

Dammstraße
Lörrach



Mit Anstand

Baukultur

als Ausdruck

des Respekts

vor den

Bewohnern



WOHNBAU LÖRRACH

Auf Abriss



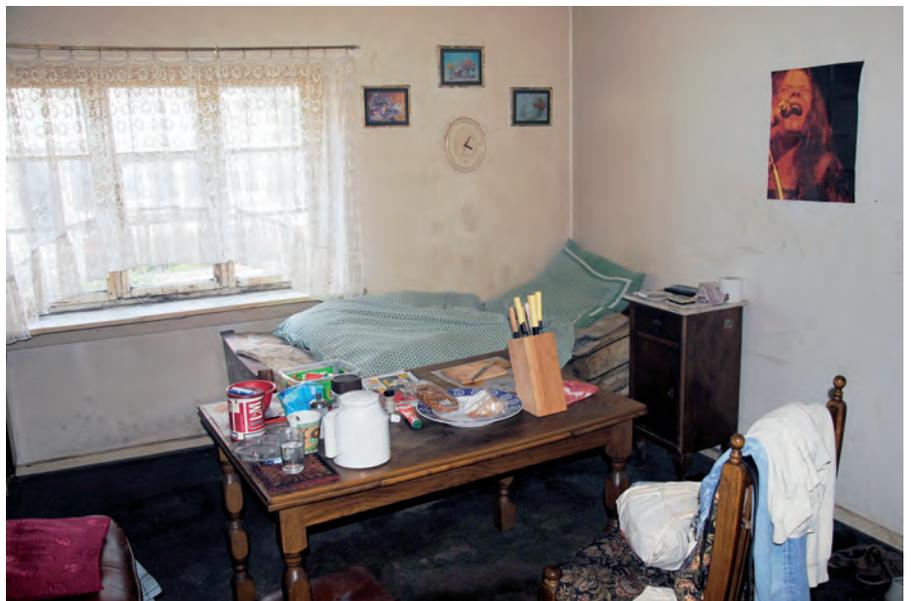
P. Bötcher

Am Ende waren die Wohnverhältnisse in den Häusern zwischen Dammstraße und Bahndamm nicht einmal mehr der speziellen Bewohnerschaft zumutbar.



► Das Neumatt-Quartier in Lörrachs Süden gehört zu den ersten großen Stadterweiterungen der 1950er und 1960er Jahre. Hier wohnen traditionell die Leute mit dem kleinen Geldbeutel. Daran änderten auch spätere, schickere Neubauten wenig. Der Anteil an Hartz IV-Empfängern ist hoch, überproportional viele Haushalte (rund 60 Prozent) haben Migrationshintergrund. Nach einer umfassenden Sanierung fast aller Bestandsgebäude der Wohnbau Lörrach (rund 2/3 des Wohnungsangebots im Quartier) und integrativen Begleitmaßnahmen ist der Stadtteil heute sozial stabil und nicht nur in Zeiten der Wohnungsnot eine durchaus nachgefragte Adresse.

Als Stachel im städtebaulichen Gefüge des Neumattquartiers verblieb eine zwischen Dammstraße und Bahndamm gelegene, substanzuell und sozial heruntergekommene Siedlung der 1920/30er Jahre. Nach dem Abbruch eines einsturzgefährdeten Gebäudes verblieben hier 2011 noch 46 Wohnungen im Eigentum der Wohnbau Lörrach. Freiwillig ist hier zuletzt niemand mehr eingezogen: rund die Hälfte der Bewohner war obdachlos eingewiesen, teilweise gehörten sie der Gruppe der „Jenischen“ (ehemals Fahrende) an, nicht wenige Bewohner hatten schwere Suchtprobleme, andere waren aufgrund psychischer Störungen verhaltensauffällig oder standen aus anderen Gründen am Rand der Gesellschaft.

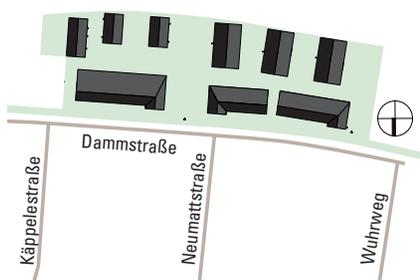


Fotos: W. Brunen

Soziales Profil



Foto: P. Böttcher



► Die Wohnbau Lörrach setzt grundsätzlich auf das Prinzip der sozialen Mischung. In vielen Fällen ist es ihr gelungen, auch Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz in eine „normale“ Hausgemeinschaft einzugliedern. Bei allem Bemühen verblieben dennoch immer einzelne Bewohnergruppen mit dafür zu großen Integrationsdefiziten. Diese wurden über die Jahre hinweg immer wieder von einer abgewohnten Immobilie in die nächste „verschoben“. Dabei wurden – trotz aller fragwürdigen Begleiterscheinungen – auch immer wieder in sich austarierte Nachbarschaften zerstört. Als die Häuser an der Dammsstraße / Am Bahndamm endgültig zum Abriss anstanden, entschied die Wohnbau Lörrach, in einem ersten Bauabschnitt an gleicher Stelle ein „anständiges“, sprich wertschätzendes Wohnraumangebot für randständige Menschen zu schaffen. Die übergeordnete Struktur des Stadtteils erleichterte dabei die Entscheidung.

In Zusammenarbeit mit dem sozialen Management der Wohnbau Lörrach und betreuenden Organisationen entstand ein architektonisches Konzept, geeignet, das (Zusammen) - Leben zu erleichtern und Konfliktpotenzial zu minimieren: dazu zählen unter anderem ein Erschließungssystem innerhalb und außerhalb der Gebäude, das vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist und den Bewohnern Ausweichmöglichkeiten bei unerwünschten Begegnungen bietet, Schöpfe (Kellerersatzräume) als Sicht-

schutz zwischen Bewohnergruppen, die sich häufig nicht grün sind, und hausähnliche Wohnungen mit Garten für kinderreiche Familien und Familien, die sich traditionell sommers wie winters mit dem ganzen Clan meist im Freien aufhalten.

Der zweite, durch eine Freifläche etwas abgesetzte Bauabschnitt sah eine moderate Nachverdichtung des Quartiers vor. Hier wurde ein Wohnungsangebot für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen angestrebt. Beides zusammen sollte zur sozialen Stabilisierung der Wohnanlage und eines weiter gesteckten Umfelds beitragen. Eine kleinteilige Bauweise und differenzierte Grundrisse förderten die angestrebte vielschichtige Belegungsstruktur. Die hochwertige Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen sollte außerdem die Adresse, das Quartier und den angrenzenden öffentlichen Raum aufwerten.

Die architektonische Lösung brachte ein internationaler Planungswettbewerb. Der erste Preis ging an Kränzle + Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe. Ihr Entwurf verband die geforderten sozialen Qualitäten mit einer zeitgemäßen Formensprache, die sich unpräntiös in die gegebene, baulich bescheidene Nachbarschaft einfügte.

Anständige Siedlung



Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs griff die Typologie der Nachbarbebauung auf und übertrug sie in eine zeitgemäße Form – geeignet, eine neue Adresse zu schaffen.



► Kaum fertiggestellt, wurde die Hausgruppe des 1. Bauabschnitts 2016 für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg nominiert. Aus dem Urteil der Jury:

„Den Verfassern ist es gelungen, eine Siedlung zu bauen, die weit über die Ansprüche des reinen Witterungsschutzes oder der Verwahrung von Menschen hinausgeht, die in der Gesellschaft vermeintlich keinen Platz haben. Wenn im unteren Preissegment gebaut wird, ist häufig für architektonische Konzepte keine Zeit, dies wird dann mit Verniedlichung und geschmacklosen Farben übertüncht. In der Siedlung, die „bloß eine anständige Siedlung“ sein möchte, wird all diesen Versuchungen widerstanden. Hier wird ein klarer, schnörkelloser Städtebau gepaart mit einfachen, wohl durchdachten Grundrissen und einer sauberen Detaillierung. Die graue Fassadenfarbe ist für den ungeübten Betrachter im ersten Augenblick eine Herausforderung, die spezielle Umgebung hebt aber die Siedlung aus dem Mittelmaß des Gewöhnlichen. Es wird als Wertschätzung der Bewohnerschaft wahrgenommen. Es verwundert nicht, dass die Siedlung sehr gut angenommen wird, ... und dass alle Bewohner stolz auf ihre Siedlung sind. Es bedarf nur zusätzlicher Gedanken, nicht zusätzlichen Geldes.“



Fotos: D. Altenknecht

Sozialintegrative Bauhütte

► Den Namen „Bauhütte“ haben sich die Mitarbeiter selbst gegeben. Offiziell sind sie bei der SAK Land & Bau gGmbH, der Beschäftigungsinitiative des Sozialen Arbeitskreises Lörrach, angestellt. Ihre Beteiligung am Neubau der Siedlung Dammstraße / Am Bahndamm war für die Wohnbau Lörrach nach der erfolgreichen Zusammenarbeit beim Vorgängerprojekt „Sanierung Teichstraße“ gesetzt.

Sie stehen für Baukultur: die Mitarbeiter der sozialintegrativen Bauhütte der SAK Land & Bau gGmbH packten bei der ausgezeichneten neuen Wohnanlage kräftig mit an.



Ministerium für Wirtschaft, Arbeit u. Wohnungsbau, BaWü



W. Brunen



Die SAK Land & Bau gGmbH beschäftigt Menschen mit „multiplen Vermittlungshemmnissen“ – will heißen: langzeitarbeitslos, älter als 50 Jahre, Suchtproblem, psychische oder chronische Erkrankung, Migrationshintergrund, verpasster Berufseinstieg ... Im Projekt erhalten 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 schafft sogar den Sprung zurück in den ersten Arbeitsmarkt oder in eine Lehrstelle. Zu den regelmäßigen Mitarbeitern der Bauhütte gehören auch Bewohner der Dammstraße / Am Bahndamm, die hier zugleich an ihrem neuen Zuhause mitgebaut haben.

Städtebauliche Figur und Grundrisse sorgen auch bei „sozialer Gemengelage“ für Wohnfrieden unter den Nachbarn.



Mit hohem Anspruch

► Auf einer Grundfläche von 5.743 m² entstanden neun Gebäude unterschiedlicher Struktur und Größe mit zusammen 3.510 m² Wohnfläche. Die zwei- bis dreigeschossige Bauweise war aus städtebaulichen und wohnsoziologischen Gesichtspunkten vorgeben. Außerdem erlaubte die kleinteilige Architektur den sukzessiven Umzug der alten Bewohner in ihr neues Zuhause.

Dieses Konzept führte allerdings zu einer enorm dichten Überbauung. Dichte aber braucht Qualität – erst recht, wenn aus einem stigmatisierten Standort eine neue „Adresse“ entstehen soll. Das äußere Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage Dammstraße / Am Bahndamm ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs. Die verwendeten Baumaterialien sind hier vielleicht etwas robuster als bei konventionellen Wohnanlagen der Wohnbau Lörrach. In deren Zusammenspiel und in der Ausbildung der Details trägt die Siedlung dennoch die gleiche sorgfältige Handschrift wie die Häuser im hochpreisigen Segment. Das gleiche gilt selbstverständlich auch für die Außenanlagen. Eine sorgfältige Bewirtschaftung sichert die langfristig positive Ausstrahlung der Wohnanlage in den öffentlichen Raum.



Egal ob Laubengang, Gärten oder Nebengebäude – Architektur und Gestaltqualität helfen in der neuen Siedlung, das Leben und Zusammenleben der Bewohner zu erleichtern.



Neue Bewohner

► Neben Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen entstanden zwischen Dammstraße und Bahndamm auch Neubauwohnungen für Personen mit erheblichen Integrationsdefiziten und eingeschränkter Wohnfähigkeit.

Im „Vorderhaus“ des ersten Bauabschnitts haben vor allem ehemals wohnungslose Menschen ein Obdach gefunden. Die kleinen Appartements und Zweizimmerwohnungen verfügen über Küche, Bad und eine schmale Loggia. In den doppel- und reihenhausähnlichen Drei- und Vierzimmerwohnungen dahinter haben Großfamilien Einzug gehalten. Die zugehörigen kleinen Gärten entspannen ihren Wohnalltag deutlich. In die 36 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts sind 108 neue Bewohner eingezogen, die Hälfte davon Kinder und Jugendliche. Sie profitieren vor allem von einer fast autofreien Spielstraße am Fuß des Bahndamms.

Architektur und Gestaltqualität helfen sehr, die Dichte zu kompensieren, die ehemals problematische „Gemengelage“ zu stabilisieren, den sozialen Frieden zu sichern und peu à peu sogar ein nachbarschaftliches Miteinander aufzubauen.



W. Brunen



W. Brunen



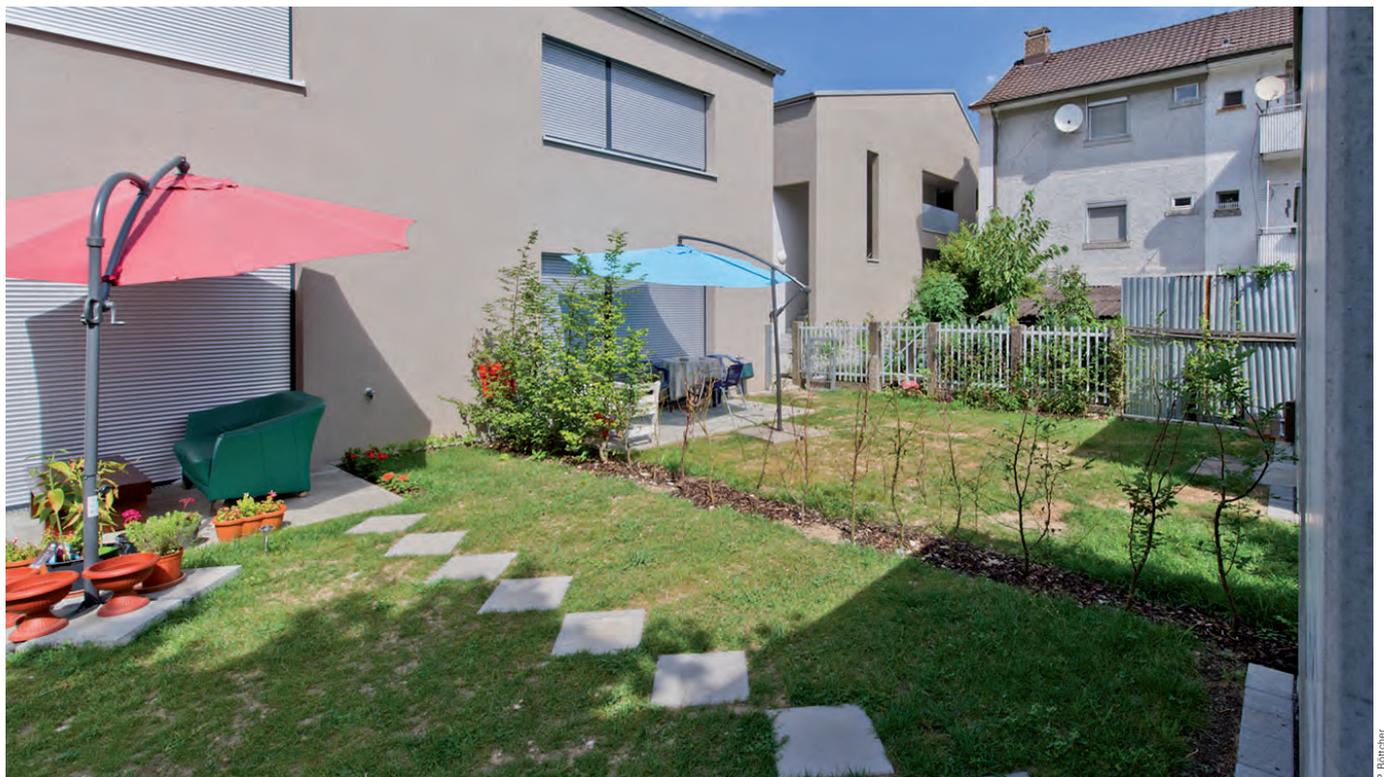
P. Bötcher



W. Brunen



W. Brunen



P. Bötcher

Baudaten

Auszeichnungen

Die Beteiligten

Bauherr:	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach
Architekten:	Kränzle + Fischer-Wasels Architekten BDA, Karlsruhe
Freianlagen:	Ramthun Landschaftsarchitektur, Karlsruhe
Haustechnik:	ratio-energie GmbH, Lörrach
Statik:	HKR Ingenieurbüro Weil am Rhein

Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2015

Nominiert in der Kategorie
Wohnungsbau

1. Bauabschnitt

Haus 1:	16 Apartments je 29,3 qm + Loggia
Haus 2:	4 Zweizimmerwohnungen je 43,7 qm + Loggia
Haus 3:	3 reihenhausähnliche Dreizimmerwohnungen je 68,7 qm + Terrasse und Garten
Haus 4:	2 doppelhausähnliche Vierzimmerwohnungen je 75,9 qm + Terrasse und Garten
Haus 4:	2 doppelhausähnliche Vierzimmerwohnungen je 75,9 qm + Terrasse und Garten

2. Bauabschnitt

Haus 5 – 9:	10 Einzimmerwohnungen 34,6 m ²
	8 Zweizimmerwohnungen 49,2 m ²
	6 Dreizimmerwohnungen 68,9 m ²
	6 Vierzimmerwohnungen 80,5 m ²
	6 Fünzimmerwohnungen 96,0 m ²
	jeweils plus Terrasse oder Balkon

Baubeginn:

2012

Fertigstellung:

2017

Baukosten:

9,6 Millionen €

Herausgeber:

Wohnbau Lörrach

Städtische
Wohnbaugesellschaft
Lörrach mbH
Schillerstraße 4
79540 Lörrach
www.wohnbau-loerrach.de

Erscheinungsjahr:

2017

Text:

I. Britz, Stadtbau Lörrach

Fotografie:

D. Altenkirch, Karlsruhe
P. Böttcher, Efringen-Kirchen
W. Brunen, Wohnbau Lörrach
W. Göckel, Lörrach

Gestaltung:

P. Böttcher, Efringen-Kirchen
print media works, Fahrnau

Druck: