



„Das Leben im Wächterhaus taugt nur für Leute, die einen Hammer halten können“, sagt Archäologie-Studentin Juliane Eichentopf.

Miete: 150 Euro – plus Hämmern

Draußen an der Altbaufassade prangt, als Graffiti, der Kopf eines Affen, darüber signalisiert senkrecht ein gelbes Banner: „Wächterhaus“. Das klingt wie: Achtung, hier wird aufgepasst! Aber auf was oder wen? Auf randalierende Skinheads, müde Punks auf der Suche nach Schlafplätzen – oder nur auf den drohenden Verfall des Hauses?

Leipzig Plagwitz gilt nicht gerade als Nobelviertel. Vielmehr als Revier einkommensschwacher Schichten, unter die sich erst so langsam kreative Szenemenschen mischen. Ziemi-lich zentrumsnah, die Wohngegend, aber weitgehend unsaniert. Als Juliane Eichentopf, 30, anfangs die arbeitslosen Trinkbrüder an der Tram-Haltestelle sieht, denkt sie: „Muss ich mir das antun?“

Doch drinnen locken 70 Quadratmeter Altbau für 150 Euro inklusive Strom – das kommt selbst für Leipziger Verhältnisse einem Schnäppchen gleich. Und die WG-müde Studentin sehnt sich nach viel Platz. Die geräumige Wohnung allerdings hat auch einen Haken: Strom kommt hier nur aus der Dose, wenn man sie vorher selber installiert hat. Gesundes Wasser fließt nur, wenn man selbst die alten Bleileitungen gegen neue Kupferrohre ausgetauscht hat – und beim Sanieren der Böden braucht man auch mehr als einen Schwingschleifer.

„Das Leben im Wächterhaus taugt nur für Leute, die einen Hammer halten können“, weiß die patente Archäologie-Studentin heute, während sie sich auf den selbstge-mauerten Sims hockt, das im Winter die Abluft des Ofens heizt. Eine Eigenkonstruktion.

Sie ist also eingezogen, trotz der Trinker draußen und der Baustelle drinnen. Ihre Bedenken hinsichtlich der Sozialstruktur haben sich schnell zerstreut. Okay, einmal fand sie morgens auf ihrer im Hausflur abgestellten Couch einen aus dem „bunten Volk“, seinen Rausch ausschlafend; der Punk, so Juliane Eichentopf, „hatte uns wohl mit einem besetzten Haus verwechselt“.

Und das ist ein Wächterhaus nicht, auch wenn die Bewohner keine Miete zahlen: Der Leipziger Verein HausHalten, der das Wächterhaus-Projekt ins Leben gerufen hat, vermittelt vom Verfall bedrohte Häuser. „Hauserhalt durch Nutzung“, lautet das Motto des Projekts. Die Hauswächter dürfen das Gebäude für Ateliers, Geschäftsräume oder auch zum Wohnen nut-

In Leipzig bieten so genannte Wächterhäuser günstigen Wohnraum für handwerklich Begabte. Dafür bewahren diese die Häuser vor dem Verfall.

Von Roland Brockmann



Beim Renovieren dürfen die Hauswächter ihre ganze Kreativität walten lassen. Hier eine unkonventionell sanierte Küchezeile. Fotos: Roland Brockmann



„Hauserhalt durch Nutzung“, lautet das Motto des Wächterhaus-Projekts.

zen. Dafür müssen sie die Räume aber durch eigene Arbeit renovieren – je nach Zustand der Gebäude eine echte Herausforderung:

„Ich habe meine Wohnung 2006 als letzte bezogen und hatte insofern Glück, da das Haus sich in einem argen Zustand befand“, erzählt Juliane Eichentopf. „So konnte ich immerhin schon auf ein funktionierendes Wasser- und Stromnetz zurückgreifen.“ Zu tun blieb dennoch genug: Decken und Wände entkernen, Fußboden neu verlegen oder Elektroleitungen verlegen. . .

Rund 2200 Euro hat Juliane Eichentopf in der Zschocherschen Straße 59/61 investiert – Fliesen und Waschbecken hat sie günstig bei Ebay ersteigert, „sonst hätte ich mir das nicht leisten können“. Und wie viele Arbeitsstunden? „Oh Wahnsinn, ich habe über ein halbes Jahr renoviert, weil ich während der Woche studiere, dann noch am Wochenende und am Ende vier Wochen am Stück.“ Nein, die genaue Stundenzahl hat die Do-it-yourself-Frau sich lieber nicht notiert. Ihr handwerkliches Geschick, glaubt sie, hat sie „vom Opa“ geerbt: Der hatte eine Metallwerkstatt.

Massive Schäden – etwa am Dach oder der tragenden Konstruktion – übernehmen der Hauseigentümer oder der Verein HausHalten; auch kaputte Fenster werden durch Projektmitarbeiter repariert, etwa wenn die Scheibe fehlt. Streifarbeiten aber, auch außen, sind Sache der Nutzer, wie die Bewohner der Wächterhäuser offiziell genannt werden. Denn Mieterstatus genießen sie nicht. Und nach fünf Jahren kann der Besitzer die Nutzer auch einfach wieder vor die Tür setzen – will er die Immobilie früher zurück, muss er die Nutzer für ihren Aufwand allerdings entsprechend entschädigen.

Gestartet wurde das Wächterhaus-Projekt 2004 als ehrenamtliche Initiative von Stadtplanern und Architekten. Sie haben sich die Rettung alter Häuser auf die Fahnen geschrieben und vermitteln nun Verträge zwischen Hausbesitzern und interessierten Nutzern. Nicht zuletzt die Eigentümer profitieren von der Zwischennutzung: Denn auch wenn die das individuell geflieste Bad von Juliane später eher nicht übernehmen und deren installierte Allesbrenner durch eine Zentralheizung ersetzen werden, bevor sie die Wohnungen irgendwann als „topsanierter in bester Lage“ auf dem freien Markt anbieten, bis dahin haben die Nutzer das Haus zumindest

vorm Verfall gerettet und dem Viertel Leben eingehaucht.

Genau daran mangelt es jedenfalls Vierteln wie Plagwitz oder dem benachbarten Lindenau, wo weitere Wächterhäuser stehen. Freien Wohnraum indes gibt es mehr als genug: Über 43 000 leer stehende Wohnungen verfügt Leipzig im gesamten Stadtgebiet. Zwischen 20 und 30 Prozent der Wohnungen stehen in Lindenau leer. Laut letztem Monitoringbericht beziehen mehr als 40 von 100 Erwerbsfähigen in Lindenau Sozialgeld oder Arbeitslosengeld II. Im gesamten Stadtgebiet sind es durchschnittlich 20 Prozent.

Da wirken angehende Akademiker wie Juliane, mit schmalem Budget, aber viel Enthusiasmus, wie Samen einer aufkeimenden Lebenskultur. Und auch Läden wie das Nähatelier „Schicke Schnitte“ im Parterre des Hauses – die Alternative jedenfalls im aktuellen Zustand des Hauses wären wohl verrammelte Fenster.

Leerstehend wäre das Haus sicher schon schwer verfallen. Bewohnt passt immer jemand auf,

„Ein Wächterhaus lebt und verändert sich dauernd“

wenn das Dach leckt, gut für den Eigentümer. „Wir denken bei unserem Projekt zuerst an den Nutzen für den Stadtteil, denn ein wiederbelebtes Gebäude kann Identität stiften und Erinnerungen erhalten“, erklärt Juliane Pantzer, Vorsitzende des Vereins HausHalten. Eine Nutzeranalyse des Vereins zeigt: Die meisten Hauswächter sind Studenten oder Selbstständige, zwei Drittel zwischen 21 und 30 Jahre alt – aber auch junge Familien, etwa Julianes Nachbarn, zieht es ins Wächterhaus. Die meisten entscheiden sich dafür, weil sie sich selbstverwirklichen wollen – wer Etagentoilette und Kohleöfen in Kauf nimmt, kann sich hier mit Hammer und Säge frei entfalten.

„Das Schöne am Wächterdasein ist“, so Juliane Eichentopf, „dass man die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen renovieren kann. Also ohne Raufasertapete an der Wand.“ Juliane sind dabei auch ökologische Aspekte wichtig. Sie hat ihre Wohnung mit Rügener Kalk gestrichen. „Das schafft ein besseres Raumklima, ich habe ich ein gutes Gewissen beim Atmen, und die Wände können halt mit atmen.“

Auch gestalterisch hat sie mehr Freiheiten als ein Mieter. Ihr Badezimmer hat sie mit dem Schlafzimmer verbunden. Den Durchbruch kann sie so hinterlassen, wenn sie auszieht, ihre ovale Badewanne darf sie mitnehmen. „Wohnen, wie es einem gefällt“, beschreibt Juliane das Prinzip. Also nicht „umsonst wohnen“. Denn in der Zschocherschen 59/61 zahlt sie durchaus Miete: einen halben Euro pro Quadratmeter plus 42 Euro Förderbeitrag an HausHalten, zusammen also 80 Euro kalt. Eine vergleichbare Mietwohnung würde auch nur 200 Euro kosten; unrenoviert natürlich, aber funktionsfähig und unbefristet.

Seinen eigentlichen Charme gewinnt das Wächterdasein aus der Hausgemeinschaft. Im Idealfall finden sich Menschen, die ohnehin ein ähnlicher, sprich alternativer Lebensstil verbindet. „Ein Wächterhaus lebt“, sagt Juliane, „und verändert sich dauernd.“ Man hilft sich gegenseitig und lässt dem anderen dennoch seinen Freiraum. Eine funktionierende Hausgemeinschaft ist denn auch das Ziel von HausHalten, denn nur dann entwickelt sich auch Verantwortungsgefühl für das ganze Gebäude. Was nicht immer wirklich klappt: „Bei uns im Treppenhaus“, räumt auch Juliane ein, „ist nichts geschehen: Je nach Etage wird es als zweites Wohnzimmer, reiner Durchgang oder Müllhalde genutzt.“ Anfangs wollten sie es noch renovieren und der ehemalige Besitzer Geld zuschießen. Dann hieß es, die Renovierung müsse aber fachgerecht à la Denkmalschutz durchgeführt werden. „Das bedeutet definitiv zu viel Aufwand für uns.“

Ihr Vertrag läuft bis Juni 2011 aus, was danach kommt, weiß keiner. „Sollte das Haus vom neuen Eigentümer renoviert werden“, so Juliane Eichentopf, „dann wird hier sowieso alles herausgerissen und platt gemacht. Raufasertapete ist dann angesagt. Diese Aussichten bremsen jede Initiative aus.“

Wohin sie selbst dann ziehen wird, weiß die angehende Archäologin noch nicht. Spätestens nach Studierendende aber will sie zurück ins thüringische Heimatdorf, wo sie auch jetzt schon lieber die Wochenenden verbringt. Das Wächterhaus dient ihr nur als Stadtdomizil fürs Studium.

Info Eine Agentur, die so etwas wie Wächterhäuser europaweit anbietet, gibt es seit diesem Jahr auch in Deutschland: <http://de.cameloteurope.com>