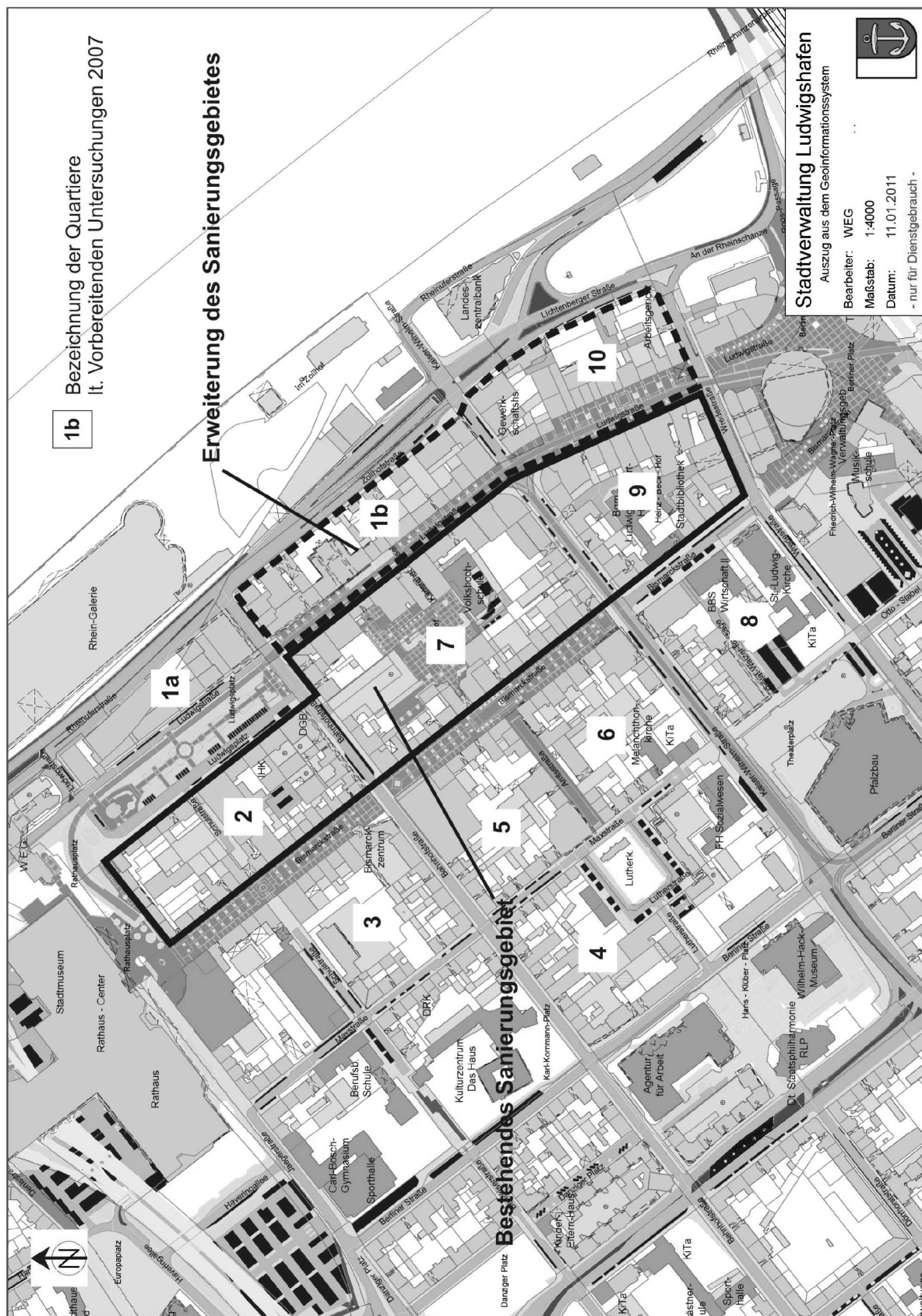




1. Darstellung der städtebaulichen Missstände

2.1.1 Quartier 1b

Das Quartier 1b befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Einkaufszentrum, der Rhein-Galerie. In der Ludwigstraße sind Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Der Gesamtblock ist zu ca. 75% überbaut. Im mittleren Teil weisen die Erdgeschosslagen einen deutlichen Leerstand auf. In den oberen Stockwerken dieses Straßenabschnittes befinden sich häufig Dienstleistungseinrichtungen. Den südlichen Abschluss des Baublockes bildet das Modehaus Lu Fashion.

Im Gebiet 1b steht kein Gebäude unter Denkmalschutz, jedoch hat das Gebäude in der Ludwigstraße 46-50 eine erhaltenswerte Fassade, die zur Aufwertung des Straßenraumes beitragen kann. Für das Quartier existieren die rechtskräftigen BPI 508 und 507 (Nördliche City und City zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße, BPI zur Verhinderung von Vergnügungsstätten) und der BPI 615 (Citykante Ost).

2.1.2 Baustruktur

Wünschenswert wäre eine ansprechende Gestaltung der Fassaden zur Rheinseite bzw. zur Rhein-Galerie hin. Auch entlang der abknickenden Ludwigstraße (im Norden) und der Bahnhofstraße wären Erneuerungen im Fassadenbereich wünschenswert. Der Block 1b weist zur Ludwigstraße eine geschlossene Bebauungskante auf, die in ihrer Höhe zwischen 3-5 geschossigen Gebäuden variiert. Nur das Gebäude Nr. 42 in der Ludwigstraße bildet hier mit nur einem Geschoss eine Ausnahme.

2.1.3 Nutzungsstruktur

Entlang der Ludwigstraße sind in den EG Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit hoher Kundenfrequenz denkbar, die der jetzigen Unternutzung entgegenwirken können. Im Zuge der Innenstadterweiterung zum Rhein hin wären auch noch Läden entlang der Rheinuferstraße denkbar. Der Block 1b profitiert von der zentralen Lage. Trotz der dichten Bebauung gibt es aufgrund von Leerständen noch Entwicklungspotential für Dienstleistung und Handel. Im weiteren Verlauf sind in südlicher Richtung kleinteilige Läden des Handels angesiedelt. In den oberen Geschossen überwiegt die Wohnnutzung. Das Handels- und Dienstleistungssegment ist zur Ludwigstraße hin als durchschnittlich zu bezeichnen, es sind noch qualitative und quantitative Verbesserungen möglich. Im Zuge der Innenstadterweiterung zum Rhein hin fehlen noch Läden mit der Ausrichtung auf die Zollhofstraße.

2.1.4 Gebäude- und Grundstücksstruktur

Insgesamt gibt es ca. 20 Gebäude mit 155 Wohnungen und über 30 Gewerbe-Einrichtungen aller Art; die Entstehung der Gebäude liegt hier zwischen 1954 und 1969.

2.1.5 Bausubstanz – Gebäudezustand

In Block 1b ist Gestaltungspotential entlang der Zollhofstraße und bei den als substanziell schlecht eingestuften Gebäuden erkennbar. In Quartier 1b gibt es in der Bahnhofstraße Gebäude mit schlechter Bausubstanz, vereinzelt ist auch der Gebäudezustand in der Zollhofstraße mangelhaft. Einige der Häuser dieses Abschnittes befinden sich aber in gutem bauli-

chem Zustand. Durch die hohe Baudichte im Gebiet besteht ein Mangel an Belichtung, Besonnung und Belüftung.

2.1.6 Wohnverhältnisse

Insgesamt leben ca. 256 Personen in Quartier 1. Davon sind ca. 36% ausländische Mitbürger, was deutlich über dem Landesschnitt von 7,7% liegt. Der Anteil in der Gesamtstadt liegt bei ca. 20% und im Stadtteil Mitte bei ca. 37%.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt ca. 14% und ist somit stark unterdurchschnittlich. Der Gesamtschnitt in der Stadt Ludwigshafen beträgt ca. 20%. Eindeutig am stärksten sind die 1-Personen-Haushalte mit beinahe 72% vertreten; insgesamt gibt es 155 Wohnungen in dem Quartier, wovon ca. 96% von Mietern bewohnt werden. Die restlichen 4% sind von den Eigentümern bewohnt. Die Größe der Wohnungen liegt im Durchschnitt bei ca. 55 m². Pro Person stehen somit ca. 35 m² Wohnfläche zur Verfügung, was dem Bundesschnitt von 42 m² pro Person jedoch für städtische Strukturen charakteristisch ist. Es handelt sich vornehmlich um 1-2 Zimmer Wohnungen (ca. 73%).

2.1.7 Anregungen der Einwohner

Die nachfolgenden Zitate aus den Fragebögen werden in ungekürzter Fassung im Original und unkommentiert wiedergegeben, um die Anregungen aus dem Kreis der Betroffenen anschaulich machen zu können.

- attraktive Einkaufsmöglichkeiten
- Zentralisierung von Gewerbeansiedlungen - Anbindung zum neuen Zollhofgebiet
- klar gestaltetes Wegesystem - bessere Wohnqualität bzw. höherwertiger Wohnraum
- weniger Leerstände im Ladenbereich - gute Anbindung an neues Einkaufscenter Zollhof
- Man sollte versuchen gute Geschäfte wieder in die Bismarkstr. bzw. Ludwigstr. zu bekommen.
- Handyläden, Bäcker und 1-€-Läden gibt es genug. Banken sind zu viele an einem Platz.
- Randalierer in Ludwigstraße, Berliner Platz und Rheinufer Vandalismus
- optische Verschönerung
- Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude (Isolierung, Heizungen)

2.1.8 Innere und äußere Erschließung

Das Quartier ist mit einer Straßenbahnhaltestelle in der Ludwigstraße und durch eine Bushaltestelle in der Zollhofstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In der Bahnhofstraße ist ein hohes Verkehrsaufkommen festzustellen. Der private Stellplatzbedarf wird durch Tiefgaragen, Garagen und Parkplätze im komplett versiegelten Hofbereich gedeckt, entlang der Ludwigstraße gibt es Parkplätze mit Parkschein. Block 1b wird über die Zollhofstraße erschlossen. Sie stellt die Verbindung in die Umgebung und zu überregionalen Straßen her. Eine Durchwegung des Gebietes in Ost-West-Richtung stellt die Deutsche Bank-Passage her, diese ist schwer aufzufinden. Hier sind Mängel in der Gestaltung und der Anbindung zur Ludwigstraße hin festzustellen.

2.1.9 Ziele der Sanierung

Die nachfolgenden Ziele sind in den Plänen grafisch dargestellt.

Allgemein:

- Attraktive Lage zwischen Rhein-Galerie und Ludwigsstraße nutzen, um Handelseinrichtungen mit attraktiver Dichte anzusiedeln und um eine qualitative und quantitative Aufwertung zu erreichen
- Herstellen einer neuen Stadtkante mit Ausrichtung zum Rhein
- Langfristige Umstrukturierung von Wohnnutzung zu Dienstleistungseinrichtungen in der Zollhofstraße
- Beseitigung von Leerständen
- Deutsche-Bank-Passage ausbauen und Verknüpfung zum Bürgerhof herstellen
- Baulückenschließung

Zollhofstraße:

- Langfristig Wohnnutzung im EG auslagern
- Geschlossene attraktive Stadtkante zum Rhein und zur Verkehrsachse Zollhofstraße herstellen
- Zugänglichkeit Fußgängerbrücke verbessern
- Schallschutz für Wohnungen

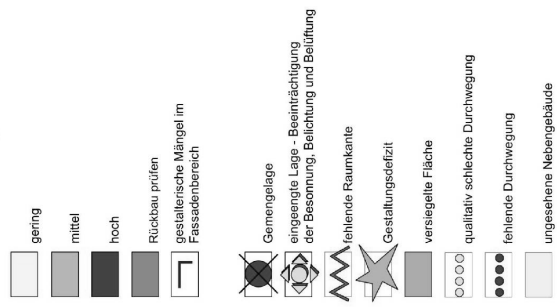
Ludwigstraße:

- Bessere Durchwegung des Quartiers und Beleuchtungskonzept
- Ansiedeln von Handel und Dienstleistung
- Ladenleerstand im nördlichen Teil entgegenwirken

**Stadt
Ludwigshafen**
Untersuchungsgebiet "Mitte"

Quartier 1b

Modernisierungsbedarf



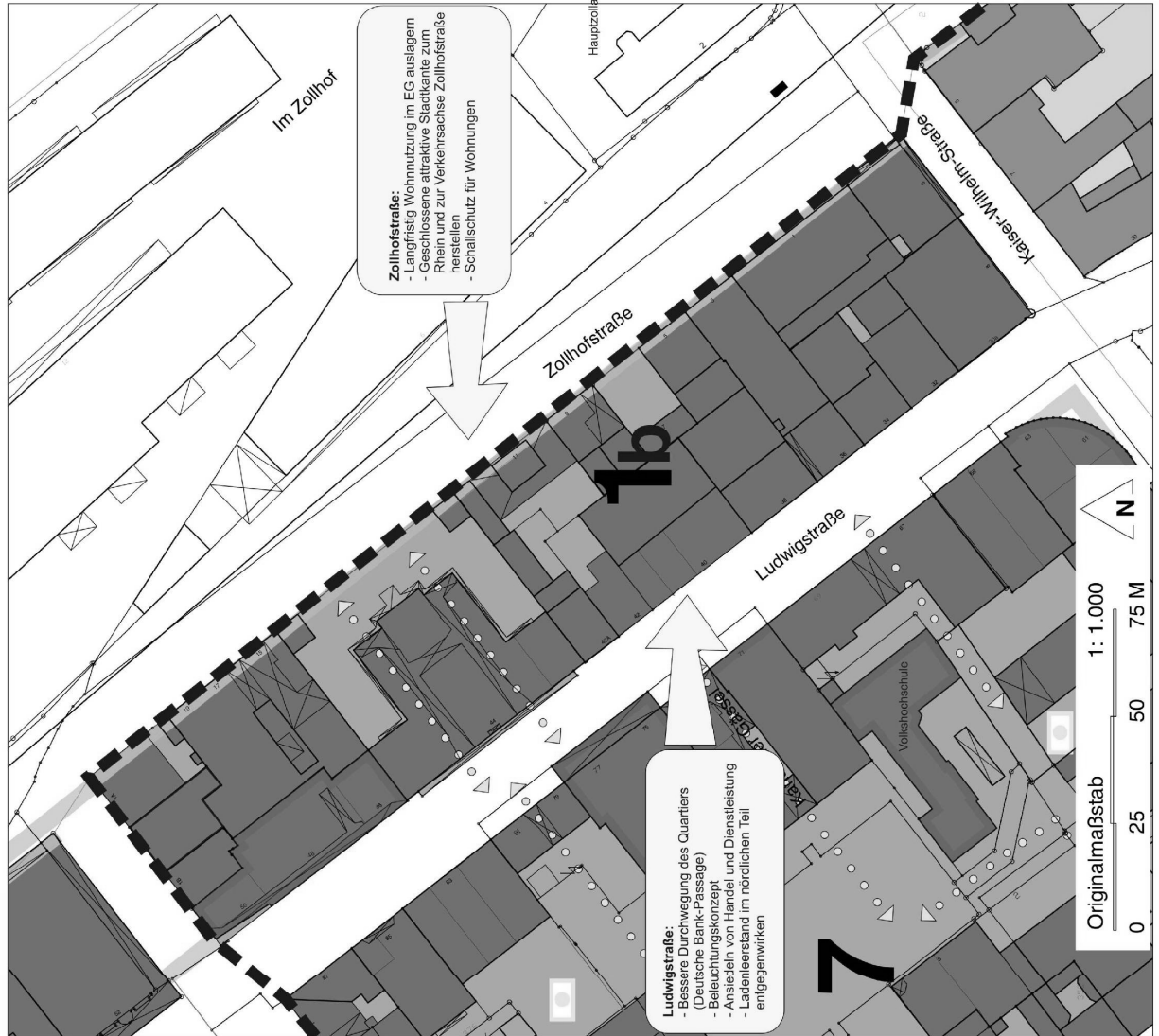
**Stadt
Ludwigshafen**
Untersuchungsgebiet "Mitte"

Quartier 1b

Zielkarte

-  vorwiegend Wohnen
-  vorwiegend Dienstleistung und Handel
-  erhaltenswürdiger Gebäudeteil
-  Raumkante bilden
-  Durchwegung verbessern
-  Durchwegung herstellen

- Allgemein:**
- Herstellen einer neuen Stadtkante mit Ausrichtung zum Rhein
 - Langfristige Umstrukturierung der EG
 - Zone von Wohnnutzung zu Dienstleistungseinrichtungen
 - Deutsche-Bank-Passage ausbauen und Verknüpfung zum Bürgerhof herstellen



2.2 Quartier 10

2.2.1 Allgemein

Östlich, außerhalb des untersuchten Gebietes, grenzt die neu gestaltete Parkanlage des Rheinufer an. Das Quartier hat eine zentrale Lage durch Nähe zum Rhein. Außerdem verfügt dieser Bereich über einen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz am Berliner Platz und durch den S-Bahnhof Mitte. Dieser Block hat eine Größe von 1,4 ha. Die Überbauung beträgt ca. 55 %; Entwicklungspotential besteht auf dem Gelände des ehemaligen Union-Kinos (jetzt Netto). Die Nutzungsstruktur im EG besteht im Wesentlichen aus kleinteiligem Einzelhandel (mit Ausnahme von Netto). Die oberen Stockwerke entlang der Ludwigstraße dienen dem Wohnen. Im Gebiet ist ein hoher Leerstand an Büro- und Ladenflächen zu verzeichnen. Unter Denkmalschutz stehen die Gebäude 26-30 in der Ludwigstraße (Haus Demuth). Für das Quartier existiert der BPI 506 (Südliche City, BPI zur Verhinderung von Vergnügungsstätten) sowie der BPI 615 (Citykante Ost).

2.2.2 Baustruktur

Entlang der Ludwigstraße wird man von einer geschlossenen, einheitlich hohen Fassadenfront empfangen, die Gebäude haben hier eine Höhe von 6 bis 7 Geschossen. Lediglich ein Wohnblock an der Wredestraße hat eine Geschossigkeit von 8 und bildet den Auftakt zum zweiten Blockabschnitt in Richtung Berliner Platz. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung befinden sich Anbauten mit Wohn- oder Geschäftserweiterung, sowie Nebengebäude mit einer Geschossigkeit von max. 1-2 Stockwerken. Zur Lichtenberger Straße und zum Rhein hin sind die Kanten mit Bebauung geschlossen, dazwischen jedoch gibt es keine klare Baulinie, die Baufluchten springen vor und zurück, es gibt stellenweise große Baulücken. Diese Seite wirkt als Rückseite, die dem Standort am neu gestalteten Rheinuferpark nicht angemessen ist. Die Gebäude im Gebiet weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf, im Fassadenbereich sind Mängel ersichtlich. Dies fällt vor allem an den rückwärtigen Fassaden auf.

2.2.3 Gebäude- und Grundstücksstruktur

Insgesamt gibt es ca. 20 Wohn- und Geschäftsgebäude mit 129 Wohnungen und über 40 Gewerbe-Einrichtungen aller Art; hier sind wie nahezu überall im Untersuchungsgebiet die 50er Jahre Gebäude dominierend mit ca. 95%.

2.2.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzung im OG nimmt im gesamten Quartier schon jetzt fast ausschließlich das Wohnen ein. In der Ludwigstraße finden sich im EG kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Von außen betrachtet könnte der Ladenbestand gestalterisch und qualitativ aufgewertet werden. An der Wredestraße befindet sich das Arbeitsgericht. Es gibt im Innenbereich viele Nebengebäude und Erweiterungsflächen für die Ladennutzungen, die teilweise ungeordnet sind und Durchmischung zwischen Wohnen/ Handel/ Gewerbe hervorrufen. Dazu verstärken die Einbauten den Eindruck einer Rückseite zur Lichtenberger Straße hin. Die Wohnqualität ist durch die Nebengebäude, die Gemengelage und fehlende Begrünung gemindert. Leerstand im Gebiet ist an allen umgebenden Straßen zu verzeichnen, seit Ende 2010 ist auch die Fläche des Alnaturaladens nicht mehr vermietet.

2.2.5 Bausubstanz – Gebäudezustand

Mängel im Fassadenbereich treten vermehrt an den Rückseiten der Gebäude im Inneren des Quartiers auf. In der Ludwigstraße gibt es teilw. Fassaden, die gestalterisch nicht mehr dem Standard entsprechen.

2.2.6 Wohnverhältnisse

Insgesamt wohnen ca. 136 Personen im Quartier. Der Anteil ausländischer Mitbürger liegt hier durchschnittlich für das untersuchte Gebiet bei ca. 31%. Quartier 10 hat einen Anteil von Haushalten mit Kindern von ca. 10%. Die 1-Personen-Haushalte sind wie nahezu in allen Quartieren mit beinahe 68% am stärksten vertreten. Von den ca. 129 Wohnungen werden ca. 21% von den Eigentümern selbst genutzt. Der Rest wird von Mietern bewohnt. Die Größe der Wohnungen liegt im Durchschnitt bei ca. 70 m². Pro Person stehen ca. 36 m² Wohnfläche zur Verfügung; (Bundesschnitt: 42 m² pro Person).

2.2.7 Anregungen der Einwohner

- Geschäftsbesatz muss dringend verbessert werden
- Nicht immer nur neues schaffen, sondern im Rahmen einer nachhaltigen Finanzierung Vorhandenes pflegen und erhalten.

2.2.8 Innere und äußere Erschließung

Erschlossen wird das Quartier 10 über die Lichtenberger Straße, die im weiteren Verlauf zur Rheinuferstraße anbindet. In der Ludwigstraße verläuft der Straßenbahnverkehr, am benachbarten Berliner Platz gibt es Haltestellen für die Straßenbahn und Bushaltestellen. Außer der Kaiser-Wilhelm-Straße befinden sich alle das Quartier umgebenden Straßen in gutem Zustand. Geparkt wird im Gebiet entlang der Ludwigstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße, wo es Bedarf an Kundenparkplätzen gibt. Hier gibt es eine Anzahl an Parkplätzen mit Parkschein. Im Gebiet selbst stehen eine große Anzahl an privaten Stellplätzen, Garagen und eine Tiefgarage zur Verfügung, jedoch sind die Flächen nur ungenügend genutzt und weisen erhebliche gestalterische Mängel auf. Im Innenbereich gibt es einen hohen Grad an versiegelter Fläche, ungeordnete Garagen und Stellplätze.

2.2.9 Ziele der Sanierung

Die nachfolgenden Ziele sind in den Plänen grafisch dargestellt.

Allgemein:

- Orientierung zum Rhein und zu neu gestalteter Parkanlage zwischen Lichtenberger Ufer und Rheinuferstraße stärken
- Hohe Zentralität des Standortes nutzen
- Etablierung eines individuellen Wohnumfeldes, hochwertige Wohnnutzung,
- Ausbau zum Wohnschwerpunkt Innenstadtbereich

Wredestraße:

- Baulücke schließen
- Vorbereich Arbeitsgericht ansprechend gestalten

Innenbereich:

- Neuordnung zur Aufwertung des Wohnumfeldes

- Konzentration der Parkierung, evtl. Tiefgarage
- Entsiegeln und Begrünen

Lichtenberger Straße:

- Aufwertung der städtebaulichen Rückseiten / "attraktive" Seite zum Rhein hin bilden
- Schließen der Raumkanten ggf. durch Neuordnung und Neubebauung

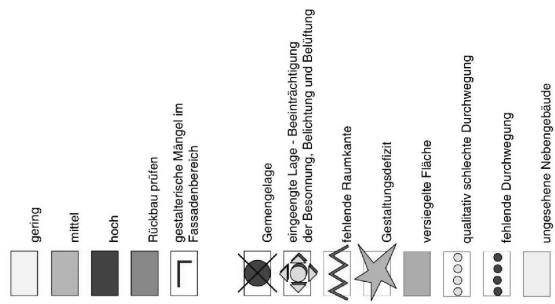
Ludwigstraße:

- Nachnutzung für Alnatura finden
- Stärkung Einzel-/Lebensmittelhandel

**Stadt
Ludwigshafen**
Untersuchungsgebiet "Mitte"

Quartier 10

Modernisierungsbedarf



Stadt Ludwigshafen

Untersuchungsgebiet "Mitte"

Quartier 10

Zielkarte

-  vorwiegend Wohnen
-  vorwiegend Dienstleistung und Handel
-  erhaltenswerter Gebäudeteil
-  Raumkante bilden
-  Durchwegung verbessern
-  Durchwegung herstellen

Allgemein:

- Orientierung zum Rhein und zu neu-gestalteter Parkanlage zwischen Lichtenberger Ufer und Rheinuferstraße stärken
- Hohe Zentralität des Standortes nutzen
- Etablierung eines individuellen Wohnumfeldes, hochwertige Wohnnutzung, Ausbau zum Wohnungsschwerpunkt Innenstadtbereich
- Neuordnungspotential Union-Kino



3. Empfehlungen

Schon 2007 wurde empfohlen Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Erneuerungsgebiet förmlich mit einer Satzung festzulegen, da zur Steuerung der Maßnahmen die sanierungsrechtlichen Instrumentarien unabdingbar sind.

3.1 Voraussetzungen

Bei den vorbereitenden Untersuchungen von 2007 konnte im gesamten Gebiet, zum einen eine Sanierungsnotwendigkeit und zum anderen die flächige Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten festgestellt werden. Mit Blick auf die Durchführbarkeit und insbesondere auf die im BauGB geforderte Zweckmäßigkeit der angestrebten Sanierung sollte aufgrund der derzeit zur Verfügung stehenden Mittel sowie in Bezug auf den Durchführungszeitraum das zu beschließende Sanierungsgebiet begrenzt werden. Bei den damaligen vorbereitenden Untersuchungen wurde vorgeschlagen, bei entsprechenden zukünftigen Entwicklungen weitere Quartiere ergänzend in das bestehende Sanierungsgebiet aufzunehmen.

3.2 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch kennt im Wesentlichen das umfassende Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 ff und das einfache Verfahren ohne die §§ 152. Die wesentlichen Inhalte, insbesondere die Kaufpreiskontrolle, der §§ 152 ff wurden oben ausführlich erläutert. Die Entscheidung zur Verfahrenswahl bei einem entsprechenden Satzungsbeschluss ist an die Sanierungsziele bzw. an eine evtl. beabsichtigte Grundneuordnung gebunden. Grunderwerbe und große Neuordnungen zum Zweck der Wiederbebauung bzw. Erschließungsverbesserung sind auf Einzelfälle beschränkt. Das gesamte Erweiterungsgebiet ist erschlossen. Aufgrund dieser Voraussetzungen, die bereits in den vorbereitenden Untersuchungen von 2007 dargelegt wurden, kann die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3.3 Instrumenteneinsatz

Mit der Festlegung der Satzung erlangen auch die Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten nach § 7h bzw. 10f Einkommenssteuergesetz (EStG) für die Beteiligten eine erhebliche Bedeutung. Hier können die Teile der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckt sind, steuerbegünstigt in Ansatz gebracht werden. Die Möglichkeit, Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen zu erhalten, bleibt davon unberührt.