



15 Jahre energetisches Quartier

Ludwigshafen-Süd – Ein Abschlussbericht



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Impressum:

[Informationen zum Sanierungsgebiet Süd](#)
Ausgabe 5; 2022

HERAUSGEBERIN: Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bismarckstraße 25
67059 Ludwigshafen am Rhein

REDAKTION V.I.S.D.P.: Team Süd
Abteilung Stadterneuerung

FOTOS: Abteilung Stadterneuerung
Studio A Rocco Valentino

GRAPHIK: merkwürdig GmbH
Frankfurt am Main

AUFLAGE: 200

DRUCK: printmedia solution GmbH

Die Informationen zum Sanierungsgebiet Süd werden kostenlos verteilt.
[2022](#)

Ludwigshafen
Stadt am Rhein





Ludwigshafen ist eine gewachsene Metropole mit einer Vielzahl städtebaulicher Besonderheiten. Neben den traditionell gewachsenen Ortsteilen ist vor allem die Innenstadt mit den Ortsteilen Mitte und Süd prägend für den urbanen Charakter unserer Stadt.

Als Stadtspitze ist es unsere Aufgabe, die Stadt an die sich stetig verändernden wirtschaftlichen, sozio-kulturellen und ökologischen Bedürfnisse unserer Bürger*innen anzupassen. Auch ist es uns wichtig, die charakteristischen Elemente unserer Stadt zu schützen und zu erhalten. In den vergangenen Jahren erleben wir die stärkste Immobilien-Wirtschaft seit den 1950er Jahren. Natürlich ist es wichtig, durch gute Planung und Konzepte neue Wohnquartiere und damit einhergehend auch neuen Wohnraum zu schaffen. Allerdings sind die Grenzen unsere Städte sowie nutzbares Bauland ein begrenztes Gut. Umso wichtiger ist es, den Gebäudebestand mit den uns gegebenen Instrumentarien bestmöglich zu erhalten und an aktuelle Lebensumstände anzupassen.

Die Sanierung hat in Ludwigshafen eine lange Tradition und umfasst für mich weit mehr als das Modernisieren von Bestandsgebäuden. Wir wollen unsere Wohnviertel lebenswert gestalten, eine gesunde Grundlage für die städtische Wirtschaft und ein gesundes gemeinsames Miteinander schaffen. Auch Fragen zu Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung konnten gezielt mit der Sanierung und der Abteilung Stadterneuerung in Angriff genommen werden.

Gemeinsam mit Ihnen, den Bürger*innen und Eigentümer*innen aus Ludwigshafen-Süd, konnten wir bereits viele Modernisierungserfolge, im Großen und Kleinen, feiern. Daher freue ich mich sehr, Ihnen nun zum Ende der Sanierung in Ludwigshafen-Süd eine spannende Auswahl unserer Projekte vorstellen zu dürfen.

Ohne die tatkräftige Beteiligung der Bürgerschaft aus Ludwigshafen-Süd wäre das alles nicht möglich gewesen – dafür möchte ich mich auf diesem Wege herzlich bei Ihnen bedanken.

Jutta Steinruck
Oberbürgermeisterin



Sehr geehrte Eigentümer*innen und Bewohner*innen in Ludwigshafen-Süd,

als Oberzentrum obliegt uns eine besondere Verantwortung zum Erhalt unserer städtischen Wohnquartiere. Auch in Zeiten einer steigenden Nachfrage nach Bauland und Entwicklungsflächen dürfen notwendige Modernisierungen im Bestand und eine gesunde Innenentwicklung nicht vernachlässigt werden.

Mit der Stadterneuerung gibt es in Ludwigshafen bereits seit mehreren Jahrzehnten eine Abteilung, die sich im Sinne des besonderen Städtebaurechts umfassend in die Entwicklung von Quartieren einbringt und dort mit Hilfe der Eigentümer*innen die Modernisierung und Aufwertung im Quartiere vorantreibt.

Bei Sanierungsmaßnahmen ist eine individuelle Betrachtung der Begebenheiten von entscheidender Bedeutung. In Ludwigshafen stehen die gewachsenen Ortsteile ebenso im Blickpunkt wie die Blockrandquartiere in der südlichen Innenstadt – jeweils mit eigenen Schwerpunkten und Maßnahmen in der Sanierung. Wir beobachten hier die Entwicklung eines Instruments des Aufbaus und der Neuordnung hin zu einem Instrument des Umwelt- und Klimaschutzes.

Umso mehr freut es mich, dass Ludwigshafen-Süd, allem voran mit dem Programm „Süd-Saniert“, erfolgreich Programme zum Umwelt- und Klimaschutz implementiert hat. Mit der Rahmenplanfortschreibung im Jahr 2018 und der Erstellung eines energetischen

Quartierskonzeptes konnten erfolgreich die Ziele zu Klimaschutz und Klimaanpassung auf die komplexen Anforderungen einer Blockrandbebauung umgemünzt werden. Die daraus entnommenen Erkenntnisse werden uns auch in Zukunft helfen, unsere Stadt an die sich stetig verändernden Anforderungen des gemeinsamen Zusammenlebens anzupassen.

In den folgenden Kapiteln wollen wir Ihnen nun eine Auswahl an Sanierungsprojekten vorstellen. In diesem Zuge bedanke ich mich selbstverständlich bei den Eigentümer*innen, die mit Interviews und Beiträgen diese Abschlussdokumentation ermöglicht haben.

Die Sanierung in Ludwigshafen-Süd ist eine Erfolgsgeschichte und unterstreicht deutlich den Mehrwert einer guten Zusammenarbeit zwischen Bürger*innen und Verwaltung.

Alexander Thewalt
Beigeordneter für Bau, Umwelt und Verkehr,
Wirtschaftsbetrieb



Liebe Eigentümer*innen, liebe Bürger*innen des Stadtteils Süd,

nach nunmehr fünfzehn Jahren endet die Sanierung in Ludwigshafen-Süd. Gemeinsam mit Ihnen, den Eigentümer*innen und Bewohner*innen, wollen wir mit Stolz auf die von uns umgesetzten Sanierungsziele zurückschauen.

Bereits vor dem Beginn der Sanierung im Jahr 2007 hatten wir uns klare städtebauliche Ziele gesetzt. Es gab einiges zu tun, auch wenn es heute nicht mehr den Anschein hat, da viele Projekte bereits Teil unseres täglichen Stadtbilds sind. Gerne erinnern wir hier an die neue Bebauung der Mundenheimer Straße 209 oder die Neugestaltung des Pfalzgrafplatzes. Auch bei privaten Modernisierungsvorhaben konnte die Sanierungsbehörde viele Eigentümer*innen unterstützen.

Als im Jahr 2017 die Vorbereitenden Untersuchungen für die Rahmenplanfortschreibung und das energetische Quartierskonzept begannen, freute uns das Interesse der Bürger*innen aus Ludwigshafen-Süd für ihren Ortsteil sehr. Dabei waren die Beteiligung und die Einbringung mit neuen Ideen wichtige Einflussfaktoren. Besonders groß war das Interesse an Maßnahmen zur energetischen Sanierung, was auch für unsere öffentlichen Gebäude gilt. In diesem Zuge wurde auch die Beratungsstelle des Sanierungsmanagements auf dem Pfalzgrafplatz ein fester Bestandteil unseres

Ortsbildes. Dadurch war es uns möglich, eine umfangreiche Beratung und Förderung für unsere Eigentümer*innen zu gewährleisten.

Nun, da die Sanierung mit großen Schritten ihrem Ende entgegengeht, will ich mich auch in aller Formlichkeit bei den Beteiligten bedanken: Das sind zum einen die Eigentümer*innen aus dem Quartier, ohne die eine erfolgreiche Sanierung niemals möglich gewesen wäre, und zum anderen die städtischen Mitarbeiter*innen vor Ort, die stets ein offenes Ohr für die Belange der Bürger*innen hatten.

Freuen Sie sich nun mit uns gemeinsam über die Sanierungserfolge.

Ihr Ortsvorsteher

Christoph Heller
Ortsvorsteher

Sanieren in Ludwigshafen-Süd

Grundlagen eines Sanierungsgebiets

Die Bevölkerungszahlen vieler Städte haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Dies gilt auch für die Stadt Ludwigshafen. Um diesem Druck gerecht zu werden, muss neuer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig muss auch veralteter Bestand erhalten und aufgewertet werden, um dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. Außerdem gilt es, die einzigartige Atmosphäre eines jeden Quartiers zu entwickeln und zu stärken. Um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden, wird ein integrierter Bearbeitungsansatz verfolgt, der städtebauliche, ökologische, soziale, ökonomische und kulturelle Aspekte gleichwertig betrachtet. Als Instrument zur Aufwertung von Gebieten und der Behebung von städtebaulichen Missständen können Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. Gleichzeitig sollen zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit der Betreuung der Sanierungsgebiete ist die Abteilung Stadterneuerung beauftragt. Rechtsgrundlage ist das „besondere Städtebaurecht“ im Baugesetzbuch (BauGB).

Damit ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, müssen zunächst vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Dabei werden Erkenntnisse über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet gewonnen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung. Diese sollen vor allem städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet aufzeigen und sowohl positive als auch negative Auswirkungen einer Sanierung für die Betroffenen näher beleuchten. Die rechtliche Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen ist in Paragraph 141 des Baugesetzbuchs begründet. Ergibt diese Untersuchung, dass die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet im öffentlichen Interesse liegt, kann die Gemeinde dieses Gebiet durch Beschluss förmlich festlegen. Dabei ist die Größe des Gebiets so zu wählen, dass eine zweckmäßige Durchführung des Gebiets möglich ist. Es sollte also nicht zu groß, zu klein oder ungünstig geschnitten sein. Die Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und förmlich festgelegter Sanierungsgebiete sind die Behebung städtebaulicher Missstände, wodurch das Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Festlegung des Sanie-

rungsgebiets erfolgt mit der Sanierungssatzung, die ortsüblich bekannt gemacht werden muss. In der Satzung wird auch der Zeitrahmen der Sanierung festgelegt, die nach 15 Jahren abgeschlossen sein sollte. Die Sanierung kann im klassischen oder vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wobei bei letzterem diverse sanierungsrechtliche Vorschriften und Rechtsfolgen ausgeschlossen sind. Die rechtliche Grundlage der Sanierungssatzung ist in Paragraph 142 des Baugesetzbuchs begründet. Mit der Sanierungssatzung erfolgt auch der Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke. Somit ist für jedes Grundstück eindeutig zu erkennen, ob es in einem Sanierungsgebiet liegt oder nicht.

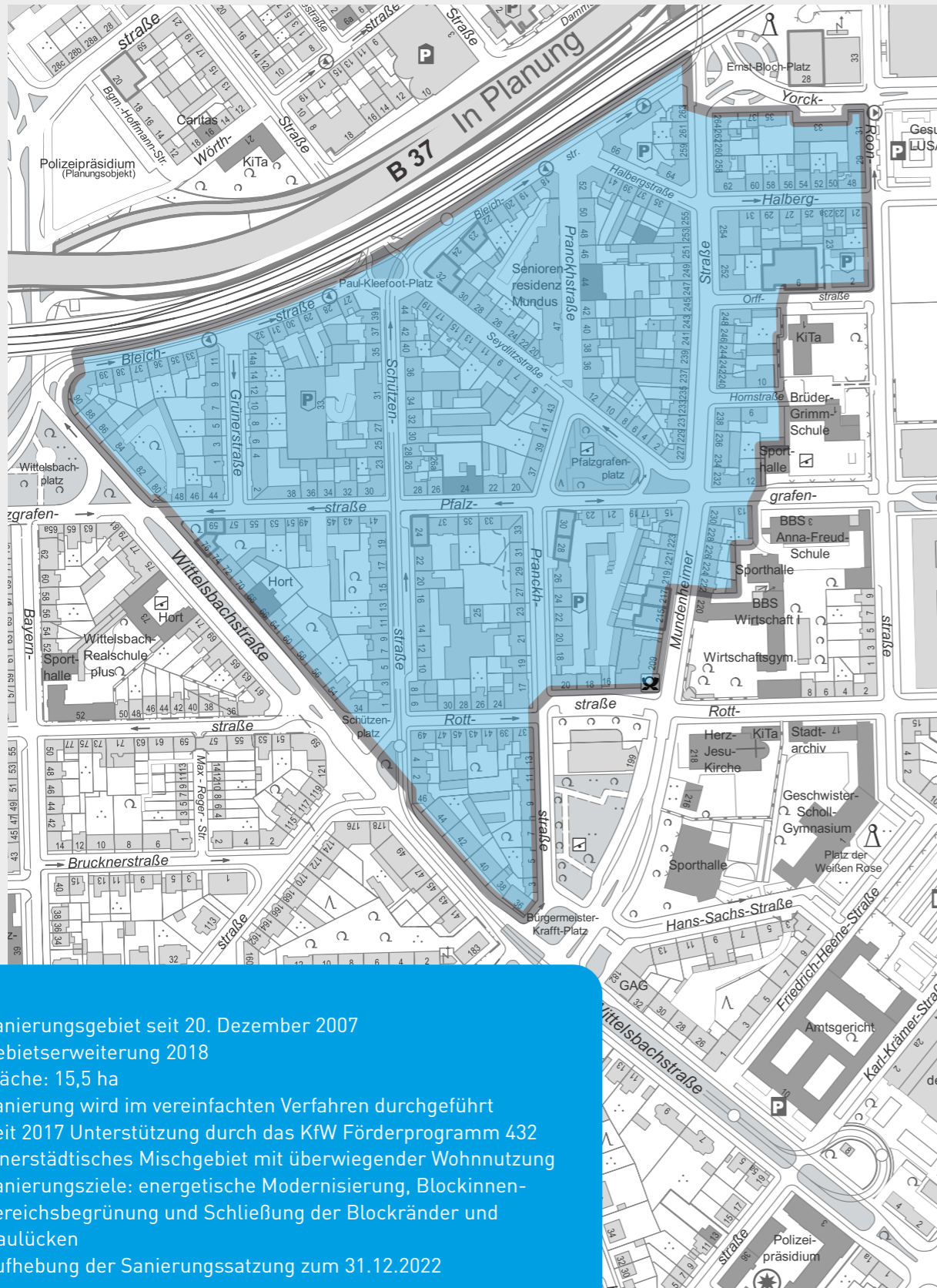


In Paragraph 144 BauGB ist die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Vorgänge in Sanierungsgebieten vorgeschrieben. Dazu zählen beispielsweise Kaufverträge und schuldrechtliche Vereinbarungen. Die Abteilung Stadterneuerung bietet Eigentümer*innen ausführliche und individuelle Beratung und Unterstützung in Genehmigungsverfahren, bei der Beantragung von Fördermitteln und bei der Geltendmachung von Steuervergünstigungen.

Nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Um derartige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich absetzen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Ludwigshafen benötigt. Voraussetzung dafür ist, dass vor Beginn der Modernisierung eine Vereinbarung über die Modernisierung und Instandsetzung mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen wurde.

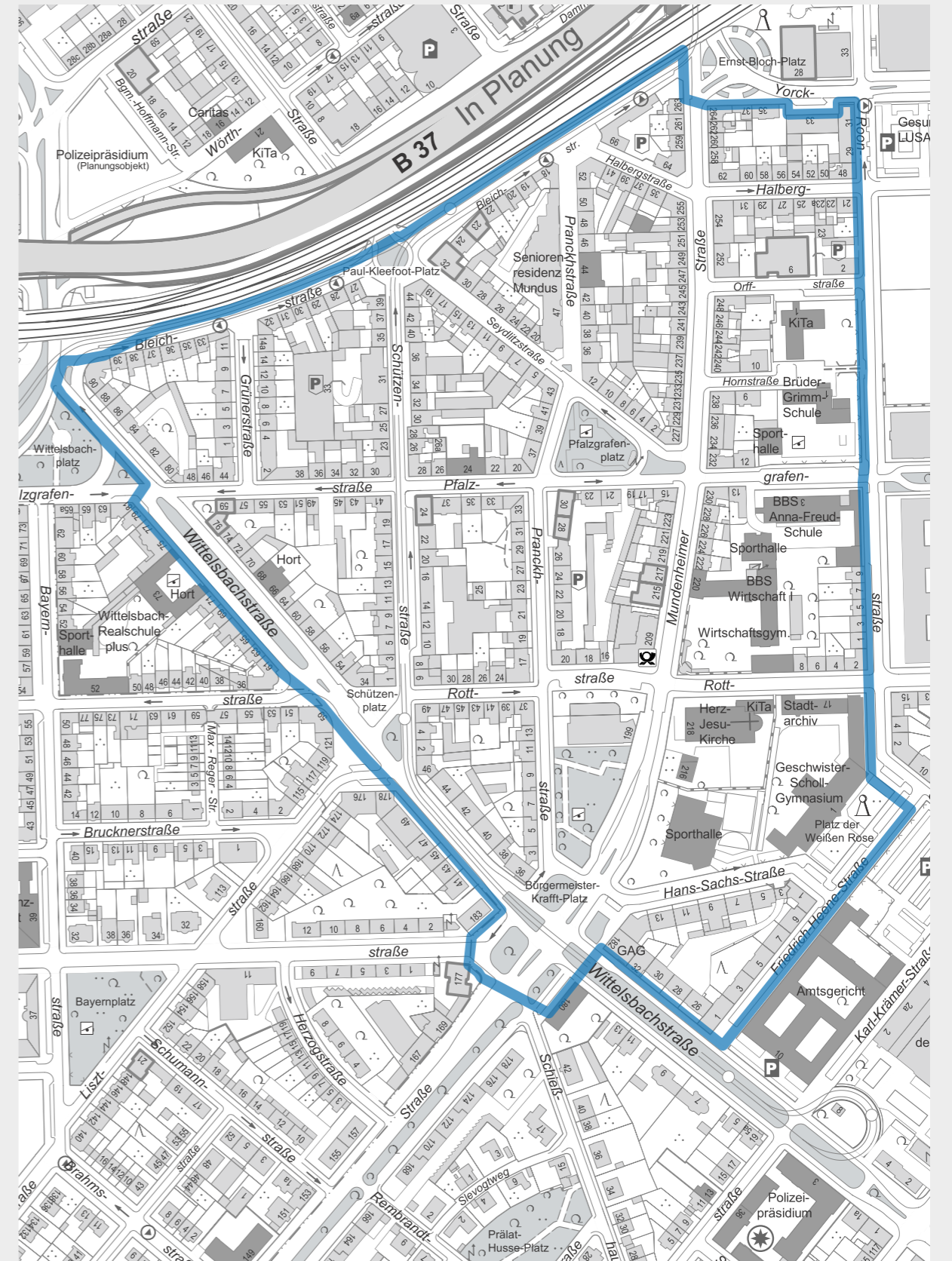


Plan Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd Erweiterung im Jahr 2018



- Sanierungsgebiet seit 20. Dezember 2007
- Gebietserweiterung 2018
- Fläche: 15,5 ha
- Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt
- Seit 2017 Unterstützung durch das KfW Förderprogramm 432
- Innerstädtisches Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung
- Sanierungsziele: energetische Modernisierung, Blockinnenbereichsbegrünung und Schließung der Blockränder und Baulücken
- Aufhebung der Sanierungssatzung zum 31.12.2022

Abgrenzung KfW-Gebiet



20 Jahre Praxis im Klimaschutz

Fragen an den ehemaligen Klimaschutzbeauftragten und Bereichsleiter Stadtvermessung und Stadterneuerung Prof. Joachim Alexander



→ Prof. Joachim Alexander

Sie sind nach über 20 Jahren bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen in den wohlverdienten Ruhestand gegangen, was haben Sie aus der Zeit mitgenommen?

Natürlich die vielen großen und kleinen Aktionen zum Klimaschutz, die wir in Ludwigshafen durchgeführt haben. Das war nur deshalb möglich, weil ich eine tolle Mannschaft hatte, die mit viel Idealismus und Einsatz dabei ist. Wir hatten auch innerhalb der Stadtgesellschaft immer wichtige Unterstützer*innen, die es uns ermöglicht haben, mit manchen Aktionen „Vorreiter“ zu sein. Die Lernkurve, was an Aktionen und Möglichkeiten in Ludwigshafen ankommt, war wirklich steil und ich hoffe, dass wir jetzt die richtigen Formate gefunden haben.

Welche Themen des Stadtumbaus begeistern Sie am meisten?

Die Städtebauförderung in Deutschland ist eine Erfolgsstory: Die Mittel von Bund, Land und der Kommune helfen, unsere Städte lebenswert zu gestalten. Den Gebäudebestand zu erhalten und zu modernisieren sowie an neuen gesellschaftlichen Bedürfnissen auszurichten, ist die zentrale Aufgabe der Städtebauförderung. Das war und ist nicht einfach, wie wir in Ludwigshafen wissen. Wenn ich sehe, was sich in den Sanierungsgebieten getan hat, bin ich schon ein wenig stolz, dass wir als Verwaltung dazu haben beitragen können. Wir lösen durch diese finanzielle Unterstützung eine unglaubliche Investitionsbereitschaft im privaten Sektor aus. Jeder Euro an Fördermitteln löst acht bis zehn Euro an privater Investition aus.

Welche Vorteile sehen Sie in der Sanierung vor allem in Bezug auf den Klimaschutz beziehungsweise die Klimaanpassung?

Wir müssen unbedingt die gebäudebezogenen Emissionen von Treibhausgasen senken. Das ist für die Klimawende von größter Bedeutung. Hierfür muss der Staat aber eine viel deutlichere Unterstützung leisten als bisher. Klimaschutz und Klimaanpassung müssen sich für die Bürger*innen rechnen. Ein gut gedämmtes Gebäude spart aber nicht nur Heizkosten, es hilft auch die Temperaturen im Haus im Sommer zu senken. Das ist wichtig, da die Hitzewellen immer deutlicher werden.

Welchen Mehrwert sehen Sie als ehemaliger Klimaschutzbeauftragter der Stadt Ludwigshafen im Bereich der Sanierung? Konnten Sie die Themen gut miteinander vereinen?

Die Themen lassen sich wunderbar miteinander verbinden. Dies hat sich im Klimaquartier Süd deutlich gezeigt. Die sehr gute finanzielle Unterstützung durch die KfW und das Land haben es ermöglicht, auf die Vorschläge der Bürger*innen zur CO₂-Reduzierung in ihrem Quartier einzugehen und die Aktionen zielgerichtet zu unterstützen. Außerdem wurde es möglich, unterschiedliche Förderkulissen anzubieten. Solch flexible Instrumente zur Umsetzung von Sanierung und Klimaschutz vor Ort wünsche ich mir weiterhin und in größerer Intensität.

Welche Entwicklungen im Stadtumbau werden Sie auch gespannt aus dem Ruhestand heraus verfolgen?

Ich bin natürlich sehr gespannt, wie sich unser neues Stadterneuerungsgebiet in der Innenstadt entwickeln wird und in welchem Maße wir es schaffen, der Innenstadt mehr Leben einzuhauchen. Dies ist natürlich alles im Kontext mit dem Abriss des Rathauses und dem Bau der Stadtstraße zu sehen. Es wird sich viel verändern und ich hoffe sehr, dass die Innenstadt Ludwigshafens eine positive Entwicklung nimmt.

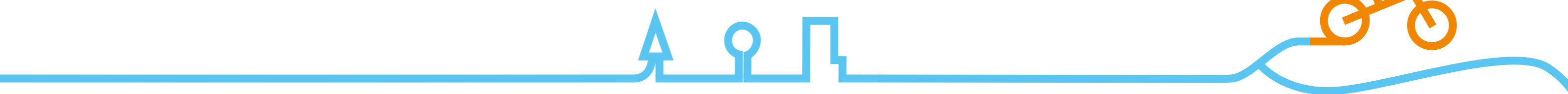
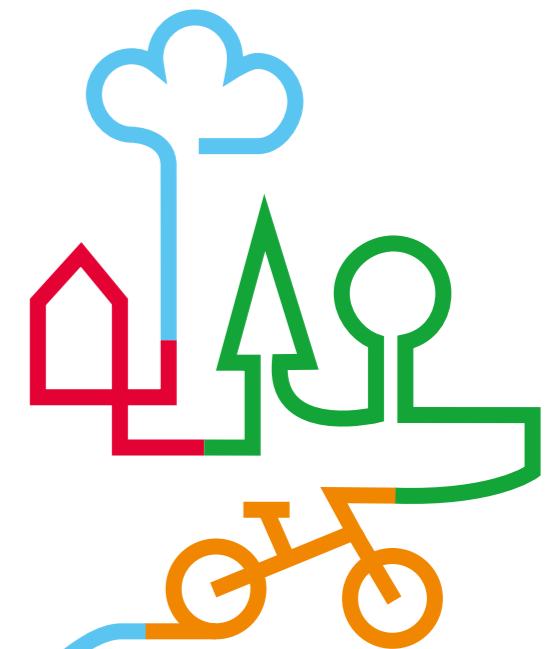
Wenn Sie jetzt nochmal 30 Jahre Arbeit vor sich hätten, wo würden Sie beginnen oder worauf läge ihr Fokus?

Die Bedeutung des Klimaschutzes ist in der Gesellschaft angekommen und heute ein Megatrend in der Stadtentwicklung. Wir müssen es schaffen, Leitbilder und Konzepte zu entwickeln, die unsere Städte lebenswert und klimafreundlich machen. Dabei spielt die Verkehrswende eine große Rolle: Weniger Autos, mehr Bäume. Ich weiß, das ist ein sehr schwieriges Thema, denn es tut dann auch irgendwann weh. Die Kommune muss deshalb die notwendigen attraktiven Rahmenbedingungen schaffen, damit die Verkehrswende verträglich wird. Ich würde den Fokus stärker auf eine strategische Steuerung richten und mich dafür einsetzen. Erfolge sind aber nur dann gut zu erzielen, wenn die Finanzen in der Stadt „gesund“ sind. Davon sind wir in Ludwigshafen leider weit entfernt.

KlimaQuartier Ludwigshafen

Gemeinsam für einen lebenswerten Stadtteil

Im Rahmen des KfW-Programms 432 wurde in Ludwigshafen-Süd das Förderprogramm der energetischen Quartierssanierung installiert. Im circa 25 Hektar großen Untersuchungsgebiet wurden durch nichtinvestive Maßnahmen CO₂ verringert oder gar vermieden. Für die Dauer eines Jahres wurde ab März 2017 eine Bestandsanalyse zu CO₂-Verbräuchen, Möglichkeiten von Einsparmaßnahmen sowie deren Realisierbarkeit erstellt. Daraus wiederum wurde ein spezifischer Maßnahmenkatalog entwickelt. Ziel des KfW-Programms 432 in Ludwigshafen-Süd ist es, Nutzer*innen des Quartiers auf die Möglichkeiten eines umweltbewussten Zusammenlebens aufmerksam zu machen und mit ihnen gemeinsam Projekte zu realisieren, die langfristig den Energiebedarf des Quartiers senken, die Qualität der Wohnumwelt steigern und die Lebensqualität innerhalb des Stadtteils verbessern.



KfW Gebiet

Ansprechpartner vor Ort durch die Einführung eines Sanierungsmanagements

Nachdem die Stadterneuerung zehn Jahre erfolgreich Modernisierungsprojekte und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes Sanierungsgebiet-Süd initiiert und begleitet hat, wurde der Rahmenplan 2018 für das Gebiet fortgeschrieben.

Um dem Bedarf an fachgerechter Beratung gerecht zu werden, wurde 2019 ein externes Sanierungsmanagement installiert. Ermöglicht wurde dies durch das Programm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Dadurch werden Förderungen für nichtinvestive Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung oder -vermeidung innerhalb der Grenzen eines Quartiers möglich. Ziel war es, die Nutzer*innen des Quartiers auf die Möglichkeiten eines umweltbewussten Zusammenlebens aufmerksam zu machen und gemeinsame Projekte zu realisieren. Dadurch sollte langfristig der Energiebedarf des Quartiers gesenkt und eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bewirkt werden.

Das Projekt „Süd saniert“ startete 2016/2017 mit der Festlegung des Gebiets und dem Austausch mit Schlüsselakteuren*innen. Dabei wurden Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung, Baugenossenschaften, Versorgungsbetriebe, dem örtlichen Handel und der ortsansässigen Bildungseinrichtungen beteiligt. Es folgte die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs, dessen Umsetzung innerhalb der nächsten drei Jahre erfolgte.

Besonderes Merkmal des KfW 432 Projektes „Süd saniert“ ist die umfangreiche Einbindung der Öffentlichkeit. Im Jahr 2018 gab es vier Bürgerveranstaltungen zu den Themen Mobilität und Verkehr, Frei- und Grünflächen, Gebäudesanierung und Energieversorgung im Quartier.

Durch das Zusammenwirken des Sanierungsgebiets und der KfW-Förderung konnten Synergieeffekte genutzt werden: Es wurden eine Beratung zur energetischen Sanierung angeboten und die Maßnahmen über den Steuervorteil in Sanierungsgebieten gefördert.

Neben den Maßnahmen vor Ort stand die Stadterneuerung Ludwigshafen in regem Austausch mit der bundesweiten KfW-Begleitforschung.

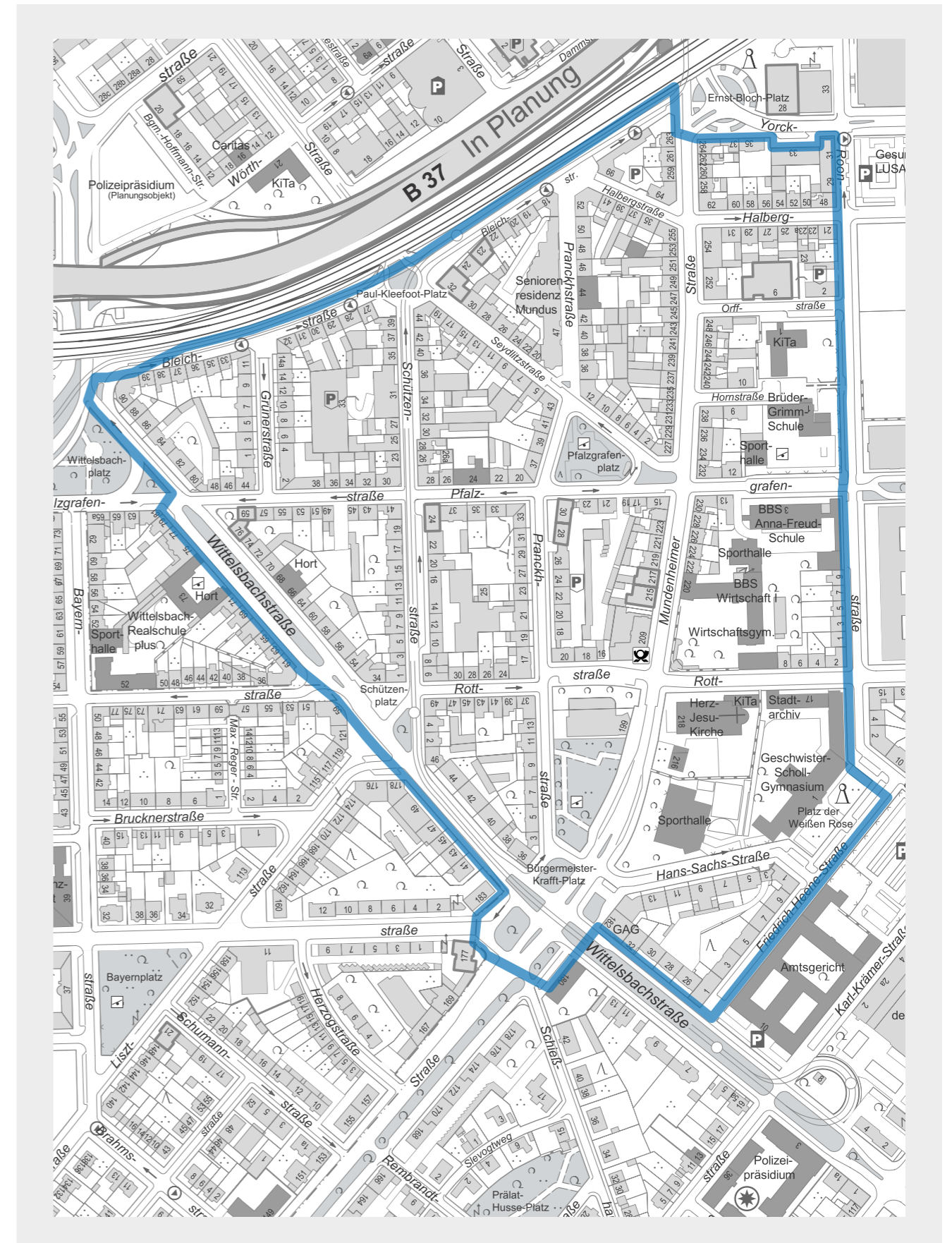
Die EnergyEffizienz GmbH begleitete die Stadterneuerung seit 2019 als externes Büro im Bereich Sanierungsmanagement. Seit der Eröffnung der energetischen Beratungsstelle auf dem Pfalzgrafenplatz im April 2019 standen den Bürger*innen ein umfangreiches Informationsangebot zu Themen der Energieeinsparung zur Verfügung.

Das Sanierungsmanagement wurde unter anderem durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz und die Universität Kaiserslautern begleitet.

Im Rahmen des Forschungsprojektes „Mobile Gärten“ der FH Bingen in Zusammenarbeit mit der UDATA GmbH für Umwelt und Bildung wurde auf dem Pfalzgrafenplatz ein Prototyp einer mobilen Begrünungseinheit aufgestellt. Ziel des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projekts war es, einen Beitrag zur Klimaanpassung in Städten zu leisten und der Aufheizung in Hitzeperioden entgegenzuwirken.

Am 4. April 2019 wurde durch das Sanierungsmanagement ein lokales Bürger*innen-Forum zum Thema: „Energetische Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften“ organisiert. Am 21. April 2020 informierte die EnergyEffizienz GmbH im Rahmen einer online-Veranstaltung über den neuesten Stand der KfW- und BAfA-Förderungsmöglichkeiten.

Nach drei Jahren Sanierungsmanagement ließ sich ein positives Fazit ziehen: Die Anlaufstelle zur energetischen Beratung auf dem Pfalzgrafenplatz wurde regelmäßig genutzt und auch die Einladungen zu Quartiersspaziergängen, verschiedenen Aktionen und Vorträgen wurden von vielen Bürger*innen gerne angenommen.



Pfalzgrafenplatz

Neuer Kinderspielplatz bringt Leben ins Quartier



→ Fläche für Kinder und Jugendliche

Bis vor ein paar Jahren präsentierte sich der Pfalzgrafenplatz als ein alter, dunkler und kaum genutzter Spielplatz. Diese wenig einladende Fläche mitten im Stadtteil Süd repräsentierte in keiner Weise die Lebendigkeit des Quartiers. Gemeinsam mit der Abteilung Grünconsulting und dem Land Rheinland-Pfalz entstand im Jahr 2017 eine neue attraktive Fläche für Kinder und Jugendliche, die auch von den umliegenden Kindergärten gerne als Ausweichfläche und Ausflugsziel genutzt wird.

Gleichzeitig wurde die anliegende Pfalzgrafenstraße und Seydlitzstraße umgestaltet: Es wurde ein Einbahnstraßensystem eingeführt und die Parkplätze wurden neu angeordnet.

Im Jahr 2018 gab es eine weitere wichtige Veränderung: Im Zuge des Sanierungsmanagements wurde auf dem Pfalzgrafenplatz mit dem Sanierungscontainer eine Anlaufstelle für Beratungen und Informationen rund um das Thema der Energetischen Sanierung geschaffen.

Außerdem wurden mit einem Stellplatz für Elektroautos, Fahrradständern, Nextbikes, neuen Mülleimern und begrünten Pflanzkübeln weitere Aufenthaltsqualität geschaffen.

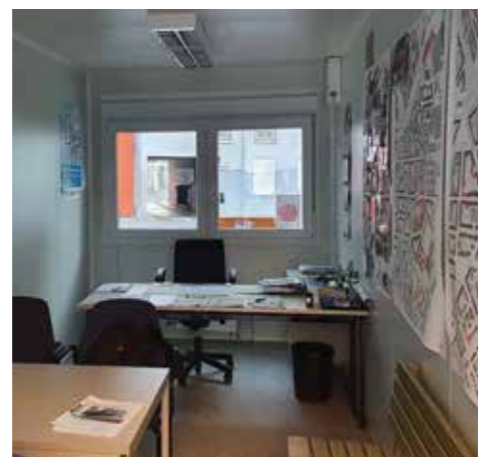




→ Sanierungscontainer für Beratungen und Informationen rund um das Thema der Energetischen Sanierung



→ Projekt: Mobile Gärten auf dem Pfalzgrafenplatz



Peter Hensel

ist Geschäftsführer der Energy Effizienz GmbH in Lampertheim. Als Gebäudeenergie-berater und zertifizierter Energieeffizienz-Experte besitzt er eine langjährige Erfahrung mit Gebäudesanierung.



→ Peter Hensel
Geschäftsführer

Sehr geehrter Herr Hensel, wie war Ihr erster Eindruck vom Gebiet?

Ich konnte sofort sehen, dass es jede Menge Aufgaben gibt. Der Sanierungsstau war auf den ersten Blick deutlich erkennbar. Das Quartier wirkte eher grau und bot jede Menge Potenzial für Begrünungsmaßnahmen. Auch die öffentlichen Plätze wirkten zunächst wenig einladend.

An welche Aktionen denken Sie am liebsten zurück?

Ich denke gerne an die Aktion „Mobile Gärten“ zurück. Diese schattenspendenden und erfrischenden vertikalen Pflanzeninseln bieten einen schönen Platz zum Ausruhen und Verweilen. Sie kamen bei vielen Bürger*innen richtig gut an. Es ergaben sich zudem tolle Gespräche hinsichtlich der Quartiersgestaltung. Meiner Meinung nach sind die „Mobilen Gärten“ eine tolle und schnell umsetzbare Maßnahme, um einen Beitrag zur Klimaanpassung in Städten zu leisten und der Aufheizung in Hitzeperioden entgegenzuwirken. Grün- und Freiflächen können so gestalterisch schnell aufgewertet werden, ohne dass diese aufwändig umgestaltet werden müssen. Ein Beitrag zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Belastungen durch Filterung und Festsetzung von Schadstoffen und Stäuben sowie Abkühlung der Lufttemperaturen kann so zügig erfolgen.

Wenn wir an die Innenstadt der Zukunft denken – was wird unsere größte Herausforderung sein?

Die Innenstadt der Zukunft sollte möglichst autofrei gestaltet werden. Damit sollten relevante Anlaufstellen auch möglichst zu Fuß erreichbar sein – zum Beispiel Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Supermärkte, Einkaufsläden, Ärzt*innen etc. Somit steigt nicht nur die Lebensqualität im Quartier selbst, sondern auch die nachhaltige Mobilität wird gefördert. Dies setzt natürlich voraus, dass Fuß- und Radwege entsprechend vorhanden sind und die Nutzung mög-

lichst attraktiv gestaltet ist. In stark bebauten Quartieren sollten jegliche Begrünungsarten in Betracht gezogen werden, zum Beispiel Fassadenbegrünung oder der Einsatz von mobilen Gärten gefördert werden.

Welche Projektumsetzung war Ihr persönliches Highlight im Quartier Ludwigshafen-Süd?

Mein Arbeitsplatz direkt vor Ort in der „Klimaanlaufstelle“ ermöglichte gleich den direkten Kontakt zu den Bürger*innen. In vielen Fällen konnte ich mir die Anliegen der Eigentümer*innen direkt mit anschauen, die Problematiken der Bauphysik direkt vor Ort verständlich erklären sowie Lösungen und Fördermittelmöglichkeiten aufzeigen. In der Regel konnte ich so Verständnis für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen erzeugen und auch von energetischen Sanierungsmaßnahmen überzeugen.

Darüber hinaus gehörte das „WEG Forum“ für Wohnungseigentümergeinschaften zu meinen persönlichen Highlights. Die Veranstaltung war gut besucht und zeigte, dass dies eines der zentralen Themen im Quartier Ludwigshafen-Süd ist. Energetische Sanierungsmaßnahmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft umzusetzen, ist mit einigen Hemmnissen und Hürden verbunden und erfordert aufwändig Aufklärungs- und Informationsarbeit.

Welche Ideen und Projekte hätten Sie noch gerne umgesetzt?

Sehr gerne hätte ich noch Projekte zur Dachbegrünung und zum Photovoltaik Ausbau umgesetzt. Es stehen große Flächenpotenziale im Quartier zur Verfügung. Auch hätte ich gerne noch öffentliche Veranstaltungen sowie Umweltbildungsmaßnahmen an Schulen und Kitas durchgeführt. Dies war alles pandemiebedingt leider während der Projektlaufzeit nicht möglich. Somit verbleibt auch für die Zukunft noch viel zu tun, um die Energiewende im Quartier voranzubringen.

Schützenstraße 42

Historisches Gebäude mit modernen Standards



NACHHER



VORHER



NACHHER

Die Schützenstraße verläuft zwischen dem Paul-Kleeplatz im Norden und dem Schützenplatz im Süden und wird durch die Straßenbahnlinie 10 genutzt. Wohnen stellt die dominante Nutzung der Gebäude dar, was auch bei dem Gebäude in der Schützenstraße 42 der Fall ist: Auf den fünf Vollgeschossen des Mehrfamilienhauses befinden sich insgesamt zehn Wohneinheiten. Auffällig sind die Klinkerfassade und die großen mit Rahmen eingefassten Fenster, die das Gebäude besonders interessant machen. Gerade Objekte, die eine längere Geschichte aufweisen, sind besonders erhaltenswert.

Um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen, mussten aufgrund erheblicher Mängel umfangreiche Modernisierungen durchgeführt werden. Neben Rissen und Durchfeuchtung der Fassade waren auch die Balkone sanierungsbedürftig. Darüber hinaus entsprachen die Fenster und die Wärme- und Schallschutzeigenschaften nicht mehr dem aktuellen Standard. Deshalb wurden umfassende Maßnahmen durchgeführt, die durch das Land gefördert wurden: Das Dach wurde erneuert, die oberste Geschossdecke und die Rolladenkästen mit einer Dämmung versehen. Um den Wärmeverlust weiter zu vermindern, wurden außerdem neue Fenster und Wohnungseingangstüren verbaut. Der Austausch der alten Gaseinzelöfen gegen eine zentrale Gasheizung ist für die umfangreiche

energetische Sanierung essentiell. Die Erneuerung der Gebäudetechnik und die Dämmung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Keller vervollständigen die Modernisierungsmaßnahmen.

Durch die Sanierung wurde ein erhaltenswertes Gebäude an zeitgemäße Wohnverhältnisse angepasst. Gleichzeitig wird durch Modernisierungsmaßnahmen ein Beitrag zur Energieeinsparung und damit zum Klimaschutz geleistet. Ebenso wie bei Neubauten ist dies auch bei Bestandsgebäuden ein wichtiger Faktor für die Klimaanpassung und somit unabdingbar für ein nachhaltiges und lebenswertes Quartier.

Private Modernisierung in der Schützenstraße

Interview mit dem Eigentümer Aljoscha Schütte über die Sanierung seines Mehrfamilienhauses in der Schützenstraße 42

Sehr geehrter Herr Schütte, Sie wohnen in Heidelberg, wie kam es dazu, ein Haus hier im Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd zu modernisieren?

Wir fühlen uns im Allgemeinen der Kurpfalz sehr verbunden. Ludwigshafen-Süd ist insoweit spannend, da es eine zentrale Lage hat, die viel Potenzial bietet. Unsere Mieter*innen haben bestätigt, dass die Nähe zur Innenstadt, zum Pfalzbau und zum Rhein sowie die gute Verkehrsinfrastruktur auch langfristig attraktiv ist. Die zu diesem Zeitpunkt noch moderaten Kaufpreise und das Sanierungsgebiet mit entsprechend interessanten steuerlichen Optionen haben uns letztendlich zum Kauf bewegt.

Was ist Ihnen bei Investitionen besonders wichtig, welche Philosophie verfolgen Sie?

Uns ist es wichtig, nachhaltig zu investieren. Das bedeutet, dass wir attraktiven Wohnraum, der optimal genutzt werden kann, schaffen. Dabei scheuen wir auch nicht vor Diskussionen mit Handwerker*innen und Architekt*innen zurück, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. So konnten wir zum Beispiel bei unserem Umbau den Grundriss der Wohnungen mit Verkleinerung des Bades so ändern, dass ein gefangenes Zimmer aufgelöst wurde und die Balkone nun aus der Küche heraus begehbar sind. Dabei gestalten und statten wir die Wohnungen so aus, dass wir auch selbst einziehen würden. Leider war der Anschluss an das Nahwärmenetz nicht möglich.

Welche Maßnahmen haben Sie umgesetzt?

Diverse energetische Maßnahmen wie der Einbau und Umstellung von Gaseinzelöfen auf Gaszentralheizung, Fassadendämmung, Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und die Komplettsanierung von sieben von zehn Wohnungen inklusive der oben beschriebenen Grundrissänderung.

Konnten wir, die Stadterneuerung, Sie gut bei der Sanierung begleiten?

Ja, die Kommunikation war immer klar, die Beratung bezüglich Fördermöglichkeiten sehr gut.

Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit der Stadterneuerung?

Sehr konstruktiv.

Würden Sie wieder ein Haus in Ludwigshafen-Süd kaufen?

Ja, wenn es entsprechendes Potenzial bietet.

Welche Tipps können Sie künftigen Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet Ludwigshafen mit an die Hand geben?

Dinge nicht zweimal anfassen. Es ist – aus unserer Sicht – immer lohnend, Sanierungen komplett durchzuführen und nicht nur „beizuflicken“. Wir konnten damit sogar Mieter*innen motivieren, innerhalb des Hauses umzuziehen und damit den hohen Sanierungsstand des Hauses realisieren. Dies konnten wir nur erreichen, da die Mieter*innen die Attraktivität der neuen Wohnungen erkennen und entsprechend auch finanziell würdigen.

Ihr Steuervorteil im Sanierungsgebiet

Neben den möglichen Aufwertungen des Quartiers durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, bieten Sanierungsgebiete auch attraktive Anreize für Haus- und Wohnungseigentümer*innen, den Bestand zu modernisieren. Mit der Unterstützung und Beratung durch die Stadtverwaltung lassen sich dabei auch monetäre Vorteile nutzen: Nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Um diese Vorteile nutzen zu können, muss eine Steuerbescheinigung der Stadt Ludwigshafen

ausgestellt werden. Dafür muss zunächst ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Arbeiten werden alle Rechnungen bei der Abteilung Stadterneuerung eingereicht. Dort wird nun der Steuerbescheid für die Eigentümer*innen erstellt, der bei der Steuererklärung als Nachweis über die Modernisierungsmaßnahmen dient. Dann kann der Steuervorteil in Anspruch genommen werden, wodurch die Aufwendungen für die Modernisierung in den nächsten zwölf Jahren erhöht steuerlich abgeschrieben werden können.

Zwischen 2007 und 2022 wurden über 50 Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt Ludwigshafen getroffen, die Grundlage für die Gewährung des Steuervorteils sind.

Schützenstraße 6-8

Aufstockung schafft neuen Wohnraum

Das Baujahr der ehemaligen zweistöckigen Apotheke liegt um 1945. Bereits im Jahr 2015 begannen die Verhandlungen zum Erwerb der Schützenstraße 8. Es sollte eine Vollmodernisierung realisiert werden. Erst im Anschluss wurde auch die Schützenstraße 6 (Apotheke) erworben. Hier wurde eine Aufstockung um insgesamt sechs Vollgeschosse umgesetzt. Die Apotheke konnte während der Umbaumaßnahmen weitestgehend erhalten und geöffnet bleiben.

Die beiden vorhandenen Treppenhäuser blieben bestehen, ein neuer Aufzug für beide Häuser, versorgt nun die neuen 1, 2 und 3 Zimmerwohnungen.



Wir haben den Eigentümer der Schützenstraße 6-8 zu seinem Projekt gefragt:

Herr W., bitte erzählen Sie uns, wo Sie herkommen und wie Sie darauf gekommen sind, in Ludwigshafen-Süd ein so großes Projekt umzusetzen.

Ursprünglich komme ich aus dem südbadische Raum, habe aber längere Zeit in Mannheim gearbeitet und dort meinen Miteigentümer kennengelernt. Von Mannheim war Ludwigshafen nicht weit. Das Projekt hat sich dann einfach so entwickelt und die Chancen ein Objekt in Ludwigshafen zu erwerben, waren im Vergleich zu Mannheim viel besser.

Wie kam es dazu, dass Sie nach dem Erwerb der Schützenstraße 8 auch noch die Schützenstr. 6 kauften?

Das war so nicht geplant. Auf Grund der Sanierungsaufgabe, die wir im Rahmen des Erwerbs der Schützenstraße 8 erhielten, haben wir durch unseren Architekten eine Bauanfrage bei der Stadt Ludwigshafen eingereicht. Diese wurde vom zuständigen Bauamt abgelehnt mit der Begründung, dass die Gestaltung nur in Verbindung mit einem Eckgebäude genehmigungsfähig wäre. Da die Schützenstraße 6 ein Eckgebäude ist, haben wir uns dazu entschieden auch dieses Objekt zu kaufen.



Haben Sie schon mehrere solcher Bauprojekte umgesetzt, welche Hürden überraschen Sie stets neu?

Für uns war das komplettes Neuland. Da können Sie sich vorstellen, dass wir mit mehreren Überraschungen umgehen mussten.

Was gefällt Ihnen am Stadtquartier Süd besonders gut, was würde Ihnen im Quartier noch fehlen und welche Entwicklungen sollte man weiter im Auge behalten?

Für uns ist das Südquartier ein Stadtteil, in dem wir uns gut vorstellen könnten, zu leben. Das war ein entscheidender Faktor bei der Entscheidung für das Projekt. Die Nähe zum Rhein und die zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind attraktiv. Die Idee des Sanierungsgebietes hat den Stadtteil deutlich aufgewertet. Es wäre schön, dieser Gedanke würde fortgesetzt, damit weitere Gebäude davon profitieren könnten.

Konnten wir, die Stadterneuerung, Sie gut bei der Sanierung begleiten?

Die Zusammenarbeit mit der Stadt und explizit mit der Stadterneuerung war vorbildlich. Es stand immer das Ziel im Vordergrund, und die Beratung und Abwicklung war sehr konstruktiv und kompetent. Dafür möchten wir uns nochmals ausdrücklich bedanken.

Würden Sie erneut ein Projekt in einem Sanierungsgebiet entwickeln?

Sofern die Rahmenbedingungen stimmen - warum nicht.

Mundenheimer Straße 209

Tankstelle macht Platz
für Neubau



VORHER



NACHHER



Die ehemalige Tankstelle wurde in den 1950er Jahren eröffnet und von den Besitzern noch anderweitig genutzt: Auf dem Dach der Tankstelle wurde eine Dachterrasse errichtet, die für einen angenehmen grünen Kontrast sorgte.

Nachdem die Tankstelle mehr als zehn Jahre leer stand, wurde das Grundstück samt Tankstelle verkauft. Im Jahr 2014 wurde der Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage gestellt. Durch das Land Rheinland-Pfalz wurden der Abbruch der Tankstelle und die Entfernung der alten Tanks mitfinanziert. Dies war durch die Durchführung einer Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet möglich. In den sieben Geschossen des Neubaus wurden insgesamt 30 neue Wohnungen geschaffen.

Im Jahr 2019 wurde der jetzige Neubau samt Tiefgarage fertiggestellt, wodurch attraktiver und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen wurde.



Pranckh carrée: mit gutem Beispiel voran

Herr Norman Arzt arbeitet bei der BASF Wohnen+Bauen GmbH und ist somit zuständig für das Wohn-Carrée um die Pranckhstraße 18-30, Rottstraße 16-20, Pfalzgrafenstraße 21-23.

Hier stellt er sich unseren Fragen:

Wann wurden die Gebäude errichtet?

Im Jahr 1955 wurde der Bau fertiggestellt.

War das Objekt schon immer im Eigentum der BASF Wohnen und Bauen?

Das Grundstück und das Gebäude waren seit der Errichtung 1955 bis circa 2004 im Alleineigentum der BASF Wohnen + Bauen GmbH. Ab 2004 wurden einzelne Wohnungen als Teilverkauf an Privatpersonen veräußert. Entsprechend ist das Objekt mittlerweile im Besitz einer Eigentümergemeinschaft nach WEG.

Welche Umbaumaßnahmen wurden wann umgesetzt?

Im Zeitraum zwischen 2013 und 2014 wurden die Balkone und die Hausfassade auf der Straßenseite saniert und neugestaltet. Die gleichen Maßnahmen wurden 2017 und 2019 auf der Rückseite durchgeführt.



VORHER



Was macht dieses Objekt besonders?

Die Gebäude der Gemeinschaft umschließen gut die Hälfte des kompletten Carrée und dominieren den ganzen Straßenzug von der Ecke Pfalzgrafenstraße über die Pranckhstraße bis zur Ecke Rottstraße. Die Modernisierung und Neugestaltung haben somit positive Auswirkungen auf das gesamte Carrée und den Straßenzug. Die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Spielplatz auf dem Pfalzgrafenplatz wirkt sich auch auf die Nachbarschaft mit Kindern in der Umgebung aus. Außerdem führte die Neugestaltung auch zu einer optischen Aufwertung.



NACHHER



Verbraucherzentrale – eine starke Partnerin bei Energiefragen

Ein Interview mit Carmen Strüh, Regionalmanagerin Fachbereich Energie und Bauen der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz

Die Verbraucherzentrale unterstützt bereits seit 43 Jahren die Bürger*innen im Standort Ludwigshafen bei Fragen zur energetischen Sanierung. Wie haben sich die Förderkulissen in den vergangenen Jahren verändert und welche Entwicklung bei den Eigentümer*innen zeichnet sich ab?

Über die letzten Jahre hat sich die Förderkulisse für energetische Modernisierungen im Gebäudebestand erheblich verbessert. Insbesondere seit vor allem das Heizen mit erneuerbaren Energien stärker gefördert wird. Gleichzeitig bleibt die Förderkulisse vielfältig und verändert sich immer wieder. Reine Gas- und Ölkessel werden aus Gründen des Klimaschutzes gar nicht mehr gefördert. Den Überblick zu behalten, ist für Eigentümer*innen eine Herausforderung.

Ludwigshafen-Süd war nun zwei Jahre lang Teil eines KfW-Fördergebiets – wie bewerten Sie die Chancen solcher quartiersbezogenen Lösungen?

Private Haushalte können aus unserer Sicht davon profitieren, dass sie im Rahmen der Erstellung von Quartierskonzepten ihre Ideen mit einbringen können. Bestenfalls gelingt es, durch die Impulse Motivation für die Umsetzung von eigenen Maßnahmen zu fördern. Entscheidungen für Modernisierungsmaßnahmen stellen vor allem Wohneigentümergeinschaften vor Herausforderungen. Ein weiterer positiver Aspekt quartiersbezogener Lösungen ist das wohnortnahe Informationsangebot durch das Sanierungsmanagement.



→ Carmen Strüh
Regionalmanagerin

Was wünschen Sie sich, um die Eigentümer*innen besser beraten und fördern zu können? Welche Entwicklung würden Sie sich wünschen?

Insbesondere für Mieter*innen und Wohneigentümergeinschaften wünschen wir uns bessere Rahmenbedingungen, um Photovoltaikanlagen und Mieterstrommodelle auf Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Zudem muss die Bundesregierung die riesige Herausforderung angehen und dafür sorgen, dass der Gebäudesektor die beschlossenen Klimaschutzziele erreicht und Wohnen gleichzeitig bezahlbar bleibt.

In Innenstadtquartieren sind Wärmepumpenlösungen für Mehrfamilienhäuser kaum realisierbar. Umso mehr Bedeutung kommt hier der Nah- und Fernwärme zu. Dabei ist die Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmebereitstellung wichtig – zu einem fairen Preis.

Gerade in innenstädtischen Quartieren mit vielen Mietshäusern wünschen wir uns eine gerechtere Verteilung der finanziellen Lasten des CO²-Preises. Diese Kosten sollten zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen hälftig aufgeteilt werden.

Interview

Pfalzgrafenstraße 26

Wohnraumaufwertung durch neu angestellte Balkone



VORHER



Das in den 1950er-Jahren gebaute Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten wurde durch Sanierungsmaßnahmen vollständig modernisiert. Durch den Ausbau des alten Trockenspeichers im Dach konnte eine neue Wohneinheit mit Satteldach und zwei neuen Gauben errichtet werden. Neben der Erneuerung des Treppenhauses setzte die Wohnungseigentümer*innengemeinschaft eine Wärmedämmung an den Rollladenkästen um. Dadurch können Heizkosten eingespart und ein angenehmeres Raumklima geschaffen werden. Auch optisch erfuhr das Objekt eine Aufwertung: Die neue Fassadendämmung und die angestellten Holzbalkone auf der Gebäuderückseite heben die Pfalzgrafenstraße 26 deutlich hervor. Mittlerweise sticht das Objekt gegenüber dem fast fensterlosen Nebengebäude deutlich hervor.



NACHHER

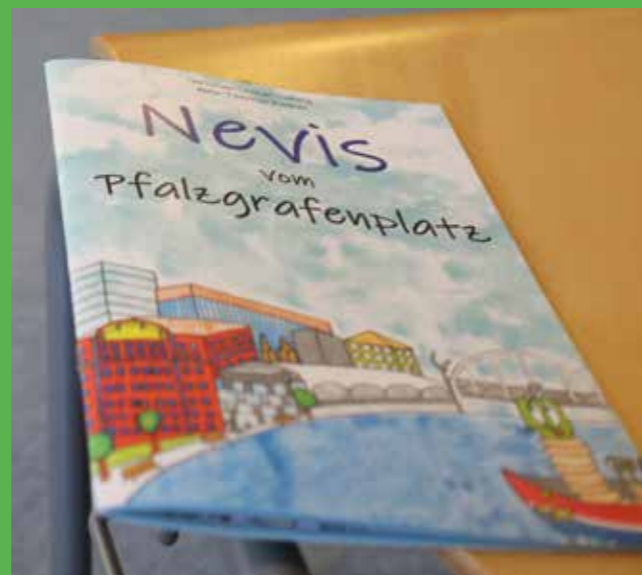


KLEINE MENSCHEN GROSS IM KLIMASCHUTZ



„Nevis, die Raupe, die im Kokon steckt, wird jeden Morgen von den Vögeln geweckt. Grinsend schaut er aus dem Blätterbett: Heute ist Wandertag – das wird nett!“

Zusammen mit der KTS-Süd wurde das Thema Müllvermeidung behandelt. In Zuge dessen entstand 2018 ein Theaterstück, in dem sich die kleine Raupe Nevis an dem achtlos weggeworfenen Müll im Gebiet stört und mit Hilfe ihrer „Insektenfreunde“ zur Verschönerung ihres Wohnumfeldes beiträgt. 2019 kam das illustrierte Kinderbuch „Nevis vom Pfalzgrafenplatz“ hinzu, das spielerisch die Bedeutung eines achtsamen Umgangs mit der Natur vermittelt. Das Kinderbuch wurde im Mai 2019 in einer Autorenlesung vorgestellt, an der viele Kinder der umliegenden Kindergärten und der Wittelsbach-Grundschule teilnahmen.



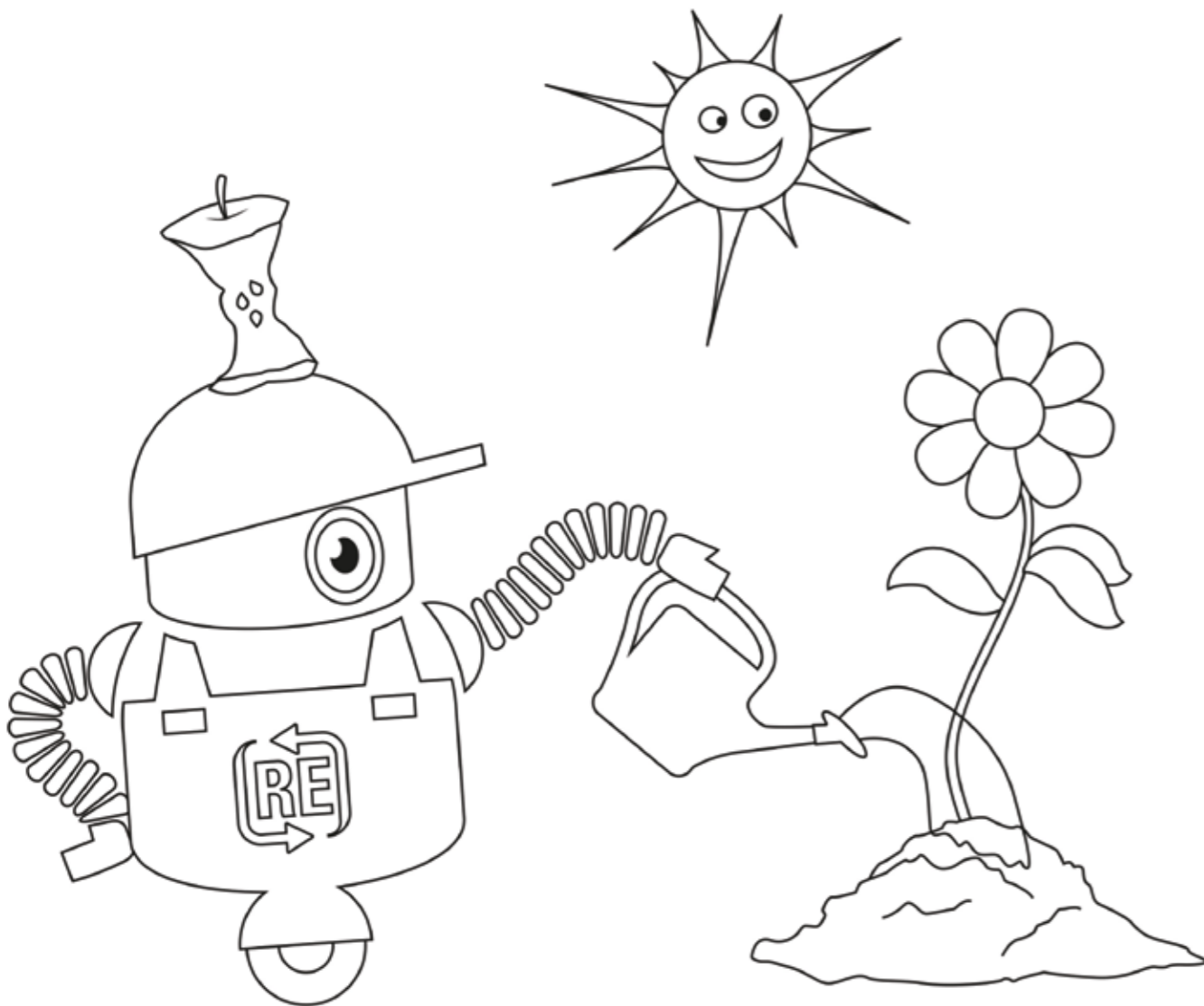
→ Illustriertes Kinderbuch „Nevis vom Pfalzgrafenplatz“

Dort trifft die kleine Raupe mit ihren Insektenfreunden in Ludwigshafen auf unerwartete Ärgernisse: Papier, Plastik und Kaugummi, die weder auf den Boden noch auf die städtischen Grünanlagen gehören. Anfangs verärgert, erkunden die Insektenkinder auf einem Rundgang durch ihr Stadtquartier, wie sie den Menschen die Wichtigkeit des sorgsam Umgangs mit der Umwelt näherbringen können.

Nevis, die kleine Raupe, lebt auf dem Pfalzgrafenplatz in Ludwigshafen-Süd und ist sehr verärgert über den ganzen Müll, der tagtäglich in der Stadt herumfliegt. Er findet aber gemeinsam mit seinen guten Insektenfreunden heraus, dass jeder helfen kann, die Stadt sauber zu halten. Und, dass Lob mehr bewirkt als Gewalt und Hass. So hat auch Nevis der Schmetterling, mit Lob es geschafft, dass die Kinder auf dem Spielplatz ihren Müll in den Mülleimer geworfen haben.

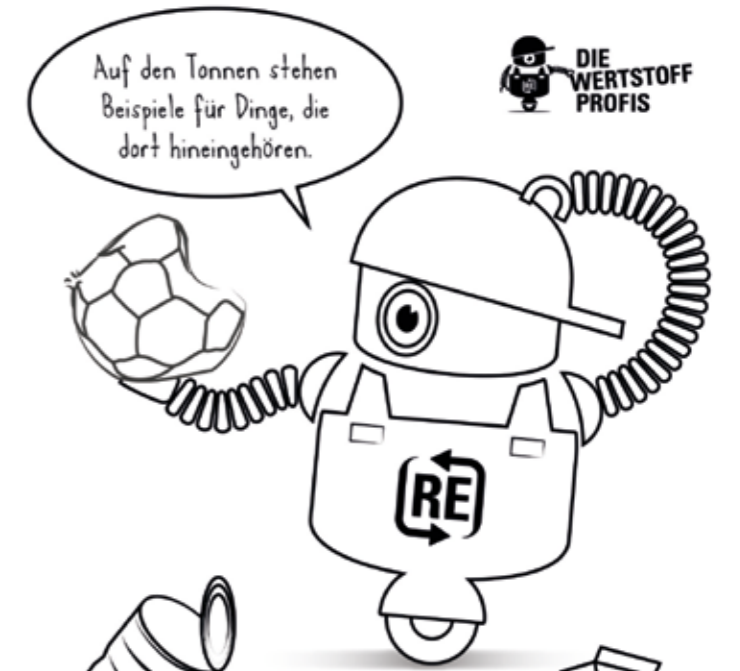
LASS DIE STADT ERSTRAHLEN!

Male den kleinen Hilfsroboter aus, damit die Blumen auch in schönen Farben erstrahlen und die Stadt etwas weniger grau ist.



WELCHER ABFALL GEHÖRT WOHNIN?

Male zuerst die Gegenstände und die Tonnen in der richtigen Farbe aus. Verbinde danach die Gegenstände mit dem richtigen Ziel.



Restabfalltonne Buntstifte Kerzen Kugelschreiber Plastikteller Regenschirm Schuhe Spielzeug Zahnbürste ... und vieles mehr	Verpackungstonne Aluschalen Schraubdeckel Getränkekartons Konservendosen Plastikbecher Plastikfolien Plastikschalen Styroporecken ... und vieles mehr	Papiertonne Bücher Comics Eierkartons Kartons Papier und Pappe Pappschachteln Zeitschriften Zeitungen ... und vieles mehr	Biotonne Blumen Blumenerde Gartenabfälle Kleintierstreu Laub Speiseabfälle Obst- und Gemüsereste ... und vieles mehr
--	---	---	---

Bildungsprojekte



Die Aufgabe von Sanierungsmaßnahmen ist im Wesentlichen die Behebung städtebaulicher Missstände. Die Erreichung dieses Ziels wird durch Modernisierungen im Gebäudebestand vorangetrieben. In Ludwigshafen-Süd wurde zusätzlich auf die Aufklärung und Kommunikation mit den Bürgern *innen Wert gelegt. Auch durch Bildungsprojekte erfolgte eine Sensibilisierung in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung.

Zur Information der Bürger *innen wurde eine Sanierungsbroschüre mit der Beschreibung unterschiedlicher Maßnahmen und deren Fördermöglichkeiten entwickelt. Ebenso wurde eine kleine Anleitung zum

täglichen Energiesparen in Form einer Energiesparbroschüre ausgearbeitet.

Bereits vor Konzepterstellung nahm die Stadterneuerung Kontakt zu allen angesiedelten Bildungseinrichtungen auf, wodurch ein umfassendes Akteur*innennetz geschaffen wurde. Dabei wurde

vor allem mit der KTS Süd und der BBSW 1 intensiv zusammengearbeitet: Es wurden mehrfach Vorträge zu Themen der Stadterneuerung und kleine Exkursionen durch das Sanierungsgebiet angeboten.

Darüber hinaus wurden in den jährlichen Schulprojektwochen beispielsweise die Grundstruktur einer „Mitfahr-App“ entwickelt. Außerdem wurden zum Thema Urban Gardening auf dem Schulhof Pflanzkübel begrünt, die von der Stadt zur Verfügung gestellt wurden.

Durch die Maßnahmen der Bundesregierung zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie waren Projekte in Präsenz leider nicht umsetzbar. Deshalb wurde im Januar 2021 ein „Klima-Schuhkarton“ mit Vorlagen für Maßnahmen im Sinne einer Umwelterziehung an die KTS-Süd übergeben. Dadurch sollte zur Umsetzung verschiedener Aktionen hinsichtlich Müllvermeidung und -entsorgung, Energieeinsparung und Stärkung des Umweltbewusstseins angeregt werden. Außerdem wurde die Unterstützung durch zwei Theaterpädagoginnen aus dem Kinder- und Jugendbereich angeboten.

Der Erfolg der Bildungsprojekte und -maßnahmen wurde durch die positiven Rückmeldungen aller Beteiligten, vor allem die der Kinder, bestätigt.



THE BREITENFELD - NR. 31 LUDWIGSHAFEN / LESERBRIEFE / SERVICE DIENTAG, 6. FEBRUAR 2018

BRIEFE AN DIE LOKALREDAKTION

VEGANE ERNÄHRUNG

„Bin verwundert“
Zum Interview mit Karin Maucher von der ACK, „Vegane Kost empfehlen wir nicht“, 1. Februar, Seite Markt und Region.

Ich bin ausgesprochen verwundert über die Aussage von Frau Maucher, vegane Ernährung sei für die Vorbereitungen auf einen Marathon nicht zu empfehlen. Gerade als Ernährungsexperten und ACK-Mitarbeiterinnen ist es doch bekannt sein, dass eine gut geplante vegane Ernährung, die Nährstoffpräparate und angereicherte Lebensmittel einschließt, allen Ernährungsempfehlungen gerecht werden kann und für alle Altersgruppen, einschließlich Schwangerschaft und Stillzeit, angemessen ist. [...] Überdies gibt es einige bekannte ve-

gen lebende Hochleistungsportler [...] Wie kann es denn da sein, dass vegane Kost nicht eine Alternative zur üblichen Ernährung für die Vorbereitung auf einen Marathon sein kann? Jennifer Lutz, Ludwigshafen

NÄHRISCHER GOTTESDIENST

Genannt werden
Zu „Eine Kirche voller Namen“ (23. Januar) über den Gottesdienst in der Pauluskirche in Priesenheim.

Was wäre der Ablauf der Veranstaltung ohne [...] die Orgel gewesen? Das Weiterführende der jungen Heideberger Musikanten die heiligen Gesänge aller Anwesenden auf mit-reisende Art. [...] Auch er hätte es verdient, genannt zu werden! Hans-Martin Weber, Brinshelde Kontakt: rebus@heingetz.de

Vision: Weniger Autos

Wirtschaftsgymnasium in Süd und Klimaschutzbüro entwickeln Mitfahr-App für Ludwigshafener Schüler

VON OUR EDITORIAL TEAM

90 Schüler der zweiten Jahrgangsstufe des Wirtschaftsgymnasiums in Süd haben bei einer Projektwoche Antworten auf die Frage „Wie sind wir morgen mobil?“ gesucht. Eine Lokalexpertein der Gymnasialen ergab dabei, dass eine große Mehrheit Fahrgemeinschaften für den Weg zur Schule bilden würden. Eine Mitfahr-App soll viele Schüler vielleicht schon in wenigen Monaten vernetzen – und dann für weniger Autos in Ludwigshafen sorgen.

Ihren Messestand zum Abschluss der Projektwoche haben die Schüler Ricardo Teller (17), Sandro Sturm (19), Maximilian Grehling (19) und Daniela Schwanemann (18) mit vielen Mitbewerbern dekoriert. Damit spielen die Jugendlichen auch auf ein großes Problem im Stadtteil Süd an: die Parkplatznot. Rund um die Berufsbildende Schule Wirtschaft 1, zu der das Wirtschaftsgymnasium mit knapp 300 Schülern gehört, gibt es vorwiegend so gut wie keine freien Parkplätze. Das ärgert Schüler, Lehrer und ganz besonders die Anwohner. Wenn weniger Schüler mit dem Auto zur Schule fahren würden, wäre das schon ein erster Schritt, um die Lage zu verbessern.

Haben ihre Mitschüler zum Thema Fahrgemeinschaften befragt: Sandro Sturm, Maximilian Grehling, Ricardo Teller und Daniela Schwanemann (von links). FOTO: IVO

Süd. Seit bald einem Jahr wird im Stadtteil über ein Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die energetische Sanierung unterstützt. Bürger sowie Nutzer des Quartiers sollen mit Experten ein Energieeffizienzkonzept erstellen und umsetzen. „Wir halten es für sehr wichtig, die

heim als Wirtschaftsgymnasium mit dem Rad in 25 Minuten schafft, während er mit dem Auto im Berufsverkehr 45 Minuten braucht. Das Schulprojekt soll weitergeführt werden, sind alle Beteiligten einig. Derzeit überprüften das Klimaschutzbüro und die Energieagentur, wie wir die Entwicklung eines schul-

Basis für die Schülernummer war ein Fragebogen, den die Hochschule entwickelt hat. Daher hat das Quartier eine Online-Umfrage unter knapp 100 Schülern ausgewertet. In der die Gymnasialen zum Thema Fahrgemeinschaften

NOTRUF: heimer 31 06236 2001
Osterstadt, Rhein-Apothek, Rüdgerstr. 9 06232 30008

WOCHENMÄRKTE
Lu-Niederstadt 7-12:30 Uhr
Lu-Nord 7-13 Uhr

GLÜCKWÜNSCHE
Böhl-Tag: Christa Lenz, 72 Jahre - Manfred Busch, 75 - Brigitte Dreßler, 83
Osterstadt-Schwanemann: Moritz Bonn, 70 - Rosemarie Ruppert, 77
Rüdgerheim: Günther Buch, 82
Hochdorf-Anerkennung: Bernhard Anke, 70 - Babbel Sörenst, 77
Umlingerhof: Joachim Deby, 70 - Werner Ig, 70 - Milla Walf, 84

AUF EINEN BLICK:
NOTRUF: heimer 31 06236 2001
Rufzeit/Rufnetzt: 112
Wochenmärkte: Lu-Niederstadt 7-12:30 Uhr, Lu-Nord 7-13 Uhr
Arzt: Lu-Osterstadt: Bereich Schwerekrankheiten, Steierstr. 2, 7:15-19 Uhr bis morgen 7 Uhr
Allgemeinärzt: Ludwigshafen: Zurweggen unter 0980 692300 oder 06232 3336
Tierarzt: Ludwigshafen: Hausarzt und Tierklinik Dr. Schulz, 0621 988011



Baulückenschließung

Optische Aufwertung und Schaffung von Wohnraum gehen Hand in Hand

Leere Grundstücke, alte Werbetafeln oder in die Jahre gekommene Garagenhöfe sind in allen Städten unliebsame Grundstückszustände. Sie sind auffällig und leisten so einen negativen Beitrag zum Ortsbild eines Quartiers. Mit Sanierungsgebieten verbindet man vornehmlich die Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Gebäudestruktur. Grundsätzlich sollen Missstände beseitigt und moderne Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen beziehungsweise erhalten werden. Darüber hinaus stellen Baulücken eine weitere Herausforderung dar. Liegen ungenutzte Flächen zwischen der

Bebauung, liegen weitere städtebauliche Missstände vor. Deshalb wurde mit der Baulückenschließung ein weiteres Sanierungsziel im Rahmenplan formuliert. Es konnte Raum für neue Wohnungen und Gewerbeeinheiten und ein homogenes Stadtbild geschaffen werden. Die vier Neubauten seit Sanierungsbeginn im Jahr 2007 leisten einen wichtigen Beitrag zur zeitgemäßen Gestaltung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen-Süd. Im Folgenden sehen Sie einige erfolgreiche Baulückenschließungen, die zur Aufwertung des Quartiers beigetragen haben.

Pfalzgrafenstraße 22



Mundenheimer Straße 247



Orffstraße 3



Pranckhstraße 36



Bleichstraße 36



VORHER



NACHHER



Bleichstraße 37

Die Bleichstraße 37 war eines der ersten Gesamtanwesen der Gebietserweiterung im Jahr 2018, das seitens der Stadterneuerung besichtigt wurde.

Das gründerzeitliche Anwesen besticht durch seine detailverliebten Sandsteinfassaden und künstlerisch gestalteten Balkone. Auch der Schnitt der Wohnungen lässt vermuten, dass dieses Gebäude nichts mit den Arbeitsquartieren gemein hat, die eigentlich prägend für diese Zeit des Städtebaus sind. Großzügige Grundrisse und helle, in die Hinterhöfe ausgerichtete Zimmer vermitteln hier den Eindruck eines Edelsteins, dem mit ein wenig Schliff wieder der alte Glanz verliehen werden kann.

Leider stellt die Modernisierung von Bestandsgebäuden auch einen Risikofaktor dar: In diesem Fall konnte eine in der Vergangenheit gestartete Modernisierung nicht abgeschlossen werden und hinterließ das Gebäude in einem schwierigen Zustand. Den ersten sehr guten Eindruck konnten die restlichen Stockwerke nicht mehr aufrechterhalten: Strukturrisse, unmodernisierte Wohneinheiten, unpassende Schnitte gerade in den ehemaligen Räumen der Bediensteten sowie eine Kolonie Stadtauben erwiesen sich als größere Hindernisse.

Wie sich eine solche Liegenschaft entwickeln kann, bewies allerdings der neue Eigentümer. Nach der Behebung der dringlichen Probleme wie das undichte Dach und die Taubenkolonie, konnten die verbleibenden Etagen zu funktionalem und modernem Wohnraum umgewandelt werden.

Wir als Stadterneuerung freuen uns über den Erhalt dieses historischen und stadtbildprägenden Gebäudes und die Leidenschaft, die viele Eigentümer*innen während der Modernisierungsmaßnahmen zeigen.



Allgemeine Sanierungsberatung

Neben Süd waren in den letzten Jahren weitere Sanierungssatzungen in Kraft: Das Sanierungsgebiet Friesenheim war seit 1998 aktiv und wurde Ende 2021 abgeschlossen.

Ebenso wie Süd wird das Sanierungsgebiet West, das 2001 beschlossen wurde, am 31. Dezember 2022 aufgehoben. Damit werden innerhalb eines Jahres drei Ludwigshafener Sanierungsgebiete abgeschlossen, wodurch die Kapazitäten der Stadterneuerung verlagert werden können. Bereits 2019 wurde das vorläufige Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ aufgenommen.

In seiner Sitzung am 14. Dezember 2020 beschloss der Stadtrat vorbereitende Untersuchungen und die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und eines Rahmenplans zu beauftragen. Während der Vorbereitenden Untersuchungen wird erörtert, ob ein Sanierungsbedarf besteht und die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Interesse der Allgemeinheit steht. Durch das ISEK wird erneut ein integrierter Ansatz verfolgt, wobei sämtliche Belange der zukünftigen Entwicklung betrachtet werden. Das bedeutet, dass alle Bereiche des Lebens in der Innenstadt wie Wohnen, Arbeiten, Handel und Tourismus miteinbezogen werden. Das ISEK wird verbindlich auf die weiteren formellen Planungselemente wirken. Damit sollen konkrete, langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für die entsprechenden Herausforderungen und Aufgabenbereiche des Untersuchungsgebiets erarbeitet werden.

Neben der Innenstadt erfolgte 2022 auch eine Bewerbung des Untersuchungsgebiets Rheingönheim für das Städtebauförderungsprogramm der Bund und Länder. Entsprechend wird die Stadterneuerung nach Abschluss der bestehenden Sanierungsgebiete in anderen Quartieren tätig werden. Dort sollen ebenfalls städtebauliche Missstände behoben und zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und geschaffen werden.

Funktionales Quartier

Ludwigshafen-Süd ist ein Stadtteil, der sich durch seine Vielfältigkeit auszeichnet. Diese wurde auch im Rahmen des Sanierungsgebiets weiter erhalten und gefördert. Neubauten wurden gleichermaßen realisiert wie erfolgreiche Modernisierungen im Bestand. Auch der öffentliche Raum wie beispielsweise der Pfalzgrafenplatz konnten im Rahmen der Sanierung umgestaltet und aufgewertet werden. Durch den Abschluss der Sanierung ist der Veränderungsprozess des Quartiers jedoch nicht abgeschlossen. Durch das Sanierungsgebiet in Verbindung mit dem KfW-Programm 432 und dem Sanierungsmanagement konnten Beispiele geschaffen werden, wie Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können.

Orientiert sich die zukünftige Entwicklung des Quartiers an den vielfältigen Beispielen, ist eine positive Entwicklung gewährleistet. Dabei kommt es vor allem auf die Eigentümer*innen und Bewohner*innen an: Eine nachhaltige Modernisierungsstrategie und der Wille zu Veränderung erhält das lebendige Quartier Ludwigshafen-Süd.

Halbergstraße 52

Das Gebäude in der Halbergstraße 52 lässt Gefühle einer längst vergangenen Zeit aufkommen: Das Mansardendach und die hohen Fenster mit ihren aufwändigen Dekorationen heben sich deutlich von der umliegenden Bebauung ab. Aufgrund des Baujahres um 1900 und den genannten Besonderheiten unterliegt das Gebäude dem Denkmalschutz. Durch ausgebliebene Investitionen in den letzten Jahren gibt es jedoch erhebliche Missstände bezüglich gesunder und zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Einfach verglaste Fenster, Etagen-Toiletten, Gas-Einzelöfen, veraltete Ver- und Entsorgungsleitungen bezüglich Sanitär- und Elektroinstallation und unzureichende Wärme- und Schallschutzeigenschaften machen eine Kernsanierung erforderlich. Diese beinhaltet auch die komplette Erneuerung der Wohnungen und des Treppenhauses.



Im Gegensatz zur Straßenansicht versprüht die Rückfassade weit weniger Charme. Dort sollen über den Abbruch eines kleinen Anbaus und das Anstellen von Balkonen weitere Aufenthaltsqualität gewonnen werden. Diese Maßnahmen wirken sich zusätzliche zur Aufwertung Rückfassade auch positiv auf den gesamten Blockinnenbereich aus.

Nach der Umsetzung aller nötigen Maßnahmen wird das Gebäude in der Halbergstraße 52 ein gutes Beispiel für eine gelungene Sanierung im Bestand darstellen. Solche Gebäude sind für Quartiere wie Süd besonders wichtig, da sie die gewachsene Identität stärken. Gerade die Durchmischung der Baualtersklassen machen Ludwigshafen-Süd besonders attraktiv.



Interview mit Denkmalschützer Matthias Ehringer



→ Matthias Ehringer

Herr Ehringer, Sie sind seit 2004 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in Ludwigshafen tätig, was macht Ihnen bei Ihrer Arbeit am meisten Spaß?

Der Umgang mit Geschichte und die Ortstermine. Es ist kein klassischer Verwaltungsjob am Schreibtisch. In der Regel muss ich mir die Objekte immer auch anschauen, manchmal sie regelrecht studieren. Meine Aufgabe ist es, als Denkmalpfleger mich um den Erhalt der historischen Gebäude zu kümmern. Wesentlich dabei ist, die jeweiligen Eigentümer*innen zu beraten und sie dabei zu unterstützen, ihren gesetzlichen Verpflichtungen gerecht zu werden.

Haben Sie Lieblingsobjekte in Ludwigshafen?

Das ist schwierig. Den Denkmalstatus bekommt ein Objekt ja nicht einfach so, da gehört wesentlich mehr dazu als nur ein „hohes“ Alter. Gerade diese Besonderheiten sind es dann ja auch, die den Denkmalwert begründen. Wenn man dann also, wie ich, die Geschichten dazu kennt, dann faszinieren sie irgendwie alle. Die „Rheinschule“ mit ihrer Sternwarte ist toll, um hier in Süd zu bleiben. Sie ist ein früher Bau von Markus Sternlieb, von dem unter anderem auch das Stadthaus Nord – das alte Rathaus – ist, und die „Pegeluhr“ natürlich.

Im Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd gibt es sieben Einzeldenkmäler im Wohnungsbau. Eins davon ist die Halbergstraße 52. Was ist so besonders an dem Projekt?

Hier handelt es sich um ein äußerst spannendes Gebäude aus der Zeit um 1900. Es wurde lange Zeit sehr stiefmütterlich behandelt, wenn ich das mal so sagen darf. Will heißen, es wurde nie investiert und so steht es fast noch im Originalzustand da. Der allerdings ist alles andere als zeitgemäß. Die Putzfassade ist äußerst qualitativ und weist eine Dekoration auf, die im Neubarock und Neurokoko einzuordnen ist.

Das Objekt wurde Anfang 2019 an neue Eigentümer verkauft. Was erhoffen Sie sich für das Projekt?

Dass es hier hoffentlich bald mit den notwendigen Sanierungsarbeiten losgehen wird. Dann kann das Gebäude wieder in altem bauzeitlichen Glanze dastehen. Das hat es übrigens mittlerweile mehr als verdient.

Was ist für Sie das Besondere am Stadtteil Süd?

Der Stadtteil Süd verkörpert mit seiner Architektur zum Beispiel in der Bayernstraße einerseits das einstige bürgerliche Ludwigshafen wie es vor dem Zweiten Weltkrieg auch in Mitte und anderswo ausgesehen hat. Andererseits macht er gerade mit der Neubebauung am Rhein einen unglaublichen Schritt in die Zukunft. Diese Mischung fasziniert schon. Außerdem funktioniert die Mundenheimer Straße mit ihren Geschäften noch recht gut und das sorgt auch für eine gute Verbundenheit der Bewohner*innen mit ihrem Stadtteil.

Mundenheimer Straße 261

Im Erdgeschoss eine Gewerbefläche und darüber liegend Wohnungen: Das ist eine typische Nutzung der Gebäude im Sanierungsgebiet Süd. Das Mehrfamilienhaus in der Mundenheimer Straße 261 folgt ebenfalls dieser Aufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, während sich in den darüber liegenden Stockwerken acht Wohnungen befinden. Vor der Sanierung waren vor allem der Zustand der Wohneinheiten und der rückwärtige Bereich mit dem Hintergebäude Problemstellen. Das Gebäude im Hinterhof der Mundenheimer Straße 261 wies vielfältige Mängel auf: Das leerstehende Rückgebäude war in einem sehr schlechten Zustand. Deshalb wurde eine Ordnungsmaßnahme nach Paragraph 147 BauGB durchgeführt, um den Abbruch des rückwärtigen Gebäudes zu finanzieren und die Freilegung des Grundstücks zu erreichen. Die Entsiegelung der Blockinnenbereiche war ebenso wie die Begrünung von Freiflächen ein wichtiges Ziel des Rahmenplans. Entsprechend wurden die Kosten für die Maßnahmen übernommen und gefördert. Neben dem Abbruch des Hintergebäudes war die Anpassung an das vorhandene Hofniveau notwendig. Da für die Umgestaltung des Rückbereichs die Fällung eines Baumes notwendig war, musste auch hierfür ein Ausgleich geschaffen



VORHER



→ Michael Mestre

werden. Deshalb wurde die entsiegelte Fläche begrünt und eine Ersatzpflanzung durchgeführt. Neben dem rückwärtigen Bereich wies auch das Hauptgebäude erhebliche bauliche Mängel auf. Die Vollmodernisierung einiger Wohnungen wurde in verschiedenen Bauabschnitten durchgeführt. Die größte Herausforderung war laut dem Eigentümer Michael Mestre jedoch die Sanierung des Dachs, da durch sie Wasserschäden in einzelnen Wohnungen entstanden und sich Verzögerungen ergaben. Neben Arbeiten am Dach und den Wohnungen ist die Modernisierung der Fassade die auffälligste Maßnahme in der Mundenheimer Straße 261. Die in die Jahre gekommene gelbbraune Frontansicht wurde komplett erneuert. Der neue Anstrich wirkt wesentlich freundlicher, durch die Fensterrahmen wurde gleichzeitig jedoch der ursprüngliche Charme des Gebäudes um 1900 bewahrt.



NACHHER



Weitere spannende Projekte

Viele private Eigentümer*innen haben viel Zeit und Geld in die Modernisierung gesteckt. Teilweise mit Hilfe und öffentlichen Zuschüssen der Abteilung Stadterneuerung.

Viele neue Ansichten sind in den Jahren entstanden. Viele werden noch folgen. Einige davon haben wir auf den folgenden Seiten dargestellt.

In den 15 Jahren der Sanierung in Ludwigshafen-Süd wurden über 900 Objekte verkauft. Das Kaufpreisvolumen beläuft sich dabei auf über 140 Millionen Euro.

Halbergstraße 41



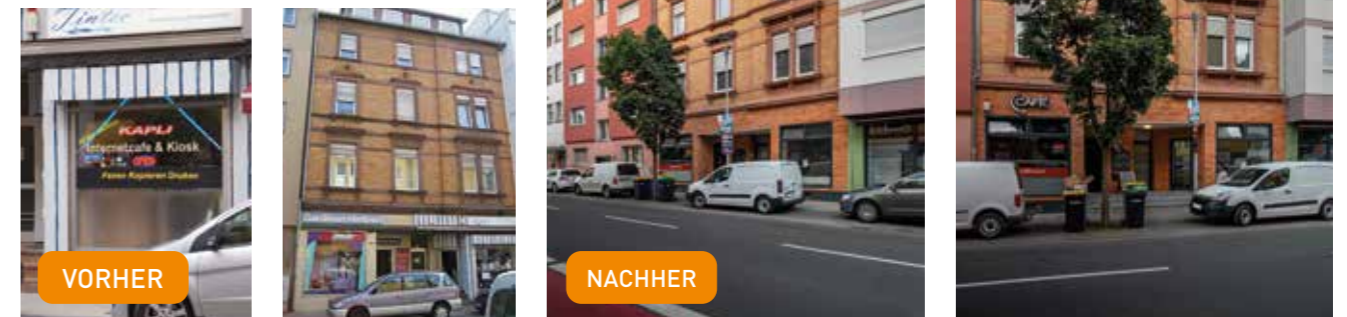
Pranckhstraße 44



Halbergstraße 35



Mundenheimer Straße 258



Grüne Oase mitten in der Stadt: Schützenstraße 26



In Folge des Klimawandels nimmt vor allem die Häufigkeit extremer Wetterereignisse zu. Neben hohen Temperaturen sind auch Dürrephasen und Starkregenereignisse Phänomene, die sich auf Städte ebenso auswirken wie auf ländliche Regionen. Es muss bei der Modernisierung folglich auf eine Entwicklung zu Klimaanpassung und Resilienz Wert gelegt werden. Dabei können Dach-, Fassaden- und Hinterhofbegrünung eine entscheidende Rolle spielen, wobei viele Faktoren zusammenspielen: Gründächer bieten durch die Substratschicht ein hohes Wasserspeicherungspotenzial, was zu einer Entlastung der Kanäle führt. Selbst wenn sie kein Wasser mehr aufnehmen können, verzögern sie den Abfluss und können helfen, gefährliche Abflussspitzen bei Starkregenereignissen zu verhindern. Gleichzeitig findet durch die Verdunstung über Grünflächen ein Kühlungseffekt bei hohen Temperaturen statt. Ebenso findet durch die Entsiegelung eine optische Aufwertung statt, wodurch die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht wird.

Diese Multifunktionalität von Gründächern bietet große Vorteile für konventionellen Dachflächen. Auch in Bezug auf Langlebigkeit und Wartungsaufwand lassen sich Vorteile erkennen.

Um die Zahl der Grünflächen und Gründächer im Quartier zu erhöhen, wurde der Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünung ebenso wie die Stärkung der Photovoltaik als Ziel in den Rahmenplan aufgenommen. Dadurch sollten Maßnahmen zur Klimaanpassung und CO²-Einsparung gefördert werden. Gleichzeitig können derartige Maßnahmen wie oben beschrieben steuerlich abgeschrieben werden.



Grünflächen stellen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersgestaltung dar. Oftmals sind Hinterhöfe durch Hintergebäude, Garagen oder Stellplätze versiegelt, die dem Quartier keinen nennenswerten Nutzen bringen. Im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße 26 wurde jedoch eine solche grüne Insel geschaffen. Das Vorderhaus im Jugendstil wird durch ein 1927 erbautes Architekturbüro im Hinterhof und einen gepflegten Stadtgarten ergänzt. Gemeinsam mit der Dachbegrünung bietet er auch den umliegenden Bewohner*innen einen schönen Blick in eine kleine grüne Oase mitten in der Stadt. Gestaltungen wie in der Schützenstraße 26 sind gute Beispiele wie aus innerstädtischen Gegebenheiten dennoch Garten ähnliche Strukturen geschaffen werden können. Begrünte Hinterhöfe und Flachdächer helfen, die triste vorherrschende Vollversiegelung der Hinterhöfe aufzulösen.

Pranckhstraße 36

Baulückenschließung und Neuschaffung von Grünflächen

Durch Förderungen und Gewährung des Steuervorteils konnten im Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd über 9 Millionen Euro der Modernisierungskosten direkt oder indirekt gefördert werden.

In innerstädtischen Wohnquartieren reihen sich in der Regel die Wohnhäuser direkt aneinander. Teilweise ist diese klare Linie jedoch durch Baulücken unterbrochen. Um eine homogene Fasadensstruktur zu erreichen, sollten diese im Sanierungsgebiet Süd geschlossen werden. Ein derartiger städtebaulicher Missstand war auch in der Pranckhstraße 36 zu beobachten. Einst im Hinterhof war das Grundstück mit einem Werkstattgebäude bebaut. 2017 erwarb ein Investor das Grundstück, um einen Neubau zu errichten und damit für eine Baulückenschließung zu sorgen.

Das entstandene Mehrfamilienhaus bietet Raum für zwölf Wohneinheiten und passt sich städtebaulich in die vorhandene Gebäudeflucht ein. Neben dem Neubau wurden auch am niedriger gelegenen Werkstattgebäude umfassende Umbauten vollzogen: Die bestehende Rampe wurde demontiert, wodurch eine neue Tiefgarage in das Untergeschoss des Werkstattgebäudes integriert wurde. Im Erdgeschoss des Rückgebäudes entstanden drei Loftwohnungen, die für eine weitere Durchmischung der Wohnstruktur sorgen.



Die zuvor vollständig versiegelte Hoffläche wurde umfangreich begrünt und dient als Zugangsweg und private Freifläche für die Loftwohnungen. Doch auch für die Bewohner*innen des Neubaus bietet dieser Garten im Blockinnenbereich eine angenehme grüne Insel. Projekte wie die Pranckhstraße 36 zeigen, dass grüne Oasen auch in Betonwüsten entstehen können, wenn der Wille zu nachhaltiger Veränderung vorhanden ist.



Projekt
Steckbrief

Energieagentur – unsere kommunale Partnerin in Sachen Klimaschutz

Als Mitarbeiter der Energieagentur Rheinland-Pfalz unterstützen Sie aktiv Kommunen bei der Umsetzung energetischer Konzepte. Was war Ihr allgemeiner Eindruck vom innerstädtischen Quartier Ludwigshafen-Süd? Wie interpretieren Sie die duale Förderung aus Sanierungsmanagement und Sanierungsgebiet?

Ludwigshafen-Süd ist insofern eine Besonderheit, als die Förderprogramme „Energetische Stadtsanierung“ und „Wärmewende im Quartier“ in Rheinland-Pfalz vorwiegend in kleineren Gemeinden im ländlichen Raum realisiert werden. LU-Süd war meines Wissens in Rheinland-Pfalz das erste hoch verdichtete, innerstädtische Quartier mit einer gründerzeitlichen Grundstruktur, das sich um diese Förderung bemüht hat. Gleichzeitig hat die Stadtverwaltung eine langjährige und umfangreiche Erfahrung mit den Förderkulissen der „klassischen“, der städtebaulichen Stadterneuerung. Daher dachte ich gleich: Das sind hervorragende Voraussetzungen für einen ganzheitlichen Ansatz. Hier könnten Energiewende und Klimaschutz tatsächlich gleichwertig neben den anderen Zielen der Stadterneuerung stehen. An anderen Orten müssen wir dafür sowohl in die eine wie in die andere Richtung noch intensiv werben.

Durch die duale Förderung von Sanierungsmanagement mit Energie-Bezug und Sanierungsgebiet stehen in dem Quartier für einen gewissen Zeitraum zusätzliche Fachleute zur Verfügung, die bei den Sanierungsvorhaben wichtige Impulse in Richtung „Entkarbonisierung“ setzen können. Umgekehrt sollte sich deren Zugang zu den Bauherr*innen im Sanierungsgebiet durch den Genehmigungsvorbehalt für Modernisierungsmaßnahmen verbessern. Und zum Dritten dürfte sicher die verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit der Baumaßnahmen für viele Eigentümer*innen interessant sein, für manche vielleicht sogar den Ausschlag geben, in eine neue Heizung zu investieren. Soweit die Theorie. Mir ist natürlich auch klar, dass für ein auf Kommunikation mit den Eigentümer*innen und Bewohner*innen angelegtes Sanierungsmanagement ein Ereignis wie die Corona-Pandemie mit ihren Kontaktbeschränkungen ein Schlag ins Kontor sein muss.



→ Matthias Orth-Heinz
Mitarbeiter der Energieagentur

Welche Akteur*innen sind Ihrer Meinung nach entscheidend für eine erfolgreiche energetische Sanierung im Wohnbestand?

Das ist gar nicht so leicht zu sagen. Hier müssen viele Dinge ineinandergreifen. Zum einen muss das Anreizsystem stimmen. Das setzt der Staat mit gesetzlichen Vorgaben und mit zielgenauen Fördermitteln fest. Dann ist da die Kommune, die mit den Bewohner*innen eine positive Vorstellung von der „energetischen Zukunft“ im Quartier entwickeln und konkrete Vorschläge unterbreiten kann. Mit einem Sanierungsgebiet und einem Sanierungsmanagement hat sie außerdem einen etwas verlängerten Hebel für die Umsetzung. Es haben also viele Stellen ihre Hausaufgaben zu machen, investieren müssen aber am Ende die Eigentümer*innen. Da wir jedoch nicht davon ausgehen können, überall auf gleich gute wirtschaftliche Voraussetzungen und gleich großen Willen zu treffen, sind wir wieder bei den Rahmenbedingungen, die die energetische Bestandsanierung begünstigen. Die müssen passend gestrickt sein.

In unserer täglichen Arbeit als Sanierungsbehörde begegnen uns oft Wohnungseigentumsgemeinschaften, die hinsichtlich ihrer Modernisierungsziele vor gesetzlichen und bürokratischen Hürden stehen. Welche Entwicklung zeichnet sich hierfür in Zukunft ab?

Das ist eigentlich eine Frage an den Gesetzgeber; in diesem Fall an den Bund. Ich persönlich habe schon den Eindruck, dass man dort die besonderen Voraussetzungen und auch Schwierigkeiten der Wohneigentumsgemeinschaften erkannt hat, zur Energiewende im Gebäudebereich beizutragen. Das mache ich fest an den Erleichterungen für die Schaffung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, für die einzelne Eigentümer*innen ja seit Ende 2020 einen Rechtsanspruch

gegenüber der Gemeinschaft haben. Auch die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wurde durch die veränderten Regeln zu Beschlussfähigkeiten und Mehrheiten in der Eigentümer*innenversammlung grundsätzlich erleichtert. Dennoch bleibt man vorerst offenbar gut beraten, auch bei fraglos sinnvollen, lohnenden energetischen Maßnahmen die doppeltqualifizierte Mehrheit anzustreben und möglichst alle Miteigentümer*innen ins Boot zu holen. In diesem Sinne erscheint es mir auch wichtig, dass immer mehr Immobilienverwalter*innen die entsprechende Expertise erwerben, energetische Sanierungsprozesse zu managen. Zufälligerweise gibt es in LU-Süd eine Institution, die dabei eine Rolle spielen könnte: Die BBS Wirtschaft 1, an der die Immobilienkaufleute der Metropolregion ausgebildet werden.

Zurück zu den politischen Aussichten: Es bleibt abzuwarten, was für die Wohnungseigentumsgemeinschaften konkret aus der Aussage im Ampel-Koalitionsvertrag folgt, „das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm“ gestalten zu wollen.

Die Regierung möchte das Steuer-, Abgaben- und Umlagesystem im Bereich der erneuerbaren Energien novellieren und dabei die Förderung von Mieter*innenstromkonzepten vereinfachen und stärken. Die in Aussicht gestellte Novelle führt hoffentlich zu einer Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes und zu einer Gleichbehandlung von Mieter*innenstrom und Eigenstrom. Letzterer ist von der EEG-Umlage teilweise oder ganz befreit, der Mieter*innenstrom jedoch nicht. Da der Eigenverbrauch heute das A und O für die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik-Anlagen auf unseren Dächern ist, sind Mehrfamilienhäuser hier benachteiligt.

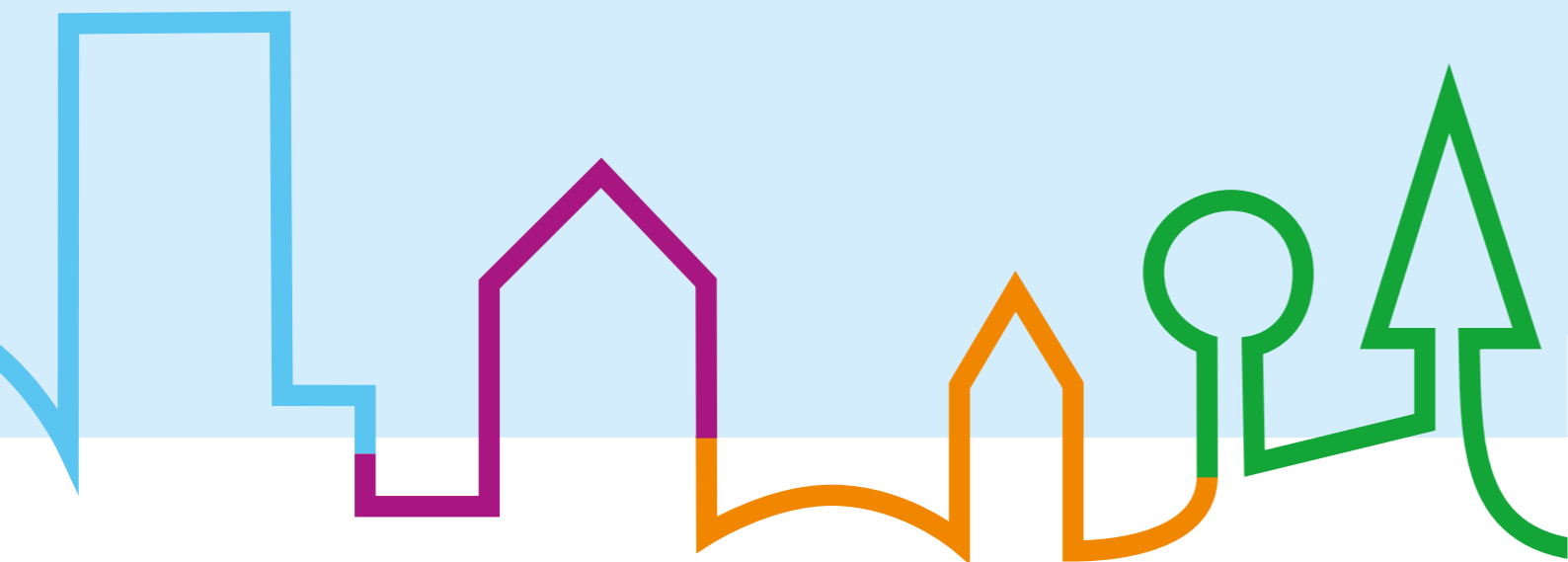


Die energetische Gebäudemodernisierung ist eines der prägendsten politischen Ziele im Städtebau. Welche Entwicklung würden Sie sich in diesem Zusammenhang in Zukunft wünschen, auch im Hinblick auf die Aktivierung der Eigentümer*innen?

Der Gebäudebestand, der 2050 klimaneutral sein soll, ist heute schon überwiegend gebaut. Dennoch liegt der Fokus der öffentlichen Debatte nach meinem Empfinden noch auf dem Neubau. Dazu nur so viel: Alles, was heute dazukommt, müsste eigentlich schon klimaneutral errichtet werden.

Ich wünsche mir also zunächst einmal, dass der Blick auf den Gebäudebestand ausgerichtet wird. Horst Seehofer hat als zuständiger Bundesbauminister 2020 bei der Einführung der neuen Struktur der Städtebauförderung gesagt: „Städtebauförderung ohne Klimaschutz wird es künftig nicht mehr geben“. Damit meinte er die auf den Gebäudebestand bezogene Förderkulisse von Bund, Ländern und Kommunen. Der Kurs ist also gesetzt, aber segelt die Flotte schon in dieselbe Richtung? Meiner persönlichen Meinung nach braucht es mehr Ansätze in der Umsetzung wie in Ludwigshafen-Süd, in denen städtebauliche Gesamtmaßnahmen auch tatsächlich mit Klimaschutz und Klimafolgenanpassung zusammen gedacht und bearbeitet werden. Das ist nicht selbstverständlich, denn die „Städtebauer*innen“ und die „Klimaschützer*innen“ bewegen sich noch oft in unterschiedlichen fachlichen Welten. Ich bin selber Stadt- und Regionalplaner und kenne Kolleg*innen, für die energetische Gebäudesanierung noch immer gleichbedeutend ist mit langsam vergrünenden Styropor-Fassaden, und das hat so gar nichts mit Baukultur zu tun. Ich wünsche mir, dass sich die Erkenntnis auf breiter Front durchsetzt – in Abwandlung von Horst Seehofer – dass es Stadterneuerung ohne Klimaschutz und Klimafolgenanpassung nicht mehr geben kann. Dafür gibt es viele Lösungswege, die man immer wieder mit den Bewohner*innen und den Eigentümer*innen finden muss – individuell und/oder im Quartier. Dazu wiederum benötigt man Ressourcen, fachlich versierte und kommunikative Menschen vor Ort, vielleicht ein längerfristiges, quartiersbezogenes Sanierungsmanagement, länger als es uns die Bundesförderung zurzeit ermöglicht. Denn energetische Modernisierungsprozesse benötigen teilweise einen langen Atem – siehe Wohnungseigentümer*innengemeinschaften.

Gleichzeitig muss klar werden, wohin die Reise geht: Das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudebestand 2050 braucht noch einen „Ausbaupfad“ mit Zwischenzielen, Meilensteinen, Leitplanken, damit auch ein konkreter Handlungsdruck für die Eigentümer*innen entsteht, sollte das Preissignal selbst nicht ausreichen.



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

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

Telefon: 0621 504-2983
Fax: 0621 504-3795
E-Mail: stadterneuerung@ludwigshafen.de

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

