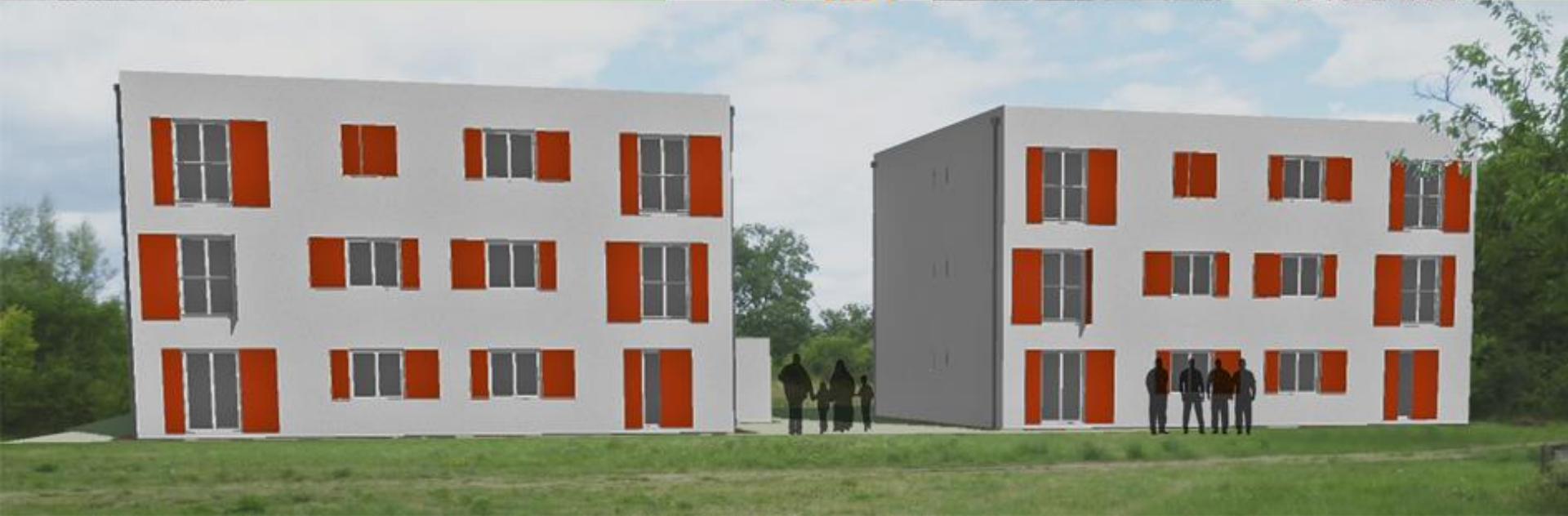


Konzept zum Wohnungsbau unter besonderer Berücksichtigung der Unterbringung von Flüchtlingen



1 Standortprüfungen

- 1.1 Organisation
- 1.2 Prozess
- 1.3 Gesetzlicher Rahmen

2 Unterkunftstypen

- 2.1 Gebäudeumbauten und Wohnungsrenovierungen
- 2.2 Wohnhäuser in Massivbauweise
- 2.3 Modulbauweise
- 2.4 SOS-Unterkünfte

3 Konzept für weitere Standorte für Unterkünfte für Asylsuchende

- 3.1 Standorte für Wohnhäuser in Massivbauweise
- 3.2 Standorte für SOS-Unterkünfte
- 3.3 Neue Baugebiete mit Flüchtlingsunterkünften

4 Konzept für allgemeinen Wohnungsbau

- 4.1 Standorte für kostengünstigen Wohnungsbau
- 4.2 Perspektiven des Wohnungsbaus in Ludwigshafen

1. Standortprüfungen

1.1 Organisation:

- Kernteam aus den Bereichen Stadtplanung, Gebäudemanagement, Bauaufsicht, Feuerwehr sowie Soziales und Wohnen prüft fortlaufend Standorte für Wohnhäuser in Massivbauweise, Modulbauweisen und SOS-Unterkünfte (seit Herbst 2014: über 50 Standorte)
 - Verwaltungsinterne AG bestehend aus dem Kernteam plus Bereiche Immobilien, Recht, Revision, Kämmerei → wöchentliche Sitzungen
 - Wöchentliche Zwischenergebnisse im Stadtvorstand, ggf. Beschlüsse
- Diverse Standorte wurden wieder verworfen (Beispiel GeBeGe, Oppau: Vorrang für den Verkauf an einen Lebensmittelmarkt)

1.2 Prozess:

- Standortprüfungen folgen den Vorschlägen aus Ortskenntnis des Kernteams, der Ortsvorsteherinnen/Ortsvorsteher, des Stadtvorstandes bzw. der VK und Angebote aus dem Immobilienmarkt
- Besonderes Augenmerk wird auf die Flächenverfügbarkeit gelegt, d.h. in der Regel Stadteigentum
- Ebenso wichtig ist die zügige Genehmigungsfähigkeit auf Basis der aktuellen Gesetzeslage
- Alle Vorschläge werden besichtigt, die Kerndaten (Größe, Eigentum, Baurecht, Entfernung zur Infrastruktur, technische Erschließung, ..) aufbereitet und danach im Stadtvorstand vorgestellt
- Bei grundsätzlichem Einverständnis werden detaillierte Prüfungen ergänzt, zu denen externe Partner wie z.B. die TWL hinzugezogen werden.


1.3 gesetzlicher Rahmen:

- "Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen" vom 20.11.2014, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 25.11.2014
- "Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz" vom 20.10.2015, am 23.10.2015 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht



Erleichterungen: (befristet bis zum 31.12.2019)

1. In §34-Gebieten (bereits bebauter Siedlungsbereich ohne Bebauungsplan) kann bei Umnutzungen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.
2. In Wohngebieten, gemischten - und Kerngebieten sollen Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden.
3. In Gewerbegebieten können ausnahmsweise Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zugelassen werden
4. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten können Umnutzungen zu Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf längstens drei Jahre befristet zugelassen werden.



5. In Bebauungsplangebieten kann zur Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende auf längstens drei Jahre befristet von Bebauungsplanfestsetzungen befreit werden.

6. An bestehenden Siedlungsändern können im Außenbereich Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende zugelassen werden

7. Mobile Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende können auf längstens drei Jahre befristet im Außenbereich auch abseits von Siedlungsändern zugelassen werden.

Weitere Rechtsvorschriften bezüglich des Planungsrechtes, des Bauordnungsrechtes, des Vergaberechtes etc. sind einzuhalten !

2. Unterkunftstypen

2.1 Gebäudeumbauten und Wohnungsrenovierungen

2.2 Wohnhäuser in Massivbauweise

2.3 Modulbauweise

2.4 SOS – Unterkünfte

Für alle Unterkunftstypen wird im Sinne von nachhaltigen Investitionen versucht, Folge- und Dauernutzungen von Anfang an zu berücksichtigen

Mittlerweile gibt es von Seiten der Bau- und Immobilienwirtschaft zunehmend Angebote, Unterbringungen für Flüchtlinge „sofort“ und „kostengünstig“ herzustellen. Dies wird in den kommenden Monaten zu prüfen sein, allerdings gelten auch für solche Angebote Vergabebedingungen, vorlaufende Erschließungsarbeiten usw.

2.1 Gebäudeumbauten und Wohnungsrenovierungen:

- Renovierungen oder Umbauten von bisherigen Wohn-, aber auch Gewerbegebäuden

Bisher:

- Umbau ehemaliger Labor-, Büro- und Schulungsräume auf dem Gelände Wattstraße (läuft)
- *57 städtische Wohnungen im Stadtgebiet renoviert*
- *12 weitere Renovierungen bis Ende 2015*
- *10 kleinere Wohnungen in einem Gebäude in der Rottstraße für 2016 vorgesehen*

Dauernutzung: für Wohnzwecke

2.2 Wohnhäuser in Massivbauweise:

- Vom Gebäudemanagement entwickelter Gebäudetyp,
- auf 3 Geschossen wohnungsähnliche Grundrisse,
- pro 3- Zimmer-Wohnung Unterbringung von bis zu 9 Personen (bei einem 3-geschossigen Gebäude bis zu 54 Personen) möglich
- Schall- und Wärmeschutz-Standards werden erfüllt

Bisher: 4 Gebäude in der Flurstraße (in Ausführung–Erdarbeiten), insgesamt 6 weitere an der Wollstraße, der Kranichstraße und Wingertsgewanne (Vergabe BGA 16.11.2015). Zusätzlich 2 Gebäude an der Wattstraße an Stelle Modulen / Container (Ausschreibung noch 2015)

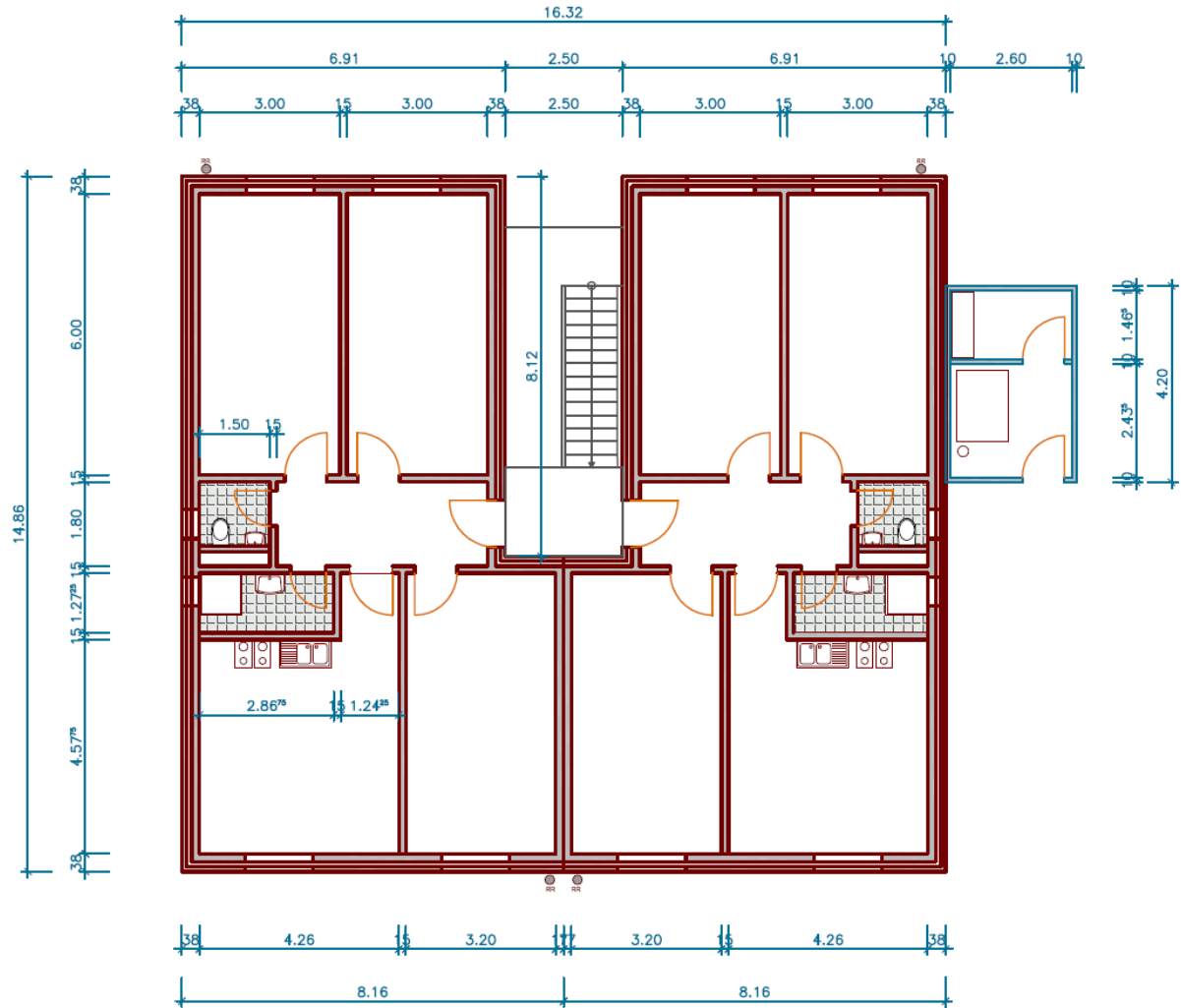
Nach- und Dauernutzungen:

- a) mit geringem Aufwand in Einfachwohnungen umzubauen***
- b) gewerbliche Nutzung (z.B. EG Ausstellung/Werkstatt, 1.OG Büro, 2.OG Betriebswohnung) durch einzelne Umbauten möglich***

Schematische Ansicht



Regel-Grundriss



2.3 Modulbauweise:

- genormte Einheiten,
- werden gemietet oder gekauft (manchmal auch „Container“ genannt)
- können nicht zu Regelwohnungen umgenutzt werden

Bisher: Mannheimer Straße, Inbetriebnahme Anfang November

Nach- / Dauernutzungen: nur als Unterkunft

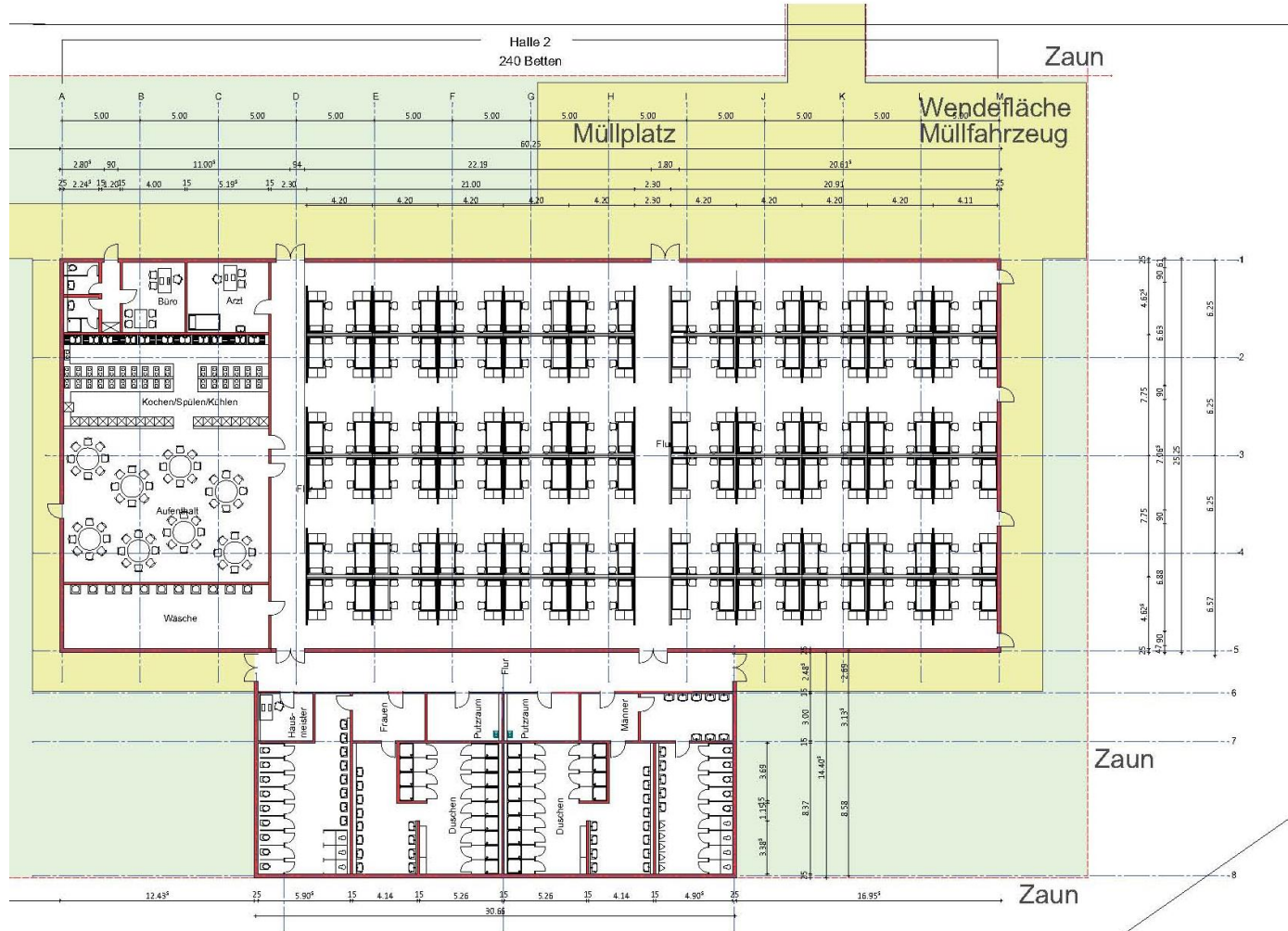
2.4 SOS-Unterkünfte:

- temporäre Unterkünfte
- unter der Verantwortung der Feuerwehr genutzt, um Flüchtlingen bis zum Bezug einer Wohnung Unterkunft zu bieten
- **Bisher:** Halle in der Wattstraße in Betrieb
- 2 Hallen in der Wollstraße (WBL) und 1 Halle in der Ignaz-Büttner-Straße, Maudach (Feuerwehr) in Planung, Fertigstellung April/Mai 2016, insgesamt bis zu 720 Plätze möglich

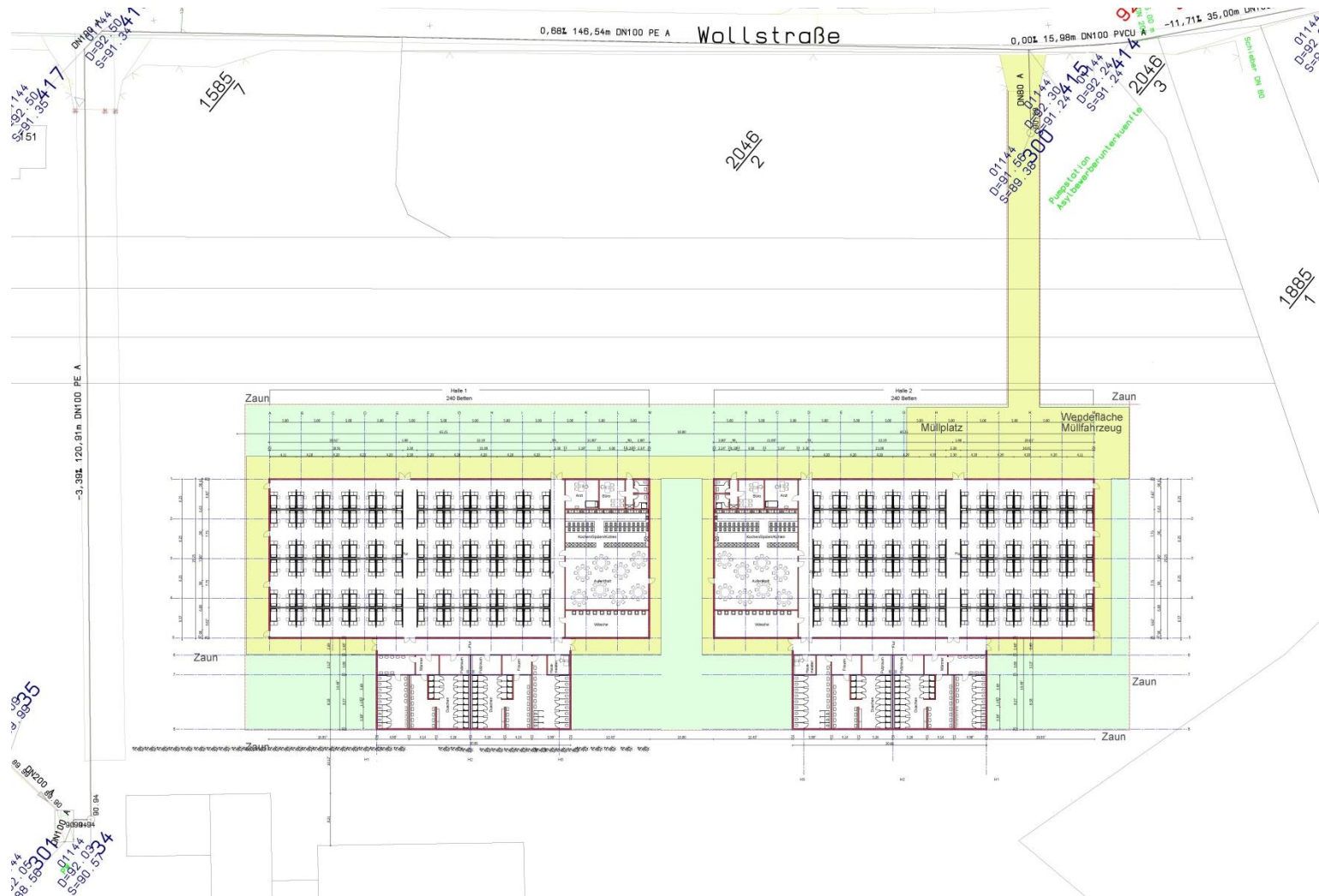
Nachnutzung / Dauernutzung als Fahrzeug- / Gerätehallen für den Grünbetrieb des WBL (Ersatz Glashallen) bzw. als zentrale Materialhalle für den Katastrophenschutz (Feuerwehr)

Hallentyp

für die Standorte Wollstraße und Maudach , jeweils 240 Plätze pro Halle



**Standort
Wollstraße**
insgesamt
480 Plätze

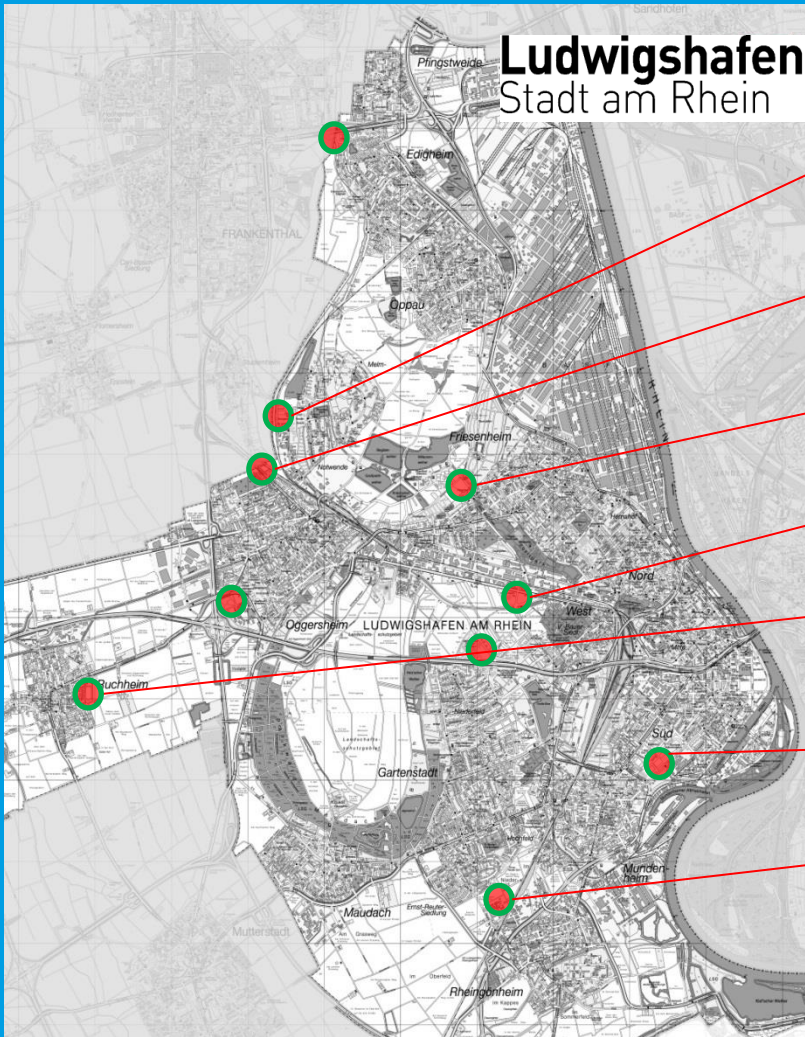


3. Standortkonzept für weitere Unterkünfte

- 3.1 Standorte für Wohnhäuser in Massivbauweise
- 3.2 Standorte für SOS-Unterkünfte
- 3.3 Neue Baugebiete mit Unterkünften

Nicht aufgeführt sind laufende und nicht planbare Möglichkeiten, über private Angebote für Wohnungen und Standorte zusätzliche Unterkünfte zu schaffen (einschl. Angeboten der GAG und BASF Wohnen+Bauen). Diese Angebote unterliegen dem unter 1. dargestellten Prüfungsprozess.

3.1 Standorte für weitere Wohnhäuser in Massivbauweise



- Oggersheim Rheinhorststr.
- Oggersheim, Ortseingang Wormserstr.
- Friesenheim, Neuwiesenstr.
- West ,Verkehrsohr Kopernikus-/Frankenthaler Str.
- Ruchheim, Baustraße-Bolzplatz
- Süd, Mundenheimer Str. Parkplatz Leichtathletikhalle
- Rheingönheim, Am Sandloch

● Standorte für Gebäude in massiver Bauweise



Mögliche Wohnhäuser in Massivbauweise


Standort	Maßnahme	Wohnungen	Plätze max.
Oggersheim, Ortseingang Wormser Straße	2-3 Objekte	12-18	108 – 162
Oggersheim, Rheinhorststraße	2-4 Objekte	12-24	108 – 216
Ruchheim, Baustraße-Bolzplatz	2-3 Objekte	12-18	108 – 162
Friesenheim, Neuwiesenstraße	1-2 Objekte	6-12	54 – 108
West, „Verkehrsohr“ Kopernikus/Frankenthaler Str.	2-3 Objekte	12-18	108 – 162
Süd, Mundenheimer Str. Parkplatz Leichtathletikhalle	2-3 Objekte	12-18	108 – 162
Rheingönheim, Am Sandloch	2-3 Objekte	12-18	108 – 162

**Insgesamt können 2016 / 2017 bis zu 126 Wohnungen errichtet werden,
für 126 Familien oder bis zu 1134 Personen**

3.2 Standorte für weitere SOS- Unterkünfte



- Edigheim, K1 ehem. Funkfeuer
- Oggersheim, Westl. B9 RHB-Haltestelle
- Niederfeld, Wollstr. WBL-Betriebshof
- Maudach, Ignaz-Büttner-Straße

 Standorte für SOS-Notunterkünfte



„SOS“- Unterkünfte

Standort	Maßnahme	Plätze ca.
Edigheim, K1, Ehem. Funkfeuer	1-2 feste Hallen oder Angebote der Bauwirtschaft	ca. 240-480
Oggersheim, Westl. B 9 (RHB-Haltestelle)	1 feste Halle	ca. 240
Maudach, Ignaz-Büttner-Straße	1 feste Halle, Realisierung über FW	ca. 240
Niederfeld, Wollstraße, WBL-Betriebshof	2 feste Hallen, Realisierung über WBL	ca. 480

Die Standorte Edigheim und Oggersheim wurden bereits im Stadtrat am 28.09.2015 angekündigt.

Insgesamt können 2016/2017 für bis zu 1440 Personen Plätze geschaffen werden

3.3 Neue Baugebiete mit Flüchtlingsunterkünften



- **Ruchheim, Nördlich A 650:** Gewerbe, Asyl in Teilen
- **Frankenthaler-/Mannheimer-Str. westl. Heinrich-Pesch-Haus:** besondere Wohnformen, Kombination mit Bildungsangeboten
- **Rheingönheim/Limburgerhof, Im Götzenstück:** Wohnen, Asyl in Teilen

4. Allgemeiner Wohnungsbau

4.1 Standorte für kostengünstigen Wohnungsbau

4.2 Perspektiven des Wohnungsbaus in Ludwigshafen

4.2.1 Wohnbaulandreserven im FNP

Hinweis:


zu 4.1. gibt es erste Pläne der GAG, die in der Sitzung vorgestellt werden

4.1 Standorte für kostengünstigen Wohnungsbau



- Edigheim, Deich-/Mühlastr.: 1+2-Familienhäuser
- Oggersh., nördlich Friedhof: Wohnungsbau
- Friesenheim, Weiherstr.: Wohnungsbau
- Oggersheim, Semmelweisstr.: Wohnungsbau
- Ruchheim Nordost: Wohnungsbau
- Mundenh./Gartenst., Heuweg-/Raschigstr: Wohnungsbau
- Gartenstadt, östl. Eichenstr.: 1+2-Familienhäuser
- Mundenh. Wasgaustr. u. Oberstr.: Wohnungsbau
- Gartenst., Ostpreußenstr.: Wohnungsbau
- Mundenheim, Ebernburgstr.: Wohnungsbau
- Rheingönheim, Hauptstraße/Futterscheune: 1+2-Familienhäuser

 Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser

 Baugrundstücke 1+2-Familienhäuser



4.1.1 Wohnungsbau über Dritte (GAG und Andere)

Oggersheim, nördlich Friedhof

Oggersheim, Semmelweisstr.

Ruchheim Nordost

Friesenheim, Weiherstr.

Mundenheim, Wasgaustr. u. Oberstr.

Mundenheim, Ebernbürgstr

Mundenheim/Gartenstadt,
Heuweg/Raschigstraße

Gartenstadt, Ostpreußenstraße

4.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser über Bauträger

Edigheim, Deich-/Mühlaustraße

Gartenstadt, östlich Eichenstr.

Rheingönheim,
Hauptstraße/Futterscheune

Insgesamt könnte Wohnraum für 600-700 Personen entstehen

4.2 Perspektiven

Neben der Bewältigung der aktuellen Situation wird – noch mehr als in den letzten Jahren – in den kommenden rund 10 Jahren das Thema „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum“ im Mittelpunkt der Planung und der Kommunalpolitik stehen. Angebote für **alle** Bevölkerungsgruppen sind zu entwickeln, die nach Wohnraum in Ludwigshafen nachfragen:

Dies erfordert eine Fortschreibung der Wohnungsbaukonzepte, eine Ausweitung der Angebote auf der Basis des FNP und eine enge Partnerschaft zwischen Kommune, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren.

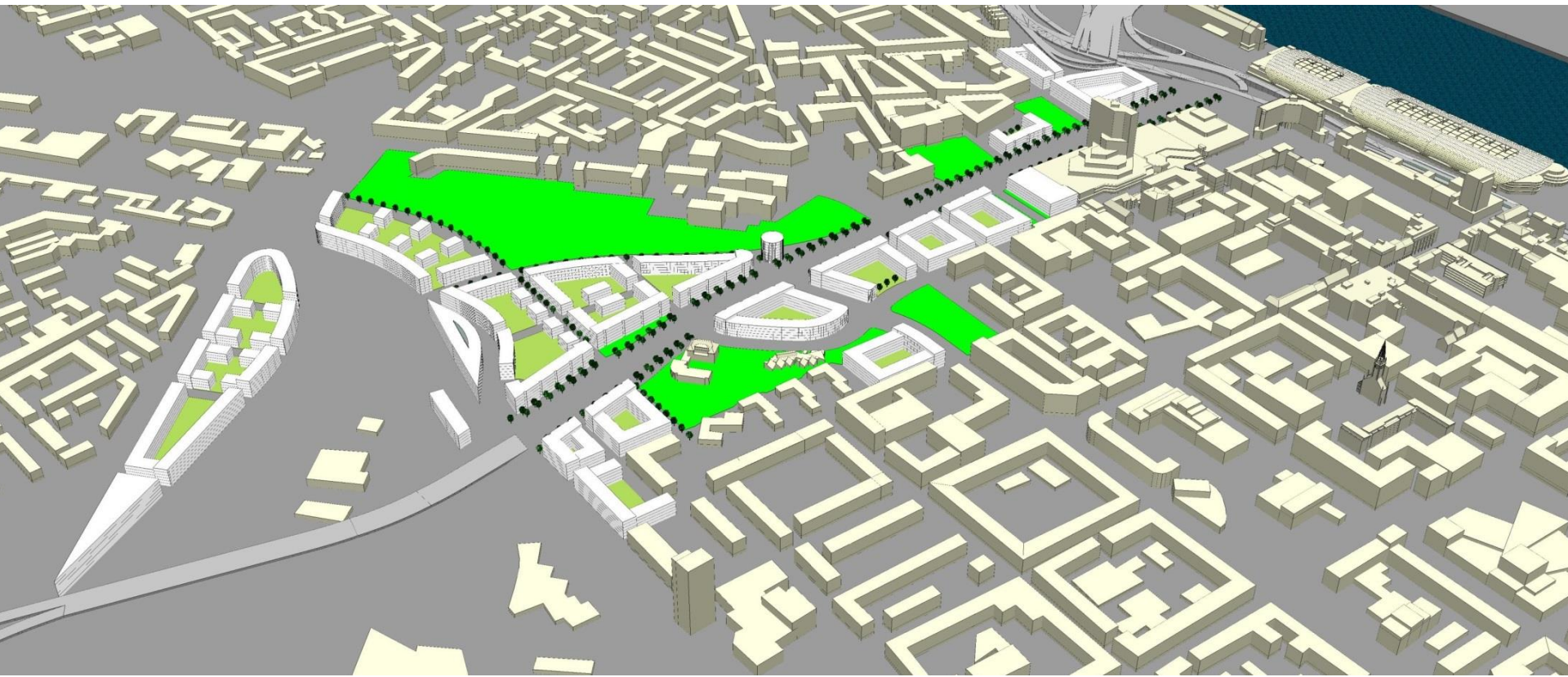
4.2.1 Wohnbaulandreserven im FNP



Im Zinkig	ca. 3 ha
Oppau West (Im Bieth)	ca. 2 ha
Ruchheim Nord- West	ca. 1,5 ha
Ruchheim Nord-Ost (In der großen Kappesgewanne)	ca. 3 ha
Oggersheim Paracelsusstraße	ca. 6 ha
Ruchheim Ost (nördlich 1.Schlittweg)	ca. 6 ha
Ruchheim Südwest (Kleine Riedgewanne, Riedgewanne)	ca. 11 ha
Ruchheim Süd (Auf dem Mutterstadter Graben)	ca. 7,5 ha
Rheingönheim Im Kappes	ca. 10 ha
Rheingönheim Obere Weide	ca. 6,5 ha
Rheingönheim Südlich Altholzweg	ca. 3 ha
Rheingönheim Im Götzenstück	ca. 9 ha

 Wohnbauflächen unbeplant

Ein Beispiel für Perspektiven im Wohnungsbau



Realisierbare Bruttogeschossfläche	Wohnraum (~50%)	Gewerbe/Büro (~35m ² /Arbeitsplatz)	Wohnraum für (bei ~37m ² /Person)	Neue Arbeitsplätze für
~ 340.000 m ²	~ 170.000 m ²	~ 170.000 m ²	~ 3.450 Menschen	~ 4.860 Menschen

Städtebauliches Konzept - Stand. Nov. 2013



4 Stadtplanung - Wohnbaufläche „Im Sommerfeld“

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Vielen Dank.