



Juliana Pantzer  
Leipzig, den 24.09.2009

## Die Weiterentwicklung des WÄCHTERHAUS-Modells

Bilanz nach anderthalb Jahren NSP-Förderung

Auftrag im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“

### Zwischenbilanz klassische Wächterhäuser im September 2009

- 13 Wächterhäuser – zehn im Leipziger Westen, zwei im Leipziger Osten, eins im Norden
- vier Gebäude in konkreter Vorbereitung
- mehr als 20 Vereine und 200 Personen nutzen derzeit Räume in Wächterhäusern
- mehr als 800 Interessenten in der Datenbank



**Wächterhäuser in Leipzig**  
eine Initiative von HausHalten e.V.

## Auftrag im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“

### Drei Projektziele:

1. Ausbau des Vereinssitzes zum Bildungs- und Kompetenzzentrum „HausHalten“
2. Übertragung der Wächterhaus-Idee auf andere Kommunen
3. Weiterentwicklung des Wächterhaus-Modells und Erprobung neuer Konzepte für den Erhalt gefährdeter Bausubstanz



## Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 1. Errichtung des Bildungs- und Kompetenzzentrums „HausHalten“



#### Ausbau der Lützner Str. 39

- NSP-Gelder für Fassade, Fenster, Ausbau Büroräume, Teil der Ausstattung
- Sicherungsgeld der Stadt Leipzig fürs Dach
- SMART-Gelder für Veranstaltungsraum
- Eigenleistungen des Vereins für Nebengebäude, Hof, alles Weitere



## Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## 1. Errichtung des Bildungs- und Kompetenzzentrums „HausHalten“

### Angebote des Zentrums

- Veranstaltungs- und Seminarraum
- Ausstellung zu Wächterhäusern und HausHalten e.V.



- kleine Bibliothek zu Themen Wächterhäuser, Stadtentwicklung, Denkmalschutz
- Informationsmaterial des HausHalten e.V.
- Vereinssitz und Büro des HausHalten e.V.
- Werkzeugverleih für Hauswächter

### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## 2. Übertragung des Wächterhausmodells auf andere Kommunen

### Aktionen und Angebote des HausHalten e.V.

- Flyer, Broschüren und andere Informationsmaterialien
- Veranstaltung „Wächterhäuser zum Anfassen“ in Leipzig
- Vorträge und Beratungen in anderen Kommunen
- mobile Ausstellungen zum Versand in andere Kommunen
- Wächterhaustagung für den Austausch der Kommunen untereinander und mit HausHalten e.V.



### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## 2. Übertragung des Wächterhausmodells auf andere Kommunen

### Bilanz der Aktionen zur Übertragung

- ➔ 87 mit Informationsmaterial kontaktierte Kommunen
- ➔ 22 an „Wächterhäuser zum Anfassen“ teilgenommene Kommunen
- ➔ 4 die Ausstellung nutzende Kommunen
- ➔ 15 bereiste Kommunen
- ➔ 5 Kommunen mit einem ersten Wächterhaus in absehbarer Zeit:  
Bremerhaven, Zittau, Erfurt, Magdeburg und Hof
- ➔ 2 neue Wächterhäuser in anderen Kommunen

### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## 2. Übertragung des Wächterhausmodells auf andere Kommunen

### Zwei Wächterhäuser in Görlitz!



### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Entlassungen der Wächterhäuser



- ➔ Umwandlung in ein Mietshaus
- ➔ Verkauf des Hauses unter Beibehaltung der Wächterhaus-Konditionen, jedoch mit Aussicht auf Sanierung und Vermietung
- ➔ Kauf des Hauses durch Nutzer

**Wächterhäuser in Leipzig**  
eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Aktionen und Angebote des HausHalten e.V.

- Gespräche mit Nutzern und Eigentümern der Wächterhäuser
- Informationsveranstaltungen für Gruppen und Kaufinteressenten
- Zusammenarbeit mit selbstnutzer.de, dem Kompetenzzentrum für Eigentumsbildung
- Gespräche mit privaten Eigentümern und der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)
- Rechtliche Beratung zu Themen Wohnrecht, Zwischennutzung, Organisationsstrukturen
- Finanzielle Beratung zu Kreditvergabe und Finanzierung, z.B. mit GLS Bank und Sparkasse



**Wächterhäuser in Leipzig**  
eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Hauspatenschaften

- Nachbarn „bewachen“ leerstehende Gebäude der Nachbarschaft
- als Gegenleistung dürfen sie Hof und Garten nutzen
- entlasten Eigentümer von Vandalismussorge und Pflegekosten

➔ realisiert beim Wächterhaus Eisenbahnstr. 109 im Leipziger Osten



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Wächterläden

- zwischengenutzte Läden nach dem Wächterhausprinzip
- Belebung insbesondere von Geschäftsstraßen
- kurzzeitig Nutzung oder Schaufensterbelebung

➔ demnächst realisiert in drei benachbarten Gebäuden auf der Eisenbahnstraße im Leipziger Osten



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Mietervermittlung

- HausHalten e.V. berät Hauseigentümer zu Vermietungsmöglichkeiten
- keine Wächterhaus-, sondern normale Konditionen
- Eigentümer profitieren von #
- HausHalten e.V.

➔ realisiert in einem Ladenlokal  
in der Antonienstr. 41 im  
Leipziger Westen

#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Objektvermittlung für raumsuchende Gruppen

- Hilfe bei Verhandlung mit Eigentümer
- Objektsuche, bauliche und rechtliche Beratung
- Kreditaufnahme für Erbbaupacht,  
langfristig Kaufinteresse
- Verein aus jungen Familien

➔ realisiert in der Bornaischen Str. 174  
im Leipziger Süden



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Eigentumsberatung für kaufwillige Gruppen

- in Kooperation mit selbstnutzer.de
- Objektsuche, bauliche und rechtliche Beratung
- Suche nach Mitstreitern
- Wohneigentümergeinschaft

➔ realisiert in der Schadowstr. 7  
im Leipziger Westen



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Objektvermittlung für kaufwillige Geldanleger

- Objektsuche, bauliche Beratung
- Nutzervermittlung
- Start als Wächterhaus, später selbstständiges Wohn- oder Arbeitsprojekt
- amerikanisches Ehepaar

➔ realisiert in der Georg-Schwarz-Str. 10  
im Leipziger Westen



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Mietersanierung

- Nutzer nehmen anstelle des insolventen Eigentümers Kredit für Kosten der Inbetriebnahme auf
- statt Mietzahlung Kredittilgung für Ausbau
- Vertragserarbeitung mit dem Eigentümer
- Vermittlung einer Nutzergruppe mit Interesse an Selbstausbau

➔ vorbereitet für die Ludwigstr. 95  
im Leipziger Osten



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

### 3. Weiterentwicklung des Wächterhausmodells

#### Geschäftsstraßenbelebung

- Kombination verschiedener Ansätze, insbesondere von Wächterläden, Ladenvermittlung und Wächterhäusern
- Leistungen des HausHalten e.V. als Teil eines integrierten Handlungsansatzes

➔ vorbereitet für die  
Georg-Schumann-Straße  
im Leipziger Norden



#### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## Ergebnisse im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“

### Ergebnisse für HausHalten e.V.

- Konzeptideen konnten erprobt, Vereinsziele umfänglicher umgesetzt werden
- Professionalisierung und Disziplinierung der eigenen Arbeit
- Grauzone des Arbeitens mit Zwischennutzung konnte verkleinert werden
- Bekanntheitsgrad von HausHalten e.V. und den Wächterhäusern wurde enorm gesteigert
- zahlreiche Partner, Mitstreiter, Befürworter und Unterstützer hinzugewonnen

### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.

## HausHalten e.V. und Wächterhäuser in Leipzig



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

### Wächterhäuser in Leipzig

eine Initiative von HausHalten e.V.