

Ausbau Ost

Leipzig hat ein Problem: Tausende Wohnungen stehen leer, Gründerzeithäuser verrotten, Eigentümer scheuen die teure Sanierung. Und Leipzig hat Glück: Hunderte Kreative suchen viel Platz für wenig Geld.

Ergibt zusammen: ein Beispiel für vorbildliche Stadtentwicklung von unten.

Text: Kerstin Friemel
Foto: Jens Passoth



*Eine fruchtbare Verbindung:
moderne Kunst plus Industriearchi-
tektur in der Baumwollspinnerei*



Ein guter Amtsleiter kennt seine Grenzen: Karsten Gerkens

- Leipzig ist eine Stadt mit langer liberaler Tradition. Im 12. Jahrhundert war sie Messestandort, später neben Frankfurt am Main Zentrum des Buchdrucks. Und zu Wendezeiten schufen der Mut und Einfallsreichtum ihrer Bürger eine Aura von Freiheit und Bürgersinn: Mit den Montagsdemonstrationen wurde Leipzig zu einem Zentrum des Widerstandes. Und dabei spielten verrottete Gründerzeitbauten eine wichtige Rolle.

Rund 12 000 gibt es hier davon, mehr als irgendwo anders in Deutschland. Ihr Zustand ist oft erbärmlich. Zu DDR-Zeiten galten sie als „Ausbauwohnungen“: Kriegsbeschädigt und ohne Heizung mussten sie von den Mietern selbst notdürftig hergerichtet werden – und waren wegen der Wohnraumnot dennoch begehrt. Sie wurden zu Salons und Künstlertreffs, zu Freiräumen im alles reglementierenden Staat. Die Substanz aber verfiel weiter und löste Proteste aus. In den späten achtziger Jahren engagierten sich in der gesamten DDR rund 100 Initiativen für den Erhalt von Altbauten. Unter den misstrauischen Augen der Staatsmacht besetzten sie in Quartieren, die monotonen Plattensilos weichen sollten, „freigelenkte Wohnungen“, so der DDR-Jargon.

Im Leipziger Stadtteil Connewitz lässt sich heute besichtigen, wie aus diesen frühen Hausbesetzungen eine legalisierte Form der Stadtentwicklung von unten geworden ist. Bereits zu DDR-Zeiten lebten in dem Viertel „Schwarzbezieher“, um den großflächigen Abriss von Gründerzeitbauten zu verhindern. Zu Wendezeiten forderten sie auf der „Volksbaukonferenz“ erstmals lautstark eine Wende in der Baupolitik. Die Wiedervereinigung brachte ein zusätzliches Problem: Leerstand. Zu ihren besten Zeiten hatte die stolze Handelsmetropole mehr als 700 000 Einwohner, heute sind es nur noch 500 000. Ende der neunziger Jahre brach der spekulativ aufgeblähte Immobilienmarkt zusammen. Rund 20 Prozent der Büroflächen und 43 000 Wohnungen stehen leer.

Subventionsprogramme wie etwa der Stadtumbau Ost erschwerten den Erhalt alter Bausubstanz. Eigentlich sollte das Programm den Abriss überschüssiger Wohnungen in den Platten-

baugebieten fördern und so die historischen Innenstädte stärken. Stattdessen machten vielerorts auch Eigentümer maroder Gründerzeitbauten vom geförderten Abriss Gebrauch. In Leipzig verschwanden so einige Hundert denkmalgeschützte Gebäude.

Doch 1992 stoppte die Stadt den Kahlschlag und verkündete die von den Hausbesetzern zähneknirschend akzeptierte „Leipziger Linie“: Besetzte Häuser wurden danach unter strengen Auflagen legalisiert, neue Besetzungen allerdings nicht mehr geduldet. Die einstigen Besetzer zahlten ganz regulär Miete. Und wurden, nachdem sie 1995 eine Genossenschaft gegründet hatten, durch den Abschluss von Erbpachtverträgen langfristige Nutzer der Gebäude. Die Stadt hatte bei den Eigentümern von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, um sich mit der Szene arrangieren zu können. Die Genossenschaft reserviert seitdem mehr als hundert Wohnungen in einstigen Problemvierteln wie Lindenau oder Connewitz für alternative Lebensformen und hat sich ein Umfeld ganz eigener Prägung ertrötzt. Ausgediente Fabriken und leer stehende Gebäude wurden in Konzertsäle, Tanzhallen, Cafés oder Ökoläden umfunktioniert. Das Viertel gilt heute als begehrte Wohnlage, weil die Stadt den Wert bürgerschaftlichen Engagements erkannte.

Der Ermöglicher

„Wir wollen nicht alles, was von der Norm abrückt, unterdrücken“, sagt Karsten Gerkens, 56, Leiter des Leipziger Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. In seiner Studentenzeit in Hannover war er selbst Stadtteil-Aktivist gewesen. In den ersten Berufsjahren in Hamburg beschäftigte er sich mit der strukturellen Entwicklung von Problemvierteln und ging gleich nach der Wende in die neuen Länder. Die schrumpfenden Städte des Ostens bestätigten ihn in seiner Überzeugung: „Stadtteile lassen sich längst nicht mehr ausschließlich von unten oder von oben entwickeln.“ Stattdessen müsse „ein Geflecht von Akteuren scheinbar gegensätzliche Strategien vereinen“.

Gerkens hält engen Kontakt zur Szene, gelegentlich mit vollem Leber-Einsatz: „Manches ist am besten zu regeln, wenn man sich gemeinsam auf einer Fete betrinkt.“ Die Verwaltung, sagt er ganz offen, stoße an ihre Grenzen. „Wir sind über die Gebäudesicherung hinaus weder personell noch finanziell in der Lage, uns mit einzelnen Häusern zu beschäftigen. Aber wir können bürgerschaftliches Engagement unterstützen.“

Dies ganz handfest. So erlässt Leipzig Eigentümern die Grundsteuer, wenn sie Künstlern brachliegende Flächen zur Verfügung stellen oder sie als Nachbarschaftsgärten nutzen lassen. Die Stadt hilft Initiativen bei der Suche nach leeren Häusern, versucht bei Streitigkeiten, die Parteien an einen Tisch zu bekommen, und ist bereit für pragmatische Lösungen. So dürfen Genossenschaftler auch ohne die eigentlich vorgeschriebene feuerfeste Decke zu Veranstaltungen einladen – stattdessen wird die Bereitschaft ►

der Feuerwehr erhöht. Amtsleiter Gerkens, der schon mal etwas „auf meine Kappe“ nimmt, sieht sich als Ermöglicher. Je mehr Bürger etwas für die Stadt tun, desto besser für Leipzig.

Die Haushälter

Als Sebastian Helms 2005 erstmals in das Haus kam, in dem er heute mit zwei Kommilitonen die Galerie „Kulturturn“ betreibt, regnete es durchs Dach, die Wände waren feucht, und überall blühte der Schimmel. Etliche Jahre hatte das Gebäude leer gestanden, nun war es unbewohnbar. Nach einer ersten Grundsicherung durch den Eigentümer schufteten die Studenten der Hochschule für Grafik und Buchkunst monatelang. Sie schafften Müll weg, den Obdachlose hinterlassen hatten, kratzten Tapeten und Ölfarbe ab, schliffen Böden, verlegten Stromleitungen und entrümpelten den Garten. Heute zeigen die Künstler in dem Haus regelmäßig Fotografie-Ausstellungen, Klang- oder Videokunst.

Der Clou: Helms und seine Mitstreiter zahlen keinen Cent Miete und sind doch legale Nutzer. So wie viele Künstler und Existenzgründern, die Leipzigs leer stehende Altbauten nutzen und so dafür sorgen, dass Viertel lebendig bleiben – aus eigenem Interesse und zum Vorteil aller. Dahinter steht ein Verein, HausHalten e.V., der seit Oktober 2004 Zwischennutzern wie Sebastian Helms Raum in Gründerzeitgebäuden verschafft und der mit seiner Arbeit noch lange nicht am Ende ist. Auch heute sind noch

Kam mit wenig Geld und viel Einsatz zu einer Galerie: Sebastian Helms



1500 Häuser vom Verfall bedroht, vor allem an stark befahrenen Verkehrsadern in den Problemvierteln. Und genau diese Objekte hat Tim Tröger im Visier, ein drahtiger Mann Anfang 40, der HausHalten e. V. mitbegründet hat, weil er „alte Bausubstanz vor dem Verfall retten und gleichzeitig Stadtbild und Stimmung in problematischen Stadtteilen verbessern“ will.

Tagsüber arbeitet Tröger als Architekt und Stadtplaner, in seiner Freizeit verhandelt er mit den Eigentümern leer stehender Gebäude und vermittelt ihnen Zwischennutzer. Diese zahlen nur die Betriebskosten der Immobilie, sanieren sie dafür und verpflichten sich, regelmäßig Kontrollgänge durch das Haus zu machen. „Wie im Mittelalter, als Nachtwächter nach dem Rechten sahen“, sagt Tröger. Aus den Zwischennutzern werden Wächter, aus den Gebäuden sogenannte Wächterhäuser. „Beide Seiten profitieren“, sagt Tröger. Die Nutzer erhalten „viel Fläche für wenig Geld“. Eigentümer gewinnen Zeit, ohne dass ihre Gebäude weiter verfallen oder durch Vandalismus schwer beschädigt werden.

Der Anfang war mühsam. „Das erwartete Interesse der Eigentümer blieb aus“, sagt Juliana Pantzer, Vorstand bei HausHalten. Die Truppe aus Architekten, Stadtplanern, Geografen und Bauingenieuren musste selbst nach geeigneten Immobilien und deren Besitzern suchen. Manchmal kamen sie über die letzten Mieter an die Adressen, bei leer stehenden Häusern erkundigten sie sich in der Nachbarschaft. Doch nur wenige der ausfindig gemachten Eigentümer reagierten auf die Briefe des Vereins. „Sie leben im Ausland, können sich mit anderen Erben nicht einigen, hoffen auf ein Wunder am Immobilienmarkt oder verdrängen aus Scham das Problem“, mutmaßen Tröger und Pantzer. Einige vermuteten bei HausHalten wohl auch eine Nähe zur Hausbesetzer-Szene.

Inzwischen hat sich die Skepsis gelegt, auch dank der Unterstützung durch die Stadtverwaltung. Selbst die anfangs reservierte Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft LWB hat kürzlich ein Wächterhaus in die Obhut des Vereins gegeben.

Das Konzept ist vorbildlich. Für Hausbesitzer wie Nutzer ist HausHalten Vertragspartner, für den Eigentümer ist der Verein offizieller und damit verantwortlicher Nutzer des ganzen Hauses. „Das schafft eine Vertrauensbasis“, sagt Pantzer. Im Gegenzug verpflichten sich die Immobilieneigentümer in einer sogenannten Gestattungsvereinbarung Haus, ihre Gebäude für mindestens fünf Jahre zur Verfügung zu stellen und – wenn nötig – die Wasser- und Stromleitungen in den maroden Immobilien zu reparieren, das Dach zu flicken, Treppenhäuser zu sichern und die Statik überprüfen zu lassen. HausHalten unterstützt sie auf Wunsch dabei, hilft ihnen bei Fördermittelanträgen und sucht geeignete Zwischennutzer.

Die Betriebskosten zahlen die neuen Bewohner direkt an den Eigentümer, in der Regel liegen sie unter 60 Cent pro Quadratmeter. Zusätzlich wird für die Nutzer ein monatlicher Mitgliedsbeitrag an HausHalten fällig, von dem der Verein einen Teil seiner



Organisieren legale Hausbesetzungen: Tim Tröger und Juliana Pantzer

Kosten deckt. Je mehr Fläche ein Wächter nutzt, desto geringer ist der Mitgliedsbeitrag pro Quadratmeter. Zahlt er für 100 Quadratmeter beispielsweise 100 Euro, sinkt der Beitrag bei 400 Quadratmetern auf 200 Euro. Gemeinnützige und soziale Projekte zahlen grundsätzlich nur die Hälfte.

Ein attraktives Angebot: Die Interessentenliste ist mit 700 potenziellen Wächtern lang; inzwischen müssen sie sich mit einem Konzept bewerben. Und die Idee breitet sich aus. Schon gibt es Kontakte zu etlichen Städten in ganz Deutschland. In Chemnitz und Halle gibt es bereits erste Wächterhäuser.

Der Verein versucht, geeignete Häuser und Nutzer zusammenzubringen, die idealerweise einen guten Einfluss auf die gesamte Nachbarschaft ausstrahlen. Derzeit gibt es 13 Wächterhäuser in Leipzig, in denen sich vor allem Künstler, Existenzgründer und Vereine eingerichtet haben. „Mit einer Kommune oder einer Wohngemeinschaft hat das Leben in einem Wächterhaus nichts zu tun“, sagt Ilka Weingart. Die promovierte Biologin hat sich statt für die Wissenschaft für eine Seifensiederei entschieden, die sie in einem Wächterhaus betreibt. Jeder mache dort sein Ding, berichtet sie.

Allerdings ermutigt HausHalten die Wächter zu Kooperation. Schon während der Bauarbeiten tauschen viele mithilfe des Vereins Werkzeuge aus, versorgen sich gegenseitig mit überschüssigen Materialien und teilen Erfahrungen. Einmal eingerichtet, sind die Nutzer jedes Wächterhauses verpflichtet, einen Sprecher zu wählen und sich regelmäßig zu treffen. Alle paar Wochen lädt HausHalten die Sprecher ein, um Grundsätzliches zu diskutieren. „Wir wollen uns selber überflüssig machen“, sagt Vorstandsmitglied Pantzer. Ziel sei es, sich so schnell wie möglich aus den Verträgen mit Eigentümern und Nutzern zurückzuziehen, damit beide Parteien direkt miteinander einen Vertrag schließen können. „Das klappt am besten, wenn sich die Nutzer gut verstehen und an einem Strang ziehen.“

Die Großkünstler

Der Weg zur für Kunstinteressierte wohl interessantesten Fabrik der Stadt führt an den Rand von Lindenau. Dort sitzt Bertram Schultze, 40, Geschäftsführer der Leipziger Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft. In ihrer Obhut befinden sich rund 20 Gebäude jener stillgelegten Backsteinfabrik, die als Atelier vieler Maler der weltberühmten Neuen Leipziger Schule bekannt geworden ist. „Wir haben früh erkannt, dass dieser Ort dank seiner Kreativen lebt“, sagt Schultze.

Neo Rauch war unter den ersten Künstlern, die sich hier Anfang der neunziger Jahre – die letzten Arbeiter standen noch an den Maschinen – für symbolische Mieten ihre Ateliers einrichteten. „Es waren ein herrliches Labor und eine tolle Aufbruchstimmung“, erinnert sich Schultze, während er über das Gelände führt. Auch Schultze, gebürtiger Niedersachse, hatte damals kurzzeitig eine Werkstatt für Möbeldesign angemietet, bevor er in die Immobilienwirtschaft wechselte.

2001 kam er zurück. Ein Projektentwickler hatte inzwischen das Areal mit rund 70 000 Quadratmetern Nutzfläche gekauft. Schultze wurde Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft – und machte die Spinnerei durch eine Symbiose aus kreativen und kommerziellen Nutzern zum begehrten Standort. Das Projekt gelang nicht zuletzt, weil Schultze sowohl die Welt der Künstler wie jene der Banken verstand. „Wir haben versucht, auf dem, was da war, aufzubauen und es strategisch zu ergänzen.“

Mit Mieten, die laut Schultze seit Jahren rund 30 Prozent unter dem Lindenauer Mietspiegel liegen, hielt er Künstler, Handwerker und Freiberufler auf dem Gelände und lockte weitere Kreative. Dank der günstigen Konditionen und der Nähe zu wichtigen Protagonisten der Neuen Leipziger Schule kamen schließlich auch Galerien und andere Unternehmen. Ein Geschäft für Künstlerbedarf und ein Computerfachhandel nutzen heute jeweils mehrere Tausend Quadratmeter.

„Nur so können wir den Künstlern auch jetzt noch günstige Mieten anbieten“, sagt Schultze, der ein System der Quersubventionierung entwickelt hat. Zwar sind die Investitionen in den Umbau großer zusammenhängender Flächen in der Regel geringer als bei einer kleinteiligen Nutzung, etwa durch Ateliers. Zudem entstehen bei der Belegung großer Einheiten durch einzelne Nutzer weniger unvermietbare Verkehrsflächen wie Flure oder Treppenhäuser, und auch bei der Finanzierung helfen die Zehnjahresmietverträge mit den Großmietern. Dennoch zahlen die kommerziellen Nutzer in der Regel mehr als die Kreativen.

Talentierte, aber bislang mittellose Künstler bietet der Spinnerei-Geschäftsführer nach wie vor Mieten von unter drei Euro und unbefristete Mietverträge an. Mehr als fünf Euro zahlt niemand. Die Mieten sind innerhalb der vergangenen acht Jahre um rund 30 Prozent gestiegen und sollen, verspricht Schultze „moderat bleiben“.

Ließe sich das Konzept anderswo nachahmen? Ja, antwortet Schultze – wenn nicht neu gebaut werden müsse, denn dann „sind die Mieten damit für viele Kreative unbezahlbar“. Er weist auf Hamburg, wo eine solche Chance jetzt vertan worden sei. Unter der Schirmherrschaft des Malers Daniel Richter haben Künstler dort seit Jahren leer stehende Häuser im Gängeviertel besetzt. Die Stadt sucht inzwischen nach alternativen Atelierflächen für sie. „Denen hätte ich sofort Mietverträge gegeben“, sagt Schultze. Ein erfolgreicher Kreativstandort sei ein Magnet: Die Spinnerei hat 2008 rund 30 000 Besucher angezogen.

Die Wohn- und Arbeitsgemeinschaft

Jana Reichenbach-Behnisch, 43, hat sich ihre eigene Idylle geschaffen. Mitten in Lindenau residiert sie auf dem Gelände einer ehemaligen Tapetenfabrik, in der noch bis zum Frühjahr 2006 Platzdeckchen für die Lufthansa produziert wurden. Schon damals habe sie davon geträumt, einen Ort zum gemeinsamen Leben und Arbeiten mit Freunden, Kollegen und Geschäftspartnern zu finden, erzählt die Architektin. Als die Treuhand Anfang 2007 das 4440 Quadratmeter große Gelände für „unter 100 000 Euro“ zum Kauf anbot, überlegte sie nicht lange. Schon damals hatte sie Interessenten für gut 1000 Quadratmeter, heute arbeiten 22 Mieter auf rund 2900 Quadratmetern: Galerien, Künstler, Architekten, Grafiker und eine Buchbinderei.

„Wir sind eine Gruppe Kreativer, die zusammenarbeiten, sich austauschen oder gegenseitig helfen“, sagt Reichenbach-Behnisch. In den kommenden Monaten will sie weitere 1000 Quadratmeter sanieren, die Flächen sind schon jetzt allesamt reserviert – von „Menschen, die unser Konzept von einer Kunst-, Arbeits- und Wohngemeinschaft mittragen und beleben“ und die die Architektin nach langen Gesprächen auswählt. Sie will das Mietniveau von durchschnittlich drei Euro pro Quadratmeter auch langfristig halten. „Niemand soll hier verdrängt werden, weil er die Miete nicht mehr zahlen kann.“ Deshalb machen sie und ihr Mann, ebenfalls Architekt, beim Ausbau des Areals vieles selbst. Fördermittel erhielt das Ehepaar bislang nicht. „Das Projekt macht uns sicher nicht reich“, sagt sie.

Dass die Finanzierung überhaupt gelang, hat die Architektin auch den positiven Erfahrungen der lokalen Bank mit der Baumwollspinnerei zu verdanken. Externe Geldhäuser konnten mit dem Konzept Tapetenwerk nichts anfangen; Kredite hätten sie nur gegeben, wenn dort exklusive Lofts eingerichtet worden wären. „Die kannten sich mit Leipzig und dem, was sich hier vermieten lässt, überhaupt nicht aus“, sagt Reichenbach-Behnisch. Die Finanzberater der regionalen Sparkasse, die auch die Spinnerei betreuen, bewilligten der Bauherrin schließlich 300 000 Euro für die erste Sanierungsphase.

Noch ist das Tapetenwerk eine Welt für sich. Doch immer mehr Leute aus der Nachbarschaft kommen in die hauseigene



Sorgt für die richtige Mischung aus Kultur und Kommerz: Bertram Schultze

Kantine, zu den Lesungen oder den Theaterveranstaltungen, die ab und zu stattfinden. „Wir sind ein Leuchtturm, der zunehmend ins Quartier ausstrahlt“, sagt Reichenbach-Behnisch. Und der seinerseits von anderen Projekten in der Nähe profitiert: So hat die Architektin die Betreiber der Tapetenwerk-Kantine in einem der Wächterhäuser kennen gelernt.

Auch die anderen Initiativen kreisen nicht um sich selbst. Im ehemaligen Besetzer-Kiez Connewitz ziehen Veranstaltungen an den Wochenenden häufig mehrere Tausend Besucher an. Jüngst wurde dort das „Netzwerk unabhängiger Kunsträume“ gegründet. Zweimal im Jahr organisiert man den Galerien-Tag „Lindenow“, zuletzt im September. „Da kamen plötzlich Hunderte Neugieriger, die Lindenau nur als Synonym für einen sozialen Brennpunkt kannten“, erinnert sich der Kultur-Galerist Sebastian Helms. Stattdessen fanden die Besucher hinter bröckelnden Gründerzeit-Fassaden und unter notdürftig geflickten Dächern Video-Installationen, Foto-Ausstellungen oder künstlerisch veränderte Computerspiele.

Um Mitternacht zogen die Veranstalter gemeinsam mit ihren Besuchern zur Abschlussfete in die Eckkneipe „Zum Schotten“. Statt Volksliedern, wie sonst üblich, dröhnte elektronische Musik durch die düstere Pinte. Die Szene tanzte, neugierig beäugt von den Stammgästen an der Theke. Die Wirtin Karin Langschaedel schwärmt heute noch vom „besten Umsatz des Jahres“ und einem harmonischen Abend: „Altes und neues Volk haben sich verstanden.“ ■