



## Sanierung West

Auf dem besten Weg zu  
nachhaltig guter Wohnqualität



# Ludwigshafen

## Stadt am Rhein

### Impressum:

Informationen zum Sanierungsgebiet West  
Ausgabe 3; 2014

April 2014

Herausgeberin: Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

Redaktion v.i.S.d.P.: Ursula Trost  
Abteilung Stadterneuerung

Fotos: Abteilung Stadterneuerung  
Joachim Werkmeister  
Bereich Öffentlichkeitsarbeit

Graphik: Harald Kasperek  
Bereich Öffentlichkeitsarbeit

Die Informationen zum Sanierungsgebiet West werden kostenlos  
verteilt an die Hauseigentümer des Sanierungsgebiets.

Auflage: 500

Druck: Druckerei Wiedmann



## Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer,

die Wohnung und das Wohnumfeld bestimmen in zentraler Weise das Wohlergehen der Menschen. Aus diesem Grund unterstützt die Stadtsanierung West seit vielen Jahren Eigentümerinnen und Eigentümer bei schwierigen Fragen rund um die Modernisierung von Wohnungen und Häusern in ihrem Stadtteil. In dieser Broschüre möchten wir Ihnen zeigen, wie es gelungen ist, viele private Investoren zu motivieren, in ihr Eigentum nachhaltig zu investieren.

Die Bewahrung der wesentlichen Eigenschaften der Gebäude bei der Modernisierung in Verbindung mit einer deutlichen Verbesserung der Energiebilanz ist ein wichtiges Ziel der Stadtsanierung. Dafür muss zunächst eine Bestandsaufnahme des Gebäudes durchgeführt werden. Oftmals müssen das Dach, die Fassade und auch die Kellerdecke energetisch saniert und gleichzeitig stadtgestalterische Anforderungen berücksichtigt werden. Neue Methoden der Energiegewinnung, wie z. B. eine Solaranlage, können eine sinnvolle Ergänzung der Sanierung sein.

Unterstützung bei der Modernisierung erfahren die Hauseigentümer aber nicht nur durch die Beratung vor Ort, sondern auch ganz konkret durch die Möglichkeit von öffentlichen Fördermitteln. Durch diese öffentlichen Fördermittel sind zahlreiche Modernisierungsprojekte überhaupt erst möglich geworden, da viele private Investitionen durch die Fördergelder eine hervorragende Unterstützung erhielten.

Die Wohnqualität wird neben den gelungenen privaten Hausmodernisierungen aber auch durch Maßnahmen zur Verbesserung des direkten Wohnumfeldes maßgeblich verbessert. Auch in Zukunft sollen Plätze neu gestaltet und Begegnungsstätten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden.

Das Sanierungsgebiet ist das zweitgrößte Sanierungsgebiet der Stadt. In den vergangenen Jahren wurde der Stadtteil in großen Schritten für die Zukunft fit gemacht. Ich bin mir sicher, dass auch in den nächsten Jahren die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Hauseigentümern weiter so erfolgreich sein wird und wünsche daher allen Beteiligten für die kommenden Aufgaben alles Gute.

*Eva Lohse*

Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeisterin



## Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer,

mit dieser dritten Sanierungsbroschüre stellen wir Ihnen einige der in den letzten fünf Jahren realisierten Projekte im Sanierungsgebiet West vor. Im Kapitel über Modernisierung, Förderung, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und Sanierungsrecht auf Seite 30 informieren wir Sie über relevante Neuerungen des Baugesetzbuchs. Dort wurden in den Novellen 2011/2013 die Erfordernisse einer klimagerechten Stadtentwicklung insbesondere Städtebaurecht (betrifft städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) aufgenommen. Gesprochen wird dort vom „Leitbild der kompakten Stadt“. Damit ist gemeint: „Eine Stadt der kurzen Wege zur Begrenzung des Primärenergie- und Flächenverbrauchs“.

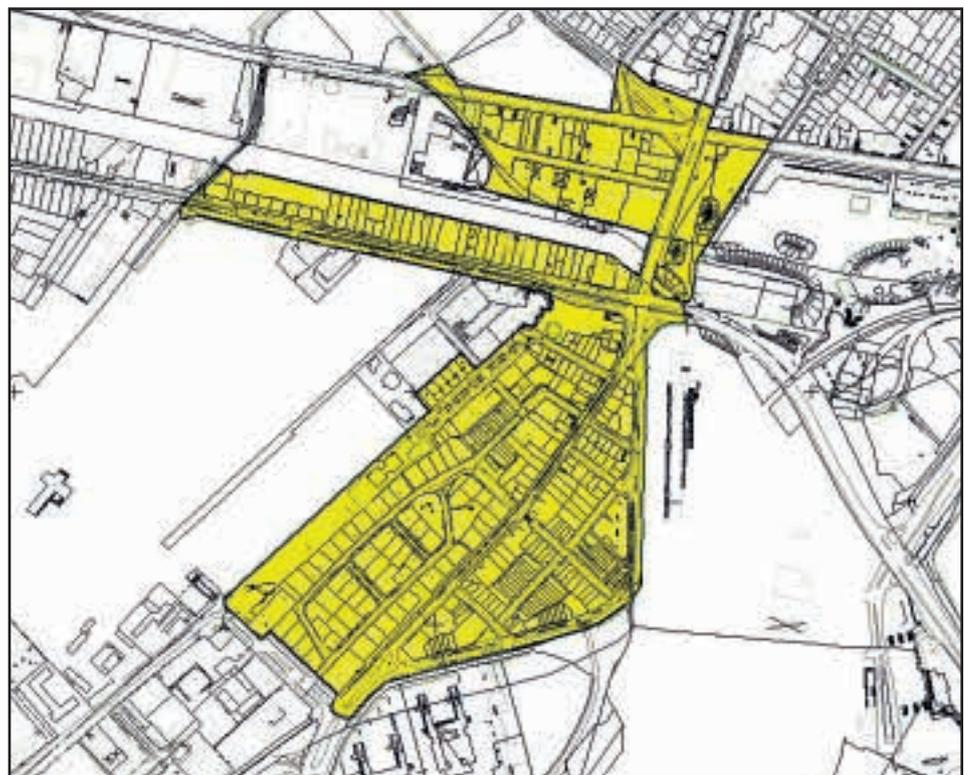
Bilanz gezogen über Erreichtes und noch Geplantes seit Beginn der Sanierung im Jahr 2001 haben wir im Zuge der Rahmenplanfortschreibungen, die im Jahr 2010 für den nördlichen Teil und im Jahr 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebiets erstellt worden sind.

So konnte durch die Modernisierung von inzwischen rund 70 Gebäuden mit ihren insgesamt 250 Wohnungen der Anteil der gut ausgestatteten Woh-

nungen seit Beginn der Sanierung um 15 Prozentpunkte auf 80 Prozent gesteigert werden. Somit lag das Sanierungsgebiet West im Jahr 2013 nur noch geringfügig unter dem städtischen Durchschnitt (83 Prozent). Durch 15 Ordnungsmaßnahmen, wie beispielsweise Abbrüche von Gebäuden und Hofentsiegelungsmaßnahmen, wurde zur Verbesserung des Stadtklimas beigetragen. Alle diese öffentlichen Investitionen in private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen haben Privatinvestitionen im Verhältnis 1:10 ausgelöst.

Jetzt geht es in die Endrunde: Im Laufe der nächsten drei Jahre bis zum Abschluss der Sanierung sind neben privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen auch öffentliche Maßnahmen geplant: Anvisiert sind Umgestaltungen im Straßenraum und von öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen, Umgestaltungen von Geh- und Radwegen. Auch die im Rahmen der Sanierung erworbenen und inzwischen freigeräumten Grundstücke in der Amalienstraße sollen wieder einer privaten Nutzung zugeführt werden, indem sie teilweise bebaut, teilweise aber auch aus stadökologischen Gründen bewusst von Bebauung freigehalten werden.

Sanierungsgebiet West



Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer möchten wir motivieren, auch Ihre privaten Garagen- und Rückgebäudedächer extensiv zu begrünen und somit einen kleinen Beitrag zum Stadteilklima zu leisten. Wie uns vielfach von Eigentümern und Mietern berichtet worden ist, macht zudem der Ausblick auf begrünte Dächer einfach bessere Laune. Schauen Sie sich hierzu auch die Fotos an in unserem Beitrag auf Seite 20.

Unter dem Aspekt der „Stadt der kurzen Wege“ sind eine gesunde Nutzungsmischung und mehr Diversifizierung bei der Geschäftsstruktur zu sehen. Durch die Rahmenplanfortschreibung kann die weitere Ansiedlung von Nutzungen, die den Sanierungszielen nicht entsprechen, verhindert werden. Nicht erwünschte Nutzungen sind beispielsweise die Gebrauchtwagenhändler und Autoreparaturwerkstätten in der östlichen Frankenthaler Straße und gastronomische Einrichtungen mit Geldspielautomaten in der Valentin-Bauer-Straße. Dort suchen wir daher für die leer stehenden Ladengeschäfte gemeinsam mit Ihnen als Hauseigentümer attraktive Nutzungen, was bei den oft geringen Ladenflächen kein leichtes Unterfangen ist. Es müssen solche Nutzungen angesiedelt werden, die für das Wohngebiet impulsgebend sind. Dies könnten Einrichtungen wie beispielsweise Arztpraxen, Poststelle, Reinigung, Friseur, Drogeriemarkt oder auch Läden zur Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs sein. Zudem bemühen wir uns, für den Pennymarkt in der Frankenthaler Straße, der sich mit Erweiterungsabsichten trägt, einen neuen Standort im Sanierungsgebiet zu finden. Denn Sie als Bewohnerinnen und Bewohner sollen auch in Zukunft diese fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel behalten.

Bedanken möchten wir uns bei allen Bürgerinnen und Bürgern, die am Zustandekommen dieser Broschüre mitgewirkt haben. Sie soll Sie informieren, motivieren und Ihnen einfach Freude bei der Lektüre bereiten.



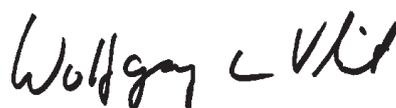
Klaus Dillinger  
Beigeordneter für Bau, Umwelt und Verkehr,  
WBL



## Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer,

gerade in meiner Eigenschaft als Sozialdezernent der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist es mir sehr bewusst, wie wichtig eine angenehme Wohnumgebung für das soziale Miteinander von Menschen ist. Die Stadt Ludwigshafen hat dabei in den letzten Jahren einige Anstrengungen unternommen, das Wohnumfeld wie auch die soziale Situation in West zu verbessern. So startete im Jahr 1997 das „Programm West“. Seit 2001 wird dieses durch das Programm „Soziale Stadt“ weitergeführt. Einen wichtigen Baustein dieses Programms bildet das Quartiersmanagement, angesiedelt im Bürgertreff West, das durch die Initiierung und Durchführung von sozialen Projekten in Kooperation mit Vereinen, Institutionen und Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern von West, angetreten ist, das Quartier für Sie wieder attraktiv und lebenswert zu machen. Ganz im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung vereint das Mittelgebende Programm „Soziale Stadt“ finanziellen und ehrenamtlichen Einsatz um positive Veränderungen im Quartier zu erreichen.

Für Ihr Engagement möchte ich mich herzlich bedanken.



Mit freundlichen Grüßen  
Wolfgang van Vliet  
Bürgermeister



## Wie sich das Aschenputtel Walkürenstraße 4 zu einem Schmuckstück entwickelt hat

### Modernisierungsmaßnahme Walkürenstraße 4

Bis zum Jahr 2009 war das Eckgebäude Walkürenstraße 4 in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand. Das laut Rahmenplan stadtgestalterisch wertvolle im Jahr 1909 erbaute Haus bot einen tristen Anblick: Abblätternder Putz, nicht mehr begehbare Balkone, veraltete Heizung, Grundrisse die nicht dem heutigen Stand entsprechen, viele einfachverglaste Fenster, fehlende Dämmung, feuchter Keller ...um nur einige Beispiele zu nennen.



Walkürenstraße 4 vor der Modernisierung

Ab dem Jahr 2010 ging es dann stetig aufwärts mit dem Gebäude.

Zu verdanken war dies der neuen Eigentümerin, Ingrid Hay. Sie ist gelernte Grundstückskauffrau, die Immobilienwirtschaft und Betriebswirtschaft studiert hat, und die sich derzeit zur Mediatorin ausbilden lässt.



Ingrid Hay



Walkürenstraße 4 nach der Modernisierung

#### Stadterneuerung:

Frau Hay, wir haben Sie während der Zeit der Modernisierung Ihres Hauses auch bei Eiseskälte von früh bis spät ja fast nur noch auf der Baustelle erreichen können. Was hat Sie bewogen, sich in diesem Maße selbst zu betätigen?

#### Ingrid Hay:

Nach meiner umfangreichen theoretischen Ausbildung wollte ich Praxiserfahrung sammeln. Ich habe selbst mitgebaut, weil ich wis-

sen wollte, was sich praktisch hinter den einzelnen Schritten der Hausmodernisierung verbirgt, auch um bei eventuellen künftigen Projekten den Modernisierungsaufwand und die Kosten realistisch beurteilen zu können.

#### Stadterneuerung:

Da haben Sie sicherlich sehr viel gelernt, auch aus Abläufen, die vielleicht nicht so gut geklappt haben?

#### Ingrid Hay:

Ja, ich habe sehr viele Erfahrungen gemacht. Gleich zu Beginn musste ich 21 Kubikmeter Müll aus dem Dachgeschoss entsorgen. Dass jemand beim Verkauf ein Gebäude in solchem Zustand übergibt, war eine neue Erfahrung für mich. Dennoch: Ich würde trotz einiger Schwierigkeiten mit meiner heutigen Erfahrung wieder ein Haus in West modernisieren, wenn sich die Möglichkeit ergibt. Was ich jedoch nicht verstehen kann ist, warum der Stadtteil ein derartiges Imageproblem hat. Denn ich finde: Die Verkehrsanbindung ist super, Ärzte, Bank, Apotheke, Grünflächen, Spielplätze, Schulen – alles ist da. Der vermeintlich schlechte Ruf wird dem Stadtteil nicht gerecht. Vielleicht sollte der noch etwas aufpoliert werden.

#### Stadterneuerung:

Wir arbeiten daran, und Sie haben durch die

gelungene Modernisierung einen erheblichen Beitrag dazu geleistet. Welche Probleme gab es während der Planungs- und Sanierungsphase?

#### Ingrid Hay:

Wenn es Probleme gab, dann habe ich daraus gelernt. Ich war ja anfangs so enttäuscht, dass ich nach der Brandgiebelöffnung in der Gudrunstraße keine größeren Balkone anbringen durfte. Inzwischen habe ich festgestellt, dass die nun genehmigte Größe völlig ausreicht. Auch hatte ich viel Aufwand wegen der Farbgestaltung und vor allem wegen der Sanierung der Sandsteinelemente gehabt.

#### Stadterneuerung:

Aber das Ergebnis kann sich absolut sehen lassen: Es ist ein Schmuckstück entstanden dank Ihrer Auswahl hochwertiger Materialien und der geschmackvollen Farbgestaltung sowohl im Inneren des Gebäudes als auch von außen. Was fehlt noch am Gebäude? Sind Sie mit dem Ergebnis der Modernisierung zufrieden?

#### Ingrid Hay:

Die Garagentore in der Gudrunstraße werden noch erneuert, und mit dem Garagendach bin ich auch noch nicht zufrieden. Leider haben auch die Tauben, die offensichtlich von jemandem gefüttert werden, noch nicht ganz



Brandgiebel Walkürenstraße 4 vor der Modernisierung



Ansicht des Hauses nach Balkonanbau

das Weite gesucht. Insgesamt bin ich mit der Modernisierung zufrieden: Allein die Tatsache, dass ich nach anfänglichen Schwierigkeiten inzwischen doch sehr gute Mieter gefunden habe, spricht für die Sanierung des Hauses aber auch für den Stadtteil.

**Durch die Modernisierung konnte eine Energieeinsparung von 55 Prozent erreicht werden. Denn alle energetischen Maßnahmen wurden gemäß aktueller Energieeinsparverordnung durchgeführt. Die Modernisierung umfasste folgende Maßnahmen:**

- Dachflächen, Rückfassaden und Kellerdecke sind gedämmt worden. Auf den Straßenfassaden ist kein Vollwärmeschutz, sondern aus stadtgestalterischen Gründen Dämmputz angebracht worden, der in Abstimmung mit der Stadterneuerung mit mineralischer Farbe gestrichen wurde
- Fenster, Türen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind erneuert worden
- Eine neue zentrale Heizungsanlage wurde eingebaut
- Es ist gelungen, die Sandsteinelemente an der Fassade (Sockel, Fensterleibungen Balkon) zu erhalten
- Die alten Balkone zum Blockinnenbereich sind ersatzlos abgebrochen worden. Stattdessen ist die Brandwand Richtung Nordosten geöffnet und große Balkone angebaut worden
- Die Grundrisse der drei Wohnungen sind neu geordnet worden, so dass nun alle Zimmer vom Flur aus erschlossen werden. In der Erdgeschosswohnung wurde zudem die Möglichkeit einer barrierefreien Erschließung geschaffen

## Ordnungsmaßnahme und Neubau Freiastraße 3

### Wie ein langjähriger städtebaulicher Missstand beseitigt werden konnte

Als das Grundstück Freiastraße 3 im Jahr 2011 verkauft worden ist, befand sich auf dem rückwärtigen Teil ein Gebäude einfachster Bauart. Es war nicht unterkellert und nur durch einen Gaseinzelofen beheizt.



Ehemaliges Gebäude auf dem Grundstück Freiastraße 3

Diese nicht mehr zeitgemäßen Zustände galt es zu beseitigen, zumal die Situation auch städtebaulich unbefriedigend war. Der Sanierungsrahmenplan sah vor, das Gebäude abzurechen und stattdessen vorne an der Freiastraße einen Neubau als Blockrandabschluss zu errichten. Stadtgestalterisches Ziel war es, dass sich das neue Gebäude an den Charakter der vorhandenen Reihenhausbauung in der Freiastraße und Sieglindenstraße anpassen sollte.

Im Frühjahr 2011 fand ein erster Termin der Stadterneuerung mit dem Käufer Xhavit Blakaj statt. Er war mit allen Anforderungen der Stadt einverstanden und erklärte, dass er schnellstmöglich eine Planung vorlegen werde und dann auch mit der Baumaßnahme beginnen wolle. Denn seine bisherige Wohnung sei langsam zu eng für die Familie, da Familienzuwachs erwartet werde.

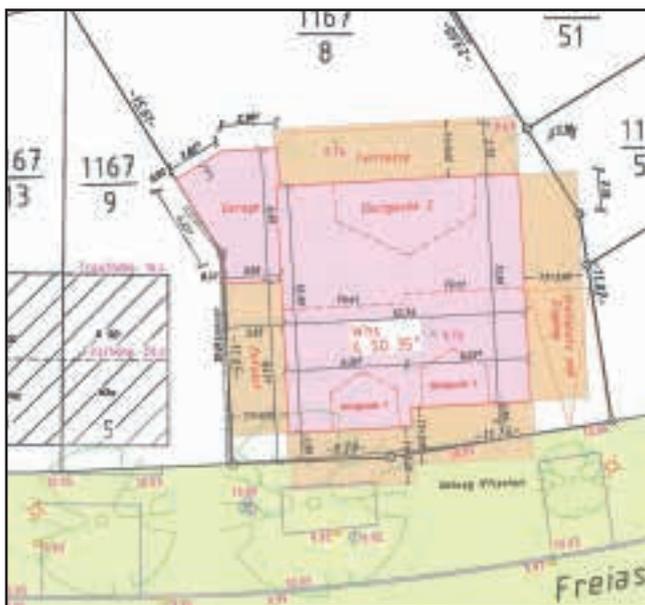
In den folgenden Wochen haben dann zahlreiche Gespräche mit Herrn Blakaj und seinem Architekten, mit der Stadtplanung, der Bauauf-



Städtebauliche Situation Freiastraße 3 im Jahr 2010



Städtebauliche Situation Freiastraße 3 im Jahr 2012



Neubauplanung Freiastraße 3

sicht und der Stadterneuerung stattgefunden. So legte die Stadtplanung Wert darauf, dass der Doppelhauscharakter gewahrt blieb und das geplante Gebäude nicht zu hoch wurde. Vor allem musste es eine straßenseitige Raumkante bilden, so dass der rückwärtige Hofbereich als Grünfläche gestaltet werden konnte.

Xhavit Blakaj hat mit der Stadterneuerung einen so genannten „Durchführungsvertrag“ abgeschlossen. Dieser sieht vor, dass ihm die Abbruchkosten des rückwärtigen Gebäudebestands erstattet werden und er sich im Gegenzug verpflichtet, danach umgehend mit dem Neubau entsprechend der abgestimmten Planung zu beginnen. Für die Mieterin des Abbruchhauses konnte bald eine neue Wohnung

Neubau Freiastraße 3





Familie Blakaj

gefunden werden, so dass dem Abbruch und Neubau nichts mehr im Wege stand.

Einige Bewohner der Gudrunstraße waren anfangs kritisch wegen des doch recht imposanten Neubaus. Inzwischen sind sie aber froh, denn das Gebäude stellt einen gewissen Lärmschutz gegenüber der Hochstraße dar.

Die Stadterneuerung hat Familie Blakaj besucht, zu der inzwischen neben den Eltern und den drei größeren Töchtern auch die zweijährigen Zwillinge Ermal und Yllzon gehören.

#### Stadterneuerung:

Herr Blakaj, wie haben Sie sich inzwischen eingelebt?

#### Xhavit Blakaj:

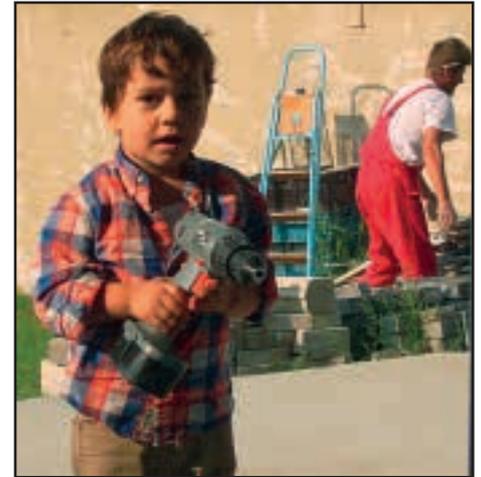
Wir sind im April 2013 eingezogen und fühlen uns sehr wohl hier, obwohl noch nicht alles fertig ist. Wie Sie sehen, fehlen noch die Terrassentreppe und das Balkongeländer hinterm Haus. Die Bepflanzung des Vorgartens und Baumpflanzungen im Garten stehen noch aus. Auch einige Kleinigkeiten wie zum Beispiel die endgültige Pflasterung des Kellerbodens folgen nach und nach. Aber wie Sie sehen können: Hier wird ständig gearbeitet...

#### Stadterneuerung:

Gab es Probleme während der Planungs- und Bauphase?

#### Xhavit Blakaj:

Als die Planung schon fast fertig war, musste sie nochmals leicht geändert werden. Schuld war ein großer Straßenbaum in der Freistraße, der recht nah an der geplanten Hausfassade steht. Dieser hat Bestandsschutz



Handwerker bei der Arbeit

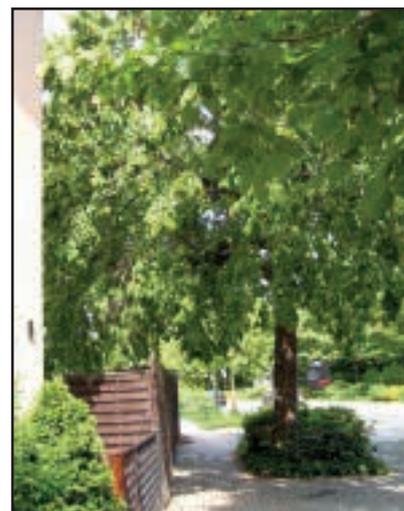
nach dem Landesstraßengesetz und darf nicht verpflanzt werden, sondern kann lediglich zu den erlaubten Jahreszeiten in Abstimmung mit dem Bereich Grünflächen zurechtgeschnitten werden, damit er die Fassade nicht touchiert. Ein kleinerer Straßenbaum stand direkt vor einem der geplanten Stellplätze, so dass der Stellplatz auf die andere Hausseite verlagert werden musste.

#### Stadterneuerung:

Würden Sie es nochmal machen, wenn Sie die Wahl hätten?

#### Xhavit Blakaj:

Doch auf jeden Fall. Ich habe in dieser Zeit viel gelernt übers Bauen und konnte viele Ideen verwirklichen. Besonders stolz sind wir auf unseren „Wäschekanal“: Wenn wir in den Bädern vom Obergeschoss und Erdgeschoss die Dreckwäsche in den Kanal werfen, landet sie im Wäschekorb im Keller neben der Waschmaschine.



Diese Baumhasel (Corylus Corluna) sorgte für einige Diskussionen

## Hier konnte eine Reduzierung des Energiebedarfs um 50 Prozent erreicht werden

### Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahme Alberichstraße 14

Ahmet Ay ist im Jahr 2010 mit seiner Familie vom Hemshof in die Alberichstraße 14 gezogen, nachdem er zuvor das 1935 erbaute Dreifamilienhaus modernisiert hat. Im Anschluss daran ist der rückwärtige Hofbereich zugunsten einer Gartengestaltung entsiegelt worden.



Ahmet Ay

#### Stadterneuerung:

Herr Ay, fühlen Sie sich wohl in ihrem modernisierten Haus und im Stadtteil West?

#### Ahmet Ay:

In unserem Haus fühlen wir uns sehr wohl. Wir hatten allerdings gehofft, dass die Alberichstraße an die Fernwärme angeschlossen wird. Wir haben diesbezüglich frühzeitig bei den TWL angefragt, wo man uns mitteilte, dass die Möglichkeit besteht und dass dies innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre seitens der TWL geprüft werden wird. Nachdem wir die veralteten Gaseinzelöfen entfernt hatten, haben wir die neue Heizungsanlage extra so ausgerichtet, dass sie später einmal auf Fernwärme umgestellt werden kann. Dann aber kam, ohne nochmalige Rücksprache mit uns, seitens der TWL die Auskunft, dass wir mit der Alberichstraße nun doch nicht angeschlossen werden, während die unmittelbar nördlich von uns gelegenen Wohnblocks der Waltraudenstraße in der Planung der TWL vorgesehen sind. Die Alberichstraße wird einfach nicht berücksichtigt, obwohl ich von sieben Hauseigentümern weiss, dass sie ebenso wie wir gerne an die Fernwärme angeschlossen worden wären.



Alberichstraße 14 vor der Modernisierung



Alberichstraße 14 nach der Modernisierung

#### Stadterneuerung:

Welche Erfahrungen haben Sie in der Zeit der Modernisierungsplanung und Durchführung gemacht?

### Ahmet Ay:

Es war nicht einfach, Handwerkerfirmen zu finden, die Vergleichsangebote für die Maßnahmen abgegeben haben. Dies gilt sowohl für die Hausmodernisierung als auch für die Ordnungsmaßnahme im Hof, die wir zusammen mit der Stadt Ludwigshafen danach noch durchgeführt haben. Letztendlich war für uns fast alles teurer als geplant. Momentan fühlen wir uns auch in unserem Wohnumfeld nicht mehr so wohl wie zu Beginn. Wir sind hierher gezogen, weil der Kleinkinderspielplatz nebenan liegt. Außerdem ist West ein Stadtteil mit guter Verkehrsanbindung. Dennoch war unser direktes Wohnumfeld relativ ruhig. Aber damit ist es leider seit einiger Zeit vorbei. Denn auf dem Kleinkinderspielplatz auf dem benachbarten Rudolf-Hoffmann-Platz haben sich Jugendliche etabliert, die dort sowohl tagsüber als auch bis spät in die Nacht randalieren, Alkohol trinken und uns als Hauseigentümer anpöbeln und in unserer Nachtruhe stören. Auch die Kleinkinder, für die der Platz eigentlich konzipiert wurde, sind verdrängt worden.

### Stadterneuerung:

Wie Sie berichteten, haben Sie diese Problematik weitergeleitet, so dass sich bestimmt bald eine Lösung finden wird. Haben Sie denn noch konkrete Wünsche an die Stadterneuerung West?

### Ahmet Ay:

Wir würden gerne den Wirtschaftsweg, durch den unser Hof mit den Stellplätzen an die Alberichstraße angeschlossen ist, zum Rudolf-Hoffmann-Platz hin abzäunen. Besteht die Möglichkeit, den Weg zu erwerben?

### Stadterneuerung:

Sie können den städtischen Wirtschaftsweg als Eigentümergemeinschaft nur dann erwerben, wenn alle Eigentümer, deren Stellplätze und Höfe ebenfalls durch den Wirtschaftsweg erschlossen werden, sich zusammenschließen. Sie können ja mal alle Unterschriften der Anlieger sammeln, dann werden wir sehen, was wir tun können.

**Bei der Modernisierung wurden die energetischen Maßnahmen gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung durchgeführt:**

- Dämmung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecke

- Erneuerung der Fenster und der Haustüre und der Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen
- Einbau einer Zentralheizung
- Zusammenlegung der Wohneinheiten im Dachgeschoss und im ersten Obergeschoss

### Die Ordnungsmaßnahme umfasste folgende Maßnahmen:

Ziel war es, den komplett versiegelten Hof zu entsiegeln. Hierzu mussten die drei Garagen abgebrochen und das vorhandene Pflaster entfernt werden. Stattdessen wurde versickerungsfähiges Ökopflaster verlegt und eine kleine Gartenfläche angelegt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks besteht direkt am Zufahrtsweg die Möglichkeit, zwei Pkw auf dem Rasenpflaster abzustellen.



Versiegelter Hof Alberichstraße 14 mit Dreifachgarage vorher



Entsiegelter Hof nach Durchführung der Ordnungsmaßnahme

## Modernisierung Volkerstraße 3

### Die „Miss Marple“ der Pfalz modernisierte ihr Haus im Sanierungsgebiet West

Frau M. Ettisch-Enchelmaier, Eigentümerin der Volkerstraße 3, bezeichnet sich selbst als „Wald- und Wiesendetektivin“. De facto ist die Dirmsteinerin jedoch seit 1972 hauptberuflich als Detektivin tätig. Sie betreibt in Dirmstein eine Detektei und Wirtschaftsauskunftei und ist darin so erfolgreich, dass sie vom ältesten und größten internationalen Detektiv-Verband WAD mit dem Titel „Investigator of the Year“ in 2012 ausgezeichnet worden ist, was so viel bedeutet wie „Weltmeisterin der Detektive“ (Quelle: Wirtschaftsmagazin Pfalz 5/2013, S. 12). Dass sie international so erfolgreich ist, verdankt sie Ihren Sprachkenntnissen und weltweiten langjährigen Kontakten.



Frau M. Ettisch-Enchelmaier hier aufgenommen nach dem Erwerb der Master of Science (IT) in Durham/England

Von Frau Ettisch-Enchelmaiers detektivischer Tätigkeit ahnte die Stadterneuerung während der Zusammenarbeit aufgrund der Modernisierung ihres Hauses Volkerstraße 3 noch nichts. Das Objekt soll hiermit als ein gelungenes Beispiel für die Modernisierung eines typischen Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten aus den 50er Jahren vorgestellt werden. In der näheren Umgebung befinden sich viele weitere Gebäude

ähnlichen Typs, die ebenfalls energetisch aufgewertet werden könnten.

### Was wurde am Haus Volkerstraße 3 gemacht?

Durch Fassadendämmung und Dachdämmung in Verbindung mit einer neuen Dach-eindeckung konnte gemäß Energiegutachten eine Energieersparnis von 50 Prozent erzielt werden. Die Grundrisse mussten nicht geändert werden.



Volkerstraße 3 vor der Modernisierung



Volkerstraße 3 nach der Modernisierung

### Stadterneuerung:

Frau Ettisch-Enchelmaier, wo sehen Sie die Vor- und Nachteile des Sanierungsgebiets West?

### Frau Ettisch-Enchelmaier:

Als Vorteile sehe ich die gute Luft, wohl auch bedingt durch das viele Grün im Stadtteil und die Nähe zum Friedhof. Auch die Umgestaltung der Haupt-Durchfahrtsstraßen Deutsche- und Freiastraße und Valentin-Bauer-Straße zu 30 km-Zonen haben sich positiv ausgewirkt. Nachteilig ist, dass ich trotz der durch die Dämmung des Hauses nachweislich gesunkenen Heizkosten, keine besseren Mieten erzielen konnte. Selbst bei Neuvermietungen war dies nicht möglich. Entsprechend zahlungskräftige Mieter waren in dem Stadtteil einfach nicht zu finden. Ich kann feststellen, dass seit 1995, als ich das Haus gekauft habe, die Mieterstruktur schlechter geworden ist. Allerdings kann ich mir vorstellen, dass ohne Modernisierung die Situation noch schlechter wäre.

### Stadterneuerung:

Welche Probleme gab es während der Planungs- und Durchführungsphase bei der Sanierung?

### Frau Ettisch-Enchelmaier:

Nun, Sie wissen, ich hätte gerne eine Fassadenmalerei am Haus angebracht, ebenso wie bei meinem Haus in Eppstein, aber das wurde mir ja nicht gestattet.

### Stadterneuerung:

Ja, der Entwurf Ihres Architekten wurde diskutiert. Wir haben die Auffassung vertreten, dass er zu wenig Bezug zum Gebäude selbst hat, da er sehr frei gestaltet war. Alternativ haben wir Ihnen einen etwas abstrakteren Vorschlag zukommen lassen. Dieser berücksichtigt die bereits vorhandene Vielfalt im Straßenraum (Bäume, Schilder, Autos) und greift dennoch die von Ihnen gewünschten Farben der vier Elemente „Feuer, Wasser, Erde und Luft“ bei der Farbauswahl auf.

### Frau Ettisch-Enchelmaier:

Ich hatte zusammen mit meinem Architekten über Ihren Vorschlag nachgedacht und mich dann aber doch entschlossen, ihm nicht zu folgen. Statt dessen haben wir dann ein warmes Gelb für die gesamte Fassade gewählt.

### Stadterneuerung:

Es tut uns leid wenn wir Ihnen diesbezüglich nicht weiter entgegen kommen konnten.

### Frau Ettisch-Enchelmaier:

Wie ich Ihnen damals erzählte, habe ich in der Pfalz bereits ein farblich frei gestaltetes Projekt realisieren können. In Eppstein ist ein altes Gebäude entkernt und umgebaut worden. Darin befinden sich sieben barrierefreie Wohnungen, die seit 2013 vermietet sind. Bei der Sanierung konnte ich auf meine Erfahrungen zurückgreifen, die ich bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Objektes in Dirmstein, einer Senioren-Lodge mit zehn Wohnungen, gewonnen habe.



„Pfälzer Lodge“ in Eppstein

Ich wünsche mir für die Zukunft noch viele bunte Häuser.

## Modernisieren für Vermieter lohnt sich, wenn die Voraussetzungen stimmen

### Modernisierung und Ordnungsmaßnahme Valentin-Bauer-Straße 32

Über dieses nicht einfache Thema haben wir mit dem Hauseigentümer der Valentin-Bauer-Straße 32, Karlheinz Glogger, gesprochen. Er kennt sich aus, denn er ist Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins von Ludwigshafen und zudem auch noch Mitglied des Bau- und Grundstücksausschusses und des Stadtrats.

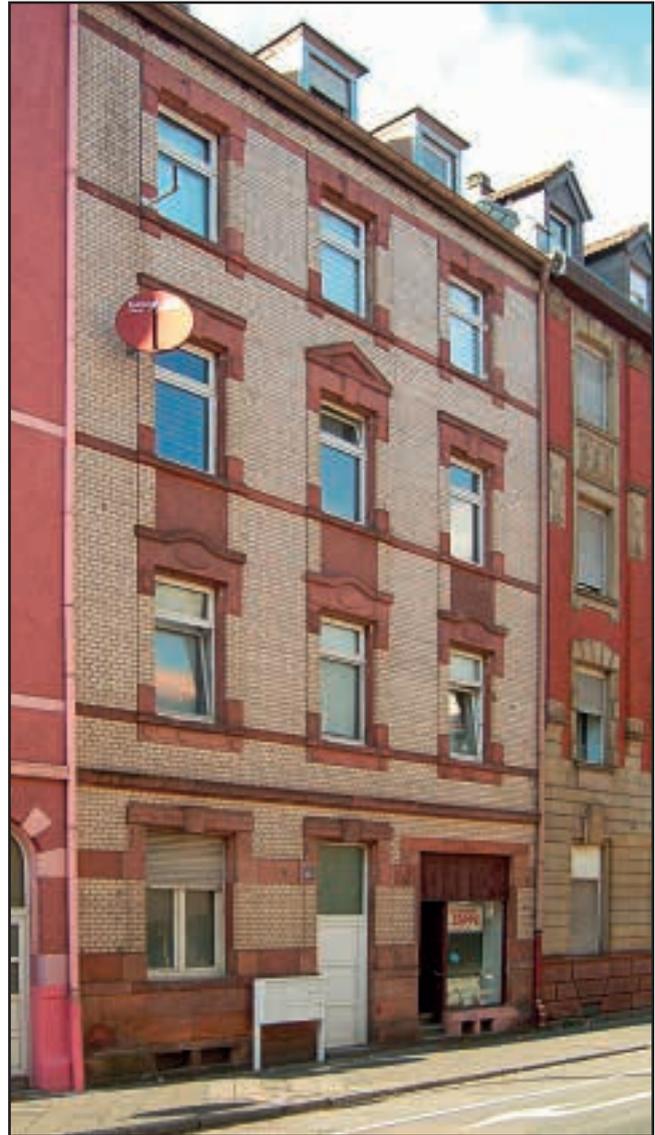


Karlheinz Glogger

Gerade erst hat er seine Erfahrungen mit der Stadterneuerung gemacht. Denn er hat gleich zwei Projekte im Sanierungsgebiet West realisiert: Im Zusammenhang mit der Modernisierung seines Mehrfamilien-Wohnhauses Valentin-Bauer-Straße 32 löste er durch seine Frage, was mit dem angrenzenden Grundstück des ehemaligen Getränkehandels Sieglindenstraße 28 passiert, auch dessen Neuordnung aus.

#### Zur Ordnungsmaßnahme Sieglindenstraße 28

Ursprünglich sah der Sanierungsrahmenplan vor, dass das Grundstück Sieglindenstraße 28 bebaut werden soll. Die Stadterneuerung ist von diesem Vorhaben jedoch abgekommen, da durch einen Neubau der Blockinnenbereich – so auch die Gebäuderückseite von Herrn Gloggers Anwesen Valentin-Bauer-Straße 32 mit den Balkonen – verschattet worden wäre. Es wäre eine bauliche Enge entstanden und dadurch ein Sanierungstatbestand erst geschaf-



Valentin-Bauer-Straße 32



Barackens des ehemaligen Getränkehandels Sieglindenstraße 28

fen worden. Deshalb hat die Stadterneuerung das Grundstück vom früheren Besitzer erworben und es als Gartenland an Herrn Glogger verkauft. Dieser hat im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages die eingeschossigen Gebäude des Getränkehandels abbrechen



Baracken des ehemaligen Getränkehandels  
Sieg Lindenstraße 28



Gestaltungsvorschlag Freifläche Sieg Lindenstraße 28

lassen. Sowohl der frühere Getränkehandel als auch die zurückgelassenen Baracken nach dessen Auszug waren lange Zeit ein Kritikpunkt der Anwohner gewesen.

Nun wird Herr Glogger den Hof dauerhaft von Versiegelung freihalten und als Garten für seine Mieter des sanierten Gebäudes Valentin-Bauer-Straße 32 gestalten, was eine große ökologische Verbesserung bedeutet. Stellplätze für die Mieter dürfen nur auf dem Grundstückstreifen errichtet werden, der direkt an die Sieg Lindenstraße angrenzt.

### Stadterneuerung:

Herr Glogger, berichten Sie uns von Ihren Modernisierungserfahrungen. Was war der Anlass, das Haus zu modernisieren? Hat sich die Investition für Sie gelohnt? Die Berücksichtigung des energetischen Zustands eines Hauses bei der Ermittlung der Vergleichsmiete müsste doch – bei gleicher Wohnlage –

zur Folge haben, dass diejenigen Vermieter im Nachteil sind, die nicht sanieren. Würden Sie es wieder tun?



Sieg Lindenstraße 28 nach der Abbruchmaßnahme  
(Neugestaltung erfolgt noch)

### Karlheinz Glogger:

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse ist es immer schwieriger geworden, die Wohnungen zu vermieten. Die Modernisierung rechnet sich für mich nur, weil ich versucht habe, die energetische Sanierung auf ein Minimum zu reduzieren. Dies war aber auch nur möglich, weil das erstellte Energiegutachten dies zugelassen hat. Hinzu kommt, dass das Haus sich in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand befunden hat und alle erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auch förderfähig waren. Des Weiteren war es von Vorteil, dass die Wohnungen nicht vermietet waren, denn die aufwändige Sanierung wäre im vermieteten Zustand nicht durchführbar gewesen. Ob sich die Investition gelohnt hat, wird die Zukunft zeigen. Jedenfalls hatte ich nach der Modernisierung kein Problem, neue und gute Mieter zu finden. Ich kann Ihre Frage, ob ich die Modernisierung wieder durchführen würde, also eindeutig mit „ja“ beantworten.

Ich hätte die Modernisierung nicht durchgeführt, wenn ich nicht auch ein Potenzial in dem Stadtteil sehen würde. Deshalb habe ich in Kauf genommen, dass sich die energetische Sanierung nicht unbedingt unmittelbar und in vollem Umfang auf den Mietpreis auswirkt und dass trotz Modernisierungsförderung und steuerlicher Erleichterung der Löwenanteil der Investitionskosten doch bei mir als Eigentümer hängen bleibt.



Beispielwohnung Valentin-Bauer-Straße 32 während der Modernisierung



Modernisiertes Bad Valentin-Bauer-Straße 32

### Stadterneuerung:

Herr Glogger, wäre die Mietrechtsreform von 2013, nach der eine Erhöhung der Mietpreise nach Modernisierung möglich ist, nicht ein Anreiz – auch für andere Eigentümer – zu modernisieren? Denn im Sanierungsgebiet West liegt der Anteil der Mietwohnungen bei 90 Prozent (vgl. Gesamtstadt nur 72 Prozent). Der Modernisierungsbedarf vieler Mietshäuser in West ist immer noch recht hoch.

### Karlheinz Glogger:

Die Mietrechtsreform von 2013 hat an der Möglichkeit, die Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen, grundlegend nichts geändert. Der Unterschied ist nur, dass gemäß § 536 Abs. 1 BGB für die Dauer von drei Monaten vom Mieter keine Mietminderung geltend gemacht werden kann, unter der Voraussetzung, dass es sich um energetische Modernisierungsmaßnahmen handelt. Ansonsten gilt weiterhin, dass der Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann.

**Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind in der Valentin-Bauer-Straße 32 durchgeführt worden, wobei alle energetischen Maßnahmen den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparung entsprechen:**

- Dämmung der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Austausch mehrerer Treppenhaus- und Badezimmerfenster
- Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen und der Bäder
- Die Grundrisse von sechs kleineren Wohnungen (1. bis 3. Obergeschoss) waren nicht mehr zeitgemäß und sind neu geordnet worden: Die jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss wurden zusammengelegt. Dies zur Freude der Stadterneuerung, denn die Schaffung größerer Familienwohnungen ist auch in der Rahmenplanfortschreibung 2013 ein wichtiges Ziel
- Ein Teil der rückwärtigen Balkone wurde abgebrochen, so dass pro Geschoss und pro neuer größerer Wohnung künftig ein Balkon zur Verfügung steht
- Entfernung der Einzelsatellitenschüsseln an der Fassade zugunsten einer Gemeinschaftsantenne/Satellitenschüssel im Dachbereich

- Weitere Modernisierungsarbeiten (wie beispielsweise Verputz- und Malerarbeiten, Erneuerung von Innentüren, Wohnungseingangstüren und Haustüren und der Böden)

#### Stadterneuerung:

Wie war die Zusammenarbeit während der Modernisierung mit der Stadterneuerung, mit Handwerksfirmen und mit sonstigen Beteiligten? Welche Probleme gab es während der Planungs- und Sanierungsphase?

#### Karlheinz Glogger:

Die Zusammenarbeit mit der Stadterneuerung war zwar insgesamt gut, kein „Behördengetue“, sehr gute Kommunikation. Erstaunt hat mich allerdings, dass – obwohl mit Ihnen alles abgeklärt war – ich im Rahmen des Bauantragsverfahrens gegenüber der Baubehörde wegen der Errichtung der geplanten Erweiterung der Balkone im Einzelnen begründen musste, warum die Balkone gebaut werden sollten. Bei der Zusammenarbeit mit den Handwerksfirmen hat mich gestört, dass es teilweise nur im Schnecken-tempo vorangegangen ist. Noch immer stehen Restarbeiten an der Rückfassade mit den Balkonen aus, so dass wir mit der Hof- und Gartengestaltung für die Mieter noch nicht beginnen konnten.

#### Stadterneuerung:

Wo sehen Sie die Vor- und Nachteile des Sanierungsgebiets West? Was würden Sie sich noch wünschen für das Wohngebiet:

#### Karlheinz Glogger:

Es gibt starke Kontraste innerhalb des Gebiets: Positiv empfinde ich beispielsweise das viele Grün in dem Stadtteil und auch das Lokal Enzo bei mir um die Ecke. Der gegenüberliegende Kiosk an der Valentin-Bauer-Siedlung, bei dem die alkoholisierte Klientel außen davor steht, stört (nicht nur) mich hingegen. Die unattraktiven und nicht zum Verweilen einladenden Freiflächen der Valentin-Bauer-Siedlung sollten dringend neu gestaltet und verbessert werden. Dies gilt genauso für die Freifläche hinter dem Anwesen Sieglindenstraße 30.

#### Stadterneuerung:

Und was ist mit der Fahrschule im Erdgeschoss Ihres Anwesens, bleibt die uns erhalten? Wir haben nämlich das große Problem in

der Valentin-Bauer-Straße, dass wir schon jetzt viel zu viele gastronomische Einrichtungen mit Geldspielautomaten dort haben, was zu einem Umkippen des Gebietscharakters führen kann. Diesem Prozess wollen wir unbedingt entgegen wirken, indem wir gute – mit einem allgemeinen Wohngebiet verträgliche – Geschäfte und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen unterbringen wollen.

#### Karlheinz Glogger:

Keine Sorge, die Fahrschule wird bleiben. Zudem plant eine junge Kosmetikerin, in den Erdgeschossräumen links ein Nagel- und Kosmetikstudio einzurichten, ein Dienstleistungsangebot, das eine sinnvolle Ergänzung zu dem gegenüberliegenden Friseurgeschäft darstellen wird.

## Modernisierungsmaßnahme Valentin-Bauer-Straße 16

In der nördlichen Valentin-Bauer-Straße befindet sich ein erhaltenwertes, stadtgestalterisch wertvolles Gebäudeensemble, das Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet worden ist. Die Valentin-Bauer-Straße 16 gehört dazu.



Valentin-Bauer Straße 16

Es war ein Glück für das modernisierungsbedürftige Haus, dass Anfang 2009 die beiden sanierungserfahrenen Käufer Gerd Malolepski und Emanuel Suckert das Anwesen mit den vier Mietwohnungen erworben und in den folgenden Jahren modernisiert haben. Auch wenn man es dem Objekt von der Straßenseite her noch nicht ansieht, so war die Modernisierung im Innern des Gebäudes doch recht umfangreich. Die Straßenfassade ist voll verklindert und erhaltenwert, daher kam eine Dämmung nicht infrage.



Emanuel Suckert und Gerd Malolepski

Bei der Modernisierung wurden die energetischen Maßnahmen entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung durchgeführt:

- Austausch aller Fenster
- Dämmung der Fassade an der Gebäuderückseite, der oberen Geschosdecke zum Spitzboden, der Kellergeschosdecke von unten zu den beheizten Flächenbereichen im Erdgeschoss, der Rolladenkästen und aller Heizungs- und Warmwasserleitungen, die sich in unbeheizten Bereichen befinden
- Erneuerung der Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen
- Einbau einer Treppenhaustüre
- Abdichtung und Dachbegrünung des unterkellerten Rückgebäudes
- Errichtung einer vorgestellten Balkonanlage an der Rückfassade
- Grundrissänderung im Dachgeschoss: Zusammenlegung von zwei Einheiten zu einer größeren Wohnung

### Stadterneuerung:

Herr Suckert und Herr Malolepski, wenn man sich diese umfangreiche Liste der Modernisierungsmaßnahmen anschaut und wenn man – so wie wir – das Gebäude auch von innen kennt mit seinen inzwischen sehr gut modernisierten Wohnungen mit neuen Bädern und Parkettböden, so könnte man leicht das Niveau Ihrer guten Arbeit unterschätzen. Denn von der Straße aus betrachtet hat die Fassade im Erdgeschoss sich noch nicht großartig zum Positiven verändert, und der Laden im Erdgeschoss steht gerade mal wieder leer.



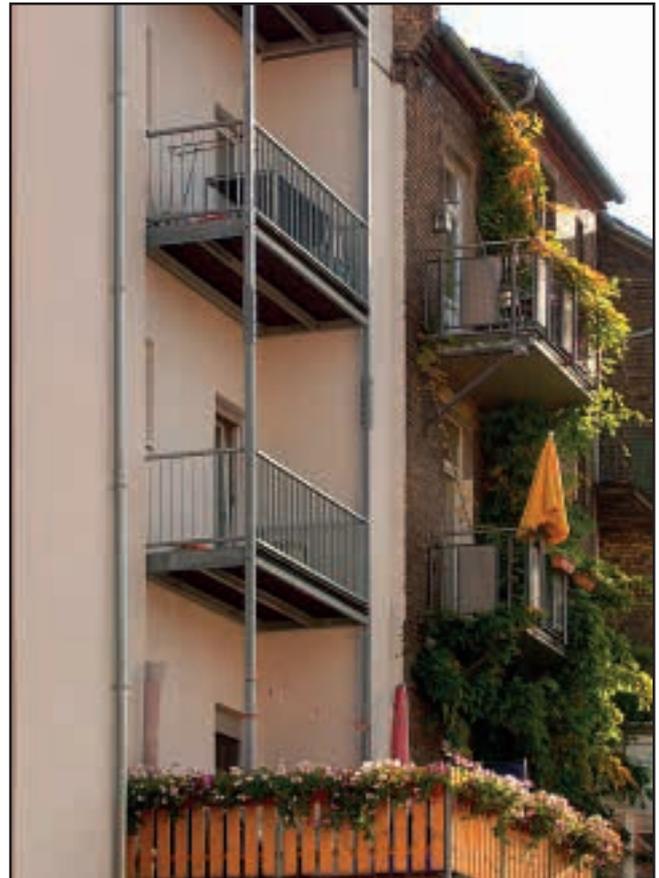
Beispiel einer Wohnung während und nach der Badsanierung



Rückansicht Valentin-Bauer-Straße 16 vor der Modernisierung



Gedämmte Rückfassade Valentin-Bauer-Straße mit Balkonanlage und begrünter Terrasse auf dem Dach des Rückgebäudes



### **Gerd Malolepski:**

Sie haben Recht, uns war in erster Linie daran gelegen, gute Qualität für unsere Mieter zu schaffen, indem wir den Wohnkomfort beispielsweise durch die Dämmmaßnahmen erhöht haben und mehr Wohnqualität durch den Anbau der rückwärtigen Balkonanlage geschaffen haben. Auch die Begrünung des Rückgebäudedaches kommt ja in erster Linie den Mietern selbst zugute, die nun von oben auf eine Grünfläche schauen. Wir haben die Dachgeschosswohnung für junge Leute als Maisonnettewohnung ausgebaut. Vielleicht ist der sehr gute Zustand der Wohnungen ein Grund dafür, dass sich trotz des Verkehrs und trotz der vielen Kneipen in der Valentin-Bauer-Straße noch keiner unserer Mieter beschwert hat.

### **Stadterneuerung:**

Was planen Sie mit der Ladenfläche im Erdgeschoss?

### **Emanuel Suckert:**

Wir werden auf keinen Fall an den Betreiber einer gastronomischen Einrichtung vermieten, da wir den damit verbundenen Lärm und die Geruchsbelästigung unseren Mietern auch nicht zumuten wollen. Ideal wäre wieder eine Bäckerei, eine Eisdiele oder auch ein Schreibwarenladen.

### **Stadterneuerung:**

Ja, diese Nutzungen würden dem Stadtteil guttun und auch mit den Nutzungszielen unserer Sanierungsrahmenplanung übereinstimmen. Auch eine Büronutzung würde dem nicht entgegenstehen.

### **Emanuel Suckert:**

Die Stadt sollte uns dabei helfen, entsprechende Mieter für den Laden zu finden.

### **Stadterneuerung:**

Wir helfen gerne. Die Erfolgswahrscheinlichkeit, einen soliden Mieter zu finden, würde natürlich steigen, wenn die äußere Attraktivität der Fassade im Erdgeschoss noch etwas angehoben würde.

### **Gerd Malolepski:**

Die Fassade im Erdgeschoss gehört zu den Dingen, die wir noch vorhaben. Ideal wäre es, wenn wir die Gestaltung mit dem künftigen Mieter selbst abstimmen können. Gleiches gilt auch für das Innere des Ladens. Weiterhin be-

absichtigen wir auch, den Fahrradschuppen im Erdgeschoss mit einem neuen Dach zu versehen. Das Eternitdach ist nicht mehr zeitgemäß.

### **Stadterneuerung:**

Was sind Ihre Wünsche an die Sanierung des Stadtteils?



Rückgebäudedach Valentin-Bauer-Straße 16 vor der Begrünung

Rückgebäudedach nach der Begrünung



### **Gerd Malolepski:**

Also wir haben die von Ihnen geforderte Dachbegrünung unseres Rückgebäudes ja lange Zeit als unnötig angesehen und uns deshalb auch Zeit gelassen, sie herzustellen. Jetzt, nachdem sie fertig gestellt ist, gefällt sie uns sehr gut. Dennoch macht sie – sieht man mal von der ansprechenden Optik ab – aus ökologischen Gründen eigentlich nur dann wirklich Sinn, wenn alle Eigentümer ihre Garagen und Rückgebäude begrünen. Aber das haben Sie ja in Ihrer Rahmenplanfortschreibung vorgesehen.

## Dieses Haus hat seine Chance verdient und bekommen

### Ordnungsmaßnahme und Modernisierung Frankenthaler Straße 76

Die Frankenthaler Straße 76 ist Teil eines gründerzeitlichen Ensembles. Es umfasst die Gebäude Frankenthaler Straße 74 bis 78 und 82 bis 86. Die beiden direkten Nachbargebäude mit den Hausnummern 74 und 78 stehen sogar unter Denkmalschutz: Denn sie sind zeitgemäß mit Klinkerfassaden verkleidet, haben für die damalige Zeit typische vorgefertigte Schmuckelemente und Gesimse, welche die Straßenfassade proportionieren und gliedern.



Frankenthaler Straße 76 während der Modernisierung

Der Beginn der Maßnahme war recht chaotisch: Denn hier war wieder einmal das passiert, was glücklicherweise nicht mehr oft vorkommt: Als die Frankenthaler Straße 76 verkauft worden ist, hatten die Verkäufer es versäumt, die Käuferfamilie Calar darüber zu informieren, dass das Gebäude im Sanierungsgebiet liegt und der Kaufvertrag von der

Stadterneuerung genehmigt werden muss. Das erfuhren die Calars dann erst vom Notar. Also musste die Stadterneuerung erst einmal den Modernisierungsbedarf und die Erforderlichkeit eventueller Ordnungsmaßnahmen prüfen und die Kaufpreisprüfung veranlassen, bevor sie die sanierungsrechtliche Genehmigung des Kaufvertrages erteilen durfte. Dies war für die Käuferfamilie Calar natürlich ein Schock.

Bei Eiseskälte fand im Februar 2011 das erste Zusammentreffen zwischen der Familie Calar und der Stadterneuerung statt. Schätzungsweise 15 bis 20 Personen waren bei dem Termin anwesend: Über die Verkäufer und die Käufer, Großfamilie Calar bis zu den Mitarbeitern der städtischen Bewertungsstelle und der Stadterneuerung. Türkisch-Deutsches Stimmengewirr war zu hören. Nach und nach sortierte sich das Chaos, und die Hausbesichtigung begann.

Bald danach fand im Rathaus ein Termin statt, bei dem den Käufern die Modernisierungsaufgaben für das Hauptgebäude mitgeteilt wurden. Der Modernisierungsbedarf war sehr hoch, da das Haus in einem sehr vernachlässigten Zustand war. So waren einige Fenster defekt, und eine Hauseingangstüre fehlte vollständig. Zudem war es erforderlich, dass im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme die Überbauung des Rückgebäudes entfernt und der gesamte Hof entsiegelt wird.



Ismail Calar

Schnell war klar, dass der Ansprechpartner für die Stadterneuerung der damals 20-jährige (heute fast 23-jährige) Sohn der Eigentümer, Ismail Calar, sein würde. Durch seine perfekten Deutschkenntnisse und seine große Zuverlässigkeit während der gesamten Zusammenarbeit mit der Stadterneuerung hat

er maßgeblich mit dafür gesorgt, dass die zahlreichen benötigten Unterlagen für alle Verträge und Genehmigungen wie beispielsweise Pläne, Kostenschätzungen, Energiegutachten stets vollständig und in guter Qualität eingereicht wurden.

**Was hat die Ordnungsmaßnahme beinhaltet:**  
Der Rahmenplan sah vor, den Hof zu entsiegeln. Der Abbruch des ans Hauptgebäude angebauten Rückgebäudes war nicht möglich, da sich in diesem die sanitären Anlagen der Gaststätte im Erdgeschoss befinden. Entfernt werden mussten aber die Überbauung des Rückgebäudes im ersten Obergeschoss und ein nicht mehr benötigter und technisch veralteter Behindertenaufzug.

Auf dem Dach des eingeschossigen Rückgebäudes waren zwei Zimmer errichtet worden. Der angrenzende Raum des Hauptgebäudes hatte kein Tageslicht und keine Belüftungsmöglichkeit mehr. Ein Missstand war geschaffen.



Rückgebäude Frankenthaler Straße 76 mit heute nicht mehr zeitgemäßem Behindertenaufzug



Rückgebäude Frankenthaler Straße 76 mit Überbauung

Durch diese Abbruchmaßnahmen wurde die Möglichkeit geschaffen, das Dach des verbleibenden eingeschossigen Teils des Rückgebäudes als Terrasse für die Wohnung im ersten Obergeschoss des Hauptgebäudes zu nutzen. Dass Ismail Calar das schöne Zimmer mit dem Terrassenanschluss bekommen hat, versteht sich wohl von selbst.

Auch alle sonstigen Rückgebäude und Schuppen im Hof mussten abgebrochen werden. Der gesamte Hof wurde entsiegelt und im

vorderen Bereich hinter dem Hauptgebäude mit Rasenpflaster versehen. Im hinteren Teil Richtung Bahngelände befindet sich der Garten der Familie.

Weitere Rückgebäude im versiegelten Hof





Hof nach Entsiegelung und Gartengestaltung

Die Modernisierung des Hauses ist erst zum Teil fertig. Sie beinhaltet folgende Maßnahmen, von denen alle energetischen Maßnahmen der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen:

- Dachdämmung/ Speicherboden und Dachschrägen, so dass das zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschoss von oben gegen Kälte isoliert ist
- Dämmung auch der Hofzufahrt (Unterseite der Wohnung im ersten Obergeschoss)
- Einbau einer wärmegeprägten Hauseingangstüre (zuvor keine Tür vorhanden)
- Kellerdeckendämmung
- Dämmung der Rückfassade (Farbabstimmung mit Stadtbildpflege erforderlich)
- Prüfung und ggf. Erneuerung der Heizungen (in den 6 Wohnungen befinden sich Gasthermen von 1995 und älter)
- Bei der Gestaltung der Vorderfassade musste darauf geachtet werden, dass Fenster, Türen und Tor zusammenpassen. Satellitenschüsseln an der Fassade waren zu entfernen zugunsten einer Satellitenschüssel an weniger sichtbarer Stelle für alle zusammen
- Austausch defekter Fenster
- Das erste Obergeschoss wird so umgebaut, dass aus zwei Wohnungen (davon eine ohne Bad) eine große Wohnung geschaffen wurde. Der rückwärtige Anbau auf dem Rückgebäude musste entfernt werden. Somit haben alle Zimmer Tageslicht

## Energetische Modernisierung eines Wohngebäudes und Hofentsiegelung in der Alberichstraße

Dieses Dreifamilienhaus in der Alberichstraße stammt aus den 40er Jahren. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen waren Ergebnis eines Energiegutachtens. Somit konnte eine Energieeinsparung von rund 60 Prozent erreicht werden.



Haus in der Alberichstraße nach der Modernisierung

Die Hausmodernisierung, bei der die energetischen Maßnahmen der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen, hat folgende Maßnahmen umfasst:

- Dämmung der Außenwände und der Kellerdecke
- Erneuerung und Dämmung des Daches
- Erneuerung der Böden
- Erneuerung der Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen und der Elektroleitungen und der Bäder
- Einbau neuer Heizkörper

Ein tristes Bild bot zuvor auch der rückwärtige Hofbereich: Denn dieser war komplett versiegelt durch verputztes Betonpflaster. Die



Hof vor der Entsiegelung

Fläche besteht aus einem ebenerdigen und einem tiefer gelegenen Teil, welche durch eine Treppe miteinander verbunden sind. Aus ökologischen Gründen musste der Hof daher entsiegelt werden. Inzwischen ist der ebenerdige ans Haus angrenzende Bereich



als Terrasse gestaltet und mit diffusionsoffenem Pflaster versehen worden. Der tiefer gelegene Teil wurde als Garten gestaltet. Eine weitere Attraktivitätssteigerung ist dann zu erwarten, wenn die Bepflanzung an dem Mattenzaun hochgewachsen ist.

Hof nach der Entsiegelung



## Energetische Modernisierung und Erweiterung eines Wohngebäudes in der Deutschen Straße

Ein typisches Reihenendhaus aus den 50er Jahren ist in der Deutschen Straße modernisiert worden.

Die Modernisierung sah neben energetischen Maßnahmen auch eine Wohnhauserweiterung vor: Im Dachgeschoss ist mehr Wohnraum geschaffen worden, indem das Dach durch einen Kniestock höher gelegt worden ist. Die vorhandene Garage wurde bis zur Höhe des aufgestockten Altbaus überbaut.



Straßenansicht vor und nach der Modernisierung

Rückansicht vor und nach der Modernisierung



Wichtig war es der Stadt hierbei, dass der Reihenhauscharakter trotz Wohnraumerweiterung erhalten bleibt. Dies konnte erreicht werden, indem die dort charakteristische Dachneigung beibehalten und der Kniestock auf maximal einen Meter Höhe beschränkt wurde. Auch die Fensterachsen von Vorder- und Rückfassade wurden ebenso wie der Fassadenrücksprung mit der Stadt abgestimmt.

Neben der Wohnhauserweiterung sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, wobei alle energetischen Maßnahmen der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen:

- Dämmung von Fassaden, Dach und Kellerdecke
- Einbau neuer Fenster
- Ersatz der Gas-Einzelöfen durch Einbau einer Zentralheizung. Das ausgebaute Dachgeschoss wurde erstmals an die Heizung angeschlossen. Zudem ist die Möglichkeit zur Solarenergienutzung geschaffen worden
- Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Die vorhandene Holztreppe im Haus ist aufgearbeitet und erhalten worden

## Und was passiert im Gewerbe- und Mischgebiet Lagerplatzweg?

Es ist nun rund drei Jahre her, dass die Sanierungsrahmenplanung für den nördlichen Teil fortgeschrieben worden ist. An vielen Stellen hat das Gewerbe- und Mischgebiet Lagerplatzweg deutlich an Attraktivität gewonnen.

Inzwischen hat sich die Filiale der Bäckerei Görtz an ihrem Standort etabliert, und auch der Außenbewirtungsbereich und die Stellplatzflächen sind attraktiv gestaltet worden. In der Bäckerei mit Café und Gastronomiebereich sind inzwischen acht Mitarbeiter beschäftigt. Wie von Inhaber Peter Görtz erhofft, ist ein Treffpunkt entstanden, der sowohl für die Bewohner beider angrenzender Stadtteile als auch für Kunden, die zufällig oder auf dem Weg zur Arbeit an der Filiale vorbeikommen, attraktiv ist. Die Überlegungen von Peter Görtz hinsichtlich der Standortwahl waren also goldrichtig. Durch die ansprechende Architektur der Filiale hat er gleichzeitig auch den Stadtteilen West und Hemshof an dieser Straßenecke etwas Gutes getan.

Nordansicht der Bäckereifiliale Görtz  
Ecke Bgm.-Grünzweig-Straße/Rohrlachstraße





Ausblick aus dem Café in Richtung Friedenspark

Des Weiteren trägt sich seit einiger Zeit der Pennymarkt in der Frankenthaler Straße mit Verlagerungsabsichten. Eine Befragung der Stadtentwicklung zum Zentrenkonzept im Jahr 2011 ergab, dass 84 Prozent der Bürger von West innerhalb des Stadtteils einkaufen. Deshalb wäre es wichtig, den Markt auch zukünftig im Sanierungsgebiet West zu halten.

Wie bereits im Jahr 2008 haben wir auch jetzt mit Andreas Hauck, einem der Hauptakteure im Gewerbegebiet Lagerplatzweg gesprochen. Familie Hauck legt großen Wert auf eine attraktive Wohnumfeldgestaltung in diesem Gewerbe- und Mischgebiet. Nicht nur weil sie selbst dort wohnt, sondern auch weil

sie erkannt hat, dass sich der Mehraufwand für eine städtebauliche und den Freibereich betreffende Gestaltung auch in einem Gewerbegebiet lohnen kann. Denn dieser kann, neben dem ökologischen, auch zu einem ökonomischen Mehrwert führen. Familie Hauck hat im Rahmen der realisierten Projekte dieses Potenzial genutzt und möchte dies auch bei noch ausstehenden Projekten tun. So haben umfangreiche Hofentsiegelungsmaßnahmen stattgefunden: Trennmauern zwischen Grundstücken wurden durch begrünte Zäune ersetzt. Pflanzbeete sind angelegt und Bäume gepflanzt worden.

Selbst wenn es aufgrund der Vielzahl der Projekte zu Verschiebungen bei der zeitlichen Abfolge der einzelnen Modernisierungs- Neubau und Entsiegelungsmaßnahmen kam und noch einige Maßnahmen ausstehen, so hat die Kooperation mit der Stadtsanierung dennoch gut funktioniert. Die städtebauliche und Wohnumfeldqualität ist schon merklich gestiegen.

#### Stadterneuerung:

Herr Hauck, warum ist das attraktive Bürogebäude, das TML (Taxi-, Mietwagen- und Limousinenservice) in der Rohrlachstraße nördlich der Bahnüberführung, für das wir in unserer letzten Ausgabe Ihre recht attraktive Planung vorgestellt haben, immer noch nicht realisiert worden?

#### Andreas Hauck:

Also diese Planung möchten wir unbedingt noch umsetzen. Bislang wurde die Fläche als Materiallager für die Errichtung der inzwischen fertig gestellten Lärmschutzwand von der Bahn benötigt. Wir haben im Oktober 2013 einen Antrag an die Bahn gestellt, das Gelände endlich aus deren Vermögen zu entlassen. Bevor wir Mitte 2015 mit dem Neubau des TML-Gebäudes beginnen werden, wird nun die Fläche nochmals als Materiallager benötigt – dieses Mal von den Technischen Werken im Zusammenhang mit der Verlegung der Fernwärmeleitungen in West. Zwischenzeitlich haben wir unseren Taxi-, Mietwagen- und Limousinenservice im sanierten Rückgebäude der Bgm.-Grünzweig-Straße 75 untergebracht.

#### Stadterneuerung:

Das Wohnhaus Bgm.-Grünzweig-Straße 61 hat durch Ihre Modernisierung ja sehr an At-



traktivität gewonnen. Wie sieht es mit dem angrenzenden Grundstück Lagerplatzweg 4 aus?

**Andreas Hauck:**

Eine Bebauung des Lagerplatzweg 4 ist noch nicht konkret geplant, da andere Projekte für uns Priorität haben. Sie wird aber langfristig folgen.



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 vor der Modernisierung



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 nach der Modernisierung



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 Rückansicht vom Lagerplatzweg aus

**Stadterneuerung:**

Uns freut die gelungene Modernisierung der Bgm.-Grünzweig-Straße 61. Die vier großen modernisierten Wohnungen haben nach drei Seiten Fenster mit phantastischer Aussicht, und der Farbenhändler im Erdgeschoss passt auch gut in dieses Gebiet. Dennoch hoffen wir, dass langfristig noch die von uns gewünschte Bebauung auf dem Lagerplatzweg 4 kommen wird, denn die derzeitigen Fertigaragen sind keine attraktive Dauerlösung. Wir sehen an dieser Stelle langfristig eine höherwertige Grundstücksnutzung vor. Wir verstehen aber, dass Sie derzeit Prioritäten setzen müssen.

**Andreas Hauck:**

Ja, das ist ein gutes Stichwort. Unsere Prioritäten bezüglich der geplanten Neubauten sehen derzeit so aus, dass das TML in der Rohrlachstraße oberste Priorität hat. Als nächstes werden wir dann die Baulücke in der Bgm.-Grünzweig-Straße zwischen der Nummer 67 und der Nummer 75 schließen, wobei nur an die Brandwand der Nummer 75 angebaut und bei Nummer 67 die Hofzufahrt erfolgen wird. Der Lagerplatzweg 4 kommt erst am Schluss, zumal dort derzeit kein Wohnen möglich ist und nach anderen Nutzungen zunächst mal kein Bedarf vorhanden ist.

**Stadterneuerung:**

Zwischenzeitlich haben Sie das Haus Bgm.-Grünzweig-Straße 67 vom früheren Auto-

händler Claude gekauft, es modernisiert und an eine Anwaltskanzlei vermietet. Auch die Freifläche ist größtenteils entsiegelt worden. Dennoch hätten wir ebenso wie unsere Stadtbildpflege es gerne gesehen, wenn Sie das dreigeschossige Gebäude aufgestockt hätten bis zur Höhe des benachbarten denkmalgeschützten Hauses.

### Andreas Hauck:

Auch wir hätten gerne um zwei Geschosse aufgestockt, die Pläne liegen hier im Schrank. Doch dann wären wir aufgrund der Landesbauordnung dazu verpflichtet gewesen, einen Aufzug in das Gebäude einzubauen. Wir haben dann aus Kostengründen von einer Aufstockung erst einmal abgesehen. Das Dach ist im Rahmen der Modernisierung deshalb noch nicht erneuert worden, weil wir uns die Option einer späteren Aufstockung offenhalten wollten.



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 67  
Rückansicht vor der Modernisierung



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 67  
Straßenansicht vor der Modernisierung



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 67  
Rückansicht nach der Modernisierung



Bürgermeister-Grünzweig-Straße 67  
Straßenansicht nach der Modernisierung

# Informationen zur klimagerechten Stadtteilentwicklung und Stadterneuerung, zur Modernisierung, zu Fördermöglichkeiten und zum Sanierungsrecht

## Klimagerechte Stadtteilentwicklung und Stadterneuerung

Im Baugesetzbuch sind im Jahr 2013 in das besondere Städtebaurecht (betrifft städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vgl. § 136 ff.) die Erfordernisse einer klimagerechten Stadtteilentwicklung aufgenommen worden. Denn große Herausforderungen für den Klimaschutz werden nicht nur auf der „grünen Wiese“, sondern gerade in bestehenden Wohnquartieren gesehen.

Ein Quartierskonzept oder wie in West eine Sanierungsrahmenplanung muss daher unterschiedliche Anforderungen zugunsten eines energieeffizienten und klimaneutralen Quartiersumbaus miteinander verbinden, wie folgende Beispiele zeigen:

- Das Sanierungsgebiet West weist unterschiedliche Bauphasen, Gebäude und Siedlungsstrukturen auf. Bei der Hausmodernisierung können in Abhängigkeit vom Gebäude verschiedene Wege zum Ziel führen: Gestalterisch wertvolle Altbauten, bei denen eine Wärmedämmung das Erscheinungsbild beeinträchtigen würde, können durch Einbau einer energiesparenden Heizung oder von Wärmeschutzglasfenstern auch saniert und energetisch optimiert werden. Die einzelnen Maßnahmen sind immer vom Gesamtenergiekonzept abhängig.
- Das Kleinklima kann beispielsweise verbessert werden durch Begrünungsmaßnahmen von Dächern, Garagen und Freiflächen oder durch Abbrüche und Entsiegelungsmaßnahmen.
- Bei Grundstücksneuordnungen und Neubauten muss auf ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude geachtet werden.
- Bei der Nutzung von Gebäuden muss darauf geachtet werden, dass wesentliche Infrastruktureinrichtungen und auch Geschäfte für die Bewohner eines Gebiets vorhanden sind, um weite Fahrten zu vermeiden („Stadt der kurzen Wege“).

- Unter dem Aspekt des Klimaschutzes kann auch der Anschluss an die Fernwärme gesehen werden, der im Sanierungsgebiet West gerade vorgenommen wird: Mit hohem Wirkungsgrad, also möglichst wenig Energieverlust, wird die Wärme vom Erzeuger an den Endverbraucher geliefert.

## Was konkret heißt Modernisierung von Gebäuden?

Die Modernisierung hat zum Ziel, dass Mängel in der Bausubstanz beseitigt werden, damit Gebäude wieder gebrauchsfähig werden. Wichtig ist hierbei, dass auch eine energetische Verbesserung der Bausubstanz erreicht wird. So schreibt die 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. Dadurch werden die Kohlendioxid-Emissionen vermindert. Angesichts steigender Energiekosten wird eine unterlassene Gebäudemodernisierung mittelfristig zu Segregations- und Abwanderungsprozessen führen.

Nähere Informationen zur energieeffizienten Gebäudesanierung erhalten Sie bei der Stadterneuerung oder unter folgenden Internet-Adressen: [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de) oder [www.e2a.de](http://www.e2a.de).

## Welche Arten von Modernisierungsverträgen gibt es?

Man kann zwei Arten von Modernisierungsverträgen unterscheiden:

- Zum einen können Modernisierungsverträge ohne Fördermittel abgeschlossen

werden. Ihr Vorteil besteht darin, dass die günstigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz angewendet werden können.

- Zum anderen besteht die Möglichkeit, Förderverträge abzuschließen. Diese hängt allerdings davon ab, was konkret am Gebäude modernisiert wird und ob Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt vorhanden sind. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Üblich ist eine Förderung von 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten, wobei es natürlich absolute Höchstgrenzen gibt. Die so genannten „Förderrichtlinien“ können Sie selbst auf der Internetseite der Stadt Ludwigshafen herunterladen: Link:  
[http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt\\_Ludwigshafen/Dienstleistungen/s/modernisierungsrichtlinien\\_merkblatt.pdf](http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Dienstleistungen/s/modernisierungsrichtlinien_merkblatt.pdf).  
Dort sind alle Voraussetzungen wie Kostenschätzung, Planung, maximale Vertragsdauer aufgelistet. Auch im Falle von Förderverträgen besteht selbstverständlich zusätzlich die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung.

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

### **Folgender Verfahrensablauf vor Modernisierungsbeginn hat sich bewährt:**

Sobald der Eigentümer beabsichtigt, sein Wohngebäude zu modernisieren, ist es ratsam, bald Kontakt mit der Stadterneuerung aufzunehmen. In einem ersten Gespräch werden die geplanten Maßnahmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen (Förderfragen, Genehmigungen u.a.m.) besprochen.

## **Sanierungsrecht**

### **Der Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß § 143 Baugesetzbuch**

Das Grundstück erhält im Grundbuch den Vermerk: „Sanierung wird durchgeführt“. Dadurch ist sichergestellt, dass die Sanie-

rungsbehörde automatisch beispielsweise über den Verkauf eines Grundstücks oder die Eintragung einer Grundschuld informiert wird und die sanierungsrechtliche Genehmigung bearbeiten kann. Durch den Sanierungsvermerk ist somit eine Rechtssicherheit für Eigentümer, Verkäufer und Käufer gegeben. Der Eintrag wird mit Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht.

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Baugesetzbuch**

Um städtebauliche Missstände beseitigen zu können oder um zu verhindern, dass neue Missstände geschaffen werden, sieht der Gesetzgeber eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht vor. Demnach sind Sie als Eigentümer beziehungsweise Mieter oder Pächter eines Grundstücks oder Gebäudes verpflichtet, bestimmte Rechtsvorgänge, bauliche Veränderungen und Veränderungen an Grundstücken von der Stadterneuerung genehmigen zu lassen. Diese Genehmigungspflicht soll auch verhindern, dass aus Unwissenheit heraus Fehlinvestitionen vorgenommen werden. 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 die Sanierungsbehörde dazu befragt werden. Umgekehrt hat der Eigentümer die Möglichkeit, in ausgewiesenen Sanierungsgebieten kürzere steuerliche Abschreibungszeiten geltend zu machen, wenn er an seinem Gebäude Investitionen tätigt. 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, dass Sie vorher mit der Stadterneuerung Kontakt aufnehmen.

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 Modernisie-

- zung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und ähnliches
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen wie zum Beispiel der neue Anstrich oder Verputz einer Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage und ähnliches
  3. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie zum Beispiel die Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches
  4. Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
  5. Die Teilung eines Grundstücks
  6. Miet- und Pachtverträge mit einer bestimmten Laufzeit von mehr als einem Jahr. (Sowohl Abschluss als auch Verlängerung müssen genehmigt werden.)
  7. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts wie zum Beispiel die Grundschuldeintragung, 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, wenn Sie sich – bevor Sie mit dem Kaufvertrag zum Notar gehen – bei der Stadterneuerung informieren.

## Der Ortsvorsteher Antonio Priolo zur Sanierung West



Als Ortsvorsteher der Stadtteile Nord-Hemshof und West und als Stadtrat habe ich hohe Erwartungen an den Erfolg der Sanierung West. An mich werden allerlei Wünsche und auch Befürchtungen und Beschwerden seitens der Bewohner und Eigentümer des Sanierungsgebiets und der im Stadtteil aktiven Personen herangetragen.

Was mir grundlegend auffällt ist, dass des Öfteren das Negativimage des Stadtteils zum Thema gemacht wird. Dem kann ich entgegen halten, dass gerade im Sanierungsgebiet sehr viele gute Leute wohnen, die diesen Wohnort auch ganz gezielt ausgewählt haben. Denn sie haben festgestellt, dass man in diesem kleinen Stadtteil wunderbar leben kann. Obwohl noch vieles verbessert werden muss – die nächsten drei Jahre bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung sollten dafür intensiv genutzt werden – so ist West auch jetzt schon ein attraktiver Wohnstandort.

Das Negativimage ist nur stellenweise gerechtfertigt. Beispielsweise leistet die vorhandene Kneipenszene mit Geldspielautomaten in der Valentin-Bauer-Straße ihren Beitrag dazu. Es wäre schön, wenn es gelänge, einen Teil der vorhandenen Spielautomatenkneipen dazu zu bewegen, die Automaten abzuschaffen. Denn es fehlt im Zentrum von West ein richtiges Café, das für Familien mit Kindern und auch für Senioren attraktiv ist und das Kaffee und Kuchen – vielleicht auch

sonntags – anbietet. Das würde nämlich eine ganz andere Kundschaft anziehen und dem Stadtteil – und nicht nur den Kneipenpächtern – richtig gut tun.

Übrigens ist es uns im Ortsbeirat gelungen, einen anderen, von den Bewohnern des Sanierungsgebiets viel beklagten Kritikpunkt zu beseitigen: Wir haben nämlich dafür gesorgt, dass der Flohmarkt auf dem Gelände des Güterbahnhofs, der an den Wochenenden viel Parksuchverkehr, Lärm und Dreck verursacht hat, zum Jahresende 2013 geschlossen worden ist.

Ein weiterer Stein des Anstoßes, der an mich herangetragen wurde, ist der – außerhalb des Sanierungsgebiets liegende – Spielplatz Volkerstraße. Denn dieser gleicht oftmals eher einer Müllhalde als einem Aufenthaltsort für die Bewohner. Ich würde die Ablagerung von Müll und vor allem Sperrmüll hier aber auch im Mehrfamilienhausgebiet und in der Valentin-Bauer-Siedlung derzeit als eines der größten Probleme des Stadtteils bezeichnen. Wegen dieser Ordnungswidrigkeiten bin ich sehr oft mit dem Ordnungsamt in Kontakt. Ich weiss nicht, wer den Sperrmüll ablagert, eventuell sind es Personen von außerhalb?

Auch die vorhandene und demnächst noch steigende Zahl der Zuwanderer aus Osteuropa ist ein Thema, das vielen Bewohnern des Sanierungsgebiets Sorgen macht. Ich kann dazu folgendes sagen: Von der Zuwanderung sind alle Städte und Stadtteile betroffen. Prinzipiell sind die Menschen willkommen. Aber eine Integration gelingt nur, wenn man ihnen eine menschenwürdige Arbeit und Unterkunft geben kann. Leider sind diese Voraussetzungen nicht immer erfüllt.

Wenn ich mir die Erfolge der Sanierung West seit dem Jahr 2001 anschau, so konnte bisher einiges bewegt werden. Mit den Rahmenplanfortschreibungen für den nördlichen Teil des Sanierungsgebiets (2010) und für den südlichen Teil (2013) wurden die anfänglichen Ziele konkretisiert und aktualisiert. Gefreut habe ich mich über die intensive Beteiligung der Eigentümer und Bewohner des Stadtteils an den Diskussionen. Denn für mich ist es grundlegend wichtig, dass miteinander gesprochen wird. Auch ich bin jederzeit für die

Bürger erreichbar. Bei der Präsentation der bisher erreichten Sanierungsziele habe ich mich darüber gefreut, dass infolge der öffentlichen Investitionen von 1,3 Mio. Euro von den Bürgern Privatinvestitionen im Verhältnis 1:10 ausgelöst wurden. Hier nicht mit eingerechnet sind die Kosten der Bahn für die Lärmschutzwand (1,8 Mio. Euro für den Streckenabschnitt in West). Diese Lärmschutzwand war ein Sanierungsziel. Und ich bin dankbar dafür, dass sie endlich realisiert werden konnte. Ich freue mich außerdem über die zahlreichen modernisierten Häuser (bisher 70 Gebäude mit über 250 Wohnungen) und auch die Blockentkernungen und Entsiegelungen, wodurch die Wohnqualität angehoben worden ist (bisher 15 Ordnungsmaßnahmen wie zum Beispiel Abbrüche von Rückgebäuden oder Entsiegelungsmaßnahmen). Zwei Neubauten sind errichtet worden. Eigentlich müsste in der Valentin-Bauer-Straße 19, wo seit anderthalb Jahren die leere Baugrube offen daliegt, der dritte Neubau stehen. Ich finde es verantwortungslos, dass es hier nicht weitergeht und die Baulücke – wie vertraglich vereinbart – geschlossen wird.

Was die Nutzungen anbelangt, so konnte durch die Rahmenplanfortschreibung erreicht werden, dass sich in der Valentin-Bauer-Straße künftig keine weiteren gastronomischen Einrichtungen mehr niederlassen dürfen. Außerdem ist es in dem Teil der Frankenthaler Straße, welcher im Sanierungsgebiet liegt, künftig nicht mehr möglich, dass sich dort weitere Gebrauchtwagenhändler und Autoreparaturwerkstätten ansiedeln.

Von der Stadtneuerung geplant sind in Zukunft neben weiteren Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen auch die Umgestaltung des Straßenraumes Ecke Gudrun-/Margarethenstraße und eventuell auch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Reihenhausbereich. Es sollte daher seitens der Verwaltung auch in Zukunft alles versucht werden, um weitere Mittel aus dem Programm Soziale Stadt vom Land zu bekommen.

Abschließend möchte ich betonen, dass es mir ein ganz wichtiges Anliegen ist, dass der Pennymarkt, falls er aus Platzgründen seinen derzeitigen Standort in der Frankenthaler Straße verlassen will, einen neuen Stand-

ort im Sanierungsgebiet findet. Es wäre eine Katastrophe, wenn kein Einkaufsmarkt mehr da wäre. Denn wir haben nicht nur junge Familien, sondern auch viele ältere Bürger im Sanierungsgebiet West. Ich bitte daher alle damit befassten Stellen der Stadtverwaltung, sich für den Verbleib des Pennymarktes im Sanierungsgebiet West einzusetzen.

## Fraktionen zur Sanierung West

**Georgios Vassiliadis, Fraktionsvorsitzender der SPD im Ortsbeirat, zusammen mit Gabriele Altengarten, Ortsbeirätin, die in West wohnt**



Wir sind froh, dass es die Sanierung West und auch die Förderung aus dem Programm Soziale Stadt West gibt. Die Erwartungen aber auch die Befürchtungen der Bürger sollen bei der Planung berücksichtigt werden, was bei der kürzlich beschlossenen Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans auch stattgefunden hat. Denn in dieser Planung spiegeln sich viele für unsere Fraktion wichtige Belange, nämlich die Modernisierung von Gebäuden unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung, die Verkehrsplanung und die Aufwertung vorhandener öffentlicher und privater Grünanlagen und die Verbesserung der Nutzungsstruktur wider.

Da viele sozial schwächere Menschen im Sanierungsgebiet West in Mietwohnungen leben (immerhin liegt der Anteil an Mietwohnungen im Sanierungsgebiet bei 90 Prozent und somit weit über dem städtischen Durchschnitt von nur 72 Prozent), ist es uns wichtig, dass möglichst viele Vermieter ihre Häuser sanieren. Denn so kann ein Anreiz dafür geschaffen werden, dass Mieter sorgsam mit den Mietobjekten und dem Wohnumfeld umgehen. Schon kleinere Maßnahmen können Verhalten positiv beeinflussen: Wenn Vermieter wie etwa die GAG beispielsweise Gitter für die Müllcontainer ihrer Wohnanlagen aufstellen, liegt weniger Müll auf den Straße herum. Ein Problem ist jedoch weiterhin, dass gerade in der Valentin-Bauer-Siedlung

aber auch in der Waltraudenstraße illegal Sperrmüll entsorgt, also einfach auf die Straße geworfen wird.

Obwohl West im Vergleich zum Stadtdurchschnitt ein „junger“ Stadtteil ist, so ist es uns dennoch wichtig, das Thema „Barrierefreiheit“ mal anzusprechen. Denn Ziel einer stabilitätsfördernden Stadtteilentwicklung muss es sein, die Bewohner auch nach dem Generationenwechsel im Quartier zu halten. Außerdem betrifft das Thema „Barrierefreiheit“ nicht nur die ältere Generation, sondern auch Mütter mit Kinderwägen und behinderte Menschen. Die barrierefreie Umgestaltung des Wohnumfelds ist in der Sanierungsrahmenplanung vorgesehen, und es ist seit Sanierungsbeginn auch schon einiges passiert. Ein großer Mangel herrscht allerdings noch bei barrierefrei zugänglichen Wohnungen. Es wäre schön, wenn beispielsweise ein Teil der zahlreichen Mehrfamilienhäuser durch rückwärtige Laubengänge mit Außenaufzug barrierefrei erschlossen werden könnten.

Etwas erstaunt sind wir darüber, dass es auf der privaten Baustelle Valentin-Bauer-Straße 19 nicht weiter geht. Nachdem im Jahr 2012 endlich der städtebauliche Missstand durch Abbruch des früheren Gebäudes beseitigt wurde, dachten wir, dass jetzt alles „in trockenen Tüchern“ ist. Aber seit über einem Jahr geht es nicht mehr weiter: Die Baugrube liegt offen da, die Brandgiebel der angrenzenden Häuser sind ungeschützt. Hier muss dringend etwas passieren.

Was die Verkehrsplanung anbelangt, so konnte durch die Umgestaltung vieler Straßen als 30 km/h-Zonen eine gewisse Lärmreduzierung erreicht werden. Auch die Parkmöglichkeiten sind im Großen und Ganzen in Ordnung. Ein „Dorn im Auge“ ist uns allerdings die Kreuzung Frankenthaler Straße/Rohrlachstraße. Hier passieren sehr viele Unfälle. Da muss etwas für die Sicherheit von Fußgängern, Radfahrern und PKW getan werden, sei es durch eine geänderte Schaltung der Lichtsignalanlage oder durch eine bessere Fahrbahnmarkierung der Spuren für Fußgänger und Radfahrer.

Wichtig ist uns, dass das Stadtteilzentrum in der Valentin-Bauer-Straße und auch in der Frankenthaler Straße gestärkt wird. In die-

sen zentralen Bereichen des Sanierungsgebiets soll ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen möglich sein. Eine Ansiedlung weiterer gastronomischer Einrichtungen in der Valentin-Bauer-Straße darf nicht erfolgen, da nur so verhindert werden kann, dass noch mehr Geldspielautomaten aufgestellt werden. Dies wäre angesichts des sozialen Hintergrunds vieler Bewohner im Stadtteil West eine fatale Entwicklung. Hinzu kommt die Gefährdung von Jugendlichen, die so an das Glücksspiel herangeführt werden.

Wir wünschen uns – jetzt nachdem sogar gleich zwei Bäckereien geschlossen haben, dringend eine neue Bäckerei im Zentrum von West. Denn die – übrigens sehr attraktive – Filiale von Bäckerei Görtz in der Bgm.-Grünzweig-Straße ist fast etwas zu weit entfernt. Vielleicht lässt Bäcker Görtz sich ja überreden, in der Valentin-Bauer-Straße noch eine kleine Filiale aufzumachen?

Auch ansonsten ist die Nahversorgung in West eher schlecht. Der noch vorhandene Pennymarkt in der Frankenthaler Straße trägt sich mit Erweiterungsabsichten, die am Standort selbst wohl nicht erfüllt werden können. Wir hoffen, dass es gelingt, einen Ersatzstandort im Sanierungsgebiet zu finden. Denn sonst ist in fußläufiger Entfernung keine Nahversorgung mehr möglich. Dies wäre dann nicht nur für ältere Leute ein Problem. Denn im Rahmen einer Befragung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 haben knapp 84 Prozent aller Bürger von West angegeben, innerhalb des Stadtteils einzukaufen. Auch einen Drogeriemarkt ebenso wie eine Postfiliale könnten wir gut gebrauchen.

Wir als Fraktion bemängeln zudem die ärztliche Versorgung in West: Zwar sind derzeit zwei Allgemeinärzte vorhanden. Aber es fehlen ein Zahnarzt, ein Physiotherapeut und auch ein Kinderarzt. Es wäre sinnvoll, wenn ein Ärztehaus hier entstehen würde. Ob dieser Wunsch erfüllt werden kann, hängt wohl von der kassenärztlichen Bedarfsplanung und natürlich auch von der vorhandenen und künftigen Bewohnerstruktur (Anzahl und Altersklassen) ab.

Unattraktiv ist das Angebot für Jugendliche, denn sie wissen nicht, wohin sie in West gehen sollen. Es fehlt ein Jugendzentrum, so wie es im integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt vorgesehen ist. Wir hoffen, dass vielleicht langfristig doch die Idee, das inzwischen verkaufte und leer stehende Kirchengebäude der Heilig-Kreuz-Kirche für soziale und kulturelle Zwecke zu nutzen, realisiert werden kann. Dort könnten dann unter anderem auch Jugendräume zur Verfügung gestellt werden. Viel Gutes tut derzeit der Bürgertreff West in der Valentin-Bauer-Straße 18 mit dem Quartiersmanager. Auch die IG West, die häufig dort vertreten ist, bietet beispielsweise Hausaufgabenhilfe an, macht – ebenso wie viele andere Vereine in West – auch kulturelle Angebote und bemüht sich um die Integration von Bürgern mit Migrationshintergrund. Genial finden wir die Idee des Quartiersmanagers, auf einer städtischen Freifläche in der Amalienstraße einen Bürgergarten anzulegen. Mal sehen, wie der Vorschlag im Frühjahr 2014 angenommen wird.

## Fraktionen zur Sanierung West

### Wolfgang Leibig, Fraktionsvorsitzender der CDU im Ortsbeirat



Ich halte es für wichtig, dass im Rahmen der Sanierung West alle stadtentwicklungspolitisch relevanten Themen beachtet werden: Denn für einen kleinen Stadtteil wie West, sind die Struktur der Betriebe und Geschäfte, die Stadtgestalt, die Verkehrsplanung, die Themen „Wohnumfeldgestaltung“ und „Wohnen“ – also Neubau und Altbaumodernisierung – von Bedeutung. In der erst kürzlich aktualisierten Rahmenplanfortschreibung sind meines Erachtens diese Themen ausreichend beachtet worden. Jetzt bleibt zu hoffen, dass die Umsetzung der zahlreichen Ziele auch gelingt und dass das Land trotz finanzieller Engpässe und trotz des kostspieligen anstehenden Hochstraßenabrisses auch noch Geld für die Sanierung West bereit stellt. Hier steckt ein enormes Entwicklungspotential für diesen Stadtteil.

Ein zentrales Thema ist für mich die „Stadtteilkultur“ in West. Denn die Kultur kann ein „Motor der Stadtteilentwicklung“ sein. Es passt auch gut zum derzeitigen Trend in Ludwigshafen und Mannheim. Denn Mannheim will sich im Jahr 2025 um den Titel der europäischen Kulturhauptstadt bewerben, und Ludwigshafen würde sich an der Bewerbung beteiligen.

Wie Beispiele anderer Städte zeigen, schlummert in der Entwicklung und Förderung der Stadtteilkultur ein enormes Potenzial: Was wären etwa die Neckarstadt und der Jung-

busch in Mannheim ohne ihre kulturelle Ausrichtung? Was für eine Dynamik in dem kulturellen Potenzial stecken kann, zeigen auch Stadtteilentwicklungen in weiter entfernt liegenden Städten: So haben die Ansiedlung kulturell ausgerichteter Gemeinschaftseinrichtungen und die Initiativen der Bewohner unterschiedlicher Kulturkreise, der Wirtschaft zusammen mit der Stadt und mit Künstlern zu einer starken Aufwertung in diesen früher problembehafteten Stadtteilen geführt. Beispielhaft seien hier Berlin-Kreuzberg und ehemalige Londoner Problemgebiete aufgeführt. Es hat dort eine so genannte „Gentrifizierung“ stattgefunden. Damit ist gemeint, dass Künstler und Studenten durch kulturelle Aktivitäten einen Stadtteil aufwerten. Infolge dessen steigen die Bodenpreise in den inzwischen auch von wohlhabenderen Bevölkerungskreisen begehrten – weil als „chic“ empfundenen – Stadtgebieten an. Die ursprünglichen Bewohner können es sich nicht mehr leisten, in dem Stadtteil zu wohnen. Es findet also ein Segregationsprozess statt.

Nun, so weit wird und soll es hier in Ludwigshafen-West nicht kommen. Man müsste erst einmal mit einigen kleineren Projekten anfangen, die ja durchaus Multiplikatoren für weitere Aktionen sein können. Durch kulturelle Aktivitäten wächst der Zusammenhalt im Stadtteil zwischen Generationen und Nationalitäten. Langfristig wäre zu hoffen, dass auch Menschen den Stadtteil aufsuchen, weil sie sich dort wohlfühlen und etwas Schönes erleben wollen und nicht nur deshalb, weil sie ihre Autos zum Gebrauchtwagenhändler bringen.

Für den Anfang würden sich beispielsweise folgende Projekte anbieten:

- Ich wünsche mir, dass die entweihte und seit Jahren leerstehende Heilig-Kreuz-Kirche, die ja zwischenzeitlich an einen Privaten verkauft wurde, als soziales und kulturelles Zentrum mit Ateliers und Veranstaltungszentrum umgebaut wird. Hier ist seit Jahren leider nichts passiert. Ich sehe die Gefahr, dass in Zukunft ein Sanierungs- und Problemfall eintritt. So sind mir neulich bei einer Besichtigung von außen eingeworfene Glasscheiben (Eingangsbereich), verschandelte Türen und ein ungepflegter Garten aufgefallen.

- Die Idee des Quartiersmanagers, auf den von der Stadterneuerung erworbenen Freigrundstücken einen so genannten Bürgergarten einzurichten, finde ich auch gut. Zumal in der Rahmenplanfortschreibung eine Bebauung dieser Grundstücke aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte sowieso ausgeschlossen ist. Ob daraus ein zweiter kleiner „HackgARTen“ analog dem großen Vorbild werden kann oder ob es einfach eine Freifläche für kulturelle Veranstaltungen wird, die zum gemütlichen Beisammensein einlädt oder temporär als Ausstellungsfläche für Pflanzen und Skulpturen dienen kann, wird sich zeigen. Jedenfalls wäre dies eine weitere Chance für den Stadtteil, sein kreatives Potenzial weiterzuentwickeln. Der Bürgertreff selbst sollte hierbei als Motor mit kleinen Kunstveranstaltungen, Ausstellungen, Vorträgen voranschreiten.
- Auch die einmal geplante Umnutzung des Bunkers in der Valentin-Bauer-Straße 2 als Bunkermuseum, wäre ein symbolträchtiger Impuls für den Stadtteil.
- Es wurden auch schon Gespräche mit der „Initiative sauberer Hemshof“ für die Gründung einer „Initiative (sauberes) West“ geführt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger könnten sich zusammenschließen und Impulse für eine gemeinsame Arbeit für den Stadtteil geben. Dabei kann das Kulturelle eine wesentliche Rolle spielen. Die Alemi Moschee sollte als Bindeglied zwischen den Kulturen unbedingt einbezogen werden. Sie unterstützt z.B. auch die „Initiative sauberer Hemshof“.

Alle diese Aktionen sind einen Versuch wert, und ich bin davon überzeugt, dass alleine die Beschäftigung mit dem Thema „Kultur in West“ den Stadtteil schon ein Stück weit voran bringen kann.

## Fraktionen zur Sanierung West

### **Friedrich Bauer, Ortsbeirat der FDP Nördliche Innenstadt und gleichzeitig einziger im Stadtteil West wohnender Stadtrat**



Was die Ansiedlung von Betrieben oder Büros angeht, so hat der nördliche Teil des Sanierungsgebietes eine positive Entwicklung genommen. Der Neubau der Bäckerei Görtz hat gute Impulse gegeben. Die Schnittstelle Bgm.-Grünzweig-Straße und Rohrlachstraße hat dadurch eine interessante Prägung gefunden. Man trifft sich dort, genießt das Angebot und kommt ins Gespräch. Es gilt weiterhin der Auftrag an die Verwaltung, Baulücken im Gewerbe- und Mischgebiet Lagerplatzweg zu schließen, wie zum Beispiel die Grundstücke zwischen Lagerplatzweg und Bahnüberführung oder die Baulücke Bgm.-Grünzweig-Straße 69-73.

Falls der Penny Markt in der Frankenthaler Straße sich mit Erweiterungsabsichten beschäftigt, die am derzeitigen Standort nicht realisiert werden können, sollte wegen der nicht motorisierten Bewohner des Sanierungsgebietes unbedingt zunächst versucht werden, einen neuen Standort innerhalb des zentralen Bereichs des Sanierungsgebiets West zu finden. Falls dies nicht möglich ist, gäbe es alternativ tragfähige Lösungsangebote auf Flächen früherer Betriebe, zum Beispiel der Fläche von ehemals Opel Einig auf der südlichen Seite der Frankenthaler Straße in Richtung Oggersheim. Wichtig ist, dass für den Bereich Entwicklungsperspektiven ge-

schaffen werden. Denn wer investiert, will wissen, wie sich das Quartier entwickeln soll. Die gegenwärtige Gewerbestruktur der Frankenthaler Straße innerhalb des Sanierungsgebiets mit einem Übergewicht von Gebrauchtwagenhandel ist nicht befriedigend. Denn es handelt sich um ein Mischgebiet, in dem auch gewohnt wird. Die planerische Aufwertung für eine Verbesserung der Lage ist durch die Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans aus dem Jahr 2010 erfolgt. So kann die Neuansiedlung von Gebrauchtwagenhändlern auf Flächen innerhalb des Sanierungsgebiets verhindert werden, wodurch die Wohnnutzung gestärkt wird. Mit dem Bebauungsplan „Frankenthaler Straße“ wird auch für die Ansiedlung von Gebrauchtwagenhändlern in der Frankenthaler Straße eine Perspektive geschaffen und zwar im Bereich westlich der Pettenkofer Straße. Durch diese Planung wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass auf den Gewerbeflächen interessantere Ansiedlungen stattfinden können. Durch die Rahmenplanfortschreibung in Ergänzung mit dem Bebauungsplan hat die Verwaltung durch eine Kombination von Auflagen und Anreizen für Ansiedlungen eine Kurskorrektur vorgenommen.

In der Valentin-Bauer-Straße besteht das Problem der zahlreichen gastronomischen Einrichtungen mit Geldspielautomaten, wodurch eine unbefriedigende Häufung der Automaten entstanden ist. Um den bereits begonnenen „Trading-Down-Effekt“ zu stoppen, ist gemäß der Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans aus dem Jahr 2013 die Ansiedlung weiterer gastronomischer Einrichtungen in der Valentin-Bauer-Straße nicht erlaubt. Hier muss nach wie vor von städtischer Seite versucht werden, regulativ einzugreifen. Denn diese massive Ansammlung von Vergnügungsstätten ist eine Belastung für die Bewohner, die man ihnen nicht länger zumuten sollte. Die Lärmbelastigungen in der Nacht haben ein hohes Maß erreicht. Es gibt immer mehr Beschwerden von Bürgern, die die Belästigungen nicht mehr länger ertragen wollen. Es gibt positive Ansätze und manchen guten Willen. Es muss gelingen, diese für eine bessere Entwicklung zu bündeln. Ladenflächen finden ordentliche Nutzer, wenn das Umfeld stimmt.

Bereits vor Jahren habe ich moniert, dass das auffällige Haus Valentin-Bauer-Straße 19

immer noch nicht abgebrochen wurde. Inzwischen ist der Abbruch zwar erfolgt, aber die Baugrube liegt seit anderthalb Jahren frei. Die Absicherung der Baugrube ist meines Erachtens mangelhaft. Dass hier nicht weiter gearbeitet wird, ist unverständlich. Jeden Tag müssen Schülerinnen und Schüler an der Baugrube vorbei. Dieses Risiko sollte beseitigt werden, am besten dadurch, dass endlich mit dem Neubau begonnen wird.

Was die künftige Nutzung der seit Jahren leer stehenden Heilig-Kreuz-Kirche betrifft, so finde ich die Vorstellung von einem sozialen Zentrum gut. Die Frage ist aber offen, wer denn dafür als Träger eintreten würde. Mir wurde berichtet, dass Jugendliche in dem Wohnumfeld einen Raum suchen, um sich im Warmen und Trockenen zu treffen. Dies wäre bei einem Kickerspiel oder Billard möglich. Es gibt einen engagierten Anwohner (Herr Wieser) der seinen im Büroraum stehenden Kicker auch den Jugendlichen mal zur Verfügung stellt. Angesichts der knappen Finanzmittel wird man sich auf kleine und pragmatische Lösungen konzentrieren müssen.

Eine schöne und lobenswerte Idee, die ich schon lange verfolge, ist beispielsweise auch der vom Bürgertreff geplante Bürgergarten in der Amalienstraße. Wenn dort nun endlich im Frühjahr in Anlehnung an den „HackgARTen“ ein so genannter „Amaliengarten“ umgesetzt werden kann, so würde ich mich darüber sehr freuen.

Ein weiterer kultureller Impuls für den Stadtteil wäre die Nutzung des Bunkers Valentin-Bauer-Straße 2 als Bunkermuseum: Hier könnte sich ein Freundeskreis und oder ein Förderverein engagieren. Soweit der bauliche Zustand eine öffentliche kulturelle Nutzung zulässt, wäre das eine kulturelle Bereicherung für unseren Stadtteil.

Bemängeln am Stadtteil West muss ich die Busverbindung von West an den Goerdelerplatz. Denn diese ist nur über zeitaufwändige Umwege möglich. Auch fehlt noch immer eine Drogerie in West. Wünschenswert wäre eine Kinderarztpraxis im Stadtteil, denn in West leben nach wie vor viele Kinder und junge Familien.

Ich wünsche mir für West eine schnelle Eröffnung des Neubaus vom Kindergarten Heilig Kreuz, damit die Kinder und ErzieherInnen so schnell als möglich aus dem derzeitigen Provisorium herauskommen. Die Zeit in den Containern sollte zum Wohl der Kinder so schnell wie möglich beendet werden.

## Fraktionen zur Sanierung West

**Dieter Netter, Bündnis 90/Die Grünen**



Seit nunmehr 12 Jahren läuft das Sanierungsprojekt und es läuft gut, finde ich. Der Stadtteil hat an Attraktivität gewonnen. Das heißt nicht, dass alles optimal ist, aber besser als früher. Diesen Weg gilt es, weiter zu beschreiten. Haus für Haus und Straße für Straße streben wir weitere Verbesserungen an.

Was die Ansiedlung von Betrieben und Einzelhandel angeht, so sind noch Wünsche offen. Erfreulich ist die Entwicklung an der Kreuzung Bgm.-Grünzweig-/Rohrlachstraße. Dort konnten Betriebe gehalten werden, und neue kamen dazu. Insbesondere die Filiale der Bäckerei Görtz auf dem ehemaligen Tankstellengelände ist ein großer Gewinn. Im Sommer wird auch der Außenbereich des Cafés gut angenommen, obwohl die Kreuzung an dieser Stelle nicht gerade zum Verweilen einlädt. Hier erhoffe ich mir eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zuge der Sanierung der Linie 10 und des Umbaus der Haltestelle. Wünschenswert wäre auch, wenn die Bahn den Bauplänen des Eigentümers für das seit langer Zeit geplante TML-Gebäude nördlich der Bahnüberführung nicht länger im Wege stehen würde.

In der Frankenthaler Straße sind bezüglich Handel und Gewerbe noch mehr Wünsche offen. Die Ansiedlung von zu vielen Gebrauchtwagenhändlern neben den schon bestehenden Bars ist weder für das Straßenbild noch für die Wohnqualität gut. Entlang der

Straße müssen wir Anstrengungen unternehmen, einen passenderen Mix zu bekommen. Insbesondere auf Höhe des Hauptfriedhofs wünsche ich mir andere Nutzungsarten. Wir sollten darauf hinarbeiten, in der Valentin-Bauer-Straße und in der Frankenthaler Straße Märkte mit einem Angebot an Lebensmitteln und Drogeriebedarf anzusiedeln. Das sind die Dinge, die von den Bewohnern täglich benötigt werden. Die Geschäfte mit diesen Waren sollten fußläufig erreichbar sein.

Auch was die Entwicklung der Gaststätten mit Spielautomaten in der Valentin-Bauer-Straße angeht, muss umgesteuert werden. Durch die Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung 2013 kann zwar verhindert werden, dass sich künftig weitere gastronomische Betriebe in der Valentin-Bauer-Straße ansiedeln. Bestehende Einrichtungen können dadurch jedoch nicht entfernt werden. Da hilft es nur, dort die Einhaltung der bestehenden Gesetze zu kontrollieren. Und zum anderen muss, wie schon in der Vergangenheit, das Gespräch mit den Gebäudeeigentümern gesucht werden.

Was in den letzten Jahren an Häusern saniert wurde, ist bemerkenswert und erfreulich. Es zeigt, dass durch ein gutes Miteinander von Politik, Stadtverwaltung und Eigentümern viel bewegt werden kann. Natürlich läuft es nicht bei jedem einzelnen Projekt gut, und es gibt auch Rückschläge. Aber man kann auch nicht erwarten, in einer Dekade einen kompletten Stadtteil zu drehen. Das erfordert einfach mehr Zeit, und die sollten wir uns geben. Ich bin zuversichtlich, dass der Stadtteil West weiterhin an Attraktivität und Wohnqualität gewinnt.

Die Idee, Kulturaktivitäten und -einrichtungen zu fördern ist gut. Kulturangebote beleben einen Stadtteil. Der geplante „Amaliengarten“ beispielsweise wird den Zusammenhalt der Bewohner und der im Stadtteil vorhandenen Initiativen und Vereine fördern. Gelingt das Projekt, so ist das ein Zeichen dafür, dass auch weitere Projekte aus dem Stadtteil heraus entwickelt und gestemmt werden können. Auf absehbare Zeit halte ich allerdings den Quartiersmanager für unverzichtbar, der Eigeninitiativen im Stadtteil fördert und unterstützt. Ein eigenständiges Kulturangebot im Stadtteil zu etablieren wird

gleichwohl nicht einfach werden. Der Stadtteil ist klein und steht in Konkurrenz zu den umliegenden, älteren Stadtteilen. Vielleicht sollte man dort sinnvolle Kooperationen suchen.

Auch am Erscheinungsbild des Straßenraums und im Wohnumfeld sind an der einen oder anderen Stelle Verbesserungen wünschenswert. Sei es die Umgestaltung der Ecke Gudrun-/Margarethen-/Deutsche Straße nach den vorgelegten Plänen oder seien es Begrünungen von Dächern und Fassaden. Sicher gibt es Bereiche im Stadtteil, an denen man den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern mehr Platz zugestehen kann, ohne den Autoverkehr sehr zu behindern. Im kleinen Stadtteil West gibt es wenig Ziel- und Quellverkehr, und die Wege sind so kurz, dass sich eine Autofahrt innerhalb des Stadtteils kaum lohnt. Mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer würde die Aufenthaltsqualität im Straßenraum insgesamt verbessern und zu einer Belebung beitragen. An einigen Stellen sollte man mittels „Shared Space“ verkehrsberuhigen. Damit meine ich, dass auf eine Überregulierung des öffentlichen Raumes durch Beschilderung und Verbote verzichtet wird, um dadurch die gegenseitige Rücksichtnahme der verschiedenen Verkehrsteilnehmer aufeinander zu verstärken. Durch Baumpflanzungen würde dann der Stadtteil begrünt, und gleichzeitig könnten auch Straßenräume optisch gegliedert werden. In den großen Kreuzungsbereichen der Rohrlachstraße müssen die Verkehrsflächen neu aufgeteilt werden. Dabei sollten die Belange und die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern besser berücksichtigt werden.

Eine große Herausforderung für West wird die Erneuerung der Hochstraße. Es ist eventuell mit mehr Autoverkehr durch den Stadtteil zu rechnen, aber auch mit Baulärm. Im ungünstigsten Fall ist die neue Überführung über den Hauptbahnhof noch ein Stück näher am Stadtteil als die jetzige Hochstraße. Ich hoffe deswegen, dass die Stadtverwaltung schon bei der Planung aber auch während der Bauarbeiten offensiv den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern von West sucht.

Der Charme des südlichen Teils des Stadtteils West ist eine räumliche Aufteilung, wie man sie sich wünscht. Im Westen finden sich

mit dem Hauptfriedhof und dem Maudacher Bruch Orte der Stille und der Natur. Mit dem Bruch und der Blies befinden sich die Naherholungsgebiete vor der Tür und in fußläufiger Entfernung. Auch einige Betriebe gibt es im Stadtteil, weitgehend getrennt von den Wohnlagen. Für einen Teil der Bewohner bedeutet das einen sehr kurzen Weg zur Arbeit. Gut ist auch die Verkehrsinfrastruktur. Zwei Straßenbahnlinien in unmittelbarer Nähe, und auch der Hauptbahnhof ist nur eine Straßenbahn- oder Bushaltestelle entfernt. Der Stadtteil liegt an Erschließungsstraßen, über die man sehr schnell in jede Richtung in die Stadt und aus ihr heraus kommt. Die Verkehrsinfrastruktur ist aber auch nachteilig für die Bewohner des Stadtteils. Denn befahrene Straßen und Gleisanlagen des Hauptbahnhofs sorgen für gesundheitsschädigende Emissionen rund um die Uhr und sind für einen hohen Grad an Bodenversiegelung verantwortlich, die sich nachteilig aufs Kleinklima auswirkt. Die Müllverbrennung in der Nähe trägt auch nicht zur Verbesserung der Klimasituation bei.

West ist ein kleiner Stadtteil. Das ist auf der einen Seite schön, weil das fast das Dorf in der Stadt ist, auf der anderen Seite ist das der Grund dafür, dass die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften dürftig ist. Für die heute im Einzelhandel benötigten Flächengrößen findet man direkt im Stadtteil weder die Flächen noch reicht die Einwohnerzahl aus, um den benötigten Umsatz zu machen. Siedelt sich Einzelhandel an der Frankenthaler Straße oder im Bereich des Lagerplatzweges an, sind die Entfernungen zu den Geschäften größer. Bleibt am Ende zu wünschen, dass es uns gelingt, die Stärken des Stadtteils besser hervorzuheben und die Schwächen zu mildern. Zusammen kann man das schaffen.

## Informieren! Planen! Modernisieren!

Wenn Sie im Sanierungsgebiet Haus- oder Wohnungseigentum haben und demnächst modernisieren wollen, lassen Sie sich jetzt von uns beraten: Beratung, Tipps oder 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 oder indirekter Förderung erarbeitet. Und bei Fassaden- oder Farbgestaltung ist es unbedingt wichtig, sich bei uns und bei der Stadtplanung/Stadtbildpflege beraten zu lassen. Gerne vereinbaren wir Termine mit Ihnen. Diese können – je nach Ihrer Mobilität und Ihrem Zeitbudget – entweder vor Ort an Ihrem Haus oder aber im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 18 (auch außerhalb der normalen Sprechzeiten des Bürgertreffs) und natürlich auch im Rathaus stattfinden.

Umgekehrt sind wir auch sehr interessiert an Ihrer Meinung zu unserer Sanierungsplanung oder sonstigen unser Fachgebiet betreffenden Ereignissen vor Ort. Unsere Veröffentlichungen (wie beispielsweise Rahmenplanfortschreibungen, Sanierungssatzung, Sanierungsbroschüren 1 bis 3 und die Studie zum barrierefreien Bauen) finden Sie unter folgendem Link:

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/plannen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west/>  
Die Dokumente stehen dort unter „Downloads“.

### Ansprechpartnerin: Ursula Trost



**Anschrift:** Abteilung 4-162 Stadterneuerung  
Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen

**Zu finden:** Rathaus, 3. Obergeschoss, Großraumbüro 301

**Telefon:** 0621 504-2926

**Fax:** 0621 504-2939

**E-Mail:** [ursula.trost@ludwigshafen.de](mailto: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 Verabredung zu finden.

