

Die Stadt der Wächterhäuser

In Leipzig werden leer stehende Gründerzeithäuser mit ungewöhnlichen Ideen dem Verfall entrissen

Von Heidrun Böger, Leipzig

Tausende denkmalgeschützte Gründerzeithäuser stehen in Leipzig leer. Doch gibt es mit dem Selbstnutzer-Projekt und den sogenannten Wächterhäusern auch Initiativen, den Verfall zu stoppen. Diese Initiativen werden inzwischen von anderen Städten in Ost und West kopiert.

In der Jacobstraße 10 laufen bei Christoph Scheffen und seinem Team von Architekten und Bauingenieuren die Fäden zusammen: »Zu uns kommen Leute, die gemeinsam mit anderen in Leipzig bauen wollen und Mitstreiter suchen.« Das Team des Selbstnutzer Kompetenzzentrums, wie es offiziell heißt, bringt die Interessenten zusammen. Der Klassiker ist, dass mehrere Familien ein Gründerzeithaus sanieren. »Selbstnutzer« hat eine Liste mit Grundstücken und Immobilien, vermittelt den Kontakt zwischen den Familien, hilft bei der Gründung einer GbR und arbeitet auch mit Architekten zusammen. Dafür zahlen die Bauwilligen dann etwa 1,5 Prozent der Baukosten.

Sechs Familien gemeinsam

Sehr zufrieden mit ihrer Entscheidung für »Selbstnutzer« ist Viola Weinhold, die mit ihrer Familie vor fünf Jahren einen Altbau in Leipzig-Connewitz bezog: »Wir haben das Haus mit sechs anderen Familien saniert. Uns war wichtig, dass wir viel mitentscheiden konnten.« Auch Eigenleistungen wie Böden verlegen und Wände malern hat die Familie erbracht. Entscheidend war für Viola Weinhold und ihren Mann, dass sie in der Stadt wohnen bleiben können, alles gut erreichbar ist und die Kinder im Garten spielen können.

Christoph Scheffen: »Etwa die Hälfte der Interessenten will einen Altbau beziehen, die andere Hälfte

entscheidet sich für einen Neubau.« Oft schließen sich zwei Familien zusammen und beziehen einen Lückenbau, so geschehen zum Beispiel in der Brockhausstraße in Leipzig-Schleußig. Das Zweifamilienhaus mutet optisch fast wie ein »richtiges« Mehrfamilienhaus an.

Die Zahlen sprechen für das Selbstnutzer-Projekt, das es seit dem Jahr 2000 gibt und drei fest angestellte sowie drei freie Mitarbeiter hat. Insgesamt 35 Mehrfamilienhäuser wurden bisher saniert, etwa 200 Stadthäuser wie das in der Brockhausstraße entstanden. Und ein Ende ist nicht abzusehen, denn Scheffen hat rund 1000 Interessenten in seiner Kartei. Das Problem: »Die guten Lagen sind weg.« Dennoch sind noch etliche Projekte derzeit in Planung.

Inzwischen gibt es Nachahmer in Hamburg und Berlin. In Leipzig ist der Leerstand allerdings besonders groß, weshalb die Stadt »Selbstnutzer« finanziell seit neun Jahren unterstützt. Das ganze Projekt ist eine Initiative der Stadt Leipzig.

Ein ähnliches Konzept verfolgt der Verein HausHalten mit den

Wächterhäusern. Auch hier geht es darum, verfallene Gründerzeithäuser zu retten, allerdings werden keine Baulücken geschlossen. Die Idee: Hauseigentümer stellen ihre leer stehenden und schwer veräußerbaren Immobilien zur Verfügung. Künstler, Existenzgründer oder Vereine ziehen ein und bringen wieder Leben hinein.

Banner an Verkehrsadern

»Sie gehen quasi mit einer Laterne durch das Haus und bewachen es«, erklärt Stephan Thomas vom Träger-Verein HausHalten e.V., der inzwischen zwei fest angestellte Mitarbeiter in seinem Büro in der Lützner Straße 39 hat.

In ganz Leipzig künden die weithin sichtbaren Banner mit der Aufschrift »Wächterhaus« von dieser Idee, vor allem in den Hauptverkehrsstraßen, da wo es viele verfallende Immobilien gibt. Die Objekte sind oft besonders repräsentativ und dominieren große Kreuzungen.

Genau 13 Wächterhäuser existieren inzwischen, mehrere neue sind in Vorbereitung. Auch Wäch-

terläden werden neuerdings umgesetzt. Vereinsmitglied Stephan Thomas: »Vier Häuser haben wir schon wieder entlassen, genau das ist unser Ziel.« Diese Immobilien brauchen keine Hilfe mehr.

Die Zschochersche Straße 23 etwa beherbergt seit etwa zwei Jahren unter anderem »Akash«, einen Laden für Eine-Welt-Produkte, Musikinstrumente und Textilien. Inhaber Tommy Fethke zahlt wie alle anderen Wächter auch – etwa einen Euro pro Quadratmeter für die Fördermitgliedschaft im HausHalten e.V., dazu Betriebskosten: »Inzwischen läuft es so gut, dass ich das Haus kaufen und sanieren möchte.«

Das ist der Idealfall. Doch bis dahin ist es ein weiter Weg. Vereinsmitglied Stephan Thomas weiß, dass die Verhandlungen mit den Hauseigentümern, die in Leipzig, aber auch in Berlin, am Bodensee oder in Brasilien wohnen, oft ein bis zwei Jahre dauern.

Sieben Jahre Frist

Am Anfang sind die Vorstellungen sowohl von den Hauseigentümern als auch von den Interessenten meist schwierig zu vereinbaren. Der Verein HausHalten vermittelt hier, holt beiden Seiten auf den Boden der Tatsachen zurück. Im Schnitt 20 000 Euro investieren die Hauseigentümer in das künftige Wächterhaus. Das Dach muss dicht sein, und auf jeder Etage sollte es Strom und eine Toilette geben. Mehr nicht. Stephan Thomas: »Die Häuser werden nicht saniert.« Die Wächter stecken aber auch noch mal Geld rein, um die Räume nach den eigenen Vorstellungen nutzen zu können. Bis zu sieben Jahre bleiben sie drin, dann sieht man weiter. Doch der Verfall ist zunächst gestoppt.



Wächterhaus in der Zschocherschen Straße

Foto: Heidrun Böger

www.selbstnutzer.de
www.haushalten.org