

# Wächterhäuser in Leipzig – eine Initiative von HausHalten e. V.

von Astrid Heck, Vorstandsmitglied, HausHalten e. V., Leipzig

**Das Grundprinzip der Wächterhäuser lautet: »Hauserhalt durch Nutzung« oder »Viel Fläche für wenig Geld«. Kreative Menschen nutzen preiswert Räume in Gründerzeithäusern, die aufgrund der derzeitigen Immobilienmarktsituation sonst leer stehen und weiter verfallen würden.**

**Gemeinsam mit der Leipziger Stadtverwaltung, interessierten Eigentümern und engagierten Nutzern erprobt der Verein HausHalten e. V. das Modell seit nunmehr vier Jahren – mit zunehmendem Erfolg und dem Ziel, die Idee auf möglichst viele Kommunen mit ähnlicher Ausgangssituation zu übertragen.**

## Der Hintergrund

Leipzig wird wie kaum eine andere deutsche Stadt durch ihre gründerzeitliche Bebauung charakterisiert. Rund 80 % des Altbaubestandes wurde seit 1990 saniert, so dass der überwiegende Teil des baukulturellen Erbes vor weiterem Verfall bewahrt wird. Im selben Zeitraum hat Leipzig jedoch über 100.000 Einwohner verloren, mit schwerwiegenden Folgen für die Stadtentwicklung.

Trotz leichter Einwohnergewinne, die Leipzig seit 2001 wieder verzeichnet, stehen heute immer noch rund 45.000 Wohnungen leer. Angesichts des rapide fortschreitenden Verfalls der noch vorhandenen knapp 2.000 unsanierten gründerzeitlichen Gebäude in Leipzig, der in einigen Vierteln des Leipziger Ostens und Westens bereits bedrohliche Ausmaße angenommen hat, ist eine neue Strategie für den Umgang mit ungenutzter Bausubstanz notwendig, um das baukulturelle Erbe, ein Markenzeichen von Leipzig, zu erhalten.

Ziel ist nicht der Erhalt aller Gebäude um jeden Preis. Diese Annahme ist vor dem Hintergrund demografischer und wirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven unrealistisch. Insbesondere die an den Hauptverkehrsstraßen liegenden, städtebaulich wichtigen Gebäude sind aufgrund ihrer Lage häufig von Leerstand bedroht und damit weiterem Verfall preisgegeben. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen soll ein Gebäudeverlust an diesen Stellen möglichst vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) 2003 ein Handlungs-

und Finanzierungskonzept für die Lützner Straße, eine Hauptverkehrsstraße im Leipziger Westen, beauftragt, um aus verschiedenen Ideen, Anregungen und Vorschlägen der Verwaltung und der lokalen Akteure unkonventionelle, innovative und kostengünstige Lösungsansätze herausarbeiten zu lassen (Auftragnehmer: Initiative L21 und Büro StadtLabor, Leipzig). Das Konzept beschreibt erstmals die Idee des »Wächterhauses«, die im Folgenden eine kontinuierliche Weiterentwicklung erfährt und schließlich in der Gründung von HausHalten e. V. mündet.



Abb. 1: Leerstehende Gewerbeeinheiten

## HausHalten e. V. – Strategie und Konzept

Mit dem Ziel, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu verleihen, gründete sich im Oktober 2004 HausHalten e. V., um die Konzeptidee des »Wächterhauses« mit einer umsetzungsorientierten Handlungsstrategie praktisch zu erproben, zu profilieren und weiterzuentwickeln.

Dabei legt der Verein ein besonderes Augenmerk auf die nachfolgenden Kernziele:

## Kulturdenkmale erhalten

Wichtigstes Ziel des Vereins ist der Erhalt städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen keiner »klassischen« Instandsetzung zugeführt werden können und mittelfristig vom Abbruch bedroht sind. Vor allem Gebäude an Hauptstraßen oder in stadtbildprägenden Lagen gilt es zu erhalten. Durch die Sicherung einzelner Gebäude sollen Blockstrukturen in ihrer Geschlossenheit bestehen bleiben und für die lokale Identifikation bedeutsame Bauten gesichert werden.

## Eigentümer beraten

HausHalten e. V. möchte Eigentümern in schwierigen Zeiten neue Erhaltungsoptionen für ihre bedrohten Häuser eröffnen. Ziel ist die Wahrung eines akzeptablen Bauzustandes, der in Abhängigkeit der weiteren Marktentwicklung ggf. eine wirtschaftliche und dauerhafte Verwertung der Objekte mittelfristig zulässt. Dazu werden den Eigentümern einerseits Nutzer vermittelt, andererseits wird bei der Beantragung von Fördergeldern für die Sicherung des Gebäudes geholfen.

## Nutzungen akquirieren

Um unsanierte Gebäude nachhaltig vor einem weiteren Verfall zu bewahren, ist die Anwerbung von »Hauswächtern« unerlässlich. Sie versetzen die von Abbruch gefährdeten Gebäude durch Eigenleistungen und mit fachlicher Unterstützung durch Mitglieder von HausHalten e. V. in einen nutzbaren Zustand und nehmen dabei Standortnachteile sowie Kohleheizung und Etagen-WC in Kauf. Der Lohn dafür ist viel nutzbare Fläche für wenig Geld sowie die Umsetzung individueller Wünsche und Vorstellungen in den Räumlichkeiten.

## Stadtteile beleben

Ebenso wichtig wie der bauliche Erhalt ist die aktive Belebung der oft jahrelang verwaisten Gebäude. Durch die Benutzung

leerstehender Ladenlokale durch Vereine und Künstler wird einerseits das soziale und kulturelle Angebot im Quartier erhöht, andererseits werden Bewohner anderer Stadtteile auf das Quartier aufmerksam gemacht. Revitalisierte Häuser strahlen stets positiv auf ihr Umfeld aus, vermindern Vandalismus und verdeutlichen die vorhandenen Potenziale einer vermeintlichen Problemlage innerhalb des Stadtgefüges.

### Beschäftigung fördern

Zur Sicherung der Häuser wird auf das Wissen und die Qualifizierung der lokalen Bevölkerung und der aus dem Quartier stammenden Handwerksbetriebe gesetzt. Langzeitarbeitslose Jugendliche werden im Rahmen von geförderten Qualifizierungsmaßnahmen fachlich angeleitet, um kleinere Arbeiten in den »Wächterhäusern« auszuführen. Nutzer werden durch HausHalten e. V. zu baulichen Eigenleistungen beraten und können sich in der Wächterstation für die Umsetzung der Renovierungsmaßnahmen Werkzeug ausleihen.

### Konzept kopieren

Der Bedarf an nichtkommerziell und unkonventionell nutzbaren Räumen ist vorhanden; die Resonanz auf von HausHalten e. V. initiierte Aufrufe war groß. Vor allem in Großstädten kann von einem Nachfragepotenzial ausgegangen werden. Trotz der prekären Marktlage vor allem in Ostdeutschland können aufgrund der weitgehenden Kostenfreiheit für die Nutzer Belebungs-effekte in ungenutzter Bausubstanz erwartet werden. Ziel ist es, den Ansatz von HausHalten e. V. überregional bekannt zu machen und die gesammelten Erfahrungen vorzustellen.

Mittlerweile haben sich in Halle/S., Chemnitz und Erfurt ähnliche Initiativen gegründet, die Anfragen interessierter Kommunen nehmen kontinuierlich zu.

### Das Wächterhaus-Modell

Wichtigstes Instrument des HausHalten e. V. bei der Realisierung seiner Ziele sind die »Wächterhäuser«. Das Grundprinzip der »Wächterhäuser« ist denkbar einfach: Kreative Menschen nutzen für wenig Geld Räume in Gründerzeithäusern, die sonst leer stehen und weiter verfallen würden (»Hauserhalt durch Nutzung«).

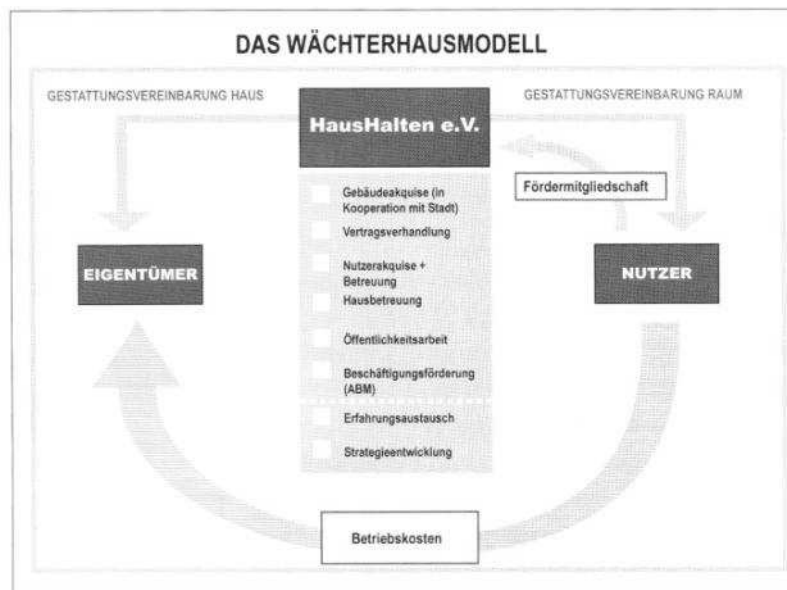


Abb. 2: Das Wächterhaus-Modell

Die Nutzung des Hauses verhindert Vandalismus und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern schnell entdeckt und behoben werden. »Viel Fläche für wenig Geld« ist die Maxime, denn es gilt in Zeiten des Überangebotes Fläche zu verschwenden und Nutzungen zu extensivieren, was aufgrund der günstigen Nutzungskonditionen möglich wird.

Die Nutzer werden zu »Wächtern« über das Haus. Sie richten sich die Räumlichkeiten nach ihren Vorstellungen her. Die Übernahme der laufenden Betriebskosten für das Haus, ihre handwerkliche Eigenarbeit in ihren eigenen Räumen und die Kontrolle des restlichen Gebäudes sind ihre Leistungen an den Eigentümer. Besonders soziale, kulturelle, gewerbliche Nutzer, mit Ausstrahlung und Anziehung auf das Quartier, kommen als »Wächter« infrage.

Die Eigentümer werden von Kosten entlastet, ebenso von der generellen Sorge um das Haus. Ihre Aufgabe ist es, die meist getrennten Hausanschlüsse von Elektrik und Wasser wieder anzuschließen und, teilweise mithilfe von Fördergeldern, das Gebäude soweit instand zu setzen, dass eine Nutzung möglich wird.

Rechtlicher Rahmen der Wächterhäuser ist eine »Gestattungsvereinbarung Haus« zwischen Eigentümer und dem HausHalten e. V., in der die Übergabe der Nutzungsrechte auf den Verein für mindestens fünf Jahre festgelegt wird. Die Eigentumsrechte und -grundpflichten werden dabei nicht berührt; einem Verkauf oder einer anderweitigen Nutzung

während der Vertragszeit werden dadurch auch keine Steine in den Weg gelegt.

Die Unternutzverträge (**Gestattungsvereinbarung Raum**) zwischen Nutzer und HausHalten e. V. sollen, wenn sich die Hausgemeinschaft etabliert hat, durch eine direkte Vereinbarung zwischen Eigentümer und Wächter ersetzt werden.

Vertragsmuster können unter [www.haushalten.org/Service/downloads](http://www.haushalten.org/Service/downloads) eingesehen werden. Zusammengefasst stellt sich der Werdegang eines Wächterhauses wie folgt dar:

Zehn-Punkte-Maßnahmenplan für die Errichtung eines »Wächterhauses«:

- Identifizierung geeigneter Objekte, die an städtebaulich bedeutsamen Standorten liegen, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und entsprechend der kommunalen Stadtentwicklungsziele (Grundlagen: Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan, Gebäudesicherungsliste 1./2. Priorität) dringend zu erhalten sind
- Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Vorstellung des Projektansatzes und Eröffnung neuer Nutzungsperspektiven in einer scheinbar aussichtslosen Situation
- Einschätzung des baulichen Zustandes und Erstellung eines fachlich fundierten Gutachtens mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur generellen Reaktivierung des Gebäudes
- Abschluss einer »Gestattungsvereinbarung Haus« zwischen dem Eigentümer



## Wächterhäuser

und HausHalten e. V. zur zeitlich befristeten Nutzung des Gebäudes. Durch Ausstiegsklauseln ist eine zwischenzeitliche Sanierung bzw. Verwertung des Objektes im herkömmlichen Sinne nicht ausgeschlossen. Rechte und Pflichten werden zwischen den Vertragspartnern objektkonkret festgelegt.

- Auf Grundlage der Gestattungsvereinbarung und der damit verbundenen nachhaltigen Revitalisierung des Gebäudes kann die Stadt Leipzig Zuschüsse zur Gebäudesicherung an den Hauseigentümer ausreichen. Hinzu kommen Eigenleistungen des Vereins sowie der zukünftigen Nutzer.
- Objektkonkrete Suche nach »passenden« Nutzern und Abschluss von Unternutzungsverträgen mit HausHalten e. V. Eine spätere Übergabe des direkten Vertragsverhältnisses mit dem Eigentümer ist vorgesehen.
- Durchführung der erforderlichen Sicherungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch Fachfirmen und anschließende Übergabe an die »Hauswächter«
- Unterstützung der Hauswächter durch HausHalten e. V. bei der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten und Herstellung von nutzbarer Fläche
- Öffentlichkeitswirksame Eröffnung der jeweiligen Wächterhäuser mit einem Fest und einer Ausstellung über den Verein, seine Ziele, weitere Objekte u. ä., eingebunden in eine übergeordnete Werbestrategie, Multiplizierung des Ansatzes
- Unterstützung der neuen Hausgemeinschaft durch HausHalten e. V. mit dem Ziel, das Gebäude auch vertraglich an die neu gewonnenen Wächter zu übergeben, um als Verein erneut Wächterhäuser in Obhut nehmen zu können.



Abb. 3: Wächterhaus Demmeringstraße 21



Abb. 4: Hausfest in der Lützner Straße 30

### Realisierte Wächterhäuser in Leipzig

Momentan gibt es zwölf Wächterhäuser innerhalb der Leipziger Stadtumbauschwerpunkte (Leipziger Westen und Leipziger Osten). Die Nachfrage durch interessierte Nutzer übersteigt das Angebot an Flächen deutlich, so dass eine Ausweitung auch auf andere Stadtteile Leipzigs geplant ist.

Was passiert aber nun konkret in einem Wächterhaus?

Den möglichen Nutzungen sind innerhalb von Wächterhäusern fast keine Grenzen gesetzt. Momentan nutzen mehr als 20 Vereine und über 120 Einzelpersonen Räume in den Leipziger Wächterhäusern – und die Nachfrage ist weiterhin groß. Über 300 Interessenten sind in einer Datenbank erfasst worden und unterstreichen das vorhandene Potenzial zur weiteren Umsetzung von Wächterhäusern.

Eine Auswahl aktueller Nutzer zeigt die vorhandene Vielfalt:

Die Buchkinder e. V. schreiben und drucken Bücher mit Kindern in einem Wächterhaus, die Galerien D 21 e. V., KUHTURM und A & V. e. V. bereichern die Kulturszenen Lindenaus, die deutsch-spanische Freundschaft hat einen neuen Raum der Kulturen im Leipziger Westen geschaffen, mit MaxX on Air, scalare design und der souso Seifensiederei haben Existenzgründer ihren Sitz in einem Wächterhaus finden können. ... Dazu kommen zahlreiche Atelier- und Werkstattnutzungen, die günstige Räu-

me zur Umsetzung ihrer individuellen Ideen nutzen.

### Zwischenbilanz

Nach fast vier Jahren Vereinstätigkeit kann aus Sicht von HausHalten e. V. folgende Zwischenbilanz gezogen werden.

### Wiederbelebung statt Stillstand

Die insgesamt zwölf Wächterhäuser werden durch die Nutzer nicht nur bewacht, sondern durch die neuen Aktivitäten auch belebt. Unter den Vertragspartnern sind zahlreiche Einzelpersonen und Vereine, denen aufgrund der günstigen Konditionen jeweils passende Räume angeboten werden konnten. Die angestrebte Ausstrahlung auf die Umgebung ist eingetreten, ehemals ungenutzte Räume bereichern nunmehr das kulturelle und soziale Leben im Stadtteil erheblich.

### Gesicherte Häuser

Die an den von Verfall bedrohten Häusern durchgeführten Gebäudesicherungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Gebäude auf einem erhaltenswerten und -würdigen Niveau gehalten werden. Die Wächterfunktion hat sich zudem bewährt, da die aktive Nutzung einen verlässlichen Schutz gegen Vandalismus darstellt.

Alle Wächterhäuser stehen unter Denkmalschutz. Ihre gründerzeitliche Bausubstanz und ihr damit verbundener Beitrag zur Leipziger Baukultur konnten vorerst bewahrt werden.

## Erhaltenes Stadtbild – erhaltene Stadtstruktur

Alle Wächterhäuser zeichnen sich durch städtebauliche Prägnanz aus. Sie nehmen entweder eine wichtige Orientierungsfunktion am Stadteingang ein oder sind Identifikationspunkte im Quartier. Sie setzen sich mit einem zentralen Problem der Leipziger Stadtentwicklungspolitik auseinander: der Erhaltung historischer Bausubstanz, die nach den Gesetzen des Immobilienmarktes gefährdet ist.

## Belebtes Quartier – Netzwerkbildung

Die Ladenlokale werden gezielt mit Nutzungen von Vereinen oder Kulturprojekten belegt. Dadurch wird nicht nur ein belebtes Erscheinungsbild des Hauses angestrebt, sondern auch die Anziehung quartierseigener und -fremder Bevölkerung. Die räumliche Nähe der Wächterhäuser zueinander verstärkt diesen Effekt zusätzlich.

## Übertragbarkeit des Konzeptes

Das Modell des Wächterhauses sowie die vertraglichen Grundlagen lassen sich problemlos auf andere Städte und Gemeinden mit ähnlichen Problemlagen übertragen; und die realisierten Objekte beweisen, dass das Konzept praktisch anwendbar und kopierfähig ist. Darüber hinaus stößt der Ansatz nicht nur bei Kommunen, sondern auch bei Land und Bund auf wachsendes Interesse, ein wichtiger Erfolg für eine Übertragbarkeit und Beförderung des Ansatzes.

## Kooperationen und Finanzierung des Vereins

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung und Weiterentwicklung der Wächterhäuser ist eine solide Kooperation zwischen zahlreichen Akteuren, Personen und Initiativen, denn vor dem Hintergrund immer knapper werdender öffentlicher Finanzmittel steht das bürgerschaftliche Engagement zunehmend im Mittelpunkt des Interesses.

HausHalten e. V. arbeitet eng mit der **Stadtverwaltung Leipzig** zusammen, um gemeinsam eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie an Leipzigs Pro-

blemlagen umzusetzen. Durch das **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)** erhält HausHalten e. V. bis Sommer 2009 eine finanzielle Unterstützung. Im Rahmen der lokalen Beschäftigungsförderung bietet HausHalten e. V. sinnvolle Arbeits- und Betätigungsfelder und steht in engem Kontakt mit verschiedenen **Bildungsträgern** sowie der **Arbeitsgemeinschaft (Arge) Leipzig**.

## Ausblick

Die bisherigen Erfahrungen haben die Machbarkeit und die vorhandenen Potenziale des Wächterhausmodells als Handlungsinstrument innerhalb des Stadtentwicklungsprozesses bestätigt.

Vor diesem Hintergrund stellt der Aufbau des »**Bildungs- und Kompetenzzentrums HausHalten**« derzeit eine der wichtigsten Aufgaben des Vereins dar.



Abb. 5: **Bildungs- und Kompetenzzentrum HausHalten**  
Lützner Str. 39

In den Jahren 2008 und 2009 wird das Projektvorhaben innerhalb der »Nationalen Stadtentwicklungspolitik« ([www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de)) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gefördert.

Der Fokus des aktuellen Projektes »Bildungs- und Kompetenzzentrum HausHalten« liegt auf der Bündelung bisheriger Erfahrungen, der Erweiterung um neue Ideen und der Übertragung auf Städte, die von einem ähnlichen Nachfragepotenzial ausgehen können:

- Weiterentwicklung des Wächterhausmodells und Erarbeitung weiterer Konzepte zum Hauserhalt

- Bundesweite Beratung und Informationsangebote für interessierte Kommunen mit dem Ziel der Übertragbarkeit des Modells
- Ausbau des Vereinssitzes in Leipzig als Bildungs- und Kompetenzzentrum »HausHalten« mit Informationen, Ausstellungen und Beratungen vor Ort
- Begleitende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Ausgehend von dem bisherigen »klassischen« Wächterhausmodell und der Auswertung vorliegender Nutzungsinteressen (keine aktiven Hauswächter!) wurden durch HausHalten e. V. insgesamt sechs mögliche Modelltypen entwickelt, die zum einen dem Ziel Hauserhalt dienen und zum anderen auf die spezifischen Anforderungen bisher noch nicht vermittelter Nutzer eingehen.

Alle Modelle wurden in Form eines standardisierten Projektsteckbriefes aufbereitet und hinsichtlich ihrer Potenziale und Nachteile in Hinblick auf eine zügige Umsetzung/Erprobung geprüft. Im nächsten Schritt werden die beiden aussichtsreichsten Modelle »Eigentum im Wächterhaus« und »Erbbaupacht/gemeinnützige Genossenschaft« ausgearbeitet und weiter vertieft.

Seit Anfang 2008 kontaktierte HausHalten e. V. über 40 Städte unterschiedlicher Größe in Ost- und Westdeutschland mit dem Angebot, das Wächterhausmodell als Möglichkeit zum Umgang mit Leerstand in Wohn- und Gewerberäumen vorzustellen.

Zukünftig sollen »Wächterhäuser zum Anfassen« (Vortrag und Rundgang vor Ort) einen festen Bestandteil der Arbeit des Vereins bilden. Die Veranstaltung richtet sich an Stadtverwaltungen, Wohnungsunternehmen aber auch Vereine und Initiativen in Städten mit Leerstandsproblemen.

Erklärtes Ziel ist es, die Idee der Wächterhäuser innerhalb des Stadtumbauprozesses als Handlungsinstrument zu etablieren, um so einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung neuer Strategien und Konzepte im Umgang mit dem Wandel der Städte zu liefern.

## Weitere Informationen:

[www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)

<Ar-264.0804-00008>

