



Die Fassade spricht für sich: Ein Wächterhaus in Leipzig-Möckern.

SCHROTTIMMOBILIEN (TEIL 3)

Zwischennutzung statt Leerstand

Bröckelnde Fassaden, blinde Fensterscheiben, rissige Eingangstüren, defekte Simse, Grün, das an Hauswänden wuchert – typische Kennzeichen leergezogener Häuser. Manche sind unrettbar dem Zusammenbruch preisgegeben. Doch etliche Gebäude können vor dem Verfall gerettet werden. Vorausgesetzt, leer stehende Häuser erhalten eine zweite Chance. Das geht nicht? Das geht. Wie, das machen der Leipziger Verein HausHalten und die Hauswächter vor.

Häuser sind Stein gewordene Geschichte, häufig sind es Kulturdenkmäler, Denkmale der Vergangenheit sind sie sowieso. Den steinernen Zeugen von gestern sollte Zukunft gegeben werden – ganz besonders aus städtebaulichen Gründen: Städte bestehen aus zusammenhängenden Häuserzeilen. Verrottet ein Haus, ist schnell die Stra-

ßenzeile in Gänze vom Abschwung bedroht – mit Auswirkungen auf das ganze Quartier. Der Niedergang des Stadtviertels beginnt, verzichten mehr und mehr Eigentümer auf Investitionen. Im schlimmsten Fall setzt sich eine ganze Spirale nach unten in Gang. Dieses so genannte Abandonment gilt es zu verhindern.

KURZ GEFASST

DIE AUSZEICHNUNGEN

Wie überzeugend die Initiative Wächterhäuser ist, zeigen die Auszeichnungen: Im Jahr 2007 wurde diese Leipziger Initiative als einer von 365 Orten in das Land der Ideen aufgenommen. Im Jahr 2008 gab es die „denkmal-Goldmedaille“, 2009 den „Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur“ und 2010 wurde die Initiative mit dem höchsten deutschen Denkmalpreis geehrt, mit der „Silbernen Halbkugel“. **BHK**

Gemeinsames Ziel: Erhalt des Bauerbes

Kluge Stadtgesellschaften engagieren sich gemeinsam mit umsichtig agierenden Stadtentwicklern für den Erhalt der Stadtviertel in ihrer Individualität und ihrer Einzigartigkeit. Sie kämpfen für das Bauerbe, für das Bewahren der vorhandenen Bebauung – im Zweifelsfall um jedes einzelne erhaltenswerte Haus. Oft eine Herkulesaufgabe, die viel Willen, Wollen und Arbeitseinsatz erfordert.

Die Idee des Vereins HausHalten ist bestechend: Potenziale von Gebäuden erkennen, statt ihre Probleme zu betonen. Häuser werden durch eine Zwischennutzung gerettet, vorausgesetzt der Eigentümer des Hauses ist zu Basisinvestitionen bereit. Bevorzugte Objekte der Wahl sind denkmalgeschützte Gründerzeithäuser, häufig Eckhäuser, die auf der Prioritätenliste des Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Leipzig stehen.

Begonnen hat alles mit der Schrumpfung der Stadt Leipzig nach der Wiedervereinigung: Der Leerstand stieg und stieg. Dadurch wurden plötzlich die Versäumnisse of-

fensichtlich, denen die Leipziger Bausubstanz in den vergangenen Jahrzehnten oftmals ausgesetzt war.

Die Initiative Wächterhäuser

Schnell reifte bei engagierten Architekten, Stadtplanern und Geographen in Leipzig die Erkenntnis, dass Gebäude vor Vandalismus, Diebstahl und Folgeschäden aus Leerstand geschützt werden müssen, sollen nicht irgendwann erhebliche Lücken in der städtischen Bebauung klaffen. Rasch war auch klar, dass die Häuser nur gerettet werden können, wenn sie bewohnt werden. Denn nur Bewohner lüften und heizen und achten darauf, dass Schäden rasch behoben werden. So entstand das Konzept der Wächterhäuser: Leer stehende Häuser und ratlose Eigentümer mit kreativen und ausbauwilligen Nutzern zusammen zu bringen.

Eine Idee, die mittlerweile sowohl Auszeichnungen (s. S. 38, „Kurz gefasst: Die Auszeichnungen“) erhalten als auch Nachahmer



Foto: HausHaltene. V.

In Leipzig-Gohlis: vom einstigen Schandfleck wieder zu einer guten Adresse.

KIP | Das kommunale Immobilienportal

KIP | Das kommunale Immobilienportal

- ✓ Immobilien und Flächen eigenständig vermarkten
- ✓ Inserieren als Bürgerservice anbieten
- ✓ Standortmarketing betreiben

KIP – Das digitale Werkzeug für Stadtentwickler und Wirtschaftsförderungen

KIP | Potenzialflächen

- ✓ Flächenressourcen digital erfassen und verwalten
- ✓ Leerstände melden lassen
- ✓ aktivierte Flächenpotenziale veröffentlichen

KIP | Digitales Bauschild

- ✓ Wohn- und Gewerbegebiete umfassend präsentieren
- ✓ Bauplätze mit einer interaktiven Karte darstellen
- ✓ Interessentenanfragen verwalten

KIP | Geschlossener Datenraum

- ✓ Immobilienangebote und -gesuche vertraulich behandeln
- ✓ Angebot und Nachfrage abgleichen
- ✓ zwischen Anbietern und Interessenten vermitteln

www.kommunale-immobilienportale.de



Foto: HausHalten e. V.

Kein Verfalls-Fall mehr: Eckhaus im Quartier Lindenau.

gefunden hat: Engagierte Bewohner in Chemnitz, Görlitz, Halle oder Zittau haben das Konzept übernommen oder adaptiert. Beim Start unterstützt der Verein HausHalten, wenn er angefragt wird. Denn was recht einfach klingen mag, ist ganz so einfach nicht. Schließlich gilt es, verbindliche Vereinbarungen abzuschließen. Nutzer wie Eigentümer müssen wissen, was sie erwartet.

Hausrettung via Hausnutzung

Das Grundprinzip der Hausrettung über Nutzung beschreibt Volker Schulz, Eigentümerberater im Verein HausHalten: „Die Eigentümer leer stehender, denkmalgeschützter Häuser in wenig attraktiven Lagen werden mit Nutzern zusammengebracht, die Platz für ihre Projekte suchen“. Konkret muss ein Eigentümer, der mit HausHalten kooperieren will, bestimmte Vorleistungen erbringen. Dazu zählen beispielsweise nötige Sicherungen an Fassade, Dach und Eingängen. Außerdem muss auf jeder Etage ein funktionierender Wasser- und Abwasseranschluss sowie eine Stromversorgung hergestellt werden. Der weitere Ausbau liegt dann in der Verantwortung der Hauswächter. HausHalten unterstützt den Eigentümer bei dem Beantragen von Fördergeldern für

diesen Minimalausbau. Verein und Eigentümer schließen miteinander die Gestattungsvereinbarung „Haus“ ab. Sie ermöglicht dem Verein, die Nutzer für das jeweilige Haus auszuwählen und mit diesen Hauswächtern eine Gestattungsvereinbarung „Raum“ abzuschließen. Im Regelfall beträgt die Laufzeit fünf Jahre.

Interessierte Nutzer bewerben sich formlos beim Verein HausHalten. Ein mögliches Wächterhaus wird gemeinsam besichtigt. Die Nutzungsinteressierten, die danach noch bei der Stange bleiben, werden aufgefordert, ein Konzept für die Räumlichkeiten zu entwickeln und eine kurze Bewerbung als Wächter zu schreiben. Die Bewerbungen werden im Verein gesichtet und diskutiert, die Bewerber mit den interessantesten Konzepten werden zu einem Gespräch eingeladen. Stimmt die Chemie und wird man sich handelseinig, kann der Gestattungsvertrag „Raum“ unterschrieben werden. Die neuen Wächter können loslegen. Bevorzugt werden Nutzungen, „die kulturell oder sozial wirken, die den Stadtteil beleben oder die Beschäftigung fördern, wie etwa Existenzgründer“, heißt es aus dem Verein. Typische Wächter sind in Leipzig Künstler, Studierende der Hochschule für Grafik und Buchkunst, Selbständige, Gründer, Vereine oder Privatpersonen.

Klassische Win-Win-Situation

Das Wächterhaus-Prinzip ist eine Win-Win-Situation für alle: Den Nutzern steht die Fläche zur Verfügung, die sie haben möchten. Sie investieren eine individuelle Muskelhypothek, bezahlen neben ihren Nebenkosten, für die Fördermitgliedschaft im Verein HausHalten und unter Umständen eine minimale Nutzungsgebühr an den Eigentümer. Der Eigentümer weiß sein Eigentum in guten Händen und die Stadtgesellschaft kann sich über ein weiteres Kulturdenkmal freuen, dass vor dem Verfall gerettet wird.

Der Erfolg der Hausrettungs-Initiative spricht für sich: Dreizehn Häuser wurden bereits wieder an die Eigentümer zurückgegeben, vier Häuser wurden von großen Bauträgern gekauft, drei Häuser haben die Wächter gekauft und in zwei weiteren Häusern wurden langfristige Mietverträge mit den bisherigen Wächtern zu marktüblichen Konditionen geschlossen. In keinem ehemaligen Wächterhaus gibt es Leerstand, freut sich Volker Schulz.

Nach dem gleichen Prinzip identifiziert der Verein HausHalten an den großen Magistralen in Leipzig leerstehende Läden und sucht – nach entsprechender Vereinbarung mit dem Hauseigentümer – passende Nutzer: Rund fünfzig Wächterläden hat der Verein über seine Initiative bereits wiederbeleben können.

Nachahmer erwünscht

Nachahmer sind erwünscht! Die Leipziger freuen sich über jede Kommune, die ihr Tun aufgreift. Der Verein unterstützt entsprechende Aktivitäten durch Kooperationsverträge. „Die Konzepte Wächterhaus und Wächterladen funktionieren überall – auch in kleinen Kommunen“, ist Volker Schulz überzeugt. Passen Menschen, Rahmenbedingungen und Konzepte zusammen und gibt es Stadtverwaltungen, die eine solche Initiative so wohlwollend wie unterstützend begleiten, sollte die Aufgabe „Haus retten“ mit Verve angegangen werden. Es ist ein Gewinn – für das einzelne Haus, für das Quartier, für die Stadt, für alle Beteiligten.

Beate Henes-Karnahl

AUF EINEN BLICK

DER VEREIN HAUSHALTEN

- Der Verein hat zwei festangestellte Mitarbeiter und zwölf ehrenamtlich arbeitende Mitglieder.
- Der Verein sucht geeignete Häuser, koordiniert die Vorarbeiten, die der Eigentümer zu erbringen hat, unterstützt die Hauswächter während des Ausbaus mit Rat und Tat und hilft bei der Entstehung der Hausgemeinschaft. *Quelle: www.haushalten.org*