

Sanierung West

- *Energiesparend*
- *Familienfreundlich*
- *Sozial*





STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN



Impressum:

Informationen zum Sanierungsgebiet West
Ausgabe 2; 2008

April 2008

Herausgeberin: Stadtverwaltung Ludwigshafen,
Rathausplatz 20,
67059 Ludwigshafen am Rhein

Redaktion v.i.S.d.P.: Ursula Trost
Bereich Baukoordinierung und Stadterneuerung

Fotos: Bereich Baukoordinierung und Stadterneuerung

Graphik: Harald Kasperek
Christian Wilhelmi
Bereich Öffentlichkeitsarbeit

Die Informationen zum Sanierungsgebiet West werden kostenlos
verteilt an alle Hauseigentümer des Sanierungsgebietes.

Auflage: 500

Druck: PrintArt GmbH



Liebe Eigentümerinnen, liebe Eigentümer,

unsere Wohnung und unser Wohnumfeld sind unsere Zukunft. Dieses Motto hat sich unsere Stadterneuerung West zu Eigen gemacht. Daher wollen wir Ihnen in dieser Sanierungsbroschüre aufzeigen, wie es unter Federführung unseres Baudezernates bisher gelungen ist, viele private modernisierungswillige Investoren zu beraten und zu motivieren, nachhaltig in ihre Gebäude zu investieren. Diese Hauseigentümer wollen wir Ihnen hier vorstellen.

Über die bisherigen Ziele der Hausmodernisierung hinaus ist es heute eine zentrale Herausforderung bei der Gebäudesanierung, auch die Energiebilanz zu verbessern. Bei der Bestandsaufnahme der Gebäude im Sanierungsgebiet ergibt sich meistens, dass eine Dämmung von Dach, Fassaden und Kellerdecke der Gebäude erforderlich ist und oft auch energiesparende Heizsysteme eingebaut werden sollten. Auch die Solarenergienutzung kann in vielen Fällen eine sinnvolle Ergänzung sein. Zudem muss die Hausmodernisierung stadtgestalterischen Ansprüchen und mitunter auch den Anforderungen der Denkmalpflege genügen.

Infolge dessen stellen sich jedem modernisierungswilligen Hauseigentümer die Fragen, welche Maßnahmen die wichtigsten sind, welche Materialien am besten verwendet werden und welche Fördermöglichkeiten es gibt.

Diese Möglichkeit, öffentliche Fördermittel zu vergeben, erleichtert die komplexe Überzeugungsarbeit der Stadterneuerung sehr. Die Sanierung West wird aus dem im Sozialdezernat angesiedelten Programm "Soziale Stadt" gefördert. An dieser Stelle möchte ich auch der für die Vergabe der Fördermittel verantwortlichen Außenstelle der ADD in Neustadt ganz herzlich Dank sagen.

Trotz dieser öffentlichen Fördermittel wären die zahlreichen gelungenen Modernisierungsprojekte aber nicht möglich gewesen ohne Sie, liebe Eigentümerinnen und Eigentümer. Denn dank Ihrer privaten Investitionsbereitschaft befindet sich der Stadtteil West auf dem besten Weg, wieder das Ansehen als gute Wohngegend zu erlangen, das er früher schon einmal innehatte.

Bis dahin dürfen wir neben der privaten Hausmodernisierung noch weitere Ziele der Sanierung West nicht aus den Augen verlieren: So beabsichtigen wir, das Wohnumfeld zu verbessern, indem neue Plätze gestaltet, Straßen begrünt und neue Freiflächen für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Die Kinder in West sollen unbeschwert großwerden können. Ergänzend wollen wir im Rahmen der bereits erwähnten Gebäudesanierung den Anteil an privaten Freiflächen erhöhen, in dem Balkone oder Wintergärten an Gebäude angebaut werden. Auch sollen private Freiflächen entsiegelt werden.

Mein Eindruck ist: Die Sanierung in West ist auf einem guten, erfolgreichen und zielführenden Weg, weil jeder seinen Beitrag leistet. Dies gilt für die Stadt und andere öffentliche Stellen einerseits und für die privaten Eigentümer andererseits. Diesen Weg wollen wir gemeinsam weitergehen. Dabei wünsche ich uns allen viel Erfolg.

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin



**Liebe Eigentümerinnen,
liebe Eigentümer,**

neun Jahre ist es nun her, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet West begonnen wurde. Zwei Jahre später im April 2001 hat der Stadtrat die heutige Sanierungssatzung beschlossen. Seit dieser Zeit ist viel passiert. Viele Gebäude mit insgesamt über 150 Wohnungen wurden modernisiert. Zudem wurden Grundstücke erworben und nicht mehr benötigte Rückgebäude und Hofversiegelungen entfernt.

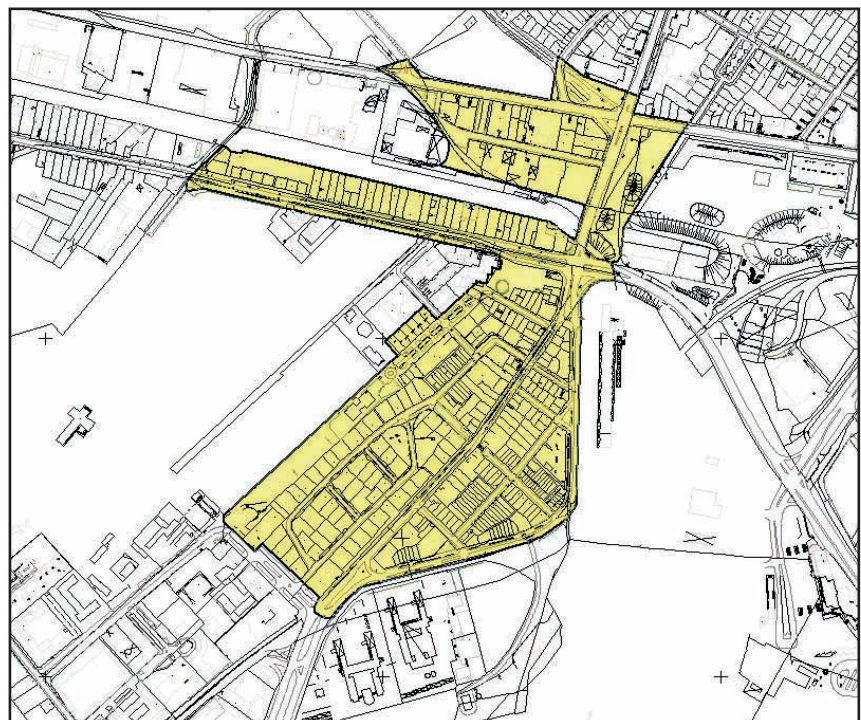
Unsere wichtigste Aufgabe besteht momentan darin, den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet West zu aktualisieren. Begonnen haben wir im Jahr 2007 mit den beiden Teilbereichen „Frankenthaler Straße“ und „Gewerbegebiet Lagerplatzweg“. Im Jahr 2008 ist vorgesehen, den Rahmenplan für den verbleibenden Bereich des Sanierungsgebietes West in Form von Blockkonzepten fortzuschreiben. Wie Sie sich ein solches Blockkonzept vorstellen können und was zu erwarten ist, dazu haben wir Patrick Humpert vom beauftragten Ingenieurbüro Humpert & Kösel-Humpert aus Karlsruhe in dieser Broschüre interviewt. Auch betroffene Anwohner und Eigentümer aus den beiden derzeit bearbeiteten Teilbereichen haben uns ihre aktuellen Probleme und daraus resultierenden Erwartungen erzählt. Aufgabe von Patrick Humpert ist es, mit den vielen Parteien wie Eigentümern, Bewohnern, Bauträgern und Bewilligungsstellen des Landes und nicht zuletzt den sachbefassten Bereichen der Stadt gemeinsame Ziele zu finden, die dann im Rahmenplan festgeschrieben werden.

Die Informationen über die Möglichkeiten der Förderung und der steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet haben wir ab Seite 37 in dieser Ausgabe erneut aufgenommen. Denn um in den Genuss sowohl der direkten Förderung als auch der indirekten Förderung über die steuerliche Abschreibung zu kommen, ist es Voraussetzung, dass Sie zuvor einen Modernisierungsvertrag mit der Stadterneuerung abschließen.

Ein besonderes Anliegen ist es uns, Ihnen hier auch die neuesten Modernisierungsprojekte und Ordnungsmaßnahmen vorzustellen. Wir haben dazu wieder die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zu Wort kommen lassen. Ihnen und allen Bürgerinnen und Bürgern, die am Zustandekommen dieser Broschüre mitgewirkt haben, möchte ich an dieser Stelle danken. Die Nachfrage nach Modernisierungsberatung und auch nach Fördermitteln ist im Jahr 2007 überaus stark angestiegen.

Bei der Lektüre dieser Broschüre, die Sie nicht nur informieren, sondern Ihnen auch kreative Anregungen geben soll, wünsche ich viel Vergnügen.

Ernst Merkel
Beigeordneter für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL



Sanierungsgebiet West



**Liebe Eigentümerinnen,
liebe Eigentümer,**

gerade in meiner Eigenschaft als Sozialdezernent der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist es mir sehr bewusst, wie wichtig eine angenehme Wohnumgebung für das soziale Miteinander von Menschen ist. Die Stadt Ludwigshafen hat dabei in den letzten Jahren einige Anstrengungen unternommen, das Wohnumfeld wie auch die soziale Situation in West zu verbessern. So startete im Jahr 1997 das "Programm West".

Seit 2001 wird dieses durch das Programm "Soziale Stadt" weitergeführt. Einen wichtigen Baustein dieses Programms bildet das Quartiersmanagement, angesiedelt im Bürgertreff West, das durch die Initiierung und Durchführung von sozialen Projekten in Kooperation mit Vereinen, Institutionen und Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern von West, angetreten ist, das Quartier für Sie wieder attraktiv und lebenswert zu machen.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Programms "Soziale Stadt" ist es auch, durch bauliche Veränderungen die Lebensbedingungen innerhalb des von diesem Programm geförderten Quartiers zu verbessern. Somit stimmen "Soziale Stadt" und "Sanierung" in dem Ziel überein, eine städtebauliche Verbesserung herbeizuführen. Insbesondere für den Stadtteil West bildet daher das Programm "Soziale Stadt" den Rahmen, der durch die in dieser Broschüre eindrucksvoll dokumentierte Arbeit der Sanierungsbehörde sinnvoll ergänzt wird.

Wie beim Lesen der Berichte und Interviews zu sehen ist, konnten über das Programm "Soziale Stadt" inzwischen zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen finanziert und gefördert werden.

Diese Liste lässt sich durch weitere Baumaßnahmen im öffentlichen Raum - wie zum Beispiel die Herstellung von Spielanlagen für Kinder und Jugendliche - noch vervollständigen. Im Dezember 2007 beschloss nun der Stadtrat, dass das Programm "Soziale Stadt" zunächst bis zum Jahr 2010 weiter geführt wird. Die Stadt wird demnach auch weiterhin in ihren Bemühungen nicht nachlassen, die bereits sichtbaren positiven Entwicklungen in West in baulicher aber auch in sozialer Hinsicht zu optimieren.

Wolfgang van Vliet
Sozial- und Sportdezernent

Die Blockkonzepte „Frankenthaler Straße“ und „Gewerbegebiet Lagerplatzweg“



Patrick Humpert

Interview mit Patrick Humpert, dem Inhaber des beauftragten Planungsbüros Humpert & Kösel-Humpert aus Karlsruhe

Wie von Herrn Merkel im Vorwort bereits angesprochen, müssen wir die in die Jahre gekommene Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet West Stück für Stück aktualisieren und konkretisieren. Wir beginnen mit den Bereichen „Frankenthaler Straße“* und „Gewerbegebiet Lagerplatzweg“*



*hier orange umrandet

Damit Sie den beauftragten Gutachter etwas kennenlernen und sich auch eine Vorstellung davon machen können, was da passieren soll, hat die Stadterneuerung Herrn Humpert interviewt.

Stadterneuerung:

Herr Humpert, wo liegen die Schwerpunkte Ihres Planungsbüros und wieso sind gerade Sie für die Blockkonzepte in diesen beiden problematischen

Bereichen des Sanierungsgebietes prädestiniert?

Patrick Humpert:

Wir decken mit unserer Arbeit ein großes Spektrum vom städtebaulichen Rahmenplan über die Planung von Plätzen, Stadtparks, Sanierungen, Neubauten bis hin zum Innenausbau ab. Wir sehen die Dinge aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Im Vordergrund jedes Planungsprozesses steht für uns der Mensch als zukünftiger aktiver und passiver Nutzer. Dies gilt sowohl für einzelne Baumaßnahmen als auch für komplexe städtebauliche Zusammenhänge. Besondere Bedeutung hat dabei der öffentliche Raum: Fast jeder Neubau, Umbau oder Anbau, greift in diesen ein, verändert die Umgebung und gibt ihr möglicherweise sogar eine neue Bestimmung. Bauen tangiert die Öffentlichkeit und diese verdient Respekt.

Die Planung und Realisierung unserer Projekte beginnen wir mit einer umfangreichen Analyse, die Wünsche, vielleicht auch Träume der Menschen und die Gegebenheiten des Ortes berücksichtigt. Auf dieser Grundlage werden von uns alternative Lösungsvorschläge entwickelt. Nur im Dialog mit allen Planungsbeteiligten können stimmige Konzepte und gute Ergebnisse erzielt werden. Auch bei sich wiederholenden Bauaufgaben müssen gewohnte Sichtweisen überprüft werden und die Besonderheiten jeder Einzelsituation bedacht werden. Jede bauliche Maßnahme soll zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führen.

Stadterneuerung:

Wie ist Ihr bisheriger Eindruck von den beiden Gebieten „Frankenthaler Straße“ und „Lagerplatzweg mit Bürgermeister-Grünzweig-Straße“?

Patrick Humpert:

Bei den Bereichen kann man neben vielen Gemeinsamkeiten auch ganz unterschiedliche Situationen erkennen. Gemeinsam ist die Insellage. Die Gebiete sind mehrseitig von Verkehr umfahren durch Bahn und Straßenverkehr. Es gibt kein Hinterland. Sie werden durch die Präsenz der Müllverbrennungsanlage dominiert.

Die Frankenthaler Straße hat den Basarcharakter einer typischen Einfallsstraße „die Wegelagerer“. Brachflächen wurden zu Ausstellungsflächen, die eher eine temporäre Nutzung vermuten lassen. Es fehlen ordnende Elemente, welche die Aufenthaltsqualität eindeutig verbessern könnten.

Der Lagerplatzweg ist ein typisches Gewerbegebiet durchwachsen mit Nutzungen von Tankstelle bis Diskothek. Das Gelände bricht gerade an der

städtebaulich wichtigsten Stelle zur Rohrlachstraße ab und endet in einer grünen Brache. Die Westseite der Bürgermeister-Grünzweig-Straße ist durch große Bauten unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichen Zustands geprägt. Eingeschlagene Schneisen geben Durchblicke zum Lagerplatzweg frei.

Alle Bereiche geben in ihrem derzeitigen Zustand kein positives Stadtbild ab, was besonders an der Schnittstelle Bürgermeister-Grünzweig-Straße, Rohrlachstraße mit dem Grünzug angemessen wäre.

Stadterneuerung:

Herr Humpert, welche Potenziale sehen Sie dennoch?

Patrick Humpert:

Die Lage am Stadtzentrum verbunden über grüne Wege, die Lage an den Grünbereichen, die Größe der Restflächen.

Stadterneuerung:

Welche konkreten gestalterischen Ideen haben Sie bisher?

Patrick Humpert:

Ganz konkrete Ideen haben wir noch nicht. Es gibt aber schon einige Ansätze. Davon könnten einige auf dem Gebiet realisiert werden, andere sollten aber auch von den gegenüberliegenden Rändern her geschehen.

Für den südlichen Bereich der Frankenthaler Straße stellen wir uns ein durchgängiges ordnendes Element oder Elemente vor, die eine Lösung für die gemeinsamen Anliegen der Anlieger auf Präsentation und Werbung aufnimmt.

Stadterneuerung:

Was muss beachtet werden, wo muss man sensibel sein, was darf nicht passieren im Bereich Rohrlach-/Bürgermeister-Grünzweig-Straße?

Patrick Humpert:

Sicherlich ist der Abschnitt entlang der Rohrlachstraße aus städtebaulicher Sicht der bedeutendste. Hier könnte der Block wieder geschlossen werden. Eine kräftige Bebauung wäre dazu hilfreich. Das heißt, sie sollte möglichst geschlossen und in der Geschossigkeit der Bebauung Bürgermeister-Grünzweig-Straße entsprechen. Das bis vor kurzem an dieser Stelle stehende Tankstellengebäude mit dem „Pilz-Dach“ war ein sehr interessantes Gebäude, das bedingt durch seine niedrige Bebauung eine Stärkung der Ecke nicht zu leisten vermochte.

Durch diesen Umstand rückt das Haus Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 in den Vordergrund. Das sollte berücksichtigt werden.

Stadterneuerung:

Wie möchten Sie die Eigentümer und Nutzer motivieren, einbinden? Bürgerveranstaltungen sollen nicht nur „Unterhaltungsprogramm“ sein, sondern baulich etwas bewirken, denn nur was baulich manifestiert ist, hat Bestand.

Patrick Humpert:

Ohne die Mitwirkung der Eigentümer und Nutzer wird sich nichts verändern. In der ersten Bürgerveranstaltung werden wir die Gesamt- und auch die Einzelsituationen noch einmal genau aufzeigen. Meist ist es so, dass jeder nur seine eigene Situation kennt und auch durchsetzen möchte. Hier geht es um einen Verbund. Wir möchten von den Betroffenen ihre Sicht und ihre Ziele erfahren, um so die funktionellen Zusammenhänge zu erfassen.

Stadterneuerung:

Wie viele Veranstaltungen mit Betroffenen planen Sie?

Patrick Humpert:

Die Zahl der Veranstaltungen machen wir von der Resonanz abhängig. Wir werden aber unabhängig davon separate Gespräche mit einzelnen Beteiligten oder Kleingruppen, Arbeitskreise durchführen. Alle Probleme der Frankenthaler Straße und des Lagerplatzwegs müssen nicht in derselben Veranstaltung besprochen werden. Wir dürfen die Zeit der Betroffenen nicht überbeanspruchen. Wir werden uns flexibel der Situation anpassen müssen. Es kann auch durch Verkäufe zu einer Situation kommen wo man schnell handeln muss und gegebenenfalls zuvor gesetzte Parameter neu einstellen.

Stadterneuerung:

Wie kann man Ihrer Erfahrung nach erreichen, dass nicht nur eine Planung für die Schublade produziert wird?

Patrick Humpert:

Zum Gelingen einer solchen Sache und einer nachhaltigen Wirkung und Fortdauer, ist Voraussetzung, dass alle Belange betrachtet werden. Das heißt sowohl die gestalterische wie auch die wirtschaftliche Machbarkeit und natürlich die Funktionalität.

Stadterneuerung:

Wie ist Ihre Erfahrung bei derartigen Projekten in anderen Gemeinden. Welche Voraussetzungen waren es, die dort zum Erfolg führten?

Patrick Humpert:

Grundsätzlich werden solche Prozesse von den Betroffenen anfänglich immer mit Skepsis und oft auch Ablehnung betrachtet. Die Maßnahmen bedeuten eine Veränderung, und ein sich Einlassen auf neue bisher unbekannte Sichtweisen und Wege. Erfolg ist nur möglich bei einem offenen Dialog, der sowohl die Belange der Anwohner wie auch die der Stadt offen erörtert und darauf eingeht.

Ganz entscheidend ist auch, dass die erste Maßnahme überzeugend wird. Das schafft Vertrauen.

Stadterneuerung:

Wie gehen Sie mit folgender Problematik um: Einerseits ist der Gemeinde daran gelegen, Arbeitsplätze zu sichern. Kurzfristig ist dies sicherlich möglich, indem beispielsweise Vorflächen an Autohändler vermietet werden. Hierbei wird jedoch die Lebens- und Wohnqualität außer Acht gelassen.

Patrick Humpert:

Es muss Planungssicherheit geschaffen werden. Das heißt, wenn „ich“ hier investiere muss ich verlässlich wissen, was ich langfristig zu erwarten habe. Daher muss für die Gebiete ein übergeordneter Charakter gefunden und definiert werden, der bestimmt, wer sich hier mit welcher Nutzung ansiedeln kann. Dann geht es um ein längerfristiges „wie findet der Umbau statt“. Für diese Gebiete wissen wir noch nicht, wo es lang geht. Wir gehen da ganz offen in die Bürgerdiskussion und die Einzelgespräche.

Stadterneuerung:

Wie gehen Sie mit der Unzufriedenheit vieler Bewohner und Geschäftsinhaber um, die der Auffassung sind, dass bisher alles schlimmer statt besser geworden ist?

Patrick Humpert:

Ob alles schlimmer geworden ist können wir noch nicht beurteilen. Vielleicht ist ja auch durch bisherige Maßnahmen alles nicht „noch schlimmer“ geworden. Das Problem ist sicher, dass es sich hier um eine grundsätzliche schleichende Umwandlung sowohl von der Nutzung wie auch im Bezug auf die Bevölkerungsmischung handelt mit allen ihren Einschnitten und Brüchen. Jetzt soll dieser Trend gesteuert und gegebenenfalls gebremst werden. Operation bei voller Fahrt! Wir müssen die Menschen anhören und echte tragbare Lösungen erarbeiten. Man darf aber auch nicht zuviel versprechen. Die Rahmenbedingungen Verkehr, Lärm, Geruch usw. sind Fakten und entsprechend zu berücksichtigen und zu akzeptieren. Was den Bahnlärm anbelangt, so besteht aktuell ja die Hoffnung, das dieses Problem bald gemildert wird.

Und jetzt sagen die Betroffenen ihre Meinung!

Im Vorfeld der Untersuchung von Patrick Humpert hat die Stadterneuerung auch mit einigen betroffenen Eigentümern und Mietern gesprochen, die entweder im Untersuchungsgebiet wohnen oder auch als Vermieter oder Investor dort aktiv sind. Es war interessant, deren teils recht unterschiedliche Meinungen zu erfahren und die Betroffenen gleichzeitig zur Teilnahme zu motivieren, sofern dies überhaupt noch erforderlich war. Denn allen liegt, wie im Folgenden zu erfahren ist, neben dem eigenen Grundstück doch sehr daran, dass zum Wohl des ganzen Gebietes etwas verbessert wird:

Frische Brötchen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle Ecke Bürgermeister-Grünzweig-/Rohrlachstraße



Peter Görtz

Interview mit Peter Görtz, dem Geschäftsführer der gleichnamigen Bäckerei über sein Neubauvorhaben

Peter Görtz möchte Anfang 2008 mit dem Bau seiner neuen Filiale auf dem Grundstück Bürgermeister-Grünzweigstraße 59 beginnen. Ganz wichtig war es der Stadtplanung und Stadterneuerung, dass das Grundstück an einen Bauherrn verkauft wird, der mit seinem Neubau nicht nur eine sinnvolle Nutzung bringt, sondern auch Wert auf die Stadtgestalt an diesem wichtigen Kreuzungsbe-

reich legt. Diesen Wunsch erfüllt Peter Görtz, indem er ein zweigeschossiges Gebäude mit Bäckerei, Café und Gastronomie dort entstehen lässt.



Ehemalige Tankstelle

Stadterneuerung:

Herr Görtz, bevor wir zu Ihrem geplanten Neubauvorhaben kommen, welche Firma betreiben Sie eigentlich, und seit wann gibt es diese in Ludwigshafen?

Peter Görtz:

Die Bäckerei Görtz GmbH hat ihren Sitz in Neuhofen. Gegründet wurde die Bäckerei Görtz 1963 in Ludwigshafen-Oppau von meinen Eltern. Inzwischen gibt es in der Region 56 Verkaufsstellen mit 496 Mitarbeitern. Zusammen mit meinem Bruder Frank bin ich derzeit dabei, bei den neuen Filialen über den Betrieb der klassischen Bäckerei hinaus auch einen Café- und Gastronomiebereich mitzuplanen. Das heißt, entsprechend dem sich wandelnden Bedarf unserer Kunden bieten wir zusätzlich mittags eine warme Mahlzeit an. Das Konzept nennt sich „Brotzeit“ und hat sich bereits bei unserer Filiale in Speyer und der „World Lounge“ auf dem Werksgelände der BASF bewährt. Der Standort Bürgermeister-Grünzweig-Straße soll ein guter Treffpunkt für tagsüber werden, was auch funk-



Alles geht zu Bruch

nieren müsste, denn in der Nähe befinden sich weder im Hemshof noch im Stadtteil West adäquate Cafés. Auch samstags und sonntags werden wir bis 17 Uhr öffnen und so den Anwohnern die Möglichkeit bieten, sonntags frische Brötchen zu kaufen oder sich in

unserem Café zu treffen. Wir haben vor, an diesem Standort zunächst einmal acht zusätzliche Mitarbeiter zu beschäftigen. Eventuell wird sich diese Zahl erhöhen im Laufe der Zeit. Man muss abwarten, wie sich die Besucherfrequenz entwickeln wird.

Stadterneuerung:

Was haben Sie jetzt hier für einen Neubau geplant, und wann soll er fertig gestellt werden?

Peter Görtz:

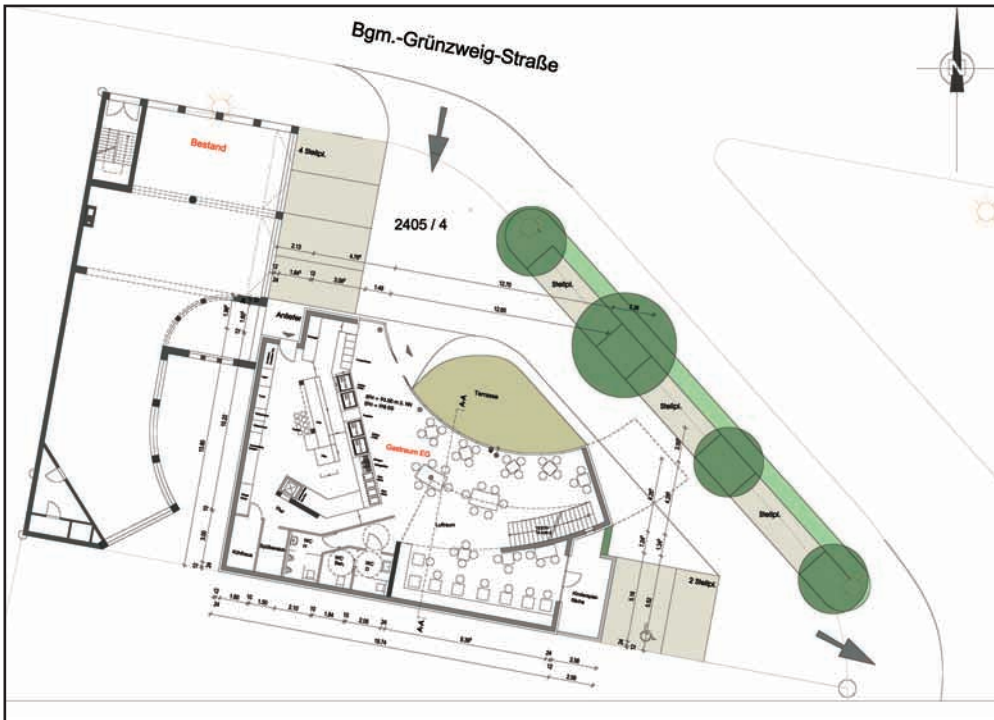
Wir haben besonderen Wert auf eine gute Architektur gelegt und sind mit dem geplanten zweigeschossigen Gebäude dem Wunsch der Stadt nachgekommen, dass aus stadtgestalterischen Gründen an dieser Ecke keinesfalls eine eingeschossige Bebauung entstehen darf. Auf 320 Quadratmetern Fläche soll außer dem Verkaufs- und Lagerraum auch ein Besucherraum mit 120 Sitzplätzen entstehen. Mit dem Architekten Matthias Jahrcke aus Freudenstadt arbeiten wir gerne zusammen, weil er aufgeschlossen ist für ausgefallene Ideen und auch durch eine gute Aufbereitung seiner Präsentationen überzeugt. Mit dem Bau können wir etwa im Januar 2008 beginnen, da das vorhandene Gebäude noch bis einschließlich Dezember vermietet ist. Danach wird das vorhandene Gebäude abgebrochen, das Grundstück saniert und anschließend mit dem Bau begonnen. Unser Ziel ist es, im Mai 2008 zu eröffnen.

Stadterneuerung:

Wir haben gehört, dass Sie die städtische Fläche südlich Ihres Grundstücks für Kundenstellplätze von der Stadt anmieten wollen. Dies ist für uns stadtgestalterisch aber keine Dauerlösung. Was stellen Sie sich langfristig dort vor?

Peter Görtz:

Wir werden die Fläche anmieten auf Basis eines Mietvertrages, der alle 6 Monate gekündigt werden kann. Das heißt, wenn sich ein Investor findet, der diese Fläche bebauen möchte, werden wir auf das Parken an dieser Stelle verzichten und den Raum auf unserem Grundstück mit den dortigen Stellplätzen nutzen. Bis dahin werden wir den geplanten Parkplatz attraktiv herrichten und diesen nachts mit einer Schranke versehen. Langfristig liegt mir natürlich ebenso wie der Stadt daran, dass sich auf dem Nachbargrundstück ein attraktiver Betrieb ansiedelt, was auch Synergieeffekte für uns mit sich bringt. Die hohe Frequenz an dieser Straßenecke ist für alle Investoren von Vorteil. Einer – in dem Falle wir – muss anfangen, und mit Glück kommen weitere gute Betriebe hinzu.



Erdgeschossplan Neubau Görtz

Stadterneuerung:

Das benachbarte städtische Haus Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 wird durch Ihren geplanten Neubau eingeschränkt: Der derzeitige Eingangsbereich der Ladenfläche im Erdgeschoss wird nicht mehr zugänglich sein, wenn dort Ihrerseits Stellplätze vorgesehen sind. Das heißt, wenn künftig ein Laden oder Dienstleistungsbetrieb die Erdgeschossräume nutzt, kann er diesen nur noch über die Bürgermeister-Grünzweig-Straße erreichen. Weiterer Nachteil ist, dass die Anlieferung Ihrer Bäckerei unmittelbar neben dem Haus 61 erfolgt, in dem sich schließlich ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen befinden.

Peter Görtz:

Meiner Meinung nach wird das Haus Bürgermeister-Grünzweig-Straße 61 durch die Nachbarschaft zu unserer Filiale nicht ab- sondern aufgewertet. Jedenfalls ist die Situation doch besser als momentan. Die Anlieferung wird auch nicht geräuschintensiver sein als die des momentanen dort untergebrachten Getränkhandels. Zudem werden wir ja auch die Freifläche attraktiv gestalten.

Stadterneuerung:

Warum haben Sie sich gerade für diesen Standort entschieden?

Peter Görtz:

Der Standort Bürgermeister-Grünzweig-Straße hat meines Erachtens Zukunft. Denn es ist eine interessante Ecke mit schöner alter Bausubstanz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Hemshof mit seinem Bevölkerungsmix ist der Lebensmittelpunkt der Stadt Ludwigshafen und auch wichtigstes Ausgeziel. Außerdem entwickelt sich die Industriestraße zu einer Dienstleistungsstraße, die zunehmend Frequenz bekommt durch Leute, die dort einkaufen gehen. Auch für die zahlreichen Mitarbeiter des nahegelegenen Klinikums ist unser Standort nicht uninteressant.

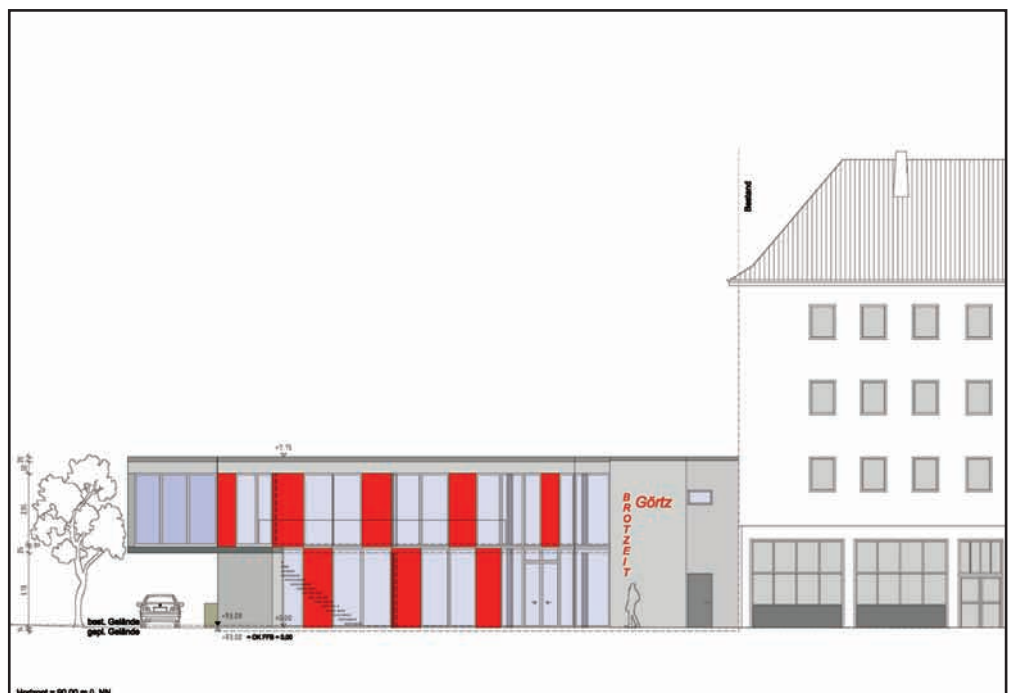
Was sind Ihre Wünsche an die Stadterneuerung, die ja derzeit den Rahmenplan aktualisiert für den Bereich Bürgermeister-Grünzweig-Straße/Lagerplatzweg?

Stadterneuerung:

Wichtig wäre, dass das Gebiet Lagerplatzweg keine Monostruktur im Sinne eines reinen Wohn- oder Gewerbegebiets werden darf, sondern als Mischgebiet weiterentwickelt werden sollte.

Peter Görtz:

Wichtig wäre, dass das Gebiet Lagerplatzweg keine Monostruktur im Sinne eines reinen Wohn- oder Gewerbegebiets werden darf, sondern als Mischgebiet weiterentwickelt werden sollte.



Ansicht Nord Plan Neubau Görtz

Warum wurde denn dort der Bahndamm abgetragen?



Bahndamm

Hier informieren wir Sie über das geplante Bauvorhaben in der Rohrlachstraße 100, das TML der Firma Arthur Hauck KG

Interview mit Andreas Hauck, dem Enkel des Namensgebers Arthur Hauck und seinem Architekten Wolf Gubener



Andreas Hauck und Wolf Gubener

Stadterneuerung:

Herr Hauck, bevor wir zu Ihrem geplanten Bauvorhaben kommen, welche Firma betreiben Sie eigentlich und seit wann gibt es diese in Ludwigshafen West?

Andreas Hauck:

Bereits 1918 wurde das Geschäft von Jakob Hauck im Hemshof als Kohlenhandel gegründet. 1953 wurde der Kohlenhandel dann von meinem Großvater Arthur Hauck zu einem Brennstoffhandel (Heizöl) und Transportgeschäft ausgebaut. Die Firma wird heute von meinem Vater Dieter Hauck und meinem Bruder Holger und mir geleitet.

Neben unserem Handel mit Heizöl, Kraft- und Schmierstoffen, leiten wir hier auch ein Taxi- und Mietwagenunternehmen. Das heißt, wir erledigen beispielsweise Krankenhausfahrten für alle Kassen und machen Transfers zu Bus und Flughafen. Wir haben unseren eigenen Fuhrpark mit Fahrzeugen aller Art. Unsere Tankstelle hier am Lagerplatzweg wurde 1996 fertig gestellt. Wir beschäftigen heute insgesamt 83 Mitarbeiter, davon etwa zwei Drittel im Bereich Personenbeförderung, ein Drittel im Bereich Mineralölhandel. Im Zusammenhang mit unserem geplanten Neubau werden weitere acht Arbeitsplätze entstehen.

Stadterneuerung:

Wie sieht der Neubau aus, für den sogar der Bahndamm abgetragen wurde?

Andreas Hauck:

Wir wollen dort ein Bürogebäude errichten, das TML. Diese Abkürzung steht für Taxi-, Mietwagen- und Limousinenservice. Derzeit sind nämlich die Büros unserer Mitarbeiter in verschiedenen Gebäuden hier im Stadtteil West oder im Hemshof untergebracht, was zu umständlich und auch allmählich zu eng geworden ist.

Künftig werden wir im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des geplanten Neubaus den TML-Service mit Schulungsraum und Taxifunk unterbringen. Wie die beiden obersten Geschosse genutzt werden, ist noch offen. Denn wie Sie wissen, wollten wir ja erst nur zweigeschossig bauen. Dann kam seitens der Stadt Ludwigshafen der Wunsch, höher zu bauen aus stadtgestalterischen Gründen, damit ein Blockrand entsteht. Wir haben unsere Planung dem Wunsch angepasst und hatten sogar schon einen Mieter für die Flächen, der inzwischen allerdings abgesprungen ist, weil die Bahn AG so lange für Ihre Genehmigung benötigt. Seit zwei Jahren findet eine so genannte „Entbehrllichkeitsprüfung“ seitens der Bahn AG statt. Das heißt, es wird geprüft, ob die Bahn auf die Fläche, die wir bereits bezahlt und auf unsere Kosten abgetragen haben, auch wirklich entbehrt werden kann seitens der Bahn. Dank dieser Prüfung haben wir inzwischen die Bekanntschaft von zehn verschiedenen Sachbearbeitern der Bahn AG machen dürfen. Leider bisher ohne Ergebnis.

Durch die bisher 20-monatige Bauverzögerung hatte ich einen finanziellen Mehraufwand von 30.000 Euro nicht nur durch die gestiegenen Baukosten, sondern auch durch die Zinsbelastung. Normalerweise würde das Haus schon fast bezugsfertig sein.

Bis jetzt habe ich insgesamt für Kaufpreis an die Stadt und an die Bahn AG, für Planungskosten und für das Abtragen des Geländes mit Entsorgungskosten 180.000 Euro investiert, noch bevor ich mit meinem Neubau überhaupt anfangen konnte. Die Grundstücksgrenze zwischen unserem Gelände und dem Bahngelände ist der jetzige Böschungsfuß, den bisher abgetragenen Teil des Bahndamms haben wir exakt nach Vorgaben der Bahn AG entfernt.

Einen konkreten neuen Mieter für die oberen Geschosse will ich erst dann suchen, wenn der Neubau auch seitens der Bahn AG genehmigt ist. Das oberste Geschoss wird ein Penthouse mit 150 Quadratmetern Wohnfläche und großer Dachterrasse sein, von der aus man den Blick in den Friedenspark haben wird. Es kann als Wohnraum, Arztpraxis oder Büro genutzt werden. Das 2. Obergeschoss (darunter) wäre als Büro nutzbar.

Stadterneuerung:

Die Planung des Neubaus sieht ja sehr ansprechend aus. Herr Gubener, was können Sie uns zur Architektur des Neubaus erzählen?



Planung TML Ansicht Nord von Wolf Gubener

Architekt Wolf Gubener:

Herr Hauck und ich haben die Planung gemeinsam entwickelt. Die Idee mit dem Rausdrehen des Würfels im 1. und 2. Obergeschoss nach hinten stammt von ihm. Ich habe den Bauhausstil vorge-

schlagen: geometrische Formen, viel Weiß, viel Glas, viel Helligkeit und natürliches Licht in den Büroräumen. Die Fenster sind dreifachverglaste Wärmeschutzglasfenster. Das Haus erreicht Niedrigenergiestandard. Ob wir die Planung im Süden noch durch Abtreppen an das Gefälle des Bahndamms anpassen, hängt von der Bahn AG ab, da sich der überstehende Teil ja über deren Gelände befinden würde. Dadurch würden wir mehr nutzbare Fläche im Gebäude gewinnen. Zur Haustechnik ist zu sagen, dass das Haus eine moderne Ölheizung bekommen wird.

Stadterneuerung:

Und freuen Sie sich, dass jetzt wahrscheinlich die Bahn doch eine Lärmschutzwand errichten will?

Wolf Gubener:

Da wir bei dem Neubau sowieso Lärmschutzfenster eingeplant haben, tangiert uns das eigentlich nicht. Wir hoffen nur, dass durch die Prüfung der Bahn für die Lärmschutzwand der Baubeginn nicht noch weiter verzögert wird. Aber das dürfte nicht der Fall sein, da die Wand ja oben auf dem Damm errichtet wird.

Stadterneuerung:

Wie werden die Freiflächen gestaltet?

Andreas Hauck:

Der Parkplatz wird mit Rasengittersteinen versehen. Die Böschung des Bahndamms wird begrünt. Die Baumreihe im Norden als Begrenzung zu Fa. Europcar bleibt erhalten.

Stadterneuerung:

Welche Wünsche hätten Sie an die Stadterneuerung?

Andreas Hauck:

Mein Wunsch wäre, dass der Stadtteil unternehmerfreundlicher werden sollte. Konkret heißt dies für mich, dass das Parkverbot am Lagerplatzweg aufgehoben werden müsste. In einem Gewerbegebiet ist das normalerweise erlaubt. Derzeit parken unsere Lkw noch auf dem Freigelände, wo unser Neubau entstehen soll.

Stellungnahme des Bereiches Straßenverkehr dazu:

Für den Lagerplatzweg besteht ein eingeschränktes Halteverbot zum Be- und Entladen. Parken in der Straße ist verboten, da die verbleibende Fahrbahnbreite zu gering wäre und dann die Feuerwehr nicht mehr passieren könnte.

Gerda Jähne weiß so einiges über das Gewerbegebiet Lagerplatzweg zu berichten

Gerda Jähne ist im Jahr 1945 als Mieterin in das inzwischen denkmalgeschützte Haus Bürgermeister-Grünzweig-Straße 63/65 eingezogen und wohnt dort noch heute, also seit 63 Jahren. Obwohl ihr das Treppensteigen nicht mehr so leicht fällt wie früher, würde sie nicht ausziehen wollen. Dies ist nachvollziehbar, denn in der Tat ist das Haus sehr gepflegt und die Aussicht aus Ihrer Wohnung phantastisch.



Aussicht von Gerda Jähne



Anwesen Bürgermeister-Grünzweig-Straße 63/65

Aus folgendem Anlass hat sie mit der Stadterneuerung Kontakt aufgenommen:

„Ich habe im Nachhinein in der Zeitung den Bericht über die Auftaktveranstaltung vom 26. September zum „Blockkonzept Gewerbegebiet Lagerplatzweg“ gelesen. Da musste ich doch mal bei der Stadterneuerung nachfragen, weshalb ich als Mieterin, die das Viertel in - und auswendig kennt, da nicht eingeladen wurde.“

Neugierig geworden, hat die Stadterneuerung Frau Jähne daraufhin einen Besuch abgestattet.

Und es hat sich in der Tat gelohnt, denn als langjährige Bewohnerin der Ecke Bürgermeister-Grünzweig-/Rohrlachstraße kennt Frau Jähne die Vor- aber auch Nachteile besser als die meisten Eigentümer, die woanders wohnen:

„Also ich muss sagen, seit den 63 Jahren, die ich hier wohne, ist die Situation kontinuierlich schlechter geworden, denn folgendes ist unter anderem passiert:

- Die Müllverbrennungsanlage am Ende des Lagerplatzwegs wurde errichtet. Da diese auch den Landkreis mitversorgt, komme ich an Samstagen in den Genuss der dort anfahrenen Müllautos, die gewöhnlich viel zu schnell fahren auf der sehr ausgefahrenen und maroden Straßendecke. Mit leeren Wagen und Hängecontainern verursachen sie auf ihrem Rückweg viel Lärm.
- Die Diskothek im Lagerplatzweg verursacht mit ihrer Musikanlage und den starken Bässen ein Dröhnen, das in unserem Haus mit geschlossenen Fenstern zu hören und auch zu spüren (vibrieren) ist.
- Diese Belästigung wurde verstärkt durch den Abbruch des Gebäudes Lagerplatzweg 4.
- Lärm verursachen auch die Taxen, die auf Fahrgäste warten und immer wieder den Motor anlassen und aufrücken bei Abfahrt des Vorgängers.
- Seit ein benachbarter Autohandel in einen Motorradbetrieb mit Reparaturwerkstatt umgewandelt wurde, kommt auch von dort verstärkt Lärm (auch an Samstagen), da die Motoren (meistens im Freien im Hof) überprüft und bis zum Anschlag hochgezogen werden.
- Einzig die Bahn war vorher schon da, und da soll sich ja höchstwahrscheinlich in punkto Lärmschutz bald was tun, ich hoffe es jedenfalls.
- Der Verkehr in Richtung Oggersheim lief früher, also bis etwa vor zwölf Jahren, hauptsächlich durch die Frankenthaler Straße. Inzwischen hat sich die Industriestraße zu einem attraktiven Gewerbebestandort entwickelt, weshalb der Verkehr nun verstärkt durch diese Straße fließt.

Dennoch: Mir ist klar, dass ich hier nicht in einem reinen Wohngebiet lebe, sondern in einem Mischgebiet, wo auch Gewerbe zulässig ist. Trotz der genannten Probleme hänge ich sehr an dieser Wohnung, es ist schön hell und man hat einen prima Weitblick.“

„Gespannt bin ich auch auf die weitere Entwicklung hier im Rahmen des Blockkonzepts: Wie wird die geplante Bäckerei mit Café auf dem ehemaligen Tankstellengelände angenommen werden? Und was wird sich baulich auf dem Grundstück Lagerplatzweg 4 tun?“

Die Stadterneuerung wird die Anregung, auch gezielt Mieter zu den Veranstaltungen einzuladen, aufgreifen.

Welche Erwartungen haben die Bewohner der Frankenthaler Straße an das geplante Blockkonzept?

Karl Ruppel, Eigentümer und Bewohner der Frankenthaler Straße 96, äußert sich zum Thema

Stadterneuerung:

Herr Ruppel, Sie haben sich ja hier eine grüne Oase geschaffen inmitten einer noch etwas verbesserungsbedürftigen Nachbarschaft. Wie lange wohnen Sie schon in der Frankenthaler Straße, und was sind Ihre Wünsche und Hoffnungen bezüglich des seitens der Stadterneuerung geplanten Blockkonzepts?



Karl Ruppel

Karl Ruppel:

„Trotz gewisser Nachteile fühle ich mich in der Tat sehr wohl hier. Ich wohne seit meiner Geburt in diesem Haus. Weil mir die Frankenthaler Straße eigentlich gefällt, habe ich vor einigen Jahren diesen

großen Balkon errichtet und mein Haus begrünt. Alles ist genau so geworden, wie ich es mir vorgestellt habe.“



Frankenthaler Straße 96

Dennoch sehe ich es als Nachteil, dass immer mehr Grundstücke hier in diesem Bereich der Frankenthaler Straße durch Autohändler belegt werden. Vor allem diesen Wechsel aus Wohngrundstücken und Grundstücken, die zum Autohandel oder als Autowerkstatt genutzt werden, finde ich unglücklich. Diese Trucks aus Litauen und sonst woher stehen oft auf der Straße und blockieren einem die eigene Ausfahrt. Auch die Kundschaft der Billigautohändler blockiert die Gehwege und Ausfahrten. Besonders schlimm ist es, wenn die Pkw auf der Straße stehen und die Straßenbahn blockieren. Letztere muss dann läuten, um sich wieder freie Fahrt zu verschaffen.

Meine Hoffnung an die Sanierung ist, dass es nach und nach gelingt, Gewerbebetriebe hier anzusiedeln, die sowohl zum Friedhof als auch zur Wohnnutzung besser passen. Früher waren beispielsweise hier fünf Steinmetzbetriebe und sechs Blumengeschäfte ansässig. Sie konnten aber nicht alle parallel existieren. Heute könnte man sich stattdessen Nutzungen, die keinen Lärm verursachen, hier vorstellen: Arztpraxen, Lager oder Büros.

Auf meinem eigenen Grundstück ist im Bereich der Vorfläche eine Dienstbarkeit für den Nachbarn Frankenthaler Straße 98/100 eingetragen. Wenn es vielleicht irgendwann gelingen könnte, diese zu

kündigen, könnte ich meine Vorfläche zumindest teilweise entsiegeln und begrünen. Voraussetzung dafür wäre, dass die Zufahrt zu der Werkshalle des Nachbarn über dessen eigenes Grundstück erfolgen müsste, wofür dort erst mal eine umfassende Grundstücksneuordnung erfolgen müsste.

Obwohl ich seit meiner Kindheit an den Lärm der Bahn hinter unserem Haus gewöhnt bin, sehe ich es als großen Gewinn, wenn die von der Bahn geplante Lärmschutzwand errichtet wird.

Auch der Verkehrslärm von der Seite der Frankenthaler Straße stört uns nicht, denn seit dem Bau der Hochstraßen ist es abends ab 18 Uhr relativ ruhig geworden.

Dennoch: Ich begrüße die Fortschreibung des Sanierungsrahmenplanes sehr, da der bisherige Rahmenplan wohl offensichtlich nicht ausreicht, um bestimmte Nutzungen wie beispielsweise Billigautohändler und Autoreparaturwerkstätten zu verhindern.“

Philipp Metzner, Eigentümer und Bewohner der Frankenthaler Straße 92 ist derzeit beiderseits seines Grundstücks von Autohändlern geradezu „eingeklemt“.



Frankenthaler Straße 92

Philipp Metzner:

„Ich wohne seit 1952 im Stadtteil West. Seit etwa 15 Jahren haben sich die Zustände hier in der Frankenthaler Straße mehr und mehr verschlechtert. Auf dem Nachbargrundstück war zunächst ein Holzhandel ansässig, danach eine Baufirma mit Lager.

Heute haben Billig-Autohändler die Flächen angemietet. Daher finde ich für die vier Mietwohnungen in meinem Haus nur schlecht Mieter. Denn oft verlieren Mietinteressenten das Interesse, wenn sie die Billigautohändler auf meinen beiden Nach-

bargrundstücken Frankenthaler Straße 94 und 88/90 sehen. Mit den Worten: „Wir wollen doch nicht auf dem Schrottplatz wohnen!“ suchen sie dann das Weite. Da nutzt es auch nichts, dass ich den Garten hinter meinem Grundstück schön angelegt habe. In der Tat, würde ich eine solche Nachbarschaft meinen größten Feinden nicht wünschen. Denn recht häufig kamen in der Vergangenheit Pöbeleien und Unverschämtheiten über den Zaun.

Von der Aktualisierung des Sanierungsrahmenplanes erhoffe ich mir daher, dass künftig solche Nutzungen untersagt werden. Eine mögliche Nutzung könnte durchaus gewerblich sein, aber eben zur Gegend passend: Steinmetz, Gärtner, Büro oder ähnliches. Tagsüber könnte auf den Grundstücken durchaus Betrieb stattfinden, aber nachts müsste Ruhe sein. Damit wäre uns schon viel geholfen. Derzeit finden Reparaturen und Verkaufsgespräche auf meinen Nachbargrundstücken teilweise bis zum späten Abend statt. Ich habe ja für die neuen Ladenöffnungszeiten Verständnis. Bei normalen Geschäften ist ein Betrieb bis 22 Uhr ja auszuhalten, aber doch nicht bei Autohändlern, die ja teilweise auch Reparaturen dort durchführen.

Die geplante Lärmschutzwand der Bahn AG lässt mich hoffen, dass der Schallschutz dann verbessert wird. Man müsste die Bahn aber auch darauf hinweisen, dass hinter vielen Grundstücken so die Nummer 88/90 und auch 98/100 seitens der ehemaligen Mieter oder Noch-Pächter Müll in Form von Autoschrott, Altreifen und auch Autobatterien abgelagert wird. Ich bin derzeit als Anwohner über die Maßen lärmbelastet: So verlaufen die Bahngleise hinter dem Haus, und zudem finden derzeit auch bei der GML (nördlich der Bahngleise) Reparaturarbeiten statt. Deshalb wäre es umso wichtiger, wenn seitens der Stadt dafür gesorgt würde, dass auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken wenigstens einigermaßen Ruhe herrscht.“

Folgende Fotos zeigen, dass die Anwohner Frankenthaler Straße nicht übertrieben haben:

Wie folgende Fotos zeigen, bietet sich dem Betrachter in der Tat ein unerfreuliches Bild in der Frankenthaler Straße:



Eva-Maria Mackemull, Eigentümerin der Gebäude Frankenthaler Straße 112 und 114, äußert sich zum Thema



Eva-Maria Mackemull

Stadterneuerung:

Frau Mackemull, wie Sie wissen, lässt die Stadt derzeit für die Frankenthaler Straße eine Aktualisierung des Sanierungsrahmenplans erarbeiten. Ziel ist es, unter anderem die mit dem Wohnen nahezu unverträgliche Nutzung vieler Vorgartenflächen durch Autohändler zu unterbinden. Das heißt, sowohl hinsichtlich Stadtgestalt als auch als Vorgartennutzung sind diese Autohändler vor allem den dort wohnenden Menschen ein Dorn im Auge. Da Sie die Vorfläche Ihres Grundstücks Nr. 112 an einen ebensolchen vermietet haben, hätten wir zunächst mal folgende Frage an Sie: Können Sie sich vorstellen, auch an jemanden anderen zu vermieten?





Frankenthaler Straße 112

Eva-Maria Mackemull:

Selbstverständlich, es liegt mir sehr daran, dass dieser Stadtteil wieder zu einem gutbürgerlichen Viertel wird, so wie es früher einmal war. Ich bin 1974 nach Ludwigshafen gezogen. Seit etwa Ende der 70er Jahre geht es mit der Frankenthaler Straße bergab: Puffs, Spielhöllen, Piercing-Studios und Kfz-Betriebe haben sich ausgebreitet. Obwohl mich dies stört, habe ich Ihnen ja bereits vor längerer Zeit erklärt, dass ich dennoch auf die Einnahmen aus der Vermietung der Vorfläche angewiesen bin. Wie Sie wissen, bin ich selbst von Beruf Immobilienmanagerin in München. Die Grundstücke Frankenthaler Straße 112/114 habe ich im Jahr 2002 geerbt. Die Objekte sind schon immer in Familienbesitz. Ich möchte sie auf keinen Fall verkaufen, sondern in Ordnung bringen.

Stadterneuerung:

Nun, die Möglichkeit der Modernisierungsförderung kennen Sie ja. Wichtig wäre uns allerdings, dass Sie die Vorfläche attraktiv gestalten. Dies schließt ja eine Vermietung derselben nicht aus.

Eva-Maria Mackemull:

Also ich könnte mir beispielsweise vorstellen, ein eingeschossiges Gebäude auf der Vorfläche meines Grundstücks zu errichten, und dieses an einen richtig guten Gewerbebetrieb, der auch zum Gebiet passt und gut wohnverträglich ist, zu vermieten. Falls der neue Bäcker Görtz an der Ecke Bürgermeister-Grünzweig-/Rohrlachstraße gut funktioniert, vielleicht könnte er dann auf meiner Vorfläche eine Verkaufsstelle eröffnen? In der Frankenthaler Straße ist weit und breit kein Bäcker. Auch Nutzungen wie eine Massagepraxis oder auch ein Bestattungsunternehmen kämen infrage.

Stadterneuerung:

Hierzu wird Sie der von uns beauftragte Gutachter, Patrick Humpert, sicherlich gut beraten können. Wir würden uns jedenfalls, wie viele Mieter und Eigentümer im Gebiet auch, sehr über eine solche

Änderung freuen und Ihnen auch helfend beiseite stehen. Denn wenn Sie als Immobilienfachfrau eine Hoffnung für diesen Bereich sehen, so wird dies sicherlich viele Nachahmer finden, die derzeit noch unsicher sind, ob sie ihre Objekte verkaufen oder am Standort investieren sollen.

Eva-Maria Mackemull:

Also ich sehe große Potenziale im Standort Frankenthaler Straße. Gerade bei meinem Grundstück handelt es sich um ein Areal mit unverbautem Blick zum Friedhof. Außerdem liegt das Gebiet in Fußwege-Entfernung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Das viel kritisierte Müllheizkraftwerk hört und riecht man nicht. Nachts ist es blau angeleuchtet. In Essen muss man für die Besichtigung der farbig angestrahlten Gebäude sogar noch Geld zahlen.

Modernisierung im Sanierungsgebiet West

Interviews mit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern über ihre Erfahrungen bei der Modernisierung

Wie bereits in unserer letzten Ausgabe der Sanierungsbrochüre stellen wir Ihnen auch hier wieder unsere neuesten Modernisierungsprojekte vor. Wie Baudezernent Ernst Merkel im Vorwort bereits berichtet hat, wurden inzwischen zahlreiche Gebäude mit insgesamt über 150 Wohnungen im Sanierungsgebiet West entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung modernisiert.

Was lange währte ist schließlich sehr gut geworden

Ingeborg Banner, Sieglindenstraße 25, ist sehr zufrieden, dass sie die Modernisierung ihres Hauses durchgeführt hat. Sie hat nicht nur ihr Haus komplett modernisiert, sondern kümmert sich – wie man sieht – auch gerne um das öffentliche Pflanzbeet vor ihrem Haus.



Ingeborg Banner

„Ich lebe seit 1976 in West und mir gefällt es, dass hier viele Bewohner der Reihenhäuser auch gleichzeitig Eigentümer sind. Das merkt man daran, dass fast alle sich um ihre Häuser bemühen. Unser nachbarschaftliches Verhältnis ist gut.“



Sieglindenstraße 25 nach Modernisierung

Praktisch an dem Stadtteil ist für sie die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Als Nachteil empfindet sie, dass die Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil West sich verschlechtert haben. Seit der Lidl-Markt in der Valentin-Bauer-Straße geschlossen hat, ist die Möglichkeit für schnelle Einkäufe vorbei. Es gibt zwar noch den Penny-Markt, der aber modernisiert werden könnte.

„Dennoch setze ich große Hoffnung in die weitere Wohnumfeldverbesserung durch die Stadterneuerung und möchte auf jeden Fall hier wohnen bleiben. Deshalb habe ich mich auch für eine umfangreiche Modernisierung meines Hauses entschieden, die nun endlich abgeschlossen ist.“

In der Tat außergewöhnlich lange musste Frau Banner auf ihren Genehmigungsbescheid aus Neustadt warten. Ihre Engelsgeduld haben die Mitarbeiter der Stadtverwaltung wahrlich zu schätzen gewusst.

Was wurde am Haus Sieglindenstraße 25 gemacht?

- Dämmung der Fassaden
- Dachdämmung mit Erneuerung von Dachflächenfenstern
- Heizungserneuerung mit Solarenergienutzung
- Dämmung der obersten Geschosdecke
- Einbau einer Terrassentür und Treppenerneuerung
- Errichtung eines Vordachs der Hauseingangstüre und Treppenerneuerung (dies war erforderlich infolge der Fassadendämmung)
- Abschleifen der vorhandenen erhaltenswerten Holzterasse im Haus

„Besonders lobend erwähnen möchte ich den Architekten, der für mich sowohl das Energiegutachten als auch die Bauleitung gemacht hat.“

„Er war eine große Entlastung für mich. Glück hatte ich auch mit den Handwerkern, die trotz der Wartezeit bei ihren ursprünglichen Angeboten geblieben sind. Ich würde diese Haussanierung auf alle Fälle wieder machen. Zwar war es sehr anstrengend, denn mein Urlaub des letzten Jahres ist komplett für die Planung und die Räume- und Putzarbeiten im Haus draufgegangen. Wenn ich aber jetzt das Ergebnis sehe, vor allem diese enorm gute Wärmedämmung des Hauses zu spüren bekomme, dann hat sich alles doch gelohnt.

Rückgebäude entfernt wurde. Bei den Garagenanlagen im Blockinnenbereich wäre eine Begrünung sehr zu begrüßen.

So könnte dieser Bereich für alle, die hier wohnen und draufschauen zu einem „Tüpfelchen auf dem i“ werden.“



Fotovoltaik Sieglindenstraße 25

Von der Sanierung wünsche ich mir allerdings, dass noch so manche „Dreckecken“ hier im Viertel verschwinden. Wie Sie hier sehen können, genieße ich, dass teilweise schon entkernt wurde, wie beispielsweise hinter dem Haus Valentin-Bauer-Straße 35, wo ein sehr unattraktives großes



Blockinnenbereich Sieglinden-/Gudrun-/Valentin-Bauer-Straße

Modernisierung Gudrunstraße 8

Vollmodernisierung nach dem Motto „Wo Gutes angeboten wird, da kommen auch gute Mieter hin“

Berthold Hörner, selbst Immobilienmakler und Hausverwalter in Mannheim, hat es sich im vorletzten Jahr genau überlegt, ob er im Sanierungsgebiet West ein großes modernisierungsbedürftiges Mietshaus erwerben und sich mit den Anforderungen der Stadterneuerung bezüglich der Modernisierung auseinandersetzen soll.

„Dass man beispielsweise sogar die Farbgestaltung des Hauses mit der Stadterneuerung abstimmen muss, hat mich anfangs etwas befremdet“, meint Hörner.

Obwohl nicht immer alles reibungslos ging und auch einige Wünsche bezüglich der Attraktivität im Wohnumfeld bislang noch offen geblieben sind, hat er seine Entscheidung nicht bereut.



Gudrunstraße 8 vor Modernisierung

Wesentliche Sanierungsmaßnahmen Gudrunstraße 8:

- Außenwanddämmung und Kellerdeckendämmung entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Einbau neuer Treppenhausfenster (Austausch der einfachverglasten Fenster gegen Isolierglasfenster) und Sanierung des Treppenhauses
- Dacherneuerung mit Zwischensparrendämmung entsprechend EnEV
- Einbau von Gasstrahlheizungen mit Funk-Regelung in allen Wohnungen. Alle Wohnräume wurden mit Heizkörpern versehen, die teilweise vorhandenen Einzelöfen wurden entfernt.
- Austausch defekter Sanitärobjekte und auch Erneuerung der Böden in einigen Wohnungen

- Sanierung der Balkone inklusive Erneuerung der Balkongeländer
- Fassadengestaltung durch farbliches Absetzen der Faschen um die Fenster und der Fassadenflächen zwischen den Treppenhausfenstern ebenso wie der Seitenflächen des Hauseingangsbereiches und auch der Treppenhausfenster
- Schaffung eines Mülltonnenabstellplatzes im Keller. Zuvor standen die Mülltonnen unter der Kellertreppe und verursachten speziell im Sommer eine starke Geruchsbelästigung
- Erneuerung der Gegensprechanlage
- Einbau eines Rückstauventils im Keller



Gudrunstraße 8 nach Modernisierung

„Die Mieterstruktur meines Hauses hat sich schon sehr geändert, eine Hoffnung, die ich zuvor auch in die Sanierung gesetzt habe. Denn aus meiner beruflichen Praxis weiß ich:

„Wo Gutes ist kommt Gutes hin!“

Dennoch ist es derzeit nicht gerade einfach, gute Mieter zu finden: Ich habe in meinen Inseraten geworben mit der innenstadtnahen Lage, der Nähe zur BASF, Nähe zur Fachschule, Nähe zum Klinikum und der geringen Entfernung (nur 4 Straßenbahnstationen) zur Uni Mannheim. Dennoch lief alles etwas zäh an. Vor und während der Modernisierungsphase haben mich auch sehr viele Dinge beschäftigt: Beispielsweise: Wie nehme ich meinen Mietern die Bedenken vor der bevorstehenden Sanierung und wie bewege ich sie zur Kooperation? Auch die Überwachung während der Bauphase war sehr zeitintensiv. Trotz ausführlicher Planung und obwohl ich vom Fach bin, traten immer wieder unvorhergesehene Ereignisse ein. Etwas schade finde ich, dass mir während der Bauphase, nachdem der Modernisierungsvertrag

mit der Stadterneuerung bereits abgeschlossen war, noch neue Ideen für das Haus kamen, die dann aber nicht mehr mitgefördert werden konnten.“

Von der modernen Überdachung der Eingangstür angefangen über den jetzt neu gestalteten Garten, bis zum eigenen abschließbaren Fahrradkeller mit nochmals im Boden verankertem Fahrradständer – damit die Fahrräder von der Straße sind – hat sich Berthold Hörner weit über die Forderungen der Stadterneuerung hinaus bemüht, sein Haus für die Mieter attraktiv zu gestalten.

Auf die Frage, ob er eine solche Modernisierung innerhalb eines Sanierungsgebietes noch einmal auf sich nehmen würde, nachdem er nun auch die Schwierigkeiten während der Modernisierungsphase kennengelernt hat, antwortet Berthold Hörner mit einem klaren:

„Ja, ich beabsichtige in der Tat eventuell in einem zweiten Bauabschnitt später noch den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Erst will ich aber einmal testen, wie sich die bisher sanierten Wohnungen vermieten lassen und vor allem, was sich in meinem direkten Wohnumfeld noch tut. Hier habe ich ja die berechtigte Hoffnung, dass sowohl durch Maßnahmen der Stadterneuerung aber auch durch Initiative der Nachbarn noch etwas verbessert wird.“

Beispielsweise habe ich mir sehr große Mühe gegeben mit der Vollwärmiedämmung und Gestaltung der Fassade und finde es deshalb umso bedauerlicher, dass nebenan an der Klinkerfassade zahlreiche Satellitenschüsseln montiert wurden und zudem die Sandsteinelemente der Fassade mit dunkelroter wasserundurchlässiger Ölfarbe gestrichen sind. Ein trauriges Bild. Auch die Aussicht in den Blockinnenbereich auf das baufällige Anwesen hinter meinem Grundstück ist trist.“

Hierzu kann die Stadterneuerung folgendes mitteilen:

Wir sind in Verhandlungen und darum bemüht, dass bald auf dem unmittelbar rückwärtig angrenzenden Grundstück der Valentin-Bauer-Straße das baufällige Haus abgerissen und ein attraktiver Neubau mit Garten errichtet wird.

Auch wurden bereits Gespräche mit dem Nachbarn wegen der Satellitenschüsseln geführt. Im folgenden Interview möchten wir daher das Thema „Satellitenschüsseln“ aufgreifen.

Gudrunstraße 10

Thema Fassadengestaltung und Satellitenschüsseln

Der Eigentümer Gudrunstraße 10, Manfred Knoll, wurde seitens der Stadterneuerung auf die unschönen Satellitenschüsseln an seiner Fassade angesprochen. Klar ist, dass diese nicht einfach ersatzlos entfernt werden können, denn jeder Mieter hat ein Anrecht auf Information. Hier die rechtliche Situation:

Derzeitige Rechtliche Situation:
Ausländische Mieter haben gemäß Art. 5 Grundgesetz den grundrechtlich verbürgten Anspruch auf Informationsfreiheit mit den entsprechenden Programmen aus dem Heimatland. Die Stadt Ludwigshafen könnte zwar eine Gestaltungssatzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 6 Landesbauordnung erlassen. In deren Rahmen könnte man beispielsweise festlegen, dass statt vieler einzelner Satellitenschüsseln an der Fassade eine gemeinsame am Dachfirst, möglichst wenig sichtbar – angebracht werden muss. Problem ist jedoch, dass die Regelung nur in die Zukunft greifen würde und bereits angebrachte Antennen nicht davon erfasst wären.



Satellitenschüsseln Gudrunstraße 10

Stadterneuerung:

Herr Knoll, bereits in einem früheren Gespräch hatten Sie uns mitgeteilt, dass Sie, wenn wir Ihnen eine rechtliche Handhabe liefern könnten, eventuell bereit wären, die zahlreichen Satellitenschüsseln an der Klinkerfassade Ihres Hauses entfernen zu lassen. Das Problem ist jedoch nur zu lösen, wenn als Ersatz für die Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne an einer weniger auffälligen Stelle wie beispielsweise am Dachfirst angebracht wird.

Manfred Knoll:

Dazu wäre ich gerne bereit, aber was kostet so etwas? Und ist es überhaupt technisch möglich, die Vielzahl der im Haus wohnenden Nationalitäten durch eine Gemeinschaftsatellitenschüssel zu versorgen, so dass alle noch ihre gewohnten Programme empfangen können? Außerdem weiß ich, dass bei meinem Haus die Gemeinschaftsantenne auf der Rückfassade nicht funktioniert. Denn für einen guten Empfang der Sender muss die Schüssel entweder oben an der Vorderfassade oder auf dem Dach angebracht werden.

Stadterneuerung:

Zu den Kosten haben wir uns kundig gemacht. Bei Ihrem 10-Parteien-Haus müssten durch die Installation einer Doppelschüssel alle Programme abgedeckt sein. Hinzu kämen aber noch Kosten für die Verlegung der Kabel, welche sternförmig von oben nach unten über den Flur in alle Wohnungen erfolgen müsste. Rechnet man also Material- und Handwerkerkosten zusammen, so müssten sie in etwa 6.000 bis 7.000 Euro investieren.

Manfred Knoll:

Also dieser Betrag schockiert mich nun doch etwas. So viel möchte ich nicht investieren, denn das Ganze rechnet sich für mich nicht. Gibt es denn dafür kein Förderprogramm?

Stadterneuerung:

Ein Förderprogramm für Satellitenschüsseln oder die reine Fassadengestaltung können wir nicht anbieten. Falls Sie jedoch vorhaben, das Haus komplett zu modernisieren, so könnten wir im Rahmen unserer Förderrichtlinien durchaus behilflich sein. In dem Zusammenhang könnte man auch die Klinkerfassade sanieren und die Sandsteinelemente von der Ölfarbe befreien. Denn langfristig geht die Fassade so kaputt.

Manfred Knoll:

Ich werde mal darüber nachdenken. Vielleicht lässt sich ja sogar eine Gesamtlösung finden, bei der die Mieter kooperieren und sich im Rahmen ihrer jeweiligen finanziellen Möglichkeiten beteiligen.

Stadterneuerung:

Vielen Dank für das Gespräch und in der Hoffnung, dass wir eine Lösung finden. Gerne würden wir auch im Bürgertreff zusammen mit Ihren Mietern mal ein Gespräch führen.

Modernisierung und Ordnungsmaßnahme Amalienstraße 6

Barrierefreies West – Ein Anfang ist gemacht!



Johannes Münch

Johannes Münch, Vertreter der Erbgemeinschaft Harsdorf, der in der letzten Sanierungszeitung bereits wegen der gelungenen Modernisierung des Objektes Sieglindenstraße 16 b von sich hören machte, hat wieder ein Modernisierungsprojekt durchgeführt und meint dazu:

„Ja, ich würde auch noch weitere Häuser modernisieren. Die Kosten sind recht hoch, und man muss in Vorleistung treten. Auch die Banken wollen ihre Sicherheiten. Die Investition rechnet sich dennoch, zum einen durch die direkte Förderung, zum anderen aber auch durch die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung. Somit kann die Sanierung wirtschaftlich interessant sein. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zinsgünstige Darlehen und einen so genannten Teilschulderlass, wenn der Energieverbrauch nach Modernisierung niedrig genug ist.“

Das Gesamtprojekt Amalienstraße 6 beinhaltet eine aus zwei Bauabschnitten bestehende Modernisierung des Wohnhauses, wobei die ehemalige Gaststätte im Erdgeschoss aufgegeben wurde und

stattdessen dort zwei Wohnungen - eine davon barrierefrei - entstanden sind.



Amalienstraße 6 vor Modernisierung



Amalienstraße 6 nach Modernisierung

Geplant ist jetzt noch eine Ordnungsmaßnahme, in deren Rahmen der Hof ganz neu gestaltet wird, was der Stadterneuerung gemäß dem Sanierungsrahmenplan ein dringendes Anliegen war.

Die wesentlichen Maßnahmen der Modernisierung Amalienstraße 6 sind:

- Erneuerung aller Fenster durch Isolierglasfenster inklusive Dämmung der Rollladenkästen entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung
- Einbau von Gasetagenheizungen in allen Wohnungen und im Dachgeschoss
- Umbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken
- Dämmung der Fassaden, des Daches und der Kellerdecke entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung
- Sanierung der Balkone

- Erschließung des Hauskellers über das Treppenhaus
- Umnutzung und Umbau des Erdgeschosses. Nach Aufgabe der ehemaligen Gaststätte wurden zwei Wohnungen eingebaut, eine davon barrierefrei (neue Tür- und Fensteröffnungen, neue Wände, neue Hauseingangstüren, Sanitärinstallation)
- Um von der barrierefreien Wohnung eine Zugänglichkeit auch zum Garten zu schaffen, ist beabsichtigt, nach Durchführung der Abbruchmaßnahmen im Hof, dort eine große Terrasse zu errichten.

Die geplante Ordnungsmaßnahme im Hof soll folgendermaßen aussehen:

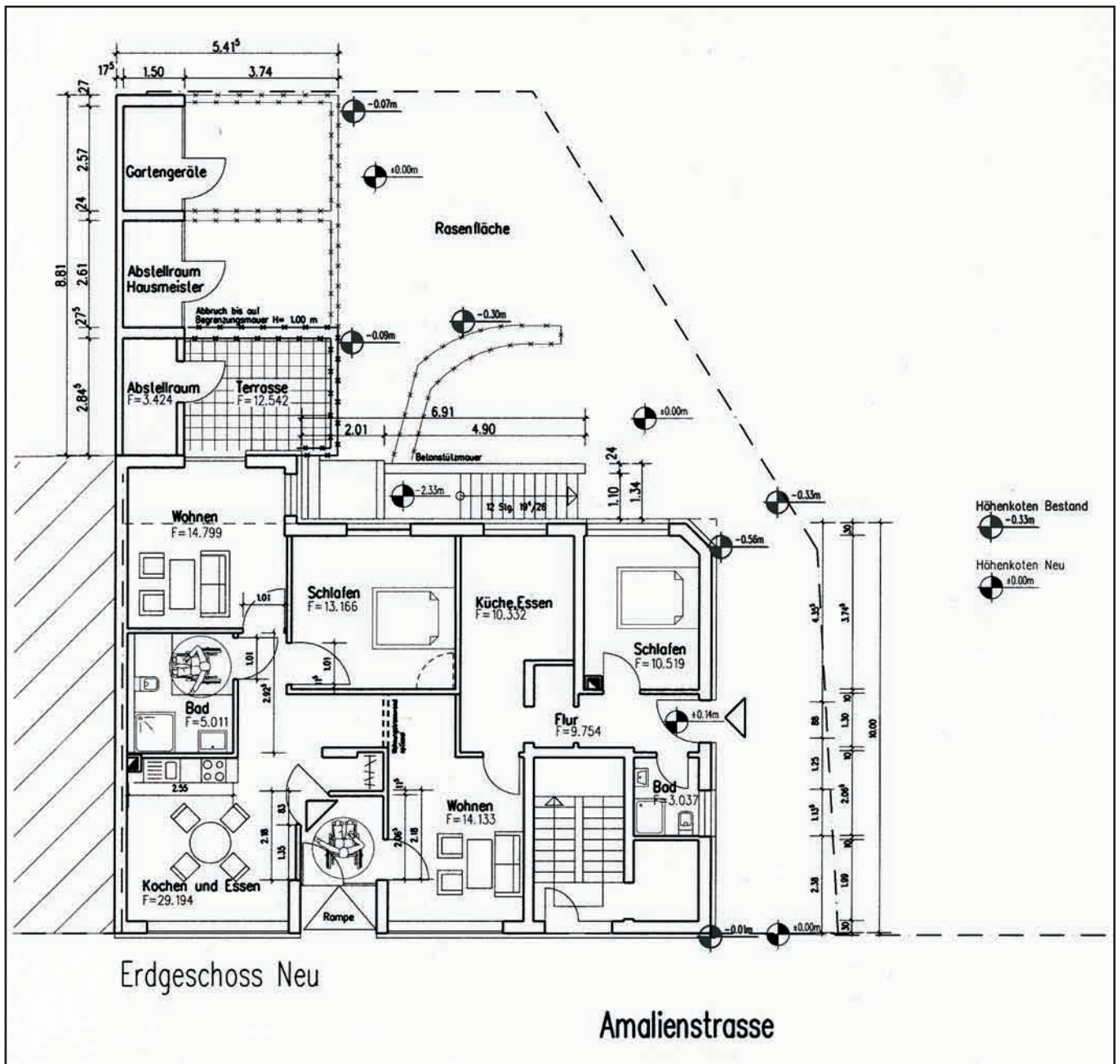


Hof Amalienstraße 6 vor der Ordnungsmaßnahme



Hof Amalienstraße 6 vor der Ordnungsmaßnahme

- Entsiegelung der gesamten Hoffläche
- Die nicht mehr benötigte Abfahrtsrampe für eine ehemalige Tiefgarage im Keller wird abgebrochen und die Hoffläche wieder aufgefüllt.
- Die drei Garagen im Hof werden zum Großteil abgebrochen.



Planung des barrierefreien Erdgeschosses und der Hofgestaltung

- Herstellung der Kellertreppe im Bereich der ehemaligen Abfahrtsrampe
- Danach werden vom Eigentümer eine Rasenfläche und Pflanzbeete angelegt, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Das Befahren des rückwärtigen Hofbereiches und eine Wiederversiegelung der Freifläche sind dauerhaft untersagt.

Johannes Münch:

„Die barrierefreie Wohnung haben wir auf Wunsch der Stadterneuerung geschaffen, die ja in ihrer Studie zum Barrierefreien Bauen (<http://www.ludwigshafen.de/standort/bauen/sanierung/west>) den absoluten Fehlbedarf im Sanierungsgebiet West festgestellt hat. Dennoch habe ich ein Jahr lang nach einem entsprechenden

Mietinteressenten gesucht, indem ich Kontakt mit Behindertenverbänden geknüpft und zudem einen Aushang in der Reha-Klinik Oggersheim gemacht habe. Leider fand sich auf diesem Weg niemand, der die Wohnung letztlich auch mieten wollte. Die Miethöhe kann nicht der Grund gewesen sein. Also entweder ist der Bedarf nach barrierefreien Wohnungen nicht so hoch, oder West ist dem infrage kommenden Personenkreis nicht attraktiv genug. Die Wohnung wurde daher zunächst an Nichtbehinderte vermietet.

Ansonsten haben wir inzwischen mehrere zumeist junge neue Mietparteien im Haus, die den Lagevorteil des Stadtteils West mit seiner guten Verkehrsanbindung und somit guten Erreichbarkeit vieler umliegender Arbeitsstätten und Betriebe zu schätzen wissen. Zugute kam uns dabei, dass wir dank der Modernisierung auch ein gutes Wohnungsangebot vorzuweisen haben.“

„Somit hat sich für uns die Arbeit der Sanierung gelohnt, denn unsere Mieterstruktur hat sich verbessert.“

Hilfreich bei der Mietersuche war zudem, dass wir ein Maklerbüro in Ludwigshafen eingeschaltet haben, welches sich sofort um freiwerdende Wohnungen kümmert. Es ist zu hoffen, dass durch weitere Verbesserung des Wohnumfeldes die Mieterstruktur insgesamt in West verbessert werden kann.

Mein Wunsch an die Stadterneuerung wäre, dass die Planung zur Nutzung und Gestaltung der Amalienstraße mal angegangen werden sollte – beispielsweise durch eine Einengung der Fahrbahn. Diese könnte durch Begrünungsmaßnahmen und zusätzliche Parkmöglichkeiten erfolgen, so dass der Durchgangsverkehr aus der Straße verschwindet oder zumindest reduziert wird. Derzeit rangieren häufig Lastwagen von der Valentin-Bauer-Straße kommend, die in die Amalienstraße einfahren wollen, um über die Deutsche Straße entweder aufs Güterbahnhofs Gelände zur Spedition oder nach Richtung Norden fahren zu können. Der Verkehr staut sich dann in der Valentin-Bauer-Straße. Außerdem sollten planerische Überlegungen zur künftigen Entwicklung auf den von der Stadt erworbenen Freiflächen Amalienstraße 3, 5 und 11 und Deutsche Straße 17 angestellt werden. Die Erbgemeinschaft und die anderen Eigentümer in diesem Bereich gehen davon aus, dass sie an diesem Entwicklungsprozess beteiligt werden.“

Hierzu kann die Stadterneuerung mitteilen, dass vorgesehen ist, im Jahr 2008 den Sanierungsrahmenplan auch für diesen Bereich fortzuschreiben. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Bereich Amalien- und Margarethenstraße gelegt, wo verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Blockinnenbereiche und den Straßenraum diskutiert werden.

Hausmodernisierung durch die Eigentümergemeinschaft Valentin-Bauer-Straße 37

Wie es gelungen ist, zusammen mit der ganzen Hauseigentümergeinschaft zu modernisieren, berichtet uns hier Manfred Busch aus der Valentin-Bauer-Straße 37



Eigentümergeinschaft Valentin-Bauer-Straße 37

„Unsere Eigentümergemeinschaft besteht aus fünf Parteien. Wir selbst leben seit elf Jahren im Stadtteil West, die anderen Familien zwischen fünf und sechzehn Jahren. Das heißt, man kennt sich schon recht lange. Alle Familien in unserem Haus sind mit dem Stadtteil West verwurzelt: Man arbeitet dort, die Kinder gehen dort in die Schule, die Eltern engagieren sich in Elternbeirat und Kirchengemeinden. Basis dafür, dass wir uns als Eigentümergemeinschaft entschieden haben, gemeinsam zu modernisieren, ist die Tatsache, dass wir dem Stadtteil West die Treue halten wollen.“

Was nun uns als Eigentümergemeinschaft und unsere Hausmodernisierung angeht, so war es nicht ganz einfach, das ganze Procedere zu koordinieren. Viele Treffen sowohl unter uns, als auch zusammen mit der Stadterneuerung waren erforderlich, bis überhaupt ein Modernisierungsvertrag über das Gemeinschaftseigentum mit allen Parteien und der Stadterneuerung abgeschlossen war. Es fing schon damit an, dass keine von uns Eigentümergeinschaften zu kurz kommen wollte.“



Valentin-Bauer-Straße 37 vor Modernisierung



Valentin-Bauer-Straße 37 nach Modernisierung

„Beispielsweise profitiere ich als Dachbewohner am meisten von der Dachdämmung, während die sonstigen Bewohner mehr von der Fassadensanierung haben. In meinem speziellen Fall soll vielleicht irgendwann einmal auch einmal der Dachraum (heute Speicher) zu Wohnzwecken ausgebaut werden, denn der Dachraum gehört zu meinem Sondereigentum. Das Dach selbst hingegen ist Gemeinschaftseigentum. Momentan bin ich aber erst einmal froh, dass das Dach jetzt dicht

ist, denn im Winter war der Dachboden manchmal weiß, wenn es geschneit hatte, was bei einem Dach so alt wie das Haus (Baujahr 1911) auch nicht verwunderlich ist. Wir hätten sowieso bald sanieren müssen und sehen es als Glücksfall, dass wir eine Modernisierungsförderung angeboten bekamen. Somit entstand zwar auch ein Mehraufwand, dafür sanieren wir unser Haus derzeit aber wesentlich nachhaltiger als ursprünglich geplant.

Die Modernisierung unseres Hauses beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Dämmung der Vorderfassade entsprechend Energiegutachten mit einem 4 cm dicken Dämmputz. Die Fassadengestaltung wurde mit der Stadtbildpflege abgestimmt.
- Der Haussockel wird wieder für die Diffusion geöffnet. Das heißt, die Spaltklinkerplatten werden entfernt und der Sandsteinsockel wieder hergestellt. Somit werden die Feuchteschäden der Kellerwand voraussichtlich verschwinden. Eine Horizontalsperre wurde seitens der Stadterneuerung nicht verlangt.
- Im Hof auf der Südwestseite werden vorgestellte Balkone mit separater thermisch entkoppelter Tragkonstruktion gemäß Energiegutachten errichtet.
- Auf der Außenwand zur Gartenseite wird eine Dämmung gemäß Energiegutachten von mindestens 12 cm aufgebracht. Die Brandwand zum Nachbarhaus Valentin-Bauer-Straße 39 wird mitgedämmt.
- Dachdämmung mit 120 mm gemäß Energiegutachten

Zusätzlich zu diesen geplanten und auch im Fördervertrag mit der Stadterneuerung festgeschriebenen Maßnahmen und Kosten kam unvorhergesehen hinzu, dass die Brandwand zum Nachbarn defekt war und erst einmal saniert werden musste, bevor man sie dämmen konnte. Leider sieht der Fördervertrag nach Vorgaben der ADD Neustadt keine Position für „Unvorhergesehenes“ vor, obwohl das bei 70 bis 80 Jahre alten Häusern fast immer auftritt. Zusätzliche Kosten hat auch die lange Zeit bis zum Baubeginn verursacht: Unsere ursprüngliche Finanzierungsplanung stammte aus dem Jahr 2005. Der Modernisierungsvertrag mit der Stadterneuerung wurde 2006 abgeschlossen. Tatsächlich begonnen haben wir mit der Modernisierung aber erst im August 2007. Vieles ist seitdem teurer geworden.“

Dass von der ersten Idee zu sanieren bis zum Baubeginn zwei Jahre verstrichen sind, ist eine außergewöhnliche lange Zeit. Herr Busch zählt dafür mehrere Gründe auf:

„Erst einmal musste sich die Eigentümergemeinschaft darüber klar werden, wer was bezahlt beim Gemeinschaftseigentum. Dann haben wir zunächst in Eigenregie versucht, Angebote von Firmen einzuholen, was nicht funktioniert hat. Wir gewannen so die Erkenntnis, dass wir einen Bauleiter/Architekten beauftragen wollen, der für uns die Gesamtplanung macht, die Kostenschätzung erstellt und die verschiedenen Firmen überwacht. Er holt für uns Angebote, bau- und sanierungsrechtliche Genehmigungen und Nachbarzustimmungen ein und sorgt dafür, dass alles Hand in Hand läuft. Was die Finanzierung angeht, so war es ein Problem, dass die Banken nur einen Gemeinschaftskredit vergeben dürfen unter der Bedingung, dass die Hausgemeinschaft gesamtschuldnerisch haftet, das heißt, wenn einer nicht zahlt, müssen die anderen für ihn aufkommen. Da dies für uns absolut nicht infrage kam, musste jede Eigentümerpartei einen Einzelkredit aufnehmen. Wir hätten uns da von der Stadterneuerung erhofft, dass vielleicht bei der Stadtparkasse erreicht wird, dass eine Eigentümergemeinschaft einen Gemeinschaftskredit erhalten kann ohne diese gesamtschuldnerische Haftung. Auch wollte uns die Bank keinen KfW – Kredit geben, sondern lieber ihre eigenen Kredite vergeben.“

Hierzu ist seitens der Stadterneuerung zu sagen, dass wir uns neutral halten müssen und keine Banken empfehlen oder mit diesen Vereinbarungen treffen dürfen.

Seitens der Stadterneuerung fällt bei diesem Projekt zudem positiv auf:

- Die Eigentümergemeinschaft hat, um dem Informationsbedarf aller Bewohner zu entsprechen, Kabelstränge vom Dach zu allen Wohnungen gezogen, so dass auf dem Dach der Rückseite zwei Gemeinschaftssatellitenschüsseln angebracht werden können, die dann alle Kanäle abdecken. Somit wird die neu gestaltete und gedämmte Fassade optisch durch an die Fassade montierte Satellitenschüsseln nicht abgewertet .
- Wenn die Balkonanlage mit den großen Balkonen in Südwestlage aufgestellt ist, soll der Hof größtenteils begrünt werden.

Mitten im Umbaustress gewähren Kirsten und Marco Sawatzki, Eigentümer der Gudrunstraße 17, der Stadterneuerung ein Interview

Kirsten und Marco Sawatzki erleben gerade die anstrengendste Phase der Hausmodernisierung, denn sie sind während der Bauphase nicht ausgezogen, sondern leben – so gut es halt geht – mitendrin. Auch der ein Jahr alte gut gelaunte Sohn Leon zeigt während des Interviews trotz hämmernder und bohrender Handwerker ein erstaunliches Durchhaltevermögen. Seine Eltern leben bereits seit dem Jahr 2001 in diesem Haus, zunächst als Mieter, seit 2005 als Eigentümer.



Familie Sawatzki



Gudrunstraße 17 vor Modernisierung

Welche Modernisierungsmaßnahmen werden am Haus durchgeführt?

Es handelt sich um ein Reihendhaus, weshalb das Energiegutachten hier besonders wichtig war.

Denn bei Endhäusern liegt der Wärmeverlust wegen der größeren Fassadenfläche über dem von innen liegenden Reihenhäusern. Gemäß Energiegutachten wird sich der Energieverbrauch durch folgende Maßnahmen um insgesamt 40 Prozent verringern:

- Dämmung der Fassaden, des Dachs, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Wärmeschutzverglasung: Hier wurden Holz-Alu-Fenster eingebaut.
- Einbau einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss und teilweise auch im ersten Obergeschoss
- Verbesserung des Trittschallschutzes im Zusammenhang mit dem Einbau neuer Böden

Was Familie Sawatzki besonders wichtig war, ist der Anbau auf der Rückseite: Durch die Erweiterung des Wohnraumes im Erdgeschoss entsteht nicht nur mehr Wohnfläche, sondern durch die große Fensterfront ist auch die Belichtung besser. Besonders freut sich Kirsten Sawatzki auf den Ausblick in den künftigen Naturgarten, der mit viel Lavendel angelegt werden soll.

Gefragt nach möglichen Problemen während Planungs- und Bauphase teilt Familie Sawatzki mit: „Wir hatten Schwierigkeiten sowohl während der Planungsphase und bezüglich der Sicherstellung der Finanzierung als auch während der Bauphase: Zunächst hatten wir Kommunikationsprobleme mit unserem Energiegutachter, bis das Gutachten erstellt war. Der daraufhin beauftragte Architekt wollte, dass wir ihm sozusagen einen Blanko-Ver-



Gudrunstraße 17 während der Modernisierung

trag unterschreiben, ohne sich vorher genau festlegen zu lassen, was genau seine Leistungen sein werden und wie viele Entwürfe bzw. Varianten in seinem Auftrag enthalten sind. Wir haben dann den Kontakt zu ihm abgebrochen. Die Architektin, die wir danach anheuerteten, war Anfängerin und etwas unerfahren. Immerhin hat sie die Bauantragsunterlagen und die Kostenschätzung nach DIN 276 für uns zusammengestellt.

Bei der Bank hatten wir das Problem, dass diese vor Gewährung eines Kredits die Sicherheit haben wollte, dass die Modernisierung seitens der Stadterneuerung auch gefördert wird. Mit einiger Verzögerung hat dann doch noch alles geklappt.“

Auch jetzt nach Baubeginn ist noch lange keine Entspannung angesagt: Die Bauleitung macht Kirsten Sawatzki selbst: Ihren Sohn Leon auf dem einen Arm, hakt sie mir der anderen Hand auf einem in der Küche liegenden Merkzettel sorgfältig ab, was von wem bis wann noch zu erledigen ist.

Marco Sawatzki berichtet:

„Zuerst musste der rückwärtige Anbau fertig gestellt sein. Dann sind seit gestern die neuen Fenster eingebaut. Und jetzt können wir erst mit der Fassadendämmung beginnen. Kommunikationsprobleme zwischen Architekt, Bauingenieur und Dachdecker hatten zur Folge, dass die Dachentwässerung nicht wie geplant erfolgen kann.“

Gefragt nach Vor- und Nachteilen des Stadtteils West als Wohngebiet teilt Kirsten Sawatzki mit:

„Also die Vorteile für uns überwiegen eindeutig, sonst hätten wir in dieses Haus nicht investiert. Die gute nachbarliche Gemeinschaft in der Gudrunstraße mit Straßenfesten, Adventsfeiern und großer gegenseitiger Hilfsbereitschaft gefällt uns außerordentlich gut. Man lebt hier fast wie auf dem Dorf, jeder kennt jeden. Nachteile unserer Wohnlage sehe ich teilweise im Lärm, der vom Bahngelände und der Hochstraße her kommt. Auch die Geschäftsinfrastruktur lässt zu wünschen übrig. Am Schlimmsten ist für uns aber, dass hier die Gudrunstraße von vielen Autofahrern als Schleichweg genutzt wird, wenn sich in der Freiastraße der Verkehr staut. Diese Pkw fahren dann wesentlich schneller als die erlaubten 30 km/h, was eine große Gefährdung für die inzwischen zahlreichen kleinen Kinder hier in unserer Straße bedeutet. Zudem verläuft hier ja auch noch der Schulweg zum Theodor-Heuss-Gymnasium, womit auch diese Kinder gefährdet sind. Da die Tempo-30-Schilder nicht beachtet werden, würde ich mir wünschen, dass seitens der Stadt die Straße verkehrsberuhigt umgebaut wird.“

Interview mit Enver Haxhijaj, Eigentümer der Freiastraße 25, über seine Erfahrungen mit der Hausmodernisierung

Keine Ruhe hat sich Enver Haxhijaj gegönnt, bis er endlich alle Unterlagen zusammengetragen hatte und alle Formalitäten erledigt waren. Selbst am Tag der Geburt seiner jüngsten Tochter Tradita, am 25. Juli 2006 weilte Enver Haxhijaj nicht ausschließlich im Krankenhaus bei seiner Frau, sondern fand den Weg zum Rathaus, um dort bei der Stadterneuerung die Kostenschätzung nach DIN 276 abzugeben.



Familie Haxhijaj

Die Kostenschätzung hat die Stadterneuerung unter anderem gefordert noch bevor der Kaufvertrag genehmigt wurde, um sicherzustellen, dass die Modernisierungsarbeiten vom künftigen Eigentümer auch finanziert werden. Gleichzeitig diente sie aber auch als Grundlage für den Modernisierungsfördervertrag.



Freiastraße 25 vor Modernisierung



Freiastraße 25 nach Modernisierung

Mit den Modernisierungsarbeiten am Haus wurde dann im August 2006 begonnen.

Entsprechend dem Energiegutachten für das Reihenhäuser werden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Dämmung von Fassaden und Dach
- Dacherneuerung
- Erneuerung der Heizkörper und Heizleitungen
- Erneuerung der Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen
- Im Gebäude wurde ein Durchbruch zwischen Küche und Wohnzimmer hergestellt.

Viele Arbeiten führt Enver Haxhijaj, von Beruf Elektriker, in Eigenleistung aus. Seit Mai 2007 wohnt er mit seiner Familie im neuen Haus. Noch rechtzeitig vor Beginn der kalten Jahreszeit wurde die Dämmung montiert.

Auf die Frage der Stadterneuerung, ob er die ganze Modernisierung nach bisherigen Erfahrungen nochmals auf sich nehmen würde, zögert er einen Moment und antwortet dann:

„Ja und nein! Das Nein beziehe ich eindeutig darauf, dass ich aufgrund eines Unfalls ein halbes Jahr „außer Gefecht gesetzt“ war und sich alles verzögert hat. Dadurch konnten wir erst später einziehen und mussten in der alten Wohnung entsprechend länger Miete zahlen. Gleichzeitig lief aber auch schon unser Kredit für das neue Haus, so dass wir doppelt belastet waren.“

Ja würde ich sagen, weil doch alles bisher gut geklappt hat. Die verschiedenen Stellen der Verwaltung haben gut Hand in Hand gearbeitet.“

„Und auch mit den Handwerkern habe ich bisher positive Erfahrungen gemacht. Nicht zuletzt meine Schwester hat mir viele Behördengänge abgenommen in der Zeit, als ich wegen der Verletzung nicht arbeiten konnte.“

Die Wohnlage im Stadtteil West gefällt uns gut wegen der Nähe zur Innenstadt und zum Friedenspark für die Kinder. Wenn die Kinder älter sind, ist auch die Schule gleich in der Nähe. Als weniger angenehm empfinden wir im Sommer den Lärm, der durch den Ventilator der benachbarten Tankstelle verursacht wird. Auch sind wir gespannt, ob durch die Bäume vor dem Haus die geplanten Sonnenkollektoren, die wir auf dem Dach montieren wollen, nicht verschattet werden. Die Satellitenschüssel konnten wir wegen der Bäume jedenfalls nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle montieren, da sonst der Empfang gestört worden wäre.“

Und der Nachbar modernisiert gleich mit:

Sanierungsbedingt obdachloser Unternehmer aus Ludwigshafen modernisiert sein Wohnhaus Freiastraße 27

Andreas Hübner, der Eigentümer der Freiastraße 27, ist zur Zeit des Interviews tatsächlich vorübergehend obdachlos, denn er modernisiert sein Wohnhaus! Dennoch fand er die Zeit, uns zu berichten, wie es ihm geht und was bei seinem Haus geplant ist:



Andreas Hübner

„Ja, von Juli bis voraussichtlich Oktober bin ich mit meiner Familie aus unserem Haus Freiastraße 27

ausgezogen. Wir wohnen jetzt bei guten Freunden hier im Stadtteil West.“

Wir leben seit sieben Jahren hier und haben uns entschieden, im Stadtteil West zu investieren und auch erst einmal wohnen zu bleiben. Dies natürlich in der großen Hoffnung, dass sich so manches hier aber auch noch im Wohnumfeld verbessert. Für mich als Unternehmer ist die Lage in West günstig, da sowohl die Nähe zum Zentrum als auch zu meinem Arbeitsort Friesenheim gegeben ist. Als großen Nachteil sehe ich neben dem Durchgangsverkehr, dass es keine guten Einkaufsmöglichkeiten hier gibt. So ein kleines Einkaufszentrum oder ein Supermarkt wären dringend erforderlich.“



Freiastraße 27 vor Modernisierung



Haus nach Modernisierung

Folgende Modernisierungsmaßnahmen werden derzeit am Haus Freiastraße 27 durchgeführt:

- Fassadendämmung entsprechend Energiegutachten
- Einbau einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung entsprechend Energiegutachten und damit verbundene Dachdeckungsarbeiten
- Kellerdeckendämmung im Bereich der Terrasse und infolgedessen Veränderung des Fenstersturzes der Einliegerwohnung im Keller
- Erneuerung des Fußbodens im Erdgeschoss und des Terrassenbodens über dem Kellerraum
- Folgearbeiten der Umnutzung des Kellerraumes zu Wohnzwecken

Aus Sicht der Stadterneuerung besonders erwähnenswert ist, dass es bisher noch kein Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet West gab, das so zielgerichtet und schnell seitens des Eigentümers geplant und begonnen wurde. Dies hängt neben insgesamt glücklichen Umständen (Vorhandensein von Fördermitteln, guter Architekt und Energiegutachter, Planung ohne Komplikationen) wohl auch stark mit der Professionalität von Andreas Hübner zusammen: Im März 2007 rief Herr Hübner bei der Stadterneuerung an, um sich über Fördermöglichkeiten zu erkundigen. Im April legte er das fertige Energiegutachten und die Kostenschätzung nach DIN 276 vor. Im Mai wurden der Antrag auf Fördermittel und der in diesem speziellen Fall erforderliche Bauantrag eingereicht. Im Juni wurde der Modernisierungsfördervertrag mit der Stadterneuerung unterschrieben.

Im Rahmen dieses Interviews zeigt Andreas Hübner den von ihm selbst erstellten Projektablaufplan für das Bauvorhaben: Hier ist ganz exakt aufgelistet, was, wer, bis wann und wie machen muss und wer jeweils der Koordinator ist.

„Bisher sind wir im Zeitplan. Wir wollen das jetzt voll durchziehen, und ich bin optimistisch, dass wir in einigen Wochen wieder in unser Haus einziehen können. Ich bin bis jetzt während der Bauphase zweimal umgezogen und hoffe, dass der nächste Umzug der ins frisch modernisierte eigene Haus sein wird. Mir hat vor allem während der Planungsphase und auch jetzt während der Bauphase unser Architekt viel Arbeit abgenommen. Auch die Handwerker waren bisher recht zuverlässig.“

Wenn das ganze Projekt hier abgeschlossen ist, würde ich sogar eventuell noch mal schauen, wo es in Ludwigshafen weitere Sanierungsgebiete gibt, um auch dort ein Objekt zu erwerben und zu sanieren, sozusagen als Altersvorsorge. Erst als ich verstanden hatte, wie das mit den Fördermitteln und auch der steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet funktioniert, habe ich mich definitiv für die Modernisierung entschieden. Ich selbst möchte in West bleiben, das heißt, diese Modernisierung hier habe ich für uns selbst gemacht. Die Tankstelle hinter unserem Garten ist zwar nicht der ideale Nachbar. Allerdings ist uns die eingeschossige Tankstelle lieber, als wenn aus stadtgestalterischen Gründen dort fünfgeschossige hohe Gebäude errichtet würden. Dadurch würde unsere Wohnqualität enorm gemindert. Wenn dort kleinere Reihenhäuser errichtet würden, so hätte ich damit jedoch keine Probleme.“



Freiastraße 27 und 25 nach Modernisierung

Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahme Alberichstraße 3

Die hohen Auflagen der Stadterneuerung an die Modernisierung des ehemals städtischen Wohnhauses und die Hofversiegelung haben Metin Mert lange zögern lassen, bis er sich zum Kauf des Anwesens entschlossen hat. Die Stadt hatte das Problem, dass das Haus, bevor es an Metin Mert verkauft wurde, lange für einen anderen Interessenten reserviert worden war, der dann aber wieder abgesprungen ist. Problem war, dass sich in dieser Zeit ein recht großer Modernisierungstau angesammelt hatte, der nun vom neuen Erwerber beseitigt werden musste. Zum Ausgleich hat die Stadt die hohen Modernisierungsanforderungen bei der Bewertung des Anwesens und Festlegung des Verkaufspreises berücksichtigt. Außerdem wurde Metin Mert auch von Anfang an zugesagt, dass es im Sanierungsgebiet die Möglichkeit der direkten Förderung und der steuerlichen Abschreibung für die erforderliche Modernisierung gibt. Zudem war es Ziel des Sanierungsrahmenplanes, dass der komplett versiegelte Hof des Anwesens freigelegt wird, was von Herrn Mert demnächst in Angriff genommen wird. Der Ordnungsmaßnahmevertrag dazu wurde gerade abgeschlossen.



Familie Mert

Metin Mert:

„Ich habe teilweise die Welt nicht mehr verstanden, dass wir, obwohl wir endlich Eigentümer waren, immer noch nicht loslegen durften, da noch kein Energiegutachten da war und somit seitens der Stadt der Fördervertrag nicht abgeschlossen werden konnte. Hinzu kam, dass auch die Handwerker sich teilweise lange bitten ließen, bis Angebote abgegeben wurden.“

Dennoch: Inzwischen, nachdem ein Jahr seit dem Erwerb vergangen ist, ist unsere Hausmodernisierung fast abgeschlossen. Und es hat sich gelohnt.

Viele Bekannte und Interessierte haben uns bereits besucht und sich Anregungen und Ideen für ihre eigenen Häuser geholt.“



Alberichstraße 3 vor Modernisierung



Haus nach Modernisierung

Folgende Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus wurden unter anderem durchgeführt:

- Kellerdeckensanierung und Trockenlegung des Kellers
- Erneuerung der Böden in den Wohngeschossen
- Schaffung eines Zugangs vom EG zum Hof entsprechend Baugenehmigung (Umbau Fenster zur Terrassentür)
- Einbau einer Gaszentralheizung
- Ergänzung und Erneuerung von Leitungen
- Dämmung des Dachbodens entsprechend des Energiegutachtens
- Fassadendämmung entsprechend Energiegutachten

Geplant ist noch folgende Ordnungsmaßnahme:

- Entfernung der Hofversiegelung und Ersatz durch einen wasserdurchlässigen Belag. Der Pflastertyp wird vorab mit der Stadterneuerung abgestimmt.

Metin Mert:

„Klar war für uns von Anfang an, dass wir in den Stadtteil West ziehen wollen, wo viele Freunde und Verwandte bereits wohnen und von wo aus der Arbeitsplatz gut erreichbar ist. Für unsere Bedürfnisse ist das Haus ideal. Auch die Geschäftsinfrastruktur ist nicht so schlecht. Allerdings muss ich dazu sagen, dass wir auch viel im Hemshof einkaufen gehen und nicht alleine auf vorhandene Geschäfte in West angewiesen sind. Wünschen würden wir uns, dass vielleicht eine Poststelle nach West käme oder auch eine richtige Bankfiliale.“

Als Nachteil unserer Wohnlage sehe ich, dass trotz der Tempo-30-Regelung in der Valentin-Bauer-Straße immer noch zu schnell gefahren wird. Da die Alberichstraße auch gerne zum Parken genutzt wird, habe ich zudem oft das Problem, weiter fahren zu müssen, um einen freien Parkplatz zu finden.“

Farbig leuchtend und gut gedämmt soll das Haus der Familie Özdoğan in der Gudrunstraße 31 werden

Die Eheleute Sara und Yakup Özdoğan sind in Ludwigshafen aufgewachsen und wohnen seit 11 Jahren im Stadtteil West. Bereits bevor sie ihr Haus Gudrunstraße 31 Anfang 2007 gekauft hat, nahm Familie Özdoğan Kontakt mit der Stadterneuerung auf. Somit konnte bereits im Vorfeld geklärt werden, welche Modernisierungsaufgaben in der Genehmigung des Kaufvertrags seitens der Stadterneuerung gemacht werden würden.

Das Haus war eigentlich in einem gepflegten Zustand. Es entsprach eben nur noch nicht den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung. Dank der Tatsache, dass bereits vom Vorbesitzer ein aktuelles Energiegutachten beauftragt worden war, konnten die Modernisierungsmaßnahmen recht schnell festgelegt werden.

Was wird am Haus Gudrunstraße 31 gemacht?

- Außenwanddämmung (14 cm)
- Kellerdeckendämmung (11 cm)
- Einbau eines neuen Gasbrennwertgerätes mit Warmwasserbereitung

Vor Beginn der Modernisierungsarbeiten hat Familie Özdoğan dann einen Modernisierungsvertrag mit der Stadterneuerung abgeschlossen, was ihr neben der direkten Förderung der Maßnahme auch die steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet nach § 10f Einkommenssteuergesetz ermöglicht.



Gudrunstraße 31 nach Modernisierung

Frau Sara Özdoğan ist im Stadtteil West stark engagiert. Sie bringt im wahrsten Sinne des Wortes „Sonnenschein“ in den Stadtteil: Sie ist engagiert im Bürgertreff, war Elternbeiratsvorsitzende in der Schule ihrer Kinder, organisiert Kinderschminken auf Stadtteilstunden und ist in vielen Bereichen Vermittlerin. Zudem spricht sie ein so perfektes Hochdeutsch, dass sie sogar Deutschkurse für Migrantinnen anbietet.

Dennoch legt sie großen Wert darauf, dass sie bei Bedarf auch pfälzisch reden kann. Gefragt, wie es ihr im Stadtteil West und in ihrem neuen Heim gefällt, antwortet Sara Özdoğan:

„Uns gefällt es hier sehr gut und auch die Nachbarschaftshilfe funktioniert prima. Als wir eingezogen sind, sind fast alle gleich gekommen. Ich bin auch froh, dass das mit der Modernisierung so gut klappt. Besonders zufrieden waren wir mit unserem Heizungsbauer. Langfristig möchten wir uns in unserem Garten hinter dem Haus eine grüne Oase schaffen.“

Problematisch finden wir in dem Stadtteil, dass trotz der Tempo-30-Zonen immer noch viel zu viel gerast und keine Rücksicht auf kleine Kinder genommen wird. Ich würde mir wünschen, dass die Waltraudenstraße und auch die Gudrunstraße zu Spielstraßen umgebaut werden. Denn bei beiden Straßen befinden sich am Ende Kinderspielplätze.“

„Wünschenswert wäre auch, dass bei dem Fuß- und Radweg entlang des Friedhofs (zwischen Waltrauden- und Brunhildenstraße) eine getrennte Spur für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen wird.“

Stellungnahme der Verkehrsplanung dazu:

- In einer „Spielstraße“ sind noch nicht einmal Fahrräder zugelassen. Gemeint ist hier sicherlich der Umbau zu einem „verkehrsberuhigten Bereich“. Da die Waltraudenstraße vor nicht allzu langer Zeit erst umgebaut wurde zu einer Tempo-30-Zone, scheidet der nochmalige Umbau derzeit aus. Denn dazu müssten sämtliche Bordsteine entfernt werden, da verkehrsberuhigte Bereiche einen niveaugleichen Straßenraum beinhalten. Die Gudrunstraße kommt derzeit nicht infrage für die Umwandlung in einen verkehrsberuhigten Bereich. Denn dafür müsste sie komplett umgebaut werden und alle Bordsteine müssten entfernt werden.
- Der Fuß- und Radweg entlang des Friedhofs ist mit seinen 3 Metern Breite für die Ausweisung von getrennten Rad- und Fußgängerspuren zu schmal, zumal für einen gegenläufigen Radweg allein schon 2,50 Meter benötigt werden. Hinzu kommt, dass der Weg nicht so stark frequentiert ist.

Sara Özdoğan:

„Wir würden gerne die Patenschaft für den Spielplatz am Ende unserer Straße an der Ecke zur Walkürenstraße übernehmen. Dafür wäre es uns allerdings wichtig, dass die Paten mehr unterstützt werden und auch befugt sind, Jugendliche, die auf dem Spielplatz randalieren bzw. diesen verdrecken, rauszuwerfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Befugnis kann nicht erteilt werden, sondern in solchen Fällen muss das Ordnungsamt, Herr Wieme (Tel. 504-2398) informiert werden.

Sara Özdoğan wird sich wegen der Spielplatzpatenschaft entweder mit dem Bürgertreff West in Verbindung setzen, wo eine Broschüre für Spielplatzpatenschaften erhältlich ist oder direkt mit Frau Bartholomä vom Bereich „Grünflächen und Friedhöfe“ (Tel. 504-3316) Kontakt aufnehmen.

Es hat gefunkt!

Umgestaltung der Trafostation Gudrunstraße 13 - ein interdisziplinäres Projekt zur Wohnumfeldverbesserung

Der zündende Funke war die ursprüngliche Idee, im Sanierungsgebiet der ehemals tristen Trafostation ein neues Kleid zu verpassen. Dieser Funke hat ein ganzes Feuerwerk ausgelöst. Denn die Idee ist bei allen Seiten auf große Resonanz gestoßen und hat bei jedem einzelnen Beteiligten viel kreative Energie freigesetzt.

Gefunkt hat es im positiven Sinne zwischen den TWL als Grundstückseigentümern, der Fachschule für Gestaltung, dem Bereich Steuerung, dem Soziale-Stadt-Büro „Bürgertreff West“, der Stadterneuerung und den ausführenden arbeitslosen Jugendlichen aus dem Stadtteil West. Sie konnten im Rahmen des Programms LOS (Lokales Kapital für Soziale Zwecke) Erfahrungen im Aufgabengebiet des Malerberufs machen.

Als hätte man einen Stromschalter umgelegt - es klickt - und auf einmal ist es heller!



Trafostation Gudrunstraße 13 vor Sanierung und Umgestaltung

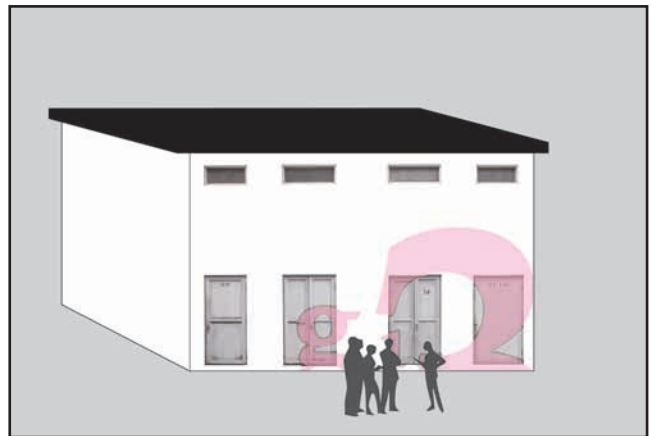
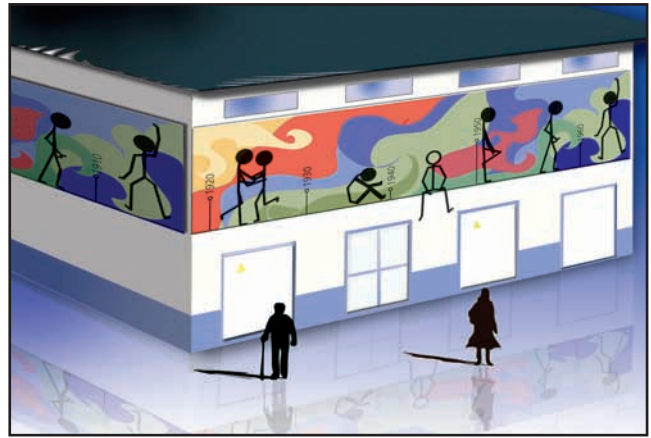
Wie fing alles an: Im Dezember 2004 meldeten sich einige Bewohner der umliegenden Häuser bei der Stadterneuerung und fragten, ob man nicht aus der kahlen Trafostation optisch mehr machen könne: „Wir schauen hier auf die kahlen Wände und auch der Anblick auf das marode Dach ist nicht gerade erbaulich.“ Die Grundstückseigentümerin TWL war sofort begeistert von der Idee, das Objekt eventuell bemalen zu lassen.

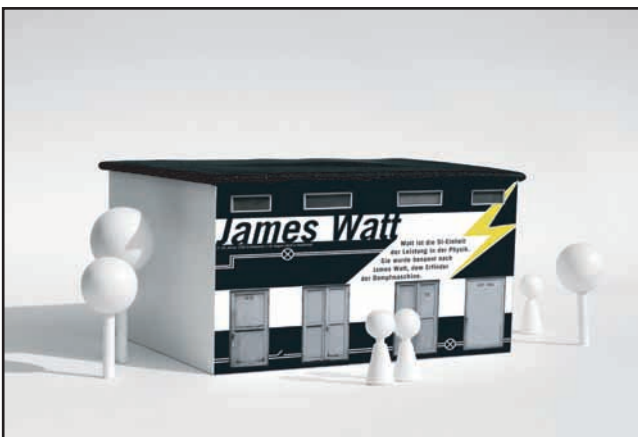
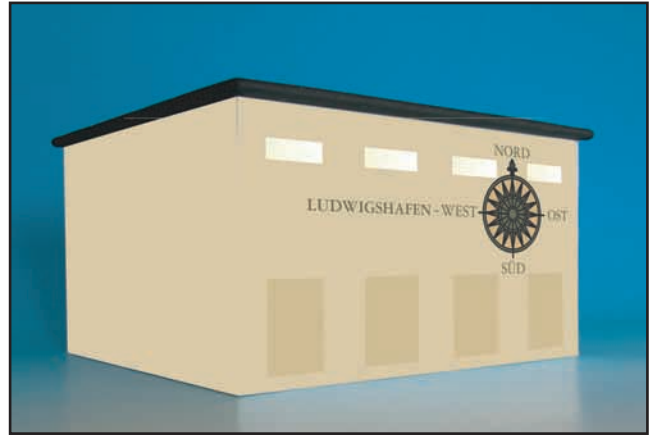


Trafostation nach Sanierung, Entwurf von Julia Korn

Und wer wäre geeigneter, kreative Gestaltungsvorschläge zu entwerfen als die sozusagen in der Nachbarschaft ansässige Fachschule für Gestaltung? Der damalige Klassenlehrer Studiendirektor Klaus Klein lud bereits im Januar die Stadterneuerung ein, etwas von dem Stadtteil zu erzählen, Pläne zu liefern und Auskunft über mögliche zu verwendende Materialien und Farben zu geben. Angesichts der zahlreichen Detailfragen der Schüler war die Stadterneuerung zunächst überwältigt und teilweise überfragt. Die Fragen reichten von „Müssen die Sicherheits-Starkstromzeichen auf den Türen erhalten bleiben?“ bis zu „Dürfen wir das Parkdeck und das Dach in die Gestaltung mit einbeziehen? Oder „Darf das Gebäude auch beleuchtet werden?“ Es begann die Zeit der Suche nach Bauplänen, Vermessung etc. In Eiskälte besichtigen die Fachschüler zusammen mit der Stadterneuerung im Februar das Gebiet. Die Eindrücke, die sowohl das Gebiet mit seinem geschichtlichen Hintergrund als auch das Gebäude selbst bei den Schülern hinterlassen haben, hätten vielfältiger nicht sein können: Dies zeigte sich bei den fertigen Arbeiten, die im Rahmen einer Ausstellung der Fachschule präsentiert wurden. Die Gestaltungsvorschläge spannten einen Bogen von den Themen „Strom, Energie, Kabel, Steckdose, Schaltkreis“ über „die Geschichte Ludwigs-hafens“, über „den Stadtteilnamen West“ bis hin zur „Hausnummer 13“.

Im Grunde hätte jeder einzelne der 14 Gestaltungsvorschläge umgesetzt werden können. Deshalb wollen wir hier auch die anderen 13 Vorschläge mal zeigen!







Im Rahmen eines Mikroprojektes des Programms LOS konnten Jugendliche des Stadtteils unter qualifizierter Anleitung fachliche Fähigkeiten und Kompetenzen zur Teilnahme am Arbeitsleben wie Pünktlichkeit, Zuverlässigkeit, Sozialkompetenz und Teamfähigkeit einüben. Sie entwickelten dadurch eine größere Identifikation mit ihrem Wohnumfeld. Die erfolgreiche Teilnahme wurde abschließend mit einem Zertifikat bescheinigt.

Mit abgestimmt bei der Auswahl des nun realisierten Vorschlags haben letztlich alle Beteiligten: Die Bewohner, die TWL, die Fachschule selbst und auch die städtischen sachbefassten Stellen. Julia Korn heißt die Künstlerin, der die Trafostation ihre neue Gestalt verdankt. Durch die runden Formen der Kreise in verschiedenen Blautönen wird geschickt von den waagerechten und senkrechten Linien des Gebäudes abgelenkt und somit die statische kastenartige Wirkung der Fassade aufgelockert.

Der Vorschlag mit seiner Farbgebung passt sehr gut zur Umgebung und zum frisch modernisierten Nachbarhaus. Auch die Vorfläche des Gebäudes und der angrenzende Wirtschaftsweg wurden seitens TWL und Stadtneuerung neu gepflastert, um ein stimmiges Bild zu erzielen.

Von grundlegender Bedeutung für das Zustandekommen des Projektes war die Entscheidung der TWL im Frühjahr, die eigentlich erst in einigen Jahren erforderliche kostenintensive Grundsanierung des Gebäudes auf 2005 vorzuziehen. Denn dies war die Basis, dass man die Station überhaupt bemalen konnte. Insbesondere ist es dem außergewöhnlichen Engagement des TWL-Mitarbeiters Frank Först zu verdanken, dass aus der Station „H31“ nun ein unverwechselbares Gebäude geworden ist. Er hat sich eingesetzt für die vorgezogene Sanierung und war sehr an der Zusammenarbeit mit der Fachschule, dem Bürgertreff und den Gestaltungsentwürfen der Schüler interessiert. Wie er sagte, hat es ihm einfach Spaß gemacht, ein Projekt mal ganz anders durchzuführen.

Mit Freude, Engagement und Spannung haben alle Beteiligten an diesem äußerst vernetzten Projekt mitgearbeitet. Kreative Funken sprühten, positive Energie ist geflossen...

Ein drohender Kurzschluss im Juni - nämlich die noch unklare Finanzierung - konnte schließlich dank des Förderprogramms LOS verhindert werden.

Informationen zur Modernisierung, zu Fördermöglichkeiten und zum Sanierungsrecht

Was konkret heißt Modernisierung von Gebäuden?

Die Modernisierung hat zum Ziel, dass Mängel in der Bausubstanz beseitigt werden, damit Gebäude wieder gebrauchsfähig werden. Wichtig ist hierbei, dass auch eine energetische Verbesserung der Bausubstanz erreicht wird. So schreibt die seit Anfang des Jahres 2002 geltende Energieeinsparverordnung beispielsweise vor, die Häuser möglichst gut zu dämmen und energiesparende Heizungen einzubauen. Die Kosten für diese Sanierungsmaßnahmen müssen zwar erst einmal investiert werden, rechnen sich jedoch langfristig. Es wird weniger Energie verbraucht. Dadurch werden die CO₂-Emissionen vermindert.

Nähere Informationen zur energieeffizienten Gebäudesanierung erhalten Sie bei der Stadterneuerung oder unter folgenden Internet-Adressen: www.enev-online.de oder: www.e2a.de

Welche Arten von Modernisierungsverträgen gibt es?

Man kann zwei Arten von Modernisierungsverträgen unterscheiden:

1. Zum einen können **Modernisierungsverträge ohne Fördermittel** abgeschlossen werden. Ihr Vorteil besteht darin, dass die günstigen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz angewendet werden können. Einen solchen Vertrag sollte kein modernisierungswilliger Hauseigentümer sich entgehen lassen!
2. Zum anderen besteht seit dem Frühjahr 2003 im Sanierungsgebiet West die Möglichkeit, **Förderverträge** abzuschließen. Üblich ist eine Förderung von circa 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten, wobei es natürlich absolute Höchstgrenzen gibt. Die so genannten „Förderrichtlinien“, können Sie selbst auf der Internetseite der Stadt Ludwigshafen herunterladen: Link: Standort/Bauen/Sanierung/Fördermittel. Dort sind alle Voraussetzungen wie Kostenschätzung, Planung, maximale Vertragsdauer aufgelistet. Auch im Falle von Förderverträgen besteht selbstverständlich zusätzlich die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung.

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

Zur direkten Förderung ist anzumerken, dass es sich um eine freiwillige Leistung handelt, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Kosten für Ordnungsmaßnahmen wie beispielsweise Abbrüche nicht mehr genutzter Rückgebäude oder auch Hofentsiegelungsmaßnahmen können von der Stadterneuerung übernommen werden, wenn die entsprechende Maßnahme im Sanierungsrahmenplan für wichtig erachtet wird.

Folgender Verfahrensablauf vor Modernisierungsbeginn hat sich bewährt:

Sobald der Eigentümer beabsichtigt, sein Wohngebäude zu modernisieren, ist es ratsam, bald Kontakt mit der Stadterneuerung aufzunehmen. In einem ersten Gespräch werden die geplanten Maßnahmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen (Förderfragen, Genehmigungen u.a.m.) besprochen. Prinzipiell muss als Basis für beide Arten von Modernisierungsverträgen dann vom Eigentümer ein **Energiegutachten** beauftragt werden. Das Energiegutachten selbst wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Arbeit (BAFA) gefördert und muss bestimmten Richtlinien entsprechen. Informationen dazu im Internet unter www.bafa.de. Broschüren sind bei der Stadterneuerung erhältlich. Anhand des Energiegutachtens legt die Stadterneuerung zusammen mit dem Eigentümer fest, welche Maßnahmen in den Fördervertrag aufgenommen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Modernisierung auch den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung entspricht.

Sanierungsrecht

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch gemäß Paragraph 143 Baugesetzbuch

Das Grundstück erhält im Grundbuch den Vermerk: „Sanierung wird durchgeführt“. Dadurch ist sichergestellt, dass die Sanierungsbehörde automatisch beispielsweise über den Verkauf eines Grundstücks oder die Eintragung einer Grundschuld informiert wird und die sanierungsrechtliche Genehmigung bearbeiten kann. Durch den Sanierungsvermerk ist somit eine Rechtssicherheit für Eigentümer, Verkäufer und Käufer gegeben.

Der Eintrag wird mit Aufhebung der Sanierungsatzung wieder gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach Paragraph 144 Baugesetzbuch

Um städtebauliche Missstände beseitigen zu können oder um zu verhindern, dass neue Missstände geschaffen werden, sieht der Gesetzgeber eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht vor. Demnach sind Sie als Eigentümer beziehungsweise Mieter oder Pächter eines Grundstücks oder Gebäudes verpflichtet, bestimmte Rechtsvorgänge, bauliche Veränderungen und Veränderungen an Grundstücken von der Stadterneuerung genehmigen zu lassen. Diese Genehmigungspflicht soll auch verhindern, dass aus Unwissenheit heraus Fehlinvestitionen vorgenommen werden. Das heißt, wenn nun Bauvorhaben geplant sind, Verkäufe von Grund und Boden anstehen, längerfristige Mietverträge auf bestimmte Zeit von über einem Jahr geschlossen werden sollen, ein Vertrag oder Recht, welches das Grundstück belastet, eingetragen wird oder Grundstücke geteilt werden, muss die Sanierungsbehörde dazu befragt werden. Umgekehrt hat der Eigentümer die Möglichkeit, in ausgewiesenen Sanierungsgebieten kürzere steuerliche Abschreibungszeiten geltend zu machen, wenn er an seinem Gebäude Investitionen tätigt. Fördergelder gibt es für Komplettsanierungen, die noch nicht begonnen wurden. Für jede Sanierungsmaßnahme wird eine individuell abgestimmte Förderung erarbeitet. Auch bei Fassaden- oder Farbgestaltung ist es unbedingt erforderlich, dass Sie vorher mit der Stadterneuerung Kontakt aufnehmen.

Die Stadt Ludwigshafen muss unter anderem folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge schriftlich genehmigen:

1. Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage, wie zum Beispiel der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und ähnliches.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen wie zum Beispiel der neue Anstrich oder Verputz einer Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung, der Einbau einer neuen Elektroanlage oder Heizungsanlage und ähnliches.
3. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken wie zum Beispiel

die Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen, die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches.

4. Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
5. Die Teilung eines Grundstücks
6. Miet- und Pachtverträge mit einer bestimmten Laufzeit von mehr als einem Jahr. (Sowohl Abschluss als auch Verlängerung müssen genehmigt werden.)
7. Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts wie zum Beispiel die Grundschuld-eintragung, die Aufnahme einer Hypothek oder die Eintragung eines Nießbrauchsrechts.
8. Der Abschluss schuldrechtlicher Verträge, die durch eine Verpflichtung zur Veräußerung beziehungsweise zur Bestellung eines belastenden Rechts begründet wird, wie zum Beispiel die Eintragung eines Vorkaufsrechts.

Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadterneuerung zu entscheiden.

Im Falle von Hausverkäufen ist es in jedem Fall sinnvoll, wenn Sie sich – bevor Sie mit dem Kaufvertrag zum Notar gehen – bei der Stadterneuerung informieren.

Thema Ausgleichsbetrag

Wegen seiner Komplexität ist dem Thema „Ausgleichsbetrag“, der im Rahmen der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet zu zahlen ist, ein eigenes Informationsblatt gewidmet. Es ist dieser Informationsbroschüre beigefügt, aber auch bei der Stadterneuerung erhältlich.

Der Ortsvorsteher Michael Oest zur Sanierung West



Als Ortsvorsteher der Stadtteile Nord-Hemshof und West freue ich mich, dass dank der von der Bahn geplanten Lärmschutzwand, die voraussichtlich in der Frankenthaler Straße errichtet wird, sich die Voraussetzungen zur Entwicklung des Mischgebiets südlich der Frankenthaler Straße verbessern werden. Zwar ist alles noch nicht ganz in „trockenen Tüchern“, da das Eisenbahnbundesamt noch zustimmen muss. Aber immerhin: Wir haben wohl Grund, auf eine positive Veränderung ab dem Jahr 2009 zu hoffen. Ab Ende 2008 besteht ja dann voraussichtlich auch die Chance, für die betroffenen Gebäude Lärmschutzfenster zu 75 Prozent subventioniert zu bekommen seitens der Bahn. Was ich in diesem Zusammenhang schade finde ist, dass die Stahlbrücke der Bahn über die Lorientallee wahrscheinlich nicht saniert wird, denn von dort geht auch sehr viel Lärm aus. Ich würde mir von der Bahn wünschen, dass die Schalldämmung der Brücke selbst auch durchgeführt wird, denn sie ist eine Hauptlärmquelle. Wenn der Lärmschutz erst da ist, bekommt das Wohnen und Arbeiten an diesem Standort eine ganz andere Qualität.

Wir ergreifen daher die Chance und aktualisieren jetzt den Sanierungsrahmenplan. Ziel ist ein gesundes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe in einem stadtgestalterisch ansprechenden Rahmen. Das würde das Gebiet einen großen Schritt voranbringen.

Was die bisherige Wohnumfeldgestaltung im Sanierungsgebiet anbelangt, so bin ich sehr enttäuscht, dass die Umgestaltung des Platzes Ecke Margarethen-, Gudrun- und Deutsche Straße in diesem Jahr gescheitert ist. Denn für mich gehört die Wohnumfeldgestaltung genauso zu den Aufgaben der Stadterneuerung wie die private Hausmodernisierung. Die Leute hatten schon darauf gehofft, dass etwas passiert an dieser Stelle. Eine

Versammlung mit Bürgern hatte stattgefunden. Und dann wurde alles aus Kostengründen gestoppt, obwohl seitens der Planung die Finanzierung gesichert gewesen wäre. Auch gab es bei einigen Leuten die Befürchtung, dass durch die Neugestaltung Stellplätze verloren gehen.

Für die Grundstücke, welche die Stadt im Bereich Amalienstraße erworben hat, gibt es ja noch keine konkreten Planungs- und Nutzungsvorschläge. Ich würde es auf jeden Fall für sinnvoll halten, wenn das Freigrundstück am Eckbereich Amalien-/Gudrunstraße der eben erwähnten Platzgestaltung Ecke Margarethen-, Deutsche- und Gudrunstraße zugeordnet werden würde. Dann hätten vielleicht auch die Eigentümer der beiden platzangrenzenden Anwesen Gudrunstraße 2 und 4 einen Anreiz, ihre Gebäude zu sanieren.

Als etwas problematisch sehe ich die Kneipenszene in der Valentin-Bauer-Straße. Ich hoffe, dass die Stadterneuerung unter anderem ein Auge darauf haben wird, was im Eckbereich zur Margarethenstraße passiert. Das stadtgestalterisch schöne Haus sollte gut saniert werden, und es muss darauf geachtet werden, dass auch die künftige Nutzung den Sanierungszielen nicht widerspricht.

Was die Verbesserung der Geschäftsinfrastruktur anbelangt, so sind wir zwar noch lange nicht am Ziel, aber immerhin ist der Laden „Kick“ in der Valentin-Bauer-Straße schon mal ein Schritt in die richtige Richtung. Er bringt einen Nutzen für die dort wohnenden Leute, und prinzipiell ist mir ja alles lieber als ein weiterer „Ein-Euro-Laden“. Dennoch: Nach wie vor fehlen uns ein Drogeriemarkt und eine weitere Metzgerei. Ein neuer Bäcker wird ja bald kommen an der Ecke Bürgermeister-Grünzweig-Straße und Rohrlachstraße, wovon auch der Hemshof profitieren wird.

Ihr

Ortsvorsteher Michael Oest

Fraktionen zur Sanierung West



Dieter Asholt, Fraktionsvorsitzender der SPD im Ortsbeirat und stellvertretender Ortsvorsteher

Da die Rahmenplanung für die Sanierung West in Form von so genannten „Blockkonzepten“ nun aktualisiert werden muss, bin ich sehr dafür, dass mit den beiden größten Problembereichen – nämlich der Frankenthaler Straße und dem Gewerbegebiet Lagerplatzweg in diesem Jahr begonnen wird. Wir bekommen sehr viele Beschwerden seitens der Bürger darüber, dass dort durch Billig-Autohändler und Reparaturwerkstätten auf den Vorflächen der Grundstücke so einiges auf den Boden geschüttet wird, was dort nicht hingehört. Dreckwasser von den Autos und Öl fließt so ins Grundwasser. Es handelt sich doch um ein Mischgebiet, in dem auch Menschen wohnen. Die Mentalität vieler Hauseigentümer ist dergestalt, dass bei der Grundstücksvermietung lediglich überlegt wird: „Was kriege ich finanziell raus?“ Dass sie sich damit langfristig schaden, weil ihre Immobilien nicht oder nur noch sehr schlecht vermietbar sind, blenden sie aus. Denn wer wohnt schon gerne in einem Mietshaus, in dessen „Vorgarten“ Billig-Autohändler ihre Geschäfte machen. Wenn auf freiwilliger Basis bei den Eigentümern nichts zu erreichen ist, muss eben Planungsrecht geschaffen werden. Vielleicht wird das ja das Ergebnis der Blockkonzepte sein.

Wichtig ist, dass ab dem Jahr 2008 auch für das übrige Sanierungsgebiet der Rahmenplan aktualisiert wird. Die privaten Hausmodernisierungen und Ordnungsmaßnahmen sind sehr sinnvoll, denn sie bringen viele Multiplikatoreffekte mit sich. So sanieren viele Eigentümer ihre Häuser auch auf eigene Faust, wodurch die Wirtschaft angekurbelt wird. Die Baufirmen bekommen Aufträge und es werden infolge der investierten För-

dermittel Investitionen im Verhältnis 1: 8 angestoßen. Dennoch sollte auch im Wohnumfeld mal was passieren: Ich denke da an die noch ausstehende Platzgestaltung Ecke Margarethenstraße/Gudrunstraße, die schon fertig geplant und deren Finanzierung gesichert war.

Sehr gut gefällt mir die neu gestaltete Trafostation der TWL in der Gudrunstraße 13. Das war ein schönes Projekt, und die Zusammenarbeit mit TWL, dem Bürgertreff und der Fachschule für Gestaltung hat - glaube ich - allen Beteiligten großen Spaß gemacht.

Fraktionen zur Sanierung West



Ute Leonhardt, Fraktionsvorsitzende der CDU im Ortsbeirat

Eine optische Aufwertung an der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen West und Nord/Hemshof ist für uns sehr wichtig. Deshalb begrüßen wir, dass nach so langer Zeit jetzt endlich im Eckbereich Bürgermeister-Grünzweig-/Rohrlachstraße mit der Aktualisierung des Sanierungsrahmenplanes begonnen wird. Einen prima Auftakt bietet ja die Bäckerei Görtz mit ihrem geplanten Neubau an dieser Stelle.

Dank dem Kontakt von Frau Dr. Lohse mit der Bahn AG kommt ja nun nach drei Jahren endlich auch Bewegung in das Thema „Lärmschutzwand Frankenthaler Straße“, auch wenn noch nicht alles in „trockenen Tüchern“ ist. Aber durch die Informationsveranstaltung der Bahn ist ein Anfang gemacht. Leider war die Resonanz bei den Bewohnern in West ja nicht so groß, was wohl ein Zeichen dafür ist, dass viele Leute schon ziemlich frustriert sind.

Was die Stadterneuerung anbelangt, so konnte dem Stadtteil nichts Besseres passieren als ein Förderprogramm zur privaten Hausmodernisierung. Bezüglich der Wohnumfeldgestaltung haben wir die geplante Platzgestaltung im Bereich Margarethen-, Gudrun-, Deutsche Straße für zu teuer erachtet. Mehr gewünscht hätten wir uns, dass die Eisenbahnbrücke gestrichen wird, aber diese Maßnahme konnte ja durch das Programm Soziale Stadt leider nicht gefördert werden.

Unverändert schlecht beurteilen wir die Geschäftsinfrastruktur im Stadtteil West. Solange man beispielsweise für ein Haarshampoo in den Hemshof oder die Innenstadt laufen muss, kann nicht von guter Versorgung die Rede sein. Viele ältere Leute in der Valentin-Bauer-Siedlung können

auch nicht zum Lidl rausfahren, weil es einfach zu weit ist und sie nicht motorisiert sind.

Ansonsten sehen wir West als kleinen feinen Stadtteil mit einer guten Mischung aus Einfamilienreihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Und zur Stadterneuerung können wir sagen: Macht weiter wie bisher!

Fraktionen zur Sanierung West



Friedrich Bauer, Ortsbeirat der FDP Nördliche Innenstadt

Ich lege großen Wert darauf, dass auf dem derzeitigen Brachgelände des Gewerbegebietes Lagerplatzweg am Eckbereich Rohrlach-/Bürgermeister-Grünzweig-Straße endlich etwas passiert. Deshalb befürworte ich auch, dass in diesem Bereich ebenso wie in der problembehafteten Frankenthaler Straße mit der Aktualisierung des Sanierungsrahmenplanes begonnen wird. Schön ist, dass die Bäckerei Görtz den Anfang macht mit ihrem geplanten Neubau an der Bürgermeister-Grünzweig-Straße. Ich hoffe, dass dadurch der Grundstein gelegt ist und weitere gute Nutzungen sich dort ansiedeln werden. Die ständige Fluktuation und Diskussion um zeitlich begrenzte Nutzungen tut dieser Ecke nicht gut.

Sehr zufrieden bin ich mit der guten Zusammenarbeit zwischen Hauseigentümern und Stadt bei der privaten Hausmodernisierung. Da hat sich ja schon sehr viel getan seit Beginn der Sanierung. Ich möchte daher an alle Leute appellieren, die beabsichtigen, ihr Haus zu modernisieren, sich vorher mit der Stadterneuerung in Verbindung zu setzen. Denn selbst wenn jemand keine direkte Fördermöglichkeit aus dem Sanierungstopf beanspruchen möchte, so besteht durch einen so genannten „Nullvertrag“ ohne Förderung zumindest die Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz. Ohne einen vorherigen Vertragsabschluss ist die Stadterneuerung nicht befugt, Ihnen eine Steuerbescheinigung über die Modernisierung auszustellen.

Ich verstehe jedoch nicht ganz, weshalb das offensichtlich baufällige Haus Valentin-Bauer-Straße 19 noch immer nicht abgebrochen ist. Dort fliegen ja schon die Tauben aus und ein und nichts passiert.

Hierzu kann die Stadterneuerung folgendes erläutern:

Der Abbruch und ein attraktiver Neubau an dieser Stelle werden auf jeden Fall kommen. Es wird derzeit noch mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in Neustadt über Einzelheiten im geplanten Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Investor verhandelt. Denn dieser wird alle Auflagen der Stadterneuerung erfüllen und unter Verzicht auf Stellplätze einen begrünten Hof gestalten, so dass auch die umliegenden Anwesen in diesem Blockinnenbereich davon profitieren und nicht durch an- und abfahrende Pkw in ihrer Wohnruhe gestört werden.

Entsetzt bin ich von der derzeitigen „Flickschusterei“ in dem Bereich, der eigentlich zur Wohnumfeldgestaltung vorgesehen war, nämlich dem Eckbereich Margarethen-, Gudrun-/Deutsche Straße. Die Idee, dort einen schönen Platz zu gestalten, war sehr überzeugend, ein Lob meinerseits an die Stadtplaner. Es hätte ein Platz der Kommunikation werden können. Die Stadterneuerung hatte zeitlich alles koordiniert mit der ebenfalls in dem Bereich geplanten Leitungsverlegung der TWL. Stattdessen sieht die provisorisch zugemachte Ecke derzeit schlimmer denn je aus. Jeden Tag muss ich dort vorbeifahren und mir das Elend ansehen. Dies alles ist das Ergebnis des fehlenden Konsenses im Ortsbeirat. Schade, aber ich hoffe dennoch, wenn alle sich die derzeitige Situation mal vor Ort angesehen haben, auf eine baldige einheitliche Zustimmung. Das Projekt sollte realisiert werden können.

Was die Geschäftsinfrastruktur im Sanierungsgebiet anbelangt, so hat sich ja außer dem Kick-Laden in der Valentin-Bauer-Straße und der erwähnten geplanten Bäckerei Görtz nichts groß getan. Zwar haben wir auch keine Leerstände mehr, aber ich finde, ein Drogeriemarkt oder Lebensmittelmarkt wäre für das Gebiet nützlich.

Was das übrige Sanierungsgebiet West betrifft, so hoffe ich, dass durch die derzeitige Konkretisierung des Rahmenplanes in Form von Blockkonzepten die gewünschten Erfolge erzielt werden.

Fraktionen zur Sanierung West



Hannes Werner, Fraktionssprecher Bündnis 90/ Die Grünen - Freie Wähler Gruppe im Ortsbeirat

Hannes Werner berichtet: Als Fraktionssprecher, der seit vielen Jahren im Stadtteil West wohnhaft ist, bedaure ich es zunächst einmal sehr, dass viele Probleme, die wir seit Jahren anmahnen, immer noch ungelöst sind:

Insbesondere die Wohnumfeldverbesserung, die einen wesentlichen Faktor bei der Sanierung eines Stadtteils darstellt, findet im Moment nicht statt. So wurde eine Aufwertung des Geländedreiecks Gudrun-/Margarethen-/Deutsche Straße von Teilen des Ortsbeirates über die Stadtspitze „auf Eis gelegt“, obwohl der Ortsbeirat dieser Maßnahme vorher zugestimmt hatte.

Auch die wünschenswerte Neugestaltung der Stadteingänge wurde noch nicht in Angriff genommen.

Ein weiteres großes Problem, dessen Lösung für eine effektive Sanierung unseres Stadtteils und die Verbesserung des Wohnwerts unabdingbar ist, von der Stadtführung inzwischen aber leider gänzlich ignoriert wird, ist der ansteigende Durchgangsverkehr und hier besonders der hohe Lkw-Anteil, der trotz Lkw-Durchfahrtsverbots unkontrolliert durch den Stadtteil rollt. Alle Versuche, die Verantwortlichen in Verwaltung und Politik für dieses Problem zu sensibilisieren, sind bisher gescheitert.

Für einen kleinen Stadtteil mit hoher Arbeitslosenquote und hohem Sozialhilfeempfängeranteil ist eine gute soziale Durchmischung von hoher Bedeutung, um ein harmonisches Miteinander zu erreichen und den Wohlfühlfaktor der Bevölkerung zu steigern.

Sehr positiv finde ich, dass im Sanierungsgebiet West eine steigende Anzahl von Hausbesitzern

ihre Häuser modernisieren, viele mit Zuschüssen der öffentlichen Hand, viele aber auch auf eigene Faust. Der erhoffte Multiplikatoreffekt ist in diesem Bereich jedenfalls eingetreten. Auch wurden einige desolate Immobilien von der Verwaltung aufgekauft und teilweise abgebrochen, um Grundstücksneuordnungen durchführen zu können.

Als Fortschritt sehe ich auch die Tatsache, dass nun die Deutsche Bahn AG entlang der Frankenthaler Straße bis zum Hauptbahnhof Lärmschutzmaßnahmen vornehmen will. Dies wäre eine spürbare Verbesserung für die Anwohner, die in der letzten Zeit durch die Zunahme des Güterverkehrs eine hohe Lärmbelastung hinnehmen müssen. Leider soll die Stahlbrücke über die Rohrlachstraße, die eine der Hauptlärmquellen im östlichen Stadtteilbereich darstellt, aus Kostengründen bei den Lärmschutzmaßnahmen ausgespart werden.

Auch die Rahmenplanfortschreibung im Bereich „Frankenthaler Straße“ und im Bereich „Gewerbegebiet Lagerplatzweg“ bietet die Möglichkeit, dieses schwierige Mischgebiet neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten. Leicht wird es aber wohl nicht werden, die verschiedenen Interessen in diesem bunt zusammengewürfelten Gebiet, das durch die Bahntrasse durchschnitten und durch wenig ansehnliche Gewerbeflächen belastet ist, unter einen Hut zu bekommen.

Vor allem die eigentlich vorgesehene abschließende Wohnbebauung vor einem Kfz-Betrieb gegenüber der Straßenbahnhaltestelle Rohrlach-/Frankenthalerstraße ist dringend anzustreben, um eine zufriedenstellende städtebauliche Lösung im Kreuzungsbereich Rohrlach-/Frankenthaler/Valentin-Bauer-Straße zu erreichen.

Mehr Einkaufsmöglichkeiten, eine Postagentur, eine Zahnarztpraxis, ein Jugendzentrum (vielleicht auf dem Gelände der Heilig-Kreuz-Kirche?), die Begrünung von unattraktiven Straßenräumen stehen auch noch auf der Agenda.

Eine zügige und mit den nötigen finanziellen Mitteln geförderte Sanierung West setzt eine breite Unterstützung von Verwaltung und politischer Führung voraus.

Wir sind deshalb alle dazu aufgerufen, dies den Verantwortlichen immer wieder vor Augen zu führen und durch unser Engagement für unseren Stadtteil dafür zu sorgen, dass WEST nicht wieder ins Abseits gerät.

Hannes Werner

Fraktionssprecher

Informieren! Diskutieren! Modernisieren!

Wenn Sie im Sanierungsgebiet Haus- oder Wohnungseigentum haben und demnächst modernisieren wollen, lassen Sie sich jetzt beraten sowohl zu Fördermöglichkeiten als auch zur steuerlichen Abschreibung. Außerdem nehmen wir auch gerne Ihre Kritik und natürlich noch lieber Ihre Verbesserungsvorschläge bezüglich des Sanierungsgebietes entgegen. Denn Sie kennen die Schwachstellen und auch Potenziale Ihres Stadtteils am Besten.

Gerne vereinbaren wir Termine mit Ihnen. Diese können – je nach Ihrer Mobilität und Ihrem Zeitbudget – entweder vor Ort an Ihrem Haus oder aber im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 21 (auch außerhalb der normalen Sprechzeiten des Bürgertreffs) und natürlich auch im Rathaus stattfinden.

Ansprechpartnerin: Ursula Trost



Anschrift: Bereich Baukoordination
und Stadterneuerung,
Rathausplatz 20,
67059 Ludwigshafen

Zu finden: Rathaus, 3. Obergeschoss,
Großraumbüro 301

Telefon: 0621/504-2926

FAX: 0621/504-2939

E-Mail: Ursula.Trost@ludwigshafen.de

Öffnungszeiten: montags bis donnerstags
8.30 Uhr bis 17 Uhr;
freitags 8.30 Uhr bis 13 Uhr.

Im Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße 21 sind wir nur nach Verabredung zu finden.