

Kreative Hauswächter für Gründerzeitdenkmale

Dem Verfall historischer Häuser begegnet ein Leipziger Verein mit ungewöhnlichen Mitteln: Er sucht Nutzer, die in leer stehende Bauten einziehen, selbst Hand anlegen, dafür aber fünf Jahre mietfrei logieren dürfen



Wohnen in Leipzig.

„Pardon, muss mich erst mal etwas entstauben“, entschuldigt sich Sebastian Helms. An den Fingern klebt Farbe, am Pullover Gips. Der Student der Medienkunst an der Leipziger Hochschule für Grafik und Buchkunst richtet gerade im ersten Obergeschoss des gut 100-jährigen Gründerzeithauses in der Kuhturmstraße 4 sein künftiges Atelier her. „Unten sind wir schon fertig“, weist er mit dem Kopf auf einen schicken kleinen Laden in Parterre. Hier fänden schon regelmäßig Ausstellungen statt. „Kuhturm e.V.“ steht an der Glasfront.

Ohne Miete wohnen – in Leipzig geht das

Besonders gut findet er es, dass er sich mit drei weiteren künftigen Ausstellungsmachern gerade in jenem Haus im Leipziger Westen einquartieren konnte – zusammen mit anderen gemeinnützigen

Projekten. Denn sie zahlen hier keine Miete, lediglich einen runden Hunderter im Quartal für die bescheidenen Nebenkosten und außerdem einen monatlichen Obolus an einen anderen Verein, der dies alles möglich macht. Der nennt sich HausHalten e.V. und will genau das betreiben: Häuser (er)halten. Ein hehres Unterfangen in einer Stadt wie Leipzig, die wie keine andere mit Gründerzeithäusern bestückt ist. Denn annähernd 2500 der geschützten Prachtbauten stehen leer, gut 300 sind gar akut gefährdet.

„Unser Haus gäbe es vielleicht auch nicht mehr, wäre der Verein nicht eingestiegen“, ist Helms sicher. Jahrelang hatte es durch das Dach geregnet, die Obergeschosse sind noch immer nicht nutzbar. So sollte es eines Tages verschwinden. Das aber konnte verhindert werden. Über einen städtischen Sicherungsfonds wurde das Dach geflickt, dann trat HausHalten e.V. auf den Plan. Der 2004 gegründete Verein machte es sich zum Ziel, gefährdeten Gebäuden durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven zu geben. „Dazu nehmen wir Kontakt zu Eigentümern auf und vermitteln ihnen, sofern sie daran Interesse haben, neue Nutzer“, erläutert Vereinschef Stephen Freese.

Verbinde: Leere Altbauten, kreative Mieten und Europa

Mithin verkuppelt man leer stehende Häuser ratloser Eigentümer mit engagierten, kreativen Leuten. Spielen die Besitzer mit, werden aus dem Programm Urban II, das mit Geldern aus Brüssel und Berlin Quartiermanagement beflügeln will, die Häuser wieder leidlich nutzbar gemacht: Die Dächer nassen nicht mehr, Strom und

Wasser liegen wieder an, es gibt Kohleofen und Etagen-WC. Den Rest besorgen dann die Mieter selbst, die dafür fünf Jahre lang nur die Nebenkosten löhnen. „Wächterhäuser“ nennen sich diese Gründerzeitbauten, da die meist jungen Nutzer sie durch diese Revitalisierung quasi „bewachen“. „Das Grundprinzip lautet also: Hauserhalt durch Nutzung“, so Freese. Denn dies verhindere etwa Vandalismus und grenze Witterungsschäden ein. Sechs Wächterhäuser konnte der Verein bereits vertraglich binden, drei sind schon bezogen.

Es gebe nicht wenige, die Ideen haben und zugleich Interesse an „viel Fläche für wenig Geld“, wo sie ihre Visionen erproben könnten, weiß Freese. Besonders soziale und kulturelle Nutzer mit Ausstrahlung und Anziehung auf das Quartier suche man dabei als Wächter. Wer ausgewählt werde, entscheide der Verein letztlich nach einer „gewissen Zuverlässigkeit“, zu der auch handwerkliche Fähigkeiten gehörten.

Den Rechtsrahmen für die Wächterhäuser bildet eine „Gestattungsvereinbarung Haus“ zwischen Eigentümer und dem HausHalten e.V., die die Übergabe der Nutzungsrechte auf den Verein für fünf Jahre regelt. „Die Eigentumsrechte und -grundpflichten werden dabei nicht berührt“, so Freese. Man wolle die Objekte auch nicht dauerhaft „bewachen“, sondern nur Eigentümern in schwierigen Zeiten neue Erhaltungsoptionen eröffnen. Ziel sei das Bewahren eines akzeptablen Bauzustands, damit sich die Häuser bei besserer Marktlage auch wieder wirtschaftlicher verwerten lassen. Wobei sich das Problem der fehlenden kommerziellen Nachfrage nach unsanierten Häusern nicht über Nacht ändern dürfte. Denn zwar wächst Leipzigs Bevölkerung seit 2001 wieder, doch um den momentanen Leerstand in den Gründerzeitquartieren wettzumachen, bräuchte es in der Halbmillionenstadt fast 60 000 neue Mieter.

Harald Lachmann

HausHalten e.V., T.: (0341) 2 41 98 79, www.haushalten.org, www.kuhturm.de

[Daniel Krueger](#)