

# Wohnprojekte werten Quartiere auf - Beispiele aus Leipzig

Dr. Winfried Haas  
Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.

9. Wohnprojekttag NRW 15.Juli 2011



# Gliederung

---

1. AKIW – kurz vorgestellt
  2. Leipzig – Situation und Unterstützungsansätze
    - 2.1 Selbstnutzerprogramm
    - 2.2 Hauswächter
  3. Wohnprojekte und Quartier
    - 3.1 Stadtteil Plagwitz
    - 3.2. Stadtteil Connewitz
  4. Resümee
-

# 1. Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.

## Kurzporträt

---

- # Gemeinnützig tätig seit Gründung 1994
  - # Netzwerk für gemeinschaftliche und nachbarschaftsorientierte Wohnformen von der Forschung bis zur praktischen Umsetzung.
  - # Regionale Beratungsstelle Gemeinsam Wohnen
  - # Leipziger WohnprojekteTage (seit 2000 alle 2 Jahre)
  - # ExWoSt-Projekt „KoopGeno Mitteldeutschland zur Erschließung genossenschaftlicher Potenziale
  - # ExWoSt-Projekt „Agentur für Eigentümer-Nutzer-Kooperation“ in Chemnitz
  - # Öffentlichkeitsarbeit – Tagungen, Seminare, Workshops
  - # ...
-



# WohnprojekteTage – Foto-Impressionen



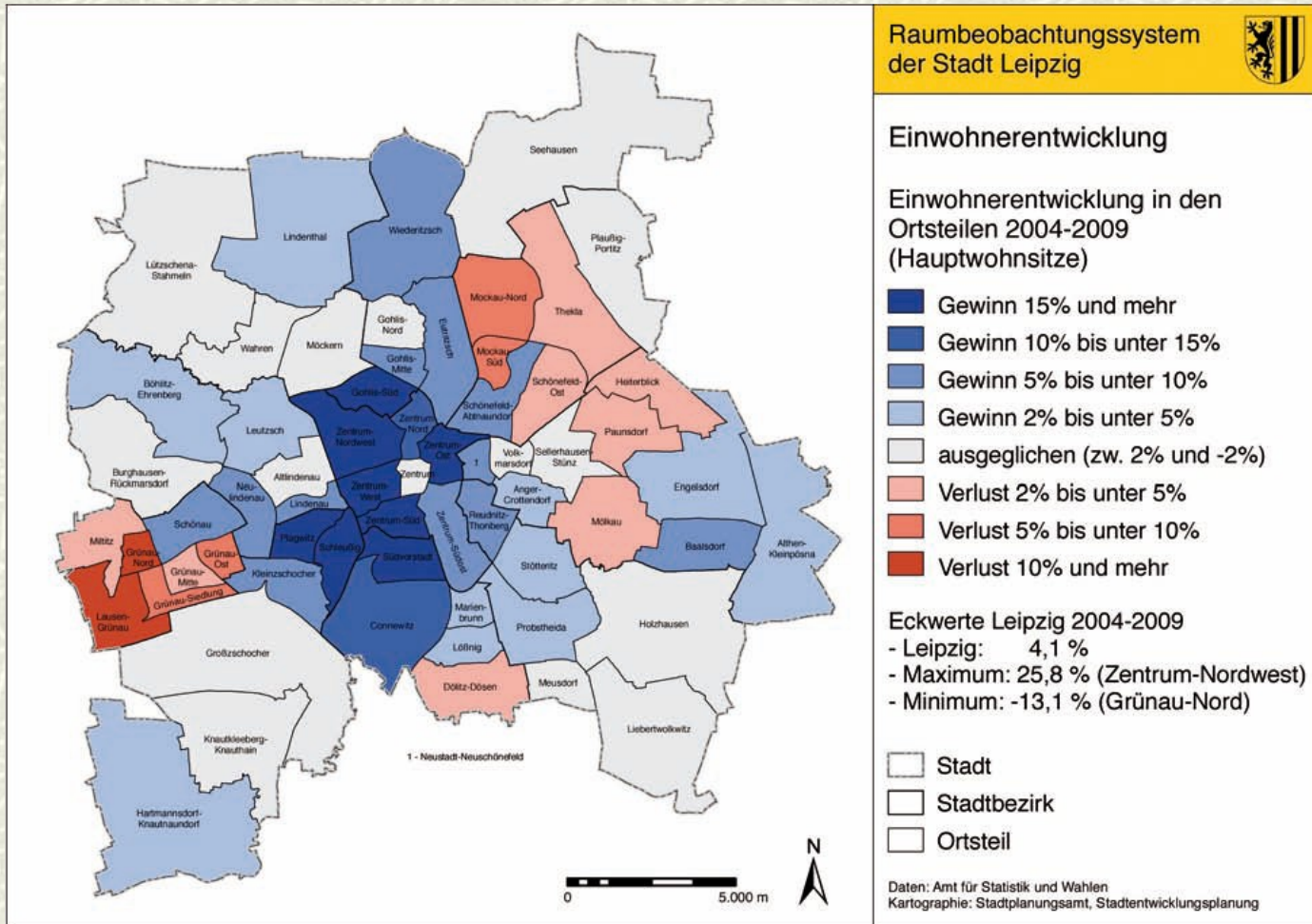
# 2. Leipzig -Situation und Unterstützungsansätze

## Trends der Stadtentwicklung

- # Bevölkerungszuwachs (1999 – 2010: 106 %)
- # Anstieg Haushalte
- # Anstieg Arbeitsplätze und Beschäftigung
- # Stagnation Personen mit SGB II Unterstützung
- # Senkung Wohnungsleerstand
- # Weitere Ausdifferenzierung zwischen den Ortsteilen



# Einwohnerentwicklung Leipzig in den Ortsteilen



# Städtebauförderung

- # 1991 – 2009 Einsatz von 575 Mio € öffentlicher Investitionen in Stadterneuerung und Stadtumbau (kommunale Eigenmittel = 146 Mio €)
- # 2000 - 2009 Fördergebietskulisse gem. STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung
- # 2009 - 2020 gemäß Integriertes SEKo Leipzig 2020
- # Schwerpunkte: Sanierungs- / Erhaltungsgebiete; Stadtumbau-Ost; 2 Soziale Stadt – Gebiete; 2 Gebiete Aktive Orts- und Stadtteilzentren
- # 84 % des Wohnungsbestandes sind saniert

# Wohnungsleerstand in Leipzig

- # Von 2000 (= 69 tausend) bis 2009 (= 35 tausend) Leerstand halbiert; derzeit Leerstandquote = 11 % (Wohnungsbestand 2009 = 315.400 WE)
  
- # Gründe:
  - seit 2002 wachsende Bevölkerung
  - anhaltender Trend zur Haushaltverkleinerung
  - Sinken Wohnungsbestand durch Abriss



## 2.1 Leipziger Selbstnutzerprogramm

- # **Selbstnutzer.de** - Städtisches Programm seit 2000
- # Renaissance des Baugemeinschaftsmodells:
  - Erschließung privaten Kapitals für innerstädtische Sanierung unsanierter Altbauten
  - Kosten sparen durch Selbstorganisation
- # Unterstützung Beratung, Gruppenmoderation, Netzwerke
- # Marketing: Pressearbeit, Veranstaltungen, Bustouren, Messeauftritte, Internet [www.selbstnutzer.de](http://www.selbstnutzer.de)



## 2.1 Leipziger Selbstnutzerprogramm

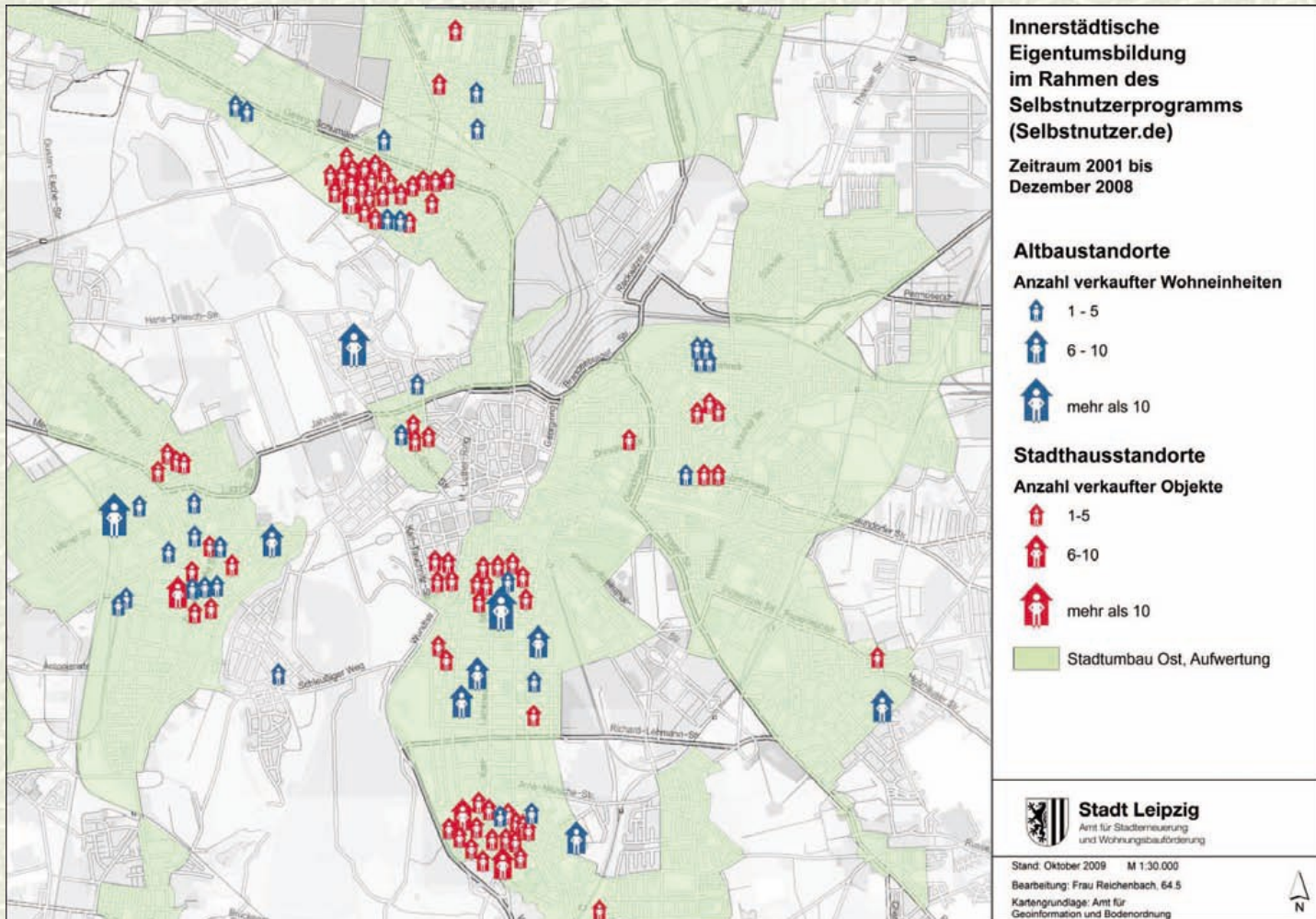
Ergebnisse 2001 – 2009:

- 401 Haushalte bilden Eigentum in Altbauten und Stadthäusern, davon
  - 196 ET-Wohnungen in 44 Altbauten
  - 205 Stadthäuser
- Schwerpunkte sind Leipziger Süden (Connewitz) und Leipziger Westen (Plagwitz/ Lindenau)
- Ca. 1 Mio € Bauvolumen pro Jahr
- Effektivität 1 : 65 (1 € an öffentlicher Mittel für Beratung +Moderation bewirken ca. 65 € an Investitionen)





# 2.1 Leipziger Selbstnutzerprogramm





## 2.2 Wächterhäuser

- Nichtkommerzielle Zwischennutzungen gefährdeter innerstädtischer Altbauten
- Gewährung temporärer Nutzungserlaubnis an Vereine und Initiativen
- Ziel: Weiteren Verfall städtebaulich und baukulturell wertvoller Altbauten stoppen + Nutzungsvielfalt in Innenstadt befördern
- Auf Initiative des **Haushalten e.V.** 2004 entstanden  
[www.haushalten.org](http://www.haushalten.org)
- Stadt fördert auch finanziell Vermittlungsarbeit und Initiativen des Vereins

## 2.2 Wächterhäuser





## 2.2 Wächterhäuser

- # 2004-2009: „Wächter“ für 13 leer stehende Altbauten gefunden
- # Neue Modelle:
  - „Haus- und Hofpatenschaften“ – „Bewachung“ benachbarter Häuser und Höfe
  - „Wächterladen“ - Aktivierung leer stehender Ladenlokale entlang von Geschäftsstraßen und Magistralen





## 3. Wohnprojekte und Quartier

---

### **Stadtteile Plagwitz und Connewitz:**

- # Stadtteile mit erheblichem städtebaulichem Erneuerungsbedarf
  - # Von problematischen Wohnquartieren zu nachgefragten Standorten
  - # Vielfältige neue Wohnformen – klassische Wohnungswirtschaft, Selbstnutzerprojekte und „alternative“ Wohninitiativen
-

## 3.1 Stadtteil Plagwitz

- # Einwohner (31.12.2010): 12.116
- # Bevölkerungsentwicklung  
1994 - 2009 = 127%
- # Stadtumbau: Abriss Industrieruinen,  
neue Grünflächen („Grüne Gleise“),  
Karl-Heine-Kanal, Selbstnutzer- und  
alternative Wohnprojekte,
- # Kreativwirtschaft / Kultur- und Kunstprojekte





# Verein für Stadtteilmförderung, Wohn- und Kultur e.V. Gieszer 16

- # Seit 1999 auf Industriebrache ansässig, 2009 von Stadt zum Verkehrswert erworben (2835 qm, denkmalgeschützt)
- # Die **Gieszer16** ist ein "offenes, hierarchiefreies und unkommerzielles Kultur und Wohnprojekt" mit Atelierräumen, Bandproberäumen, Selbsthilfewerkstätten, Veranstaltungsraum und Wohnungen.





# Verein für Stadtteilmförderung, Wohn- und Kultur e.V. Gieszer 16





# Verein für Stadtteilmförderung, Wohn- und Kultur e.V. Gieszer 16





# Hausprojekt Zolle 11

- # 2009 Erwerb durch Zolle GmbH (Gesellschafter Mietshäusersyndikat und Zolle 11 e.V.)
- # Ziel: Soziokulturelles Engagement, selbst organisiertes gemeinschaftliches Leben und bezahlbarer Wohnraum.
- # Schaffung von Räumlichkeiten für die gemeinnützige Arbeit des Zollschuppen e.V. u. andere Initiativen
- # Langfristig: Etablierung eines soziokulturellen Zentrums.



# Hausprojekt Zolle 11





# Hausprojekt Zolle 11





# Hausprojekt Zolle 11

- # Zollschuppenstraße 11 eingebunden in den Straßenverbund der Zollschuppenstraße, bestehend aus sechs Häusern und den ehemaligen Zollschuppen.



Maisonetten (80 – 150 qm)



# Lützner Straße 77 / 79

- # Ehemaliges Fabrikgebäude
- # Für denkmalgerechte Sanierung Hieronymus-Lotter-Preis 2006 und KfW Award 2007
- # 2 Loftwohnungen + 25 Arbeitsplätze einer Softwarefirma (600 qm Gewerbe- & Schulungsräume)



## 3.2 Stadtteil Connewitz

- # Einwohner: 16.864 (2009)
- # Bevölkerungsentwicklung 1992 bis 2009: 121%
- # Bereich Connewitz-Biedermannstraße  
war erstes 1. Sanierungsgebiet Leipzigs (Nov. 1990)
- # Bevorzugte Wohnlage im Süden von Leipzig
- # Vielfalt von Wohnprojekten (von Hausbesetzerszene  
zum Selbstnutzerstandort)
- # Zahlreiche Projekte mit Bürgerengagement





# Familienhof Connewitz

- # Initiative des Deutschen Familienverbandes e.V.
- # Wohnungseigentümergeinschaft
- # 28 Wohnungen (60-150 qm),  
5 Gewerbeeinheiten,  
Gemeinschaftsflächen, Sauna  
Hobbyraum, großer Innenhof
- # 1999 Fertigstellung





# Familienhof Connewitz

- # Hoffeste
- # Silvesterfeier / Fasching
- # AG Modelleisenbahn
- # Familienbegegnungszentrum  
(Deutscher Familienverband)
- # Kinder Kunst (KiKu)





# Alternative Genossenschaft Connewitz eG (AWC eG)

- ⌘ 1991 gegründete Connewitzer Alternative e.V. – Besetzung von für Abriss vorgesehenen Häusern
- ⌘ Für 14 Objekte Nutzungsvertrag
- ⌘ 1996 Gründung der AWC eG
- ⌘ Stadt erwirbt Objekte und schließt mit AWC Erbbauverträge ab.
- ⌘ Aktuell: AWC hat 13 Objekte gekauft und 3 von LWB in Eigenregie übernommen
- ⌘ 147 stimmberechtigte Mitglieder  
150 Mitglieder ohne Stimmrecht



# Alternative Genossenschaft Connewitz eG (AWC eG)



⌘ Ziel: Wohn- und Projekträume schaffen und soziales Wohnen in Selbstverwaltung ermöglichen.

⌘ AWC – Plattform für autonome Hausgemeinschaften

⌘ Hausprojekte mit sozialen, kulturellen und Kunstprojekten

Audiolabor, Tonstudio, Eine Welt Laden, Bibliothek, Musikkeller, Gaststätte  
(stadtteil- und szenorientiert)





# Junges Wohnen Connewitz



- ## Projekt der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG
- ## Wohnanlage in Pfeffinger-/Biedermannstraße für „Wohneinsteiger“
- ## 26 WE (55, 65, 75 qm)
- ## Gemeinschaftsräume, Schuppen, großer Innenhof
- ## Mitwirkung an Planung: Wände „nach Belieben schieben“
- ## Bauliche Eigenleistungen in den Wohnungen (Selbstausbau)

# Junges Wohnen WBG Kontakt eG





# Stadthäuser verändern Connewitz



## 4. Resümme 1

---

Wohnprojekte werten Quartiere auf:

- Quartiere werden **sozial stabilisiert**.  
(soziale Mischung, Junge Leute und Familien)
  - **bürgerschaftliches Engagement** nimmt zu.  
(Bürgervereine, Wohnumfeldprojekte)
  - **Lokale Ökonomie** wird gestärkt. (neue Arbeitsplätze, Stärkung der Kaufkraft, Netzwerke)
  - **Kulturelle und Kunstprojekte** werden initiiert.
  - **Neue soziale Projekte** entstehen.
-



## 4. Resümee 2

---

Wichtig für nachhaltige Stabilisierung der Quartiere:

**Koordinierte parallele Entwicklung von**

- **Kleinteiliger lokaler Ökonomie, kultureller und sozialer Infrastruktur,**
- **Investitionen im öffentlichen Raum**
- **Verschiedenen Wohnprojekten/ neuen Wohnformen**

(Kooperation und Kommunikation  
der lokalen Akteure)

---

Uns geht es sehr gut ...  
und unser Quartier funktioniert ...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



# Impressum



ARBEITSKREIS  
INTEGRIERTES WOHNEN e.V.

# Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.  
Dr. Winfried Haas

# Kurt-Eisner-Straße 41  
04275 Leipzig  
Tel.: 0341-6810985  
Fax: 0341-6811786  
E-Mail: [akiw-leipzig@t-online.de](mailto:akiw-leipzig@t-online.de)  
[www.akiw-leipzig.de](http://www.akiw-leipzig.de)

# Foto: Haas, [selbstnutzer.de](http://selbstnutzer.de), Stadt Leipzig,  
Wünsch, Zolle 11,