

Ludwigshafener Rundschau vom 15.05.2020

## 900 neue Wohnungen fürs Zentrum

Breite Zustimmung, viel Lob, aber auch hohe Erwartungen: Der Ortsbeirat Süd hat am Mittwochabend zwei millionenschweren Bauprojekten zugestimmt, mit denen in den nächsten Jahren im Zentrum knapp 900 neue Wohnungen entstehen sollen: das Ludwigs-Quartier auf dem ehemaligen Halberg-Areal und drei Gebäudekomplexe am bisherigen Pfalzwerke-Sitz.

Von Steffen Gierescher

Gemeinsam ist den Vorhaben zweierlei: Sie lindern die Wohnungsnot in Ludwigshafen, denn die Stadt wächst beständig und geht stramm auf die 180.000 Einwohner zu. Sie integrieren zudem jeweils Kitas in ihren Konzepten. Was speziell in Süd für Erleichterung sorgt, weil hier Hunderte Plätze fehlen. Im Ludwigs-Quartier an der Rheinallee soll eine Kita mit drei Gruppen entstehen, an der Kurfürstenstraße eine vierzügige Einrichtung für je 20 Kinder. Kleiner Wermutstropfen: Ursprünglich waren dort sechs Gruppen im Gespräch. Die Ortsbeiräte lobten einerseits die jeweiligen Pläne und die ansprechende Architektur. Andererseits appellierten sie eindringlich an die Investoren, ihre Versprechen auch einzuhalten. Vor allem mit Blick auf das Thema Kindertagesstätten und die prekäre Lage im Stadtteil. Nicht erfüllen wird sich der Wunsch der Linkspartei: Sozialwohnungen sind in keinem der beiden Projekte vorgesehen.

### Begrünte Innenhöfe

Die Bebauung des ehemaligen und inzwischen weitgehend dem Erdboden gleich gemachten Halberg-Standorts am Rheinufer Süd (2,5 Hektar) hat der Stadtrat im Februar 2019 mit großer Mehrheit auf den Weg gebracht. Bis 2028/29 sollen im Ludwigs-Quartier rund 270 Millionen Euro für etwa 550 neue Wohnungen inklusive elf „Townhouses“ investiert werden. Die vier sechsstöckigen Häuserblocks mit einer Bruttofläche von 11.000 bis 18.000 Quadratmetern werden für bis zu 1300 Menschen konzipiert.

Wie Architekt Stefan Forster im Rathaus berichtete, soll vor Ort ein „gemischtes urbanes Quartier“ entstehen, in dem auch Wohnungen für Senioren und Studenten in Kooperation mit dem Studentenwerk sowie Gewerbeflächen in Erdgeschosslage vorgesehen sind. Aufgeteilt ist das Ganze in vier quadratische Blöcke mit individuell begrünten Innenhöfen. Forster sprach von einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen mit kleinen Läden und verkehrsberuhigten Zonen. In jeweils zwei Jahren soll ein Carré hochgezogen werden. Baustart könnte 2021 sein. In vier Tiefgaragen sind mindestens 500 Stellflächen vorgesehen. Das Verwaltungsgebäude des 2015 von einem US-Konzern aufgekauften Maschinenbauers Halberg soll weiter genutzt und vermietet werden. Der Standort mit damals 250 Mitarbeitern wurde Ende 2017 geschlossen. Projektentwickler des Ludwigs-Quartiers sind Aberdeen Standards Investment (Frankfurt) und die GeRo Real Estate AG (Rülzheim), deren Vorstand Roland Gehrlein am Mittwoch die Sitzung verfolgte. Der erste Wohnblock könnte 2023 bezugsfertig sein. Vorgesehen sind Stand heute Drei- bis Vier-Zimmer-Appartements. Die Preise sollen sich „am Markt sowie an umliegenden Immobilien orientieren“, wie Gehrlein auf Nachfrage erklärte.

### Kritik an Verordnung

95 bis 100 Millionen Euro steckt der Mannheimer Investor Pro Concept AG laut Awes Khan, Sachverständiger für Immobilien, Mieten und Pachten, in die Erschließung der drei Baufelder am alten Pfalzwerke-Sitz in der Kurfürstenstraße direkt am Bayernplatz. Gut 330 Wohnungen in drei Komplexen sind dort geplant. Insgesamt geht es um ein Grundstück von knapp 13.000 Quadratmetern. Im ersten Baufeld sind 82 Wohnungen geplant, im zweiten 210, im dritten 36 Eigentumswohnungen in sogenannten Stadtvillen – hinzu kommen die vorgeschriebenen Pkw-Stellflächen. Khan zufolge wird das zweite Baufeld zuletzt bebaut. Baustart und Bauzeit sind noch unklar. Der historische Altbau soll erhalten werden, entsprechende Auflagen der Denkmalschutzbehörden würden umgesetzt. So würden zum Beispiel historische Fenster verbaut. Wie bei dem Projekt an der Rheinallee sollen auch hier begrünte Innenhöfe mit Kinderspielflächen sowie zusätzliche Grünflächen auf den Dächern entstehen, um das Mikroklima zu verbessern. Der Baumbestand soll erhalten bleiben. Die Bewegungsbilanz der Fahrzeuge sei ausgeglichen, da der Pfalzwerke-Verkehr weg falle. Inklusiv Lieferverkehr ist von 1050 Fahrten am Tag die Rede gegenüber bisher 1100 beim Energieversorger, der in der Wredestraße in der Innenstadt eine neue Zentrale für 600 Mitarbeiter baut. Die Pro Concept AG sitzt dort ebenfalls mit im Boot. Auch wenn das Quartier wunderschön ist, wird es nicht die ungeteilte Freude der Anwohner hervorrufen“, warnte Jens Brückner (Grüne) mit Verweis auf die weitere Versiegelung und die Verkehrsbelastung. Fraktionskollege Raik Dreher lobte hingegen: „Ludwigshafen braucht dringend Wohnungen. Das ist ein anspruchsvolles Projekt mit einem guten Mix.“ Karl-Heinz Hecker (CDU) pflichtete ihm bei: „Chapeau für dieses Revier“, sagte er. Kritik von allen Seiten gab es bezüglich beider Bauvorhaben an der Stellplatzverordnung der Stadt, die pro 80-Quadratmeter-Wohnung einen Parkplatz vorschreibt, darüber gilt der Faktor 1,5. „Da wird für Autos, nicht für Menschen geplant“, spottete Architekt Forster. Den Offenlagebeschluss für beide Projekte, also die Möglichkeit für Einwände aus der Bevölkerung, soll am Montag der Bau- und Grundstücksausschuss absegnen. Das letzte Wort hat der Stadtrat.