

LEIPZIG

Wächter allein zu Haus

Der Westen der Stadt galt lange als Problembezirk. Inzwischen werden leer stehende Gebäude an Existenzgründer und Lebenskünstler vermittelt. Die Idee floriert: Die meist jungen Bewohner bringen neuen Schwung ins Viertel.

■ VON KARIN JANKER

„Das wird hier noch eine ganze Weile zu sehen sein“, stellt Tommy Fethke kopfschüttelnd fest und lässt den Lappen sinken. Schweißnasse Haare kleben ihm an Stirn und Schläfen, sein T-Shirt hat Flecken bekommen. Die schwarzen Buchstaben an der Wand sind inzwischen leicht verblasst, aber immer noch deutlich sichtbar. Drei Stunden schrubbt Fethke schon gegen die Schmierereien an, die die Fassade seines Geschäfts mit indischen Waren im Leipziger Westen verunstalten.



BAUFÄLIG: Erst nach und nach wandelt sich das Straßenbild. Etliche Immobilien warten noch auf Veränderungen.

Als er an diesem Montagmorgen in die Zschochersche Straße

Foto: Karin Janker

gekommen ist, um seinen Laden aufzusperren, hat er die Graffiti schon von weitem gesehen. Schwarz wie eine unheilvolle Wolke zog sich die Schrift über die Hauswand und den weißen Rollläden. Diese Zerstörungswut treibt Fethke die Zornesröte ins Gesicht: „Die haben einfach keinen Respekt vor dem, was andere machen.“

Tommy Fethke sind solche Probleme nicht neu, schließlich betreibt er gewissermaßen Pionierarbeit: Er ist nicht bloß ein Existenzgründer, der mit Importwaren aus Fernost sein Glück versucht, er ist auch Hauswächter. Sein Laden befindet sich im Erdgeschoss eines vierstöckigen Gebäudes aus der Gründerzeit, an dem ein gelbes Banner flattert: „Wächterhaus“. Der Leipziger Verein HausHalten, der das Wächterhaus-Projekt ins Leben gerufen hat, vermittelt leer stehende und vom Verfall bedrohte Häuser an Menschen wie Tommy Fethke. „Hauserhalt durch Nutzung“, lautet das Motto des Projekts. Die Hauswächter dürfen das Gebäude für Vereinsräume, Ateliers, Geschäftsräume oder in Ausnahmefällen auch zum Wohnen nutzen. Miete zahlen sie dafür keinen Cent, sie müssen die Räume aber durch eigene Arbeit renovieren – und häufig auch Standortnachteile in Kauf nehmen. „Das ist eben einfach dieses Viertel hier“, sagt Tommy Fethke in seinem Laden, umgeben von bunten Stoffen und dem wabernden Duft von Räucherstäbchen. Und verbessert sich gleich darauf: „Noch.“

Denn Tommy Fethke glaubt fest daran, dass sich die Zustände hier bald ändern. Dass aus Plagwitz und Lindenau in den nächsten Jahren Stadtteile werden, in denen junge Familien gut und sicher leben können. Sein Geschäft liegt direkt an der Grenze zwischen den beiden ehemaligen Leipziger Arbeitervierteln. „Allerdings auf der Plagwitzer Seite“, betont er. Denn Plagwitz befindet sich bereits auf dem Weg der Besserung, während Lindenau nach wie vor als Problemviertel gilt. Dort torkeln bereits um elf Uhr vormittags Betrunkene mit Bierflaschen durch die Straßen, die Arbeitslosenquote liegt bei rund 18 Prozent, zwischen 20 und 30 Prozent der Wohnungen stehen leer. Im letzten Monitoringbericht der Stadt Leipzig steht, dass mehr als 40 von 100 Erwerbsfähigen in Lindenau Sozialgeld oder Arbeitslosengeld II beziehen. Im gesamten Stadtgebiet sind es durchschnittlich rund 20 Prozent.

Abwanderung von Arbeitsplätzen, Bevölkerungsschwund und Wohnungsleerstand – all die Schlagworte, die für massive Probleme in vielen ostdeutschen Städten stehen, haben sich im Leipziger Westen sowie in einigen Vierteln im Osten der Stadt besonders verheerend

ausgewirkt. Lindenau gehört zu den wichtigsten Sanierungsgebieten in Leipzig. „Die Belegung von Haupt- und Geschäftsstraßen in diesen Gebieten ist eines unserer schwerwiegendsten Probleme“, sagt Karsten Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. Besonders die Häuser aus der Gründerzeit sind von Leerstand und Verfall betroffen.

Um dem Problem von über 43 000 leer stehenden Wohnungen im gesamten Stadtgebiet Herr zu werden, verfolgt Gerkens nun das Konzept einer „integrierten Stadtentwicklung“, zu dem auch die Wächterhäuser gehören. Er setzt so auf Engagement vonseiten der Bürger: „Ohne Akteure aus der Bevölkerung brauche ich mir über stadtplanerische Fragen keine Gedanken zu machen.“ Menschen wie Tommy Fethke nennt Gerkens deshalb „Rostlöser für festgefahrene Situationen in der Stadterneuerung“.

Noch wirkt Lindenau tatsächlich wie von einer dicken Rostschicht überzogen. Wenn sich die Straßenbahn langsam durch die ehemals stattlichen Straßen windet, fällt der Blick auf verfallende Gebäude, verbarrikadierte Fenster und Türen, mit Graffiti und Postern bedeckt. Die ergrauten Häuserschluchten einer Geisterstadt. Auch am Lindenauer Markt, eigentlich das schlagende Herz und Einzelhandelszentrum dieses Viertels, hat der Verfall sich bereits ein Opfer gesucht. Zwischen Bäckerei, Bank, Drogerie und Friseur klafft ein Loch in der Häuserreihe und verunstaltet das Gesicht des belebten Platzes wie ein ausgeschlagener Zahn.

An Samstagabenden ist der Lindauer Markt Treffpunkt für Jugendliche. Wie Krähen hocken sie in einer Reihe auf den schmalen Lehnen der Parkbänke, die Füße auf den Sitzflächen, Alcopops und Bierflaschen in der Hand. An der Eckkneipe gegenüber sitzen Männer mittleren Alters, die mit lallenden Reibeisenstimmen Passanten anpöbeln. Am Sonntagnachmittag allerdings verändert sich das Bild: Zwar fallen die Betrunkenen vor der Kneipe noch immer, aber gegenüber stehen nun Pärchen und junge Familien vor einer Eisdielen Schlange. Langsam tut sich etwas in Leipzig-Lindenau.

Zu dieser Klimaveränderung, die Eltern und Kinder zur Eisdielen am Lindenauer Markt strömen lässt, tragen auch neue Geschäfte bei. Sie bringen Schwung ins Viertel – vielleicht sogar Aufschwung. Doch das ist nicht immer einfach, obwohl etwa Tommy Fethke nur Nebenkosten und einen kleinen Förderbeitrag für den HausHalten-Verein zahlen muss. Aber ein marodes Wächterhaus instand zu halten macht jede Menge Arbeit.

Neuer Fußboden, neue Zimmerdecken, neue Leitungen, der komplette Innenausbau: 14 Monate lang hat Tommy Fethke zusammen mit seiner Frau Dana Wagenknecht und vielen Freunden die Räume im Erdgeschoss der Zschocherschen Straße 23 renoviert. Heute wirkt sein Laden so freundlich und einladend, dass sich kaum jemand vorstellen kann: Das Gebäude stand vorher jahrelang leer. Die Wände sind gelb gestrichen und die Holzregale gefüllt mit Tüchern in leuchtenden Farben, Trommeln und Schmuck aus Indien. Fethke, der gelernter Krankenpfleger ist, hat mit seiner Frau und der kleinen Tochter sechs Jahre lang in Indien gelebt. Als die junge Familie vor fünf Jahren zurück nach Deutschland kam, baute Fethke einen Internetversand für indische Kleidung, Kunsthandwerk und Musikinstrumente auf.

„Eigentlich habe ich für meinen Versand nur Büroräume gesucht, aber dann kam das Wächterhaus“, erinnert er sich. Und die Idee mit dem indischen Laden. Inzwischen ist das „Akash“ im Stadtteil gut etabliert. Nebenan und in die oberen Stockwerke sind weitere Hauswächter eingezogen: Mit einem veganen Imbiss teilt sich Fethke das Erdgeschoss, darüber haben sich eine Kerzenzieherei, ein Yoga-Studio und Kunststudenten mit ihren Ateliers eingerichtet. Eine bunte Mischung kreativer Menschen, die im Wächterhaus eine Chance auf Selbstverwirklichung sehen – und nebenbei zur kulturellen Vielfalt im Viertel beitragen.

„Wir denken bei unserem Projekt zuerst an den Nutzen für den Stadtteil, denn ein wiederbelebtes Gebäude kann Identität stiften und Erinnerungen erhalten“, erklärt Juliana Pantzer, Vorsitzende des Vereins HausHalten. „Wenn die Hauswächter und ihre Projekte nach außen sichtbar sind, kann das ein ganzes Viertel beleben und stabilisieren.“ Der kleine Verein, der sich aus acht aktiven Mitgliedern zusammensetzt, vermittelt deshalb nicht nur Räume, sondern leistet Stadtentwicklungsarbeit. Ins Leben gerufen wurde das Wächterhaus-Projekt 2004 als ehrenamtliche Initiative von Stadtplanern, Architekten und Geografen. Sie hatten sich die Rettung alter Häuser auf die Fahnen geschrieben und vermitteln nun Verträge zwischen Hausbesitzern und interessierten Nutzern. Denn auch die Eigentümer, die nicht selten im Westen Deutschlands leben, können von einer Zwischennutzung profitieren: Witterungsschäden werden schneller entdeckt, das Haus ist besser vor Vandalismus geschützt und bekommt durch die neuen Nutzer nicht nur frische Farbe an die Wände, sondern auch neues Leben eingehaucht.

Die Aufwertung bestimmter Straßen ist eine der Begleiterscheinungen, die das Wächterhaus-Konzept mit sich bringt. Wie Magneten können die Hauswächter andere Menschen in den Stadtteil ziehen. Doch auch für die Hauswächter selbst ist das Projekt ein Rettungsanker. Denn kaum jemand von denen, die jetzt ihre Vereinsräume, Künstlerateliers oder Geschäftsräume in einem der insgesamt 13 Wächterhäuser in Leipzig haben, hätte sich diesen Traum erfüllen können, wenn er Miete bezahlen müsste. So aber ist in den rund hundert Jahre alten Häusern eine neue Gründerzeit angebrochen.

Die Wächterhäuser bieten Raum für Künstler und Lebenskünstler, für Visionäre und hoffnungsvolle Optimisten. Sie alle wagen den Schritt ins Ungewisse, stecken Geld, Zeit und Kraft in ein Haus, das ihnen nicht gehört. Die Verträge für die Zwischennutzung sind meist auf fünf Jahre begrenzt, und wenn der Eigentümer schon vor Ablauf der Frist verkaufen will, darf er das in vielen Fällen tun. Dann war die ganze Arbeit umsonst. Wie es nach den fünf Jahren mit dem jeweiligen Haus weitergeht, weiß auch Juliana Pantzer vom Verein HausHalten nie genau: „Unser Ziel ist auf jeden Fall eine langfristige Belebung des Gebäudes und auch eine Identifikation der Nutzer mit dem Haus. Aber letztendlich liegt die Entscheidung beim Eigentümer.“

Trotzdem lassen sich immer mehr Menschen auf das Abenteuer „Wächterhaus“ ein. Eine Nutzeranalyse des HausHalten-Vereins zeigt: Die meisten Hauswächter sind Studenten oder Selbstständige, zwei Drittel sind zwischen 21 und 30 Jahre alt. Der häufigste Grund, warum sie sich für das Wächterhaus entschieden haben, ist der Wille zur Selbstverwirklichung. Wer Etagentoilette und Kohleöfen in Kauf nimmt, kann in den alten Gemäuern seine Vorstellungen realisieren. Weil das Projekt inzwischen auf so viel Begeisterung stößt, gibt es bei HausHalten mittlerweile lange Wartelisten. Jeder Interessent muss sich mit einem Konzept um die Räume bewerben. „Wir haben natürlich am liebsten aktive Nutzer im Haus, die auch ins Viertel ausstrahlen – also Projekte, die Anwohner mit einbeziehen“, erklärt Pantzer.

Solche Vorhaben sind wie Sandkörner, die in eine Auster fallen. Ob in Lindenau irgendwann eine Perle reifen wird, ist ungewiss, aber das Konzept der „integrierten Stadtentwicklung“ scheint aufzugehen. „Hier in Lindenau findet auf jeden Fall eine Veränderung statt, die Wächterhäuser haben einen positiven Effekt auf das Viertel. Ich entdecke jetzt viel mehr Studenten und junge Familien auf den Straßen als früher“, sagt Anne Kurth, Pächterin des Cafés Lindex am Lindenauer Markt. „Früher hat man nirgends so viele Bierflaschen tagsüber gesehen wie hier – aber die werden jetzt weniger.“

Ein Hoffnungsschimmer, der allerdings nicht bis in die Seitenstraßen zu strahlen scheint. Hier betreibt Jannette Weigert seit sechs Jahren ihr Sonnenstudio. Eine positive Veränderung in Lindenau konnte sie bisher nicht feststellen. „Es ist immer noch so, dass die Betrunkenen auf der Straße herumlungern und an unser Haus urinieren“, klagt Weigert. Gegenüber gibt es ein Geschäft, das günstig Bier verkauft, die Stammkunden lehnen den ganzen Tag über an der Hauswand. Obwohl ihr Sonnenstudio nur ein paar Häuserblocks vom Lindenauer Markt entfernt liegt, ist das leuchtende Vorbild der Hauswächter noch nicht bis hierher vorgedrungen.

„Vom Dachgeschoss aus hat man einen prima Blick, man kann schon erahnen, dass es mal super schick werden kann“, schwärmt Tommy Fethke, während er die knarrenden Stufen hinaufsteigt. Wenn alles klappt, möchte er im Frühling das Haus in der Zschocherschen Straße kaufen. Dann läuft sein Zwischennutzungsvertrag aus. Der indische Laden soll bleiben, die anderen Hauswächter bekämen von ihm günstige Mietverträge, und unter dem Dach möchte er sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. „Hier kommt die Küche hin, und das wird die Dachterrasse, dann kann man hier schön frühstücken“, malt er sich mit leuchtenden Augen die Zukunft aus und deutet in die kahlen, grauen Räume. Der Staub liegt hier seit Jahrzehnten, aus der dünnen Verkleidung des Dachs sind ganze Fetzen herausgerissen. Tommy Fethke lässt sich nicht beirren: „Hier kommen die Zwischenwände raus, dort werden Dachfenster eingesetzt, das Bad muss man noch machen.“

So soll seine Familie ein neues Zuhause bekommen, wo jetzt noch ein Chaos aus Kabeln herrscht. „Wir könnten dann in zwei Jahren aus unserer jetzigen Wohnung ausziehen und würden uns 600 Euro Miete im Monat sparen“, rechnet er vor. Im Innenhof ein Blumenbeet und eine Bank, wo jetzt noch Mülltonnen stehen – so stellt er sich seine Zukunft vor. „Es braucht Verantwortung für den Raum, dann kann man da richtig was draus machen“, gibt sich Tommy Fethke überzeugt. Dieses geschundene alte Gebäude, in das er schon so viel Arbeit gesteckt hat, hat es ihm wirklich angetan: „Für uns hat sich in dem Haus eine neue Perspektive ergeben, und jetzt wollen wir hier auch bleiben.“ Er kann sich nicht vorstellen, sein Domizil wieder im Stich zu lassen.