

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

- 1. Ergebnisse des dezernatsübergreifenden Arbeitskreises**
- 2. Voruntersuchungen zur Kropsburgstraße und Bayreuther Straße**
 - Städtebauliche Untersuchung einer Bebauung des freien Areals mit Schlichtwohnungen
- 3. Zusammenfassung der Voruntersuchungen**
- 4. Vertiefende Untersuchung zur Bayreuther Straße**
 - a) Analyse des Bestands
 - b) Mindeststandards
- 5. Weitere Sanierungsmaßnahmen zur Bayreuther Straße**
- 6. Zusammenfassungen zu Kosten und Terminen zur Bayreuther Straße**

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

1. Ergebnisse des dezernatsübergreifenden Arbeitskreises

- **Feststellungen als Grundlage zur Definition von Mindeststandards**
- **Nutzerverhalten:**
 - Verschleiß der Wohnungen überproportional hoch!
 - Grundsanierung in vielen Fällen bei Belegungswechsel notwendig (Austausch von Sanitärgegenständen, Bodenbelägen, Wandbelägen, etc.)
 - Große Temperaturunterschiede durch fehlende Zentralheizung (Einzelöfen)
 - Mangelhafte Lüftung der Sanitärräume (Erhöhte Gefahr von Schimmelbildungen in der gesamten Unterkunft)
- **Konsequenzen:**
 - Anpassung der Ausstattungen an das Nutzerverhalten
 - Robuste, verschleißarme Produkte, Einbauten, bzw. Schutzvorkehrungen
 - Auf grundlegende Notwendigkeiten reduzierte Ausstattungen
 - Produkte, die schnell, einfach und wirtschaftlich ausgetauscht werden können

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

2. Einweisungsgebiet Kropsburgstraße 2017/2018

- Städtebauliche Untersuchung einer Bebauung des freien Areals mit Schlichtwohnungen (Grundlage: 3 Zimmerunterkunft aus dem Modul der angrenzenden Punkthäuser)



Ergebnis:

Gebäudeensemble mit:

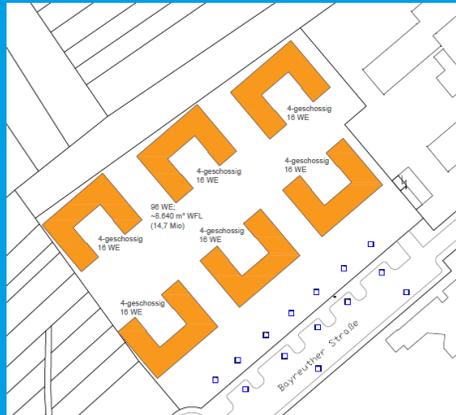
- | | |
|------------------|--------|
| - 1 Punkthaus: | 6 OUK |
| - 4 Doppelhäuser | 16 OUK |
| - 4 Reihenhäuser | 8 OUK |
| - 1 Zeilenhaus | 10 OUK |
| - 2 Eckhäuser | 12 OUK |
| - 2 Hofhäuser | 24 OUK |

OUK = Obdachlosenunterkunft

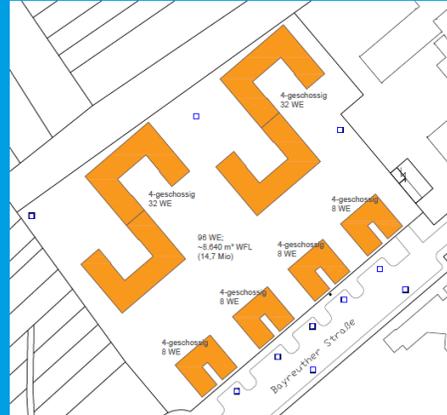
Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

2. Einweisungsgebiet Bayreuther Str. 67-87; 2017/2018

- Städtebauliche Untersuchung einer Bebauung nach Abriss der bestehenden Gebäude (Grundlage: 3 Zimmerunterkunft aus dem Modul der angrenzenden Punkthäuser)



Variante 1:
6 Hofhäuser
(96 OUK)



Variante 2:
4 Hofhäuser,
4 Punkthäuser
(96 OUK)



Variante 3:
11 Punkthäuser
(88 OUK)

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

3. Zusammenfassung zu den Voruntersuchungen:

- **Bewertung Kropsburgstraße:**

Der einheitliche Zuschnitt der Unterkünfte ist für die notwendigen Bedarfe nicht zielführend. Ob innerhalb der modularen Struktur zusätzliche Einzimmer-, bzw. Zweizimmerunterkünfte mit zugeordneten Sanitäreinheiten generiert werden können, ist noch nicht abschließend geprüft.

- **Bewertung Bayreuther Straße:**

Der bestehende Mix aus 1-, 2-, und 3-Zimmerunterkünften mit den entsprechenden Zuschnitten wird lt. 5-121 als funktional ausreichend und praktikabel betrachtet.

Ein Abriss der bestehenden Gebäude mit 95 OUK ist nach Ermittlung des ersten Grobkostenrahmens unwirtschaftlicher als die Sanierung des Bestandes.

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 67-87, 89 und 93



Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 67-87

a) Analyse des Bestands (Baujahr 1971)



Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 67-87

Im Leerstand:

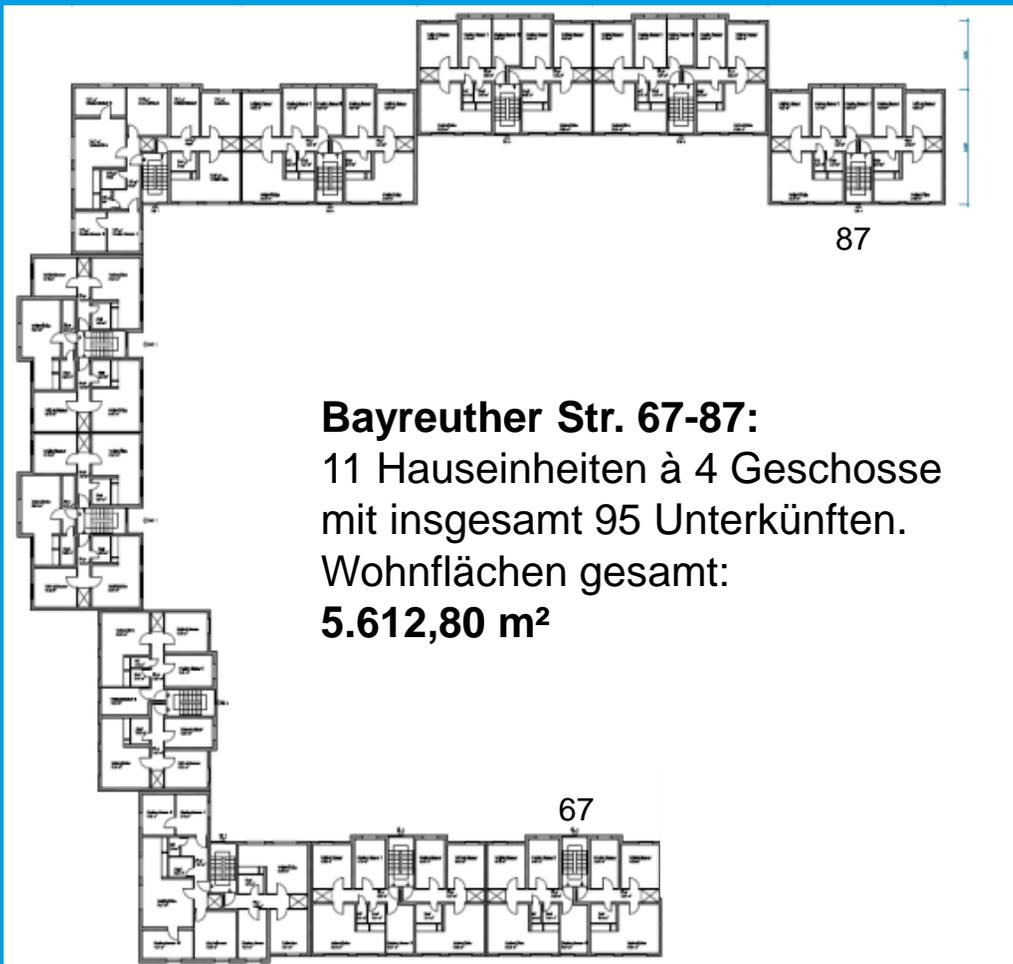


Nach der Sanierung:

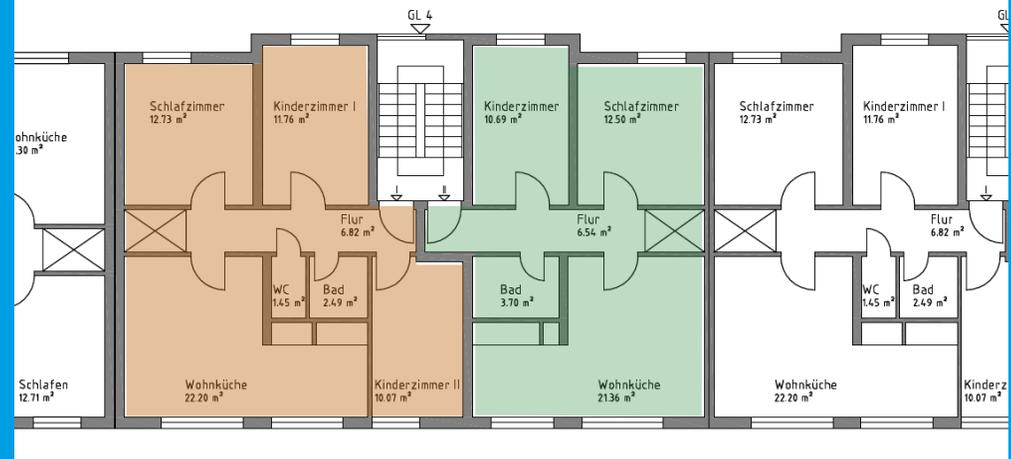


Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 67-87



| Typ: | Größe | Anzahl: |
|---------|------------------|---------|
| 1 ZKDu | 31,60 – 43,60 qm | 24 |
| 2 ZKB | 55,60 qm | 33 |
| 3 ZKB | 67,20 qm | 28 |
| 4 ZKB | 86,60 qm | 9 |
| 5 ZKBDu | 122,80 qm | 1 |



Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 89 und 93

a) Analyse des Bestands (Baujahr 1971)

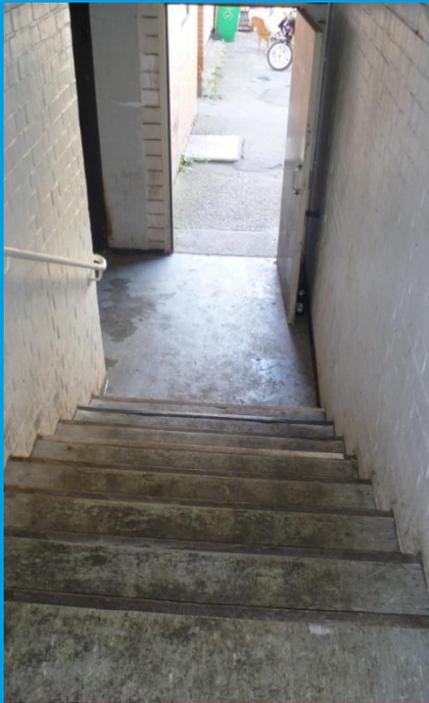


Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 89 und 93

In Nutzung Nr.89

(Treppenhaus, Gemeinschaftsdusche;) :



Sanierte Unterkünfte EG Nr.93

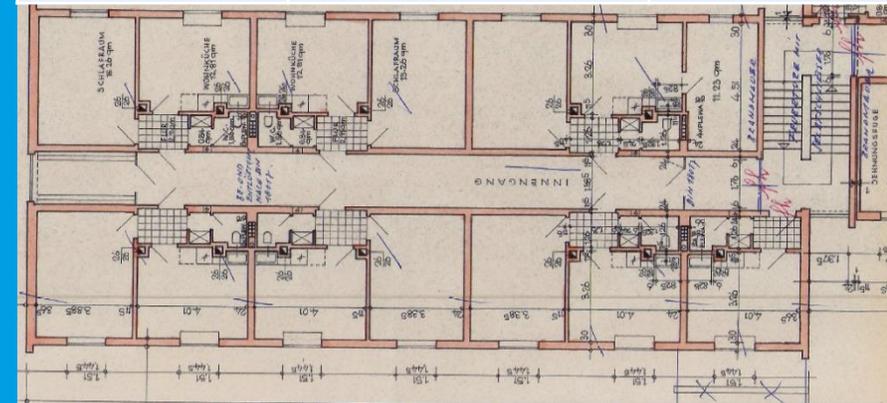


Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 89 und 93



| Typ: | Größe | Anzahl: |
|-------------|-----------------------|-------------|
| 1 Z(o. Du) | 16,67- 31,67 qm | (Nr. 89) 7 |
| 1 ZK | 31,67- 32,30qm | (Nr. 89) 40 |
| 1 ZKDu | 32,30qm (El.- Heizg.) | (Nr. 89) 4 |
| 2 ZK(o. Du) | 41,83qm | (Nr. 93) 14 |
| 2 ZKDu | 48,24 qm | (Nr. 93) 7 |
| 3 ZKDu | 63,26 qm | (Nr.93) 12 |



Z = Zimmer; K = Küche; B = Bad; Du = Dusche; San.= Sanitär

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

4. Vertiefende Untersuchung Bayreuther Str. 67 bis 87, 89 und 93

b) Mindeststandards

| Bauteile | Material | Bemerkung |
|--------------------|---|--|
| Decken- Wandbeläge | Raufaser weiß gestrichen | Schneller und wirtschaftlicher Austausch |
| Böden | Fliesenbelag | Robust und schnell zu reinigen |
| Wohnungstüren | Stahlblech mit Stahlzargen | Briefschlitze integriert (89+93) |
| Innentüren | Röhrenspan (Melaminbesch.) | Robuste Drückergarnituren |
| Fenster | Kunststoff (weiß) | U-Werte gem. EnEV |
| Sanitärobjekte | Keramik (WC/Waschbecken) | Duschtassen Stahlblech |
| Küchen | Edelstahlpüle mit Unterschrank B: ca. 90cm -Elektroboiler (10L) mit Elektroanschluss; Aufputz; -Fliesenspiegel; (ca. 60cm hoch) oder Edelstahlblech über der Spüle | verschleißarm -zusätzliche Blechverkleidung gegen unsachgemäße Behandlungen |
| Beleuchtung | Deckenleuchten mit zusätzlichem Stahlblechring | Leuchtenausführung in Metall |
| Elektroschalter | Metall | verschleißarme Ausführungen |
| Badentlüftung | Metallgitter an bestehenden Lüftungskanälen | Regelmäßige Wartung / Reinigung erforderlich |

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

5. Energetische Sanierungsmaßnahmen

- **Technische Gebäudeausrüstung**
(Zentralheizung, Elektroleitungen, Wasser- Abwasserleitungen...)
- **Dämmung der Fassaden**
- **Erneuerung der Fenster**
- **Erneuerung und Dämmung der Dachflächen**

Zusätzliche Maßnahmen:

- **ggf. Bereitstellung von Ausweichquartieren**
- **Aufwertung der Innenhofflächen**

Einweisungsgebiete in Ludwigshafen

6. Zusammenfassung für die Bayreuther Straße

Zu Kosten:

- Sanierung der Unterkünfte gemäß Mindeststandards - 9 Mio. EUR
 - Energetische Sanierung der Fassaden und Dächer - 4 Mio. EUR
 - Baunebenkosten - 2 Mio. EUR
- Aktuell kalkulierbare Kosten rund 15 Mio. EUR (brutto)

Zusätzliche Kosten durch:

- Anpassung der Baukosten auf noch festzulegende Bauabschnitte
 - Aufwertung von Außenanlagen
 - Bereitstellung von Ausweichquartieren
 - Baupreisindex
- Kostenprognose 2021/2022 rund 18 Mio. EUR (brutto)

Zu Terminen:

- Von der Bereitstellung von Budgets durch die Verwaltung abhängig
- Personalisierung der Maßnahme (Projektsteuerung) aktuell nicht gegeben
- Bauabschnitte müssen festgelegt werden (planungsabhängig)