



In Städten wie Leipzig stehen viele Gründerzeithäuser leer – vor allem Eckhäuser an belebten Straßen.

VON JOACHIM GÖRES

## Bum-Bum im Wächterhaus

In vielen Städten Ostdeutschlands und zunehmend auch im Westen verfallen Tausende von Altbauwohnungen. In Leipzig setzt sich der Verein „HausHalten“ mit einer einfachen Idee erfolgreich für den Erhalt von lange leerstehenden Gründerzeithäusern ein.

Die Türen und Fenster mit Balken zugenagelt, der Putz bröckelt von der Fassade, auf dem Dach wachsen durch Öffnungen Sträucher und kleine Bäume – wer durch Leipzig spaziert, der findet an vielen Stellen leerstehende Gründerzeitbauten, die langsam aber sicher verfallen. In der sächsischen Metropole, der deutschen Stadt mit den meisten Gründerzeithäusern, müssten 2.000 Gebäude dringend saniert werden, die um 1900 errichtet wurden. Es gibt einen Leerstand von mehr als 40.000 Wohnungen. An verkehrsreichen Hauptstraßen stehen vor allem viele Eckhäuser der stadtbildprägenden fünfstöckigen Bauten seit Jahren leer. „Hier gibt es besonders viel Lärm z.B. durch anfahrende oder bremsende Straßenbahnen. Zudem fehlen an den Eckhäusern meist Hinterhöfe und Balkone, so dass sie nur schwer zu vermieten sind“, sagt Katrin Weber.

Sie arbeitet beim Leipziger Verein „HausHalten“, der mit einer einfachen Idee in den letzten Jahren ein Dutzend Häuser vor allem in den Stadtteilen Lindenau und Plagwitz vor dem Verfall gerettet hat: Die „Haushälter“ bringen Besitzer von leerstehenden Gründerzeithäusern, für die sich die Sanierung nicht lohnt oder denen dafür schlicht das Geld fehlt, mit meist jungen Menschen zusammen, die z.B. ein Atelier für ihre künstlerische Arbeit gründen wollen und auf der Suche nach günstigen Räumen sind. Neue Nutzer und Eigentümer schließen mit dem Verein „HausHalten“ einen auf fünf Jahre befristeten Vertrag. Darin verpflichtet sich der Eigentümer, die meist nicht funktionierende Infrastruktur des Hauses wie Heizung, Strom, Wasser usw. wieder in Ordnung zu bringen.

Die neuen Nutzer unterschreiben, dass sie die laufenden Betriebskosten für die von ihnen genutzten Räume übernehmen – rund 80 Cent pro Quadratmeter. Sie garantieren, dass sie sich um das Haus kümmern, indem sie z.B. sofort den meist nicht in Leipzig lebenden Besitzern Bescheid geben, wenn es durch das Dach geregnet hat oder wenn im Haus Scheiben eingeschlagen wurden. Sie schmeißen die Ofenheizung regelmäßig an und bringen z.B. kaputte Fenster in Eigenarbeit in Ordnung. Und sorgen dafür, dass die baulichen Schätze in diesen unter Denkmalschutz stehenden Häusern wie der Stuck an der Decke oder die Jugendstilmalereien in den Treppenhäusern erhalten bleiben. Im Büro von „HausHalten“ in einem Haus von 1836, das schon zum Abriss freigegeben war, können sich die Nutzer bei Katrin Weber und ihrem Kollegen Volker

Schulz Bohrmaschinen und andere Geräte für die Instandsetzung ihrer Räume ausleihen.

Die Künstlerin Anna Schimkat musste vor sieben Jahren selber das Stromkabel in der Lützner Straße 30 verlegen – es gab nur einen Sicherungskasten mit einer Steckdose für Baustrom. Dort hat sie sich eine Werkstatt im Erdgeschoss eingerichtet. Vor zwei Jahren haben Schimkat und ihre Künstlerkollegen aus dem Haus einen Verein gegründet und mit dem Besitzer einen eigenen Vertrag geschlossen. So konnten sie auch nach Ablauf der Fünfjahresfrist weiter die Räume nutzen. Schimkat: „Der Besitzer reagiert sofort, wenn z.B. das Dach nicht in Ordnung ist.“ Nach wie vor müssen die Nutzer viel in Eigenregie reparieren, aber dafür zahlen sie weiter erheblich weniger Miete als üblich. „Was wir hier an Platz zum Arbeiten

Fotos: Christiane Eisler (transit) / Tom Schulze (transit) / HausHalten e.V.



Der Verein „HausHalten“ vermittelt zwischen Eigentümern und Interessenten wie Künstlern, Musikern oder Vereinen.



Theateraufführung in einem Wächterhaus: Durch die neue Nutzung lange geschlossener Läden kommt wieder Leben ins Stadtviertel.

und für eigene Ausstellungen haben, könnten wir uns woanders gar nicht leisten“, sagt Schimkat.

„Es kann von sechs Monaten bis zu mehreren Jahren dauern, bis wir ein geeignetes Haus gefunden, den Besitzer aufgetan und ihn von unserem Modell überzeugt haben“, sagt Weber und ergänzt: „Wenn das Haus im Besitz von mehreren Parteien ist und die sich untereinander nicht über die Zukunft des Hauses einigen können, dann lassen wir die Finger davon.“ Das Interesse auf Seiten der potenziellen Nutzer ist wesentlich größer: Auf einen leerstehenden Raum kommen drei Bewerber. Die müssen ein Nutzungskonzept vorlegen. „HausHalten“ wählt dann aus und achtet dabei darauf, dass Musiker z.B. nicht neben einem Doktoranden untergebracht werden.

Seit kurzem vermittelt „HausHalten“ auch „Ausbauhäuser“ – sie sind im Gegensatz zu den Wächterhäusern auch zum Wohnen gedacht. Auch hier müssen die Bewohner viele Dinge selber machen wie z.B. alle Malerarbeiten oder den Fußboden schleifen. Dafür gibt es einen unbefristeten Mietvertrag und der Quadratmeterpreis liegt zwischen 1,50 und 3 Euro – je nach Zustand und Lage der Wohnung. „Das ist für viele Vermieter interessanter, weil sie so höhere Einnahmen haben, als wenn sie nur den Laden im Erdgeschoss vermieten. Bei den potenziellen Mietern ist das Interesse riesengroß. Die meisten suchen Altbauwohnungen um die 100 Quadratmeter, für eine WG, als Familie oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Viele sind älter und bereit, Geld und Zeit in die Wohnung zu investieren, weil sie hier auf Dauer bleiben wollen“, sagt Schulz.

Nach Leipziger Vorbild gibt es bereits in Görlitz, Chemnitz, Erfurt und Halle Wächterhäuser. Auch in westdeutschen Städten wächst das Interesse wie z.B. in Bremerhaven, wo 5.000 Wohnungen leerstehen. Besitzer reagieren dort bislang aber sehr skeptisch auf das Modell der Wächterhäuser. In anderen Kommunen hält die Stadtverwaltung die Verwirklichung dieser Idee für unrealistisch. In Leipzig, wo die Baubehörde den Verein „HausHalten“ unterstützt, kann man sich darüber nur wundern.

Dort freuen sich die Nachbarn nämlich, dass die „bewachten“ Eckhäuser nicht weiter verfallen und somit auch die Bausubstanz der umliegenden Häuser erhalten bleibt. Zudem kommt durch die Nutzung lange geschlossener Läden Leben ins Viertel. Im „Akash“ werden heute indische Produkte verkauft, in der Seifensiederei

„sounso“ entsteht Seife, der vegane Imbiss „Die Fleischerei“ bietet kulinarische Spezialitäten. Beim Tischtennisverein Bum-Bum treffen sich Sportfreunde, das Theaterhaus Lofft hat hier seine Büroräume, der Verein für deutsch-spanische Freundschaft lädt zu Vorträgen, Ausstellungen und Konzerten ein. Mehr als 200 meist junge Menschen – die Hälfte von ihnen Studenten – tragen als Nutzer der Wächterhäuser dazu bei, dass einstige Schandflecken wieder positiv wahrgenommen werden. Inzwischen haben sich Investoren für die Sanierung einzelner Gründerzeithäuser gefunden.

Der Verein „HausHalten“ hat eine Wanderausstellung zum Thema Wächterhäuser konzipiert, die Interessenten ausleihen können. Näheres unter [www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)