



*Saniert und aufgestockt ist auch die Mühlestraße 18/20. Rechts daneben, zum Vergleich, das unveränderte alte Haus eines anderen Eigentümers.*

# In ganz neuer Qualität

***In Tumringen hat die Wohnbau Lörrach ihr altes Quartier Teichmatten zunächst von Grund auf modernisiert und danach gezielt weiterentwickelt. Im Ergebnis hat Tumringen eine attraktiv neue Ortsmitte bekommen.***

## **1. Schritt: Modernisieren**

Der erste Schritt zur Teichmatten von heute war die Modernisierung. Ein Blick zurück, um zu verstehen: Zu Beginn der 1970er-Jahre war der Stadtteil Tumringen um das Wohnquartier Teichmatten gewachsen; die Wohnbau Lörrach, wichtigster Investor, konnte hier 182 höchst willkommene Mietwohnungen anbieten. 1997 lief eine letztlich 14 Millionen Euro teure Sanierung an. Sie hat Fachleute in Deutschland überzeugt und ist mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2009 ausgezeichnet worden.

Mit einem Blick wird klar, wieviel sich getan hat. Denn noch stehen in den Teichmatten Häuser unverändert im Zustand

der 1970er-Jahre: nüchtern und kistenförmig mit Eingängen auf Kellerniveau, neuere Zutaten sind die Satellitenschüsseln an der Balkonfront. Diese Häuser sind in privatem Eigentum.

Was daneben von Grund auf neu gebaut scheint, gehört der Wohnbau Lörrach, der größten Vermieterin im Quartier. Aus denselben kargen Gebäudehüllen hat sie Häuser mit Pfiff gemacht. Die Eingänge sind aus dem Keller in die erste Wohnetape gehoben – ein viel schönerer Empfang, und dank der Rampen ist die Tür ohne eine Stufe zu erreichen. Auf die Dächer sind neu Penthouse-Wohnungen gesetzt. Mieter im Erdgeschoss haben Terrassen mit Gärten erhalten. Die größer gewordenen Balkone ragen nun in spielerischen Formen über die Gebäudehülle hinaus.

Das Architekturbüro mayer bährle (Lörrach) hat diese neuen Akzente erdacht. Das Büro hat von Beginn an die bauliche Erneuerung geplant, Regie führte die Technische Abteilung der Wohnbau Lörrach. Geschäftsführer Thomas Nostadt betont: „Wir investieren für Jahrzehnte, das rechtfertigt gründliches Nachdenken und die hohe Qualität der Sanierung.“

„Wir investieren in eine sonnige Zu-

kunft“ war über Jahre hinweg auf einem großen Bauschild an der Mühlestraße zu lesen. Diese Leitlinie der Modernisierung stand auch für die Investition in erneuerbare Energie. Auf den Dächern fangen Kollektoren Licht oder Wärme der Sonne ein, woraus elektrische Energie wird oder Wärme für die Heizzentralen. Der Energieverbrauch ist durch dicke Dämmung sowie neue Fenster und Türen erheblich gesunken. Das Klima dankt, der Mieter freut sich: Für Heizung und Warmwasser werden etwa 40 Prozent weniger Erdgas gebraucht als vor der Sanierung.

Den Bewohnern des Quartiers hat rasch imponiert, was da geschehen ist. In den erneuerten Häusern lebt es sich besser, die Architektur gefällt, man freut sich über staunende Augen von Besuchern – hier in den Teichmatten ist man gern zu Hause. Zumal die Wohnlage weitere Pluspunkte vorweist: großzügige grüne Freiräume, mehrere Spielplätze; die Grün- und Ruhezone beginnt ganz nahe an der Wiese.

Für den Erfolg dieser groß angelegten Modernisierung arbeiteten nicht nur Handwerker. Die Wohnbau Lörrach investiert stark ins Zusammenleben der gut 500 Menschen in ihren Mietwohnungen.



*Der östliche Teil des Wohnquartiers aus der Vogelschau: oben im Bild sanierte Gebäude mit Penthouse-Wohnungen und Solaranlagen an der Mühlestraße, unten die ebenfalls erneuerten Häuser Mühlemattweg 2-4 sowie Teichmattenweg 20.*

Das soziale Management des Unternehmens hat viele Facetten und beginnt bei der sorgfältigen Auswahl neuer Mieter durch den Vermietungsservice, ein Ergebnis: Das internationale Quartier ist heute noch besser durchmischt. Dabei helfen die Penthouse-Wohnungen hoher Qualität. Hier sind Menschen mit höheren Einkünften eingezogen, die besondere Ansprüche ans Wohnen stellen können und sonst nicht in die Teichmatten gefunden hätten.

Bereits in einem frühen Stadium der Sanierung hat die Wohnbau Lörrach fürs Quartier einen Gemeinschaftsraum geschaffen. Er wird vor allem an den Wochenenden gerne für Geburtstagsfeste und Familienfeiern gemietet. Die Belegung unter der Woche spiegelt wider, wie soziales Management in den Teichmatten Impulse gesetzt hat. Der Gemeinschaftsraum ist (oder war schon) Ort für Deutsch-Sprachkurse für Frauen, Ort für Lerngruppen und Hausaufgabenhilfen; er ist Spiel-Oase für Kinder, Treffpunkt für Senioren und manches mehr.



*Dank des Gemeinschaftsraums eröffnen sich den Bewohnern des Quartiers Teichmatten viele Möglichkeiten zum Treffen, zum Spielen, Basteln und manchem mehr.*





## 2. Schritt: Erweitern

Der zweite Schritt des Projekts Teichmatten war seine Weiterentwicklung. Mit dem Kauf eines angrenzenden Grundstücks eröffnete sich die Chance, das modernisierte Wohnquartier gezielt zu ergänzen. Bis dahin hat es in den Teichmatten nahezu ausschließlich große Wohnungen gegeben – wer darin Jahrzehnte mit einer Familie gelebt hat und im Alter schließlich alleine war, fand eine kleinere Wohnung nur außerhalb des vertrauten Quartiers. Das hat sich geändert mit dem 14 Millionen Euro kostenden Bauprojekt „Teichmatten+“: Bis zum Jahr 2015 konnten nach und nach 49 neue Mietwohnungen bezogen werden, überwiegend ein und zwei Zimmer groß.

Die Wohnbau Lörrach hatte mit einem Architektenwettbewerb die beste Bauidee für die Erweiterung gesucht. Den gewann das Büro K9 Architekten Borgards.Lösch. Piribaur aus Freiburg. Sie haben die neuen Wohnungen auf drei Häuser verteilt und sie luftig auf einem Ladengeschoss angeordnet. Denn auch Läden waren ein Ziel der Quartiersentwicklung: Die Bewohner der Teichmatten sollten in unmittelbarer Nähe einkaufen und auch bei einem Kaffee zusammensitzen können.

Wie geschickt und mit welcher hoher Qualität Wohnen und Einkaufen zusammengefügt werden können, lässt sich in Tumringen studieren. Nicht zuletzt wegen der Geschäfte ist das Quartier nochmals spürbar attraktiver geworden. Nebeneinander öffnen sich die Türen zum Biomarkt

*Die Erweiterung der Teichmatten: drei Wohnhäuser mit 49 Wohnungen und ein Ladengeschoss mit attraktiven Anbietern: Kaisers Gute Backstube (mit Café), der Biomarkt Primacasa sowie eine Filiale der Sparkasse.*





Primacasa und zu Kaisers Gute Backstube mit Café. Die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden ist mit ihrer Tumringer Filiale in den Neubau umgezogen. Zudem gelang es, die Metzgerei Hug für eine Geschäftseröffnung in der Mühlestraße 16 zu gewinnen, gleich nebenan.

### 3. Schritt: Abrunden

Schon 2013, noch vor Fertigstellung des Neubaus, konnte die Wohnbau Lörrach das angrenzende Areal des früheren Gasthauses „Mättle“ erwerben. Damit eröffnete sich die Möglichkeit, das Quartier Teichmatten bis vor zur Freiburger Straße zu erweitern und so noch enger mit Tumringen zu verknüpfen – rund 11,8 Millionen Euro hat dieses Projekt „Neue Ortsmitte Tumringen“ letztlich gekostet. Wieder war das Büro K9 Architekten mit der Planung beauftragt.

Der Entschluss, das mit der Ortsgeschichte verwobene Gasthaus „Mättle“ neu zu beleben, war in Tumringen mit großer Sympathie gehört worden. Das Gasthaus ist von Grund auf saniert, gänzlich verjüngt und so umgebaut worden, dass moderne Gastronomie möglich ist. Die Wohnbau Lörrach hat dafür Rainer Wiedmer mit Tochter Larissa und Sohn Nicolai gewinnen können. Mit ihrem Familienunternehmen WIO-Group betreiben sie in der badischen Grenzecke Hotels und Gaststätten – und mit dem „Wirtshaus Mättle“ endlich auch in Lörrach eine Gaststätte.

Senioren, die einst noch im alten „Mättle“ eingekehrt waren, finden in der et-

was kleineren Wirtsstube mit Theke die Wirtshaustische von früher. Der größere Gastraum zeigt noch deutlicher die Handschrift von Sebastian Herkner, dem von der Familie Wiedmer engagierten Designer aus Offenbach – schlicht und zugleich modern sollte das „Mättle“ ausgestattet sein. Eine Gartenwirtschaft gibt es wieder, und auch im „Mättle“-Keller wird weiterhin serviert und gefeiert.

Zwei neue Häuser flankieren das „Mättle“. Der Neubau am Eck Freiburger Straße/ Mühlestraße, mit einer Fassade aus blassgelbem Klinkerstein, gibt der Kreuzung völlig neue Kontur. Im Erdgeschoss hat Dr. Mario Wagner seine Zahnarztpraxis eingerichtet. Darüber sind zehn Mietwohnungen bezogen. Im zweiten Neubau, zur Schule hin, sind fünf Mietwohnungen entstanden. Zwei weitere Wohnungen – über einer Büroetage – sind im Dachgeschoss des „Mättle“ entstanden.

Bei der Wohnbau Lörrach schaut man zufrieden auf die Entwicklung in Tumringen. „Neue Ortsmitte Tumringen“ war als Projektname nicht zu hoch gegriffen. Das neue „Mättle“ sei der Tusch zum Schluss, kommentiert Geschäftsführer Thomas No-

*Wiederbelebt ist das Wirtshaus „Mättle“ mit einem Biergarten unter alten Bäumen. Hinter dem Biergarten zu sehen ist das eine neue Wohnhaus und vorne an der Straße (Bild ganz unten) das andere.*

