

Städte im Umbruch

Das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtumbau & Regenerierung

Ausgabe 4 / 2007

Urban Governance und Steuerungsformen (in) der Stadtentwicklung

<http://www.schrumpfende-stadt.de>

Thilo Lang • Eric Tenz	Urban Governance und Steuerungsformen (in) der Stadtentwicklung	3
Dietrich Fürst	Governance. Einblicke in die Diskussion	5
Gerard Hutter	Stadtumbau und Governance. Strategische Planung zwischen maximaler Wahlfreiheit und institutionellem Determinismus	11
Peter Jakubowski	Urban Governance: Stimmt die Balance zwischen Legitimation und Effizienz?	22
Detlef Sack • Scott Stock Gissendanner	Kein Geld, schwache Parteien, viele Netzwerke und ein Bürgermeister - Trends lokaler Steuerung in Deutschland	29
Peter Franz	Führt die Umsetzung des Programms „Stadtumbau Ost“ zur Herausbildung urbaner Regime in ostdeutschen Städten?	36
Thomas Kuder	Governance im Städtebaulichen Denkmalschutz	42
Forum		
Ulrike Sturm	Leitbilder für den Umgang mit zunehmender Leere am Beispiel von drei brandenburgischen Städten	49
Kristof Dascher	Was stabilisiert den „Stadtumbau Ost“?	57
Tim Tröger • Astrid Heck	Wächterhäuser in Leipzig	62
Anne Brandl • Thilo Lang	Rezension „Atlas der schrumpfenden Städte“	65

Wächterhäuser in Leipzig

Neues Handlungsinstrument zur Sicherung des baukulturellen Erbes in schrumpfenden Städten

I Wächterhäuser in Leipzig – Initiative von HausHalten e.V.

Leipzig wird wie kaum eine andere deutsche Stadt durch ihre gründerzeitliche Bebauung charakterisiert. Rund 80% des Altbaubestandes wurde seit 1990 saniert, so dass der überwiegende Teil des baukulturellen Erbes vor weiterem Verfall bewahrt wird. Im selben Zeitraum hat Leipzig jedoch über 100.000 Einwohner verloren, mit schwerwiegenden Folgen für die Stadtentwicklung. Trotz leichter Einwohnergewinne, die Leipzig seit 2001 wieder verzeichnet, stehen heute immer noch rund 50.000 Wohnungen leer, davon 22.000 aus der Gründerzeit (erbaut vor 1919). (Stadt Leipzig (Hrsg.) 2005a, 2005b) Angesichts des rapide fortschreitenden Verfalls der noch vorhandenen ca. 2.000 unsanierten gründerzeitlichen Gebäude in Leipzig, der in einigen Vierteln des Leipziger Ostens und Westens bereits bedrohliche Ausmaße angenommen hat, ist eine neue Strategie für den Umgang mit ungenutzter Bausubstanz notwendig, um das baukulturelle Erbe, ein Markenzeichen von Leipzig, zu erhalten. Ziel ist nicht der Erhalt aller Gebäude um jeden Preis. Diese Annahme ist vor dem Hintergrund demografischer und wirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven unrealistisch. Insbesondere die an den Hauptverkehrsstraßen liegenden, städtebaulich wichtigen Gebäude sind aufgrund ihrer Lage häufig von Leerstand bedroht und damit weiterem Verfall preisgegeben. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen soll ein Gebäudeverlust an diesen Stellen möglichst vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) 2003 ein Handlungs- und Finanzierungskonzept („Lützner Straße – Das schnelle Schaufenster“) für die Lützner Straße, eine Hauptverkehrsstraße im Leipzi-

ger Westen, in Auftrag gegeben, um aus verschiedenen Ideen, Anregungen und Vorschlägen der Verwaltung und der lokalen Akteure unkonventionelle, innovative und kostengünstige Lösungsansätze herausarbeiten zu lassen (Auftragnehmer Initiative L21 und Büro StadtLabor, Leipzig). Das Konzept erwähnt als möglichen Lösungsansatz erstmals offiziell den Begriff „Wächterhaus“, der im Folgenden eine kontinuierliche Weiterentwicklung erfährt, maßgeblich unterstützt durch das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) und den Lindenauer Stadtteilverein e.V.

2 HausHalten e.V. – Strategie und Konzept

Mit dem Ziel, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungs-ideen neue Perspektiven zu verleihen, gründete sich im Oktober 2004 HausHalten e.V., um den theoretischen Begriff des „Wächterhauses“ mit einer umsetzungsorientierten Handlungsstrategie praktisch zu erproben, zu profilieren und weiterzuentwickeln.

Kulturdenkmale erhalten

Wichtigstes Ziel des Vereins ist der Erhalt städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen keiner „klassischen“ Instandsetzung zugeführt werden können und mittelfristig vom Abbruch bedroht sind. Vor allem Gebäude an Hauptstraßen oder in stadtbildprägenden Lagen gilt es zu erhalten. Durch die Sicherung einzelner Gebäude sollen Blockstrukturen in ihrer Geschlossenheit bestehen bleiben und für die lokale Identifikation bedeutsame Bauten gesichert werden.

Eigentümer beraten

HausHalten e.V. möchte den Eigentümern in schwierigen Zeiten neue Erhaltungsoptionen für ihre bedrohten Häuser eröffnen. Ziel ist die Wahrung eines akzeptablen Bauzustandes, der

in Abhängigkeit der weiteren Marktentwicklung ggf. eine wirtschaftliche und dauerhafte Verwertung der Objekte mittelfristig zulässt. Dazu werden den Eigentümern einerseits Nutzer vermittelt, andererseits wird bei der Beantragung von Fördergeldern für die Sicherung des Gebäudes geholfen.

Nutzungen akquirieren

Der Verein übernimmt die Anwerbung von „Hauswächtern“, die von Abbruch gefährdete Gebäude durch Eigenleistungen und mit fachlicher Unterstützung durch Mitglieder von HausHalten e.V. in einen nutzbaren Zustand versetzen und dabei vermeintliche Standortnachteile sowie Kohleheizung und Etagen-WC in Kauf nehmen. Der Lohn dafür ist viel nutzbare Fläche für wenig Geld. Dies gilt gleichermaßen für Wohnungen wie auch für gewerbliche Flächen im Erdgeschoss.

Stadtteile beleben

Durch die Wiederbelebung leer stehender Ladenlokale durch Vereine und Künstler wird einerseits das soziale und kulturelle Angebot im Quartier erhöht, andererseits werden Bewohner anderer Stadtteile auf das Quartier aufmerksam gemacht. Revitalisierte Häuser strahlen positiv auf ihr Umfeld aus und verdeutlichen die vorhandenen Potenziale einer vermeintlichen Problemlage.

Beschäftigung fördern

Zur Sicherung der Häuser wird auf das Wissen und die Qualifizierung der lokalen Bevölkerung und der aus dem Quartier stammenden Handwerksbetriebe gesetzt. Jugendliche Langzeitarbeitslose werden im Rahmen von geförderten Qualifizierungsmaßnahmen fachlich angeleitet, um kleinere Arbeiten in den „Wächterhäusern“ auszuführen. Nutzer werden durch HausHalten e.V. zu baulichen Eigenleistungen beraten und können sich in der Wächterstation für die Umset-

zung der Renovierungsmaßnahmen Werkzeug ausleihen.

Konzept kopieren

Der Bedarf an nichtkommerziell und unkonventionell nutzbaren Räumen ist vorhanden; die Resonanz auf von HausHalten e.V. initiierte Aufrufe war groß. Weit über 100 interessierte Nutzer sind mittlerweile in der Interessentendatenbank erfasst und übersteigen das Angebot an verfügbaren Räumen erheblich. Vor allem in Großstädten kann von einem Nachfragepotenzial ausgegangen werden. Trotz der prekären Marktlage vor allem in Ostdeutschland können aufgrund der weitgehenden Kostenfreiheit für die Nutzer Belebungs-effekte in ungenutzter Bausubstanz erwartet werden. Ziel ist es, den Ansatz von HausHalten e.V. überregional bekannt zu machen und die gesammelten Erfahrungen vorzustellen.

3 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 verhindert Vandalismus und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern schnell entdeckt und behoben werden. „Viel Fläche für wenig Geld“ ist die Maxime, denn es gilt in Zeiten des Überangebotes Fläche zu verschwenden und Nutzungen zu extensivieren, was aufgrund der günstigen Nutzungskonditionen möglich wird.

Die *Nutzer* werden zu ‚Wächtern‘ über das Haus. Sie richten sich die Räumlichkeiten nach ihren Vorstellungen her. Die Übernahme der laufenden Betriebskosten für das Haus, ihre handwerkliche Eigenarbeit in ihren eigenen Räumen und die Kontrolle des restlichen Gebäudes sind ihre Leistungen an den Eigentümer. Insbesondere soziale, kulturelle, gewerbliche Nutzer, mit Ausstrahlung und Anziehung auf das Quartier, kommen als ‚Wächter‘ in Frage. Die *Eigentümer* werden von Kosten entlastet, eben-

so von der generellen Sorge um das Haus. Ihre Aufgabe ist es, die meist getrennten Hausanschlüsse von Elektrizität und Wasser wieder anzuschließen und, teilweise mithilfe von Fördergeldern, 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 Übergabe der Nutzungsrechte auf den Verein für mindestens fünf Jahre festgelegt wird. Die Eigentumsrechte und -grundpflichten werden dabei nicht berührt; einem Verkauf oder einer anderweitigen Nutzung während der Vertragszeit werden dadurch auch keine Steine in den Weg gelegt. Die Unternutzverträge (Gestattungsvereinbarung „Raum“) zwischen Nutzer und HausHalten e.V. sollen, wenn sich die Hausgemeinschaft etabliert hat, durch eine direkte Vereinbarung zwischen Eigentümer und Wächter ersetzt werden.

Zusammengefasst stellt sich der Werdegang eines Wächterhauses wie folgt dar:

10-Punkte-Maßnahmenplan für die Errichtung eines ‚Wächterhauses‘:

1. Identifizierung geeigneter Objekte, die an städtebaulich bedeutsamen Standorten liegen, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und entsprechend der kommunalen Stadtentwicklungsziele dringend zu erhalten sind (Grundlagen: Stadt Leipzig: „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Beiträge zur Stadtentwicklung 30, Leipzig 2000, Fortschreibung 2003, Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan, Gebäudesicherungsliste I./2. Priorität 2006 (nicht veröffentlicht))
2. Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Vorstellung des Projektansatzes und Eröffnung neuer Nutzungsperspektiven in einer scheinbar aussichtslosen Situation
3. Einschätzung des baulichen Zustandes und Erstellung eines fachlich fundierten Gutachtens mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur generellen Reaktivierung der in der Regel von sämtlichen Medien

abgeklemmten Objekte

4. Abschluss einer „Gestattungsvereinbarung Haus“ zwischen dem Eigentümer und HausHalten e.V. zur zeitlich befristeten Nutzung des Gebäudes. Durch Ausstiegsklauseln ist eine zwischenzeitliche Sanierung bzw. Verwertung des Objektes im herkömmlichen Sinne nicht ausgeschlossen. Rechte und Pflichten werden zwischen den Vertragspartnern objektkonkret festgelegt
5. Auf Grundlage der Gestattungsvereinbarung und der damit verbundenen nachhaltigen Revitalisierung des Gebäudes kann die Stadt Leipzig Zuschüsse zur Gebäudesicherung an den Hauseigentümer ausreichen. Hinzu kommen Eigenleistungen des Vereins sowie der zukünftigen Nutzer
6. Objektkonkrete Suche nach „passenden“ Nutzern und Abschluss von Unternutzverträgen mit HausHalten e.V. Eine spätere Übergabe des direkten Vertragsverhältnisses mit dem Eigentümer ist vorgesehen
7. Durchführung der erforderlichen Sicherungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch Fachfirmen und anschließende Übergabe an die „Hauswächter“
8. Unterstützung der Hauswächter durch HausHalten e.V. bei der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten und Herstellung von nutzbarer Fläche
9. öffentlichkeitswirksame Eröffnung der jeweiligen Wächterhäuser mit einem Fest und einer Ausstellung über den Verein, seine Ziele, weitere Objekte u.ä., eingebunden in eine übergeordnete Werbestrategie, Multiplizierung des Ansatzes
10. Unterstützung der neuen Hausgemeinschaft durch HausHalten e.V. mit dem Ziel, das Gebäude auch vertraglich an die neu gewonnenen Wächter zu übergeben, um als Verein erneut Wächterhäuser in Obhut nehmen zu können

4 realisierte Wächterhäuser

Momentan gibt es sieben Wächterhäuser im Leipziger Westen. Die Nachfrage durch interessierte Nutzer

übersteigt das Angebot an Flächen deutlich, so dass eine Ausweitung auch auf andere Stadtteile Leipzigs für 2007 geplant ist. Was passiert aber nun konkret in einem Wächterhaus?

Beispiel 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 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 Re-Installation von Wasser- und Stromleitungen. Am 01.05.2005 wurde das 1. Wächterhaus feierlich eröffnet und wird seitdem durch eine bunte Vielfalt genutzt.

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 in Kürze einen Existenzgründer, der Kopier- und Druckleistungen anbietet. Hier befindet sich auch die Wächterhausstation des HausHalten e.V. Jeden Mittwoch können sich die Hauswächter Werkzeug ausleihen und sich bei Bedarf handwerklich beraten lassen.

Die dritte Ladeneinheit beherbergt den in Gründung befindlichen Freiraum e.V. mit Angeboten für Kinder und Jugendliche, einer regelmäßigen Volksküche, Tanzangeboten. Die oberen Geschosse werden anteilig durch zwei Studentinnen der Hochschule für Grafik und Buchkunst zum Arbeiten und Wohnen genutzt.

5 Zwischenbilanz

Nach nunmehr 2 Jahren Vereinstätigkeit kann aus Sicht von HausHalten e.V. folgende Zwischenbilanz gezogen werden.

Wiederbelebung statt Stillstand

Die insgesamt sieben Wächterhäuser werden durch die Nutzer nicht nur bewacht, sondern durch die neuen Aktivitäten auch belebt. Unter den 37 Vertragspartnern sind neben zahlreichen Einzelpersonen auch zwölf Vereine, denen aufgrund der günstigen Konditionen jeweils passende Räume angeboten werden konnten. Die angestrebte Ausstrahlung auf die Umgebung ist eingetreten, ehemals ungenutzte Räume erweitern nunmehr das kulturelle und soziale Leben im Stadtteil erheblich.

Gesicherte Häuser

Die an den von Verfall bedrohten Häusern durchgeführten Gebäudesicherungsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Gebäude auf einem erhaltenswerten und –würdigen Niveau gehalten werden. Die Wächterfunktion hat sich

zudem bewährt, da Nutzung ein verlässlicher Schutz gegen Vandalismus ist. Alle Wächterhäuser stehen unter Denkmalschutz. Ihre gründerzeitliche Bausubstanz und ihr damit verbundener Beitrag zur Leipziger Baukultur konnten vorerst bewahrt 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. Das Blockinnere und auch die Häuser in der zweiten Reihe werden vor Lärm der Hauptverkehrsstraßen geschützt.

Belebtes Quartier – Netzwirkbildung

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. Die räumliche Nähe der Wächterhäuser zueinander verstärkt diesen Effekt zusätzlich.

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. Es bestehen Kontakte nach Halle/Saale, Görlitz, Chemnitz und Erfurt. Darüber hinaus stößt der Ansatz nicht nur bei Kommunen, sondern auch bei Land und Bund auf wachsendes Interesse, ein wichtiger Erfolg für eine Übertragbarkeit und Beförderung des Ansatzes.

6 Kooperationen und Finanzierung des Vereins

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.



Wächterhaus Lützner Straße 30 (Foto: Astrid Heck, Leipzig)

HausHalten e.V. arbeitet eng mit der *Stadtverwaltung Leipzig* zusammen, um gemeinsam eine nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie an Leipzigs Problemlagen, insbesondere entlang stark befahrener Hauptverkehrsstraßen, umzusetzen. Durch das *Bundesministerium für Bildung und Forschung* erhält HausHalten e.V. eine finanzielle Unterstützung innerhalb der Aktion „Bürger initiieren Nachhaltigkeit“. Im Rahmen der lokalen Beschäftigungsförderung bietet HausHalten e.V. sinnvolle Arbeits- und Betätigungsfelder für den 2. und 3. Arbeitsmarkt und steht in engem Kontakt mit verschiedenen *Bildungsträgern* sowie der *Arbeitsgemeinschaft (Arge) Leipzig*.

7 Ausblick

Folgende Ziele hat sich HausHalten e.V. für den weiteren Ausbau der Vereinsstrategie gesetzt:

1. *Akquisition neuer Wächterhäuser*
Initiierung weiterer Wächterhäuser im Leipziger Westen und Ausweitung des Ansatzes auf den Leipziger Osten. Die Suche nach Häusern, Eigentümern und Nutzern hat dort schon begonnen.
2. *Entlassung realisierter Wächterhäuser*
Entlassung von konsolidierten Wächterhäusern und Übertragung der Gestattungsvereinbarung „Haus“ auf die bisherigen Hauswächter. Durch die Entlassung gesicherter Häuser kann HausHalten e.V. neue Häuser in seine Obhut nehmen.
3. *Übertragung der Handlungsstrategie*
Konkrete Übertragung der Handlungsstrategie auf andere Städte und Kommunen auf der Grundlage einer abzuschließenden Kooperationsvereinbarung, mit dem Ziel, die Idee der Wächterhäuser inner-

halb des Stadtumbauprozesses als Handlungsinstrument zu etablieren, um so einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung neuer Strategien und Konzepte im Umgang mit dem Wandel der Städte zu liefern.

Weitere Informationen:
www.haushalten.org
info@haushalten.org

Literatur

Stadt Leipzig (Hrsg.): „Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig gestern-heute-morgen“, Beiträge zur Stadtentwicklung 43, Leipzig 2005a

Stadt Leipzig (Hrsg.): „Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig – Monitoringbericht 2005“, Leipzig 2005b