

SPIEGEL ONLINE - 27. Oktober 2006, 16:01

URL: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,444396,00.html>

STADTENTWICKLUNG

Unser Kiez soll sexy werden

Von Christian Fuchs, Leipzig

Wenn ganze Stadtviertel verfallen, geben Lokalpolitiker und Hauseigentümer oft resigniert auf. Nicht so in Leipzig: Dort erweckte eine raffinierte Initiative einen toten Kiez wieder zum Leben. Deren Geschäftsidee ist brilliant, einfach und wird jetzt zum Musterbeispiel der Stadtsanierung.

Der Leipziger Stadtteil Lindenau könnte eine richtige Zierde für Sachsens größte Stadt sein. Viele alte Häuser gibt es dort, auch richtige Schmuckstücke aus der Gründerzeit. So stellt man sich das schöne Leipzig vor - wären da nicht an jedem zweiten Haus Schilder mit dem Schriftzug "Verkauf" oder "Vermietung".

Die alten Häuser stauben ein, stehen leer, sie sind schon lange auf dem Trödelimmobilienmarkt. Zu lange. Selbst an Reste-Geschäften mit Namen wie "Spar-Buch" und "Totale Sonderposten" sind die Schaufenster vernagelt oder zugemauert. Was hier noch Konjunktur hat, sind Erotik-Shops, Döner- und Asia-Imbisse und ein "Oldie-Café". In Lindenau im Leipziger Westen ist jenes Problem am schlimmsten, unter dem die ganze Stadt leidet: Jeder vierte Immobilien-Quadratmeter ist nicht vermietet. Rund 750.000 Quadratmeter Bürofläche und 50.000 Wohnungen stehen leer, insgesamt 16 Prozent des Wohnraums der Stadt. 2000 ungenutzte Gründerzeithäuser verrotten - und damit allmählich das Gesicht von Leipzig.

Eine Tragödie. Das findet auch eine Initiative in Lindenau. Sie hat genug vom Verfall. Sie will sich damit nicht abfinden.

LEIPZIG-LINDENAU: NEUES LEBEN IM ALTEN VIERTEL



Fotostrecke starten: Klicken Sie auf ein Bild (3 Bilder)

In der Demmeringstraße 21 steht eines ihrer Musterprojekte: ein altes Eckhaus, an dem der Putz großflächig abgeblättert ist und den Blick auf Ziegelsteine darunter preisgegeben hat. Die Balkongitter sind verrostet, die Ornamente an der Fassade verwittern. Dass dieses Haus anders ist als die anderen Problem-Gebäude im Viertel, das zeigt ein gelbes Banner längs an der Fassade. "Wächterhaus" steht darauf, drinnen tobt neues Leben. Eine Kreissäge jault, Holzstaub liegt in der Luft. Im Ladengeschäft unten richtet der Verein "Buchkinder" gerade ein Atelier ein, in dem bald Kinder Bücher basteln können. Nebenan bereitet der Kunstverein D21 eine Videokunstaussstellung vor. In den oberen Etagen sitzen ein Verein für Opfer des Vietnam-Kriegs, ein Off-Theater - und eben der Verein "Haushalten", der für all das hier verantwortlich ist.

Hauseigentümer sind viele Probleme auf einen Schlag los

Ohne diesen Verein hätten all die anderen Initiativen keinen Platz, um "sich auszutoben", sagt Vereinsvorstand Tim Tröger. Seit zwei Jahren bringt "Haushalten" neues Leben in alte Buden - mit einer einfachen Idee. Der Verein sucht leerstehende Häuser in Lindenau, stets an städtebaulich exponierten Stellen wie Hauptverkehrsstraßen, damit das Wirken der Initiative möglichst ausstrahlt. Dann verhandelt der Verein mit den Eigentümern und vermittelt ihnen Zwischennutzer für die Objekte.

Die Künstler oder Sozialinitiativen zahlen nur die Betriebskosten. Dafür müssen sie kleine Reparaturen selbst durchführen und die genutzten Räume sanieren. Aus den Zwischennutzern werden auf diese Weise "Wächter" - und Gebäude wie jenes an der Demmeringstraße 21 zum "Wächterhaus".

Der Vorteil für den Eigentümer: Er ist viele seiner Probleme auf einen Schlag los. Denn durch die Nutzung des Hauses muss er sich nicht vor Vandalismus oder Wertverfall seines Eigentums fürchten. Er spart die Betriebskosten von rund 2000 Euro im Jahr und "kann den Verfall seines Hauses stoppen - ohne Vollsanierung und Mehrkosten", sagt die Vereins-Mitgründerin Astrid Heck. "Die Kosten für ein Haus können schnell explodieren, wenn sich der Zustand verschlechtert und zum Beispiel das Dach einbricht." Den Eigentümern fehlt dann meist das Geld zur Reparatur, weil das Haus nach der Wende ein Fehlkauf war oder Eigentümer-Familien seit Jahren streiten, was mit dem geerbten Gebäude passieren soll.

Kleine Kosten, viel Platz für Kreativität

Solche Gründe haben auch zu dem Überangebot an Häusern beigetragen. "In Leipzig gab es keine gewachsene Stadtentwicklung wie in Zürich oder München", sagt Tröger, der im Hauptberuf Architekt ist. Spekulationskäufe und Immobilien-Kapitalanlagen, die in den neunziger Jahren noch lukrativ schienen, werden in Zeiten schrumpfender Städte in Ostdeutschland zum Problem. "Traditionelle Instrumente der Stadtentwicklung funktionieren nicht mehr", sagt die gelernte Landschaftsplanerin Heck. Den sieben Vereinsgründern war deshalb klar, dass es ein neues Konzept brauchte, als sie in Abstimmung mit der Stadt ans Werk gingen.

Drei "Wächterhäuser" gibt es nun schon, zwei weitere werden gerade für eine Zwischennutzung vorbereitet. Die Eigentümer von der Idee zu überzeugen, ist gar nicht so einfach. "Anfangs hatte ich schon Angst, wer da jetzt als Nutzer kommt", sagt Marisa Knapp, die Hausverwalterin eines Hauses in der Kulturenstrasse. "Aber das schlüssige Konzept, mit dem man Betriebskosten spart und das Gebäude über die Runden bringen kann, hat die Eigentümer dann überzeugt."

Jetzt hat sie dem Verein sogar schon ein zweites Objekt vermittelt und ist nach zwei Jahren begeistert, was aus dem vom Verfall bedrohten Haus geworden ist. Im Ladengeschäft des Hauses haben Medienkunststudenten die Galerie "kulturm" eröffnet. Erst mal mussten sie Böden schleifen, Wände hochziehen und Öfen abreißen. "Das war die reinste Katastrophe", sagt Mitgaleristin Inga Martel, "aber diese Freiheiten hätten wir woanders nicht gehabt." Jetzt gibt es jeden Monat eine Vernissage mit Comics, Fotografien, Klang- oder Videokunst. Bei einer der ersten Veranstaltungen thematisierten sich die vier Studenten noch selbst: Es gab "Bodenkratzen als Performance".

Andere Städte wollen Idee übernehmen

Zwischen Eigentümer und Verein ist vertraglich alles genau geregelt. In einer "Gestattungsvereinbarung Haus" verpflichtet sich der Eigentümer, sein Haus für mindestens fünf Jahre zur Verfügung zu stellen und Strom und Sanitäreinrichtungen soweit herzurichten, dass das Gebäude nutzbar ist. "Haushalten" sucht geeignete Nutzer und hilft bei Fördermittelanträgen. Die Betriebskosten zahlen die neuen Bewohner direkt an den Eigentümer. Mehr als 150 Euro für 100 Quadratmeter im Monat sind das nie - ideal für die oft unkommerziellen Projekte.

Die Initiative der Hauswächter wirkt wie eine Faltencreme, wo das alternde Gesicht der Stadt schon Falten bekommen hat. Die Idee unterstützt die Stadtentwicklung: Die Galerien, Vereine und Ateliers ziehen Menschen an, die sonst nie in den Kiez kämen. "Im Sommer war die Straße auf einmal bevölkert mit jungen Menschen", sagt Tim Tröger. "Der Kiez kommt in die Köpfe." Damit wird das Projekt zur Win-Win-Situation für Stadt, Hauseigentümer und Ehrenamtler oder Existenzgründer.

Die Warteliste mit Interessenten für die neuen Wächterhäuser ist "ellenlang", sagt Tröger. Und die Idee breitet sich aus. Schon gibt es Kontakte nach Chemnitz und Halle: Dort ist man sehr interessiert daran, die Idee zu übernehmen.

Alle Rechte vorbehalten
Vervielfältigung nur mit Genehmigung der SPIEGELnet GmbH

Zum Thema im Internet:

▸ Verein Haushalten

<http://www.haushalten.org>
