

Integrative Bauhütte Teichstraße

Lichtblicke für Menschen und Häuser,
die keiner (mehr) will in Lörrach

Projekteinreicher:

Städtische Wohnbaugesellschaft
Lörrach mbH, Wohnbau Lörrach

Projektbeteiligte:

Sozialer Arbeitskreis Lörrach e.V.
(SAK), Lörrach
Domiziel – Wohnen und Arbeiten,
Titisee-Neustadt

Gebietstyp:

Innenstadt; Gewerbe- und Wohn-
bebauung; Arbeiterwohnanlage,
denkmalgeschützt, Ende 19. Jahr-
hundert

Ein soziales Projekt bringt bei der Sanierung der Teichstraßen-Häuser die Themen Arbeiten und Wohnraumversorgung zusammen.

Die Gebäude, die zwischen 1890 und 1900 als Arbeiterhäuser der Tuchfabrik gebaut wurden, waren eigentlich ein Fall für den Abriss. Die Wohnungen hatten Einzelöfen, keine oder nachträglich eingebaute Duschen und Toiletten, viele Mieter waren zwangseingewiesene Obdachlose. Eine wirtschaftlich darstellbare Sanierung wäre mit herkömmlichen Methoden nicht zu realisieren gewesen.

2007 entschlossen sie sich die Wohnbau Lörrach und die Beschäftigungsinitiative des SAK (Sozialer Arbeitskreis e.V. der evangelischen Diakonie) – Arbeit gGmbH zu einer ungewöhnlichen Kooperation. Als Berater und Katalysator wirkte die Firma Domiziel – Wohnen und Arbeiten aus Titisee-Neustadt, die seit vielen Jahren heruntergekommene Immobilien mit Personal umbaut, das auf dem Arbeitsmarkt sonst keine Chance mehr hätte. Zusammen sind sie angetreten, die Wohnanlage Teichstraße denkmalgerecht zu sanieren und die soziale „Gemengelage“ in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen.

Alle Wohnungen erhalten Bad, Küche und Balkon. Die Elektroanlagen werden auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Es wird eine Gaszentralheizung eingebaut. Dach und Fenster werden erneuert. Energetisch wird Neubaustandard erreicht. Mit minimalen Eingriffen in die historische Bausubstanz werden acht Wohnungen zu vier großen Familienwohnungen zusammengelegt. Einige Zweizimmer-Wohnungen werden in Dreizimmer-Wohnungen und ein Appartement geteilt.

In der Beschäftigungsinitiative SAK Arbeit gGmbH, „Bauhütte“ werden Menschen mit Vermittlungshemmnissen aufgenommen: Langzeitarbeitslose, mit Schuldenproblemen, älter als 50 Jahre, mit Gesundheitsproblemen (Sucht, psychische Erkrankung), Migrationshintergrund u.a.

Neben der Beschäftigung ans sich findet zum ersten Mal auch eine Qualifizierung auf der Baustelle statt. Die Mitarbeiter haben sich über Handlangerdienste hinaus in mehreren Gewerken qualifiziert. Nicht wenige haben über die Tagesstruktur zu einem gelingenden Alltag in Selbständigkeit zurückgefunden. Ferner beteiligen sich zwei Fachfirmen mit einem Lehrlingsprojekt beim Umbau der Gebäude. Haustechnik und andere Gewerke des Innenausbau wurden an reguläre Handwerksbetriebe ver-

geben. Soweit es geht, integrieren die Firmen Mitarbeiter der Bauhütte in ihre eigenen Arbeitsabläufe. Seit Baubeginn haben 71 Personen in der Bauhütte mitgearbeitet, darunter 12 Bewohner der Teichstraße. Sieben Mitarbeiter haben inzwischen einen festen Arbeitsplatz gefunden, 14 Mitarbeiter haben sich zu einer Therapie entschlossen.

Mit dem Baufortschritt haben alle Selbstvertrauen gewonnen und identifizieren sich mit der Bauhütte und ihrer Arbeit. Gemeinsame Feste, wie Richtfest, Einzug motivieren die „Bauhütte“ und bringen sie mit alten und neuen Bewohnern zusammen.

Die Sanierung Teichstraße ist inzwischen ein Selbstläufer. Beim örtlichen Handwerk ist die Einsicht gewachsen, dass die Bauhütte auch für sie Arbeit generiert: Rund 25% der Bauausgaben entfallen auf die Tätigkeit der Bauhütte. Der große Rest fließt regulären Handwerksbetrieben zu. Das neue Erscheinungsbild des markanten Kulturdenkmals wertet nicht nur den westlichen Zugang zur Innenstadt erheblich auf. Damit ist auch der Grundstein für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Umfeldes gelegt. Die Wohnbau Lörrach hat bereits mit der Entwicklung eines Nachfolgeprojekts begonnen.

Aus der Laudatio der Jury

Mit der Bündelung der Kräfte von städtischer Wohnungsbaugesellschaft, Beschäftigungsinitiative und erfahrenem Berater gelang es, einen sozialen Brennpunkt aufzulösen. Vorbildcharakter haben dabei die frühzeitige Vorbereitung und Besprechung der Sanierung mit den Bewohnern und das Angebot an die Bewohner, soweit sie dazu körperlich in der Lage waren, bei der Sanierung mit zu arbeiten. Die Möglichkeit, in die selbstsanierten Wohnungen wieder zurückkehren zu können, stärkt zweifelsohne das Selbstbewusstsein der beteiligten Bewohner. Der Mehrwert für die städtische Wohnungsbaugesellschaft zeigt sich auch im Erhalt von saniertem, preiswertem Wohnraum.

Das Projekt schaffte somit Lichtblicke für Menschen und Gebäude, sorgte für den Einstieg einiger Bewohner ins normale Berufsleben und insgesamt für die Integration randständiger Menschen. Es sollte in der Wohnungswirtschaft reichlich Nachahmer finden.



Arbeiterwohnhäuser Teichstraße

Marktplatz

Anstelle der Handlangerdienste tritt echte Qualifizierung. Die Mitarbeiter haben über lange Zeit einen vertrauten Arbeitsplatz. Sie identifizieren sich mit "ihrer" Baustelle und entwickeln berechtigten Stolz auf ihre Arbeit und "ihr" Werk.



Sozialintegrative Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage: vorher und danach



Die SAK-Arbeit gGmbH – von den Mitarbeitern "Bauhütte" getauft – übernahm in eigener Regie die Gewerke Abbruch, Gips, Trockenbau und einen Teil der Malerarbeiten.



Die sanierte Wohnung ist bezugsfertig



Vergabe des neuen Mietvertrages



Willi Sutter (Domiziel), Thomas Nostadt (Wohnbau Lörrach), Jürgen Wiesenhütter (SAK Lörrach), Jürgen Albrecht (Arbeitsagentur), Rudi Wasmer (SAK-Arbeit gGmbH), Willi Brunen (Wohnbau Lörrach), Katja Stange (SAK Lörrach) vor dem fertiggestellten ersten Bauabschnitt des Projekts.