

Der „ROBA-Umbau“ ist abgeschlossen

Die Ausgangslage

Bei dem Bemühen, Obdachlose von der Straße zu holen und ihnen eine dauerhafte Perspektive zu geben, spielt das Gründerzeit-Wohnhaus in der Rohrbacher Straße 62 (ROBA) in Heidelberg mit 36 – nach dem Umbau 31 – Wohnplätzen eine Schlüsselrolle.



Weil es das Ziel der Arbeit von OBDACH e.V. ist, ehemals obdachlosen Menschen die Rückkehr in ein möglichst normales Leben zu ermöglichen, muss das Wohnumfeld diesem Anspruch genügen. Soziale Fähigkeiten in einer Wohngemeinschaft zu vermitteln und wiederzuerlernen erfordert daher ein adäquates Umfeld, wenn unsere Bemühungen Aussicht auf Erfolg haben sollen.



Auf dem Anwesen stehen mehrere Gebäude:

1. das an der Rohrbacher Straße liegende 5-geschossige Vorderhaus, das 1889 im Gründerzeitstil erbaut wurde und unter Denkmalschutz steht,
2. das im Innenhof liegende Seitengebäude, das 1958 erbaut wurde und im Erdgeschoss 6 Garagenstellplätze sowie im Obergeschoss eine Wohnung mit 4 und eine Wohnung mit 3 Wohnräumen bietet. Die Garagenplätze sind an Anwohner/-innen der Nachbarschaft vermietet.
3. das Hintergebäude, das ebenfalls 1958 erbaut wurde und im Erdgeschoss drei kleine 1-Zimmerwohnungen und im Obergeschoss eine 2-Zimmerwohnung bietet.

OBDACH e.V. hat das Anwesen von der Stadt Heidelberg angemietet. Es liegt zentral im Stadtteil Weststadt, einer guten Wohngegend. Die Gebäude wurden aber nicht für die heutige Nutzung gebaut und sind darüber hinaus in schlechten Zustand – innen wie außen.

Weil Gemeinschaftsräume fehlen, sind Betreuungsgespräche in der Wohngemeinschaft nicht möglich. Das erschwert die Betreuung und den Zugang zu den Menschen in ihrem direkten Lebensumfeld, d. h. es fehlen die baulichen Voraussetzungen, um Konflikte innerhalb einer Wohngemeinschaft im direkten Gespräch mit den Beteiligten vor Ort zu lösen.

Weil Gemeinschaftsräume fehlen, gibt es auch keine adäquaten Kochgelegenheiten. Deshalb müssen wir es unseren Mietern gestatten, ihr Essen in den Zimmern zuzubereiten. Das erhöht die Brandgefahr, erschwert die Sauberhaltung der Zimmer und führt immer wieder zu Hygieneproblemen und Konflikten.

Weil Zustand und Zuschnitt der sanitären Einrichtungen wie Duschen und Toiletten nicht zu deren Sauberhaltung geschweige denn zu regelmäßiger Körperpflege motivieren, ist ein grundlegender betreuungsgerechter Umbau auch dieser Bereiche dringend geboten.

Um die äußeren Bedingungen für eine glaubwürdige Betreuung zu schaffen, wurde auf der Grundlage unseres Betreuungskonzepts ein Umbau geplant, zusammen mit dem Liegenschaftsamt der Stadt, der GGH und einem Architekten.

Betreuungsgerechter Umbau

Das Umbaukonzept sieht vor:

1. Alle Mehr-Zimmer-Wohnungen erhalten getrennte Duschen und Toiletten in einem leicht zu reinigenden Standard. Die Zugänglichkeit wird verbessert, so dass auch Menschen mit Behinderungen besser zurecht kommen können.
2. Alle Mehr-Zimmer-Wohnungen erhalten einen wohnlich eingerichteten Gemeinschaftsraum mit standardisierter Küchenzeile.
3. Im 5-geschossigen Vorderhaus werden Nasszellen und Gemeinschaftsräume übereinander angeordnet zum direkten Anschluss an die Ver- und Entsorgungsstränge.
4. Um den Bewohnern einen verantwortungsbewussten Umgang mit Heizenergie zu ermöglichen, ist ein betreuungsgerechter Umbau der Heizungsanlage geplant. Heute lässt sich das Heizungssystem weder individuell kontrollieren noch der Verbrauch individuell regulieren.



5. Die alten Fenster mit Einfachverglasung werden durch moderne denkmalgerechte Fenster mit Doppelverglasung ersetzt, was den Energiebedarf weiter reduziert.
6. Erneuerung und Isolierung des Daches im Vorderhaus sowie Isolierung des Daches im Seitengebäude.
7. Renovierung (Verputzen, Tapezieren, Streichen etc.) der umgebauten Zimmer im Seitengebäude **durch unser hauseigenes Arbeitsteam**.
8. Isolieren und Verputzen von Außenfassade und Decke des Seitengebäudes sowie der Decke in der Hofdurchfahrt **durch unser hauseigenes Arbeitsteam**.

9. Anpassung und Einbau der sechs Küchen in den Gemeinschaftsräumen **durch unser hauseigenes Arbeitsteam**.

Die Punkte 7 – 10 können im Rahmen dieses Projektes nur realisiert werden, weil sie von unserem hauseigenen Arbeitsteam durchgeführt werden und somit nur die Materialkosten anfallen.

Die Planung von Gemeinschaftsräumen mit Küchenzeilen sowie die Vorgabe des Betreuungskonzepts, Dusch- und Toilettenräume zu trennen, haben dazu geführt, dass das gesamte Kalt- und Warmwassernetz ersetzt werden musste.

Die Elektroverkabelung, die erst vor drei Jahren erneuert wurde, und das Heizungssystem sind nur insoweit erneuert bzw. ergänzt worden, als dies für die Umsetzung der Umbaumaßnahme erforderlich war.



Der betreuungsgerechte Umbau soll vielfältige Wirkungen entfalten:

- Die individuelle Betreuung als Hilfe zur Selbsthilfe kann wirksamer umgesetzt werden und verbessert die Chancen für die Rückkehr in ein normales Leben.
- Die Beteiligung der Mieter an den Umbaumaßnahmen verschafft Erfolgserlebnisse und weckt sowohl Verantwortungsbewusstsein für das gemeinsam Geschaffene als auch Freude an der eigenen Hände Arbeit.
- Das innere und äußere Erscheinungsbild des Anwesens wird aufgewertet und wird sich besser in das Wohnumfeld einfügen, was dem Stadtteil und den Nachbarn nützt und gut tut.
- Die Umbauinvestitionen kommen heimischen Handwerksbetrieben zugute.

Die Finanzierung

Die Kostenberechnung nach DIN 276 ergab für den oben beschriebenen betreuungsgerechten Umbau einen Investitionsbedarf von 465.000 €. Allerdings sind die Mittel zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme im städtischen Haushalt nicht

verfügbar. Die seinerzeitige Oberbürgermeisterin, Frau Beate Weber, hat sich persönlich für die Maßnahme eingesetzt und einen substantiellen Beitrag der Stadt in Höhe von 150.000 € zur Verfügung gestellt.

Auf dieser Grundlage wurde folgendes Finanzierungskonzept aufgestellt:

▪ Baukostenzuschuss Stadt	150.000 €
▪ Versicherungsprämie	145.000 €
▪ Darlehen	120.000 €
▪ Sonderspenden	50.000 €
<hr/>	
▪ Summe	465.000 €

Die Brandschadensversicherung leistete pauschal 145.000 € zur Abdeckung des Ende 2006 entstandenen Brandschadens, bei dem das dritte und vierte OG fastvollständig zerstört wurden.

Zu den Umbau bezogenen Sonderspenden steuerte der Rotary Club Heidelberg-Neckar 20.000 € bei und spendete darüber hinaus den zur Beschaffung von Rauchmeldern, Badezimmer- und Toiletten-Accessoires (Handtuchhalter, Toilettpapierhalter, Toilettenbürste, Spiegel etc.) erforderlichen Geldbetrag.

Es besteht nur eine vage Hoffnung, dass unser Zuschussantrag bei der Aktion Mensch in den nächsten 5 Jahren zu einem Ergebnis führt – Ausgang ungewiss. Wegen des großen Antragsstaus ist eine frühere Bearbeitung kaum möglich.



Wir müssen also andere, neue Geldquellen erschließen, um noch folgende, dringend notwendige Maßnahmen durchzuführen:

- Sanierung der Gründerzeit-Sandsteinfassade
- Beschaffung einer Briefkastenanlage für 32 Adressen
- Erneuerung des Gesundheit gefährdenden, Asbest verseuchten Eternitdaches des Seitengebäudes

Es bleibt also noch einiges zu tun bis das Anwesen in dem Zustand ist, den wir für die Erfüllung unserer Kernaufgabe – Hinführung ehemals obdachloser Menschen in ein normales Leben in unserer Gesellschaft – für notwendig erachten.

Die Projektdurchführung

Mit den Umbauarbeiten wurde im 3. Quartal 2007 begonnen. Bevor dies möglich war, mussten 26 Bewohner des Vorderhauses und des Seitengebäudes in Ersatzwohnungen in verschiedenen Stadtteilen umziehen. Sämtliche Umzüge wurden von unserem hauseigenen Arbeitsteam organisiert und durchgeführt. Stadt und GGH haben uns bei der Beschaffung des Ersatzwohnraumes tatkräftig unterstützt.

Der Einzug in die umgebauten Wohnungen wurde in der letzten Aprilwoche 2008 abgeschlossen.

Mit der Bauplanung und Bauleitung wurden das Architekturbüro pb 07 aus Speyer und mit der Haustechnikplanung das Ingenieurbüro Lummer + Biebl aus Mühlhausen beauftragt. Die Projektkoordination einschließlich Kostenkontrolle für OB-DACH e.V. hat unser Mitglied, Herr Gerhard Herles, ehrenamtlich übernommen.

Unzählige Projektsitzungen, Vergabeverhandlungen, Baubegehungen, Entscheidungsfindungen prägten die Arbeit des letzten halben Jahres. Die Zusammenarbeit mit den Fachleuten war ausgezeichnet und atmosphärisch höchst erfreulich.

Eine der positivsten Erfahrungen aber war das Engagement unseres hauseigenen Arbeitsteams, das je nach Arbeitsanfall aus 4 – 6 Teammitgliedern besteht. Einigen davon konnte OBDACH e.V. mit Unterstützung des Jobcenters Heidelberg, befristete, sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

Das Arbeitsteam hat vielfältige Aufgaben übernommen. Dazu gehörten die Detail-Terminkoordination auf der Baustelle, Entrümpelungsarbeiten, Demontage und Aufarbeitung von Heizkörpern aus dem Bestand, Verputz-, Tapezier- und Malerarbeiten im Seitengebäude, Heizkörperaufhängungen an denkmalgeschützten Holzverkleidungen, Anpassung und Einbau der Stockwerksküchen aus gespendeten Küchenmöbeln, Überwachung von Ordnung und Sauberkeit auf der Baustelle, Montage von Gardinenstangen und Aufhängen von Gardinen und vieles andere mehr.

Es war richtig, was wir prophezeiten:

Der „ROBA-Umbau“ – ein Projekt, das

- **viel bewegt,**
- **Solidarität fördert,**
- **Gemeinsinn stärkt.**

Heidelberg im April 2008

ALB

Bilder des ROBA-Umbaus

Vorher



Nachher



Bilder des ROBA-Umbaus

Vorher



Nachher



Bilder des ROBA-Umbaus

Vorher



Nachher



Bilder des ROBA-Umbaus

Vorher



Nachher

