

Recht auf Wohnraum

Würdevoll Leben statt Existieren

Trotz subventionierter Abrissprogramme in Ostdeutschland steigen die Leerstände an Wohnraum in Deutschland, wenn auch regional sehr unterschiedlich und ausgenommen in einigen Großstädten. Laut Statistischem Bundesamt stehen derzeit in Deutschland ca. 10 % aller Wohneinheiten leer. Ungeachtet dessen fließen weiterhin staatliche Subventionen in den Neubau von Wohnungen, werden Städte verdichtet und unwirtschaftlich gerechnete Denkmäler abgerissen. Das Fazit: Leer stehende, dem Verfall preisgegebene Gebäude auf der einen Seite und unangemessene räumliche Wohn- und Arbeitsbedingungen auf der anderen Seite.

Paradox?

Ja, weil systemimmanent. Ja, weil systembedingt kurzfristig und sehr einseitig gedacht wird. Wir leben auf der Grundlage eines mechanistischen Weltbildes in einem hierarchischen Gesellschaftssystem. Dieses funktioniert nur, wenn die Wirtschaft stetig wächst. Die Baubranche ist ein Teil dieses Wirtschaftssystems: Eigentum an Grund und Boden in Kombination mit dem derzeitigen Geldsystem führt zwar dazu, dass genügend nutzbarer Wohnraum vorhanden ist, dieser aber für potentielle Nutzer allzu oft nicht zur Verfügung steht. Würde man den vorhandenen leerstehenden Wohnraum nutzen, wäre der Bedarf an ausreichendem, angemessenem und bezahlbarem Wohnraum innerhalb kurzer Zeit gedeckt und der Wachstumsmotor Bau würde entfallen. Wohnungen würden immer nur kurze Zeit leer stehen; Verfall und Abriss, damit Bauschutt und Sondermüll würden auf ein Mindestmaß reduziert. Auch würde die soziale Ausgrenzung wesentlich minimiert werden und somit der Zündstoff für Krawalle entschärft werden. Das wäre sinnvoll und wirklich nachhaltig.

Aussichtslos?

Nein! Bisherige Planungen im Städte- wie im Wohnungsbau bleiben auf die Bekämpfung der Symptome beschränkt, obwohl bekannt ist, dass damit weiter zur Zerstörung der

Umwelt beigetragen wird. Solange unsere Aufmerksamkeit auf die Symptome gerichtet bleibt, sind wir unfähig, die wirklichen Ursachen zu erkennen, um uns effektiv auf mögliche drastische Umweltveränderungen einzustellen und wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Unabhängig davon sind Initiativen notwendig, die innerhalb der gegebenen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zum Ziel haben, ungleiche Zustände zu mindern. So sind immer mehr Menschen bereit, sich selbst zu helfen, indem sie leer stehende Gebäude eigenverantwortlich nach ihren Vor-



Feierliche Übergabe des Hauses vom Verein „HausHalten e.V.“ an die zukünftigen Nutzer. Dabei wird symbolisch ein „Wächterset“ – die Grundausstattung für Handwerk und Haushalt überreicht

stellungen und entsprechend ihrem Vermögen ausbauen. Doch solange sich diese, weil sie meist über wenig finanzielle Mittel verfügen, mit kleinen, oft unsanierten Wohnungen begnügen müssen, während Menschen macht ihres Besitzes die Bedürfnisse vieler Menschen nach ausreichend gesundem Wohnraum missachten, wird es Leerstand bei gleichzeitigen Notlagen geben. Wie umfassend in der Bevölkerung die Unterscheidung zwischen Privilegierten und „Verlierern“ akzeptiert wird, zeigten mir die im Rahmen meiner Recherche zu dem Artikel geführten unterschiedlichsten Gespräche. Die meisten Gesprächsteilnehmer waren der Meinung, wer kein Geld hat, kann eben nicht bauen und auch keine, seinem Menschsein entsprechend würdige Wohnung beziehen. Über diese Barriere eines konditionierten Verstandes hinaus zu denken, schaffen noch zu Wenige. Fehlt es an Visionen oder am Mut, diese zu denken?

Raus aus dem Dilemma!

Die Bewusstheit Einzelner, die andere Wege aufzeigen, wächst. Das sind die, die den kollektiven Wahn erkennen und sich ihm vorerst gedanklich durch ein erwachtes Bewusstsein entziehen. Das ist ein sehr entscheidender Schritt. Sie fühlen ihre Zugehörigkeit zur Natur und lassen Achtbarkeit und Wertschätzung in ihr Denken und Handeln einfließen. Die anderen sind die intuitiven Macher. Ihnen ist bewusst, dass Ver-

änderungen nur bei jedem Selbst beginnen. Kreativ entwickeln sie unkonventionelle Lösungen. Sie übernehmen, ohne lang zu überlegen, die Verantwortung für ihr Leben, vertrauen auf Unterstützung Gleichgesinnter und arrangieren sich mit den Rahmenbedingungen in dieser Gesellschaft. Sie sind die, die schon heute vorleben, wie es sein wird, in der Zeit nach dem System, wie wir es heute kennen. Es sind Menschen, die freiwillig handeln, Gebäude ausbauen, renovieren, sanieren, Werte erhalten. Menschen, die auch neu bauen würden, jedoch nur dort, wo es angebracht ist und wo dies die naturgegebenen Bedürfnisse der Menschen in Abwägung mit den Bedürfnissen der Natur erfüllt. Wird so gehandelt, brauchen Stadtplaner keine Milieuschutzsatzungen kreieren oder ein zweites Bad verbieten, wie in Berlin, um eine Verteuerung der Mieten zu verhindern. Dann finden alle die Räume, die sie brauchen, um sinnerfüllt lange gesund zu leben. Räume, die Geborgenheit empfinden, Gemeinschaft erleben und Fähigkeiten entfalten lassen.

Initiativen zum Nachahmen

Ein Konzept zur Rettung alter Gebäude verfolgt der Lehmbaugestalter und Restaurierer André Bremer aus Frohnsdorf (www.bremerfrohnsdorf@web.de). Er erwarb aus privatem Vermögen kostengünstig aus einer Versteigerung heraus das Herrenhaus mit Nebengebäuden des Rittergutes Frohburg. Mit dem Eigenbetrieb erfolgte vorrangig in nachfrageschwachen Zeiten die Sanierung des Hofes. Zur Kostenoptimierung verhinderte er weitestgehend Eingriffe in die Gebäudestruktur. Daran wird er sich auch im Erdgeschoss halten, das er für hochwertige Praxis- und Kanzleiräume umbauen wird. 40 % der Kosten konnte Herr Bremer über Mittel aus dem Städtebauförderprogramm



*AusBauHaus Gretschelstraße
mit interessierten Familien*

„Stadtumbau Ost“ abdecken. Ein weiterer, aus mehreren Gebäuden bestehender und in einen geschlossenen Straßenzug integrierter Hofkomplex in der Johannisstraße in Altenburg erregte die Aufmerksamkeit André Bremers. Ihm widerstrebt der Abrissbeschluss des Stadtrates. Seit Jahren engagiert er sich auf vielen Ebenen, um alte Gebäudesubstanz zu erhalten und Menschen mit weniger finanziellem Polster die Nutzung zu ermöglichen. Er überlegte und fand eine Vorgehensweise, die für alle Seiten sinnvoll ist: Er erreichte bei der Stadt die Aufhebung der Beschlussfassung zum Abriss. Die bereits bewilligten Abrissgelder wurden umgelenkt in so genannte „Sicherungsmittel“ der Stadtentwicklung. Damit können das Dach komplett erneuert, die Straßenfassade überarbeitet, die Fenster und Türen erneuert und statisch-konstruktive Maßnahmen durchgeführt werden. Er plant nun den Erwerb des Grundstücks aus dem bisherigen städtischen Besitz. Die Finanzierung der Nebengebäude, des Innenausbaus für eine Geschäftseinheit und die Wohnnutzung, sowie des Hofes erfolgen über Kreditaufnahme zu gegebener Zeit. Die Bauleistungen

übernimmt Herr Bremer mit seinem eigenen Betrieb, so dass der mögliche 20 %ige Gewinnabzug über 5 Jahre die Kostenlast minimieren hilft. Wer ihn kennen gelernt hat, weiß, dass bei ihm nicht der Gewinn, sondern der Mensch im Mittelpunkt des Bauens steht.

Das Gustavushaus, ebenfalls in Altenburg, erhielt der Verein „Förderverein Zukunftswerkstatt Paul-Gustavus-Haus e.V.“ als Schenkung von einer Privatperson. Mit ähnlichem Konzept wie die vorbeschriebenen Häuser sind Räume geplant für die Nutzung als Bücherei, Cafe, für Tanz, Musik und Lesungen, aber auch für Wohnen, Handwerk und Sozialarbeit, deren Finanzierung über das Arbeitsamt gefördert wird. Die Umsetzung der Baumaßnahme hat der Verein übernommen. Vereinsmitglieder und freiwillige Helfer übernehmen zum größten Teil in ihrer Freizeit die Sanierung.

Die Aufhebung der Differenz zwischen Leerstand von Gebäuden einerseits und dem Grundbedürfnis nach Wohnen in Form angemessenen Wohnraums und gemeinschaftlich nutzbarer Fläche für handwerkliche, kulturelle und sportliche Betätigungen scheidet regelmäßig an den Eigentumsverhältnissen und der Höhe der Kosten für die Instandsetzung der Gebäude. Das ändert auch nicht die festgeschriebene Selbstverpflichtung in Länderverfassungen wie z.B. in der von Berlin. Genügend Wohnraum für alle kann kein Denkmalschutz und kein anderes Regularium erwirken, denn dies würde den Prinzipien unseres Wirtschaftssystems widersprechen. So kommen auch die sehr aktiven und beherzten Denkmalschützer aus Görlitz an ihre Grenzen. Nachdem über 75 % der sehr alten Baubsubstanz von Görlitz saniert wurde, richten sich die Bemühungen nun auf die Sicherung der leer stehenden Gebäude, zumal durchaus Bedarf besteht, z.B. auch an dem ungenutzt

stehenden Schwimmbad. Die Stadt geht dabei mit eigenen Mitteln aus Steuergeldern und Schenkungen in Vorleistung und sichert diese über Eintragungen im Grundbuch des zu sichernden Hauses. Dadurch konnten viele, die Urbanität der Stadt ausmachende Gebäude erhalten werden, obwohl in den letzten Jahrzehnten die Einwohnerzahl um 50 % gesunken ist.

Bei allen Erfolgen, welche die Denkmalschützer in Görlitz erreichen: Wenn der Eigentümer nicht gewillt ist, können potentielle Nutzer – auch in anderen Städten – aufgrund des Datenschutzes keine Verbindung mit dem Eigentümer aufnehmen. Der vergleichsweise hohe Anteil an ausländischen Eigentümern, die nach 1990 besonders in Ostdeutschland Immobilien kauften, erschwert zusätzlich Sicherungsmaßnahmen, da hier zur Kostensicherung kein Rechtshilfeabkommen z.B. mit Holland, England und Polen besteht. Vielen Menschen, die nach Wohnraum oder einem Haus suchen, in dem sie selbstbestimmt leben können, ohne latent von Unbezahlbarkeit, Zwangsäumung durch Hausverkauf oder Umnutzung bedroht zu sein, fehlen oft die finanziellen Mittel. Die Zahl derer nimmt stetig zu, aber auch deren Bereitschaft, mit Eigeninitiative, Zeit und Kreativität für sich Wohnraum zu sanieren und damit die Gebäudesubstanz zu erhalten. Ideen sind gefragt, die innerhalb der bestehenden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen Lösungsansätze bieten.

Das Mietshäuser Syndikat www.syndikat.org agiert mit dem Ziel, die schwache Kapitalausstattung der Mitglieder über den Zusammenschluss verschiedener bundesweit angesiedelter Gemeinschaftsprojekte auszugleichen. Viele gelungene Projekte zeigen, dass dies ein Weg ist, das Grundbedürfnis Wohnen zu erfüllen.

Weitere Initiativen in Leipzig ver-

suchen auf andere Art leer stehende Gebäude einer Nutzung zuzuführen: z.B. der HausHalten e.V. (www.haushalten.org) mit der Wächterhäuserinitiative. Die Initiative bringt Eigentümer ungenutzter Gebäude mit potentiellen Nutzern zusammen, um der großen Nachfrage nach nicht-kommerziell und unkonventionell nutzbaren Räumen zu genügen. Das Wächterhauskonzept will mit der Nutzung vorrangig Bausubstanz sichern und städtebauliche Ensembles erhalten. Mittels eines Gestattungsvertrages zwischen Eigentümern und dem HausHalten e.V. erhalten Nutzer die Chance, sehr preiswert Geschäfts- und Wohnraum unter Akzeptanz einfachster Ausstattung (z.B. Ofenheizung, Außentoilette) befristet zu nutzen. Im Vertrag werden die Grundinstandsetzung bzgl. Haustechnik und Dach garantiert. Der Spielraum für eigene Ideen ist groß. Jedoch vergehen die anvisier-



Die Belohnung nach eigener liebevoller Sanierung: Nutzung nach Fertigstellung der Räume in einem Wächterhaus

ten 5 Jahre schnell und bieten gerade für Familien mit Kindern keine wirkliche Perspektive. So reifte der Plan, ein langfristiges Konzept der Zusammenführung von Eigentümer und Nutzern anzubieten. Damit gelingt es einerseits, denkmalgeschützte Gebäude und die Urbanität städtischer Bereiche zu erhalten und gleichzeitig den Wunsch nach individuellem Wohnraum zu erfüllen. Mit dem Ausbauhaus können Mieter nun unbefristet ausreichend Wohnfläche ihren Vorstellungen entsprechend nutzen. Der Vorteil für die Eigentümer besteht in langfristig kalkulierbaren Mieteinnahmen und motivierten Mietern, die am Substanzerhalt ganz grundlegend interessiert sind.

Fazit

Ob in größeren Städten, Kleinstädten oder auf dem Land, wer wohnen statt existieren will, findet heute, wenn auch begrenzte Möglichkeiten, den Leerstand von Wohnraum für sich zu nutzen. Ich bin davon überzeugt, dass so mancher Hausbesitzer schlichtweg noch keine geeignete Konzepte zum Nutzen aller kennt und gern bereit ist, sich darauf einzulassen. Ganz unabhängig davon bleibt die Aufgabe, eine darüber hinaus gehende Vision zu entwickeln. Eine Vision für ein Leben mit genügend Raum für jeden, ganz individuell auf seine und die Bedürfnisse aller Menschen zugeschnitten. Ich bin sicher, sehr viele alte Gebäude können dafür genutzt werden. Ich möchte Sie ermutigen, auch hinsichtlich Architektur und Bauen über gewohnte Grenzen hinauszudenken. Schon damit helfen Sie, dem Leben wieder Sinn zu geben.

*Dipl.-Ing. Anke Plehn
Architektin, Baubiologin, Mediatorin
04155 Leipzig
Büro für Perma-Architektur und
Kommunikation*