

Wächterhäuser in Leipzig

Rettung gefährdeter Gründerzeitsubstanz durch kreative Nutzungen Astrid Heck et al.

36

SRL

BEITRÄGE · PLANERIN 6_06

Leipzig wird wie kaum eine andere deutsche Stadt durch ihre gründerzeitliche Bebauung charakterisiert. Rund 80% des Altbaubestandes wurde seit 1990 saniert, sodass der überwiegende Teil des baukulturellen Erbes als Markenzeichen der Stadt vor weiterem Verfall bewahrt wird. Im selben Zeitraum hat Leipzig jedoch über 100.000 Einwohner verloren, mit schwerwiegenden Folgen für die Stadtentwicklung. Trotz Einwohnergewinnen, die Leipzig seit 2001 wieder verzeichnet, stehen immer noch ca. 50.000 Wohnungen leer. Ungefähr 2.000 Gebäude, vor allem im Leipziger Westen und Osten, befinden sich in einem unsanierten Zustand und bedürfen neuer Handlungsstrategien.

HAUSHALTEN E.V. – STRATEGIE UND KONZEPT

Vor dem Hintergrund, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu verleihen, gründete sich im Oktober 2004 HausHalten e.V. mit folgenden Zielen.

Kulturdenkmale erhalten: Wichtigstes Ziel des Vereins ist der Erhalt städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Bedingungen nicht „klassisch“ instand gesetzt werden können. So liegt das Hauptaugenmerk auf denkmalgeschützten Eckhäusern an Hauptstraßen.

Eigentümer beraten: HausHalten e.V. möchte Eigentümern neue Erhaltungsoptionen für ihre bedrohten Häuser eröffnen. Ziel ist die Wahrung eines akzeptablen Bauzustandes, der mittelfristig ggf. eine wirtschaftliche Verwertung der Objekte zulässt.

Nutzungen akquirieren: Der Verein übernimmt die Anwerbung von „Hauswächtern“, die gefährdete Gebäude durch Eigenleistungen in einen nutzbaren Zustand versetzen. Der Lohn dafür ist viel nutzbare Fläche für wenig Geld.

Stadtteile beleben: Durch Erhöhung des sozialen und kulturellen Angebotes soll der Stadtteil belebt werden.

Beschäftigung fördern: Langzeitarbeitslose Jugendliche sollen im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen angeleitet werden und so zum Erhalt der Häuser beitragen.

Konzept kopieren: Der Bedarf an nichtkommerziell und unkonventionell nutzbaren Räumen ist vorhanden. Trotz der prekären Marktlage vor allem in Ostdeutschland können auch in anderen Städten Belebungs-effekte in ungenutzter Bausubstanz erwartet werden.

DAS WÄCHTERHAUS-MODELL

Wichtigstes Instrument des HausHalten e.V. bei der Realisierung seiner Ziele sind die „Wächterhäuser“. Leer stehende Häuser ratloser Eigentümer und engagierte, kreative Nutzer auf der Suche nach Fläche für ihre Ideen finden in ihnen zusammen. Das Grundprinzip der Wächterhäuser lautet: Hauserhalt durch Nutzung. Die Nutzung des Hauses ver-



D21; gesichertes Baudenkmal Demmeringstraße 21 in Leipzig-Lindenau (Foto: HausHalten e.V.)

hindert Vandalismus und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern entdeckt und behoben werden. „Viel Fläche für wenig Geld“ ist die Maxime, denn es gilt in Zeiten des Überangebotes Fläche zu verschwenden.

Die Nutzer werden zu „Wächtern“ über das Haus. Die Übernahme der laufenden Betriebskosten für das Haus, ihre handwerklichen Aktivitäten in ihren Räumen und die Kontrolle des restlichen Gebäudes sind ihre Leistungen an den Eigentümer. Besonders soziale und kulturelle Nutzer mit Ausstrahlung auf das Quartier kommen als Wächter in Frage. Die Eigentümer werden von Kosten entlastet, ebenso von der akuten Sorge um das Haus. Ihre Aufgabe ist es, das Gebäude soweit instand zu setzen, dass eine Nutzung möglich wird.

Rechtlicher Rahmen der Wächterhäuser ist eine Gestattungsvereinbarung „Haus“ zwischen Eigentümer und dem HausHalten e.V., in der die Über-

gabe der Nutzungsrechte auf den Verein für fünf Jahre festgelegt wird, der diese wiederum an die interessierten Endverbraucher, die Hauswächter, per Vertrag weitergibt.

REALISIERTE WÄCHTERHÄUSER

Drei Objekte finden sich seit 2005 in konkreter Nutzung, drei weitere werden derzeit baulich soweit instand gesetzt, dass ihre anschließende Revitalisierung ab Herbst 2006 beginnen kann.

Wächterhaus Lützner Straße 30: Das denkmalgeschützte, prägnante Eckgebäude war aufgrund eines langjährigen, nahezu kompletten Leerstandes stark von Echtem Hausschwamm befallen, das Dach war undicht und Teile der



D21 EG links 2; Nutzbarmachung durch Eigenleistungen der Hauswächter (Foto: HausHalten e.V.)

Fassade und der Dachdeckung drohten auf den Gehweg zu stürzen. Mit Förderung der Stadt Leipzig konnte das Dach repariert und die bauliche Hülle gesichert werden. Aufgabe des Eigentümers war die Erneuerung der Toiletten sowie die Reinstallation von Wasser- und Stromleitungen.

Im großen Eckladen hat sich die „Kulturplattform Purpur“ niedergelassen. Das als offene Bühne verstandene Projekt bietet Veranstaltungen zu Jonglage, Bewegungs- und Improvisationstheater. Der zweite Laden beherbergt die Wächterhausstation des HausHalten e.V. Dort erhalten die Nutzer Werkzeug und Beratung für anstehende Reparaturen.

Wächterhaus Kulturenstraße 4: Das Gebäude befindet sich an einer verlärmten Straße, deren Bebauung bereits in den letzten Jahren erheblich durch Abbruch dezimiert wurde. Da sich das Haus in einer zusammenhän-

genden Straßenzeile befindet, wurde der von den Eigentümern gewünschte Abbruch von der Stadtverwaltung nicht genehmigt und ein neuer Eigentümer gesucht. Mit Hilfe des städtischen Sicherungsfonds konnte der Dachstuhl erneuert werden. Wasserleitungen, WC und die allgemeine Elektrik wurden vom Eigentümer installiert.

Das Haus verfügt über zwei Ladenlokale: Eines wird von einer Gruppe von Medienkünstlern der Hochschule für Grafik und Buchkunst (HGB) als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum KUHTURM genutzt. Nebenan hat sich der Verein für Beistandshilfe eingerichtet, eine Selbsthilfeinitiative von Einwanderern aus Osteuropa.

Wächterhaus Demmeringstraße 21: Nachdem eine vertragliche Vereinbarung mit dem in Brasilien lebenden Eigentümer gefunden wurde, steht das



L30 Fest; neues Leben im Quartier durch nichtkommerzielle Ladennutzung (Foto: Fritjof Mothes)

städtebaulich wichtige Eckgebäude seit Ende 2005 als Wächterhaus zur Verfügung. Wichtigster Nutzer mit hoher Ausstrahlung auf das Quartier ist der Verein „Buchkinder e.V.“. Der im Quartier schon etablierte Verein ermöglicht Kindern das Ersinnen, Schreiben, Gestalten und Drucken ihrer eignen Bücher, Kalender und Postkarten. Im zweiten großen Ladenlokal hat im Juni 2006 eine nicht kommerzielle Galerie für lokale Künstler eröffnet. Im ersten OG hat u. a. HausHalten e.V. sein Vereinsbüro. Zudem haben das Zukunftsnetzwerk sowie das Theater L.O.F.F.T. Räumlichkeiten bezogen.

NEUE WÄCHTERHÄUSER

Mit den nächsten Wächterhäusern Engertstraße 23 und Zschochersche Straße 59/61 verwirklicht HausHalten e.V. den Anspruch, sein Konzept auch in andere Ortsteile zu tragen. Die Aufwertung der Zschocherschen Straße – einer

verkehrsstarken Geschäftsstraße – ist ein Handlungsschwerpunkt der Stadt. Das Haus in der Engertstraße ist ein Eckgebäude am Beginn der Karl-Heine-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Plagwitzer Bahnhof und dem Spinnereigelände. Momentan werden notwendige Räumungs- und Bauarbeiten vorbereitet sowie passende Nutzer gesucht.

ZWISCHENBILANZ

Nach nunmehr eineinhalb Jahren Vereinstätigkeit kann folgende Zwischenbilanz gezogen werden:

Gesicherte Häuser: Die an den von Verfall bedrohten Häusern durchgeführten Gebäudesicherungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Gebäude auf einem erhaltenswerten und -würdigen Niveau gehalten werden.

Erhaltenes Stadtbild – erhaltene Stadtstruktur: Alle Wächterhäuser zeichnen sich durch städtebauliche Prägnanz aus. Sie nehmen entweder eine wichtige Orientierungsfunktion am Stadteingang ein oder sind Identifikationspunkte im Quartier. Durch ihre Sicherung wird die Blockstruktur erhalten.

Belebtes Quartier – Netzwerkbildung: Die Ladenlokale werden gezielt mit Nutzungen von Vereinen oder Kulturprojekten belegt. Dadurch wird nicht nur ein belebtes Erscheinungsbild des Hauses angestrebt, sondern auch die Anziehung quartierseigener und -fremder Bevölkerung.

Übertragbarkeit des Konzeptes: Das Modell des Wächterhauses sowie die vertraglichen Grundlagen lassen sich problemlos auf andere Städte und Gemeinden mit ähnlichen Problemlagen übertragen; und die realisierten Objekte beweisen, dass das Konzept praktisch anwendbar und kopierfähig ist.

KOOPERATIONEN UND FINANZIERUNG

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung und Weiterentwicklung der Wächterhäuser ist eine solide Kooperation zwischen zahlreichen Akteuren, Personen und Initiativen, denn vor dem Hintergrund immer knapper werdender Finanzmittel steht das ehrenamtliche Engagement zunehmend im Mittelpunkt des Interesses.

HausHalten e.V. arbeitet eng mit der Stadtverwaltung Leipzig zusammen, um gemeinsam eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie in Leipzigs Pro-

blemlagen umzusetzen. Durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung erhält HausHalten e. V. im Jahr 2006 eine finanzielle Unterstützung innerhalb der Aktion „Bürger initiieren Nachhaltigkeit“. Im Rahmen der lokalen Beschäftigungsförderung bietet HausHalten e. V. sinnvolle Arbeits- und Betätigungsfelder und steht in engem Kontakt mit verschiedenen Bildungsträgern. Genehmigt wurden z. B. zwei ABM-Stellen, die die Hausverwaltung, die Nutzerbörse und die Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

Die Vereinsarbeit konnte 2005 neben dem hohen ehrenamtlichen Engagement durch eine finanzielle Unterstützung der Stadt Leipzig aus dem EU-Programm „URBAN II Leipziger Westen“ erleichtert werden. Aus dem Jump-Programm wurden Aufwandsentschädigungen für die Anleitung arbeitsloser Jugendlicher akquiriert.

AUSBLICK

Momentan bemüht sich HausHalten e. V. um die Konsolidierung der bestehenden Wächterhäuser. Zudem stehen bei den drei vorbereiteten Wächterhäusern zahlreiche Bauarbeiten und Nutzerberatungen an. Die dann insgesamt sechs Wächterhäuser sollen auch untereinander ein funktionierendes Netzwerk bilden. Mittelfristiges Ziel des HausHalten e. V. ist die Erhöhung der Zahl der Wächterhäuser im Leipziger Westen. Ein zweites Ziel stellt die Ausweitung des Ansatzes auf den zweiten Leipziger Stadterneuerungsschwerpunkt – den Leipziger Osten – dar. Die Suche nach Häusern, Eigentümern und Nutzern hat dort schon begonnen.

Aufgrund der positiven Resonanz sowie der bisherigen Erfolge hofft HausHalten e. V. auf zahlreiche Nachahmer durch andere Städte, um so einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung neuer Strategien und Konzepte im Umgang mit dem Wandel der Städte zu liefern.

Astrid Heck, 1974, Dipl.-Ing., selbständig als Stadt- und Landschaftsplanerin, Vorstandsmitglied HausHalten e.V., Leipzig

Juliana Pantzer, 1980, Geographie-Studentin, Mitglied HausHalten e.V., Leipzig

Tim Tröger, 1968, Dipl.-Ing. Architektur, SRL, selbstständig als Stadtplaner, Vorstandsmitglied HausHalten e.V., Leipzig