

Beispiel 5: HausHalten e. V.

Leipziger Wächterhäuser – neue Perspektiven für Gründerzeithäuser

Gründerzeitliche Bebauung prägt große Teile Leipzigs. Sie ist zu einem guten Teil saniert, aber weiterhin durch nachlassende Wohnungsnachfrage, Sanierungsrückstände und Leerstände gefährdet. So droht auch städtebaulich und baukulturell bedeutsamen Gebäuden der Verfall. Besonders an Hauptverkehrsstraßen konzentrieren sich Leerstände und unsanierte Gebäude, die im derzeitigen Marktumfeld wenig Chancen auf eine Sanierung haben.

Im Oktober 2004 wurde der gemeinnützige Verein HausHalten mit dem Ziel gegründet, gefährdeten Gründerzeithäusern durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu geben: Die Akquisition neuer Nutzer soll bedrohte Altbauten an städtebaulich wichtigen Lagen wie Blockecken sichern. „In vielen Städten besteht ein großes Interesse an individuell nutzbaren und preiswerten Räumlichkeiten, das auf dem klassischen Markt nicht zu bedienen ist. HausHalten e. V. versucht, die Phänomene Unvermietbarkeit und Leerstand mit den Raumwünschen und Erhaltungserfordernissen zusammenzuführen und den Eigentümern eine Alternative zu bieten“, erläutert Vorstandsmitglied Juliana Pantzer. Neue Nutzer, so die Grundidee, revitalisieren ein Gebäude und bewahren es vor weiterem Verfall.

HausHalten e. V. nimmt Kontakt zu Eigentümern leer stehender Gebäude auf, vermittelt neue Nutzer und hilft bei der Beantragung von Fördermitteln zur Gebäudesicherung. Die Nutzer fungieren dabei als „Wächter“ ihres Hauses und führen mit fachlicher Unterstützung Instandhaltungsarbeiten aus, so Juliana Pantzer: „Die Werterhaltung ist das primäre Ziel. Wir wollen einen Bauzustand erreichen, der mittelfristig wieder eine dauerhafte wirtschaftliche Verwertung der Objekte zulässt.“ Die Nutzer der Wächterhäuser sind soziokulturelle Vereine, Ateliergemeinschaften oder Existenzgründer, die nicht nur das Haus, sondern auch das Quartier beleben. Sie kommen aus allen Altersklassen, wobei Studenten überwiegen, und nehmen Standortnachteile, Kohleheizung oder Etagen-WC in Kauf, da viel Fläche für wenig Geld lockt. Die Nutzer richten die Räumlichkeiten nach ihren Vorstellungen her, übernehmen die laufenden Betriebskosten und die Kontrolle des Gebäudes. Die



Wächterhaus in der Demmeringstraße 21, Leipzig

Quelle: HausHalten e. V.

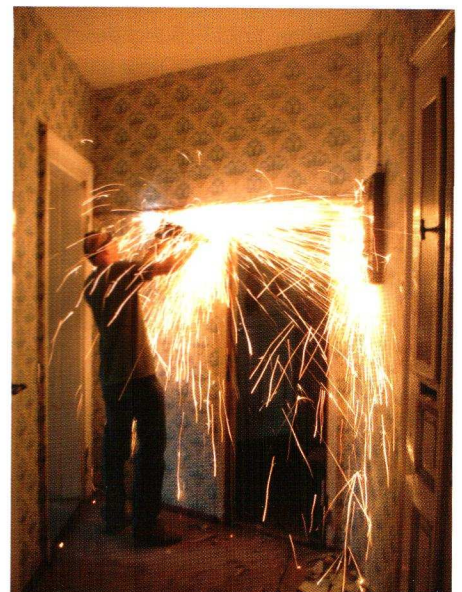
Eigentümer müssen nur die Hausanschlüsse wieder aktivieren.

Miteiner Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer und HausHalten e. V. gehen die Nutzungsrechte für fünf Jahre auf den Verein über. Eigentumsrechte und -pflichten werden dabei nicht berührt; eine anderweitige Nutzung oder ein Verkauf während der Vertragszeit bleibt möglich. Zwischen dem Verein und den Wächtern existieren Unternutzungsverträge; die Nutzer werden Fördermitglieder des Vereins. „Mit Laufzeitende, frühestens nach zwei Jahren, wird ein neuer Nutzungsvertrag vereinbart, entsteht ein direktes Mietverhältnis zwischen Eigentümer und selbstverwalteter Hausgemeinschaft oder erfolgt ein Verkauf des Hauses – möglichst an die Nutzer“, sagt Juliana Pantzer. „Mit jeder Entlassung eines Wächterhauses bekommen wir wieder die Kapazität für ein neues. Eine selbstständig agierende Nutzergemeinschaft und ein ökonomisch tragfähiges Nutzungskonzept sind das Ziel.“

In Leipzig existieren derzeit zwölf Wächterhäuser. Ein Haus befindet sich im Eigentum der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, die anderen sind in Privatbe-

sitz. Der Bedarf an nichtkommerziell und unkonventionell nutzbaren Räumen ist auch in anderen Städten vorhanden. In Chemnitz und Halle gründeten sich analoge Vereine. Eigentümer eins des Wächterhauses in Halle ist die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH.

Olaf Berger



Arbeiten im Wächterhaus in der Merseburger Straße 17, Leipzig

Quelle: HausHalten e. V.