

LEIPZIG

KOMMENTAR



Von Mathias Orbeck

Mieter mit viel Enthusiasmus

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gohliser Richterstraße ist eine Perle. Keine Frage, dass Investoren die Immobilie gern für ein betuchtes Klientel entwickeln wollen. Und es gab Ideen, im idyllischen Mietergarten Parkflächen oder gar eine Tiefgarage zu etablieren. Die Stadt hat sich zum Glück dagegen entschieden. Sie überträgt das Gebäude samt Garten an die Genossenschaft SoWo, der alle Mieterinnen und Mieter beitreten sind.

Dass die Stadtverwaltung solche Projekte unterstützt, ist löblich. Natürlich gibt es in Leipzig weitere Beispiele, die vom Rathaus durch Konzeptvergabe für kooperatives Bauen als wohnungspolitisches Instrument angewandt werden. Und es haben sich auch diverse Genossenschaften gegründet, die freie Wohnprojekte entwickeln.



Die Genossenschaft geht ein Wagnis ein.

In Gohlis gestaltet sich das Projekt aus der Mieterschaft heraus. Und das ist sicherlich kein Selbstläufer. Eher eine Herausforderung, mit der die Genossenschaft ein Wagnis eingeht. Sie hat sich gegründet, um dem „renditeorientierten Immobilienmarkt“ solche Häuser zu entziehen, damit ein „dauerhaft bezahlbarer und selbstbestimmter Wohnraum“ erhalten bleibt. Das ist schnell gesagt. Und sicherlich sind nicht alle Vermieter Immobilienhaie. Doch das ehrgeizige Vorhaben in Gohlis funktioniert vor allem durch den Enthusiasmus aller Beteiligten, die keinesfalls eine Luxussanierung anstreben.

Von Mathias Orbeck

Vieles erinnert an frühere Zeiten: Da stehen Eimer auf dem Dachboden, weil das Dach undicht ist. Und es wird nach wie vor mit Kohle geheizt. Dennoch hat das stattliche Mehrfamilienhaus in der Gohliser Richterstraße 4/6, das seit vielen Jahren vom Liegenschaftsamt Leipzig nur „notverwaltet“ wurde, einen einzigartigen Charme.

Das Mansardendach ist regelrecht ein Hingucker. Im Jahr 1924 ließ das Mitteldeutsche Braunkohlensyndikat das Gebäude im Stil des Art déco errichten. Nun wollen sich 35 Menschen, vom Babyalter bis 78 Jahre, eine selbstbestimmte Perspektive schaffen und es Schritt für Schritt sanieren.

Genossenschaft SoWo Leipzig koordiniert das ganze Projekt

Koordiniert wird alles von der Genossenschaft SoWo Leipzig. Die Genossenschaft für solidarisches und selbstverwaltetes Wohnen hat das Gebäude per Erbbaupacht von der Stadt Leipzig übernommen. „Es war ein langer Weg, der nun endlich eine Sanierung des Hauses ermöglicht“, freut sich Mieter Moritz von Schurer. Nahezu sieben Jahre habe es gedauert, seit die Stadt ein erstes Gerüst aufstellte. Damals dachten die Bewohner noch, sie werden „be-rühmt“, das Haus werde verkauft. Doch das Gerüst sollte zunächst vor herunterfallenden Dachziegeln schützen. „Wir haben geredet, wie wir unsere Zukunft sehen und ob alle bleiben wollen“, so von Schurer, der als freischaffender Medienkünstler, Dramaturg und Filmemacher arbeitet. Dann wurde die Idee geboren, das Haus selbst zu sanieren. „Seit zwölf Jahren wohne ich hier – der Zustand des Hauses verschlechtert sich“, so der 38-Jährige.

Das Haus und der Garten sind Kulturdenkmale

Interessierte Investoren gibt es zwar genug. „Der Stadtrat hat aber einen Riegel davor geschoben, städtische Grundstücke in Leipzig an Firmen zu verkaufen, die dort liebend gern Eigentumswohnungen eingerichtet hätten“, erklärt Stadtrat Steffen Wehmann (Linke), der das Projekt begleitet. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft wollte das Haus nicht übernehmen, hieß es. Mieter haben zudem den Verein Goase, was als Gohliser Oase gemeint ist, gegründet. Der verfolgt das Ziel, einen Begegnungsort für Veranstaltungen im Viertel zu etablieren, arbeitet die Geschichte des

Bewohner wollen in Gohlis ein denkmalgeschütztes Haus retten

Die Stadt hat die Immobilie per Erbbaupacht an eine Genossenschaft übergeben. Sechs Jahre haben die Mieterinnen und Mieter nun Zeit, ihr Haus zu sanieren.



Eine städtische Immobilie in der Richterstraße wird als solidarisches Hausprojekt von der Genossenschaft SoWo mit Mieterinnen und Mietern saniert. Die jüngsten Mitbewohner Käthe (9) und Fiete (5, v.l.) durften das Band zerschneiden, welches einen neuen Abschnitt symbolisiert. FOTO: DIRK KNÖFE

Hauses auf und hat sogar einen Hörspaziergang durch Gohlis herausgegeben.

„Gebäude und Garten sind Kulturdenkmale, die unter Schutz stehen“, sagt die Denkmalpflegerin Annetrin Merrem. Deshalb sei es wichtig, dass bei der Mieterschaft eine starke Verbundenheit entstanden ist. Ob Wächterhäuser oder Selbstnutzerprogramm – die Stadt Leipzig verfolge seit vielen Jahren unterschiedliche Konzepte. „Deshalb freue ich mich, dass so ein Filetstück in bester Lage samt Gartenanlage erhalten wird“, so Merrem. Dass die Bewohner des Hauses so viel Initiative zeigen, sei schon einmal in Leipzig. Ziel sei eine Sanierung in Eigenregie und im Sinne sozialverträglicher, solidarischer Mietstrukturen, um auch preiswerten Wohnraum zu erhalten. „Wir wollen eine wohnungspolitische Alternative bieten“, erklärt Maximilian Hellriegel vom Vorstand der Genossenschaft SoWo Leipzig. Dabei gebe es viele Auflagen.

Wie saniert man so ein Haus, das mit Kohle beheizt wird? Und dürfen

„Für uns sind auch die Baukosten eine Herausforderung. Es wird eine normale Bankfinanzierung – da schenkt uns niemand was.“

Maximilian Hellriegel, Vorstand der Genossenschaft SoWo Leipzig

das Solaranlagen aufs Dach? „Zuerst muss das Dach dicht werden, damit wir über den nächsten Winter kommen“, erklärt Projektbetreuer Michael Stellmacher. Derzeit werde ein Sanierungskonzept erstellt, die Energieberater sind dran. Erst einmal müsse das Haus gesichert werden, darunter der einsturzgefährdete Eingang zum Wäschekeller. An der Fassade dringt zudem Wasser ein. Ist alles dicht, müssten die Elektrik und diverse Leitungen erneuert werden. „Wir werden sicher eine zeitgemäße Heizform bekommen, möglicherweise Fernwärme oder Wärmepumpen“, so Stellmacher. Dies sei aber noch nicht spruchreif. „Wir haben einen hohen Preis für die Kohle im Keller bezahlt – die müssen wir vorerst nutzen“, ergänzt Dirk Kuntze (42), der Vorsitzende des Vereins Goase.

Mietzins auf maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt

Die Bedingungen im 110 Jahre laufenden Erbbaupachtvertrag (Zins: 1 Prozent) für das Haus, das für 1,9 bis 3 Millionen Euro saniert wer-

den muss, sind nicht ohne. „Wir haben uns verpflichtet, im Gebäude über einen Zeitraum von sechs Jahren die Heizung zu erneuern und es grundhaft zu sanieren“, so Stellmacher. Eine Option sei auch, im Dachgeschoss weitere Wohnungen zu schaffen. Festegelegt wurde ebenfalls, dass der Mietzins maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter beträgt. „Da gab es viele Diskussionen, da es zwar günstige, aber auch unterschiedliche Mieten gibt. Wir wollten ein solidarisches Mittel finden“, so von Schurer. Ziel sei, dass alle Bewohner bleiben – trotz Sanierung im bewohnten Zustand. „Für uns sind auch die Baukosten eine Herausforderung“, so Hellriegel. Die Basisfinanzierung erfolgt über Eigenkapital sowie die Genossenschaft, in der alle Mieter Mitglieder sind. Die SoWo nimmt Kredite auf. Weil Nachbarn aus Gohlis das Projekt gut finden, haben einige Genossenschaftsanteile erworben. Geplant ist, Fördermittel einzuwerben. „Es wird eine normale Bankfinanzierung – da schenkt uns niemand was.“