaus automatisch öffnet.

Diskussionen mit der Stadterneuerung gab es zwischenzeitlich bezüglich der Größe und Lage der Bäder in den neu geschaffenen Familienwohnungen. Nach diversen Ortsterminen und anhand von Planskizzen wurde nun eine gute Lösung gefunden. Auch die Haustechnik wird komplett erneuert, und die Keller werden saniert. Aktuell ist eine der Erdgeschosswohnungen in der Fertigstellung. Die Wohnungen im dritten Obergeschoss und im Dach folgen, sobald die Dachdämmung fertig ist. Geplant ist noch die Kellerdeckendämmung und diverse Brandschutzmaßnahmen (Kellerabgangstür, Kellerverschlag und feuerhemmende Verkleidung der Treppenunterseite). Zum Erhalt der stadtgestalterisch wertvollen Fassade sollen auch die brüchigen Sandsteinfenstersimse fachgerecht aufgearbeitet werden.

Als der derzeitige Eigentümer, Ferdi Kapli, mit seiner Firma Poyka Immobilien Ende 2018 das Haus Valentin-Bauer-Straße 30 vom Vorbesitzer kaufte, wurden ihm von der Stadterneuerung bereits im Vorfeld zahlreiche Modernisierungsaufgaben genannt. Von diesen war die geforderte Grundrissänderung in allen Geschossen die gravierendste. Aufgrund des Sanierungsziels „Schaffung von Familienwohnungen“ mussten die vom Voreigentümer zu 25 Einzelappartements umgebauten ehemals neun Wohnungen wieder zurückgebaut werden.

Denn eine Einzelzimmernutzung (oft mit häufig wechselnden Mietern oder an Monteursfirmen vermietet) bringt immer besonders viel Unruhe in die Häuser, von der Stellplatzproblematik und oft fehlendem Brandschutz ganz zu schweigen.

Der Eigentümer musste daher erst einmal zahlreiche Mietverträge kündigen. Denn die Stadterneuerung hatte ihm zur Auflage gemacht, die Waschbecken in den Einzelzimmern zu entfernen, ebenso wie Gemeinschaftsduschen, -toiletten und -küchen.

Neubau Valentin-Bauer-Straße 19

Interview mit dem Bauherrn Bedrush Gaxherri zu
seinem Neubau Valentin-Bauer-Straße 19



→ Früheres Gebäude Valentin-Bauer-Straße 19 vor dem Abbruch

Lang und steinig war der Weg, bis Herr Gaxherri 2016 endlich mit dem Neubau Valentin-Bauer-Straße 19 beginnen konnte:

Denn dort stand bis 2012 das zuletzt sehr heruntergekommene zweigeschossige Gebäude mit der Kneipe „Holzstübchen“ und den verwahrlosten Rückgebäuden. Im Jahr 2011 kam es zur Zwangsversteigerung. Im Jahr 2012 wurde das Objekt an einen neuen Eigentümer verkauft.

→ Hof Valentin-Bauer-Straße 19 vor dem Abbruch



Erst im Zuge des Verkaufs hatte die Stadterneuerung die Möglichkeit, in der sanierungsrechtlichen Genehmigung des Kaufvertrags Auflagen zu machen, um die triste Situation zu verbessern:

- Aus stadtgestalterischen Gründen sollte, um die „Zahnlücke“ im Stadtbild zu entfernen, ein Neubau in gleicher Höhe wie die beiden Nachbargebäude (fünf plus Dachgeschoss) errichtet werden. Denn eine Aufstockung des alten Holzstübchens um drei Geschosse war aus statischen Gründen nicht möglich.
- Ein Freiflächengestaltungsplan mit Hofentsiegelung und Begrünung ohne ebenerdige Stellplätze musste vorgelegt werden.
- Als Nutzung im Erdgeschoss war keine weitere Kneipe zulässig, denn zum damaligen Zeitpunkt gab es in der Valentin-Bauer-Straße eine derartige Häufung von Kneipen, wie es sie in einem Allgemeinen Wohngebiet eigentlich nicht geben darf.

Daher wurde mit dem früheren Eigentümer ein Ordnungsmaßnahmenvertrag abgeschlossen, der vorsah, dass das Gebäude auf Kosten der Stadt abgebrochen wird. Im Gegenzug verpflichtete sich der Eigentümer, den Neubau entsprechend unserer Vorgaben zu errichten.

Allerdings wurde das Gebäude zwar im Jahr 2012 abgebrochen, aber mit dem Neubau nie begonnen, weil der Bauantrag aufgrund fehlender Unterlagen nicht genehmigt werden konnte.



→ Baulücke Valentin-Bauer-Straße 19



→ Bedrush Gaxherri



→ Rückgelände Valentin-Bauer-Straße 19 mit Pergola

→ Neubau Valentin-Bauer-Straße 19



Über drei Jahre hinweg (2012 bis 2015) klappte eine riesige Baulücke in der Valentin-Bauer-Straße 19, was verständlicherweise zu großem Unmut von Bürger*innen, Politiker*innen und der Presse führte: In der „Rheinpfalz“ war mehrmals von „gähnender Leere“ und der „prominenten Baustelle“ zu lesen.

Nach langwierigen Verhandlungen wurde das Haus schließlich im Jahr 2015 nochmals verkauft, und endlich lief alles planmäßig:

Herr Gaxherri stieg durch den Kauf in alle Rechte und Pflichten aus dem Ordnungsmaßnahmenvertrag des Vorgängers ein.

Durch seine jahrzehntelange Erfahrung im Sanierungsgebiet Hemshof mit Altbaumodernisierung und stadtgestalterisch an die Umgebung angepassten Baulückenschließungen ist er gewohnt, komplizierte bauliche Situationen mit großer Sensibilität für die Historie des Gebiets zu lösen und gleichzeitig modernsten Wohnkomfort zu schaffen: Fensterachsen, Dachtraufen, Materialien und Farbgestaltung werden mit der Stadtplanung und der Sanierungsbehörde abgestimmt. Und der Sandstein wird auch beim Neubau fachmännisch bearbeitet, wie bei einem alten Gebäude. So wurde die Planung des Vorbesitzers für die Valentin-Bauer-Straße 19 aktualisiert und zügig die Baugenehmigung eingeholt, so dass 2016 mit dem Bau begonnen werden konnte.

Seit 2018 ist die Baulücke durch den Neubau mit sechs jeweils 110 Quadratmeter großen Mietwohnungen und 15 Quadratmeter großen Balkonen geschlossen. Auf der entsiegelten und begrünter Freifläche im Hof spendet eine Pergola den Bewohnern im Sommer Schatten.

Wir haben mit Herrn Gaxherri, gesprochen:

STADTERNEUERUNG: Sie sind im Jahr 2015 in diesen komplizierten und festgefahrenen Fall eingestiegen. Lieben Sie schwierige Fälle?

BEDRUSH GAXHERRI:

Ja, sehr sogar, denn sowas macht die Arbeit erst interessant, es kommt keine Routine auf.

S: Was sind Sie von Beruf?

BG: Ich habe eigentlich in Albanien Landwirtschaft studiert, dann aber mit meinen vier Brüdern vor 29 Jahren in Lambsheim eine Firma gegründet, die europaweit den Innenausbau von Möbelhäusern durchführt. Mit 80 Prozent liegt heute der Schwerpunkt unserer Aufträge in Deutschland, gefolgt von Schweiz, Luxemburg und anderen europäischen Ländern.

S: Dann ist die Hausmodernisierung nur Ihr Nebenberuf?

BG: Ja, so kann man es sagen. Eigentlich haben wir vor 29 Jahren zuerst unser eigenes Haus in Lambsheim saniert. Dann kamen sukzessive immer mehr Häuser dazu, so dass aus dem Hobby ein Zweitberuf wurde. Im Zuge dessen haben wir uns neben der Modernisierung bestehender Gebäude auch auf die Baulückenschließung durch Neubauten innerhalb von Altbaugebieten spezialisiert. Unser Schwerpunkt liegt in Ludwigshafen im ehemaligen Sanierungsgebiet Hemshof. Seit kurzem haben wir auch im Sanierungsgebiet West Grundstücke erworben. Bei den Gebäuden in den Sanierungsgebieten handelt es sich ausschließlich um Wohnnutzung.

S: Das kommt ja dem derzeitigen dringenden Bedarf nach Wohnraum sehr entgegen. Wo sehen Sie die Qualität des Stadtteils West?

BG: Es ist ein interessanter Stadtteil, der immer attraktiver wird. Das ist auch unser Ziel, durch Schaffung von Qualität erreichen wir, dass die Leute, die einziehen, sich ihrerseits für den Stadtteil einsetzen und sich ihm verbunden fühlen. Das zeigt sich auch an der teilweise sehr langen Wohndauer unserer Mieter.

S: Welche Vorteile hat aus Ihrer Sicht die Stadterneuerung? Was könnte besser laufen?

BG: Bisher hat die Zusammenarbeit super funktioniert, alles wurde abgestimmt und koordiniert. Besonders attraktiv für uns ist die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung der Modernisierung im Sanierungsgebiet, und die Möglichkeit, dass im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags Abbruchkosten übernommen werden können.

S: Ja, die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten nach Paragraph 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz, welche über die normalen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten hinausgeht, hat sich inzwischen herumgesprochen.

BG: Zu Ihrer Frage, was besser laufen könnte, fällt mir lediglich ein, dass es immer schwieriger wird, für Mieter sanierungsbedürftiger Wohnungen Ersatzwohnraum zu finden, da auch die Wohnungsbaugesellschaften nicht mehr wie früher über freie Kapazitäten verfügen. Wir können deshalb oft nur mit Zeitverzögerung überhaupt mit der Modernisierung beginnen.

S: Das ist bedauerlich. Grund sind wohl gestiegene Immobilienpreise und die angespannten Haushaltslage der Stadt. Vielen Dank für das Gespräch.

Das Mehrfamilienwohnhaus Frankenthaler Straße 92

... wird durch die Modernisierung
und Freiflächengestaltung stark
aufgewertet



→ Frankenthaler Straße 92 vor der Modernisierung



Wenig ansprechend war der Eindruck, den das Haus beim Verkauf an die neue Eigentümerin und vor der Modernisierung im Jahr 2018 vermittelt hat.

Unter anderem waren folgende Mängel vorhanden:

- Die Fassade war teilweise stark beschädigt.
- Die Haustür war defekt; die Balkontür nur einfach verglast; es fehlten Kellerfenster oder sie waren defekt
- Dach und Fassade waren ungedämmt
- Die Holzterrasse auf der Hausrückseite war defekt (Sturzgefahr)
- Die Haustechnik (Zuwasser, Abwasser, Elektrik) war veraltet.
- Die Heizung war veraltet, und teilweise fehlten Heizkörper.

Die Motivation, in sein Mietshaus zu investieren, war beim Vorbesitzer vermutlich deshalb relativ gering, weil bis vor wenigen Jahren das gesamte Nachbargrundstück Frankenthaler Straße 88/90 an einen Gebrauchtwagenhändler verpachtet war. Diese extrem störende Nutzung konnte seitens der Stadterneuerung untersagt werden, da sie nicht mit den

Zielen des Sanierungsrahmenplans vereinbar war und zudem erst nach Beschluss der Sanierungssatzung ohne sanierungsrechtliche Genehmigung dort entstanden ist. Stattdessen wird demnächst ein Mehrfamilienhaus neu gebaut. Dadurch wurde auch die neue Eigentümerin der Frankenthaler Straße 92 dazu motiviert, das Haus komplett zu modernisieren. Ihr war bereits beim Kauf klar, dass zunächst einmal sehr viel Arbeit auf sie zukommen würde. Das bisherige Ergebnis kann sich absolut sehen lassen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- Die Fassade wurde entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) saniert und gedämmt.
- Die Hauseingangstür wurde durch eine moderne wärmeisolierte und einbruchssichere Eingangstür ersetzt.
- Wohnungen wurden modernisiert (Türen, Böden etc.) und teilweise Grundrisse verbessert: So entstanden sechs neue Familienwohnungen.
- Elektrik, Wasser und Abwasser wurden im ganzen Haus erneuert.
- Eine Zentralheizung wurde eingebaut.



→ Frankenthaler Straße 92 nach der Modernisierung

Außerdem ist noch die Dämmung und Modernisierung des Dachgeschosses geplant.

Nach dem Abschluss der Hausmodernisierung werden demnächst noch die Freiflächen vor und hinter dem Haus gestaltet. Maßgebend hierfür ist der **Freiflächengestaltungsplan des Bauantrags**, der unter anderem die Hofentsiegelung, einen Kleinkinderspielfeld, eine Gartengestaltung, Erhalt des vorhandenen Baumbestands und extensive Begrünung der geplanten Garagendächer vorsieht.

→ Freiflächengestaltungsplan



Mehr Grün für West

Grün ist eine alte Symbolfarbe in der Menschheitsgeschichte. Grün spendet Leben: Die Oase in der Wüste, eine Primel im Fels, ein ausschlagender Zweig bringen Freude und stimmen positiv. Es sollte von jeder Wohnung im Sanierungsgebiet West eine Aussicht auf Grün geben, und sei es nur auf die extensive Begrünung eines rückwärtigen Garagendachs



→ Sieglindenstraße



→ Begrünte Garagendächer

JAHRESZEITEN ERLEBEN! EIN STÜCKCHEN NATUR UM SICH HABEN! DESHALB SOLLTE MAN PFLANZEN WÄHLEN, DIE EINEN JAHRESZEITLICHEN WANDEL DURCHLAUFEN MIT AUSTRIEB, BLÜTE, FRUCHTBILDUNG, HERBSTFÄRBUNG, LAUBFALL. LEBENDIGES GRÜN ENTSTEHT DADURCH, DASS DIE GEWÄHLTEN PFLANZEN NAHRUNG BEZIEHUNGSWEISE QUARTIER FÜR DIE IMMER SELTENER WERDENDEN INSEKTEN BIETEN KÖNNEN. **DUFTENDE PFLANZEN** SOLLTEN IN

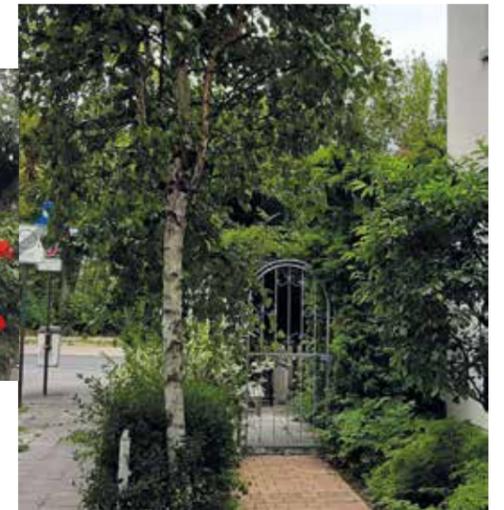
GRÖßERER ZAHL EINGEPLANT WERDEN. BEI UMBAU- UND NEUBAUVORHABEN UND BESONDERS BEI NEBENGEBÄUDEN IM BLOCKINNENBEREICH IST DESHALB DARAUF ZU ACHTEN, DASS BESTEHENDER **LEBENSRAUM FÜR PFLANZEN UND TIERE** ERHALTEN UND NEUER GESCHAFFEN WIRD.



→ Innenhofentsiegelung und Begrünung



→ Reihenhausgärten



Grün ist auch **kommunikationsfördernd**. Im Sanierungsgebiet West gibt es außer auf Spielplätzen keine öffentlichen Sitzgelegenheiten. Auch wenn möglicherweise Vandalismus zu befürchten ist, sollten dennoch kommunikationsfördernde und zur Entspannung einladende Plätze geschaffen werden, wo man sich einfach einmal hinsetzen und ins Gespräch kommen kann. Dies könnten grüne Stadtteilmittelpunkte mit Bäumen, Bänken und Brunnen sein oder auch kleine dezentrale Sitz- und Aufenthaltsbereiche (Pflanzbeete, Pflanzkübel, Bänke). Durch Begrünungsmaßnahmen wird die **Lebens- und Aufenthaltsqualität erhöht und das Stadtklima insgesamt verbessert**.

Demnächst ist geplant, den Rudolf-Hoffmann-Platz und den Spielplatz Walkürenstraße unter Beteiligung der Bürger*innen aufzuwerten. Auch die GAG denkt darüber nach, in der Valentin-Bauer-Siedlung die vorhandenen zu kleinen Garagen eventuell abzubauen und neue zeitgemäße Garagen zu bauen, deren Dächer dann auch extensiv begrünt werden.

Ziel der Sanierungsrahmenplanung ist es, auch private Höfe und Freiflächen ebenso wie Flachdächer oder leicht schräg geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) zu begrünen. Es gibt zwar kein umfassendes Förderprogramm der Stadt Ludwigshafen zur Begrünung privater Flächen. Aber im Sanierungsgebiet ist dennoch einiges möglich:

Fördermöglichkeiten für Grün:

- **Steuerliche Förderung für Garagendachbegrünung** im Zuge von Modernisierungsverträgen: Muss bedingt durch eine von der Stadterneuerung auf Basis des Sanierungsrahmenplans geforderte Garagendachbegrünung eine bestehende Garage modernisiert/statisch aufgerüstet werden, so ist dies förderfähig. Das heißt, die Stadterneuerung kann in diesem Fall auch Modernisierungsverträge für Garagen anbieten.

Informationen zur Dachbegrünung finden Sie hier: <https://www.baunetzwissen.de/flachdach/fachwissen/gruendaecher>

- Eine **intensive und gegebenenfalls auch extensive Begrünung von Flachdächern oder Tiefgaragendecken** wird seitens der Stadterneuerung gefordert. Im Zuge eines Modernisierungsvertrags ist dies förderfähig, bei Neubauvorhaben aber leider nicht.

- Bei von der Stadterneuerung geforderten **Ordnungsmaßnahmen wie Hofentsiegelungen und Gebäudeabbrüchen** mit nachfolgender Begrünungsplanung sind die Leistungen von Landschaftsarchitekten und qualifizierten Fachplanern förderfähig, wenn die Begrünungsplanung im Zuge der Abbruchkostenschätzung mit erstellt und auch umgesetzt wird.



→ Reihenhausgärten



Reihenhausegebiet

Von besonderer Bedeutung ist es auch, **bereits vorhandene private Grünflächen zu erhalten.**

Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf den Gärten des stadtgestalterisch wertvollen Reihenhausegebiets aus den 1930er Jahren (Bereich Sieglinden-, Gudrun-, Deutsche-, Freia- und Walkürenstraße). Sanierungsziel ist es, sowohl den Gebäudebestand zu schützen als auch die **Gärten und Vorgärten.**

Derzeit vollzieht sich ein Generationenwechsel im Reihenhausegebiet. In manchen Fällen legen die Erb*innen oder neuen Eigentümer*innen keinen Wert auf den vorhandenen Vorgarten und wollen stattdessen einen Stellplatz vor ihrem Haus schaffen, was folgende Probleme mit sich bringt: Um den Stellplatz im privaten Vorgarten anfahren zu können, müsste der zwischen Fahrbahn und künftigem Stellplatz liegende öffentliche Gehweg überfahren und der Bordstein abgesenkt werden. Da aus Platzgründen nur längs entlang der Hauswand geparkt werden kann, muss auf dem öffentlichen Gehweg rangiert werden. Es besteht die Gefahr, dass die öffentlichen Bäume angefahren und beschädigt werden. Auch würden aufgrund der negativen Vorbildfunktion mehr und mehr Vorgärten verschwinden und viele PKW-Abstellmöglichkeiten auf der Straße wegfallen. Je weniger Parkmöglichkeit in der Straße besteht, desto mehr Leute werden ihre Vorgärten und langfristig auch die Gärten hinter den Häusern in Stellplätze umwandeln. Ohne Gegenmaßnahmen wären in absehbarer Zeit weder Vorgärten noch Straßenbäume mehr vorhanden. Daher hat die Stadt Ludwigshafen für das Reihenhausegebiet folgende Lösung gefunden:

Alle Anträge Privater auf Umbau öffentlicher Verkehrsfläche müssen abgelehnt werden, sofern sie eines oder mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet?
- Fallen öffentliche Stellplätze weg?
- Muss auf dem Gehweg rangiert werden?
- Werden Bäume, Pflanzbeete, Schaltkästen, Masten der Straßenbeleuchtung oder andere öffentliche Element tangiert?
- Werden Fußgänger gefährdet?
- Wird das Ortsbild negativ beeinflusst?

Hinweis: Die Schaffung von Behindertenstellplätzen im öffentlichen Straßenraum für Menschen mit außergewöhnlicher Gehbehinderung ist selbstverständlich weiterhin möglich.

Es ist der Stadterneuerung gelungen, in einem konkreten Fall eine Umnutzung (Garten zu Stellplatz) zu verhindern und in einem weiteren Fall den ohne sanierungsrechtliche Genehmigung hergestellten Stellplatz wieder zurückbauen zu lassen.

Ein Lichtblick in der Frankenthaler Straße!

Wohnhausmodernisierung und Hofbegrünung
Frankenthaler Straße 112



→ Frankenthaler Straße 112 vor und nach der Modernisierung

Dem neuen Eigentümer, Etem Gacar, ist es zu verdanken, dass in der Frankenthaler Straße 112 derzeit eine Grünoase entsteht: Auf dem ehemals bebauten hinteren Grundstücksteil ist nach Abbruch des Rückgebäudes ein Garten entstanden. Und die Vorfläche wird im Laufe des Jahres noch gärtnerisch gestaltet. Außerdem wird das Wohnhaus komplett modernisiert.

Dabei war der Anfang eher schwierig, denn das Bild, welches sich dem Käufer im Jahr 2017 bot, war ziemlich unerfreulich: Der „Vorgarten“ des Dreifamilienhauses war an einen Gebrauchtwagenhändler vermietet.

Im Hof Richtung Bahngelände stand ein nicht mehr genutztes asbestbelastetes (!) Rückgebäude, welches die Wohnungen bis einschließlich 1. Obergeschoss verschattete. Und dann machte die Stadterneuerung auch noch diverse Auflagen, wie beispielsweise die Modernisierung des Hauses und die Gestaltung der Vorfläche.

Bereits vor dem Verkauf an Herrn Gacar hatte die Stadterneuerung erreicht, dass die eigentlich als Vorgarten gedachte Fläche vor dem Wohnhaus nicht mehr zum Abstellen von Kfz genutzt werden darf. Jetzt war es am neuen Eigentümer, mit großem Elan die geforderten Auflagen unter Annahme der Angebote der Stadterneuerung zu erfüllen. So konnte er auch die steuerliche Modernisierungsförderung des Wohnhauses und die Kostenübernahme des Rückgebäudeabbruchs im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags in Anspruch nehmen.

Begonnen wurde mit dem Abbruch des Rückgebäudes, da das Abbruchmaterial aufgrund der beiderseitigen Anbauten an das Wohnhaus nur durch den Keller entsorgt werden konnte. Die Abbrucharbeiten erfolgten aufgrund der geringen Rangierfläche und der schlechten Zugänglichkeit nicht durch einen Bagger, sondern mit Handgeräten. Der Abtransport erfolgte ebenfalls von Hand mit Eimern.

Wir haben mit Herrn Gacar darüber gesprochen:

STADTERNEUERUNG: Herr Gacar, Sie sind noch mitten in der Arbeit: Das Haus ist fast fertig modernisiert, und die Vorfläche muss noch gestaltet werden. Wie ist Ihre Zwischenbilanz?

ETEM GACAR:

Zunächst ist zu erwähnen, dass der Autohändler auf der Vorfläche trotz meiner Kündigung des Mietvertrags erst geräumt hat, nachdem ich privat noch einen Anwalt eingeschaltet habe. Durch den Rückgebäudeabbruch werden nun die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wesentlich besser belichtet. Neben der Fassaden- und Dachdämmung habe ich im Eingangsbereich des Wohnhauses eine neue isolierte Hauseingangstür sowie im Keller und in der Dachgeschosswohnung dreifachverglaste Fenster eingebaut. Der Bahnlärm ist jetzt nicht mehr zu hören.

S: Das stimmt, man hört die Bahn nicht mehr. Zusätzlich zur vorhandenen Lärmschutzwand der Bahn wird durch die dreifachverglaste Fenster der Lärmschutz nochmals erheblich verbessert.

EG: Nicht erwartet hätte ich, wie viel Arbeit es macht, die Wände im Keller abzudichten. Zusätzlich musste ich eine Hebeanlage installieren, die bei Starkregen das Eindringen des Regenwassers verhindert.



→ Gebrauchtwagenhändler auf Vorfläche Frankenthaler Straße 112

→ Rückgebäude vor dem Abbruch



→ Freifläche nach Rückgebäudeabbruch

→ Modernisierung Frankenthaler Straße 112



S: Was steht jetzt noch an?

EG: Sobald die Modernisierung des Wohnhauses abgeschlossen ist, werde ich im Laufe dieses Jahres mit der Gestaltung der Vorfläche beginnen. Im vorderen Bereich zur Frankenthaler Straße hin möchte ich ein Grünbeet anlegen und so bepflanzen, dass eine klare Raumkante zur Frankenthaler Straße entsteht. Ein weiteres etwa 45 m² großes Grünbeet wird weiter hinten entstehen, um die neue Terrasse für die Bewohner direkt vor dem Haus (mit Fahrradabstellplätzen und kleiner Überdachung für Gartengeräte) zu den geplanten drei PKW-Abstellplätzen abzuschirmen. Die Steine für die gepflasterten Bereiche des Hofes werden übrigens so verlegt, dass das Regenwasser versickern kann.

S: Das ist sehr positiv. Wenn man alle neu entstandenen und die geplanten Grünflächen auf Ihrem Grundstück zusammenrechnet, hat sich der Grünanteil von Null auf rund 25 Prozent erhöht. Sie tun etwas fürs Klima und vor allem auch für das Wohlbefinden Ihrer Mieter*innen. Wie ist ansonsten Ihre Gesamtbilanz bezüglich der Zusammenarbeit mit der Stadterneuerung und Ihrer Erwartungen an das Sanierungsgebiet?

EG: Also ich hätte nicht gedacht, wie viel Arbeit eine solche Modernisierung macht. Mit der Stadterneuerung lief alles wie vereinbart. Wünschen würde ich mir für den Stadtteil West noch mehr gute Geschäfte. Außer dem kleinen Pennymarkt vorne in der Frankenthaler Straße ist nichts da.

Das aus den 1930er Jahren stammende Doppelhaus Frankenthaler Straße 114/116 ist modernisiert worden

Kadir Demir von der Eigentümerfamilie hat uns davon berichtet und auch von seinen Hoffnungen bezüglich des anstehenden Hallenabbruchs mit Neubau hinter seinem Grundstück

→ Vor Modernisierung



→ Doppelhaus nach Modernisierung

Die Familie Demir hat die beiden Gebäude Frankenthaler Straße 116 und 114 nacheinander in den Jahren 2016 und 2018 gekauft. Im Sanierungsrahmenplan sind sie als „erhaltenswerte und ortstypische Gebäude“ gekennzeichnet. Wichtige Vorgabe der Stadtbildpflege war: „Das Erscheinungsbild der beiden Doppelhaushälften (Nr. 114 und 116) muss so werden, als ob es sich um ein einziges Haus handeln würde“. Denn das Doppelhaus aus den 1930er Jahren ist achsensymmetrisch aufgebaut, und dieses Erscheinungsbild als ein Gebäude muss aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Das bedeutet konkret, dass sich die Eigentümer beider Häuser bezüglich der äußerlichen Gestaltung (wie beispielsweise Anstrich, Fenster, Dach, Gartenzaun) abstimmen und analog verhalten müssen. Im Fall der Frankenthaler Straße 114/116 war dies unproblematisch, da beide Haushälften im Eigentum einer Familie stehen. Die gleichen Vorgaben gelten übrigens auch für die noch nicht sanierten Nachbargebäude gleichen Typs in der Frankenthaler Straße 118/120 und 122/124.

Wir haben mit Kadir Demir darüber gesprochen:

STADTERNEUERUNG: Herr Demir, welche Hoffnungen aber auch welche Befürchtungen haben Sie, wenn demnächst die große Halle hinter Ihren Grundstücken abgebrochen wird?

KADIR DEMIR: Erst einmal freuen wir uns, wenn diese unattraktive Mauer hinter unserem Garten wegkommt. Es ist ja doch etwas Anderes, in einen Garten zu schauen als auf so eine Wand.

S: Ja, es war auch die Anforderung an die Gebäude- und Freiraumplanung, dass das künftige Gebäude möglichst weit nach Norden Richtung Bahngelände gerückt wird, damit der Freibereich des geplanten Hauses an Ihren Freibereich grenzt.

KD: Dennoch werden wir einen Sichtschutzzaun oder eine Mauer errichten, damit wir in unserem Garten möglichst weiterhin unsere Ruhe haben.

Beim Haus Nummer 114 mit drei Mietwohnungen umfasste die Modernisierung folgende Maßnahmen:

- Sanierung der teilweise beschädigten Fassade entsprechend den Farb- und Materialvorgaben der Stadtbildpflege.
- Einbau einer neuen wärmegeprägten Haustür und Erneuerung der Hauseingangstreppe
- Dacherneuerung und Dämmung entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Neupflasterung der Hofzufahrt unter Verwendung eines fugenoffenen Pflasterbelags
- Einbau von FI-Schutzschaltern in den Wohnungen
- Erhalt und Sanierung der vorhandenen Holzstiege mit dem Treppengeländer

Haus Nummer 116 umfasst zwei Wohneinheiten. Eine davon bewohnt Familie Demir selbst. Hier wurde folgendes modernisiert:

- Erneuerung der Elektrik und Einbau von FI-Schutzschaltern
- Erneuerung der Heizung: Gasbrennwerttechnik mit Fußbodenheizung
- Die Fassade und Dach wurden analog zum Haus Nr. 114 saniert.
- Austausch der Fenster gegen Wärmeschutzglasfenster
- Abbruch des Gartenhauses, welches an die noch abzubrechende Halle auf dem Nachbargrundstück angebaut war.

S: Das ist bis zur Höhe von zwei Metern ohne Bauantrag möglich. Sie sollten sich mit dem künftigen Nachbarn abstimmen wegen der Gestaltung und der Kosten.

KD: Ja, das werden wir tun, dann sollte gleich auch unser Nachbar und Freund aus der Frankenthaler Straße 112 mit dazu kommen, der ja auch betroffen ist. Ich hoffe aber auch, dass der Abbruch der Halle sauber erfolgt, dass nicht durch den Staub unsere frisch gestrichenen Fassaden wieder schmutzig werden.

S: Wir stellen gerne zu gegebener Zeit vor dem Hallenabbruch die Verbindung zum künftigen Nachbarn her, damit alles abgestimmt werden kann.

KD: Auch fürchten wir uns vor dem Lärm, nicht nur während der Bauphase, sondern wegen der künftigen Bewohner des Mehrfamilienhauses.

S: Das müssen Sie auf sich zukommen lassen. Vielleicht wird es nicht so schlimm. Immerhin haben wir erreicht, dass der Investor sein Grundstück mit einer Tiefgarage versieht, so dass Sie schon einmal keinen Fahrzeuglärm auf dem Grundstück haben, sondern auf eine Grünfläche schauen werden.

KD: Wir hoffen, dass alles gut wird. Insgesamt wird ja gerade unsere Ecke stark aufgewertet. Das Rückgelände wird bebaut, wir haben modernisiert wie auch unser Nachbar aus der Frankenthaler Straße 112, der demnächst noch seinen Vorgarten gestaltet.

S: Sie selbst haben durch Ihre vorbildliche Modernisierung einen nicht unerheblichen Anteil an dieser Aufwertung. Herr Demir, vielen Dank für das Gespräch.



→ Luftbild Frankenthaler Straße 114/116 mit Halle 112a

Ungewöhnlich ist die Lage der Grundstücke in diesem Teil der Frankenthaler Straße:

Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, liegt hinter den beiden Grundstücken von Familie Demir eine große Halle des ehemaligen Steinmetzbetriebs, die demnächst abgebrochen wird, um das Neubaufvorhaben Frankenthaler Straße 112a zu errichten (vgl. hierzu eigener Artikel).

→ Blick auf Hallenwand derzeit



Frankenthaler Straße 112a

Auf der Fläche der früheren Werkhalle eines Steinmetzbetriebs entsteht ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen und Tiefgarage – Interview mit dem Bauherrn Hyzri Osmani zu seinem geplanten Neubau



→ Derzeitige Werkshalle von der Frankenthaler Straße aus



NACHDEM DIE BENACHBARTEN GEBÄUDE FRANKENTHALER STRASSE 112, 114 UND 116 BEREITS MODERNISIERT WURDEN, WIRD DEMNÄCHST AUCH AUF DEM GELÄNDE DER EHEMALIGEN WERKHALLE FRANKENTHALER STRASSE 112A ETWAS PASSIEREN:

→ Gebrauchtwagenhändler auf der Vorfläche

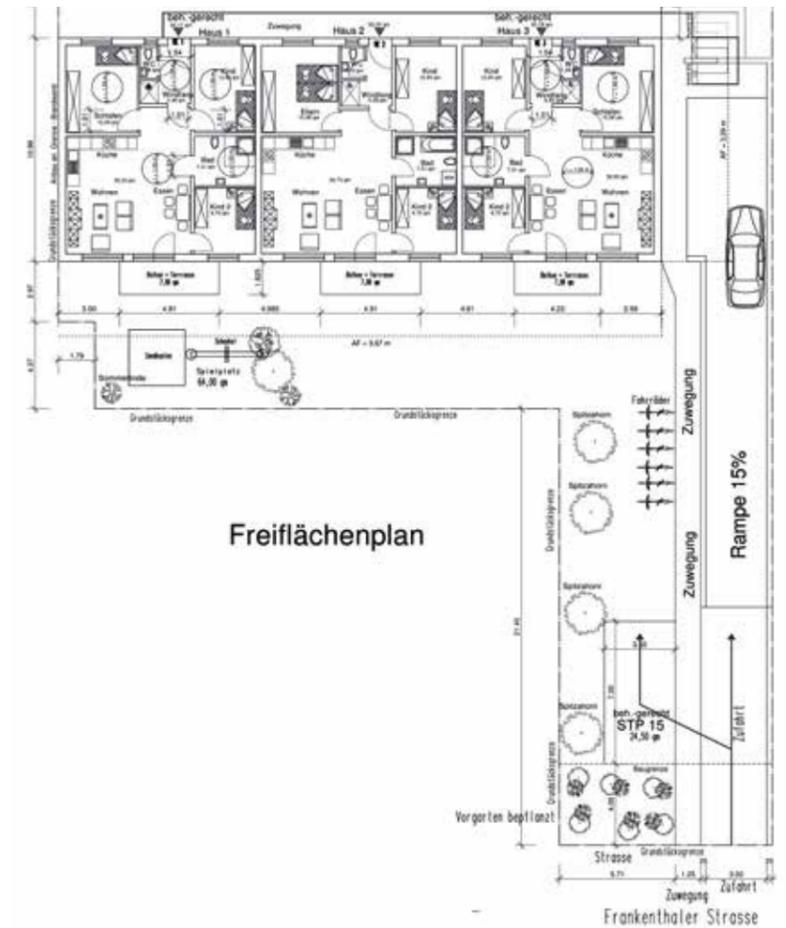


Früher gab es im Bereich der Frankenthaler Straße aufgrund der Nähe zum Hauptfriedhof fünf Steinmetzbetriebe. Davon existieren heute noch zwei. Auch der Betrieb in der Frankenthaler Straße 112a ist aufgegeben worden. Seit dem Jahr 2013 wurde die Halle nur noch als Lagerfläche vermietet. Der Zufahrtsbereich war von einem Gebrauchtwagenhandel belegt. Wegen der daraus resultierenden Störungen für die umgebende Wohnnutzung teilte die Stadterneuerung mit, dass die Vermietung an einen Gebrauchtwagenhändler sanierungsrechtlich nicht genehmigt werden könne.

Schließlich entschloss sich der frühere Eigentümer zum Verkauf seines Grundstücks an Hyzri Osmani mit seiner Firma Flori-Bau GmbH.

Dessen Bebauungskonzept für ein Mehrfamilienwohnhaus wurde in zahlreichen Gesprächen mit Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadterneuerung abgestimmt. Derzeit wird die Halle abgebrochen, um dann zügig mit dem Neubau des Wohnhauses zu beginnen:

In drei zweieinhalbgeschossigen Stadthäusern werden jeweils drei große Familienwohnungen untergebracht. Zwei der geplanten neun Wohnungen werden behindertengerecht ausgebaut. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite Richtung Bahngelände. Die Balkone und die begrünte Freifläche mit Kleinkinderspielplatz wurden auf die Südseite verlagert, sodass die Gärten der Häuser Frankenthaler Straße 114 und 116 an die Freifläche des Neubaus grenzen. Die Tiefgarage mit 14 Stellplätzen wird von der Frankenthaler Straße erschlossen. Neben der Zufahrt sind Baumpflanzungen vorgesehen.



→ Neubauplanung Straßenansicht und Erdgeschossgrundriss mit Freiflächenplan



Ansicht Frankenthaler Strasse



→ Hyzri Osmani

Wir haben den Investor Hyzri Osmani zu seinem Projekt befragt:

STADTERNEUERUNG: Herr Osmani, erzählen Sie uns von Ihrer Firma Flori-Bau: Wie viele Mitarbeiter haben Sie? Wo ist der Firmensitz? Was für Projekte realisieren Sie, und wie groß ist der Einzugsbereich?

HYZRI OSMANI: Wir haben insgesamt elf Mitarbeiter. Die Firma ist in Limburgerhof, und wir sind spezialisiert auf Rohbau und Gartenausstattung. Unser Aktivitätsradius erstreckt sich über das ganze Rhein-Neckar-Dreieck.

S: Ist geplant, die Wohnungen hier in der Frankenthaler Straße zu vermieten oder zu verkaufen?

HO: Wir behalten – wie bei allen unseren Projekten – einen Teil der Wohnungen im Eigentum und verkaufen den anderen Teil.

S: Wir finden, dass da mittlerweile ein gutes Projekt entsteht, obwohl zwischendrin ja einiges nochmals geändert werden musste.

HO: Ja, Sie und Ihre Kollegen haben gewünscht, dass wir die Planung Ende letzten Jahres noch einmal ziemlich umstellen, indem der Baukörper weiter nach Norden verschoben und auch die Hauseingänge nach Norden verlagert werden. Jetzt grenzen die Gärten der vorhandenen Gebäude Frankenthaler Straße 112, 114 und 116 an unseren Hofbereich, was viel besser ist. Als dann Ihre Auflage kam, dass wir den Hof begrünen müssen und auch noch die Dächer der geplanten Garagen, haben wir uns kurzerhand entschlossen, stattdessen eine Tiefgarage zu bauen. Auf dem Tiefgaragendach werden dann die Freiflächen mit Gartengestaltung und Kleinkinderspielplatz realisiert.

S: Ja, wir sind glücklich, dass Sie und Ihr Architekt so flexibel waren. Denn ohne Tiefgarage wäre durch die zufahrenden PKW die Wohnruhe der Bewohner*innen stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Wir freuen uns, wenn es demnächst losgeht, und vielen Dank für das Gespräch.

Informationen zur Modernisierung, zu Fördermöglichkeiten, zum Sanierungsrecht und zum Ausgleichsbetrag

Was konkret heißt Modernisierung von Gebäuden?

Im Zuge der Modernisierung sollen Mängel in der Bausubstanz beseitigt werden, damit die Gebäude wieder gebrauchsfähig werden. Wichtig ist hierbei, dass die Bausubstanz energetisch verbessert wird. So schreibt die aktuelle 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 und die Kohlendioxid-Emissionen vermindert. Angesichts steigender Energiekosten führt eine unterlassene Gebäudemodernisierung mittelfristig zu vermeidbaren Segregations- und Abwanderungsprozessen.

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

Es gibt zwei Arten von Modernisierungsverträgen:

Variante 1: Modernisierungsverträge ohne direkte Fördermittel aber mit der Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung

Nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Aber nicht alles, was man auf den ersten Blick als „Modernisierung“ bezeichnen könnte, darf von der Stadterneuerung auch für die Steuerbescheinigung anerkannt werden.

Als „Modernisierung“ und somit auch steuermindernd anerkennungsfähig gelten beispielsweise folgende Kosten:

- Planung/Entwurf durch die Architektin oder den Architekten
- Baumaterial (Faustregel: „Alles, was fest verbaut wird.“)
- Entsorgungskosten/Gebühren für Container
- Leihgebühren für Werkzeuge
- Rechnungen von Fachfirmen aller Baugewerke
- Grundrissänderungen

Die wichtigsten Voraussetzungen für Modernisierungsvertrag und Steuerbescheinigung:

- Das zu sanierende Objekt muss in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.
- Bevor mit der Modernisierung begonnen wird, muss zwingend ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen werden.
- Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten sind die Originalrechnungen mit dazu gehörender Auflistung (bestenfalls als Excel-Datei) der Stadterneuerung zur Prüfung und Ausstellung der Steuerbescheinigung (basierend auf dem zuvor abgeschlossenen Vertrag) vorzulegen.
- Diese Bescheinigung kann erteilt werden für Gebäude und Eigentumswohnungen.
- Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des Paragraphen 177 des Baugesetzbuches.
- Bevor nach Abschluss der Baumaßnahme die endgültige Steuerbescheinigung ausgestellt wird, ist es zudem möglich, eine Steuerzwischenbescheinigung auszustellen, beispielsweise wenn ein Bauabschnitt abgeschlossen wurde.

Detailinformationen sind in unserem **Steuerinformationsblatt** zusammengefasst und im Internet unter folgendem Link bei „Downloads“ abrufbar: <https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west>;

Variante 2: Modernisierungsverträge mit Förderung und der Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung

Ob eine direkte Förderung möglich ist, hängt davon ab, was konkret am Gebäude modernisiert wird und ob Fördermittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ vorhanden sind. Ein Rechtsanspruch darauf besteht allerdings nicht. Üblich ist eine Förderung von 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten, maximal 50.000 Euro. Die so genannten „Förderrichtlinien“ können Sie sich über folgenden Link im Internet herunterladen: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Dienstleistungen/s/modernisierungsrichtlinien_merkblatt.pdf. Dort sind alle Voraussetzungen wie Kostenschätzung, Planung, maximale Vertragsdauer aufgelistet.

Für beide obengenannten Vertragsarten gilt: Mit den Maßnahmen darf erst nach Vertragsabschluss und nach vorheriger sanierungsrechtlicher und eventuell auch baurechtlicher Genehmigung begonnen werden. Deshalb sollte auch frühzeitig mit der Stadterneuerung Kontakt aufgenommen werden, da das Genehmigungsverfahren bei unserer Aufsichtsbehörde auch Zeit in Anspruch nimmt.

Folgender Verfahrensablauf vor Modernisierungsbeginn hat sich bewährt:

Sobald die Eigentümer*innen beabsichtigen, ihr Wohngebäude zu modernisieren, nehmen sie Kontakt mit der Stadterneuerung auf. In einem ersten Gespräch werden die geplanten Maßnahmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen (Förderfragen, Genehmigungen und anderes mehr) besprochen.

Wichtiger Hinweis: Fördermöglichkeiten für Modernisierung (direkte Förderung oder über die Steuer) gibt es weiterhin: Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung (voraussichtlich ab Anfang 2023) können Rechnungen für Maßnahmen der zuvor abgeschlossenen Modernisierungsverträge anerkannt werden.

Sanierungsrecht

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß Paragraph 143 Baugesetzbuch:

Das Grundstück erhält im Grundbuch den Vermerk: „Das Sanierungsverfahren XXX wird durchgeführt“. Dadurch wird sichergestellt, dass die Sanierungsbehörde automatisch beispielsweise über den Verkauf eines Grundstücks oder die Eintragung einer Grundschuld informiert wird, da für diese und andere Vorgänge die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zwingend erforderlich ist. Der Eintrag wird erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung oder Einzelentlassung des Grundstücks aus der Sanierung 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, schreibt der Gesetzgeber für bestimmte Rechtsgeschäfte und Vorgänge im Sanierungsgebiet wie zum Beispiel auch Bauvorhaben eine Genehmigungspflicht durch die Sanierungsbehörde vor. Diese Genehmigungspflicht soll auch verhindern, dass aus Unwissenheit Fehlinvestitionen vorgenommen werden. Das heißt, wenn Bauvorhaben geplant sind, Verkäufe von Grund und Boden anstehen, längerfristige Mietverträge auf bestimmte Zeit von über einem Jahr geschlossen werden sollen, ein Vertrag oder Recht, welches das Grundstück belastet, eingetragen wird oder Grundstücke geteilt werden, muss bei der Sanierungsbehörde ein Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gestellt werden.

Umgekehrt haben die Eigentümer*innen die Möglichkeit, in ausgewiesenen Sanierungsgebieten kürzere steuerliche Abschreibungszeiten geltend zu machen, wenn sie an ihren Gebäuden Investitionen tätigen. Fördergelder gibt es für Komplettsanierungen, die noch nicht begonnen wurden. Für jede Sanierungsmaßnahme wird eine individuell abgestimmte Förderung erarbeitet. Auch bei Fassaden- oder Farbgestaltung ist es unbedingt erforderlich, vorher mit der Stadterneuerung Kontakt aufzunehmen.

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. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
5. die Teilung eines Grundstücks
6. der Abschluss oder die Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer bestimmten Laufzeit von mehr als einem Jahr,
7. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts wie zum Beispiel die Grundschuldbestellung, 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 Stadterneuerung zu entscheiden.

Im Falle von Hausverkäufen ist es in jedem Fall sinnvoll, sich - bevor man mit dem Kaufvertrag zum Notar geht - bei der Stadterneuerung zu informieren, da bereits zu diesem frühen Zeitpunkt geprüft werden kann, ob die Sanierungsbehörde Auflagen erteilen muss.

Thema Ausgleichsbetrag

Wegen seiner Komplexität ist dem Thema „Ausgleichsbetrag“, der von allen Wohnungs- und Hauseigentümer*innen nach Abschluss der Sanierung zu zahlen ist, ein eigenes Informationsblatt gewidmet. Man findet es unter folgendem Link im Internet unter „Downloads“: <https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west>

Bisher wurde im Sanierungsgebiet West etwa für ein Drittel aller Grundstücke der Ausgleichsbetrag bereits im Rahmen **freiwilliger, vorzeitiger** Ablösevereinbarungen auf einmal oder ratenweise gezahlt. Die Stadt Ludwigshafen plant voraussichtlich ab Ende 2022, die Sanierung in West zu beenden und Anfang 2023 die Sanierungssatzung aufzuheben. Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk wird dann gelöscht. Die Aufhebung hat für Eigentümer*innen bzw. Miteigentümer*innen von Immobilien in dem Sanierungsgebiet folgende rechtliche Auswirkungen:

- Die Genehmigungspflicht für die obengenannten Rechtsvorgänge entfällt.
- Der Steuervorteil (erhöhte steuerliche Absetzbarkeit gemäß den Paragraphen 7h und 10f Einkommenssteuergesetz) entfällt.
- Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag nach den Paragraphen 154ff BauGB wird endgültig abgerechnet und von allen Eigentümer*innen, die keine vorzeitige Ablösevereinbarung getroffen haben, per Bescheid angefordert.

Auch angesichts der in den letzten Jahren stetig angestiegenen und voraussichtlich weiter steigenden Bodenpreise (wodurch sich auch der Ausgleichsbetrag erhöht) ist es ratsam, den Ausgleichsbetrag zeitnah noch vor der voraussichtlichen Aufhebung der Satzung im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung abzulösen.

Der Ortsvorsteher Osman Gürsoy zur Sanierung West



werden müssen und im Rahmen der Modernisierung der ursprüngliche Zustand, nämlich Familienwohnungen, wiederhergestellt wird.

Auch in den Fällen, in denen äußerlich etwas zu erkennen ist, wie bei kompletten Hausmodernisierungen und Baulückenschließungen, gewöhnen sich die Menschen schnell an die neuen Ansichten. Dies trifft auch zu, wenn ungenutzte Rückgebäude im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen abgebrochen werden und Blockinnenbereiche entsiegelt und begrünt werden. Es wird oft vergessen, wie der Zustand früher war. Auch wenn Autoreparaturwerkstätten verschwinden und an der Stelle Neubauten errichtet und Gärten gestaltet werden oder wenn störende Kneipen mit Geldspielautomaten ausziehen und stattdessen Wohnungen entstehen, steckt meist jede Menge Überzeugungsarbeit der Sanierungsbehörde dahinter.

Besonders wichtig ist mir, was mit den Grundstücken an der Ecke Frankenthaler Straße 70 und 72 gegenüber dem Rudolf-Hoffmann-Platz passiert. Es handelt sich um das „Eingangstor“ zum Stadtteil West, auf dessen desolaten Zustand ich sehr oft angesprochen werde. Ich möchte, dass dieser ungeordnete Zustand so schnell wie möglich beseitigt wird und dort eine ansprechende Bebauung entsteht.

Voraussichtlich wird die Sanierung West Ende des Jahres 2022 abgeschlossen. Bis dahin besteht theoretisch die Möglichkeit, sich die Kosten für den gemäß Sanierungsrahmenplan gewünschten Abbruch der derzeitigen Gebäude auf den beiden Grundstücken im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme erstatten

Als Ortsvorsteher der Stadtteile Nord-Hemshof und West ist mir seit einiger Zeit aufgefallen, dass viele Bürger nicht so richtig mitbekommen, was in der Sanierung West überhaupt passiert. Vom Hemshof aus betrachtet, spricht man auch nicht von „West“, sondern vom „Schlachthof“.

Dieser Eindruck der Bürger*innen bezüglich der Arbeit der Stadterneuerung kann darin begründet sein, dass vieles hinter den Kulissen abläuft: Beispielsweise werden nicht immer ganze Gebäude komplett modernisiert, sondern im Falle von Mehrfamilienhäusern sind es oft nur einzelne Wohnungen im Inneren der Gebäude, die saniert werden. Oder die Stadterneuerung erreicht, dass ungenehmigte Einzelzimmervermietungen an Monteure aufgegeben

zu lassen. Eine Autoreparaturwerkstatt möchte ich an dieser Stelle nicht mehr sehen. Hier sollten Wohnungsbau oder Büros beispielsweise mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entstehen. Bei einer Autoreparaturwerkstatt kreuzen Pkw ständig den Geh- und Radweg und das noch direkt neben der Kreuzung. Dies stellt eine Gefährdung für Pasant*innen und Radfahrer*innen dar. Meiner Meinung nach gehören Autoreparaturwerkstätten ebenso wie Gebrauchtwagenhändler nicht in diesen vorderen zentrumsnahen Teil der Frankenthaler Straße, wo viele Familien wohnen, sondern in ein weiter außerhalb gelegenes Gewerbegebiet.

Außerdem wünsche ich mir, dass West noch mehr zu einem offenen und grünen Stadtteil wird. Ich denke da zum einen an das Reihenhausbau um Gudrun- und Sieglindenstraße mit seinem besonderen Charme. Es stammt aus den 1930er Jahren des vergangenen Jahrhunderts und weist viele Straßenbäume, Gärten und Vorgärten auf. Diese Vorgärten müssen geschützt werden. Es kann und darf keine Genehmigung für Stellplätze anstelle der Vorgärten geben. Selbst ein Vorgarten, der verschwindet, ist einer zu viel. Auch ist gemäß dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet West sichergestellt, dass die Garagendächer sukzessive begrünt werden.

Des Weiteren würde ich mich freuen, wenn auch die tristen Grünflächen der Valentin-Bauer-Siedlung etwas bewohnerfreundlicher umgestaltet würden. Grünflächen sollten zum Benutzen einladen. Dies ist erreichbar beispielsweise mit Bänken, Sport- und Spielgeräten, begehbaren Kunstwerken, artenreicher Bepflanzung oder auch Nutzgärten für die Mieter*innen. Klar kostet das Geld, und man will die Mieten niedrig halten. Aber eine Verbesserung zum jetzigen Zustand sollte eigentlich ohne größere Probleme noch möglich sein.

Wenn ich ansonsten überlege, was seit langer Zeit immer wieder auf der Wunschliste der Bewohner

von West steht, so ist dies ein Drogeriemarkt, ein Ärztehaus und ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Im Falle des Ärztehauses müsste - wie in anderen Stadtteilen auch - die Initiative von den Ärzt*innen, ihren Vereinigungen und sonstigen Nutzer*innen ausgehen, welche sich zusammenschließen und dann einen Investor zum Bau des Hauses suchen. Im Falle des Supermarkts und des Drogeriemarkts wären zwar die Flächen im Sanierungsgebiet vorhanden, aber die jeweiligen Grundstückseigentümer*innen haben derzeit noch kein Interesse, ihre Grundstücke zu verkaufen.

Der bevorstehende Abbruch der Heilig-Kreuz-Kirche stellt für viele ehemalige Gemeindemitglieder einen großen Einschnitt dar. Und auch vielen anderen Bewohner*innen wird es auffallen, wenn das vertraute Gebäude mit dem Kirchturm aus dem Stadtbild verschwindet. Bedauerlich finde ich, dass aus den einstigen Versprechungen des Vorbesitzers, etwas für die Kultur im Stadtteil zu tun, nun doch nichts geworden ist. Für die Kultur und die Jugendlichen im Stadtteil muss etwas passieren. Andererseits freue ich mich, dass endlich etwas passiert und das inzwischen leider ziemlich verfallene und seit Jahren leerstehende Gebäude weggemacht und dafür Neues entsteht. Mir gefällt die Planung des Neubaus mit den 35 barrierefreien Wohnungen sehr gut.

Besonders begeistert bin ich, dass in diesem Stadtteil demnächst fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 95 Wohnungen neu gebaut werden. Das lässt hoffen, dass mehr Familien und Bewohner doch recht gerne in diesem Stadtteil leben: Er liegt zentral, vieles ist zu Fuß erreichbar und ideal für Familien. Von der Stadterneuerung erhoffe ich mir, dass der Anteil der ganz oder teilweise modernisierten Gebäude von derzeit etwa 45 Prozent bis zum Abschluss der Sanierung auf 65 Prozent ansteigen wird.

Mir ist wichtig, dass der Stadtteil so attraktiv wird, dass auch kommende Generationen hier gerne wohnen.



Gegenüber dem Friedenspark entsteht ein attraktives Mehrfamilien-Wohnhaus

Interview mit dem Bauherrn Peter Görtz, einem der Inhaber der gleichnamigen Bäckereikette und „Fan von Ludwigshafen“, zu seinem Neubauprojekt und seinem Interesse an Stadtentwicklung und guter Architektur

→ Heutige Ansicht von Rohrlachstraße aus



Die bisherigen Stellplätze für die Kund*innen der Bäckerei und des Cafés wird es weiterhin geben, aber gut versteckt im Erdgeschoss des Neubaus, welches als Stellplatzgeschoss ausgebildet wird.

Neben seiner Bäckereifiliale mit Café an der Ecke Bürgermeister-Grünzweig-/Rohrlachstraße wird der Investor Peter Görtz mit seiner Firma PFG Immobilien GmbH ein neues Mehrfamilien-Wohnhaus bauen. Darüber freut sich die Stadterneuerung ganz besonders, denn ein langjähriger städtebaulicher Missstand wird somit beseitigt, und es kommt auch noch etwas architektonisch Ansprechendes:

Auf der Fläche der bisherigen Kundenstellplätze der Bäckerei im Eckbereich Rohrlachstraße/Lagerplatzweg soll das vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit 14 Wohnungen (durchschnittliche Wohnungsgröße etwa 70 Quadratmeter) entstehen. Gleichzeitig verbessert sich die Ansicht vom Friedenspark aus. Denn endlich wird durch den Neubau der Blockrand geschlossen. Somit verschwindet der derzeitige Blick auf die Stellplätze und die dahinterliegenden Rückgebäude und Garagen des Blockinnenbereichs, welche ein ungeordnetes und provisorisches Bild abgeben.



→ Planung mit künftiger Ansicht von Rohrlachstraße aus



→ Luftbild mit heutiger Grundstückssituation

Wie bereits bei seiner nebenan errichteten Bäckereifiliale hat Peter Görtz auch hier wieder einen guten Architekten gewonnen, der es einerseits versteht, die gewünschte Funktion unter Berücksichtigung der Perspektive der Nutzer*innen, Bewohner*innen und Kund*innen in dem Gebäude unterzubringen. Andererseits wird er mit der unaufdringlichen und dennoch interessanten Fassade auch den stadtgestalterischen Anforderungen der umgebenden Bebauung an dieser viel frequentierten Straßenecke gegenüber dem Friedenspark und am Übergangsbereich zwischen Hemshof und Stadtteil West gerecht.

Wesentlicher Vorteil der Planung ist zudem, dass dringend benötigte Wohnungen auf dieser derzeit komplett versiegelten Brachfläche geschaffen werden. Gemäß der Sanierungsrahmenplanung musste ein vier- bis fünfgeschossiger Neubau entstehen. Da auf dem Grundstück kein Platz für eine ebenerdige Freifläche mit Kinderspielplatz vorhanden ist, hat der Architekt den 90 Quadratmeter großen extensiv begrünten Freibereich für die Bewohner auf das Dach des zweigeschossigen Rückgebäudes mit den Technikräumen verlegt. Für Kleinkinder wird es einen 70 Quadratmeter großen Freibereich mit Spielplatz im 1. Obergeschoss in Erweiterung der Terrasse geben. Dazu werden Flachdächer und Freibereiche extensiv begrünt.

Interessant ist auch die geplante flexible Nutzung der 22 Stellplätze: tagsüber primär durch Kund*innen der Bäckerei und abends und nachts ausschließlich durch die Bewohner*innen des Hauses.

STADTERNEUERUNG: Herr Görtz, seit unserem letzten Interview mit Ihnen im Jahr 2014 hat sich einiges im Sanierungsgebiet getan. Sie haben vor, demnächst hier einen Neubau zu errichten.

PETER GÖRTZ: Unser Ziel ist es, unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Ausschreibungen zu beginnen.

S: Stehen die künftigen Mieter*innen für die 14 Wohnungen schon ganz oder teilweise fest? Sind es primär Ihre eigenen Mitarbeiter*innen, die sich hier dauerhaft niederlassen sollen, oder sind die Wohnungen für andere Mieter vorgesehen?

PG: Wir wollen etwa vier bis fünf Wohnungen für uns freihalten, um kurzfristig für Mitarbeiter, die nach Ludwigshafen ziehen wollen, Wohnraum bereitstellen zu können. Die restlichen Wohnungen werden vermietet, sowohl an Mitarbeiter, wie auch an andere Interessenten.

S: Glauben Sie, dass die vorgesehene Stellplatznutzung (tagsüber mehr für Kund*innen, abends ausschließlich für die Mieter*innen) funktionieren wird?

PG: Klar ist, es wird insgesamt enger. Wir hoffen aber einen guten Mix hinzubekommen, da die Mieter ja über Tag oft unterwegs sind und die Kunden der Brotzeit in den Zeiten 7 bis 17 Uhr da sind.

S: Können Sie kurz erläutern, was es mit Ihrer Firma PFG auf sich hat? Die Bäckereien stehen ja dabei nicht im Vordergrund, sondern eher die Schaffung von Wohnraum für die Beschäftigten, oder?

PG: Die PFG GmbH (Peter und Frank Görtz GmbH) wurde von uns vor acht Jahren gegründet, sie hat die Aufgabe, regional zu entwickeln. Das heißt, Gebäude zu schaffen, wo wir Sie brauchen und diese nachhaltig zu bewirtschaften. Wir sind so in der Lage, auch Projekte zu stemmen, die für Investoren oder Projektentwickler nicht interessant sind. Wir denken viel langfristiger und erwarten keine Erträge aus den Gebäuden. Wichtig ist für uns, dass unsere Bäckereien und Cafés funktionieren und das über viele Jahre hinweg.

S: Ihr Interesse an Stadtentwicklung und guter Architektur ist außergewöhnlich. Vor einem Jahr wurden Sie in der „Rheinpfalz“ aufgrund Ihrer Ideen für die Innenstadt sogar als Visionär bezeichnet. Für uns im

Sanierungsgebiet West ein Glücksfall. Wo sehen Sie den Stadtteil West in Zukunft?

PG: Wir sind keine Visionäre, wir sind bodenständige Menschen von hier. Es ist klar, dass es uns wichtig ist, dass unser Umfeld hier funktioniert und dafür bringen wir uns ein. Der Stadtteil West ist das, was wir daraus machen. Es ist schon etwas Anderes, ob man in seiner Heimatstadt baut, oder in der Fremde investiert, wo es nur um Gewinn geht. Zuhause will man stolz sein, auf das, was man macht- und das auch noch nach vielen Jahren. Wenn bei uns vor einer Filiale nicht gekehrt ist, ruft unsere Mama an, und ich kann Ihnen versichern: DAS wollen Sie nicht erleben!

S: Sie sagen oft, dass die Stadt selbst viel mehr Grundstücke erwerben oder zwischenerwerben müsste, um planerisch besser im Sinne Ihrer Bürger agieren zu können. Wir stimmen Ihnen in diesem Punkt absolut zu. Aber die Zeiten sind wegen der enorm hohen Immobilienpreise und der schlechten Haushaltslage der Stadt leider anders geworden und momentan vorbei. Wüssten Sie eine Alternative, wie man die „Kuh vom Eis kriegen“ kann?

PG: Jeder, der mal ein Haus gebaut und es abbezahlt hat, weiß, dass es ein langer und steiniger Weg ist. Auch ist es sicher so, dass Eigentum verpflichtet. Es geht aber vor allem darum, dass der Eigentümer bestimmt. Wenn man eine Stadt langfristig entwickeln und steuern will, ist es aus meiner Sicht alternativlos, man muss Eigentümer sein.

Klar ist, die Stadt kann nicht die ganze Stadt kaufen, aber vielleicht den wichtigsten Teil? Das Herz sollte der Stadt gehören oder noch besser den Bürgern der Stadt. So wäre man über Generationen in der Lage, immer wieder zu justieren und den Kern zu stärken. Wenn das Herz funktioniert, funktioniert der Rest auch. Klar gibt es Stimmen, die sagen, das geht nicht.

Richtig ist, es ist langwierig und braucht viel Kraft. Wenn die Grundstücke aber auf Erbpacht 25 bis 30 Jahre vergeben werden, übersteigen die Einnahmen schon nach etwa 15-20 Jahren den Kaufpreis, und man kann, wenn auch langsam, immer wieder eingreifen.

Ein Fonds, der in die Stadt investiert, und dessen Anteile nur von Menschen aus der Region gezeichnet werden können, wäre so eine Idee. Wenn wir heute beginnen, können wir in 20 Jahren sehr weit kommen.



→ Neubauplanung mit Grundriss 1. Obergeschoss



→ Neubauplanung Erdgeschosszone

Oder wir vertrauen auf unser Glück und dass ein Fremder kommt, der es macht. Ich denke aber, dass jemand, der auf Hawaii lebt, hier keine Straße fegt und dass es ihm auch egal ist, was wir denken oder ob es schön ist bei uns.

Das müssen wir schon selbst machen und aufhören zu klagen.

Ein weiteres positives Highlight für die Frankenthaler Straße!

Neubauplanung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen anstelle des Gebrauchtwagenhändlers in der Frankenthaler Straße 88/90



→ Westansicht Neubauplanung



→ Gebrauchtwagenhändler auf der Vorfläche

Dieses Freigrundstück war seit Beginn der Sanierung ein Problemkind: Jahrelang verkaufte dort ein Gebrauchtwagenhändler seine Autos, was für die Anwohner*innen mit starken Lärmproblemen verbunden war.

Auch nach seinem Weggang gab es neue Beschwerden: Diesmal waren es abgestellte Wohnwägen sowie Müll und sogar Ratten auf dem Grundstück!

Auch erneute Anfragen von Gebrauchtwagenhändlern, die dort ihre Automobile anbieten und ihre Verkaufsstellen einrichten wollten, mussten seitens der Stadterneuerung abgelehnt werden. Denn diese Nutzung widerspricht den Sanierungszielen, welche eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe vorsehen. Zwar wurden seit Beginn der Sanierung mit den Vorbesitzern die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück diskutiert, doch jahrelang änderte sich nichts an der Situation.

Erst Ende 2018, als das Grundstück an den jetzigen Eigentümer, Herrn Bawar Bawa, verkauft wurde, kam wieder Bewegung in die Angelegenheit: Er will das Grundstück jetzt bebauen.

→ Erdgeschossgrundriss
mit Freiflächenplanung



→ Straßenansicht



Er war offen für alle möglichen Nutzungen, so dass mit ihm zunächst alternative Möglichkeiten wie Parkhaus, Supermarkt, Drogeriemarkt oder Büros diskutiert wurden. Sie alle wären mit der Wohnfunktion vereinbar und auch für das Quartier sinnvoll gewesen. Doch hätte hierfür das Grundstück komplett bebaut werden müssen. Dies musste seitens der Stadterneuerung und der Stadtplanung abgelehnt werden. Denn die Sanierungsrahmenplanung sieht für jedes Grundstück in der Frankenthaler Straße vor, dass jeweils auch ein Teil des Grundstücks von Bebauung freigehalten und entsiegelt und begrünt werden muss.

Schließlich entschied sich Herr Bawa, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit Garten zu errichten. Seine Planung sieht insgesamt 14 Wohnungen unterschiedlicher Größen vor, davon drei barrierefreie Erdgeschosswohnungen.

Obwohl ein recht großes Wohnhaus auf dem Grundstück entsteht, ist auch für ausreichend Grün gesorgt: So werden die Doppelparkgaragen im hinteren Grundstücksteil eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die ebenerdigen behindertengerechten Stellplätze und die Stellplatzzufahrt sind mit Rasengittersteinen versehen. Die gesamte Freifläche ist begrünt, entsiegelt, und es sind einige Baumpflanzungen vorgesehen. Wie alle Flachdächer wird auch das Penthouse-Dach extensiv begrünt.



→ Entsiegelung des Grundstücks



→ heutige Situation

Ein einzigartiges Schmuckstück mit historischem Charme wird modernisiert



Interview mit dem Eigentümer des Hauses Bürgermeister-Grünzweig-Straße 63/65, Herrn Metin Keldeli-Breitrück, über die Modernisierung des denkmalgeschützten Hauses und die Umgestaltung des tristen Innenhofs zu einem ansprechenden begrünten Aufenthaltsbereich

→ Straßenfassade



Herr Metin Keldeli-Breitrück hat Anfang 2018 das denkmalgeschützte Haus gekauft. Seit 1981 beherbergt es zudem noch einen langjährigen Mieter, die Chemieschule (Pfalztechnikum). Und dann liegt das Grundstück noch ausgerechnet im Sanierungsgebiet! Das sind gleich drei Faktoren, die Herr Keldeli-Breitrück in dieser geballten Form noch nicht begegnet sind und die auch jeder für sich genommen schon viel Mehraufwand bedeuten.

Interessant ist auch die Vergangenheit des Hauses, denn es wurde als Verwaltungsgebäude mit Lager der Porzellan- und Steingutfabrik Johann Eisele errichtet. In der Denkmaltopographie der Stadt ist das Gebäude auszugsweise folgendermaßen erwähnt: „...großvolumiges Wohn- und Geschäftshaus 1911 für den Porzellanfabrikanten und Kaufmann Johann Eisele achsensymmetrisch angelegter viergeschossiger Putzbau mit charakteristischer Sandsteingliederung...“



Geschäftshaus, Verwaltungsgebäude und Lager in der Humboldtstraße

→ Alte Ansichten des Verwaltungsgebäudes mit Lager

Hier einige alte Abbildungen des früheren Geschäftshauses in der Humboldtstraße (heute Bgm.-Grünzweig-Straße):

Die Stadterneuerung hat Herrn Keldeli-Breitrück Anfang 2018 im Rahmen der Genehmigung des Kaufvertrags viele Modernisierungsmaßnahmen zur Auflage gemacht. Hinzu kommen die Auflagen des Denkmalschutzes. Zwischenzeitlich ist klar, dass die Chemieschule voraussichtlich zum Jahresende 2020 ausziehen wird, so dass die Schulräume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zu insgesamt fünf Wohnungen umgebaut werden können.



Geschäftshaus mit Malerei und Musterzimmer



→ Keramik

→ Rückfassade mit Rohren der Chemieschule



→ Begrünungsplanung



Die Modernisierung umfasst folgende Maßnahmen:

Straßenfassade

Die stadtgestalterisch wertvolle Fassade ist zu erhalten, und es darf keine Außendämmung aufgebracht werden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat bezüglich der Fassade in ihrer denkmalrechtlichen Genehmigung unter anderem folgende Auflagen gemacht:

- Erneuerung der straßenseitigen Fenster als Holzfenster in Originalteilung
- Holz der Dachtraufe streichen
- Erneuerung der Treppenhausfenster und der Verglasung im Hoftor ohne Butzenglasscheiben
- Vorgabe der Fassadenfarben.

Rückfassade

- Wenn die Schule auszieht, ist das Metallrohr zu entfernen.
- Alle vorhandenen einfachverglaste Fenster sind gegen Wärmeschutzglasfenster auszutauschen.
- Entfernung der Glasbausteine und Wiederöffnung des Fensters über der Hofdurchfahrt.
- Entfernung und fachgerechte Verlegung der aufputz verlaufenden Stromleitungen an der Fassade.

Brandwand zum Nachbarhaus Nr. 67

- Entfernung der früheren Befestigungsvorrichtungen für das Metallrohr und Sanierung/Neuanstrich der Brandwand.

Hofdurchfahrt

- Dauerhafter Erhalt der beiden Holz-Hoftore.

Wohnungen

- Modernisierung der unsanierten Wohnung im 3. OG rechts: Prüfung und ggf. Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Elektrik, Einbau von FI-Schaltern.

Hausflur

- Feuerhemmende Verkleidung der Treppenunterseite
- Entfernung des PVC-Belags der Holzterrasse.
- Entfernung der Ölfarbe vom Holztreppengeländer und dauerhafter Erhalt des Holzgeländers und der Treppe.
- Erhalt der Wohnungsabschlusstüren.

Dach

- Dämmung des Dachbodens/der obersten Geschossdecke entsprechend Energieeinsparverordnung (EnEV).

Keller

- Dämmung der Kellerdecke entsprechend EnEV.



→ Zum Abbruch vorgesehene Schweitzerhaus und Garagen im Hof

Zur extensiven Hofbegrünung und Entsiegelung wird derzeit ein Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen. Das ungenutzte Rückgebäude und die Garagen werden abgebrochen, und der Hof wird weitest möglich entsiegelt und begrünt. Im Rahmen der geplanten Ordnungsmaßnahme wird die Situation in jeder Hinsicht verbessert für die geplanten elf Mietparteien im Wohnhaus. Anstelle der derzeitigen kompletten Versiegelung wird eine 70 bis 80-prozentige Begrünung des gesamten Hofes erreicht.

Dieser große Mehraufwand für den Eigentümer wird folgendermaßen öffentlich gefördert:

Die Modernisierung des Wohnhauses wird steuerlich im Zuge der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gefördert (Stichwort: Steuerbescheinigung). Außerdem erhält der Eigentümer eine direkte Förderung in Höhe von 20 Prozent der Gesamtkosten entsprechend Modernisierungsrichtlinie. Darüber hinaus werden die Kosten der Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet komplett übernommen.

→ Metin Keldeli-Breitrück



WIR HABEN MIT HERRN KELDELI-BREITRÜCK ÜBER SEIN VORHABEN GESPROCHEN:

STADTERNEUERUNG: Herr Keldeli-Breitrück, was sind Sie eigentlich von Beruf?

METIN KELDELI-BREITRÜCK: Nachdem ich ursprünglich Stahlbetonbauer bei der SÜBA gelernt hatte, habe ich mich relativ schnell selbständig gemacht. Auslöser war, dass ich 1996 eine Wohnung gekauft und sie mit viel Eigenleistung modernisiert habe. Danach habe ich sie mit Gewinn verkauft, was so nicht geplant war. Das war sozusagen der Beginn meiner Immobilitätstätigkeit, bei der ich in den ersten fünf Jahren parallel noch als Handwerker gearbeitet habe. Seit 2003 beschäftige ich mich nur noch mit Immobilien und habe meine Firma MKB-Immobilien gegründet.

S: Wie groß ist ihre Firma?

MK: Ich beschäftige keine eigenen Mitarbeiter, sondern die Arbeiten werden an Firmen vergeben. Ich kümmere mich um die Akquise der Immobilien und die Baustellen, während meine Frau die Büroarbeit koordiniert.

S: Vermieten Sie die Wohnungen nach der Modernisierung – oder werden die Wohnungen verkauft?

MK: Ich behalte etwa 80 Prozent der Wohnungen im Eigentum.

S: Nun zur Bürgermeister-Grünzweig-Straße 63/65: Sie haben das Haus Anfang 2018 gekauft. War Ihnen damals bewusst, auf was Sie sich da einlassen? Denk-

malschutz, Sanierungsgebiet und noch eine Chemieschule? Das sind drei Faktoren, die erst einmal nach jeder Menge Auflagen und Mehraufwand aussehen.

MK: Nein, mir war nicht bewusst, was da alles auf mich zukommt. Dennoch war das Ganze kein Fehlkauf. Ich vertraue fest auf meine Arbeitseifer und dass ich die Probleme alle in den Griff bekomme. Meine ursprüngliche Planung hatte sich stark an der Chemieschule orientiert. Nachdem ich die Miete moderat erhöht habe, hat es sich die Schule, die sich ohnehin verkleinern wollte, anders überlegt und gekündigt. Ich werde im Winter nach deren Auszug die Schulräume im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss in fünf Wohnungen umbauen. Der finanzielle Mehraufwand wird ja teilweise durch die direkte und indirekte Modernisierungsförderung abgefangen. Im Hofbereich freut mich, dass die Kosten für die Umgestaltung im Rahmen des Ordnungsmaßnahmenvertrags übernommen werden. Ein attraktiver grüner Hof ist ein großer Vorteil für meine Mieter.

S: Welche Wünsche hätten Sie noch an die Stadterneuerung?

MK: Ich wünsche mir viel mehr und bessere Fahrradwege im Stadtteil West und in der ganzen Stadt. Sie sollten breiter und sicherer sein. Der Trend zum Radfahren und zu e-Bikes verstärkt sich immer mehr.

Was gibt es Neues in der Valentin-Bauer-Siedlung?

Interview mit Sonja Müller-Zaman, Bereichsleiterin Immobilien und Projektentwicklung, und Klaus Schäffner, Bereichsleiter und Prokurist technisches Bau- und Bestandsmanagement bei der städtischen Wohnungsgesellschaft GAG



→ Neubau Brunhildenstraße 10 und 12

Seit unserem letzten Interview mit der GAG im Jahr 2004 hat sich einiges geändert: Wohnungsleerstände und somit auch die Überlegung, die Valentin-Bauer-Siedlung aus dem Jahr 1956 teilweise zurückzubauen, sind längst kein Thema mehr. Ein barrierefreier öffentlich geförderter Neubau ist in der Brunhildenstraße hinzugekommen. Die ganze Siedlung hat an Farbe gewonnen. Anstelle der oft kritisierten Trinkhalle in der Valentin-Bauer-Straße ist ein ansprechendes kleines Eisgeschäft entstanden.

STADTERNEUERUNG: Lassen Sie uns erst mal über das Thema „Neubau“ reden. Was ist bisher umgesetzt und was noch geplant?

SONJA MÜLLER-ZAMAN: Unser Neubau Brunhildenstraße 10 und 12 weist mit insgesamt 27 Wohnungen unterschiedlicher Größe auf: Zwei- Drei- und Vier-

zimmerwohnungen. Dadurch wird das vorhandene Wohnungsgemeinde der Valentin-Bauer-Siedlung um öffentlich geförderte Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen ergänzt. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Einige davon sind sogar rollstuhlgerecht.

S: Wird es weitere Neubauten geben, soll das Quartier weiter verdichtet werden?

KLAUS SCHÄFFNER: Mir gefällt der Begriff „Verdichtung“ nicht in Bezug auf die Valentin-Bauer-Siedlung. Die Siedlung ist eine der schönsten im innenstadtnahen Bereich: Die Stellung der Gebäude, die Dachüberstände, die Form und Struktur der Balkone und die Tatsache, dass die Gebäude nur viergeschossig sind, machen das ganze Flair der Siedlung aus. Eine Verdichtung im Sinne einer Aufstockung kommt schon alleine deshalb nicht infrage, weil die Statik der Ge-



→ Modernisierte Gebäude Franz-Josef-Erhart-Straße

→ Neue Farbgestaltung Valentin-Bauer-Siedlung

bäude nicht dafür ausgelegt ist und zudem die viergeschossigen Gebäude ja auch als Ensemble schützenswert sind.

SM: Des Öfteren wurden Überlegungen zur Verdichtung der Siedlung durch weitere Gebäude angestellt, die dann wieder verworfen wurden. Denn dadurch würde eine bauliche Enge entstehen, die eher zu Problemen führen könnte und die unter anderem auch die Privatsphäre der Bewohner beeinträchtigen würde.

S: Und was ist mit dem Grundstück des ehemaligen Regiebetriebs Bruno-Körner-Str 1? Es gab im Jahr 2016 die Überlegung, dort neu zu bauen.

SM: Der Neubau Bruno-Körner-Straße 1 ist weiterhin im Bauprogramm. Die Überplanung des Grundstücks nimmt noch einige Zeit in Anspruch. Die Bewohner der Valentin-Bauer-Siedlung werden informiert, sobald die Planung sich konkretisiert hat.

S: Nun mal zum Thema „Modernisierung“: Wird angestrebt, das Wohnungsgemenge in der Valentin-Bauer-Siedlung außer durch Neubau auch durch Modernisierung zugunsten größerer Wohnungen weiter zu verändern, wie es beispielsweise im Jahr 2006 in der Franz-Josef-Erhart-Straße 1 bis 7 erfolgt ist?

KS: Unser Ziel ist es, das Mietniveau (auch nachdem die Sozialbindungen längst ausgelaufen sind) stabil im unteren Bereich zu halten. Aus unserer Sicht ist es nicht zwingend erforderlich, grundsätzlich in allen unseren Siedlungsgebieten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen oder Grundrissänderungen

durchzuführen, da diese zwangsläufig zu deutlichen Mietpreissteigerungen führen. Wir haben bei fast allen Gebäuden Flachdächer und Balkone überarbeitet und die Eingangsbereiche und die Fassaden neugestaltet. Auch wurden im Wohnumfeld umfangreiche Maßnahmen durchgeführt.

S: Seit 2017 wurde das neue Farbkonzept für die Valentin-Bauer-Siedlung umgesetzt. Daran fällt positiv auf, dass die Häuser gepflegter aussehen und ein freundlicher Gesamteindruck entstanden ist. Aber hätte man sich bei der Farbauswahl nicht mehr an der ursprünglichen dezenteren Farbgestaltung orientieren sollen?

KS: Ich sehe es als Vorteil, dass nur wenige Fassaden und ansonsten nur einzelne Elemente der Fassaden farbig gestaltet wurden. Dadurch ist das Ganze nicht überfrachtet und dennoch freundlicher als zuvor. Wenn Sie verschiedene Expertenmeinungen zur farblichen Gestaltung einholen, wird es immer unterschiedliche Auffassungen geben, ob man sich mehr am Ursprünglichen orientiert oder bewusst eine Neugestaltung wählt. Wir haben uns für frische Farben entschieden, und die Resonanz der Bewohner ist sehr positiv.

S: Wir haben uns sehr gefreut als im Jahr 2018 der Bauantrag „Nutzungsänderung Kiosk zu Eisbar“ an der Ecke Valentin-Bauer-/Sieglindestraße bei uns landete. Zahlreiche Beschwerden waren zuvor bei uns eingegangen von Bürger*innen, die sich am „alkoholisierten Klientel, welches außen vor dem ehemaligen Kiosk stand“, störten.



→ oben: Früherer Kiosk / unten: Eisbar heute



→ Freibereich Valentin-Bauer-Siedlung

KS: Ja, dem beauftragten Architekten ist es gelungen, den Gebäudecharakter zu erhalten und dennoch den Ansprüchen der modernen Eisbar zu entsprechen. Der Mieter „Eismanufaktur Vittoria“, ein Familienunternehmen, das im ganzen Rhein-Neckar-Kreis aktiv ist, ist auf uns zugekommen und hat sich aktiv an der Sanierung des Gebäudes beteiligt.

S: Wie sehen Sie die Möglichkeit, in der Valentin-Bauer-Siedlung weitere die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen unterzubringen, wie beispielsweise ein Ärztehaus, so wie das in der Pflingstweide?

SM: Mal abgesehen davon, dass es kein geeignetes Baugrundstück im Gebiet gibt, um ein solches Vorhaben zu realisieren, müsste die Initiative von mehreren Ärzten mit unterschiedlichen Fachdisziplinen ausgehen. Die GAG hat zwar das Ärztehaus in der Pflingstweide gebaut, allerdings deswegen, weil einige Ärzte Ersatz für ihre Praxen suchten, die zuvor in den inzwischen abgebrochenen Hochhäusern untergebracht waren. Die Initiative muss also von den potenziellen Nutzern ausgehen, und der Bedarf muss objektiv gegeben sein.

S: Zum Freibereich: Hier wurden die Mülltonnen eingefriedet. Ist vorgesehen, diese Einfriedungen noch zu begrünen, und ist sonst noch etwas geplant zur Aufwertung des gesamten Freibereichs beispielsweise unter Beteiligung der Mieter?

KS: Mit der Begrünung von Mülltonneneinfriedungen machen wir grundsätzlich in der Bewirtschaftung keine guten Erfahrungen. Zum einen unterstützt diese Begrünung die Ansiedlung von Schädlingen, wie bei-

spielsweise Ratten. Zum anderen beeinträchtigt sie das Sicherheitsgefühl der Mieter.

Die vorhandenen Garagen sind für heutige Pkw zu klein. Wir planen eventuell, die Garagen abzubauen und neue zeitgemäße Garagen zu bauen, deren Dächer dann auch extensiv begrünt werden. Allerdings nur, wenn wir einen konkreten Bedarf nach Garagen verzeichnen. Begrünte Carports kommen eher nicht infrage, da Garagen besser angenommen werden. Zudem wird dann auch über die Umgestaltung der Spielplätze entschieden.

S: Gibt es noch Planungsideen kurz- oder langfristig, welche sich aus der studentischen Masterjahresarbeit der Hochschule Mainz (Masterstudiengang Architektur) aus dem Jahr 2017 über die Valentin-Bauer-Siedlung ergeben? Da waren ja der Kreativität der Student*innen wenig Grenzen gesetzt: Die Vorschläge bewegten sich von neuen Fassaden, Aufstockung, Rückbau, Grundrissänderungen; ergänzenden Neubauten, Integration neuer Nutzungen bis zur Gestaltung des Wohnumfelds.

SM: Die Hochschule Mainz sucht sich für die jeweiligen Masterjahresarbeiten spannende Wohnsiedlungen, die das Potenzial für eine Untersuchung bieten. Die GAG unterstützt hier immer wieder gerne und bietet eine Plattform für wissenschaftliches Arbeiten, wie wir das beispielsweise bei der Sommerakademie Architektur oder bereits bei der Fontane/Stiftersiedlung getan haben. Absicht der GAG ist es aber nicht, die Ergebnisse aus den studentischen Arbeiten umzusetzen.

S: Vielen Dank für das Gespräch.

Die Sanierung West schwenkt auf die Zielgerade: Was wurde bisher erreicht und was ist noch geplant?

Die Sanierung West startete im April 2001 und soll voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen werden. Sie befindet sich also auf der Zielgeraden.

EIN GRUNDLEGENDER ANSATZ DER STADTERNEUERUNG IST **DIE INNENENTWICKLUNG IM SINNE VON MODERNISIERUNG UND ERHALT DES BESTEHENDEN STADTGEBIETS WEST MIT SEINEM UNVERWECHSELBAREN CHARME.**

Wichtige Ziele der Innenentwicklung, die in West umgesetzt werden, sind:

- Blockrandschließungen (Bauverpflichtungen im Zuge der Genehmigung der Kaufverträge)
- Dachgeschossausbauten
- Modernisierungen von Wohnungen (Modernisierungsaufgaben im Zuge der Genehmigung der Kaufverträge)
- Ordnungsmaßnahmen wie beispielsweise Gebäudeabbrüche oder Hofentsiegelungen entweder als Voraussetzung für die bessere Bebaubarkeit von derzeit minder genutzten (zu wenig bebauten) Grundstücken oder aber um Freiflächen auf zu stark bebauten versiegelten Grundstücken zu schaffen.

Was wurde bisher im Sanierungsgebiet erreicht?

Schaffung von Wohnungen durch Modernisierung und Neubau:

45 Prozent der Wohngebäude wurden ganz oder anteilig (einzelne Wohnungen) modernisiert. In diesen Gebäuden befinden sich rund 500 (!) modernisierte Wohnungen. Seit Sanierungsbeginn wurden vier Neubauten errichtet, fünf weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 95 Neubauwohnungen sind konkret geplant.

Ordnungsmaßnahmen:

17 Ordnungsmaßnahmen wurden durchgeführt, drei weitere sind konkret geplant.

Umwandlungen von Kneipen in Wohnungen:

Die Stadterneuerung hat erreicht, dass drei ehemalige Kneipen mit Spielautomaten in der Valentin-Bauer- und Margarethenstraße aufgegeben wurden und dafür Wohnungen entstanden.

Familienwohnungen statt Einzelzimmervermietung an Monteure

Bei drei Gebäuden in der Valentin-Bauer-, Frankenthaler und Alberichstraße wurde erreicht, dass die an Einzelpersonen und Monteure vermieteten Zimmer wieder in Familienwohnungen umgebaut wurden. Die in den konkreten Fällen mit der Einzelzimmervermietung einhergehenden Probleme wie fehlender Brandschutz, Ruhestörungen, Stellplatzprobleme und hohe Bewohnerfluktuation sind damit auch beseitigt.

Blockrandschließungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände

Durch Bauverpflichtungen im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Kaufverträgen wurde erreicht, dass Baulücken sowie mindergenutzte, oft von Gebrauchtwagenhändlern genutzte Grundstücke bebaut und Blockränder geschlossen wurden. Damit wurde und wird zukünftig noch dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Grünplanung und Wohnumfeldgestaltung

Die Erhöhung der Lebensqualität zur Verbesserung des Stadtklimas ist in dem Artikel „Mehr Grün für West“ näher beschrieben.

Gebrauchtwagenhändler in der Frankenthaler Straße

Die Stadterneuerung hat bisher erreicht, dass in drei Fällen in der Frankenthaler Straße die Nutzung von Grundstücken und Vorgärten durch Autohändler aufgegeben werden musste. Stattdessen werden jetzt dort Vorgärten gestaltet und Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Aufwertung des Stadtbilds und Schaffung neuer Ansichten

Durch die oben genannten Maßnahmen hat sich seit Sanierungsbeginn das Stadtbild teilweise verändert. Altes blüht neu auf und tolle neue Ansichten sind entstanden oder werden bald entstehen. Da der **optische** Eindruck oft mehr sagt als 1000 Worte, haben wir diesem Thema ein eigenes Kapitel, nämlich „**Tatort Stadterneuerung**“ gewidmet, in dem die Vorher-Nachher-Ansichten weitgehend unkommentiert gezeigt werden.

Was ist noch geplant im Sanierungsgebiet West?

In den voraussichtlich letzten zweieinhalb Jahren des Sanierungsgebiets West ist vorgesehen, Projekte aller vorgenannten Themenbereiche (Modernisierungsmaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Neubauprojekte...) weiter umzusetzen. Einige dieser Projekte sind in diesem Heft beschrieben, etliche weitere sind in Arbeit.

Willkommen sind auch weiterhin Modernisierungsprojekte, denn nach wie vor gibt es Fördermöglichkeiten für die Modernisierung mit erhöhtem Steuervorteil oder sogar zusätzlich mit direkter Förderung: Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung können Rechnungen im Zuge der **zuvor** abgeschlossenen Modernisierungsverträge anerkannt werden.

Deshalb: Sprechen Sie uns an, kommen Sie auf uns zu, wir beraten Sie gern!

Auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag im Zuge einer freiwilligen Ablösevereinbarung vor Aufhebung der Satzung abzulösen, bieten wir nach wie vor an. Auch hier beraten wir Sie gern.



Informieren! Planen! Modernisieren!

Ihr Haus oder Ihre Wohnung liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet und Sie denken über eine Modernisierung nach? Dann sollten Sie auf uns, die Abteilung Stadterneuerung zukommen, denn wir beraten und informieren zu Fördermöglichkeiten und was möglich, aber auch was nicht möglich ist. So können Sie Ausgaben reduzieren und unnötige Kosten sparen!

Lassen Sie sich rechtzeitig – also bevor Sie Aufträge erteilen oder Material und Werkzeug kaufen – von uns beraten: Beratung, Tipps und Hilfestellung bei Modernisierungsplanung, Förderanträgen, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten oder anderen Problemen gibt es bei der Stadterneuerung kostenlos. Für jede einzelne Sanierungsmaßnahme wird eine individuell ausgehandelte Modernisierungsplanung mit direkter und/oder indirekter Förderung erarbeitet. Und bei Fassaden- oder Farbgestaltung sollten Sie sich unbedingt bei uns und bei der Stadtplanung/Stadtbildpflege beraten lassen.

Gerne vereinbaren wir Termine mit Ihnen. Diese können – je nach Ihrer Mobilität und Ihrem Zeitbudget – entweder vor Ort an Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung oder aber im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 18 (auch außerhalb der normalen Sprechzeiten des Bürgertreffs) und natürlich auch bei uns in der Walzmühle am Rheinufer stattfinden.

Umgekehrt sind wir auch sehr interessiert an Ihrer Meinung zu unserer Sanierungsplanung oder sonstigen unser Fachgebiet betreffenden Umständen und Ereignissen vor Ort. Unsere Veröffentlichungen (wie beispielsweise die Rahmenplanfortschreibungen, Sanierungssatzung, Sanierungsbroschüren 1 bis 3 und die Studie zum barrierefreien Bauen) finden Sie unter folgendem Link: <https://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west>
Die Dokumente finden Sie dort unter „Downloads“.

Ansprechpartnerin: Ursula Trost

Postanschrift: Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Abteilung 4-162 Stadterneuerung
Rheinuferstraße 9 (Walzmühlgebäude)
67061 Ludwigshafen

Zu finden: Walzmühle im 1. Obergeschoss
(Zugang über Parkdeck 1
oder von der Rheinuferstraße 9 aus)

Telefon: 0621/504-2926
Fax: 0621/504-3795
E-Mail: ursula.trost@ludwigshafen.de

Öffnungszeiten: montags bis donnerstags
9 Uhr bis 12 Uhr und
nach Vereinbarung

Im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 18
sind wir nur nach Vereinbarung!

