

Die Hüter der Häuser

Wie ein Bürgerverein in Leipzig leerstehende Gründerzeitgebäude vor dem Verfall rettet

Von Hendrik Lasch

In Leipzig gibt es 12 500 Gründerzeithäuser. Jedes zehnte steht leer und verfällt. Ein Verein will das verhindern, indem er zeitweilige Nutzer für die leeren Räume sucht. Die Idee fasziniert auch Hauseigentümer.

Aus dem Eckladen in der Zschocherschen Straße 23 klingt ein Höllenlärm. Satte Bässe übertönen das Kreischen des Trennschleifers, der sich durch rostiges Metall frisst. Die Musik motiviert für die Arbeit, der die jungen Männer in Kapuzenjacke und mit Staubmaske vorm Gesicht mit Hochdruck nachgehen. Knapp zwei Wochen sind noch Zeit, bis ihr Geschäft öffnen soll: ein Imbiss und Spätverkauf, dessen Ladenfront in zartem Schweinchenrosa getüncht ist und den die Betreiber hintersinnig auf den Namen »Vleischerei« getauft haben. Fette Buletten kommen hier indes nicht auf den Teller. »Das V steht für vegetarisch«, erklärt Christoph, einer der vier Inhaber, die ihre fleischlosen Gerichte zuvor als fliegende Händler verkauften und merkten, dass die Nachfrage groß ist. »Ein solches Angebot«, sagt der junge Mann, »hat bisher in der Gegend gefehlt.«

Die Gegend, in der die Vleischerei künftig den Appetit von Fleischverächtern stillt, ist der Leipziger Westen. Auf halbem Weg zwischen dem quirigen Zentrum und den Plattenbauten von Grünau säumen hier prunkvolle Gründerzeithäuser Straßen, auf denen sich Autos von Ampel zu Ampel schieben und Straßenbahnen um Kurven quietschen. Die Häuser zeugen vom Wohlstand einer Stadt, die sich Ende des 19. Jahrhunderts rasant ausbreitete und die Bauernhäuser des Dorfes Lindenau weitgehend verdrängte. Wo zuvor ländliche Idylle herrschte, wurden nun stolze Stadthäuser errichtet: mit verschnörkelten Türmchen, von Stuck gesäumten Fenstern und pompösen Treppenhäusern. Auch in der Zschocherschen 23 schraubt sich eine hölzerne Wendeltreppe mit geschnitztem Geländer bis unter das Dach.

Gut 120 Jahre nach dem Bauboom im Leipziger Westen haben viele der Häuser freilich ein Problem: Sie stehen leer und werden eigentlich nicht mehr gebraucht. Es sind Verlierer der Umwälzungen in den 1990er Jahren, als viele Menschen in Eigenheime am Stadtrand zogen oder sich eine renovierte Wohnung in Vierteln suchten, wo es mehr Bäume und Cafés, aber weniger Straßenlärm gibt. Vor allem an stark befahrenen Verkehrsadern wie der Zschocherschen Straße unterzogen sich viele Hauseigentümer gar nicht erst der Mühe, die Häuser für viel Geld auf Vordermann zu bringen: Zu schlecht waren die Aussichten, Mieter zu finden. Heute bröckelt wie in Nummer 23 oft der Putz; die Scheiben der Läden sind verstaubt; durch Dächer tropft der Regen. Es sind, um Heinrich Böll zu zitieren, Häuser ohne Hüter.

In leeren Häusern wird gern randaliert

Es gibt freilich Menschen, die nicht hinnehmen wollen, wie die Fassaden solcher Häuser nur noch den schönen Schein wahren, bevor der Abrissbagger anrückt. Abgesehen davon, dass viele Gebäude unter Denkmalschutz stehen: »Sie prägen auch das Bild der Stadt«, sagt Tim Tröger, ein schlanker Mann mit wallendem Haar, der von Beruf Stadtplaner ist. Er weiß um den fatalen Eindruck, den Straßen voller blinder Fenster auf Mieter, Firmen oder Touristen machen; er weiß auch, dass einzelne ruinöse Häuser eine Gefahr für ganze Karrees darstellen: »Wenn in der ersten Reihe an der Hauptstraße eine Lücke entsteht, brandet der Lärm in die Innenhöfe«, sagt er. Außerdem ist es ein bekanntes Phänomen, dass Verfall die Hemmschwelle für Zerstörung senkt: »Leere Häuser sind oft Objekt von Vandalismus.«

Um diese fatalen Folgen des Leerstands zu unterbinden, aber auch schlicht, um schöne Gebäude zu erhalten, hat sich in Leipzig 2004 der Verein »HausHalten« gegründet. Damals war absehbar, dass viele Hauseigentümer auf absehbare Zeit nicht die Kraft oder das Geld aufbringen würden, um ihr Eigentum auf Vordermann zu bringen; zugleich beobachteten Architekten und Stadtplaner mit wachsendem Missfallen und voller Sorge, dass im Rahmen des Stadtumbaus Ost auch immer mehr denkmalgeschützte Altbauten geschleift wurden. »Man wollte den Leerstand offensiv reduzieren«, sagt Tröger. Weil in den Siedlungen am Stadtrand alle unsanierten Plattenbauten gefallen waren und die Bewohner der sanierten Häuser wenig Neigung zeigten, in die Innenstadt zu ziehen, machte man sich vor allem in sächsischen Städten über marode Altbauten her.

Der Verein »HausHalten« versucht heute, wenigstens die wichtigsten der leer stehenden Gründerzeithäuser vor Verfall und Abriss zu bewahren. Meist, sagt Tröger, sind das Eckgebäude an großen Kreuzungen. Die seien im Bauboom der 1990er Jahre oft nicht saniert worden: zu teuer, zu verschachtelte Grundrisse, zu wenig Innenhof. Für die Blockstruktur mit geschlossenen Innenhöfen »sind sie aber besonders wichtig«, sagt Tröger. Die Idee, die zur Gründung des Vereins führte, ist dabei so einfach wie ungewöhnlich: Es soll eine Zwischennutzung für die Gebäude gesucht werden, bis sie irgendwann vielleicht doch noch saniert werden. »Wir finden Nutzer, denen der Eigentümer das Haus vorübergehend zur Verfügung stellt«, sagt Tröger. Die neuen Bewohner setzen auf eigene Kosten Fenster, Elektroanlagen und Heizung instand und unterbinden so weiteren Verfall; im Gegenzug zahlen sie lediglich die Betriebskosten. In Anlehnung an den mittelalterlichen Stadtwächter wurde ein Name für das Vorhaben gefunden: »Wächterhäuser«.

Das gelbe Banner mit dem Schriftzug flattert inzwischen an zwölf Leipziger Häusern. Gemessen an der Zahl der leerstehenden Gebäude, ist das wenig. Von den 12 500 Gründerzeithäusern haben geschätzte zehn Prozent »ein Problem«, sagt Tröger; um gerade einmal ein Prozent davon kann sich der Verein kümmern. Das freilich ist mit nicht zu unterschätzenden Mühen verbunden: Eigentümer müssen ausfindig gemacht und von der Idee überzeugt werden; auf fünf bis sieben Jahre befristete »Gestattungsvereinbarungen« sind auszuhandeln; die künftigen Nutzer müssen gefunden und bei praktischen Fragen betreut werden – von fachgerechter Installation bis zur Nutzung alter Kohleöfen: »Damit kennen sich viele Leute nicht mehr aus«, so Tröger.

Verein kann viel Raum für wenig Geld bieten

Dabei ist es das kleinste Problem, Interessenten für die Häuser zu finden: Weil der Verein »viel Raum für wenig Geld« anbieten kann, stehen Künstler auf der Suche nach Ateliers ebenso auf der 350 Interessenten umfassenden Warteliste wie soziale Projekte, Theatergruppen, Galeristen oder schlicht Menschen, die wenig Geld haben, aber Arbeit und Mühe nicht scheuen. Zu denen gehört auch Christoph, der Mitbetreiber der Vleischerei. »Die Mieten in anderen Häusern könnten wir uns nicht leisten«, sagt der junge Mann; dafür sei er überzeugter Anhänger des »Do it yourself«-Prinzips. Also wurden aus eigener Kraft und mit gebrauchten Utensilien zwei Küchen installiert und Toiletten ausgebaut. Kaum weniger Arbeit hatten die künftigen Mitnutzer im Haus: ein Geschäft für Kerzen und Kunsthandwerk, eine Korbflechterei, ein Yogastudio und der India-Laden »Akash«, dessen Inhaberin Dana Wagenknecht nicht nur über die niedrigen Kosten erfreut ist, sondern auch das Anliegen des Vereins unterstützt: »Es ist gut, dass in das schöne alte Haus wieder Leben einzieht.«

Ähnlich denken immer mehr Hauseigentümer. Erstmals hätten sich Besitzer selbst beim Verein gemeldet, sagt der Vorsitzende. Sie haben wohl erkannt, dass auch sie von der Initiative profitieren: »Sie bekommen ihr Haus in einem besseren Zustand als ursprünglich zurück«, sagt Tröger – eine Wertsteigerung, die auch helfen kann, Käufer für zuvor unverkäufliche Häuser zu finden.

Ob es dazu kommt und ob die »Hauswächter« dann als Mieter in ihrer temporären Wohnung bleiben können – darüber denkt Tröger noch nicht nach: »Uns ist erst einmal wichtig, die Häuser zu erhalten.« Das Engagement wird honoriert: Kürzlich erhielt der Verein eine Goldmedaille für herausragende Leistungen im europäischen Denkmalschutz.

Zu den Gebäuden, um die sich der Verein besonders kümmert, gehört auch eines der letzten erhaltenen Bauernhäuser in Alt-Lindenau. Das Haus mit Stall und Garten voller Obstbäume ist mittlerweile der Sitz von »HausHalten«. Eingerichtet wird dort derzeit ein »Bildungs- und Kompetenzzentrum«, in dem Interessenten aus anderen Kommunen mit der Idee vertraut gemacht werden sollen. Die zieht schon jetzt Kreise: In Halle und Chemnitz gibt es inzwischen die ersten beiden Wächterhäuser außerhalb Leipzigs.