

April 2021

**LUDWIGSHAFEN** handelt diskutiert  
saniert denkt beschließt ergänzt  
organisiert entdeckt musiziert tag

Private und öffentliche Projekte 2007 - 2020

## Stadtumbau

Mitte und Süd Ludwigshafen am Rhein  
[www.weg-ludwigshafen.de](http://www.weg-ludwigshafen.de)

erprobt definiert bohrt baggert  
verspricht entscheidet studiert ve

Ludwigshafen Innenstadt  
**Inhaltsverzeichnis**



1.	Stadt an den Rhein	4
1.1.	Der Weg zum Stadtumbauprozess	5
1.2.	Heute für morgen	6
1.3.	Einzelhandel im Wandel	8
2.	Öffentlicher Raum / öffentliche Gebäude	10
3.	Umstrukturierung Innenstadt	20
4.	Rheinufer Süd	72
5.	Zollhofhafen und Rhein-Galerie	79

# Vorwort

Viele private und öffentliche Projekte konnten seit 2006 in der Ludwigshafener Innenstadt und in Teilen des Stadtteils Süd im Rahmen des Stadtumbauprozesses umgesetzt werden. Unter der Leitidee „Heute für Morgen“ ist die Stadt an den Rhein gerückt, ein umfassender Wandlungsprozess in der Innenstadt wurde angestoßen. Dank Fördergelder der EU und des Landes Rheinland-Pfalz, der sogenannten „Ministermillion“, konnte die Stadt Ludwigshafen beispielsweise öffentliche Bereiche neugestalten und öffentliche Einrichtungen sanieren. Durch Ausweisung von Sanierungsgebieten ist es gelungen, viele private Investitionen zu generieren.

Im Auftrag der Stadt hat die W.E.G. den Stadtumbauprozess von den Anfängen bis 2020 mit koordiniert und ist Ansprechpartner für das Sanierungsgebiet Mitte gewesen. Die vorliegende Dokumentation zeigt, was in knapp 14 Jahren Stadtumbau in Ludwigshafen bereits erreicht werden konnte. Die W.E.G. hat diese Übersicht zusammengestellt.

Ludwigshafen sieht sich wie alle Städte aktuellen Trends und Veränderungen in Bezug auf soziale, ökonomische und ökologische Aspekte gegenüber. Dieser Entwicklung wurde teils durch das Stadtumbaukonzept „Heute für Morgen“, die Neugestaltung des Rheinufer und den Bau der Rhein-Galerie entgegengewirkt, indem eine Verlagerung zum Rhein hin erfolgte. Diese Phase des Stadtumbaus unter der Koordination der W.E.G. ist nun abgeschlossen, aber es wird weiter gehen.

In den vergangenen Jahren hat sich neues Entwicklungspotential ergeben, durch das Projekt City West, das mit Entscheidung des Stadtrats (2014) einhergeht, die Hochstraße Nord durch eine ebenerdige Stadtstraße zu ersetzen, den Neubau des Rathauses und den Neubau eines Teilstückes der Hochstraße Süd. Daher entschied der Stadtrat 2019 das bestehende Stadtumbaugebiet zu verkleinern und sich für ein neues Stadterneuerungsgebiet in der Innenstadt zu bewerben.

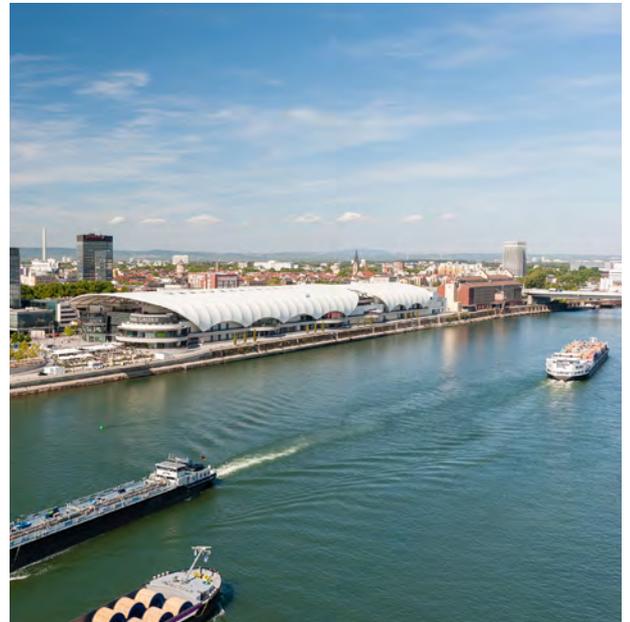
In seiner Sitzung am 14. Dezember 2020 beschloss der Stadtrat zur Vorbereitung des vorläufigen Stadterneuerungsgebietes Mitte/Innenstadt, die Arbeitsgemeinschaft der Büros Yellow Z, Mahl Gebhard Konzepte und BüroHappold mit der Vorbereitenden Untersuchung, dem Erstellen eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und eines Rahmenplanes zu beauftragen. Die Fördermittel stammen aus der Landesinitiative „Stärkung der Investitionsfähigkeit der Oberzentren“ und dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“. Anfang 2020 hat die Stadtverwaltung die vorbereitenden Untersuchungen des 126 Hektar großen Gebiets beauftragt. Somit wird die Stadt Ludwigshafen den Stadterneuerungsprozess in den kommenden Jahren fortsetzen.

Klaus Dillinger  
Geschäftsführer W.E.G.

April 2021

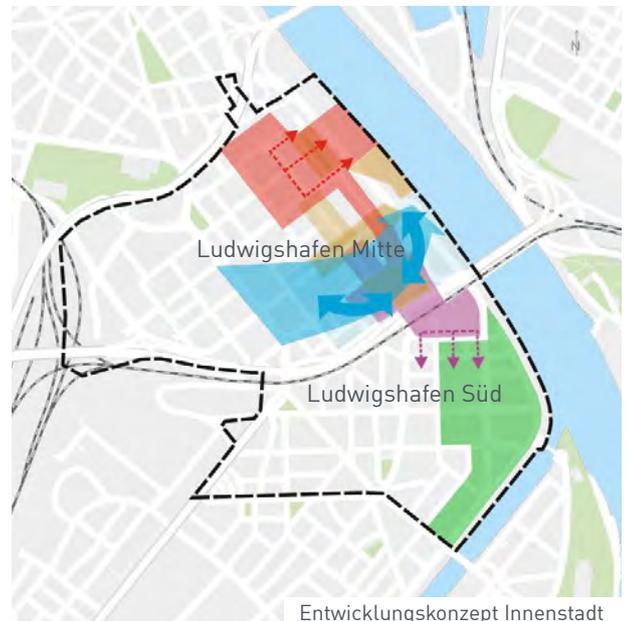
Ludwigshafen Innenstadt und Süd

# 1. Stadt an den Rhein



Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Ludwigshafen war der Rhein lange Zeit nicht erlebbar. Dies hat sich erst in den vergangenen Jahren grundsätzlich geändert, die Weichen dafür wurden jedoch bereits viel früher gestellt. Ausgelöst durch Veränderungsprozesse im industriellen Bereich von Innenstadt angrenzenden Flächen, im sogenannten Rheinufer Süd, kam Ende der 1980er Jahre die Notwendigkeit auf, das Gebiet am Rhein zu revitalisieren. Damit und mit dem Projekt „Anschluss 2000“, dem Bau des S-Bahnhofes Mitte, rückte die Innenstadt von Ludwigshafen wieder in den Fokus der Stadtentwicklung.

Durch die Bewerbung und Beteiligung am EU-Programm URBAN II im Jahr 2000 erfolgte eine neue, echte Hinwendung zur Innenstadt.



Entwicklungskonzept Innenstadt

## Ludwigshafen Innenstadt und Süd

### 1.1. Der Weg zum Stadtumbauprozess

Mit der Beteiligung an dem Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ (2004) und der kurzfristigen Ankündigung der Aufgabe des Containerhafens (ebenfalls 2004), der Ankündigung der sogenannten „Ministermillion“ für fünf Jahre (Minister Bruch, 2005) standen neben Mitteln aus URBAN II nicht nur die finanziellen Möglichkeiten, sondern auch der inhaltliche Freiraum für neue Konzepte und Projekte zur Verfügung.

Im Oktober 2006 beschloss der Stadtrat ein Stadtumbauprogramm für die Ludwigshafener Innenstadt, das unter dem Motto „Heute für Morgen“ steht. Mit dem so genannten „Entwicklungskonzept Innenstadt“ wurde 2007 ein umfassender Neuordnungsprozess eingeleitet. Die Weiterentwicklung der Innenstadt sah dabei vier Handlungsschwerpunkte vor: „Kaufkraft zurückgewinnen“, „Zeitgemäßes Erscheinungsbild“, „Öffnung zum Rhein“ sowie „Wohnen und Leben in der Innenstadt“.

So wurde eine umfassende Neuorientierung der Innenstadt angestoßen. Diese ist verkürzt mit dem Begriff „Kompaktierung“ bezeichnet worden und ging davon aus, dass die Einzelhandelskompetenzen künftig im Bereich Bahnhofstraße, nördliche Bismarckstraße, Zollhofhafen und Rathaus, aber auch in der Ludwigstraße angesiedelt sein werden. Damit ist die bisherige Ausrichtung „Nordpol“ – „Südpol“ aufgegeben worden. Über das so genannte Innenstadtgelenk, an der Kreuzung Bismarckstraße / Bahnhofstraße, wurde eine Ausrichtung nach Osten in Richtung Rhein definiert. Die Projektsteuerung für den Stadtteil Ludwigshafen Mitte wurde der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft (W.E.G.) übertragen.

## Ludwigshafen Innenstadt und Süd

### 1.2. Heute für Morgen



Der Stadtbauprozess unter dem Motto „Heute für Morgen“ startete im Jahr 2006 mit der Aufwertung der Innenstadt. In einem ersten Schritt wurden die Fußgängerzonen attraktiver gestaltet. Wilhelm-Hack-Museum und Pfalzbau sind energetisch saniert und modernisiert worden, 220 Millionen Euro sind in den Bau des Stadtquartiers am Rhein mit Rhein-Galerie, Platz der Deutschen Einheit und Hotel moxy geflossen (Investor Union Investment Real Estate, Vastint Hospitality B.V.).

Für die kommenden Stadtbaujahre galt es weitere private Investitionen anzustoßen. Dafür hat die Stadt Ludwigshafen gute Rahmenbedingungen geschaffen: Zum 1. Januar 2008 hat sie Teile ihrer Innenstadt förmlich als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Die beiden Sanierungsgebiete Mitte und Süd sind insgesamt rund 20 Hektar groß. Das Sanierungsgebiet Mitte wurde um die Baublöcke entlang der Zollhofstraße erweitert. Ende 2015 ist ein weiterer Teil des Stadtbaugebiets in der Bismarckstraße als Sanierungsgebiet ausgewiesen worden. Neben Steuererleichterungen bei Investitionen profitierten Hauseigentümer innerhalb dieses Gebiets von einer individuellen Sanierungsberatung, in der mögliche Zuschüsse und Kostenerstattungen erörtert werden.



## Daten und Fakten

### Private Investitionen im Stadtumbaugebiet:

- Über 70 private Projekte
- Rund 100 Millionen Euro private Investitionen
- Rund 3,5 Millionen Euro Förderung aus dem Programm Stadtumbau für private Bauvorhaben

### Außerdem:

- Projektentwicklung „Metropol“
- Revitalisierung eines ehemaligen Kaufhauses in ein Handels- und Dienstleistungszentrum
- Neubauprojekt Pfalzwerke am Standort ehemaliger C&A in der Wredestraße

### Sonderprojekt Halberg:

Der Produktionsstandort wurde aufgegeben, das Gelände wurde 2017 verkauft an Aberdeen und Gero Real Estate AG, die am Standort eine Wohn- und Bürobebauung realisieren. Der dazu notwendige Bebauungsplan wurde am 14. Dezember 2020 beschlossen.

In dieser Statistik sind nicht die Investitionen Stadtquartier am Rhein und am Rheinufer Süd enthalten.

Ludwigshafen Innenstadt und Süd

## 1.3. Einzelhandel im Wandel



Wie in vielen anderen deutschen Städten steht auch in der Innenstadt von Ludwigshafen der Einzelhandel unter Druck. Dies deutete sich bereits Anfang des 21. Jahrhunderts mit zunehmenden Leerständen in der Ludwigshafener Innenstadt ab, wie z. B. im Rheinblock, im Rala-Gebäude, im Gebäudekomplex der Deutschen Bank oder in der Tortenschachtel. Die Stadtverwaltung hat deshalb nach einem ausführlichen Beteiligungsverfahren mit der IHK, dem Einzelhandelsverband und Gutachtern den Entschluss gefasst, am Rhein unter anderem ein neues Einkaufszentrum zu entwickeln, um Kaufkraft in Ludwigshafen halten zu können.

In der Folge beschloss im Oktober 2006 der Stadtrat ein Stadtumbauprogramm für die Ludwigshafener Innenstadt, das unter dem Motto „Heute für Morgen“ steht und vier Handlungsschwerpunkte beinhaltet: „Kaufkraft zurückgewinnen“, „Zeitgemäßes Erscheinungsbild“, „Öffnung zum Rhein“ sowie „Wohnen und Leben in der Innenstadt“. Mit dem in diesem Rahmen erarbeiteten „Entwicklungskonzept Innenstadt“ wurde ein Neuordnungsprozess eingeleitet sowie eine umfassende Neuorientierung der Innenstadt angestoßen. Im Februar 2014 wurde schließlich zur Vertiefung und Differenzierung des „Entwicklungskonzepts Innenstadt“ im Stadtrat das Innenstadtmanagement beschlossen. Nach einer dialogorientierten Analyse und Ausarbeitung durch externe Beratung sind Kernsätze für die Perspektiven für die Handelslagen in der Innenstadt formuliert – für zukünftige Entwicklungen, zu notwendigen Veränderungen und zur möglichen Vermarktung der Flächen.

Entwickelt worden sind acht Lagen, denen drei Profiltypen zugeordnet sind:

- **Profil erhalten:** Ludwigplatz - Südliche Bismarckstraße
- **Profil schärfen:** Südliche Ludwigstr. – Bahnhofstr./Bürgerhof – Berliner Platz - Nördliche Bismarckstr.
- **Profil verändern :** Mittlere Ludwigstraße - Mittlere Bismarckstraße

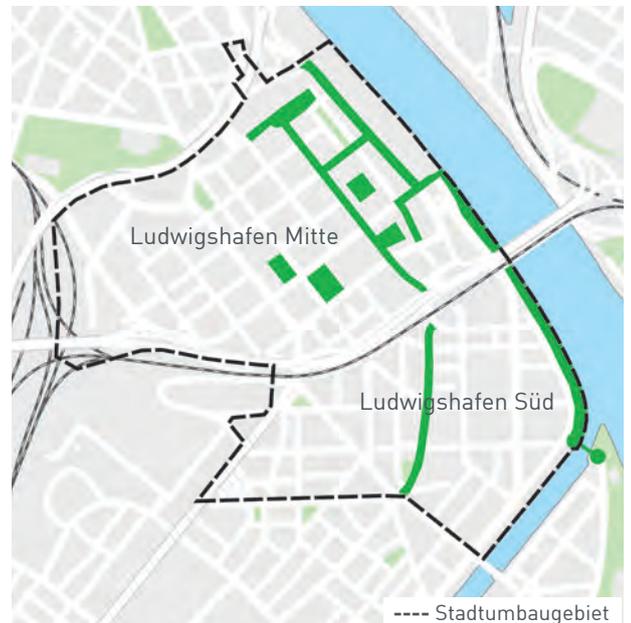


Ergänzend dazu galt es für bestimmte Lagen in der Innenstadt neue Qualitäten und Nutzungen zu finden und dafür Einzelhandelsflächen sukzessive vom Markt zu nehmen. Zudem wurde empfohlen, durch Impuls-/Neubauprojekte kombiniert mit Wohnnutzung ein neues Image zu prägen wie auch Ladenflächen für die Nutzung von Dienstleistungen zu generieren.

## Umwandlung Ladenflächen zu Dienstleistungsflächen

### Beispielhafte Veränderungen:

- Abriss ehemaliges Kaufhaus am Berliner Platz; Projektentwicklung für ein Geschäftshaus mit unterschiedlichem Nutzungsmix (Metropol)
- Revitalisierung ehemaliges Kaufhaus in der Bismarckstraße als Handels- und Dienstleistungszentrum (TWL)
- Umnutzung einer ehemaligen Einzelhandelsfläche in der Ludwigstraße für eine Versicherung mit Kundenzentrum (BKK Pfalz)  
Umnutzung von Einzelhandelsflächen in der Bismarckstraße 116 für Dienstleistung (HDI)
- Umnutzung einer Einzelhandelsfläche für eine Bildungseinrichtung (Lerninstitut Huy) Rathausplatz 11
- Umnutzung einer Ladenfläche in der Ludwigstraße 30 für einen Augenarzt (Curschmann)
- Umnutzung einer Einzelhandelsfläche für ein Kundenzentrum einer Versicherung (Barmer GEK), Ludwigstraße 67 - 69
- Reduzierung von Verkaufsflächen und Umnutzung in Büroflächen (Anwaltskanzlei) im Obergeschoss in der Ludwigstraße 8 (Betten-Burk)
- Umnutzung und teilweise Neubelegung von Verkaufsflächen im Rheinblock
- Umnutzung von Verkaufsflächen der leerstehenden Möbel Becker Immobilie in der Schulstraße zu einem Boarding House für das Europahotel und Büroflächen



Ludwigshafen Innenstadt und Süd

## 2. Öffentlicher Raum / öffentliche Gebäude

### Für ein attraktives Stadtbild

Ziel im Stadtumbauprozess „Heute für Morgen“ ist es, die Bedeutung der Ludwigshafener Innenstadt als Einkaufs- und Wohnstadt zu stärken. Wesentliche Voraussetzung dafür ist ein attraktives Stadtbild. Die Gestaltung des öffentlichen Raums prägt die Wahrnehmung besonders. Die Stadt hat daher Steuerungsmöglichkeiten und Empfehlungen zur Gestaltung ihrer Innenstadt entwickelt. Dazu zählen:

- Sondernutzungsrichtlinie
- Fassadenhandbuch
- Werbeanlagensatzung
- Public-Design-Concept

Der Stadtumbauprozess startete im Jahr 2006 mit der Aufwertung der Innenstadt. In einem ersten Schritt wurden die Fußgängerzonen attraktiver gestaltet. Wilhelm-Hack-Museum und Pfalzbau sind energetisch saniert und modernisiert worden. Zudem folgte als öffentliche Maßnahme noch die Modernisierung der Stadtbibliothek in verschiedenen Abschnitten.

Die verkehrlichen Verbindungen zwischen Innenstadt, Zollhofhafen und Rhein sind neu strukturiert worden. Großzügige fußläufige Verbindungen zwischen der Innenstadt und der Rhein-Galerie sind geschaffen, Zollhof- und Rheinuferstraße wurden umgebaut. Straßen und Bereiche der Fußgängerzonen sind nach dem 2007 konzipierten Public-Design-Concept mit neuen Leuchten, einer zeitgemäßen Stadtmöblierung sowie neu gepflanzten Bäumen aufgewertet worden. In Süd wurde die Mundenheimer Straße mit Radstreifen und Begrünung umgebaut. Das Ziel, die Stadt an den Rhein zu bringen, ist durch die Neugestaltung des Rheinuferparks, der Promenade und der Rheinuferpromenade bis über die Schneckenmudelbrücke auf die Parkinsel erreicht worden.

In öffentliche Gebäude sowie öffentliche Plätze und Straßen wurden rund 50 Millionen Euro investiert.

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Berliner Straße 23**

### Projektbeschreibung

#### Wilhelm-Hack-Museum

Die Sanierung des 30 Jahre alten Museums in Sichtbeton-Bauweise war zum einen wegen des hohen Energieverbrauchs sowie des schadhaften Flachdachs nötig. Zum anderen entsprachen Innenraumklima und Beleuchtung nicht mehr den Anforderungen, die für die Erhaltung der Kunstwerke nötig sind und für externe Leihgaben gefordert werden. Als ein Leitprojekt im Stadtumbau wurde das Wilhelm-Hack-Museum von April 2008 bis Februar 2009 energetisch nachhaltig saniert. Die Kosten der Maßnahme lagen bei 4,6 Millionen Euro. Auf Grund des in Zusammenarbeit mit den Technischen Werken Ludwigshafen und der LUWOGÉ consult entwickelten Gesamtenergiekonzepts wurde das Wilhelm-Hack-Museum als Pilotprojekt in das Förderprogramm der Deutschen Energie-Agentur aufgenommen. Dadurch konnte die Zinsbelastung der Stadt für die Finanzierung über die gesamte Laufzeit mehr als halbiert werden.

Am 24. September 2009 wurde die Stadt Ludwigshafen mit dem Wilhelm-Hack-Museum Partner des „GreenBuilding“-Programms der EU, das national durch die Deutsche Energie-Agentur (dena) vertreten wird.

#### Planung Umbau

Architektur (Sanierung): Kühn Malvezzi | Berlin | DE  
Elektroplanung: Balck + Partner Facility Engineering | Heidelberg | DE

Lichtlösung: Lichtkanalsystem LIGHTTOOLS, Einbauleuchten MIREL, Einbauleuchten SLOTLIGHT II



### Kurzinformation

**Projekt**  
Wilhelm-Hack-Museum

**Nutzung**  
Museum

**Maßnahmen**  
Klimatechnik  
Dachsanierung  
Beleuchtung  
Luftfeuchtigkeit und Kühlung

**Eigentümer**  
Stadt Ludwigshafen

**Fertigstellung**  
2009

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Berliner Straße 30**

### Projektbeschreibung

#### Pfalzbau: Energetische Sanierung

Der Pfalzbau ist mit seiner unverwechselbaren Architektur und seiner Multifunktionalität einer der größten Anziehungspunkte in der Theaterlandschaft der Metropolregion Rhein-Neckar – und somit ein kulturelles Highlight der Stadt Ludwigshafen.

Von Juni 2007 bis September 2009 wurde das 40 Jahre alte Haus sicherheits- und brandschutztechnisch auf den vorschriftsmäßigen Stand gebracht. Auch wurde die Funktionalität der Tagungsräume und des Kongresszentrums verbessert sowie das Entree und die Foyers neu gestaltet. Am 12. September 2009 wurde der sanierte Pfalzbau mit einem Festakt wiedereröffnet.

Als letzter Abschnitt der Baumaßnahmen folgte die energetische Sanierung des Gebäudes von außen, finanziert über Mittel aus dem Konjunkturprogramm II. Das aus den 1960er-Jahren stammende Haus wurde dabei nicht nur auf das wärmedämmtechnische Niveau eines Neubaus gebracht, die Zielvorgabe der Planung war höher gesteckt: Nach der Sanierung sollte das Kongress- und Theatergebäude die energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009, kurz EnEV, sogar um circa 25 Prozent unterschreiten. Erfolg: geringere Energiekosten und ein verminderter Kohlendioxidausstoß.

#### Theaterplatz

Die Beleuchtung des 21 Meter hohen Obelisken, der Pfalzsäule, wurde wieder hergestellt. 1968 wurde die Pfalzsäule - entworfen von Professor Blasius Spreng aus München zusammen mit dem Ludwigshafener Künstler Ernst W. Kunz - eingeweiht.

Zur Kaiser-Wilhelm Straße hin wurde der Haupteingang zum Kongressbereich gebaut. Außerdem wurde eine Fluchttreppe an das Gebäude angehängt. In diesem Rahmen konnten die Außenanlagen neu geordnet und eine Aufwertung des Eingangsbereiches mit der Anlage von Schotterbeeten und Pflanzung von fünf Bäumen erreicht werden.

Die Umgestaltung des Vorbereichs am Pfalzbau ist im Rahmen des Stadtumbaus Ludwigshafen Innenstadt umgesetzt worden und wurde finanziert mit Geldern aus dem europäischen Fond für Regionale Entwicklung (EFRE) sowie aus Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz.

#### Planung Umbau

Gerling + Arendt Planungsgesellschaft mbH  
Berlin | DE

Wachstum durch Innovation – EFRE



Foyer

### Kurzinformation

#### Projekt

Energetische Sanierung Pfalzbau

#### Nutzung

Kongress- und Theatergebäude

#### Maßnahmen

Brandschutz  
Modernisierung und Umgestaltung  
Kongresszentrum mit Tagungsräumen  
Neugestaltung Entree und Foyers  
energetische Sanierung  
Wiederherstellung Beleuchtung Pfalzsäule  
Fluchttreppe zur Kaiser-Wilhelm-Str.  
Neuordnung und Neubepflanzung  
Außenanlagen

#### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

#### Fertigstellung

2010

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Bismarckstraße 48**

### Projektbeschreibung

#### Stadtbibliothek

Die Stadtbibliothek in der Bismarckstraße, geplant von Architekt Dr. Karl Lochner, wurde 1960-1962 errichtet. Die vorhandene Bibliotheksstruktur entsprach nicht mehr den Anforderungen an eine moderne kommunikative Bibliothek. Organisatorische Veränderungen, der angewachsene Umfang des Bibliotheksbestandes, sowie die Integration der Bibliotheksverwaltung bedingen einen Flächenmehrbedarf, der durch Umbau und Erweiterung im Bestand gedeckt wurde. Außerdem wurde der barrierefreie Zugang in alle Bibliotheksbereiche möglich gemacht und auch sonstige Maßnahmen ergriffen, die zur Barrierefreiheit im Ablauf des Bibliotheksbetriebs führen.

Die Sanierung der Stadtbibliothek wurde in zwei Bauphasen umgesetzt. Die erste Bauphase wurde 2015 abgeschlossen und umfasste:

- Flachdachsanieierung
- Fenster- und Fassadensanieierung
- Betoninstandsetzung
- Brandschutz und Sicherheitsmaßnahmen

In der zweiten Bauphase folgten:

- Rückbauarbeiten inklusive Schadstoffsanieierung
- Modernisierung der Haustechnik
- barrierefreie Zugänglichkeit aller Gebäudeteile
- Ausstattung der Haustechnik mit energieeffizienten Komponenten

Entstanden sind:

- offene Flächen und ein neuer Seminarraum für vielseitige Bildungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten
- zusätzliche Lese-, Arbeits- und Regalflächen
- Neuaufteilung des Untergeschosses zur Einrichtung moderner Lager- und Magazinflächen
- Unterstützung der Medienrezeption durch Netzwerk- und WLAN gestützten Internetzugang

Die Baukosten sind zu 50 Prozent aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie zu 30 Prozent vom Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur aus Mitteln des Stadtumbaus bezuschusst worden.

#### Planung Umbau:

Wiesemann Architekten | Köln | DE

Wachstum durch Innovation – EFRE



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Sanierung der Stadtbibliothek

#### Nutzung

Bibliothek

#### Maßnahmen

Bauphase 1:  
Energetische Verbesserung Dach und Fassade

Brandschutzmaßnahmen  
Bauphase 2:  
Umstrukturierungen im Innenbereich  
Optimierung Verwaltungsbereich  
Erneuerung Haustechnik  
Barrierefreiheit

#### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

#### Fertigstellung

Bauphase 1: 1. Quartal 2015  
Bauphase 2: August 2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Bürgerhof

## Projektbeschreibung

### Aufenthaltsqualität verbessern

Optisch, gestalterisch wie baulich ist der 1980 eingeweihte Bürgerhof in die Jahre gekommen. Als wichtiges Glied im Rahmen des „Stadtumbau Ludwigshafen Innenstadt“ ist der Bürgerhof umgestaltet worden.

Im Entwicklungskonzept Innenstadt Ludwigshafen am Rhein wird unter dem Punkt Handlungsfelder des Stadtumbaus auf das Maßnahmenkonzept zur funktional-gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume in der Innenstadt von Ludwigshafen als Grundlage verwiesen. In diesem Konzept ist der Bürgerhof als ein besonderer städtebaulicher Eckpunkt mit herausragender Rolle für die Innenstadtentwicklung aufgeführt.

Um Vorstellungen und Wünsche von Anwohnerinnen und Anwohnern, Handel sowie Passanten in die Planungen aufnehmen zu können, hat die Stadtverwaltung bereits im August 2007 eine Bürgerbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse der Befragung sind in die Planung eingeflossen, die die Stadtverwaltung im Anschluss erarbeitet hat. Die Planungen zur Umgestaltung des Bürgerhofs wurden in einem Bürgerforum am 8. September 2009 in der VHS im Bürgerhof öffentlich präsentiert.

Als Ziele der Umgestaltung, die im November 2013 startete, wurden festgelegt:

- ansprechende zeitgemäße und auch Ruhe ausstrahlende Gestaltung, die viele Nutzungen zulässt
- neues Lichtkonzept mindert Angsträume und verbessert Aufenthaltsqualität
- mehr Grün - in Form von zusätzlichen Hecken
- Herstellung von bequemen Sitzmöglichkeiten
- Angebot für kleinere Kinder

Im Zuge der Umgestaltung hat der Eigentümer der Tiefgarage unter dem Bürgerhof die Sanierung der Abdichtung auf seine Kosten durchführen können.

### Planung Entwurf

LUZ Landschaftsarchitektur | Stuttgart | DE

### Planung Ausführungsplanung

Ingenieurbüro KRUG | Ludwigshafen | DE



Nachher



Vorher

## Kurzinformation

### Projekt

Umgestaltung Bürgerhof

### Nutzung

öffentlicher Raum

### Maßnahmen

zeitgemäße Gestaltung  
neues Lichtkonzept  
Grün in Form von zusätzlichen Hecken  
Sitzmöglichkeiten  
Angebot für kleinere Kinder

### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

### Fertigstellung

2014

## Stadtumbau

### Ludwigshafen am Rhein

# Drei Städte – Drei Plätze

## Projektbeschreibung

### Den Rhein weiter erlebbar machen

Mit dem über das Programm Stadtumbau finanzierte Projekt „Drei Städte – Drei Plätze“ will die Stadt mit einzelnen punktuellen Maßnahmen die Attraktivität im Bereich zwischen der alten Werfthalle und der Konrad-Adenauer-Brücke weiter erhöhen. Fuß- und Radwege entlang der Rheinpromenade zwischen den Stadtteilen Süd und Mitte sollen besser verknüpft, innerstädtische Grünflächen besser mit der Uferpromenade verbunden werden. Auch soll das Rheinufer verstärkt für Veranstaltungen (Ausstellungen, Feste, etc.) genutzt werden können. Ludwigshafen verfolgt damit ein Ziel im Sinn des Stadtentwicklungskonzeptes konsequent weiter: Denn nicht nur die bauliche Entwicklung gilt es entsprechend zu gestalten, sondern auch die Stadtgesellschaft insgesamt an den Rhein heranzuführen und letztendlich als Identifikationsmerkmal stärker zu verankern.

Das Projekt „Drei Städte - Drei Plätze“ umfasst folgende Maßnahmen:

- Neubau eines Treppenabgangs an der Konrad-Adenauer-Brücke
- neuer Fußgängerüberweg am „Gelben Haus“
- Kombiniertes Fuß- und Radweg zur Konrad-Adenauer-Brücke
- Stadtplatz mit Rheinpromenade am Endpunkt der Kaiser-Wilhelm-Straße
- Platzfläche am „Gelben Haus“ mit Kinderspielplatz
- Erweiterung des kombinierten Fuß- und Radweges auf der Konrad-Adenauer-Brücke
- für das Gesamtprojekt „Drei Städte – Drei Plätze“ sind rund 900.000 Euro veranschlagt, ca. 800.000 Euro davon waren mit Geldern aus Stadtumbauprogramm bezuschusst



## Kurzinformation

### Projekt

Drei Städte – Drei Plätze

### Nutzung

öffentlicher Raum

### Maßnahmen

Neubau Treppenabgang an Konrad-Adenauer-Brücke, Radwege, Fußgängerüberweg, Spielplatz, Gestaltung Rheinpromenade am Endpunkt Kaiser-Wilhelm-Straße, Platzgestaltung am „Gelben Haus“

### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

### Fertigstellung

Herbst 2017: Kombiniertes Fuß-/Radweg zur Konrad-Adenauer-Brücke  
Gesamtprojekt: 2018

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein

# Fußgängerzonen

### Projektbeschreibung

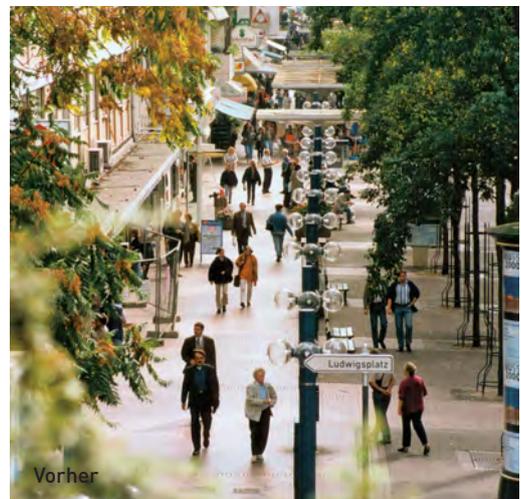
#### Schwerpunkte setzen

Die Fußgängerzonen in Ludwigshafen haben sich in den vergangenen Jahren wie in vielen deutschen Städten deutlich gewandelt und sind häufig in ihrer räumlichen Lage, Besatz und Erscheinung nicht mehr zeitgemäß.

In Ludwigshafen mit ursprünglich zwei Fußgängerzonen, in der Bismarckstraße und in der Ludwigstraße, stellte sich dies ebenso dar. Mit jeweils 850 Meter Länge lagen diese zwischen Berliner Platz und Rathaus-Center. Im Wandel der Funktionen und Veränderungen des Kaufverhaltens wurde als eine der ersten Maßnahmen die Ludwigstraße wieder für den Autoverkehr zur Durchfahrt und zum Kurzparken geöffnet.

Doch der Wandel sollte weitergehen. Wie in den Entwicklungszielen festgelegt, sollte gerade der nördliche Teil bis zur Bahnhofstraße eine Funktion als Ort des Flanierens und Einkaufens bekommen. 2007 wurde daher als eine der ersten Maßnahmen des Stadtumbaus die Bismarckstraße neu überholt. Die Stadtmöblierung aus den 1970er Jahren musste neuen Bänken, Leuchten und Spielmöbeln weichen. Der südliche Teil, zwischen Berliner Platz und Kaiser-Wilhelm-Straße, wurde völlig umgebaut. Die Quartiere zwischen Bismarckstraße und Ludwigstraße wurden als Sanierungsgebiete beschlossen.

Weitere Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft zeigen jedoch, dass der Wandel weiter anhält. Mit dem Umbau und der Neukonzeption des ehemaligen Kaufhofes wird ein wichtiges Leuchtturmprojekt des Stadtumbaus realisiert. Ab 2019 wird das Handels- und Dienstleistungszentrum fertiggestellt sein. Mit dem Hauptmieter Technische Werke Ludwigshafen (TWL), das dort mit Verwaltung und einem Kundencenter einzieht, entsteht ein neuer Anziehungspunkt und erzeugt neue Frequenz in der Stadtmitte.



### Kurzinformation

#### Projekt

Fußgängerzone (Rathausplatz, Bismarckstraße)

#### Nutzung

öffentlicher Raum

#### Maßnahmen

- Erneuerung Stadtmöblierung Bismarckstraße
- Umbau Berliner Platz (südlicher Teil)
- Umbau Kaiser-Wilhelm-Straße (südlicher Teil)

#### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

#### Fertigstellung

- Möblierung, Beleuchtung, Spielgeräte 2008
- fortlaufender Prozess

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Ludwigsplatz

## Projektbeschreibung

### Beliebtester Platz modifiziert

Der Ludwigsplatz mit den charakteristischen Platanen und dem im Stil der 1950er Jahre gebauten ehemaligen Café Laul ist eine der beliebtesten innerstädtischen Grünanlagen.

Die Attraktivität des Ludwigsplatzes war jedoch im westlichen Bereich der Anlage nicht mehr gegeben. Die Fahrbahn und die Gehwege zeigten einen schlechten Zustand. Damit entsprach dieser Bereich weder funktional noch gestalterisch dem Charakter des Platzes. Ziel war es, mit dem Ausbau die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität des Ludwigsplatzes zu steigern und ihn als Treffpunkt in der Innenstadt zu stärken.

Inzwischen ist der Gehweg verbreitert und neu gepflastert, die 200 Meter lange und sechs Meter breite Fahrbahn von Grund auf erneuert, 37 Parkplätze sind entstanden. Teilbereiche der Parkplatzfläche können nun saisonal von der Gastronomie genutzt werden, um ihre Gäste im Freien zu bewirten. Für Licht sorgen acht Galaxie Leuchten. Für Elektroautos steht eine neue Ladestation der TWL bereit. Radfahrerinnen und Radfahrer finden Abstellmöglichkeiten. Zudem wurden neun Hainbuchen gepflanzt.

Der Ausbau der westlichen Seite des Ludwigsplatzes kostete 670.000 Euro. Da er Teil des Innenstadtkonzeptes Stadtumbau ist, konnten Fördergelder des Landes eingesetzt werden. Der Rest wird über Ausbaubeiträge finanziert. Zuvor wurden der aus dem Jahre 1881 stammende Hauptkanal sowie die Haus- und Sinkkastenanschlüsse mit Gesamtkosten in Höhe von 820.000 Euro ausgetauscht.



## Kurzinformation

### Projekt

Ludwigsplatz, westlicher Abschnitt

### Nutzung

öffentlicher Raum

### Maßnahmen

Erneuerung Gehweg, Straßenbau, Beleuchtung, Baumpflanzung, Fahrradabstellplätze

### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

### Fertigstellung

August 2016

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein Pfalzgrafenplatz

### Projektbeschreibung

#### Aufwertung und Verknüpfung mit Rheinufer Süd

Der Pfalzgrafenplatz, zentral im Stadtteil gelegen, ist einer der wenigen grünen Plätze im Sanierungsgebiet Süd. Inmitten des Platzes umgeben von drei Straßen – Seydlitzstraße, Pranchhstraße und Pfalzgrafenstraße – sollte der in die Jahre gekommene Spielplatz neu gestaltet werden. Zudem sollten die Verkehrsführung um den Platz, die Anordnung der Parkplätze, die Beleuchtung und die Wege für Fußgängerinnen und Fußgänger neu geordnet werden. Mit Blick auf künftige Mobilitätsentwicklungen ist eine E-Tankstelle montiert. Ein weiteres Ziel war, mit dem Ausbau der Pfalzgrafenstraße eine städtebauliche Verknüpfung zum Neubaugebiet Rheinufer Süd und damit zum Rhein zu erreichen.

#### Drei Teilprojekte sind umgesetzt:

- **Pfalzgrafenstraße:** Zwischen Mundenheimer Straße und Roonstraße ist die Pfalzgrafenstraße teilweise neu ausgebaut, 29 Parkplätze sind entstanden, vier Bäume sind neu gepflanzt.
- **Spielplatz:** Die ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Platzfläche ist neu geordnet. Vorhandene Kleingeräte, die noch verwertbar waren, sind im Spielbereich integriert. Der Kleinkinderbereich mit Sand und altersgerechten Spielgeräten erhielt ein Vordach. Das Grün am Rande wurde auf eine überschaubare Höhe geschnitten. Der vorhandene Zaun wurde ergänzt und Tore eingebaut, um Hunde fern zu halten. Zusätzliche Beleuchtung erhöht die Sicherheit. Ein weiterer Aspekt der Neugestaltung war, Fußgängerinnen und Fußgänger nicht mehr an der Straße entlang, sondern über den Platz zu lenken.
- **Pfalzgrafenplatz:** Seydlitzstraße und Pfalzgrafenstraße sind zum verkehrsberuhigten Bereich ausgebaut. Die Einmündung aus der Mundenheimer Straße ist gestalterisch angepasst. Durch Reduzierung der Straßenbreite sind die Parkplätze neu geordnet, die Anzahl der Stellplätze von 58 auf 77 erhöht.
- **Mobilitätspunkt:** Ausleihstation für Fahrräder, Ladestation für Elektroautos, Stellplatz für Car-Sharing

Die Kosten für die Neugestaltung des Spielplatzes betragen 300.000 Euro, wovon 229.000 Euro über Stadtumbaumittel finanziert werden konnten.

Die Umgestaltung des Spielplatzes ist Teil einer rund 1,4 Millionen teuren Gesamtmaßnahme, bei der die Pfalzgrafenstraße zwischen Mundenheimer Straße und Roonstraße sowie die Seydlitz- und Pranchhstraße im Bereich des Pfalzgrafenplatzes saniert werden.



### Kurzinformation

**Projekt**  
Pfalzgrafenplatz

**Nutzung**  
öffentlicher Raum, Spielplatz

**Maßnahmen**  
Neuordnung von Parkplätzen, Neugestaltung Spielplatz, Mobilitätspunkt, Straßensanierung, Neupflanzung von Bäumen

**Eigentümer**  
Stadt Ludwigshafen

**Fertigstellung**  
Herbst 2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Rathausplatz

## Projektbeschreibung

### Ausgangslage

- 1979 fertiggestellt
- baulich und gestalterisch in schlechtem Zustand
- bestehende Brunnenanlage entspricht nicht den neuen Sicherheitsvorgaben
- Wasserbecken im Osten (hinter Saturn) sowie im Süden (Richtung Ludwigsplatz) sind undicht
- Klinkereinfassungen der Wasserbecken und Pflanztröge sind locker
- Veränderung der Laufrichtung und Aufenthaltschwerpunkte nach Eröffnung der Rhein-Galerie im September 2010

### Planungsziele

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- gestalterische Neuordnung nach dem 2006 begonnenen Entwicklungskonzept Innenstadt
- Fortsetzung Beleuchtungskonzept

### Umgestaltung

1. Wasserspiel im Bereich vor dem Café (Herstellung eines Fontänenfeldes)
2. Café / Durchgang (Herstellung einer ebenen Terrasse für das Café; Schaffung eines barrierefreien Durchgangs)
3. Neue Verbindung (Abbruch des Pflanzbeetes zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Rathaus und Ludwigsplatz; Anpassung der bestehenden Stufenanlage; Anpassung des bestehenden Pflasters)
4. Neue Aufenthaltsflächen (Granitverblendung der bestehenden Hochbeete; neue Baumpflanzungen mit darunter liegenden, flächig ausgestalteten Holzdecks; Neubepflanzung der Hochbeete)
5. Neuanlage Grünfläche anstelle des Wasserbeckens im Süden

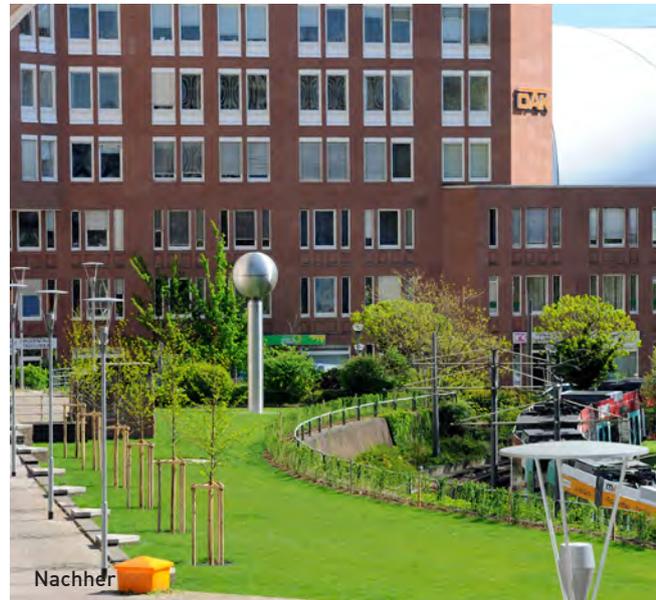
### Gesamtkosten

Rund 670.000 Euro, davon 50 Prozent finanziert mit Geldern aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) sowie 30 Prozent aus Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz (Stadtumbaumittel), und 20 Prozent städtische Gelder.

### Planung Umbau

hofmann\_röttgen | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA |  
Limburgerhof | DE

Wachstum durch Innovation – EFRE



## Kurzinformation

### Projekt

Rathausplatz Ludwigshafen

### Nutzung

öffentlicher Raum

### Maßnahmen

Wasserspiel  
Café / Durchgang  
neue Verbindung  
neue Aufenthaltsflächen  
Neuanlage Grünfläche

### Eigentümer

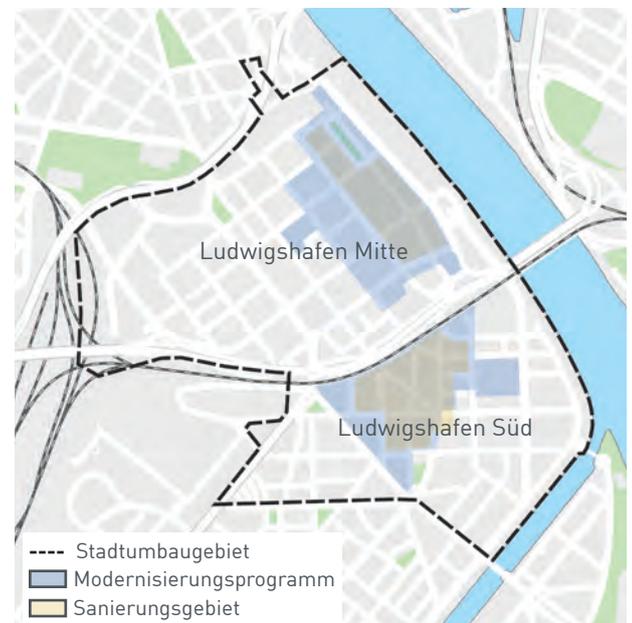
Stadt Ludwigshafen

### Fertigstellung

2015

Ludwigshafen Innenstadt und Süd

### 3. Umstrukturierung Innenstadt



Die Stadtverwaltung hat Konzepte für einen nachhaltigen Stadtumbau erarbeitet. Teile der Innenstadt wurden zum 1. Januar 2008 als Sanierungsgebiet ausgewiesen und Förderprogramme aufgelegt, parallel zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers mit Rhein-Galerie am Rhein. Nach den Erweiterungen des Sanierungsgebietes Mitte in den Jahren 2011 und 2015 sind aktuell rund 20 Hektar als Sanierungsgebiete in Mitte und Süd beschlossen.

Ziel des Stadtumbauprozesses unter dem Motto „Heute für Morgen“ war es, private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie Investoren für den Stadtumbau zu begeistern und zu aktivieren – denn die überwiegende Zahl der Gebäude in der Innenstadt ist nicht im Besitz der Stadt.

Seit 2008 sind viele privat finanzierte Projekte im Stadtumbaugebiet Mitte und Süd realisiert worden. Die Investitionen belaufen sich bis Ende 2020 auf über 100 Millionen Euro bei rund 70 Projekten.

#### GRUNDLAGE FÜR FÖRDERUNG

- Voraussetzung: Gebäude muss im Sanierungs- bzw. Modernisierungsgebiet liegen
- Sanierungswillige erhalten steuerliche, finanzielle und weitere Vorteile
- Voraussetzung für Erhalt von Fördergeldern ist: vor Beginn der Maßnahme Abschluss eines Modernisierungsvertrags mit der Stadt Ludwigshafen
- Individuelle Beratung
- Antrag auf nicht rückzahlbaren Zuschuss möglich, bis zu 50.000 Euro
- Höhe des Zuschusses orientiert sich an der Höhe der Gesamtinvestition
- maximal können 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten angerechnet werden

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Bahnhofstraße 1**

### Projektbeschreibung

#### B&B Hotel

Am Standort des ehemaligen Hotels Viktoria in der Bahnhofstraße empfängt seit dem 6. September 2016 das neu errichtete B&B Hotel seine Gäste. Das Hotel Viktoria wurde 2014 an B&B HOTELS verkauft. Nach dem Rückbau der alten Bausubstanz im Sommer 2015, entstand nach knapp einem Jahr Bauzeit an der gleichen Stelle ein fünfgeschossiger Hotelneubau mit etwa 100 Zimmern. Das im Rahmen des Stadtumbaus mit der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft (W.E.G.) und der Verwaltung abgestimmte Bebauungskonzept ermöglichte auch die Schließung der Baulücke zwischen dem Sparkassengebäude in der Zollhofstraße und dem ehemaligen Hotel Viktoria.

Seit November 2016 ist im Erdgeschoss auch wieder die Filiale der BBBank zu finden, die während der Bauphase in die Bismarckstraße 112 umgezogen war.

B&B HOTELS ist eine bekannte Hotelkette im Economy-Segment mit individuellem Design. Die Hotels werden von einer eigenständigen Management GmbH geführt.

#### Planung

KULAS Architekten und Ingenieure | Neuss | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Bahnhofstraße 1 - B&B Hotel

#### Nutzung

Hotel und Bank

#### Maßnahmen

Rückbau des Hotels Viktoria und Neubau

#### Eigentümer

B&B HOTELS GmbH

#### Fertigstellung

2016

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Bahnhofstraße 4**

### Projektbeschreibung

#### Café König

Das Gebäude ist beispielhaft im Handbuch zur Fassadengestaltung aufgeführt. Außerdem wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Mitte für das Gebäude ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt.

Als einen ersten Schritt ist die Fassade in Abstimmung mit der Stadtplanung neugestaltet worden. Im Erdgeschoss ist der Grundriss der Gastronomienutzung angepasst und die Räume sind modernisiert.

Die Erschließung des Kellergeschosses wurde verbessert. Im Dezember 2019 wurde das Café König nach Insolvenz des vorherigen Pächters neu eröffnet.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bahnhofstraße 4

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus,  
Erdgeschoss Café

#### Maßnahmen

- Gestaltung Fassade
- Änderung Grundriss und Modernisierung Erdgeschoss
- Verbesserung der Erschließung Kellergeschoss

#### Eigentümer

Hubert Rüttger

#### Fertigstellung

Dezember 2020

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Bahnhofstraße 11

## Projektbeschreibung

### Modernisierung in mehreren Schritten

Das Wohn- und Geschäftshaus wird in mehreren Schritten modernisiert. Bereits umgesetzt ist Wärmedämmung der Fassade zur Bahnhofstraße sowie die Renovierung und Modernisierung verschiedener Wohn- und Gewerbeeinheiten. Ebenso sind Hauseingang und Treppenhaus neugestaltet, der Aufzug und die Haustechnik ist erneuert.

In einem nächsten Schritt will der Eigentümer weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchführen wie beispielsweise die Sanierung des Bodenbelags im Hof, der Hoffassade oder des Daches.



## Kurzinformation

### Projekt

Bahnhofstraße 11

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

Fassade  
Haustechnik

### Eigentümer

HGM N. + M. Ottenstein

### Fertigstellung

November 2009

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Bahnhofstraße 14

### Projektbeschreibung

#### Zeitgemäßen Geschäfts- und Wohnraum schaffen

Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 14 liegt auf einem komplett überbauten Grundstück und schließt direkt am Bismarckzentrum an. Das Gebäude wurde 1900 erstellt und bereits in den 1920er Jahren erweitert. Das Gebäude stand mehrere Jahre leer und ist in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Mitte als Objekt mit einem hohen Sanierungsbedarf eingestuft.

Der Eigentümer hat neben der energetischen Sanierung auch die Grundrisse der sechs Wohneinheiten den zeitgemäßen Anforderungen angepasst. Unter anderem sind die Fenster komplett ausgetauscht, das Satteldach neu gedämmt. Die Ladenfläche im Erdgeschoss wurde ebenfalls modernisiert, ein neugestalteter Hauseingang trägt zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes bei. Sanitär- und Elektroinstallation wurden grundlegend erneuert, auch die Heiztechnik des Gebäudes ist nun auf Fernwärme umgestellt. Die Gestaltung der Fassade zur Bahnhofstraße erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen.



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Bahnhofstraße 14

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Sanierung Fassade  
Erneuerung des Daches  
Erneuerung der Fenster  
Erneuerung Sanitär-, Elektro-,  
Heizungsanlage  
Anpassung der Grundrisse

#### Eigentümer

Gebr. Baklan GbR - Mannheim

#### Fertigstellung

2013

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Bahnhofstraße 45

### Projektbeschreibung

#### Wert erhalten

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 45 wurde 1955 erbaut. Um die derzeitige Nutzung und den Wert ihres Anwesens langfristig zu sichern, hat die Eigentümerin die Fassaden zur Bahnhofstraße und zum Innenhof hin dämmen und ansprechend gestalten lassen. Die farbliche Gestaltung wurde dabei in Absprache mit der Stadt Ludwigshafen entwickelt.

Im Zuge der energetischen Überarbeitung der Gebäudehülle sind auch die Fenster erneuert (3-fach Verglasung) und mit Rolläden ausgerüstet worden.

Wohnungen und Haustechnik sind bereits auf einem zeitgemäßen Stand. Die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sind vermietet.



### Kurzinformation

**Projekt**  
Bahnhofstraße 45

**Nutzung**  
Wohn- und Geschäftshaus

**Maßnahmen**  
Dämmung der Fassaden und der Durchfahrt  
Erneuerung der Fenster

**Eigentümer**  
Frau Buchmann

**Fertigstellung**  
Februar 2011

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Bahnhofstraße 49 - 51

### Projektbeschreibung

#### Nutzung langfristig sichern

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 49 - 51 wurde 1962 erbaut.

Im Sinne des Stadtumbaus und der damit verbundenen Umstrukturierung der Ludwigshafener Innenstadt hat der Eigentümer das Gebäude saniert und im Bereich der Geschäftsflächen umstrukturiert. Ziel ist es, Dienstleistungen neu anzusiedeln und zugleich die Wohnsituation zu verbessern. Da das Gebäude direkt gegenüber Karl-Kornmann-Platz und Kulturzentrum „das Haus“ liegt, wird die gestalterische Aufwertung besonders wahrgenommen und damit auch motivierend auf angrenzende Immobilieneigentümer wirken.

Die Fassade zur Bahnhofstraße und zum rückwärtigen Bereich wurde gedämmt und in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen neu gestaltet. Zudem wurde die oberste Geschossdecke entsprechend der aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (kurz EnEV) gedämmt. Im Zuge der energetischen Verbesserung wurden auch sämtliche Fenster und Rollläden erneuert. Durch diese Maßnahmen ist eine erhebliche Energieeinsparung erreicht und damit auch das Wohnraumklima verbessert. Auch sind die vorhandene Müllanlage sowie der Hauseingangsbereich neu geordnet. Im Zuge dessen wurde auch eine neue Hauseingangstüre montiert. Wohnungen und Haustechnik sind überwiegend auf dem neuesten Stand, so dass nur eine Teilerneuerung der Elektroinstallation durchgeführt worden ist.



Aktuell



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bahnhofstraße 49 - 51

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Energetische Verbesserung durch Dämmung der Fassade sowie der obersten Geschossdecke  
Erneuerung der Fenster und Rolllädenanlage  
Erneuerung Hauseingangstür und Klingelanlage  
Neuordnung Müllanlage und Hauseingangsbereich

#### Eigentümer

Dr. Stepper GmbH

#### Fertigstellung

Oktober 2012

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Bismarckstraße 50**

### Projektbeschreibung

#### Baulücke ist geschlossen

Im Zuge des Stadtumbauprozesses ist die Stadt Ludwigshafen auch bemüht, Investoren für innerstädtische Baulücken zu finden. Dabei handelt es sich weniger um komplett frei liegende Areale, sondern vielmehr um Gebäude, die im Zuge des Wiederaufbaus nicht mehr in ursprünglicher Höhe errichtet wurden. Ein solches Gebäude steht in der Bismarckstraße 50, direkt neben der Stadtbibliothek. Das Grundstück mit zweigeschossigem Wohn- und Geschäftshaus befand sich zuletzt im Eigentum der Stadt und stand seit Herbst 2007 leer.

Mitte 2011 ist das Grundstück an die HP Projektentwicklung GmbH verkauft worden, die an der Stelle ein neues Wohn- und Geschäftshaus errichtet hat. Die Bebauung entspricht den Zielen der Sanierungsrahmenplanung und ist mit der Stadtplanung abgestimmt. Mit acht Vollgeschossen und einer für die Bewohner nutzbaren Dachterrasse orientiert sich die Gebäudehöhe an der benachbarten Stadtbibliothek. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit mit rund 83 Quadratmetern vorgesehen, die weiteren Geschosse bieten pro Geschoss jeweils eine Wohneinheit mit rund 117 Quadratmeter, die barrierefrei mit Aufzug zu erreichen sind – insgesamt umfasst die Wohnfläche zirka 850 Quadratmeter. Zudem sind für die Bewohner des Hauses sieben Stellplätze auf der Hoffläche entstanden, die über die Kaiser-Wilhelm-Straße erschlossen sind.

#### Planung

HP Projektentwicklung GmbH



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarckstraße 50

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Rückbau Bestand  
Neubau Wohn- und Geschäftshaus

#### Eigentümer

HP Projektentwicklung GmbH

#### Fertigstellung

2013

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Bismarckstraße 54 - 56 / Kaiser-Wilhelm-Straße 18 - 20

### Projektbeschreibung

#### Sanierung und Umbau ehemaliges Rala-Haus

Das so genannte Rala-Haus an der Kreuzung Bismarckstraße / Kaiser-Wilhelm-Straße steht an markanter Innenstadtlage und gilt daher als ein wichtiges Objekt im Stadtumbauprozess. Der neue Eigentümer, Lang Wohnungs- und Grundstücksverwaltung KG (WGV), wird mit einem hohen Betrag das Gebäude sanieren.

Die Bismarckstraße 54 war in den 1950er mit neun Stockwerken eines der ersten Hochhäuser der Stadt. Bis in den 1990er Jahren betrieb Firma Rala in den verschiedenen Gebäuden des Komplexes ein eigenes Geschäft. 1994 gab Rala den Einzelhandel auf und vermietete einen Teil der Fläche an Sport Scheck. 2005 wurde die Filiale geschlossen und es entstand ein Leerstand. Für eine vielbeachtete Zwischennutzung sorgte 2009 ein „Wundermarkt“, den zwölf Fachhändler aus Ludwigshafen bestückten.

Das neue Konzept der MGW sah vor, die Ladenflächen aufzuteilen sowie das gesamte Gebäude mit 35 Wohnungen energetisch zu sanieren. Im Zuge der Neugestaltung der Fassaden wird die Aluminiumverkleidung im ersten Obergeschoss entfernt, Fenster werden ausgetauscht sowie Haustechnik und Brandschutz auf Stand gebracht. Die farbliche Gestaltung des markanten Gebäudekomplexes wurde in Absprache mit der Stadt Ludwigshafen entwickelt. In Teilbereichen werden Grundrisse verändert und Bäder erneuert.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Sanierung und Modernisierung  
Bismarckstraße 54-56 /  
Kaiser-Wilhelm-Straße 18-20

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Austausch Fenster  
Wärmedämmung Fassade  
Dämmung Dach und Kellerdecke  
Rückbau Aluminiumverkleidung, 1. OG  
Erneuerung Haustechnik  
Neuordnung Ladenflächen im EG  
Grundrissveränderungen in OGs

#### Eigentümer

Lang Wohnungs- und Grundstücksverwaltung KG (WGV), Mannheim

#### Fertigstellung

2018

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Bismarckstraße 63**

### Projektbeschreibung

#### Revitalisierung eines Kaufhauses

Nachdem die Pro Concept AG aus Mannheim Ende 2014 das seit Mai 2010 leerstehende Kaufhofgebäude in der Bismarckstraße erworben hatte, haben W.E.G., Stadtverwaltung, Eigentümer und Technischen Werke Ludwigshafen, kurz TWL, gemeinsam das Revitalisierungskonzept der Immobilie entwickelt. Die TWL war auf der Suche nach adäquaten Büroflächen als Ersatz für ihre in die Jahre gekommenen Gebäude in der Industriestraße. Das Konzept zur Umnutzung des leerstehenden Kaufhauses in ein Handels- und Dienstleistungszentrum geht auch mit einer energetischen Modernisierung einher. Mit Umbau wird der Energiebedarf des Gebäudes rund 30 Prozent unter den Werten der Energiesparverordnung 2016 liegen.

Die Baumaßnahmen sind im Sommer 2016 gestartet. Mitte Mai 2020 haben rund 260 Mitarbeiter\*innen die neue TWL-Hauptverwaltung mit Kundenzentrum bezogen. Die Stadtverwaltung wird mit der Stadtkasse einziehen und bis Ende 2021 sind auch die Handelsflächen im Erdgeschoss mit dem Discounter Penny und der Bäckerei Görtz belegt.

#### Planung

GJL Freie Architekten BDA Grube Jakel Löffler |  
Karlsruhe | DE



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarckstraße 63 – Revitalisierung eines Kaufhauses

#### Nutzung

Bürogebäude mit Einzelhandel im EG

#### Maßnahmen

Anpassung der Grundrisse  
Kompletter Innenausbau  
Umnutzung des Basements in eine Tiefgarage  
Erneuerung der Fassade  
Teiltrückbau im Blockinnenbereich

#### Eigentümer

Pro Concept AG

#### Fertigstellung

2019

## Stadtumbau

### Ludwigshafen am Rhein

# Bismarckstraße 70 – 74

## Projektbeschreibung

### Neubau am Schnittpunkt zwischen Bürgerhof und Bismarckstraße

Das Anwesen wurde 2013 aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung für den Stadtumbauprozess von der GAG erworben. Nach gründlicher Analyse der Bausubstanz entschied sich die GAG, das Gebäude an der Fußgängerzone im Jahr 2018 abzubauen.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde ein Entwurf gewählt, der dort zukünftig einen attraktiven Zugang zum neugestalteten Bürgerhof schafft. Die städtebauliche Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine Blickbeziehung von der Amtsstraße aus zu diesem zentralen Platz in der Innenstadt.

Die GAG stellt 1.910 m<sup>2</sup> Wohn- und 1.825 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Grundrissen her. Es entstehen an dem Standort 22 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen. Die Gewerbeflächen sind auf die unteren Geschosse der beiden Gebäude verteilt. Alle Flächen sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen. Zwei -jeweils bis zu achtgeschossige Gebäude bilden künftig das Entree zum Bürgerhof und runden die Bebauung entlang der Bismarckstraße ab.

### Planung

Fischer Architekten | Mannheim | DE



Vusualisierung



Vorher

## Kurzinformation

### Projekt

Bismarckstraße 70 - 74

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

Neubau

### Eigentümer

GAG

### Fertigstellung

geplant für Sommer 2022

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Bismarckstraße 71

### Projektbeschreibung

#### Bismarck-Zentrum

Das Gebäude an der Ecke Bismarck- und Bahnhofstraße wurde 1957 errichtet und 1985 mit der „Markthalle“ baulich ergänzt. Büros und 44 Wohnungen sind in dem Gebäudekomplex zu finden. Bis 2010 waren in der Markthalle mehrere Ladengeschäfte auf einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 Quadratmetern zu finden. Nach einem Besitzwechsel Anfang 2010 wurden Ende 2011 die ersten Umbaukonzepte vorgestellt, um das in die Jahre gekommene Nahversorgungszentrum zu einem neuen Anziehungspunkt in der Fußgängerzone zu machen. Ab Mitte 2013 folgte der sukzessive Umbau.

Neue Decken wurden eingezogen, der Brandschutz auf Stand gebracht und die markante in die Jahre gekommene gelbe Fassaden-Front wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entsprechend der Fassadenstudien neu gestaltet. Die Haustechnik wurde erneuert. Im Erdgeschoss hat der Ankermieter Penny seine bestehenden Verkaufsflächen um 200 Quadratmeter auf 800 Quadratmeter vergrößert. Zudem wurden 900 Quadratmeter für einen Drogeriemarkt angelegt. Im Juli 2014 folgte die Eröffnung einer Filiale von Rossmann. Das komplette Obergeschoss belegt seit Sommer 2014 ein Fitness-Studio. Im Frühjahr 2015 folgte die Eröffnung einer Eisdiele mit Café.

#### Planung Umbau

ÖnDo Planungs- und Projektentwicklungs GmbH |  
Frankweiler | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarck-Zentrum

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

- Revitalisierung von Einzelhandelsflächen – Grundrissänderungen
- neue Haustechnik
- Umgestaltung Fassade

#### Eigentümer

Herr Tamer Baklan

#### Fertigstellung

2014

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Bismarckstraße 81

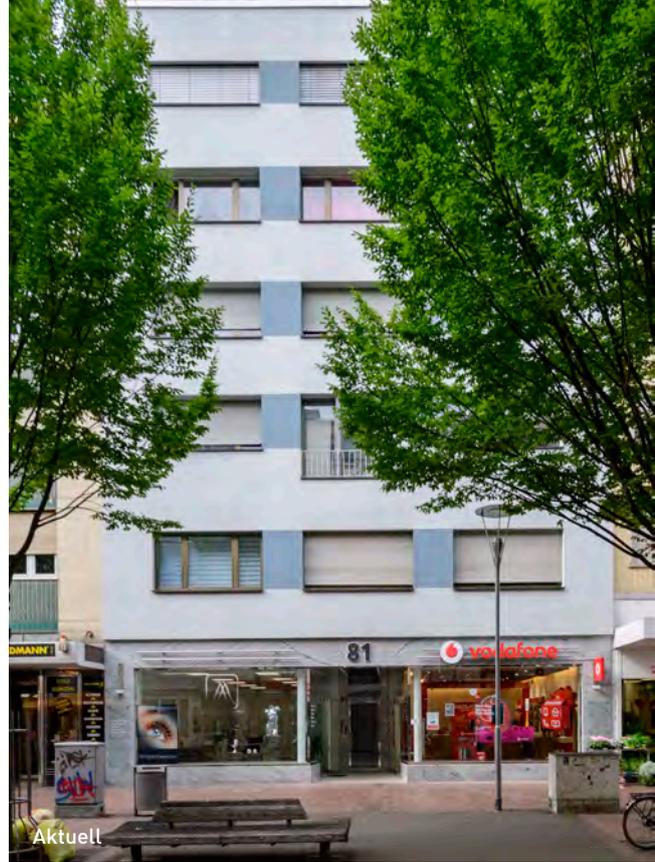
## Projektbeschreibung

### Vorbildliche Sanierung

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus stammt aus dem Jahr 1955. Ab dem Jahr 2009 haben die Eigentümer bei Beratungsgesprächen mit der W.E.G. einen Modernisierungsvertrag im Rahmen des Stadtumbaus erarbeitet und abgeschlossen.

Das Dach ist zeitgemäß gedämmt, die Heiztechnik von Gasetagenheizung auf Fernwärme umgestellt. Als Folgemaßnahme ist auch das Treppenhaus umfangreich saniert. Die Fassade zur Bismarckstraße ist entsprechend der EnEV gedämmt und in Absprache mit der Stadtplanung farblich gestaltet. Die Empfehlungen aus dem Fassadenhandbuch sind umgesetzt, wie die Erneuerung der Natursteinfassade im Erdgeschoss und die Entfernung eines nachträglichen montierten Vordaches. Ebenfalls neu sind Schaufenster und Eingangsbereich inklusive Beleuchtung und Klingelanlage.

Heute zeigt die Fassade zur Bismarckstraße wieder Ihre ursprüngliche Charakteristik. Auch die Rückfassade ist neu gestrichen.



Aktuell

## Kurzinformation

### Projekt

Bismarckstraße 81

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

- Dämmung der Fassade
- Erneuerung Natursteinfassade im Erdgeschoss
- Erneuerung Verglasung Erdgeschoss
- Dämmung Dach mit Nebenarbeiten
- Demontage Vordach
- Erneuerung Eingangsbereiche inkl. Beleuchtung und Klingelanlage
- Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme

### Eigentümer

Liselotte und Bernd Lang

### Fertigstellung

2012

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Bismarckstraße 90

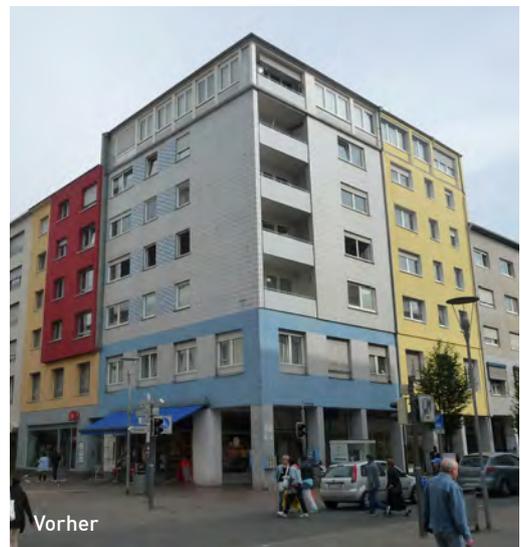
### Projektbeschreibung

#### Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses

Die Gebäude Bismarckstraße 92, Bismarckstraße 90 und Bahnhofstraße 8 wurden 1956 errichtet und gehören verschiedenen Eigentümern. Sie verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus und eine gemeinsame Aufzugsanlage. Alle drei Häuser wiesen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Nachdem 2010 die Bismarckstraße 92 als eines der ersten Projekte im Stadtumbau aufwendig saniert wurde, folgte wenige Jahre später die Modernisierung der Bahnhofstraße 8. Im Jahr 2014 konnte das Ehepaar Marion Schleicher-Frank und Stefan Schleicher die Bismarckstraße 90 erwerben. Schon vor dem Kauf des Wohn- und Geschäftshauses haben sie sich mit der W.E.G. in Verbindung gesetzt und bald nach dem Erwerb einen Modernisierungsvertrag geschlossen. Die Sanierung des Objektes umfasste neben der Fassadensanierung auch die Erneuerung der Haustechnik und der Fenster. Die Gestaltung der Fassade wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und in Abstimmung mit den Nachbarn geplant.

#### Planung Sanierung

Schleicher Immobilien GmbH | Schifferstadt | Deutschland



### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarckstraße 90

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Erneuerung der Fassade  
Erneuerung der Heizung  
Austausch der Fenster  
Modernisierung der Wohnungen  
Dachsanierung

#### Eigentümer

Eheleute Marion Schleicher-Frank und Stefan Schleicher

#### Fertigstellung

2016

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Bismarckstraße 92

### Projektbeschreibung

#### Gebäude energetisch und optisch aufgewertet

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Bismarckstraße 92 wurde in den 1960er Jahren errichtet und ist im Zuge des Stadtumbaus nicht nur energetisch saniert und optisch neu gestaltet, sondern auch in Teilbereichen umgebaut worden. Die Verkaufsfläche der Bismarck Apotheke im Erdgeschoss wurde vergrößert. Dazu wurden die vorhandenen Flächen im Erd- und ersten Obergeschoss zusammengelegt und über eine neue Treppe verbunden. Darüber hinaus wurde der Grundriss neu konzipiert, die Innenräume sind komplett neu ausgebaut, ein vollautomatisches Lager eingerichtet. Zudem sind die lufttechnischen Anlagen sowie die Wärmeversorgung erneuert worden. Auch die Wohnungen inklusive ihrer Bäder wurden saniert.

Das energetische Konzept beinhaltet die Dämmung des Flachdachs, der Loggien und der Fassaden sowie die Erneuerung von Eingangstüren, Fenstern und Schaufensteranlage. Im Zuge dessen wurden auch die Rollläden erneuert sowie eine Beschattungsmöglichkeit der Schaufenster vorgesehen. Die Gestaltung der Fassade zur Bismarckstraße ist mit der Stadt Ludwigshafen entsprechend der Empfehlungen des „Handbuchs für Fassadengestaltung“ abgestimmt.

#### Planung Sanierung

SCP Architekten

Schoenborn Croissant + Partner, Ludwigshafen



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarckstraße 92

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Umbau der Apotheke im EG und 1. OG  
Sanierung der Wohnungen im 5. OG  
Austausch der Fenster, Erneuerung  
Schaufensteranlage, Türanlagen, Wär-  
meversorgungsanlagen und lufttechni-  
schen Anlagen, Beschattungsanlagen  
Dämmung Fassade, Loggien  
Sanierung der Dämmung und Abdich-  
tung Flachdach

#### Eigentümer

Dr.rer.nat. Wolfgang Schwerdtfeger

#### Fertigstellung

2012

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Bismarckstraße 98

### Projektbeschreibung

#### Einen Akzent setzen

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Bismarckstraße 98 wurde 1954 gebaut, wobei die gesamte Grundstücksfläche genutzt wurde. Während die Rückfassade des Gebäudes bereits 2004 gedämmt wurde, weist die Fassade zur Fußgängerzone Bismarckstraße noch bauliche wie gestalterische Mängel auf. Das Gebäude ist daher in der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Mitte als Objekt eingestuft, bei dem ein hoher Handlungsbedarf besteht.

2011 hat der Eigentümer die energetische Sanierung des Gebäudes sowie die neue farbliche Gestaltung fertiggestellt. Letztere setzt zurückhaltende farbliche Akzente an der Attika des Daches sowie an Laibungsfläche der Fenster und ist in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen entstanden. In Zug der Sanierung wurden auch die einfach verglasten Fenster im Treppenhaus ausgetauscht sowie vorhandene Wärmebrücken im Deckenbereich beseitigt. Zudem sind die vorhandenen Balkone der Wohnungen in den oberen Etagen zur Hofseite erneuert und vergrößert worden.

Wohnungen und Haustechnik wurden jeweils bei Mieterwechsel auf Stand gebracht. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung versorgt. Die Ladenzone im Erdgeschoss ist vermietet.

#### Planung

Architekturbüro Rudolph



### Kurzinformation

#### Projekt

Bismarckstraße 98

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Dämmung der Vorderfassade  
Anstrich der Fassade  
Erneuerung der Fenster im Treppenhaus  
Erneuerung der Balkone

#### Eigentümer

Eigentümergeinschaft

#### Fertigstellung

2011

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Bismarckstraße 106

## Projektbeschreibung

### Energetische und gestalterische Sanierung

Das Büro- und Geschäftshaus in der Bismarckstraße 106 ist energetisch saniert und gestalterisch aufgewertet. Im Zuge dessen sind bereits die beiden Ladenfassaden im Erdgeschoss einheitlich gestaltet und mit neuen Glas-Schiebeelementen ausgestattet worden. In den fünf oberen Geschossen sind Büro- und Praxisräume untergebracht.

Das 1960 errichtete Gebäude mit typischer Rasterfassade, die allerdings nicht im Originalzustand erhalten ist, wurde komplett überarbeitet. Die Gestaltung der Fassade orientiert sich am so genannten „Handbuch zur Fassadengestaltung“, das die Stadt Ludwigshafen in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro erarbeitet hat. Füllungen und tragende Rahmen der Fassade wurden gedämmt sowie neue Fenster eingebaut. Ebenso ist die Dachfläche gedämmt worden. Das energetische Gesamtkonzept für das Gebäude beinhaltet zudem die Erneuerung der Heizanlage, die von Öl auf Fernwärme umgestellt ist.



## Kurzinformation

### Projekt

Sanierung Büro- und Geschäftshaus

### Nutzung

Gastronomie, Laden, Büros, Praxen

### Maßnahmen

Dämmung der Fassaden und des Daches  
Einbau neuer Fenster  
Neugestaltung der Erdgeschossfassade  
Modernisierung Innen  
Umstellung auf Fernwärme

### Eigentümer

terra bona GmbH

### Fertigstellung

März 2011

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Halbergstraße 54

## Projektbeschreibung

### Private Modernisierung

- Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung im EG aus den 1960er Jahren
- Dämmung der Vorder- und Rückfassade sowie des Dachgeschossbodens
- Aufmauern der Fensterbrüstung im EG
- Erneuerung der Dachrinnen und der Fensterbänke sowie der Eingangstür und der Fenster im EG
- Erneuerung der Wärmeversorgung (Umstellung auf Fernwärme)
- Abriss des hofseitigen Kamins



## Kurzinformation

### Projekt

Halbergstraße 54

### Nutzung

Wohnhaus mit Massagepraxis im EG

### Eigentümer

Dr. Sabine und Jürgen Lang

### Fertigstellung

Oktober 2013

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Kaiser-Wilhelm-Straße 7

### Projektbeschreibung

#### Gewerkschaftshaus

Als eines der ersten Projekte im Rahmen des Stadtumbaus wurde das Gebäude Kaiser-Wilhelm-Straße 7 saniert. Das zuletzt von der Barmer Ersatzkasse genutzte Verwaltungsgebäude wird nun als Gewerkschaftshaus genutzt. Ab Herbst 2008 sind dort die Niederlassung der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft ver.di und ab Januar 2009 des Deutschen Gewerkschaftsbundes unter einem Dach vereint.

Das Bürogebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet und wiederholt umgebaut. Die Sanierung umfasste im Wesentlichen energetische und gestalterische Verbesserungen. Im Zuge der Erneuerung der Heizanlage, die von Öl auf Fernwärme umgestellt wurde, ist der Wärmeschutz des Gebäudes nachgebessert worden. Zudem wurden sämtliche Dach- und Terrassenflächen saniert. Auch die zuletzt in einem dunklen Grau gestrichene Fassade aus Muschelkalk wurde abgestrahlt und zeigt nun ihre ursprünglich natürlich helle Farbigkeit.

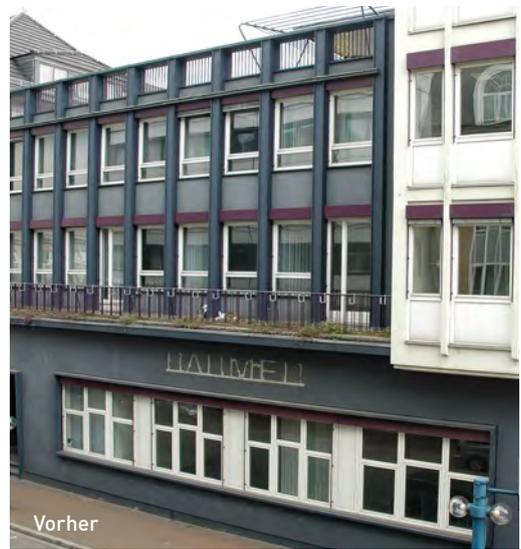
Im Innenhof befinden sich Parkmöglichkeiten sowie ein behinderten gerechter Zugang zum Gewerkschaftshaus. Im Erdgeschoss ist ein Sitzungs- und Beratungsbereich für bis zu 50 Personen eingerichtet. Das in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen realisierte Projekt wurde mit Fördermitteln aus dem Stadtumbauprozess „heute für morgen“ unterstützt.

#### Planung Umbau

Dipl.-Ing. Erich Philipp | Schifferstadt | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Gewerkschaftshaus,  
Kaiser-Wilhelm-Straße 7

#### Nutzung

Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Maßnahmen

Energetische Verbesserung  
Sanierung Dächer und Fassade  
Modernisierung Innenräume, Ergänzung behinderten gerechter Zugang

#### Nutzfläche

1299 qm

#### Eigentümer

Thomas Armbruster

#### Fertigstellung

Oktober 2008

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Kaiser-Wilhelm-Straße 12 - 14

### Projektbeschreibung

#### Kaiser-Wilhelm-Straße 12 - 14, VR-Bank

Das Gebäude der VR Bank Rhein-Neckar eG in der Kaiser-Wilhelm-Straße 12 - 14 wurde von Grund auf umgebaut. Ganz im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes hat die Bank in einen ihrer wichtigsten Vertriebsstandorte investiert. Außerdem hat sie innerhalb des Stadtumbaugebietes an der wichtigen West-Ost-Verbindung, zwischen Innenstadt und Rhein-Galerie, einen bedeutenden gestalterischen Akzent gesetzt. Das fünfgeschossige Gebäude ist von 1957 bis 1959 nach Plänen des Architekten Paul Hermann Tenge errichtet worden. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude an der Kaiser-Wilhelm-Straße innen bis auf den Rohbau entkernt.

Die umfassende Neugestaltung verfolgt mehrere Ziele. Die Grundrisse wurden neu konzipiert und im Erdgeschoss ist ein weitläufiger Kundenservicebereich eingerichtet worden. Im ersten Obergeschoss sind Beratungs- und Konferenzräume entstanden. Die weiteren Geschosse des Gebäudes wurden zu hochwertigen Büroflächen umgebaut und sind teilweise vermietet worden. Sicherheitstechnik und Brandschutz sind auf den neuesten Stand gebracht, ferner ist eine energieoptimierte Klimatisierung eingebaut.

Die Fassade zur Kaiser-Wilhelm-Straße wurde überarbeitet, so dass die ursprüngliche, für ihre Zeit typische Fassade aus Muschelkalk nach der Restaurierung wieder in bester Optik sichtbar ist. Im Auftrag der Stadt Ludwigshafen hatte das Frankfurter Architekturbüro Ammon und Sturm ein Fassadenhandbuch erarbeitet, in dem beispielhaft Gestaltungsvorschläge für festgelegte Bereiche der City zu finden sind. Mit dem Gebäude der VR Bank Rhein-Neckar eG wurde erstmals ein Vorschlag aus diesem Fassadenhandbuch in die Praxis umgesetzt.

Ein lichtdurchfluteter Innenhof schafft Atmosphäre. Durch den Abriss des hinteren Anbaus sowie die Entfernung des Satteldachs über der Durchfahrt, wurde auch der Hof, der zum Teil als Stellplatz genutzt wurde, gestalterische Verbesserungen erfahren. Die Durchfahrt zum Parkhaus im Bürgerhof ist mit einem begrünten Flachdach versehen und der zweigeschossige Anbau wurde so weit zurückgebaut, dass ein lichtdurchfluteter Innenhof entstand. Die Freifläche, rund 500 Quadratmeter, wurde durch Landschaftsarchitekt Holger Lulay begrünt und neu gestaltet.



### Kurzinformation

#### Projekt

Umbau VR Bank Rhein-Neckar eG

#### Nutzung

Filiale VR Bank Rhein-Neckar eG,  
Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Maßnahmen

Abriss Anbau im Hof sowie  
Satteldach über Durchfahrt  
Neugestaltung des Innenhofs  
sowie Dachbegrünung  
Neugestaltung der Fassade  
Schaffung hochwertiger Büroflächen  
Neukonzeption Sicherheits- und  
Brandtechnik

#### Eigentümer

VR Bank Rhein-Neckar eG

#### Fertigstellung

2010

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Kaiser-Wilhelm-Str. 12 - 14

### Projektbeschreibung

#### Lichtdurchfluteter Innenhof dank Rückbau

Die VR Bank hat im Zuge des Umbaus ihrer Hauptfiliale die Chance genutzt, den Standort auch im Außenbereich atmosphärisch aufzuwerten und damit attraktiv für ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu machen. Durch den Abriss des hinteren Anbaus sowie die Entfernung des Satteldachs über der Durchfahrt, ist der Hof, der zum Teil als Stellplatz genutzt wurde, nun ein gestalteter Außenbereich zum Verweilen.

Der zweigeschossige Anbau wurde in Teilen zurückgebaut, dass ein lichtdurchfluteter Innenhof entstanden ist. Die Freifläche, rund 500 Quadratmeter, wurde durch Landschaftsarchitekt Holger Lulay begrünt und neu gestaltet.

#### Planung Innenhof

Landschaftsarchitekt Holger Lulay  
Edingen-Neckarhausen | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

VR Bank Rhein Neckar eG

#### Nutzung

Filiale VR Bank Rhein-Neckar eG,  
Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Maßnahmen

Abriss Anbau im Hof sowie Satteldach  
über Durchfahrt  
Neugestaltung des Innenhofs sowie  
Dachbegrünung

#### Eigentümer

VR Bank Rhein-Neckar eG

#### Fertigstellung

2010

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Kaiser-Wilhelm-Straße 31

### Projektbeschreibung

#### Barrierearm mit Aufzug

Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1961 gebaut. Bereits 2004 und 2007 hatten die Eigentümer Teile des Gebäudes dämmen lassen. Eine Informationsveranstaltung der W.E.G. zum Stadtumbau über die Bedeutung eines barrierearmen bzw. eines barrierefreien Zugangs für eine nachhaltige Vermietung von Wohnungen an langjährige Vermieter war ausschlaggebend für eine weitere Investition. Dabei ist der Eingangsbereich barrierearm umgestaltet worden. Auch die Fassade zur Kaiser-Wilhelm-Straße ist nun wärmegeklämmt und neu gestrichen, die Schaufenster im Erdgeschoss sind erneuert und im Hof ist ein Aufzug angebaut. In einigen Wohnungen sind zudem die Bäder und die Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Kaiser-Wilhelm-Straße 31

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Wärmedämmung Fassade zur Straße und Dach  
Austausch der Schaufenster  
Barrierearmer Zugang  
teilweise Erneuerung der Elektroinstallation  
teilweise Modernisierung von Bädern  
Anbau Aufzug

#### Eigentümer

Dr. Müller

#### Fertigstellung

2016

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigsplatz 2**

### Projektbeschreibung

#### Ehemaliger Möbel Becker – Erweiterung Europa Hotel

Die Eigentümer des Europa Hotels am Ludwigsplatz, die Eheleute Bettina Ankele-Benke und Diethelm Benke, haben das ehemalige Gebäude der Firma Möbel Becker in der sogenannten „Paulaner Passage“ erworben, umfassend saniert und aufgestockt. Entstanden sind 22 Business Appartements mit Küchenzeile und Balkon. Das Gebäude in der „Paulaner Passage“ ergänzt damit das Stammhaus am Ludwigsplatz und ist über eine „Brücke“ mit diesem verbunden.

Die Investition ist für den Hotel- und Gastronomiestandort Ludwigshafen von großer Bedeutung und wurde im Rahmen des Stadtumbaus von der W.E.G. begleitet.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

**Projekt**  
Ludwigsplatz 2

**Nutzung**  
Businessappartements

**Maßnahmen**  
Grundrissänderungen  
Aufstockung  
Austausch Heizung  
Modernisierung Wasserinstallation  
Modernisierung Elektroinstallation

**Eigentümer**  
Bettina Ankele-Benke und Diethelm Benke

**Fertigstellung**  
Herbst 2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigsplatz 5 - 6**

### Projektbeschreibung

#### Europa Hotel

Das Europahotel wurde 1963 erbaut und befindet sich seit 1977 unter jetziger Führung. Bereits in den vergangenen Jahren wurde sukzessive in das Haus investiert. Beispielsweise ist das Hotel 1990 um 20 Zimmer auf insgesamt 110 erweitert worden. Inzwischen ist die Renovierung aller Zimmer inklusive deren Sanitärbereiche abgeschlossen. Ergänzt wird das Hotelangebot durch vier Tagungsräume, ein Restaurant, eine Bar sowie einen Wellness-Bereich.

In einem weiteren Schritt wurden ab Juli 2009 Eingangsbereich und Lobby des Hotels neu gestaltet. Auch die Glasfassade im ersten Obergeschoss wurde erneuert. Abgerundet wird das Gestaltungskonzept mit einer Fassadenbeleuchtung, die das Europa Hotel nachts in Szene setzt.

Das energetische Sanierungskonzept sieht zudem eine Dämmung der Dächer und eine Dachgartengestaltung vor. Darüber hinaus hat der Eigentümer Anfang 2009 auf dem Dach des Gebäudes eine Fotovoltaik-Anlage montiert und setzt damit auf eine nachhaltige Energieerzeugung inmitten der City.

#### Planung

Steinhauer + Nörthing GmbH | Ludwigshafen | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

EUROPA HOTEL Ludwigshafen GmbH  
Ludwigsplatz 5 - 6

#### Nutzung

Hotel

#### Maßnahmen

Gestalterische Aufwertung der Fassade

#### Eigentümer

Bettina Ankele-Benke

#### Fertiggestellt

März 2010

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Ludwigsplatz 11-13

## Projektbeschreibung

### Investition in die Substanz

Der Gebäudekomplex mit Wohn- und Gewerbenutzung am Ludwigsplatz ist vom Eigentümer energetisch saniert worden. Vorrangig sind Dachflächen und Fassade gedämmt worden.

Das Farbkonzept der Fassaden ist mit der Stadt Ludwigshafen entsprechend der Empfehlungen im Fassadenhandbuch abgestimmt.

Im Erdgeschoss der Hausnummer 11, auf einer ehemaligen Bürofläche, ist ein Café eingezogen. Die Nutzungsänderung steht im Zusammenhang mit der durch den Stadtumbau und der Eröffnung der Rhein-Galerie veränderten Kundenströme.



Nachher



Vorher

## Kurzinformation

### Projekt

Ludwigsplatz 11-13

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

- Energetische Sanierung der Fassade und der Dachflächen
- Abstimmung Farbkonzept der Fassade
- Umnutzung Teilbereich Erdgeschoss

### Eigentümer

Deutsche Annington EWG Mainz Bestands GmbH & Co. KG (jetzt Vonovia SE)

### Fertigstellung

November 2011

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigstraße 8**

### Projektbeschreibung

#### Neugestaltung Fassade – neuer Blumenladen im Erdgeschoss

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er Jahren wurde im Modernisierungsgutachten zum Stadtumbau mit einem mittleren Sanierungsbedarf eingestuft, um die Nutzung des Anwesens langfristig zu erhalten.

Bereits 2011 hat der Eigentümer eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu Modernisierungsmaßnahmen erhalten und diese durchgeführt. Neben der Dämmung der Fassade zur Ludwigstraße und den dazugehörigen Nebenarbeiten wie neue Fallrohre, Fensterbänke oder Elektroinstallation sind ergänzende Erneuerungen an Balkongeländer und -belag im 5. Obergeschoss sowie von Rollläden umgesetzt.

Der Anbau in Richtung Lichtenberger Straße hat einen neuen Anstrich erhalten.

Im Jahr 2019 erfolgte eine Nutzungsänderung eines Büros im 2. Obergeschoss in eine Wohnung.

Die ehemalige Handelsfläche im Erdgeschoss, die seit Ende 2018 leer stand, ist seit 2020 wieder vermietet.



Aktuell

### Kurzinformation

**Projekt**  
Ludwigstraße 8

**Nutzung**  
Wohn- und Geschäftshaus

**Maßnahmen**  
Fasadengestaltung, Nutzungsänderung  
Neuvermietung EG

**Eigentümer**  
Werner Burk

**Fertigstellung**  
April 2020

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigstraße 11**

### Projektbeschreibung

#### Der Berliner Platz: Zentrale Top-Adresse

An Stelle der bekannten runden „Tortenschachtel“ aus den 1960er Jahren entsteht am Berliner Platz ein Neubau, der dem Quartier eine neue städtische Qualität verleiht. Im Jahr 2014 hat unter Vorsitz der Oberbürgermeisterin Dr. Eva Lohse ein mit Experten besetzter Beirat drei unterschiedliche Ideenentwürfe erörtert und sich einstimmig für den Entwurf des Architekturbüros RKW aus Düsseldorf entschieden. Der Entwurf setzt gestalterisch einen Kontrapunkt zu seinem Vorgänger: Mit klaren Linien setzt er deutliche Kanten für den Platz. Gleichzeitig bildet er einen neuen Hochpunkt in der Silhouette von Ludwigshafen und wird zur weithin sichtbaren, prägnanten Landmarke.

#### Die Flächen: Variabel und zukunftsfähig

Das Geschäftshaus besteht aus einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem siebengeschossigen Nebengebäudekörper. Der Zuschnitt gewährleistet eine große Flexibilität, die eine attraktive Mischung von verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung. Im Bereich des Platanenhains werden eine zweigeschossige Tiefgarage sowie oberirdische Fahrradabstellplätze errichtet. Dank seiner robusten Struktur bietet das Gebäude überdies auch die nötige Reversibilität für einen potenziellen späteren Nutzungswandel.

#### Architekten

RKW Rohde Kellermann Wawrowsky GmbH + Co. KG |  
Düsseldorf | DE  
[www.rkw-as.de](http://www.rkw-as.de)



### Kurzinformation

#### Projekt

Neubau am Berliner Platz  
Ludwigstraße 11

#### Nutzfläche:

BGF gesamt ca. 28.600 qm

#### Nutzungsvarianten

Büro, Einzelhandel, Gastronomie,  
verschiedene Wohnformen

#### Projektentwicklung

Metropol Projektentwicklung Ludwigs-  
hafen GmbH & Co. KG

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Ludwigstraße 14 - 18

### Projektbeschreibung

#### Rückbau Union-Kino, Neuansiedlung Supermarkt

Das Wohn- und Geschäftsgebäude in der Ludwigstraße 14 - 18 wurde im Bereich der Erdgeschosszone komplett neu strukturiert. Inmitten der Innenstadt ist nun ein Supermarkt angesiedelt, der optimal angebunden ist – in unmittelbarer Nähe von S-Bahnhof und Bushaltestellen am Berliner Platz sowie durch eine Zufahrt von der Lichtenberger Straße aus.

Die zuletzt leer stehenden Ladenflächen an der Ludwigstraße wurden in Richtung Lichtenberger Straße vergrößert. Dafür ist die ehemalige Außenwand des Erdgeschosses abgetragen worden. Das Rückgebäude, in dem bis 2000 das Union-Kino zu finden war, wurde komplett abgebrochen, um Platz für die Erweiterung sowie für einen Parkplatz mit 33 Stellplätzen zu schaffen. Zu- und Abfahrt erfolgen dort über die Lichtenberger Straße, ebenso die Anlieferung. Die entstandene Verkaufsfläche inklusive Lager- und Nebenflächen beträgt rund 1.000 Quadratmeter.

Die Fassade zur Ludwigstraße ist der neuen Nutzung entsprechend umgestaltet worden. Die bestehende Passage bleibt als fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz und Ludwigstraße erhalten.

#### Planung Umbau

Dipl.-Ing. Heinz H. Fuder | Kaiserslautern | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Umnutzung der Erdgeschosszone  
Ludwigstraße 14 - 18

#### Nutzung

Supermarkt

#### Maßnahmen

Abriss ehemaliges Union-Kino  
bauliche Erweiterung des EGs  
Neugestaltung der EGs  
Zufahrt Lichtenberger Straße  
Einrichtung von 33 Stellplätzen

#### Eigentümer

Dominic Eberhard und  
Matthias Back GbR

#### Fertigstellung

Mai 2009

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Ludwigstraße 30

### Projektbeschreibung

#### Augenzentrum Dr. Curschmann

Das Gebäude in der Ludwigstraße war eines der ersten, das in diesem Bereich der Innenstadt nach dem Krieg erbaut wurde. Seine leicht nach innen geschwungene Fassade antwortet auf die kreisförmige Ausbildung des gegenüberliegenden Eckhauses, das ihm zeitlich nur wenig voranging. Geplant wurde es 1952 vom Architekten Heinrich Schmitt als kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus.

Nach Beendigung des Mietvertrages mit Alnatura, wurde 2013 die leerstehende Ladenfläche von einer Augenarztpraxis und einem Optikerladen angemietet. Diese Nutzungsänderung im Sinne des Stadtumbaukonzeptes erforderte umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, welche vor allen Dingen Grundrissänderungen, Einbau einer modernen Installation, den Austausch der Schaufenster und die Anpassung des Eingangsbereiches betrafen. Der Umbau erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

#### Planung

Architekturbüro Karlheinz Erny | Speyer | DE  
Innenarchitekt Ronald Schickling | Aschaffenburg | DE



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Reaktivierung einer Ladenfläche

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Grundrissänderung, Innenausbau,  
Anpassung Schaufenster- und  
Eingangsbereich

#### Eigentümer

Demuth GmbH

#### Fertigstellung

Mai 2013

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Ludwigstraße 30a**

### Projektbeschreibung

#### Neuausrichtung einer Einzelhandelsfläche

Das Eckgebäude Ludwigstraße 30a / Kaiser-Wilhelm-Straße ist viele Jahre ein Ludwigshafener Traditionshaus im textilen Einzelhandel gewesen. Ab März 2017 steht nach zwei Jahren Leerstand und einem Umbau ein Teil des Gebäudes erstmals wieder Kunden offen. Die BKK Pfalz hat auf den ehemaligen Verkaufsflächen ein Kundenzentrum mit Empfangs- und Wartebereich sowie Beratungsplätzen eingerichtet. Weitere Bürobereiche sind im 1. Obergeschoss eingezogen.

Als Ende 2014 nach zehn Jahren das Fashion House Amling die Türen schloss, hat der Eigentümer im vertrauensvollen Austausch mit der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft (W.E.G.) nach einem Mieter aus dem Bereich des qualifizierten Einzelhandels gesucht. Die Anfragen wurden jedoch dem Anspruch nicht gerecht, den sich die Eigentümer an die Nutzung ihrer Immobilie gewünscht hatten. Im Wissen darum, dass die City im Rahmen des Stadtumbauprozesses als Standort für Einzelhandel und vor allem auch für Dienstleistung gestärkt werden soll, hatten die Eigentümer bereits 2013 im 1. Obergeschoss ehemalige Verkaufsflächen zu Büroflächen für die R+V Versicherung umgebaut. Nachdem 2016 ein weiterer Mieter im Gebäude, die BKK Pfalz, Interesse an mehr Büroflächen äußerte, gelang es den Eigentümern, diese für eine Lage im Erdgeschoss zu gewinnen. Ein auf die Bedürfnisse des Mieters abgestimmte Lösung wurde entwickelt. Die ehemaligen Verkaufsflächen des Modehauses sind zu einem modernen Kundenzentrum umgebaut worden, zeitgemäße Büros für 30 bis 40 Mitarbeiter sowie die erforderlichen Nebenräume haben Platz gefunden.

Mit der abgestimmten Umnutzung der Einzelhandelsfläche hat der private Eigentümer eine Schlüsselimmobilie im Stadtumbau erfolgreich revitalisiert und neu ausgerichtet. Die Ludwigstraße erfährt durch das BKK Kundenzentrum eine Belebung. Auch ist das Projekt bestes Beispiel dafür, wie Ladenflächen im Erdgeschoss umgenutzt werden können.

#### Planung

Architekturbüro Guhmann | Maxdorf | DE



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Umnutzung Verkaufsflächen EG,  
1. Obergeschoss, Ludwigstraße 30a

#### Nutzung

Dienstleistung

#### Maßnahmen

Innenausbau

#### Bauherr

R&S Günther GmbH & Co.KG

#### Fertigstellung

März 2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Ludwigstraße 36 / Zollhofstraße 3

## Projektbeschreibung

### Nachhaltige marktorientierte Entwicklung

Für das komplett bebaute Grundstück, das von der Zollhofstraße bis zur Ludwigstraße reicht, hat sich der regionale Investor in Abstimmung mit der W.E.G. für ein zweigleisiges Konzept entschieden: Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Ludwigstraße sowie Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Büro- und Wohngebäudes an der Zollhofstraße 3.

### Ludwigstraße 36

Das so genannte „Hollenbach-Gebäude“, ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1953, ist in wesentlichen Teilen modernisiert und nun mit einem Aufzug ausgestattet. Zudem ist das Treppenhaus modernisiert, Teile des Daches und die Rückfassade sind erneuert. Ein Schwerpunkt ist der Umbau und die Modernisierung der leerstehenden Handelsfläche für eine Praxisnutzung gewesen. Genutzt wird diese von einem Lungenfacharzt.

### Zollhofstraße 3

Das zweigeschossige Bestandsgebäude sowie ein eingeschossiger Verbindungsbau zum Gebäudebestand in der Ludwigstraße 36 wurden abgerissen. Der siebengeschossige Büroneubau mit Staffelgeschoss nimmt die städtebauliche Kante an der Zollhofstraße auf. Die Erdgeschosszone entspricht mit Garagenzufahrten zur Tiefgarage sowie zu den Stellplätzen im Hof dem Standort an der Straße. Die Büroflächen sind vollständig an ein Notariat und einen Personaldienstleister vermietet.

### Planung

Arcus Projektentwicklung | Hochdorf-Assenheim | DE



Zollhofstraße 3



Ludwigstraße 36

## Kurzinformation

### Projekt

Ludwigstraße 36 / Zollhofstraße 3

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus Bestand /  
Neubau Bürogebäude mit Wohnen

### Eigentümer

HP 1. Immobilienverwaltungs GmbH

### Fertigstellung

2020

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigstraße 40**

### Projektbeschreibung

#### Umfassende Modernisierung

Das Wohn- und Geschäftshaus aus den 1960er Jahren, im Erdgeschoss befindet sich eine Filiale Santander Consumer Bank AG, wurde von einem privaten Investor aus Karlsruhe energetisch wie gestalterisch auf Stand gebracht. Neben der Erneuerung der Heizungsanlage, der Elektrik sowie der energetischen Modernisierung des Daches, sind im Innenbereich verschiedene Einzelmaßnahmen in der Sanitärausstattung der Wohnungen sowie die Neugestaltung der Treppenhäuser durchgeführt worden. Die typische Fassade aus den 1960er Jahren hat der Eigentümer erhalten. In Abstimmung mit der Stadtplanung wurde auf Details in der Farbgebung besonders Rücksicht genommen. Die gesamte Modernisierungsmaßnahme in der Ludwigstraße 40 ist durch Mittel aus dem Stadtumbau unterstützt worden.

Die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH, kurz W.E.G., koordiniert den Stadtumbauprozess „heute für morgen“ im Auftrag der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Private Eigentümer profitieren von einer sehr individuellen Beratung zu möglichen Fördermaßnahmen.

#### Planung Umbau

krüger architektur | Karlsruhe



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 40

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

energetische Modernisierung des Daches  
Neugestaltung Treppenhaus  
Erneuerung Sanitärausstattung  
Fasadengestaltung

#### Eigentümer

Dieter Hubertus Pawlik

#### Fertigstellung

Herbst 2013

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Ludwigstraße 42**

### Projektbeschreibung

#### Baulücke schließen

Die Ludwigstraße liegt im Kernbereich des Sanierungsgebiets Mitte und nimmt im Stadtumbauprozess eine wichtige Rolle ein. Der Straßenzug wandelt sich vom Wohn- und Einzelhandelsstandort zunehmend zum Wohn- und Dienstleistungstandort.

Die Abrissarbeiten in der Ludwigstraße 42 signalisieren den Beginn eines Neubauvorhabens, das eine über Jahrzehnte existierende Baulücke füllen wird: Die Baugemeinschaft Aydinli und Barisha wird das schmale Grundstück neu bebauen. Über Kontakte der W.E.G. konnten die Eigentümer das Grundstück erwerben und in Abstimmung mit der Stadt ein Bebauungskonzept entwickeln, das sich städtebaulich gut einpasst.

Beide Investoren haben bereits in der Zollhofstraße 11 ein ehemaliges Bürogebäude umgebaut und 2018 das RheinCity Hotel neu eröffnet. Der Neubau ist ein kleiner aber feiner Baustein der Entwicklung in der Ludwigstraße. Dieser trägt dazu bei, neuen attraktiven Wohnraum in der City zu schaffen. Ziel der Baugemeinschaft ist es, dass die 12 Wohnungen, darunter eine rollstuhlgerechte Einheit, Ende 2022 bezugsfertig sind. Aydinli und Barisha möchten das Gebäude langfristig in ihrem Bestand halten.

#### Planung

Gengnagel Architektur | Lampertheim | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 42 Baulückenschließung

#### Nutzung

Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten

#### Maßnahmen

Abriss Bestand, Neubau

#### Eigentümer

Ayhan Aydinli, Arijan Berisha

## Stadtumbau

### Ludwigshafen am Rhein

# Ludwigstraße 42a

## Projektbeschreibung

### Modernisierung Wohn- und Geschäftshaus

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Ludwigstraße 42a wurde 1955 erbaut. Derzeit wird das Erdgeschoss umgebaut, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Um die derzeitige Nutzung des Anwesens langfristig zu gewährleisten, ist die Fassade zur Ludwigstraße in Absprache mit der Stadtplanung unter Beachtung der gültigen EnEV saniert worden.

Außerdem sind die Fenster und die Türanlage ausgetauscht. Im Zuge der Modernisierungsberatungen und in einer Informationsveranstaltung der W.E.G. wurde für möglichst barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen geworben. Der Eigentümer entschied sich daher zum Einbau eines Aufzuges.

Da vor allen Dingen die Rückfassade gestalterische Mängel aufweist und im Baublock von nahezu allen Gebäuden eingesehen werden kann, werden dort die Fassade und die Balkonbrüstungen saniert. Auch das Rückgebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Daher sieht der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Mitte den Abbruch des Rückgebäudes vor, hierzu erklärte sich der Eigentümer bereit. Nach dem Rückbau wird danach das Flachdach (Decke der Gewerbeinheit im EG) wieder hergestellt und begrünt.

### Planung

DBG Baubetreuungs UG | Mannheim | DE



## Kurzinformation

### Projekt

Private Modernisierung

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

- Erneuerung der Haustechnik
- Sanierung der Fassade inklusive Wärmedämmung
- Austausch der Fenster
- Teilrückbau im rückwärtigen Bereich

### Eigentümer

Eigentümergeinschaft

### Fertigstellung

2018

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Ludwigstraße 51**

### Projektbeschreibung

#### Optisch und energetisch aufwerten

Das 1959 erbaute, sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus in der Ludwigstraße 51 wurde energetisch saniert und gestalterisch aufgewertet. Vorder- und Rückfassade sind gedämmt worden, ebenso die Dächer des Hauptgebäudes wie des niedrigeren Anbaus im rückwärtigen Bereich. Zudem sind die Glasbausteine im Treppenhaus durch Fenster ersetzt, wodurch nicht nur ein energetischer Mangel beseitigt werden konnte, sondern auch die Belichtungssituation und damit die räumliche Atmosphäre im Wohngebäude verbessert wurde. Im Zuge der Sanierung ist die zum Teil veraltete Elektroinstallation erneuert worden. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist mit der Stadt Ludwigshafen entsprechend der Empfehlungen des „Handbuchs für Fassadengestaltung“ abgestimmt.

Auf dem Flachdach des niedrigeren Anbaus ist ein Freisitz entstanden, der der Wohnung im zweiten Obergeschoss zugute kommt. Der Eigentümer hat nach Abschluss der Sanierung eine Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach des Haupthauses und auf Teilen des rückwärtigen Anbaus installiert.



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 51

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Dämmung und gestalterische Aufwertung der Fassade  
Erneuerung der Fenster im Treppenhaus  
Dämmung der Dächer  
Erneuerung der Elektroleitungen

#### Eigentümer

Dominic Eberhard und  
Matthias Back GdB

#### Fertigstellung

Dezember 2010

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Ludwigstraße 52**

### Projektbeschreibung

#### Sparkasse energietechnisch saniert

Das 53 Meter hohe Haus der Sparkasse Vorderpfalz, ein markanter Höhepunkt im Erscheinungsbild der Ludwigshafener Skyline, präsentiert sich seit 2009 in einem neuen Gewand aus Glas und Metall. Für die umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten hat das Geldinstitut neun Millionen Euro investiert.

Durch den Neubau der Rhein-Galerie rückt das Sparkassengebäude stärker in den Mittelpunkt der Stadt. Die Achse in Richtung Bahnhofstraße wird künftig sehr viel stärker frequentiert sein. Aus diesem Grund stellt die Gestaltung des Turmes und auch der Erdgeschosszone im Bereich der Bahnhof- und Zollhofstraße eine besondere Herausforderung dar.

#### Eine Glasfassade als „zweite Haut“

Die Modernisierung hat den Vorteil, dass die Glasfassade wie eine „zweite Haut“ wirkt. In dem Raum zwischen Außen- und Innenfassade wird beispielsweise im Winter Wärme gespeichert, die mittels einer ausgefeilten Regeltechnik wieder abgerufen werden kann, was eine deutliche Einsparung von Wärmeenergie zur Folge hat. Um diesen Effekt zu verstärken, wird zusätzlich eine neue Wärmedämmung hinter der inneren Fassade angebracht.

Das gesamte energetische Konzept der „zweiten Haut“ wird durch eine neue Klima- und Regeltechnik unterstützt, welche im Sommer ein unkontrolliertes Aufheizen der dahinter liegenden Räume verhindert. Laut Michael Krauß, Abteilungsleiter Facility-Management, verringern sich künftig die Betriebskosten von 230.000 auf 100.000 Euro, darin enthalten ist eine Verringerung der Heizkosten von 40.000 auf 15.000 Euro.



### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 52

#### Nutzung

Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Maßnahmen

energietechnische Sanierung

#### Eigentümer

Sparkasse Vorderpfalz

#### Fertigstellung

2009

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Ludwigstraße 53

### Projektbeschreibung

#### Energetische wie gestalterische Aufwertung

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Ludwigstraße 53 ist in der städtebaulichen Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Mitte mit einem hohen Modernisierungsbedarf vermerkt. Das sechsgeschossige Gebäude wurde energetisch und gestalterisch aufgewertet. Insbesondere die Fassade zur Ludwigstraße ist in Abstimmung mit der Stadtverwaltung überarbeitet worden. Außenwände und Dach sind gedämmt, einfachverglaste Fenster ausgetauscht, das Dach neu abgedichtet. Zudem wurden Eingangsbereich und Treppenhaus saniert.

Der Eigentümer nutzt bei der Maßnahme die Möglichkeit der steuerlichen Erleichterung im Sanierungsgebiet Mitte.



### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 53

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Energetische Verbesserung  
Überarbeitung Dach  
Sanierung Eingangsbereich und Treppenhaus  
Sanierung einer Wohnung  
Erneuerung Sanitäranlage in der Gewerbeeinheit

#### Eigentümer

Dominic Eberhard und  
Matthias Back GbR

#### Fertigstellung

2013

## Stadtumbau

### Ludwigshafen am Rhein

# Ludwigstraße 54, 56

## Projektbeschreibung

### Der Rheinblock: Schritt für Schritt zum Erfolg

Der Rheinblock liegt in einem Schwerpunktbereich des Stadtumbaugebiets, an der Schnittstelle zwischen Ludwigsplatz und Zollhof. Der markante Gebäuderiegel wurde 1955 bis 1960 errichtet und befindet sich seit Mitte 2008 im Besitz von Hansteen Holdings PLC, einem englischen börsennotierten Immobilieninvestor, der nun mit dem für das Objekt zuständigen Asset Manager, der Frankfurter Firma propertyAMI, schrittweise das Gebäude saniert und umgestaltet. Die Rückseite befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Rhein-Galerie gegenüber dem Seiteneingang zum Center.

Das Interesse an den Gewerbeflächen im Rheinblock ist spürbar gestiegen. Im Januar 2011 wurde das internationale Möbelfachgeschäft Istikbal eröffnet und damit ein jahrelanger Leerstand am Ludwigsplatz beendet.

Die gestalterische Aufwertung des Gebäudes und die Wiederbelebung der lange Zeit leer stehenden Erdgeschoss-Zone setzt für die künftige Innenstadtentwicklung ein positives Signal. Im Bereich der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie der Anbauten sind die Arbeiten weitestgehend durchgeführt. Der Brandschutz ist auf Stand gebracht, die Neugestaltung der Eingangsbereiche weitgehend abgeschlossen.

In einem zweiten Schritt steht die Neuvermietung der renovierten Büroflächen auf dem Plan. Um die Attraktivität der zwischen 150 - 300 Quadratmeter großen Flächen besser darstellen zu können, sind Musterbüros erstellt worden.

Im Herbst 2017 ist eine Lagerfläche im Erdgeschoss als Verkaufsfläche umgenutzt worden. Schaufenster und Eingang liegen an der Rheinuferstraße. Die neuen Geschäftsräume sind vermietet.

Der Rheinblock bietet rund 3.200 Quadratmeter Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie weitere 3.400 Quadratmeter in den Obergeschossen. Hinzu kommen rund 3.500 Quadratmeter, die als Wohnungen genutzt werden.



Aktuell

## Kurzinformation

### Projekt

Umbau Rheinblock

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

Brandschutz  
Neugestaltung der Eingänge  
Neuordnung der Werbeanbringung

### Eigentümer

Hansteen Holdings PLC  
vertreten durch propertyAmi GmbH

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Ludwigstraße 65

### Projektbeschreibung

#### Beispielhafte Eigeninitiative

Die Immobilie in der Ludwigstraße 65 ist im Besitz der LU-Projektgesellschaft. Für die Modernisierung des Gebäudes in der Ludwigstraße 65 wurden keine Fördermittel der Stadt Ludwigshafen beansprucht.

Die Mieteinheiten in den Obergeschossen wurden den Anforderungen und Wünschen der Nutzer entsprechend geplant und umgebaut. Die Architektur des Gebäudes in der Ludwigstraße 65, ein Skelettbau, bietet ideale Möglichkeiten, individuell abgestimmte Grundrisse zu realisieren. Da die Wohnungen im Gebäude zudem barrierefrei umgebaut wurden und zudem ein Aufzug neu erstellt wurde, sind Fördermittel über das Land Rheinland-Pfalz genutzt worden. Fachliche Unterstützung bei Konzeption und Planung erhielt die LU-Projektgesellschaft von der Stadtverwaltung Ludwigshafen sowie der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft (kurz W.E.G.), die mit der Umsetzung des Stadtumbaus beauftragt ist.



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Ludwigstraße 65

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Umbau Geschäftsfläche zu Gastronomiefäche

#### Eigentümer

LU-Projektgesellschaft

#### Fertigstellung

Dezember 2009

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Ludwigstraße 67 - 69

### Projektbeschreibung

#### Kundenberatung

Seit April 2016 hat die Barmer Krankenkasse ein neues Kundenberatungszentrum im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftshauses Ludwigstraße 67 - 69 eröffnet. Der Eigentümer der Immobilie hatte bereits in den vergangenen Jahren im Kontakt zur W.E.G. die Büroflächen in den Obergeschossen seines Gebäudes an hochwertige Dienstleister vermieten können. Diese gute Mieterstruktur, so der Eigentümer, sei die Basis gewesen, um auch die Handelsfläche im Erdgeschoss erfolgreich am Markt zu platzieren. Ein von der W.E.G. unterstützter Ansatz im Stadtumbauprozess ist es, Ladenflächen für die Nutzung von Dienstleistungen zu generieren. Aus Sicht eines Dienstleisters bietet eine Erdgeschosslage zum einen Vorteile hinsichtlich der Barrierefreiheit, zum anderen ist eine Erdgeschosslage für Kunden besser wahrnehmbar.



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Umnutzung Verkaufsflächen  
Teilbereich EG, Ludwigstraße 67-69

#### Nutzung

Dienstleistung

#### Maßnahmen

Innenausbau

#### Bauherr

Dominic Eberhard und Matthias  
Back GdB

#### Fertiggestellt

April 2016

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Lutherstraße 5 - 11**

### Projektbeschreibung

#### Stadtquartier „Umspannwerk“

Die Sanierung des 1928 im Bauhausstil errichteten denkmalgeschützten Gebäudes am Lutherplatz durch einen privaten Investor startete im Jahr 2011. Als ein Leitprojekt für klimagerechtes Bauen und Wohnen im Bestand sind im Innenstadtbereich auf rund 4.300 Quadratmeter insgesamt 43 Wohnungen, sechs Penthäuser, ein Gemeinschaftshaus und ein Sportraum mit großzügiger Freiraumgestaltung entstanden. Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht.

Die zwischen 40 und 160 Quadratmeter großen Wohnungen konnten individuell, ganz nach den Bedürfnissen der neuen Bewohner, zugeschnitten werden. Das gesamte Gebäude ist durch den Einbau von Aufzügen in den ehemaligen Treppenhäusern barrierefrei zugänglich.

#### Realisierung

S & O GmbH | Tübingen | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Quartiersentwicklung Lutherstraße

#### Nutzung

Wohngebäude

#### Maßnahmen

Umnutzung von Büroflächen zu Wohnungen  
Bau Tiefgarage  
Energetische Sanierung unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange

#### Eigentümer

S & O GmbH | Tübingen | DE

#### Fertigstellung

Mai 2013

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Lutherstraße 12a**

### Projektbeschreibung

#### Neues Wohngebäude am Lutherplatz

Mit dem Neubau eines viergeschossigen Wohngebäudes auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei Weiß und Hameier konnte die fehlende westliche Platzkante am Lutherplatz geschlossen werden. Insgesamt 35 Wohnungen sind entstanden, jede mit mindestens einem Balkon bzw. einer Terrasse ausgestattet. Die Wohngrößen sind auf Familien ausgerichtet. Die erforderlichen Stellplätze finden in einer Tiefgarage Raum. Im Innenbereich des Quartiers ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie ein öffentlicher Fußweg angeordnet, der Bahnhofstraße und Lutherstraße verbindet.

Die im Zuge des Stadtumbaus angestrebte Aufwertung des Quartiers zu einer guten Adresse für innerstädtisches, familiengerechtes Wohnen konnte erfolgreich umgesetzt werden. Durch intensive Zusammenarbeit der Stadt mit den privaten Investoren, der Bauherrengemeinschaft Karakaplan, wurde eine neue Nutzung für die aufgegebenen Gewerbegebäude am Lutherplatz gefunden.

Rund 3,5 Millionen Euro hat die Bauherrengemeinschaft investiert. Das Bauvorhaben gilt zusammen mit dem benachbarten Bauvorhaben „Wohn-Art am Lutherplatz“ als wichtiger Impulsgeber zur Nutzung innerstädtischer Potentiale. Das Neubauvorhaben der Bauherrengemeinschaft Karakaplan sowie die Sanierung und Wiederbelebung des denkmalgeschützten Stadthauses durch S & O zeigen auf, wie aufgegebene Standorte, aber auch vorhandene Bausubstanz, neu mit Leben gefüllt werden kann.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

**Projekt**  
Neubau

**Nutzung**  
Wohngebäude

**Maßnahmen**  
Rückbau ehemalige Druckerei mit Bürogebäude und Werkstatt  
Neubau eines Mehrfamilienhauses

**Eigentümer**  
Eigentumsgemeinschaft Karakaplan

**Fertigstellung**  
2013

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Maxstraße 64 - 66

### Projektbeschreibung

#### Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Die Baulücke in der Maxstraße 64 bis 68 wurde über viele Jahre hinweg als Zufahrt und Parkplatz für das Bismarck-Zentrum in der Bismarckstraße genutzt.

Durch den Bau des sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses ist die städtebauliche Lücke geschlossen. Über eine Durchfahrt ist die Zufahrt zum Parkplatz Bismarck-Zentrum weiterhin über die Maxstraße möglich.

Insgesamt sind 21 neue Eigentumswohnungen in der Innenstadt entstanden. Der Wohnungsmix reicht von 1-Zimmer Appartements bis zu 3-Zimmer Wohnungen mit und ohne Balkon. Parkplätze für das neue Wohnhaus sind auf dem Innenhof nachgewiesen.

#### Planung

ÖnDo Planungs- und Projektentwicklungs GmbH |  
Frankweiler | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Maxstraße 64-66

#### Nutzung

Mehrfamilienwohnhaus

#### Maßnahme

Neubau

#### Eigentümer

Tamer Baklan

#### Fertigstellung

2018

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Mundenheimer Straße 224

### Projektbeschreibung

#### Wohnstandard erhöhen

Das sechsgeschossige Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1955 wies im Bestand erhebliche Mängel auf; u. a. verfügte das Objekt noch über 1-fach verglaste Holzfenster. Eine Heizungsanlage war nicht vorhanden. Aufgrund dieses Erhaltungszustandes standen einige der 12 Wohnungen leer. Ziel des Rahmenplans war die umfassende Sanierung des Hauses, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Das mit Städtebaufördermitteln geförderte Maßnahmenpaket umfasste u. a. folgende Arbeiten: Einbau einer Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Dämmung des Daches und der Fassaden. Außerdem wurde die Haustechnik des Anwesens auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Balkone der Gebäuderückseite wurden an die heutigen sicherheitstechnischen Anforderungen angepasst.

#### Planung

Planungsbüro Bohn | Kirchheim | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Private Modernisierung

#### Nutzung

Wohnhaus mit 12 Einheiten

#### Maßnahmen

- energetische Sanierung (erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage, Erneuerung der Fenster, Dämmung des Daches und der Gebäudefassaden)
- Erneuerung der Haustechnik
- sicherheitstechnische Sanierung der Balkone

#### Eigentümer

Ayhan Aydinli, Arijan Berisha und Akgün Canoglu

#### Fertiggestellt

Ende 2014

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Mundenheimer Straße 247

## Projektbeschreibung

### Baulücke geschlossen

In der Baulücke zwischen den Gebäuden Mundenheimer Straße 245 und 249 entstand im Jahre 2011 bis 2013 der Neubau eines Stadthauses mit barrierefreien Wohneinheiten und einem Ladengeschäft. Die Straßenfassade wird im Erdgeschoss einerseits von der Hofdurchfahrt und andererseits von einer transparenten Fensterfront, die den Durchblick in die Gewerbeeinheit gewährleistet, gegliedert. Die Fassade der übrigen Geschosse wird durch vorspringende Erker unterbrochen, die versetzt angeordnet sind. Hierdurch entsteht zur Straße hin eine aufgelockerte Fassade. Insgesamt wurden elf barrierefreie Wohneinheiten mit je 2 bzw. 3 Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon erstellt. Die einzelnen Wohneinheiten haben als 2 ZKB eine Wohnfläche von ca. 60 Quadratmeter, als 3 ZKB eine Wohnfläche von ca. 80 Quadratmeter und die Penthauswohnung als 4 ZKB weist ca. 139 Quadratmeter auf. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 83 Quadratmeter. Auf dem Grundstück sind ein Garagengebäude für drei PKW Abstellplätze, ein PKW Stellplatz im Freien sowie ein Kinderspielplatz mit Begrünung entstanden.

Sämtliche Wohnungen wurden als Wohnungseigentum verkauft ebenso die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Das Vorhaben wurde vom Land Rheinland-Pfalz mit dem Förderprogramm „Wohnen im Zentrum“ finanziell gefördert.

### Planung

SCP Architekten, Schoenborn Croissant + Partner | Ludwigshafen | DE



Nachher



Vorher

## Kurzinformation

### Projekt

Baulückenschließung  
Mundenheimer Straße 247

### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

### Maßnahmen

Abriss vorhandenes Kellergeschoss  
Abriss vorhandenes Werkstattgebäude  
Neubau

### Bauherr

HS Bauträger GmbH

### Fertigstellung

2013

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Mundenheimer Straße 260

### Projektbeschreibung

#### Abbruch des Rückgebäudes

Zielsetzung des Rahmenplanes an dieser Stelle ist es, die Belichtungs- und Freiflächensituation sowie die Aufenthalts- und Wohnqualität durch Erhöhung des Grünanteils im Blockinnenbereich zu verbessern. So konnte das zweistöckige Rückgebäude der Mundenheimer Straße 260 im Zeitraum von 2010 bis 2012 abgebrochen werden. Diese Entsiegelungsmaßnahme stellt als Verbesserung des Wohnumfelds die erste positive Entwicklung zur Erhöhung des Grünflächenanteils in diesem Block dar.

#### Private Modernisierung

Das fünfgeschossige Wohnhaus aus den 1950er Jahren ist ein gutes Beispiel für die typische Bebauung der Mundenheimer Straße aus dieser Zeit. Je Stockwerk waren zwei Wohnungen angeordnet. Darüber hinaus befand sich im Dachgeschoss ein gemeinschaftlicher Trockenspeicher. Die komplette Installation (Elektro, Wasser, Abwasser) war veraltet. Gaseinzelöfen dienten der Beheizung der einzelnen Wohnungen. Zum Teil waren die Fenster noch einfach verglast.

Im Jahr 2012 erfolgte dann die umfassende Modernisierung, die auch durch einen direkten Zuschuss mit Städtebaufördermitteln unterstützt wurde. Das Maßnahmenpaket umfasste die Sanierung der kompletten Außenhülle des Gebäudes. Außerdem erfolgte die Erneuerung der Installation (Elektro, Wasser, Abwasser), der Einbau einer modernen Heizungsanlage und verschiedene Grundrissänderungen im Haus. Dadurch entstand eine gute Durchmischung von Wohnungen in verschiedenen Größen.

#### Planung

Planungsbüro Bohn | Kirchheim | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Private Modernisierung

#### Nutzung

Wohnhaus mit 10 Einheiten

#### Maßnahmen

- energetische Sanierung (Erneuerung der Heizungsanlage und der Fenster, Dämmung des Daches und der Gebäudedefassaden)
- Erneuerung der Haustechnik
- Neukonzept Wohnungsgrundrisse
- Abbruch des zweistöckigen Rückgebäudes durch die Stadt Ludwigshafen

#### Eigentümer

Ayhan Aydinli, Arijan Berisha und Akgün Canoglu

#### Fertiggestellt

Juli 2012

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein

# Pranckhstrasse 36

### Projektbeschreibung

#### Lückenschluss mit Hofbegrünung

In der Baulücke zwischen den Gebäuden Pranckhstrasse 38 und Seydlitzstrasse 12 ist im Jahre 2015 bis 2017 der Neubau eines Stadthauses mit Tiefgarage und intensiv begrüntem Hofbereich entstanden. Auch ein bestehendes Hofgebäude, das als Werkstatt genutzt wurde, ist saniert und umgenutzt als Wohnhaus.

Das neue sechsgeschossige Stadthaus an der Straße folgt im Erdgeschoss dem Grenzverlauf. Ab dem ersten Obergeschoss springt die Fassade zum Teil in den Straßenraum. Eingeschnittene Balkone sowie eine Dachterrasse gliedern diese zur Pranckhstraße hin, zum Innenhof sind ebenfalls Balkone angeordnet. Insgesamt sind 12 Wohneinheiten mit je 3 Zimmern, Küche, Bad und Gäste-WC entstanden. Die Wohnflächen betragen ca. 87 bis 90 Quadratmeter, die Penthauswohnung im Dachgeschoss misst rund 145 Quadratmeter. Die Wohnung im Erdgeschoss hat eine großzügige Terrassenfläche, die sich zum begrünten Innenhof hin öffnet.

Das auf dem Grundstück vorhandene Rückgebäude, das vormals als Lager und Werkstatt genutzt wurde, ist erhalten und umgebaut. Dort haben drei loftartige ca. 85 bis 96 Quadratmeter große Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad unter dem neu begrünten Dach Platz gefunden.

Die Tiefgarage wird von der Straße aus erschlossen und erstreckt sich zum Teil unter den Hof.

Die Sanierung und Umnutzung des Rückgebäudes zu Wohnzwecken wurde von der Stadterneuerung Ludwigshafen als sanierungsrechtliche Maßnahme anerkannt und ist somit steuerlich gefördert.

Sämtliche Wohnungen wurden als Wohnungseigentum verkauft ebenso die 13 Stellplätze in der Tiefgarage.

#### Planung

SCP Architekten, Schoenborn Croissant + Partner | Ludwigshafen | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Baulückenschließung  
Pranckhstrasse 36

#### Nutzung

Wohnhaus

#### Maßnahmen

Neubau  
Sanierung und Umnutzung ehemaliges  
Werkstattgebäude

#### Bauherr

HS Bauträger GmbH

#### Fertigstellung

2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Wredestraße 10

### Projektbeschreibung

#### Fliesenmosaik der 1950er Jahre erhalten

Das Eckhaus Wredestraße 10 / Ludwigstraße ist 1954 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet worden. Das sechsgeschossige Gebäude zeigt eine für die in den 1950er Jahren typische Mosaikfassade, die jedoch zum Teil schadhhaft war. Die vorhandene charakteristische Qualität der Fassade wurde erhalten bzw. rekonstruiert. Im Zuge dessen wurden bestehende Geländer überarbeitet. Ebenso sind die Untersichten des Flachdachs sowie die verputzten Fassadenflächen neu gestaltet worden. Bei der Farbauswahl sind die Empfehlungen des „Handbuchs für Fassadengestaltung“ berücksichtigt und mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmt. Zudem sind nun die Dachflächen des Gebäudes saniert und gedämmt.

Auch die Haustechnik einer Wohnung sowie von einigen Büroräumen wurden im Zuge der Modernisierungsmaßnahme erneuert.



### Kurzinformation

#### Projekt

Wredestraße 10

#### Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Rekonstruktion der Mosaikfassade  
Sanierung und Dämmung des Flachdaches  
Neugestaltung Dachuntersichten und Wandflächen  
Sanierung einer Wohnung  
Sanierung von Büroräumen

#### Eigentümer

Keller VerwaltungsGmbH

#### Fertigstellung

Januar 2010

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

## Wredestraße 16 - 18

### Projektbeschreibung

#### Revitalisierung eines leerstehenden Kinos

Das Wohn- und Geschäftsgebäude mit integriertem Kino steht in der Wredestraße 16 - 18. Seit vielen Jahren war das Filmtheater nicht mehr bespielt. 2014 wurde der Gebäudekomplex an einen privaten Investor verkauft, der an dem Standort ein innerstädtisches studentisches Wohnkonzept umsetzt.

Durch Umstrukturierung der bisherigen Kinofläche entstanden im zweiten Obergeschoss Appartements, die auf Grund ihrer Raumhöhe Loft-Charakter erhalten und durch eine Galerieebene strukturiert werden. Die sechs loftartigen Appartements haben eine Wohnfläche von zirka 50 Quadratmetern. Aber auch alle anderen zwölf Appartements im ersten und zweiten Obergeschoss decken mit einer Größe von 37 bis zu rund 60 Quadratmetern unterschiedliche Ansprüche an das studentische Wohnen ab. Im Dachgeschoss wurden keine Appartements geplant, sondern eine große Wohnung, als Wohngemeinschaft mit sechs Zimmern sowie eine Zwei-Zimmer-Wohnung. Alle Mieter können auf eine aktuelle technische Infrastruktur wie z. B. LAN/WLAN zurückgreifen. Ergänzt wird das Konzept durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradabstellraum und Waschmaschinenraum. Der markante Schriftzug „Corso“ an der Fassade zur Wredestraße konnte nach den Umbauarbeiten erhalten werden.

#### Planung Umbau

Matthias Prüfer | Mannheim | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Revitalisierung eines leerstehenden Kinos

#### Nutzung

studentisches Wohnen

#### Maßnahmen

Neukonzeption der Grundrisse  
Haustechnik  
Fassade  
Energetische Verbesserungen

#### Eigentümer

Bauherrengemeinschaft Matthias Prüfer und Mario Keza

#### Fertigstellung

2017

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Zollhofstraße 7**

### Projektbeschreibung

#### Baulückenschließung

Für die Baulücke in der Zollhofstraße 7 hat der Eigentümer seine planerischen Ideen für ein Mehrfamilienhaus frühzeitig mit der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH abgestimmt. Ein Bestandsgebäude, das im rückwärtigen Teil des Grundstücks stand, wurde durch ihn abgerissen.

Sein Konzept für ein Mehrfamilienhaus wird die Bebauung zur Zollhofstraße vervollständigen und dabei mit sechs Geschossen und einem baulichen Vorsprung einen optischen Akzent setzen. In einer Etage werden zwei Wohnungen rollstuhlgerichtet gestaltet. Die Wohneinheiten - ein ausgewogener Mix von zwei bis vier Zimmer-Wohnungen - sind zwischen 68 und 151 Quadratmeter groß und haben alle einen Balkon. Die Wohnung im 6. Obergeschoss ist mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet. Mit rund 300 Quadratmetern ist das Grundstück sehr beengt. Dennoch ermöglicht die Planung neben neuen Parkplätzen sowie den Einbau eines rollstuhlgerichten Aufzugs.

#### Planung Umbau

Architekturbüro Markus Röhrenbeck | Schifferstadt | DE



Aktuell



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Zollhofstraße 7

#### Nutzung

Neubau

#### Maßnahmen

Baulückenschließung

#### Eigentümer

hd Konzeptbau GmbH, Ludwigshafen

#### Fertigstellung

2019

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein **Zollhofstraße 9**

### Projektbeschreibung

#### Optische und energetische Aufwertung

Wenig befriedigend war lange Zeit der Zustand einer Gebäudefassade in der Zollhofstraße 9. Nach einem Eigentümerwechsel wurde das gesamte Gebäude von einem privaten Investor aus Karlsruhe im Rahmen des Stadtumbauprozesses modernisiert. Die Baumaßnahme startete mit den Arbeiten an der Fassade, wobei zunächst die alte Dämmung entfernt werden musste, die der vorherige Eigentümer nie verputzt hatte. Die unterschiedlichen Modernisierungsmaßnahmen wurden mit der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH (W.E.G.) besprochen und in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Ludwigshafen festgeschrieben.

Neben der Erneuerung der Fassade erhielt das Gebäude eine neue Heizungsanlage sowie eine zeitgemäße Elektroinstallation. Auch im Innenbereich hat der neue Eigentümer Modernisierungen vorgenommen, z.B. im Treppenhaus, sowie in den Bädern. Die Bauarbeiten wurden im Sommer 2014 abgeschlossen.

Die Maßnahme wurde aus dem Stadtumbauprogramm finanziell unterstützt.



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

**Projekt**  
Zollhofstraße 9

**Nutzung**  
Wohngebäude

**Maßnahmen**  
Entfernung der vorhandenen Dämmung  
Neudämmung und Gestaltung der Fassade  
neue Heizungsanlage  
neue Elektroinstallation  
Modernisierung der Bäder

**Eigentümer**  
Dieter Hubertus Pawlik

**Fertigstellung**  
Frühling 2014

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Zollhofstraße 11**

### Projektbeschreibung

#### Umnutzung und Aufstockung eines Bürogebäudes

Das 1967 errichtete Bürogebäude der Sparkasse wurde 2014 von einer Bauherrengemeinschaft erworben. Entsprechend der aktuellen Vorgaben des Bebauungsplanes konnte das Gebäude um zwei Geschosse aufgestockt werden. Das städtebauliche Ziel, eine einheitliche Gebäudekante entlang der Zollhofstraße zu schaffen, ist mit der erfolgten Aufstockung in einem weiteren Teilbereich des Straßenverlaufs umgesetzt. Die Fassadengestaltung ist im Austausch und mit fachlicher Beratung der Stadtverwaltung realisiert. Das ehemalige Bürogebäude wurde komplett entkernt, Grundrisse neu aufgeteilt, Haustechnik erneuert und Fenster ausgetauscht.

Die Eigentümer betreiben ab Frühjahr 2018 in diesem Gebäude ein Hotel. Im Erdgeschoss sind Hotelloobby und Frühstücksraum eingerichtet. Im Staffelgeschoss planen die Eigentümer ihre Hausverwaltung zu konzentrieren.

#### Planung

Planungsbüro Bohn | Kirchheim | DE



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Umnutzung und Aufstockung ehemaliges Bürogebäude

#### Nutzung

Hotel, Büronutzung

#### Maßnahmen

Aufstockung  
Neugestaltung der Fassade  
Erneuerung der Haustechnik  
Nutzungsänderung in Hotelbetrieb

#### Eigentümer

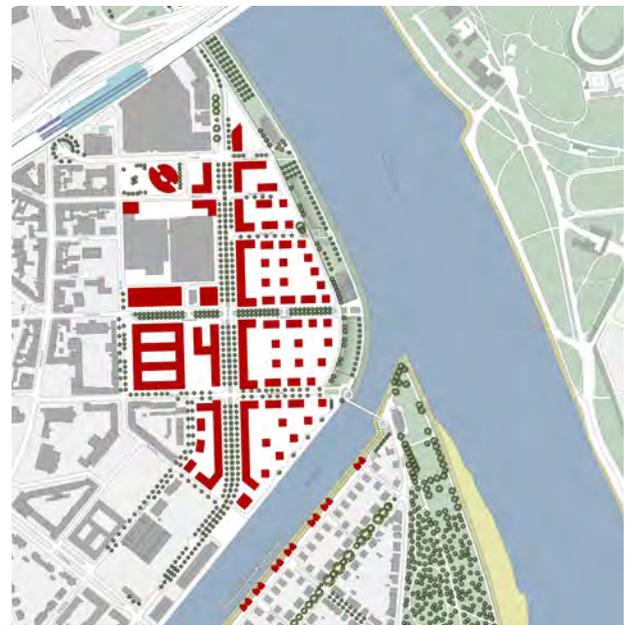
Bauherrengemeinschaft Aydinli, Berisha, Canoglu

#### Fertigstellung

2018

## Ludwigshafen Innenstadt und Süd

# 4. Rheinufer Süd



### Lebens(t)räume am Wasser

Ludwigshafen hat in den 1990er Jahren die Chance ergriffen, die sich aus der Verlagerung des Stromhafens sowie der Aufgabe von Industrienutzungen entlang des Rheins ergeben hat. Mit der Entwicklung des Rheinufer Süd ist die Stadt wieder direkt an den Rhein gerückt. Gut 30 Hektar umfasst das Rheinufer Süd. Die Neubauf Flächen auf der Parkinsel und der vordere Teil des Luitpoldhafens hinzugerechnet, sind es sogar 40 Hektar. Aufgeteilt ist das Gebiet in sieben Baufelder und weiteren Einzelgrundstücken. Jedes Baufeld hat inzwischen ein unverwechselbares Profil erhalten. Zusammen mit der neu gestalteten Rheinallee und der Rheinuferpromenade entsteht ein Stadtteil mit hoher Standortqualität. Wohnen, Arbeiten und Freizeit, das Rheinufer Süd ist geprägt von Stadtvillen, Stadthäusern, Einfamilienhäusern auf der Parkinsel und Dienstleistungsgebäuden: Über 1.100 Wohnungen für bis zu 2.500 Menschen und bis zu 3.500 Arbeitsplätze entstehen.

Mit der Koordination und Vermarktung der Grundstücke war die RSE Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH betraut. Diese wurde 2002 von der Stadt Ludwigshafen und ihrer Wohnungsbaugesellschaft GAG Ludwigshafen gegründet und ist seit 2020 umfirmiert in LCE-LUCityEntwicklungs GmbH. Die W.E.G. hat die Entwicklung am Rheinufer Süd mit den Projekten der BASF SE, der Telekom, BOB und Halberg unterstützt.

Der Wohnungsbau im Rheinufer Süd wird in den nächsten Jahren abgeschlossen sein.



## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein Halbergstraße 1

### Projektbeschreibung

#### Städtebauliche Anforderungen an die Werksneuordnung

In den 1990er Jahren hat die Stadt Ludwigshafen das Ziel formuliert, am Rheinufer Süd ein hochwertiges Quartier zu entwickeln und in diesem Zuge sollte auch das dort ansässige Unternehmen Halberg städtebauliche Entwicklung integriert werden. 1997 hat die Stadt den letzten Grundstücksteil der Halberg Maschinenbau GmbH erworben. Damit war der Bau der Rheinallee möglich, die an alten ursprünglich mitten im Werk gelegenen Fabrikhallen entlang führt. Um den neuen städtebaulichen Anforderungen an ein hochwertiges Quartier gerecht zu werden, wurden die Rahmenbedingungen für eine Werksneuordnung definiert. Aus städtischer Sicht bildeten insbesondere die Werkszufahrt mit dem Betriebshof und den alten Bürogebäuden erhebliche städtebauliche Missstände. Aber auch die Sanierung bestehender Hallen und Einfriedungen waren integrale Bestandteile der Überlegungen. Diese mündeten 2010 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und der Halberg Maschinenbau GmbH. Die städtebauliche Integration wurde 2013 abgeschlossen und umfasste folgende Einzelmaßnahmen:

#### Werkszufahrt und Betriebshof

- Zu- und Abfahrt über Halbergstraße und nicht wie bisher über die Rheinallee
- Organisierung betrieblicher Verkehre auf dem Werksgelände
- Abgrenzung zu öffentlichen Straßen durch Verwaltungs-, Produktions- und Lagergebäude

#### Bürogebäude, Fertigstellung 2012

- Büroneubau entlang der Rheinallee bzw. an der Ecke Rheinallee/ Halbergstraße (nicht gefördert)
- Architektur und Lage erfüllen vor allen Dingen Anforderungen an erhöhten gestalterischen Vorgaben sowie Abschirmung Betriebshof zur Rheinallee

#### Werkshallen und Einfriedungen

- Qualitäts- und Gestaltungsanforderungen für Produktions- und Lagerbauten entlang aller öffentlichen Flächen
- Sanierung in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde
- Begrünungsmaßnahmen, z. B. im neuen Betriebshof

#### Optimierung der Planung

2011 Optimierungsmöglichkeiten zur Anbindung des Werkes, vor allen Dingen für den Schwerlastverkehr:

- Ankauf eines Geländestreifens an der Rheinallee durch die Halberg Maschinenbau GmbH
- Verlegung Ein- und Ausfahrt zum Werk auf Höhe der Verbindungsstraße zwischen Halberg- und Yorckstraße

Wachstum durch Innovation – EFRE

Rheinland-Pfalz



### Kurzinformation

#### Projekt

Neubau des Bürogebäudes Halberg Maschinenbau GmbH

#### Nutzung

Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Maßnahmen

Rückbau  
Neuordnung der Werkseinfahrt  
Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude  
Neubau Versand  
Einfriedung  
Sanierung bestehender Fabrikfassaden entlang der Rheinallee

#### Eigentümer

Halberg Maschinenbau GmbH

#### Fertigstellung

2013

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Pfalzgrafenstraße 1**

### Projektbeschreibung

#### Neubau BASF SE Kompetenzzentrum

- IS & SCM (Information Services & Supply Chain Management)
- Baufeld mit insgesamt 18.500 Quadratmeter
- Neubau eines vier- bis fünfgeschossigen Bürohauses und eines Parkhauses für 1.500 Mitarbeiter
- 38.000 Quadratmeter Büroraumfläche und 930 Stellplätze
- moderne und repräsentative Architektursprache
- begrünte Innenhöfe, Freiflächen und Außenterassen als attraktive Erweiterung der Arbeitsumgebung
- Energieeffiziente Anlagentechnik

Die W.E.G. unterbreitete ein Kauf- und Entwicklungsangebot und zeichnete sich für das Vertragsmanagement verantwortlich. Parallel koordinierte die Wirtschaftsentwicklung Fragen des Bau- und Planungsrechts im Rahmen des Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahrens. Auch wurden Lösungen bei Fragen der Architektur erarbeitet.

#### Planung

ATP architekten ingenieure, Frankfurt |  
Offenbach am Main | DE



Pressefoto BASF



Pressefoto BASF

### Kurzinformation

#### Projekt

Pfalzgrafenstraße 1

#### Nutzung

Büro- und Verwaltungsgebäude,  
Parkhaus

#### Eigentümer

BASF Pensionskasse

#### Fertigstellung

2014

Stadtumbau

Ludwigshafen am Rhein

# Rheinallee 11, Pfalzgrafenstraße 8

## Projektbeschreibung

### Call-Center Telekom

Das Rheinufer Süd ist Teil des Entwicklungskonzepts Innenstadt Ludwigshafen am Rhein. Direkt neben dem Firmengelände Halberg Maschinenbau GmbH, hat sich das so genannte Baufeld 3 zwischen Pfalzgrafenstraße und Rottstraße als Büro- und Dienstleistungsstandort etabliert.

Mitte 2011 ist auf dem Areal an der Rheinallee ein neues Service Center der Telekom mit modernster Bürotechnologie entstanden. Das fünfgeschossige Gebäude mit rund 6.500 Quadratmetern Bürofläche bietet insgesamt 700 Mitarbeitern Platz. Als Parkmöglichkeit stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 240 Stellplätze in einem neben dem Service Center errichteten Parkhaus zur Verfügung.

Ein Erweiterungsbau mit 3.200 Quadratmetern wurde im Jahr 2013 fertig gestellt. Im zweiten Bauabschnitt entstanden Arbeitsplätze für rund 280 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die W.E.G. konnte das Unternehmen für diesen Standort gewinnen, unterbreitete ein Kauf- und Entwicklungsangebot und zeichnete sich für das Vertragsmanagement verantwortlich. Parallel koordinierte die W.E.G. Fragen des Bau- und Planungsrechts im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Auch wurden Lösungen bei Fragen der Architektur und Städtebau erarbeitet.

### Planung:

ACP Prina | Stuttgart | DE



Call-Center Telekom



Telekom 2. Bauabschnitt

## Kurzinformation

### Projekt

Call-Center Telekom

### Nutzung

Büro- und Verwaltungsgebäude,  
Parkhaus

### Maßnahmen

1. Bauabschnitt:  
Service-Center auf 6.500 qm  
Parkhaus mit 240 Stellplätzen
2. Bauabschnitt:  
Bürogebäude mit 3.200 qm Bürofläche

### Eigentümer

GUTPERLE-OBJEKT Ludwigshafen  
GmbH

### Fertigstellung

2012 / 2013

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein

# Rheinuferpromenade

### Projektbeschreibung

#### Umgestaltung zwischen Ostasieninstitut und Ruderverein

Nachdem in 2010 in einem ersten Bauabschnitt zwischen Ostasieninstitut und Ruderverein eine ca. 4.200 Quadratmeter große Rasenfläche geschaffen, die Paul-Klee-Straße in Richtung Rhein weitergeführt wurde und nun Sitzblöcke am Rhein zum Verweilen einladen, wurden 2011 die Umgestaltungsmaßnahmen fortgesetzt. Entsprechend dem Ziel zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Stadtumbaugebietes sind die drei bestehenden Straßenzüge Max-Bill-, Emil-Nolde- und Max-Pechstein-Straße zum Rhein hin verlängert und neu gestaltet worden.

Die drei Wegeachsen enden mit Sitzelementen und bilden am Rhein sogenannte Stadtkanten. Sie ähneln kleinen Balkonen, die über den Fluss ragen und ermöglichen den Spaziergängern einen Blick über den Rhein. Insgesamt 17 neue Bäume werden die neu geschaffenen Bereiche auf.

Der südlich des Ostasieninstituts angrenzende Bereich in Verlängerung der Max-Bill-Straße greift bei der Gestaltung das Thema „Asien“ auf. Blühkirschen und Schnurbäume wurden gepflanzt. Das Gebäude selbst wurde im Souterrain mit senkrechtstehenden Jurakalkplatten und Bambus abgeschirmt.

Auch der Abschnitt zwischen Emil-Nolde-Straße und Schneckenudelbrücke erfährt eine Veränderung. Der in die Jahre gekommene Sitzplatz mit Pergola wurde zurückgebaut.

Die Maßnahme finanziert sich aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) sowie Landes- und städtischen Mitteln.



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Rheinuferpromenade

#### Nutzung

öffentlicher Raum

#### Maßnahmen

Verlängerung der bestehenden Straße  
Sitzelemente  
Baumpflanzung und Begrünung  
Rückbau eines bestehenden Sitzplatzes mit Pergola

#### Eigentümer

Stadt Ludwigshafen

#### Fertigstellung

2012

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

# Schneckenudelbrücke

## Projektbeschreibung

### Instandsetzung

- 1979/1980 errichtetes Brückenbauwerk über den Luitpoldhafen
- Erneuerung Beton, Stahlüberbau und Entwässerungsabläufe
- Sanierung Geländer
- Erneuerung Beleuchtung

Kosten  
1,1 Millionen Euro



Nachher



Vorher

## Kurzinformation

**Projekt**  
Sanierung

**Nutzung**  
Fußgängerbrücke

**Eigentümer**  
Stadt Ludwigshafen

**Fertigstellung**  
2013

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Yorckstraße 1

### Projektbeschreibung

#### Neubau Gesundheitszentrum „Lusanum“

Am Rheinufer Süd eröffnete nach eineinhalbjähriger Bauzeit Ende 2010 das Gesundheitszentrum „Lusanum“ seine Pforten. Der fünfgeschossige Neubau mit dem nierenförmigen Grundriss bietet auf insgesamt 7.300 Quadratmeter Fläche mehr als 30 Arztpraxen Platz. Ergänzt wird das Angebot durch nicht-ärztliche Therapeuten wie Logopäden, Ergotherapeuten, eine Hebammenpraxis und die Beratungsstelle der ökumenischen Sozialstation. Ein Optiker, eine Apotheke, ein Sanitätshaus, ein Blumenladen wie auch ein Textilgeschäft vervollständigen die Liste.

Die Tiefgarage bietet mit 150 Stellplätzen ausreichend Platz für Mitarbeiter und Besucher.

#### Planung Umbau

Architekturbüro Planwerk | Würzburg | DE



Aktuell

### Kurzinformation

#### Projekt

Gesundheitszentrum „Lusanum“

#### Nutzung

Geschäftshaus

#### Maßnahmen

Bauzeit: 14 Monate  
Grundstück: rund 5.300 qm  
83.000 cbm umbauter Raum  
12.000 qm Gesamtnutzfläche  
7.600 qm Hauptnutzfläche

#### Eigentümer

Gesundheitszentrum - Ludwigshafen GmbH & CO KG

#### Fertigstellung

2010

## Ludwigshafen Innenstadt und Süd

# 5. Zollhofhafen



Im August 2004 hat sich für die Stadt Ludwigshafen die einmalige Chance ergeben, mit der Innenstadt an den Rhein zu rücken. Durch die Verlagerung des Zollhofhafens in den Kaiserwörthhafen wurde ein 60.000 Quadratmeter großes Areal direkt am Rhein frei. Bereits im Dezember 2004 hat der Stadtrat beschlossen, die Hafennutzung zu Gunsten der Erweiterung der City aufzugeben. Nach ersten Sondierungsgesprächen der W.E.G. mit Investoren und Projektentwicklern wurden im November 2005 Gutachten zur Neuorientierung der City erstellt. Diese zeigten auf, dass allein die Nutzung der Fläche für ein neues, die Innenstadt ergänzendes Stadtquartier mit Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen erfolversprechend sei.

Im Januar 2006 hat die W.E.G. im Auftrag der Stadt erstmals drei Entwürfe von verschiedenen Investoren in einem Bürgerforum vorgestellt. Danach folgte ein Investorenauswahl- und Projektqualifizierungsverfahren mit anschließender Bürgerbeteiligung. Im Juli 2006 hat der Stadtrat zugestimmt, mit der ECE weiter zu verhandeln. Im Oktober 2006 folgte der Stadtratsbeschluss zum Stadtumbauprogramm für die Innenstadt. Ein gutes Jahr später wurde der neue Bebauungsplan für das neue Stadtquartier beschlossen.



Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

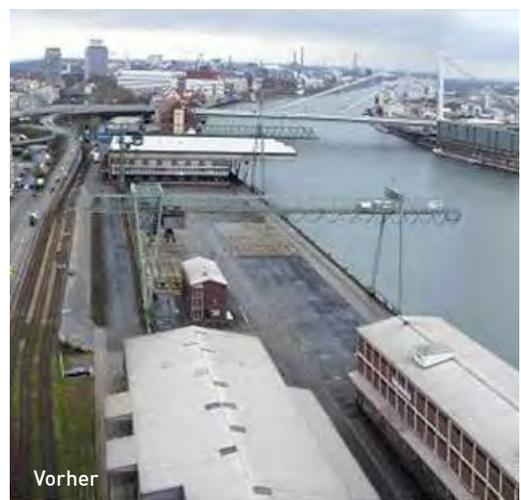
# Stadtquartier am Rhein mit Rhein-Galerie

## Projektbeschreibung

Das Stadtentwicklungsprojekt, das mit dem Bau der Rhein-Galerie seinen Anfang nahm, ist eng mit dem Stadtumbauprozess „heute für morgen“ verknüpft. Städtebauliches Ziel war es, einen urbanen Erlebnisraum am Rhein zu schaffen, mit markanter Architektur und öffentlichem Stadtplatz in Verlängerung der Bahnhofstraße, gastronomischen Einrichtungen und städtebaulichen Ergänzungen wie beispielsweise einem Büro- oder Hotelgebäude.

Die Architektur der Rhein-Galerie setzt bewusst auf eine signifikante Geste. Als spektakuläre Großform längs der Rheinuferpromenade symbolisiert sie Aufbruchsstimmung. Das Membrandach verleiht dem Gebäude einen hohen Wiedererkennungswert. Unter der imposanten Gebäudehülle liegt eine zweigeschossige Ladenstraße. Rund 130 Geschäfte laden zum Erlebnishopping ein. Zur Quartiersentwicklung zählen der Platz der Deutschen Einheit, die Werfthalle, das Restaurant Tialini, das Hotel moxy, die Uferpromenade sowie private Schiffsanleger an der Rhein-Galerie.

Die Investitionssumme für das neue Stadtquartier beträgt 220 Millionen Euro. Für die nachhaltige Planung sowie die vorbildliche Integration hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die Rhein-Galerie mit ihrem Zertifikat in Platin ausgezeichnet.



## Kurzinformation

### Projekt

Stadtquartier am Rhein mit Rhein-Galerie

### Nutzung

Einkaufszentrum  
Gastronomie  
Hotel  
Stadtplatz

### Maßnahmen

Neubau Einkaufszentrum mit Stadtplatz und Gastronomie

### Eigentümer

Union Investment Real Estate  
Vastint Hospitality B.V.

### Fertigstellung

September 2010 (Eröffnung Rhein-Galerie)

## Stadtumbau Ludwigshafen am Rhein Im Zollhof 1

### Projektbeschreibung

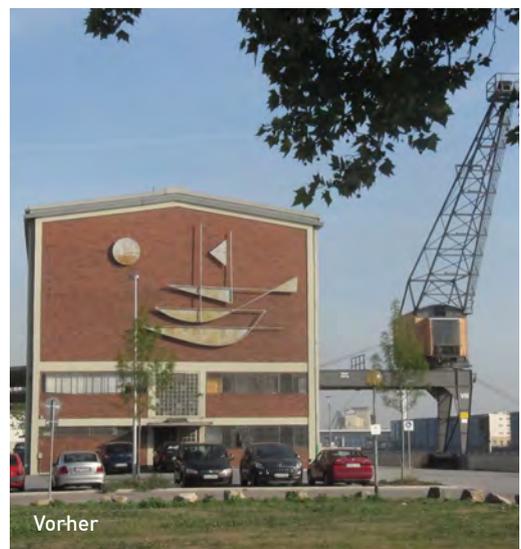
#### Alte Werfthalle

Die Werfthalle 1 mit ihrer Skulptur von Eugen Roth an der Giebelseite des Gebäudes und dem Hafenkran am Ufer des Rheins wurde 2007 von der Stadt Ludwigshafen zusammen mit dem Gelände des ehemaligen Zollhofhafens an die ECE Projektentwicklung verkauft. Auflage war, dass das Ensemble als Reminiszenz an die Geschichte des Zollhofhafens als Umschlagplatz erhalten werden muss.

Ende 2011 hat die ECE das Gebäude inklusive Hafenkran an die Holding Cyperfection Base verkauft. Nach Umbau und Sanierung wurde die Werfthalle 1 als hochwertige Büroimmobilie Anfang 2014 von ihren neuen Nutzern bezogen, die zu einem Großteil aus der IT-, Medien- und Kreativbranche stammen. Dabei wurde auch das denkmalgeschützte Relief an der Giebelwand wieder aufgearbeitet. Die Neugestaltung der Fassade wurde mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmt. Mit dem neuen Nutzungskonzept konnte somit ein „Relikt“ der ehemaligen Hafensphäre erhalten werden.

#### Planung:

LORENTZ. ARCHITEKTURBÜRO | Schwetzingen | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Werfthalle 1 mit Hafenkran

#### Nutzung

Büro- und Geschäftshaus

#### Maßnahmen

neues Nutzungskonzept mit Neugestaltung der Fassade, Komplett-sanierung, Restaurierung Kunstwerk an der Ostfassade

#### Eigentümer

cyperfection BASE GmbH

#### Fertigstellung

Oktober 2013

Wachstum durch Innovation – EFRE



Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein

## Im Zollhof 3

### Projektbeschreibung

#### Platz der Deutschen Einheit – Hotel Moxy

Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Zollhofhafens war die Errichtung eines gemischt genutzten Stadtquartiers am Wasser. Funktionale Bestandteile hierfür waren die Errichtung des Einkaufszentrums, des Restaurants am Rhein, die Instandsetzung und Etablierung der Werfthalle als Kreativ-Standort und die Anlage der Plätze und Promenaden.

Als letzter Baustein auf dem Areal steht die Entwicklung des Grundstücks am Platz der Deutschen Einheit. Dort etablieren Marriott und Inter Hospitality die neue Hotelmarke Moxy und investieren in einen sechsgeschossigen Hotelbau mit 180 Zimmern - vis-à-vis der Rhein-Galerie am südlichen Platzrand.

Mit dem Hotel, das im September 2017 eröffnet wurde, hat die städtebauliche Entwicklung am Zollhofhafen ihren Abschluss gefunden - am Rhein ist ein neues lebendiges Stadtquartier entstanden.

Der Hotelneubau wird von der W.E.G. intensiv begleitet. Die W.E.G. unterbreitete ein Kauf- und Entwicklungsangebot und zeichnete sich für das Vertragsmanagement verantwortlich. Parallel koordinierte die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Fragen des Bau- und Planungsrechts im Rahmen des Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahrens. Auch wurden Lösungen bei Fragen der Architektur erarbeitet.

#### Planung

clp planungsgesellschaft für bauleistungen gmbh |  
Koblenz | DE



### Kurzinformation

#### Projekt

Moxy Hotel

#### Nutzung

Hotel

#### Maßnahmen

Neubau

#### Eigentümer

Vastint Hospitality B.V.

#### Fertigstellung

September 2017

Stadtumbau  
Ludwigshafen am Rhein  
**Zollhofstraße 6 - 8**

### Projektbeschreibung

#### Parkhaus

- Abriss eines Werkstattgebäudes 2010
- freiwerdende Fläche für Neuanlage Rad- und Fußweg genutzt
- gestalterische Aufwertung der Zollhofstraße durch Abriss einer Fußgängerbrücke, die vom Parkhaus über die Zollhofstraße führte
- Stärkung der Blickverbindung Zollhofstraße - Rhein-Galerie
- Gestalterische Aufwertung der Parkhausfassade



Nachher



Vorher

### Kurzinformation

#### Projekt

Zollhofstraße 6 - 8

#### Nutzung

Parkhaus, Tankstelle, Werkstatt

#### Eigentümer

Familie Urban

#### Fertigstellung

2010

Bildvorlage Titel: merkwürdig GmbH | Frankfurt a. M. | DE