



# Alles Neumatt

## Wohnbau Lörrach: Wohnzufriedenheit durch eine behutsame Quartiersumstrukturierung

Das Quartier Stetten-Neumatt im südbadischen Lörrach wurde in den 1950er- und 1960er-Jahren als südliche Stadterweiterung mehrheitlich für Arbeiterfamilien und Geringverdienende entwickelt. Ein paar Jahrzehnte später war der Stadtteil mit einem negativen Image belegt. Ursache hierfür waren unter anderem die einseitige Bevölkerungsstruktur, mehrheitlich sanierungsbedürftige Bausubstanz und fehlende Begegnungsräume. Heute leben hier etwa 3.500 Menschen in rund 1.600 Wohnungen. Die Wohnbau Lörrach hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Lörrach und weiteren Akteuren in den letzten Jahren durch eine aktive Wohnungspolitik eine deutliche Aufwertung des Quartiers erreicht. Durch das Zusammenspiel von baulichen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen wurden wesentliche Verbesserungen erzielt. Eine aktive Beteiligungskultur leitete eine gesellschaftliche Aufwärtsentwicklung ein. Das Ergebnis zeigt sich heute in der steigenden Akzeptanz und der Beliebtheit des Quartiers.

Die Wohnbau Lörrach begann 2009 mit der behutsamen Umstrukturierung des Neumattquartiers. Den Handlungsrahmen gab ein weiteres Mal das bewährte Instrumentarium des integrierten Quartiersmanagements vor. Im Fokus standen

- die Aufwertung der Wohnsituation,
- die Aufwertung des Wohnumfelds,
- die Verbesserung der Infrastruktur,
- wohnungswirtschaftliche Interventionen,
- Aufbau sozialer Nachbarschaftsnetzwerke und
- Milieuarbeit.

Die Wahl des jeweiligen Maßnahmenbündels variierte je nach Problemlage und Zielsetzung für einzelne Quartiersteile.

In den ältesten Bestandsgebäuden der Wohnbau Lörrach westlich der Käppelestraße dominierten Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Verbesserung des äußeren Erscheinungsbilds: Hauseingänge wurden architektonisch akzentuiert, Fassaden durch Schiebeläden strukturiert, Balkone vergrößert. Heizung und Elektroinstallationen wurden erneuert, Badezimmer bei Bedarf zeitgemäß ausgestattet. Die Gebäudeabstände erlaubten an einer Stelle einen ergänzenden Neubau mit 18 Wohnungen, an anderer Stelle fand sich der perfekte Platz für das neue Quartierszentrum. Der alte Baumbestand verlieh der Wohnanlage bereits parkartigen Charakter. Mietergärten, teilweise den Erdgeschosswohnungen zugeteilt, brachten zusätzliche Wohnqualität. Die wohnungsnahen Kleinkinderspielplätze erhielten einen neuen Schliff. Mehr Umfeldmaßnahmen brauchte es an dieser Stelle nicht.

### GESTALTUNGSMITTEL NUTZEN

Die architektonisch anspruchslosen Blocks südlich des Bahndamms am Leibnizweg verlangten nach einer anderen Strategie, um die auch hier nicht zu übersehende soziale Erosion zu stoppen und zu „drehen“. Die Wohnanlage gehörte zum Streubesitz der Wohnbau Lörrach und sollte nach Abschluss der Sanierung verkauft werden. Hier wurden die neuen Aufzugstürme zum dominierenden Gestaltungsmittel der Runderneuerung. Anstelle der einst engen, lichtlosen Treppenhäuser entstanden eineinhalbgeschossige Entrees. Eine Fuge in der Außenwand brachte Tageslicht und reizvolle Ausblicke bis in die oberen Etagen. Durch die Aufstockung um jeweils ein Vollgeschoss plus Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse veränderten sich auch die einst drögen Proportionen der Wohnblocks. Akzentuierende Farbgebung und Materialwahl, sowie eine radikale Umgestaltung der Außenanlagen, die auch Teile des öffentlichen Raumes umfasste, rundeten die Maßnahme ab. 85 barrierefreie attraktive Wohnungen in energetisch hocheffizienten Gebäuden und eine moderate Nachverdichtung sind das Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen.

Als wichtiger Faktor kamen hier aber wohnungswirtschaftliche Interventionen hinzu. Die Wohnbau Lörrach motivierte zunächst die Mieter zum Kauf ihrer bisherigen Wohnung. Rund 20 Schwellenhaushalte ergriffen die Chance zur Eigentums- und Vermögensbildung. In den Kaufverträgen für die übrigen Wohnungen sicherte die Wohnbau Lörrach den bisherigen Mietern ein lebenslanges Wohnrecht. Die mit der Sanierung verbundenen Mieterhöhungen fielen ebenfalls sehr moderat aus. Niemand musste seine Wohnung sanierungsbedingt verlassen. Die Veränderung der Sozialstruktur vollzog sich unmerklich im Rahmen der üblichen Fluktuation.



Sanierte Gebäude in Käppelerstraße

### WEITBLICK – EINE LANDMARKE

Eine Bauträgermaßnahme am westlichen Ende des Leibnizwegs bildete den markanten Schlusspunkt der Revitalisierung in diesem Abschnitt des Neumattquartiers. Auf einer kleinen Brachfläche errichtete die Wohnbau Lörrach ein sehr schlankes Hochhaus mit nur ein bis zwei hochwertigen Wohnungen je Geschoss. Der Projektname „Weitblick“ wurde Programm: Das Gebäude setzt am südlichen Ortseingang der Stadt Lörrach eine weithin sichtbare Landmarke.

Der Quartiersteil zwischen Dammstraße und Bahndamm stellte die Wohnbau Lörrach wiederum vor ganz andere Herausforderungen. Eine Siedlung aus den 1930er Jahren war schleichend zum Sammelbecken für Menschen geworden, die aus unterschiedlichen Gründen in keinem „normalen“ Mietshaus mehr integriert werden konnten. Die alten, mehr als baufälligen Behausungen wurden sukzessive abgerissen, die bisherigen Bewohner allerdings nicht verdrängt sondern mit dem Baufortschritt in den Neubauten „anständig“ untergebracht. Ferner wurde die Liegenschaft mit einer Wohnanlage für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen nachverdichtet.

Die architektonische Lösung für das anspruchsvolle Projekt brachte ein internationaler Planungswettbewerb. Das Bauen nahmen die bisherigen Bewohner gewissermaßen selbst in die Hand: Nach einem erfolgreichen Vorgängerprojekt verpflichtete die Wohnbau Lörrach für bestimmte Gewerke ein weiteres Mal die SAK Land & Bau gGmbH.



Sozialintegratives Wohnquartier mit 62 Wohnungen in der Dammstraße



Rege Diskussion beim Bürgertisch "Älterwerden in Neumatt"

Diese beschäftigt „Menschen mit multiplen Vermittlungshemmnissen“ – will heißen: langzeitarbeitslos, älter als 50 Jahre, Suchtproblem, verpasster Berufseinstieg usw. Zu den regelmäßigen Mitarbeitern der „Bauhütte“ gehören auch Bewohner der Dammstraße / Am Bahndamm. Im Projekt erhielten sie über die Beschäftigung und handwerkliche Qualifizierung hinaus eine zweite Chance, zu einer geregelten Tagesstruktur, einem gelingenden Alltag und gesellschaftlicher Teilhabe zurückzufinden. Der eine oder andere schaffte sogar den Sprung zurück in den ersten Arbeitsmarkt oder in eine Lehrstelle.

### QUARTIERSKONFERENZ

Parallel zu den baulichen und wohnungswirtschaftlichen Interventionen hatte die Wohnbau Lörrach zusammen mit weiteren Akteuren zu einer Quartierskonferenz eingeladen. Verschiedene Handlungsfelder wurden in Workshops diskutiert und vorbereitet. Gemeinschaftliches Zusammenleben, Integration von Kindern und Erwachsenen, Begegnungsräume, Förderung und Unterstützung von Familiengemeinschaften standen dabei auf der Themenliste. Die Ideen daraus sind in die Planung eines neuen Spiel-, Bolz- und Begegnungsplatzes der Stadt Lörrach an der Hammerstraße eingeflossen. Mit dem neuen Quartierszentrum an der Käppelestraße erfüllte die Wohnbau Lörrach einen ebenfalls langgehegten Wunsch der Stadtteilbewohner und -bewohnerinnen. Rasch fanden sich auch Akteure, die sich verlässlich engagierten: Neben Veranstaltungen selbstorganisierter Bewohnergruppen (Eltern-Kind-Gruppen, Handarbeitsgruppe) gehören im neuen Quartierstreff auch zielgruppenspezifische Angebote unterschiedlicher Träger (Mittagstisch für Eltern mit Kleinkindern, Senioren-Gymnastik, Frauensport, Elternkurse in türkischer Sprache, Frauenfrühstückstreff, Café-Treffpunkt mit Spielangeboten) zum regelmäßigen Programm. An Wochenenden ist das Zentrum fast durchgängig mit privaten Festen und Feiern ausgebucht. Die Abteilung „Soziales Management“ der Wohnbau Lörrach unterstützt die Veranstaltungen organisatorisch und finanziell.

Die Wohnbau Lörrach investierte in rund zehn Jahren über 31 Millionen Euro im Stadtteil Stetten-Neumatt. Die Bewirtschaftung des Gemeinschaftshauses kostet jährlich weitere 35.000 Euro. Der Gewinn für die Gesellschaft besteht in der neuen Akzeptanz des Wohnquartiers, stabilen Bewohnerstrukturen und hoher Wohnzufriedenheit.