

Das Leipziger Wächterhausmodell - nachahmenswertes Beispiel für Werdau?



Hauserhalt durch Nutzung ist das Motto des im Oktober 2004 gegründeten Vereins HausHalten e. V. aus Leipzig. Vor dem Hintergrund des konzentrierten Leerstandes insbesondere denkmalgeschützter und städtebaulich wichtiger unsanierter Gebäude in den Städten. Bei vielen dieser Gebäude ist eine klassische Sanierung nicht absehbar und die Bausubstanz verschlechtert sich zunehmend. Leerstand und unsanierte Bestände konzentrieren sich insbesondere an Hauptverkehrsstraßen und Ecklagen, wodurch die betroffenen Gebäude besonders stadtbildprägend wirken. Vielen Häusern droht nun der unwiederbringliche Verfall. Um dies zu verhindern, sind neue Handlungsstrategien erforderlich, die sich jenseits des klassischen kommerziellen Miet- und Immobilienmarktes bewegen.

Gemeinsam mit Akteuren vor Ort wollten die Gründungsmitglieder des Vereins dem Verfall der wertvollen Bausubstanz nicht länger tatenlos zusehen und haben u. a. ein Konzept zur Sicherung und Werterhaltung dieser Gebäude, das so genannte „Wächterhausmodell“ entwickelt. Grundlage der Idee war die Beobachtung, dass es Raumsuchende gibt, die für die Umsetzung ihrer Projekte viel, aber günstigen Platz benötigen. Daher sollen die derzeit nicht vermarktbar Räumlichkeiten vorrangig für soziale und kulturelle Einrichtungen, aber auch für sonstige Mieter mit großem Flächenbedarf aber wenig finanziellen Spielraum zur Verfügung gestellt werden.

Die Nutzer zahlen keine Miete, übernehmen aber die Betriebskosten des Hauses. Die Eigentümer müssen im Gegenzug das Gebäude soweit instand setzen, dass eine Nutzung überhaupt möglich wird, sparen aber auch die bei Leerstand anfallenden Betriebskosten, wie Gebühren für die Straßenreinigung, Versicherungen, Grundsteuern etc.

Die Überlassung der Räumlichkeiten erfolgt dabei mittels auf mindestens fünf Jahre festgelegten Gestattungsvereinbarungen zwischen dem Eigentümer und dem Verein. Der Verein übernimmt innerhalb des Prozesses die Vermittlungsposition zwischen Eigentümer und Nutzern. Dies entlastet den Verwaltungsaufwand der Eigentümer und gibt ihnen mehr Sicherheit. Die Nutzer schließen eine eigene Gestattungsvereinbarung mit dem Verein ab.

Alein durch die Belegung der Gebäude treten Vandalismusprobleme kaum noch auf. Mit fachlicher Unterstützung durch den Verein werden zudem die leerstehenden Gebäude durch Eigenleistungen in einen nutzbaren Zustand versetzt. Witterungsschäden können reduziert werden, da kleine Bauschäden von den Nutzern entdeckt und behoben werden. Die Nutzung leerstehender Ladenlokale in den Erdgeschoss und die Angebote kultureller oder sozialer Organisationen tragen zur Belegung des angrenzenden Stadtbereiches bei. Ziel ist es zudem, langfristig die „Wächterhäuser“ in ein eigenständiges Nutzungsverhältnis zwischen Nutzern und Eigentümer zu überführen. Das Wächterhauskonzept zum Erhalt gefährdeter Altbausubstanz hat sich als erfolgreicher Baustein in der Leipziger Stadterneuerung erwiesen. Seit 2005 wurden insgesamt 13 Wächterhäuser in Leipzig initiiert, zwei Häuser wurden bereits entlassen und weitere stehen derzeit vor Vertragsabschluss. Die positiven Erfahrungen müssen nicht nur auf Leipzig beschränkt sein, wie die gelungene Übertragung des Wächterhausmodells in andere Städte, z. B. Halle/Saale, Görlitz oder Chemnitz zeigt. Allerdings ist eine Anpassung des Modells an die spezifischen Gegebenheiten des Ortes - insbesondere bei der Umsetzung - notwendig und sinnvoll.

Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels und der demographischen Entwicklung hat auch die Stadt Werdau seit 1990 18 % der Bevölkerung verloren.

Besonders betroffen ist die Kernstadt von Werdau mit einem Einwohnerschwund von ca. 29 %. Die Innenstadt ist geprägt von Wohnungs- und Gewerberaumleerstand und Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf. Der Leerstand in Wohngebieten liegt bei ca. 35 %. Dabei sind nicht nur unsanierte Gebäude betroffen, sondern zunehmend auch sanierte bzw. teilsanierte Gebäude in ungünstigen Lagen. Noch ist es gelungen, die stadtbildprägenden Straßenzüge im innerstädtischen Bereich vor größeren, flächenhaften Rückbaumaßnahmen zu bewahren und insbesondere auch Einzeldenkmalobjekte weitestgehend zu erhalten.

Mit weiterem Leerstand nimmt der Verfall der Gebäudesubstanz zu. Das Ziel der Stadtentwicklung ist der Erhalt von städtebaulich unverzichtbaren prägenden Gebäuden, dazu gehören Eckgebäude in den Gründerzeitquartieren und wichtiger Kulturdenkmäler sowie der städtebaulichen Grundstrukturen. Das Grundprinzip der Wächterhäuser lautet „Hauserhalt durch Nutzung“.

Als „Wächterhaus“ könnte ein leer stehendes Einzeldenkmal in Frage kommen, welches mit diesem Nutzungsmodell vorerst baulich gesichert und für eine spätere mögliche Sanierung und Wiedernutzung „über die Zeit gerettet“ werden könnte.

Nutzer von „Wächterhäusern“ sind zum überwiegenden Teil Kreative aus dem Bereich Kunst und Kultur sowie soziale und kulturelle Vereine. Eine mietzinsfreie Wohnnutzung der Gebäude wird ausgeschlossen. Das Wächterhausmodell soll dem jenseits des üblichen Mietmarktes bestehenden Bedarf nach unkonventionell nutzbaren Räumlichkeiten dienen.

Die Stadtverwaltung ist bei der Errichtung von Wächterhäusern ein wichtiger Partner. Die Auswahl von Einzelobjekten muss den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen. Ob eine Übertragung der Wächterhausidee auf die Stadt Werdau möglich ist und sich geeignete Gebäude und vor allem engagierte Akteure und Kooperationspartner finden werden, wird die Praxis zeigen.

Der Verein HausHalten e. V. unterstützt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) bietet hierzu Interessierten in Kommunen außerhalb Leipzigs noch bis Jahresende eine kostenlose Beratung zur Thematik an. Bei Interesse an der Etablierung des Modells können Sie sich gern an die Stadtverwaltung Werdau, Fachbereich Stadtentwicklung und Bau, Frau Jehring (Tel. 03761/594 202 / sv-2.20Jehring@werdau.de) oder an den Verein HausHalten e. V. Leipzig (Tel.: 0341/2194636 / www.haushalten.org) wenden.