

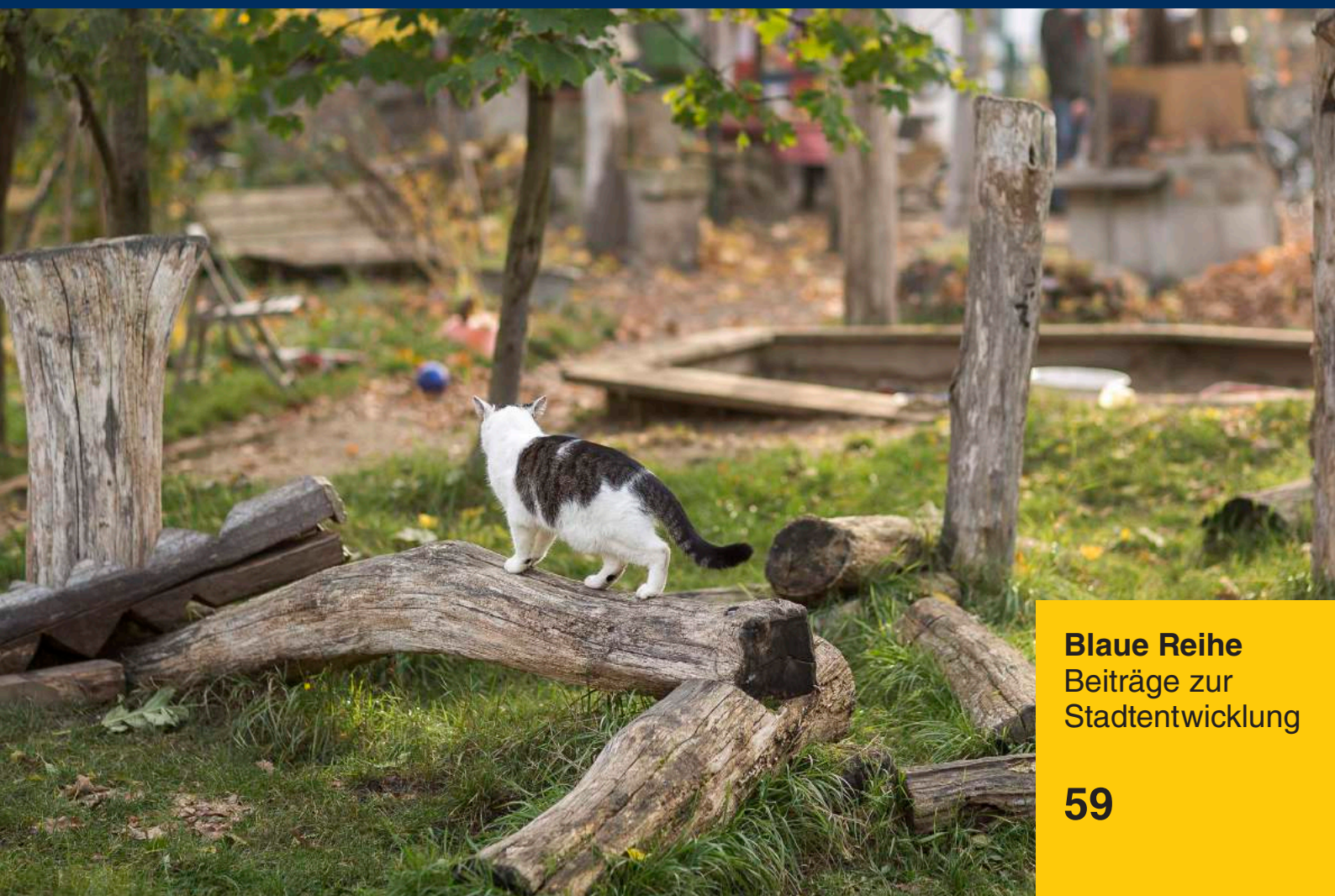


**Stadt Leipzig**

Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau

# Mehr als die Summe der Einzelteile

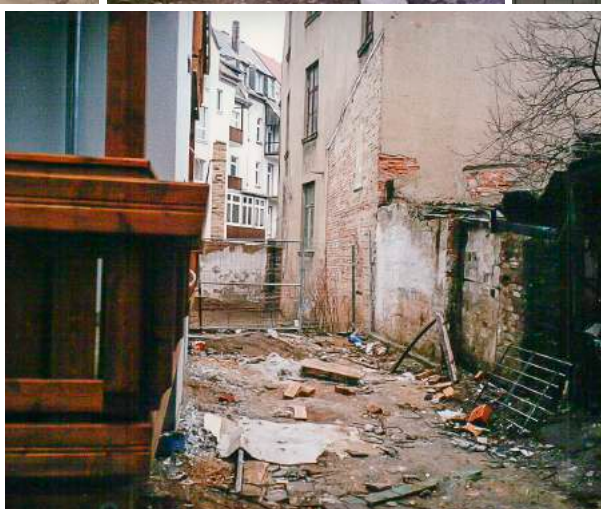
Die Entwicklung des Bildhauerviertels



**Blaue Reihe**  
Beiträge zur  
Stadtentwicklung

**59**







# AUSGEWÄHLTE AKTEURE



**Christina Weiß**

Initiatorin des Projekts und  
Mitbegründerin des Lindenauer  
Stadtteilvereins

**9-12**



**Kerstin Gall**

Sachbearbeiterin im Amt  
für Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung

**14-15**



**Tobias Habermann**

Ehemaliger Quartiersmanager im  
Leipziger Westen (2003-2010)

**16-19**



**Roland Beer**

Stadtumbaumanager und  
Fotograf der Baulager

**20-22**



**Sven Riemer**

Ehemaliges Vorstandsmitglied  
Nachbarschaftsgärten e. V. und  
Projektkoordinator BuchKindergarten

**23-25**



**Fritjof Mothes**

Gründer des Planungsbüros  
StadtLabor und damaliger  
Moderator der Workshops

**28-31**



**Birgit Schulze Wehninck**

Vorstand des  
Buchkinder Leipzig e. V.

**32-33**



**Sebastian Stiess**

Freischaffender Architekt, wagte  
die Aneignung eines hochverschul-  
deten Grundstücks

**34-35**



**Birgit Seeberger**

Sachbearbeiterin im Amt  
für Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung

**36-37**



**Anna Schimkat**

Künstlerin und damalige  
Koordinatorin für die  
Ausgestaltung der Josephstraße

**38-39**



**Stefan Geiss**

Abteilungsleiter im Amt für  
Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung

**42-43**



**Karla Müller**

Vorstandsmitglied  
Nachbarschaftsgärten e. V.

**44-47**



**Karsten Gerkens**

Amtsleiter Amt für  
Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung

**48-49**

Rainer Müller (**S. 10**), Michael Quadflieg (**S. 11**), Helmut Renelt, Claudia Dahnke, Sonja Golinski, Norbert Raschke, Solomon Oriedo, Michael und Barbara Drinhausen (**S. 13**), Dr. Katja Cremer (**S. 15**), Dorothea Frank, Boris Siradovic (**S. 18**), Rainer Bodey (**S. 21**), Wilfried Grünert, Inka Perl (**S. 25**), Dr. Frank Dietze (**S. 29**), Erika und Horst Vetter (**S. 37**), Thomas Wiebach (**S. 43**), Attila Szatmari, Olav Petersen (**S. 45**), Frank Lehmann, Jörg Prosch (**S. 49**)





Lützner Straße

zukünftiger Standort  
des BuchKindergartens

Schadowstraße

Schillingstraße

zukünftige  
Nachbarschaftsgärten

Siemeringstraße

Hähnelstraße

Josephistraße

Aurelienstraße

Neresburger Straße







Leipzig ist vor der Jahrtausendwende jahrelang geschrumpft, das »Kleid« der Flächen

und Gebäude wurde zu groß für die in der Stadt wohnenden Menschen. Insbesondere in den Quartieren der Gründerzeitbebauung blieben viele ehemals bebaute Grundstücke als Brachen liegen oder neue entstanden in dieser Zeit in Folge der notwendigen Abrisse ruinöser Gebäude. Durch die Zwischennutzung von Brachflächen für Gemeinschaftsgärten, Begegnungsräume oder öffentlich zugänglichen und gestalteten Grünanlagen wurden sie ein für Leipzig wichtiger Baustein zur Verbesserung der Lebensqualität in den benachteiligten Stadtteilen und ein Signal, dass Stadtentwicklung ein gemeinsamer Prozess von Bürgerinnen und Bürgern, Eigentümern, Verwaltung, Politik und Investoren ist. Der Grundgedanke für die Nutzung der Brachflächen war und ist, eine Fläche mit Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers für eine zeitweise öffentliche Nutzung zu öffnen, ohne dass dabei die rechtlich mögliche Nutzung formal verändert wird. Die meisten der zwischengenutzten Flächen waren und sind weiterhin Bauland.

Seit Jahren wächst die Stadt wieder, erst vorsichtig, in den letzten fünf Jahren nun sehr schnell. Die vor allem für die Wohnraumversorgung wichtigen Reserven im Bestand werden zunehmend aufgebraucht, der Wohnungsneubau wird viele der noch zahlreich vorhandenen Baulücken und Brachen beanspruchen. Zwischennutzungsverträge werden daher unter diesen Bedingungen nicht mehr verlängert oder neu abgeschlossen. Wir müssen uns nun mit der Frage auseinandersetzen, wie viele und welche der vorhandenen Freiräume dauerhaft gesichert werden sollten und wie dies gelingen kann.

Denn durch die Zwischennutzungen sind Prozesse ausgelöst worden, die sich zum Teil entscheidend auf die Entwicklung von Quartieren ausgewirkt haben. Die Nachbarschaftsgärten in der Lindenauer Josephstraße, im Westen der Stadt Leipzig, sind dafür ein herausragendes Beispiel. Und auch wenn sich die Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung in den letzten Jahren an einem entscheidenden Punkt geändert haben, glaube ich, dass viele Erfahrungen aus der Zusammenarbeit uns auch bei der Bewältigung zukünftiger Aufgaben helfen können.

Die vorliegende Darstellung arbeitet für uns alle noch einmal die Rolle des bürgerschaftlichen Engagements als Motor für die Stadtteilentwicklung heraus. Der immer wieder neue Antrieb und der damit verbundene unerschütterliche Mut, sich mit anderen zusammen zu tun und einen Konsens zu finden – diese Haltung wird uns nach meiner Überzeugung auch zukünftig bei der Gestaltung und beim Zusammenleben in unserer Stadt begleiten.

Die Entwicklung rund um die Nachbarschaftsgärten, den BuchKindergarten und das Bildhauerviertel haben aus unterschiedlichen Beweggründen sehr verschiedene Menschen zu einem Thema zusammengeführt. Unabhängig davon, ob es Einzelnen darum ging das persönliche Lebensumfeld aktiv mitzugestalten, Gebäude zu erhalten oder insgesamt städtebauliche Missstände zu beseitigen: Die gemeinsame Suche nach Wegen und Lösungen war das Entscheidende. Exemplarisch kann hierfür die Gründung des Haushalten e.V. aus den vielen Entwicklungsschritten rund um die Josephstraße herausgegriffen werden: Eine städtische Sachbearbeiterin, eine Beauftragte der Stadtverwaltung zur Umsetzung eines städtebaulichen Förderprogramms und ein ehrenamtliches Vereinsmitglied haben

diese Idee für Freiräume und Hauserhalt gemeinsam an einem privaten Küchentisch aus der Taufe gehoben. So können Ideen und gemeinsames Engagement konkret Einfluss auf die Entwicklung und Gestaltung im Stadtteil nehmen und die Identifizierung der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Quartier, mit ihrer Stadt stärken.

Als eine wachsende Stadt stehen wir vor großen Herausforderungen, die nur gemeinsam und mit enormer Kraftanstrengung in Sachen Kommunikation und Abstimmung gelingen können. Das hier dokumentierte Beispiel zeigt, wie sehr bei der Bewältigung solcher Aufgaben eine Kooperation zwischen Bürgerschaft, Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik helfen kann. Es soll Mut machen, sich auch weiterhin auf solche – sicher nicht immer reibungslose – Zusammenarbeit einzulassen.

Dazu kommt, dass sowohl die Verwaltung als auch die lokalen Akteure heute noch zahlreiche Anfragen erhalten. Deutsche, europäische und sogar Städte aus Übersee fragen nach dem Leipziger Beispiel als Lehrstück für eigene Entwicklungen. Für sie soll diese Dokumentation die hier gemachten Erfahrungen ebenfalls zugänglich machen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine angenehme, aber auch inspirierende Lektüre.

Dorothee Dubrau  
Bürgermeisterin für Stadtentwicklung  
und Bau





**E**s war Angela Merkel, die 1994 die Weichen für die Entwicklung des Leipziger Westens stellte, indem sie als damalige Umweltministerin die finanzielle Förderung der Sanierung des Karl-Heine-Kanals und den Bau des anliegenden Radwegs genehmigte. Anschließend dauerte es allerdings noch mehr als ein gutes Jahrzehnt, bis die einsame Depression überwunden werden sollte. Der Leipziger Westen selbst ist durchsetzt von ehemaligen Industrieanlagen und vorwiegend schlichter Gründerzeitbebauung. Hier wohnten größtenteils wirtschaftlich und sozial schwächer gestellte Menschen. Mit der Wende ging die Industrie, die großen Werkhallen blieben. Die ursprünglich 64.000 Einwohner Lindenaus reduzierten sich auf 25.000, die dadurch leerstehenden Gebäude verfielen und die Kriminalität im Viertel stieg an. Bestand eine Gefährdung des öffent-

lichen Raums durch einen möglichen Einsturz eines Gebäudes, griff das Bauordnungsamt durch Abrisse und Räumung ein, wodurch zahlreiche Brachen entstanden. Dominiert wird dieses Gebiet von zwei großen Straßen. Von der Lützner Straße, einer großen Ausfallstraße in Richtung Westen, und von der Karl-Heine-Straße, ein mittlerweile lebendiger, breiter Boulevard, der von Platanen und Linden gesäumt wird. Die Karl-Heine-Straße und die nahegelegene Zschochersche Straße profitierten von einer Wirtschaftsförderung und die Stadtverwaltung investierte in den Ausbau des Henriettenparks und in Wegeverbindungen durch das Viertel, den *grünen Gleisen*. Doch auf das Gebiet zwischen Karl-Heine-Straße und Lützner Straße hatten all diese Maßnahmen kaum Auswirkungen. Erst als 2003 Anwohner vor Ort in Aktion traten und das Gebiet als Gestaltungsfläche entdeckten, wurde

eine grundlegende Veränderung eingeleitet. Der Lindenauer Stadtteilverein e.V. hatte zuvor schon die Roßmarktstraße 30 in ehrenamtlicher Tätigkeit, unterstützt von der Stadtverwaltung, zu einer auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Fläche ausgestaltet. Den Akteuren auf der Suche nach Freiraum und einer Möglichkeit sich auszuprobieren, schlug Frank Lehmann, damaliger Geschäftsführer der Pro Leipzig e. G., das Gebiet zwischen der Joseph- und der Siemeringstraße vor, aus dem später die heutigen Nachbarschaftsgärten entstehen sollten. In den Jahren von 2004 bis 2008 waren sie ein großer *Erwachsenenspielplatz*, auf dem Dinge ausprobiert werden konnten. Vor allem wurde es zu einem großen Freiraum, den jeder mitgestalten konnte. Bald wirkte dieser Gestaltungsdrang weit über die Brachflächen hinaus, hinein in den unbelebten Stadtraum.







Das Bildhauerviertel im Jahr 2003

- Unsanierte Gebäude
- Brachflächen
- Nachbarschaftsgärten







## »Es herrschte eine unglaubliche Aufbruchsstimmung.«

Gemeinsam mit anderen Akteuren gründete **Christina Weiß** 2001 den Lindenauer Stadtteilverein, der 2003 auch ein familienfreundliches Projekt in der Roßmarktstraße etablierte. Anschließend arbeitete der Verein aktiv daran, das damals trostlose Viertel um die Josephstraße neu zu beleben. Nachdem sie den Prozess über die Jahre hinweg aktiv begleitete, zog sie sich 2008 mit der Ausgründung des Nachbarschaftsgärten e. V. aus der ersten Reihe zurück und widmet sich seitdem anderen Projekten, unter anderem der Stadtentwicklung in der Georg-Schwarz-Straße.

### **Wann ging das mit der Josephstraße los?**

Kurz nachdem wir 2003 in die Roßmarktstraße gezogen waren, standen jede Woche Leute bei uns im Garten und wollten einziehen, weil sie es so schön fanden. Uns wurde schnell klar, dass sie nicht die Wohnungen meinten, sondern den großen Garten. Frank Lehmann [↗ S. 47](#), der damalige Geschäftsführer unserer Genossenschaft, hatte dann die Idee, dass man doch die Freiflächen in der Josephstraße nutzen und im Umfeld immobilienwirtschaftlich tätig werden könnte. Damals ging es im Stadtumbau ja nur um Abriss. Alles war negativ, es gab überhaupt keine positiven Beispiele für Nutzungen und weitergehende Konzepte. Es gab zwar Gestattungsvereinbarungen, bei denen der Eigentümer Abrisskosten und Befreiung von der Grundsteuer erhielt und die Flächen sich als temporäre Grünflächen im Stadtteil positiv auf die Entwicklung auswirken sollten. Aber ohne private Partner, die das auch füllen konnten, vermüllten die Flächen eben wieder. In der Roßmarktstraße war das plötzlich anders: Da kümmerte sich jemand. Auch die Josephstraße lag mehr

als brach und einige Häuser waren einsturzgefährdet. Dort ging man nachts nicht hin. Es gab Drogendealer, die sich gegenseitig die Buden angezündet haben. Dort, wo jetzt der BuchKindergarten steht, lagen wochenlang ausgeweidete Hammel in den Hinterhöfen. Eine ausgebrannte Ponykutsche stand lange mitten auf der Straße. Das kann man sich heute gar nicht mehr vorstellen.

### **Den Startschuss hat dann Frank Lehmann gegeben?**

Um das Projekt in der Josephstraße zu verorten, ja. Wir hatten damals in der Roßmarktstraße schon einen Workshop mit den benachbarten Eigentümern und Anwohnern organisiert, um zu sehen, was jeder vorhat. So hatten wir eine Kommunikationsstruktur zwischen Anwohnern, Eigentümern und auch mit den Zuständigen in der Stadtverwaltung. Richtig los ging es in der Josephstraße dann nach einem Jahr Vorbereitungszeit mit den Baulagern 2004.

### **Was halten Sie für unabdingbar, um solch einen Prozess anzuschieben? Was müssen die Engagierten dafür mitbringen?**

Sie sollten neugierig sein und Spaß an der

Arbeit mit anderen haben. Was wir hier tun, ist mehr als die Summe der Einzelteile – so hatte Stefan Geiss [↗ S. 42](#) das mal formuliert. Die Stadtverwaltung ist nicht in der Lage, mit Wirtschaft und Privateigentümern so zu kommunizieren, wie wir das können. Die Verwaltung kann Mahnungen schicken, aber das hilft nicht immer. Wir haben gemeinsam einen größeren Handlungsspielraum und können dann auch an Eigentümer herantreten, die ihre Post nicht lesen oder im Ausland leben. Man braucht dafür Durchhaltevermögen und in Bezug auf die Stadtverwaltung auch ein formales Konstrukt. Solange ich die Idee zur Freiflächennutzung in der Roßmarktstraße als private Person vorgetragen habe, gab es keine Reaktion. Sobald ich die gleiche Idee als familienfreundliches Projekt des Lindenauer Stadtteilvereins vorgetragen habe, ging es plötzlich.

Anhand des Verkehrszeichens 325, das umgangssprachlich eine Spielstraße definiert, lässt sich das gut erläutern. Wir lokalen Akteure sagten in den Workshops immer *Spielstraße* dazu, weil das unsere konkrete





Rainer Müller und Wilfried Grünert beim Mauern des Abwasserschachts 2004.



»Warum wir als Stadtteilverein sowas immer wieder machen? Wir wollten den Verfall stoppen – dafür buddel ich dann auch schon mal am Wochenende eine

Abwasserleitung neu. Später habe ich dann auch Stadtführungen zu den Entwicklungen angeboten, um den Kreislauf zu zeigen in dieser gut 150 Jahre alten Josephstraße. Vom bäuerlichen Landtagsabgeordneten Dr. Hermann Gottlob Joseph über dörfliche Bebauung, Industrialisierung, über lange Phasen des Verfalls bis hin zu blühenden Landschaften – anfangs Brachen, dann wieder Gärten. Das Interesse an der Entwicklung war und ist riesig. Mich selbst fasziniert immer, wie Menschen aus unterschiedlicher Motivation doch an einem Strang ziehen können, wenn man sie zusammen bringt wie hier in der Josephstraße: Die einen nutzen den temporären Freiraum, setzen eine Idee um, andere wollen eine Not beheben und bauen einen Kindergarten, ein eigenes Haus. Die einen suchen einen privaten Rückzugsort, andere kümmern sich und setzen städtebauliche Fördergelder im öffentlichen Raum ein. Durch die zeitweise Nutzung von Freiflächen wollten wir Entwicklungen im ganzen Viertel anstoßen. Alles zusammen ergibt das bunte Bild, das wir jetzt hier haben.«

**Rainer Müller**, Vereinsvorstand  
Lindenauer Stadtteilverein e. V.

Vorstellung war. Der Verwaltung hingegen war die Verwendung der offiziellen Bezeichnung wichtig. Es war ein gegenseitiger Lernprozess. Die Verwaltung sah, dass wir sie nicht ärgern wollten, wenn wir die umgangssprachliche Bezeichnung nannten und wir lernten, dass die verschiedenen Ämter über diese Bezeichnung miteinander kommunizieren.

**Es fällt immer der Begriff Akteur, wenn man über die Entwicklung des Bildhauerviertels spricht. Bezeichnen Sie sich selbst so?** Die Bezeichnung selbst ist mir egal, wichtig ist das Selbstverständnis dahinter. Wenn damit ehrenamtlich agierende Menschen gemeint sind, die sich ihr Wohnumfeld gestalten möchten, dann bin ich Akteurin. Ich halte den Ansatz für falsch, einen Beauftragten in ein Gebiet zu setzen, der dieses

dann entwickeln soll. Ich engagiere mich in meiner Freizeit, weil mir meine Umgebung am Herzen liegt. Ich möchte das nicht professionell im Leipziger Osten machen. Das Engagement muss von den Menschen vor Ort selbst kommen. Zum Selbstverständnis gehört bei mir und meinen Mitstreitern übrigens auch *Wir sind die Stadt*. Und in der Stadtverwaltung arbeiten 5.000 kompetente Angestellte, die wissen, wie es geht. Wir müssen nur zusammen wollen.

**Können Sie ihre Rolle in diesem Prozess in wenigen Worten beschreiben?** Wenn ich mir jetzt etwas anheften soll, könnte ich sagen, dass es das alles hier ohne mich nicht gegeben hätte. Das ist für mich so aber nicht wichtig. Ich kann mich auch immer leichten Herzens von den unterschiedlichen Projekten trennen. Tobias Habermann → S. 16 konnte damals lange nicht glauben, dass ich HausHalten e. V. und Nachbarschaftsgärten e. V. so einfach ausgründen und abgeben wollte. Für mich war es eine tolle Zeit, es hat viel Spaß gemacht; aber andere können das auch und ich habe dann Platz für Neues.

**Wie erkennen Sie den Moment, an dem die Sache läuft und Sie nicht mehr gebraucht werden?** Für die Georg-Schwarz-Straße hatte ich das schon 2012 für mich festgestellt – wir waren da als Verein ja seit 2007 aktiv. Es gab seit 2011 das Magistralenmanagement, und es war klar, dass es von nun an ein Selbstläufer sein wird. Für mich ist

dann der Moment gekommen, an dem ich nach anderen Ausschau halte, die das besser können als ich.

**Was haben Sie sich für das Bildhauerviertel gewünscht?** Es ging für mich immer um Personen und deren Freiräume, nie nur um Gebäude. Wenn wir uns mit Räumen beschäftigten, dann immer nur, um den Menschen die Möglichkeit zu geben, ihr Umfeld darin selbst mitzugestalten.

**Waren die beteiligten Personen dann auch die größten Hindernisse?** Eigentlich gab es keine Hindernisse, es gab ja auch kein vorgegebenes Ziel. Höchstens zu Beginn, als wir noch nicht so recht wussten, wie wir mit der Stadtverwaltung umgehen soll-

**»Es ging für mich immer um Personen und deren Freiräume, nie nur um Gebäude.«**

ten. Da war beispielsweise die Einzahlung einer privaten Spende in die Stadtkasse für die fehlenden städtischen Eigenmittel. Damit konnten dann Fördermittel abgerufen werden, die sonst verfallen wären. Das war neu, das hatte man vorher so noch nicht ausprobiert. Am Ende sind es Eigenmittlersatz-Bäume geworden, die wir auf dem Grundstück der Nachbarschaftsgärten damit gepflanzt haben. Das war eine ganz wichtige Erkenntnis. Und das war letztendlich nur möglich, weil uns eine motivierte, aber eben für das Gebiet gar nicht zuständige Sachbearbeiterin → S. 14 zu einem Kasenzeichen für die Einzahlung verholfen hatte. Umwege erhöhen die Ortskenntnis!

**Welche anderen Meilensteine gab es?** Eintreffen der ersten Zwischennutzungsverträge, Baulager, Eigenmittlersatz-Bäume. Ein Meilenstein war auch der Tisch, den Jörg Prosch → S. 47 damals gebaut hat: einen Meter breit und vier Meter lang und das zentrale Element, an dem sich alle zusammenfinden und gemeinsam reden und essen konnten. Und dann kam die erste Familie 2005, die in die Josephstraße gezogen ist. Und natürlich das Strohhallenhaus als Experimentalbau auf einer Gestattungsvereinbarungsfläche. Von der Aktion Mensch hatten wir 2006 3.500 Euro erhalten, mit denen wir das Baumaterial für einen *Ausstattungsgegenstand* kaufen konnten. Das andere war die innerstädtische Mast-





Ein großer Tisch ist ein wesentliches Element für ehrenamtliche Projekte, alle können sich hier zum gemeinsamen Austausch und Essen zusammenfinden.

schweinehaltung. Schon in der Roßmarktstraße wollten wir Schweine halten – das Veterinäramt fand, dass das in der Stadt nicht sein soll. Die zwei Kontrolldamen für die Josephstraße fanden dann aber unsere Minischweine sooo toll und rieten zu einer *Stallhaltung mit gelegentlichem Auslauf*. Ein wichtiger Meilenstein war auch, für das gesamte Projekt Wasser und Strom zu haben. Das war nur möglich durch die URBAN II-Förderung und weil zufällig 2004 eine Baufirma eine Gasleitung in der Josephstraße verlegt und dafür einen Bagger hatte.

**Wie begann das erste Baulager?** Wir sind 2003 an den Internationalen Bauorden herangetreten. Der arbeitet mit Freiwilligen aus der ganzen Welt, die ehrenamtlich Bauleistungen für gemeinnützige Zwecke erbringen. Die Nachbarschaftsgärten erstreckten sich ja über eine riesige Fläche, die voll war mit Bauschutt und Müll, und die erst einmal beräumt werden musste. Es gab keinen Mutterboden so wie heute. Zu Ostern 2004 fand das erste Baulager statt, über das die Leipziger Volkszeitung täglich berichtete. Jeder kannte auf einmal die Josephstraße. Auch über das zweite Baulager im Sommer wurde ausführlich berichtet,

was dem Ganzen zum Durchbruch verhalf.

**Wie haben Sie es geschafft, dass die Presse jeden Tag kam?** Es herrschte eine unglaubliche Aufbruchsstimmung damals in den Baulagern. Junge Leute aus aller Welt, gutes Wetter, leckeres Essen – das war ansteckend. Wir haben täglich veröffentlicht, was wir benötigten: Gummistiefel, Gartengeräte oder Geschirr, aber auch Menschen, die Abendessen kochen oder sich um die Wäsche der Gäste kümmern. Wir haben schließlich so viel Unterstützung erfahren, dass wir die Menschen sogar darum bitten mussten, uns nichts mehr über den Zaun zu werfen, weil wir sonst das Tor nicht mehr aufbekommen hätten.

**Welche Unterstützung haben Sie in den ersten Jahren von der Stadtverwaltung erhalten?** Das waren die ersten vier Jahre meist andere als die zuständigen Sachbearbeiterinnen, eher Quartiersmanagement, Vicky Günsel in einem Jahr für Leipzig, der Villa e. V., Selbstnutzer. Es gab am Anfang ja zunächst die Idee mit dem Portfoliomanagement, in das das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) dann aber doch 2003 nicht eingestiegen ist. Die Baulager aber waren nur möglich, weil wir durch Förderung aus dem Pro-

»Seit ich 20 Jahre alt war, habe ich immer von einer Hinterhofwerkstatt geträumt, zur Selbstverwirklichung.

Mit der Josephstraße 27 will ich das für mich oder jemand anderen, mir Ähnlichem, ermöglichen. Zusätzlich soll sie ein unkommerzieller Treffpunkt sein. Da die Gefahr bestand, dass das Grundstück irgendwann einmal verkauft wird und damit die Nachbarschaftsgärten ihre Infrastruktur, sprich Strom, Wasser, Toilette, Küche und die Werkstätten, verlieren würden, fragte Christina Weiß mich, ob ich nicht Interesse hätte. Da der Kaufpreis nicht hoch war, hatte ich keine Bedenken, in eine Baulücke zu investieren. Baulücke deshalb, weil dieses Grundstück weiterhin nie als ausschließlich privat genutzter Raum, sondern immer auch der Öffentlichkeit zugänglich sein und somit auch an den Anfang der Belebung der Josephstraße erinnern soll. Nach aufwändigen Recherchen zu den verbliebenen elf Erben wurde der Kaufvertrag am 19. Juli 2010 unterzeichnet.«



**Michael Quadflieg,**  
Eigentümer Josephstraße 27





Blick auf den zur Josephstraße liegenden Eingangsbereich der späteren Nachbarschaftsgärten im Jahr 2004 mit den brachliegenden Gebäuden für Holzwerkstatt und RAD-Haus.

gramm URBAN II finanziell die Möglichkeit dazu erhielten und Norbert Raschke → S.13 als zuständiger Koordinator das zwar zunächst etwas skeptisch betrachtete, aber eben auch neugierig genug war und grundsätzlich wohlwollend. Nach dem ersten Baulager hat Karsten Gerkens → S.48 dann mehrfach auf meinen Anrufbeantworter gesprochen und wollte sich doch über Brachflächenmanagement unterhalten. Daraus ist dann leider nicht viel geworden. Unsere konkreten Vor-Ort-Erfahrungen wurden nicht weiter genutzt, sondern in Form einer stadtweiten Datenbank digitalisiert. Das passte einfach nicht zur Materie. Erst als 2007 Birgit Seeberger → S.36 und Stefan Geiss → S.42 zuständig wurden, fing die Zusammenarbeit mit den ASW richtig an. Unsere Forderung war schnell klar: ein sichtbares Zeichen im öffentlichen Raum als Bekenntnis von Verwaltung und Politik zum Standort. Die Idee war dann später der Bau einer Spielstraße. Die Finanzierung war zwischendurch gefährdet, aber Birgit Seeberger hat einfach nicht locker gelassen.

**Die Idee zu den Planungs- und Verkehrswerkshops kam vom Lindenauer Stadtteilverein. Gab es für Sie Beispiele, die Sie heranziehen konnten?** Die Idee zu den Workshops kam 2001 von Stephan Besier, er ist Stadt- und Verkehrsplaner. Fritjof Mothes → S.28 vom Planungslabor Stadt-

labor hat die Workshops seitdem modelliert. Diese dauern etwa vier Stunden und werden meist über ein halbes Jahr hinweg detailliert von uns Ehrenamtlichen vorbereitet. Jeder Teilnehmer soll die gleichen Ausgangsinformationen haben. Anfangs hatte uns die Stadtverwaltung sogar noch mehr oder weniger verboten, bestimmte Informationen, wie zum Beispiel Bebauungspläne, herumzuschicken. Das ist heute kein Thema mehr, und Teil eines Lernprozesses, von dem die Sachbearbeiter auch anderswo profitieren können.

**2001 war Fritjof Mothes schon Moderator in einem Workshop für den Lindenauer Markt. Wie haben Sie ihn damals erlebt?** Er hat das fachliche Wissen und ein unglaubliches Gespür dafür, was möglich ist. Es war immer das Ziel, einen Konsens zu erreichen, hinter dem später alle stehen können.

**Hätte man die gesamten Flächen der Nachbarschaftsgärten Ihrer Meinung nach erhalten können?** Die Frage hat sich meines Erachtens so nicht gestellt. Was ja in jedem Fall weiter existieren wird, sind die Fläche der Stadt und das RAD-Haus: Wir haben 2008 jemanden gebeten, das Gebäude mit den Versorgungsanschlüssen zu kaufen. Jemanden, bei dem wir sicher sind, dass es dann dem Stadtteil erhalten bleibt. Wir hatten auch mit den Workshops Verschiedenes auf den Weg gebracht, um den

Standort zu verstetigen. Das wurde dann ab 2011 nicht alles weitergeführt. Das ist so auch okay; man muss sich aber eben auch der Konsequenzen bewusst sein. Letztlich entscheidet ausschließlich derjenige, dem die Fläche gehört, was damit gemacht wird.

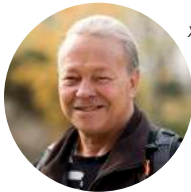
**War es ein Zufall, dass die große Fläche der Nachbarschaftsgärten nur einem einzigen Eigentümer gehörte?** Der große Innenteil war früher einmal ein Gärtnerengelände, das zu DDR-Zeiten fast komplett betoniert und später von einer Schweizer Immobilien AG zusammengekauft wurde.

Das Gelände umfasste fünf Einzelgrundstücke, die wir – mit vier weiteren Nachbargrundstücken – 2008 in einem Vertrag dem Nachbarschaftsgärten e.V. übergeben haben. Für alle anderen Grundstücke hat der ausgegründete Verein eigene Verträge abgeschlossen. Von den Schweizern war aber kein Ansprechpartner wirklich greifbar. Erst mit dem Verkauf 2015 gab es jemanden. Deshalb ist der Lindenauer Stadtteilverein dann auch zum Jahresende 2015 aus dem letzten Vertrag ausgestiegen. Die Nachbarschaftsgärten hatten so die Möglichkeit, das innenliegende Flurstück 116 zunächst selbst zu pachten und dann vielleicht zu erwerben. Der neue Eigentümer baut jetzt in Blockrandschließung auf der Siemeringstraße fünfgeschossig und wird in die Fläche dahinter einen Solitärbau setzen. Das ist sein gutes Recht. Super nett ist, dass er die innenliegende Fläche zuerst den Nachbarschaftsgärten angeboten hat.

**Wer ist Ihrer Meinung nach die Zielgruppe für diese Dokumentation?** Wichtig ist uns, eine Übertragbarkeit der Prozesse ablesbar zu machen. Das Thema Zwischennutzung ist für Leipzig so nicht mehr relevant. Für andere Städte wird es jetzt erst interessant. Leer stehende Häuser in Deutschland findet man nicht mehr nur im Osten, sondern auch zum Beispiel im Ruhrgebiet oder im ländlichen Raum. Leipzig erhält immer mehr Anfragen zur schrumpfenden Stadt, zu Zwischennutzung und Leerstand. Deshalb ist diese Broschüre für Stadtverwaltung und Vereine auch eine Arbeitserleichterung. Und es ist eine Wertschätzung für die vielen Menschen, die die Entwicklung des Bildhauerviertels so maßgeblich mitbestimmt haben.

Das vollständige Interview finden Sie unter:  
[weiss.wunderwesten.de](http://weiss.wunderwesten.de)





»Als ich kam, war schon ein Anfang gemacht, und jeder hat so seine Ordnung. Ich habe dann meine in der Werkstatt umgesetzt. Wir haben

einiges an Spenden eingenommen und dafür neues Werkzeug gekauft. Der ganz große Coup war, als wir über einen Zeitungsbeitrag zu Materialspenden aufgerufen hatten. Über 200 Räder haben wir damals aus Leipzig und Umland eingesammelt – eine Riesenaktion. Die meisten wurden aufgebessert, andere waren Ersatzteilspenden. Manche haben sich hier im Projekt ihr zweites Wohnzimmer eingerichtet. Das habe ich zwar nicht, aber wohlgefühlt habe ich mich hier schon, sonst wäre ich ja nicht so lang geblieben. Es war einfach angenehm, mal mit Gleichgesinnten für andere Menschen da zu sein. Bei mir gab's auch täglich Kaffee und ein Stückchen Kuchen, das untermauert einfach die Zugehörigkeit. Man unterhält sich dann auch über mehr als nur die Mängel am Rad.«

**Helmut Renelt**, Leiter der Fahrradselbsthilfswerkstatt 2006–2009



»Ich bin damals durch meine Diplomarbeit über temporäre Nutzungen nach Lindenau gekommen. Ich wollte untersuchen, ob und wie es möglich

ist, die damals vielen Brachen in der Stadt ins Bewusstsein der Anwohner zu holen und einer temporären Nutzung durch sie zuzuführen. Ganz praktisch habe ich bei der Anlage der ersten Gärten geholfen. Das war besonders spannend, da ganz verschiedene Leute unterschiedlichen Alters und mit ganz verschiedenen Hintergründen zusammenkamen.«

**Claudia Dahnke**,  
Landschaftsarchitektin aus Hamburg



»Das waren andere Zeiten! Wir hatten das Gefühl von »alles ist möglich«. Rückblickend komme ich mir auch instrumenta-

lisiert vor. Die Entwicklung des Viertels und auch des gesamten Leipziger Westens finde ich zum Teil sehr erschreckend.«

**Sonja Golinski**, erste Gärtnerin



»Ja, was war das hier damals? Das Förderprogramm URBAN II war 2004 noch im Aufbau, der Lindenauer Stadtteil-

verein kam als Nachbar in

unser URBAN-Zentrum und hatte eine Idee mitgebracht: Brachflächenzwischennutzung war für uns als Stadtverwaltung damals eine recht gewagte Idee. Und wir sollten dann auch noch ein internationales Baulager fördern! Das war für uns einfach ganz neu. Und sehr ungewöhnlich, dass da ein Verein dafür gerade steht und die Verantwortung für solche Rechtsgeschäfte mit den Grundstückseigentümern übernimmt. Kombiniert mit der Herrichtung von Flächen, baulichen Maßnahmen, Sachkosten und Investitionen war das Vorhaben dann aber förderfähig. Die Umsetzung hat 2004 dann eine enorme Aufmerksamkeit bei der lokalen Bevölkerung und auch weit darüber hinaus gefunden: Wir als Stadtverwaltung, die Fördermittelgeber bis hin zur EU-Ebene – alle waren sehr interessiert und haben mit viel Wohlwollen diese Erfolgsstory vor Ort bestaunt. Erinnerungen, die ich persönlich damit verbinde, sind der langjährige Bestand und die Vielfalt der Zwischennutzung: Fahrradselbsthilfswerkstatt, Holzbau, Garten, Projektzone. Entscheidend ist einfach, wie gut das alles genutzt und angenommen wurde ... letztendlich die Keimzelle für alle Entwicklungen rund um die Josephstraße.«

**Norbert Raschke**,

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, 2001–2008 Projektkoordinator Förderprogramm URBAN II



»It was my first project of this kind. Working with people of different backgrounds – students, working class, professionals, unem-

ployed. I never experienced such a public engagement before. The feeling of coming together without any obligation, but with a lot of fun was so amazing. To give the chance and to show how to use it to everybody. The building of the strawbale house was so interesting for me, too. In towns everybody is handicapped. But in Josephstraße life took another direction apart from watching TV and being squeezed in small areas of private apartments. Especially for young people life is boring in town: We do not need houses in every place – we need space for children. These empty places are more important than houses. Otherwise people will get more and more lost.«

**Solomon Oriedo**, Anleiter Lehmbau



»Josephstraße? Das war ein Zeitfenster mit dem Charakter des Unfertigen; ein Freiraum, in dem fast alles möglich

war, und wo eigene Ideen

verwirklicht werden konnten. Wir sind als erste Gärtner auch als Mieter an die Nachbarschaftsgärten gezogen – einfach weil wir hier ohne viel Geld, aber mit viel persönlichem Einsatz einen Wohn- und Lebensraum für uns und die Kinder schaffen konnten, mit den Nachbarschaftsgärten als grünem Wohnzimmer. Tür auf und raus. Später haben wir genau so auch ein eigentlich abrisssreifes Haus mit diversen verfallenen Nebengebäuden erworben und 2010 bezogen. Mit persönlichem Einsatz und Muskelhypothek haben wir uns hier unseren Lebensraum selbst gestaltet. Das war im Nachhinein betrachtet manchmal wirklich sehr, sehr hart. Wir haben die Nachbarn vorher bei den städtebaulichen Workshops kennengelernt oder eben in den Gärten – das war eigentlich wie eine Familie. Auch mit den Mitarbeitern der Stadtverwaltung haben wir dort sehr gut zusammen gearbeitet, das ist bestimmt auch nicht überall so. Unterstützt hat uns außerdem das ASW beim Abriss, weil wir ja im Sanierungsgebiet liegen. Vom damals mühevoll aufgestellten B-Plan sind heute nicht mehr alle Ideen nachvollziehbar. Die Straße zum Beispiel hat sich trotz des schönen Umbaus zu einer Raserpiste entwickelt. Und als zum x-ten Mal die Laterne umgefahren war, wurde sie einfach entfernt. Also unter Verkehrsberuhigung hatten wir uns etwas anderes vorgestellt. Und dennoch – wir hätten es immer wieder gemacht. Nur hätten wir heute wahrscheinlich nicht mehr den jugendlichen Übermut, den wir beim Bau wirklich immer wieder gebraucht haben. Und noch was. Micha ist gelernter Maurer. Und konnte sich beim Bau des Strohballenhauses ab 2006 absolut nicht vorstellen, wozu man mit diesem »Dreck« (Lehm) baut. Heute haben wir Lehmputz an den Wänden, weil das Raumklima so schön ist.«

**Michael und Barbara Drinhausen**,  
erste Gartennutzer, die 2004 auch in die Josephstraße zogen





## »Plötzlich war da eine kreative Szene, die lauter verrückte Sachen machte.«

**Kerstin Gall** arbeitet seit 1990 im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Damals war sie ursprünglich für das Gebiet Grünau zuständig, hatte aber immer ein offenes Ohr für Fragen oder Anliegen zu dem Entwicklungsprozess in der Josephstraße. Die ersten Minischweinchen in den Nachbarschaftsgärten stammten von ihrem Hof.

**Wie ist das Konzept der Zwischennutzung entstanden?** Wir haben als Amt die Zwischennutzung zum ersten Mal 1996 auf mehreren Grundstücken entlang der Prager Straße und im Blockinnenbereich getestet. Wir haben Nutzen und Lasten für Eigentümer und Nutzer in Form einer Gestattungsvereinbarung gerecht aufgeteilt. Damals gab es in Leipzig viele leerstehende Wohnungen und wenig wohnungsnahes Grün- und Freiflächen. Wir wollten die Gründerzeitquartiere wettbewerbsfähig und attraktiv machen. Wir haben damals damit gerechnet, dass es Jahrzehnte dauern würde, bis alle vorhandenen Wohnungen bewohnt wären. Die Gestattungsvereinbarung diente als Mittel zum Zweck, Flächen als Bauland zu erhalten und diese als Grünflächen oder Spielplätze zu nutzen. Die Schaffung von *Grünen Trittsteinen* war eine Perspektive für ungenutzte Grundstücke. Die Lasten, die der Eigentümer zu tragen hatte, war die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht und die Pflege und Unterhaltung der hergerichteten Flächen. Im Gegenzug kam es von Seiten der Stadt Leipzig zur Befreiung von der Grundsteuer über den geregelten Zwi-

schennutzungszeitraum. Abriss- und Gestaltungsmaßnahmen auf den herzurichtenden Flächen wurden durch Fördermitteln unterstützt, wenn die Flächen öffentlich genutzt wurden. Aus der Zwischennutzung von Flächen haben wir 2004 die Zwischennutzung von Gebäuden entwickelt. Weil wir der Meinung waren, was bei Flächen funktioniert, kann auch mit Gebäuden klappen. Als Astrid Heck, Koordinatorin für URBAN II Stadtraum und Verkehr, und ich gemeinsam mit Christina Weiß [S.9](#) frühstückten, ergab sich folgendes Szenario: Uns war klar, wir brauchten jemand, der sich um die leerstehenden, unsanierten und verwahrlosten Gebäude in Lindenau kümmert, deren Eigentümer nicht in Leipzig ansässig waren. Christina Weiß definierte den Begriff als Wächter. Aus dieser Idee heraus entstanden die Hauswächter und der Begriff *Haushalten*. Die Idee kam von Astrid Heck, da diese das Freiflächenprojekt *Stadthalten* rund um den Lindenauer Markt begleitet hatte. Im Herbst 2004 wurde der HausHalten e.V. gegründet – einfach auch um die vielen Leuten und deren Engagement zu nutzen, die sich da im Laufe des Sommers rund um die Baulager zusammen gefunden hatten.

**Wann wurden Sie mit der Entwicklung der Josephstraße betraut?** Ich war für die Josephstraße eigentlich gar nicht zuständig. Aber ich kannte Christina Weiß aus dem Projekt Roßmarktstraße und habe ihr einfach zugehört und Tipps gegeben, wenn sie Fragen hatte. Sie hatte die Eigentümer ausfindig gemacht und mit deren Einverständnis gemeinsam mit Akteuren aus dem Gebiet begonnen, die Flächen zu bespielen. Zu Beginn war ich eher skeptisch, habe aber gelernt, dass man manchmal Mut und Vertrauen haben muss, andere Wege zu gehen. Dieser Stadtteil tickte ein wenig anders als die anderen Stadtteile, in denen ich bisher tätig war. Damals gab es den Begriff der Kreativwirtschaft noch nicht.

**Was genau meinen Sie damit?** Plötzlich war da eine kreative Szene, die lauter verrückte Sachen machte – nur weil man denen den Raum dafür gegeben hat. Vom papuanischen Erdlochessen bis hin zur Schweinehaltung. Da hatten sich Menschen versammelt, die engagiert waren und keine Dollarzeichen in den Augen hatten. Sie haben sich um alles selbst gekümmert und eine große Öffentlichkeit erreicht. Das hat mir Vertrauen gegeben, dieses Vorhaben zu





Pflanztauschaktion (links oben). Papuanisches Erdlochessen (rechts oben). Pflanzung von Eigenmittlersatzbäumen (links unten). Fütterung der Minischweinchen (rechts unten).

»Die schönste Zeit hatte ich hier mit meinen Kindern – die Freifläche, verträumt und ein bisschen wild, unbeschwert zu genießen, im Garten zu arbeiten, an der frischen Luft zu sein und dass man hier abseits der Hundeplätze auch seine Kinder frei spielen lassen konnte. Und worauf ich auch stolz war, dass wir mitten in der Stadt ein paar Minischweine hatten, die hier grunzten und für ländliche Idylle sorgten. Wir haben das öfter diskutiert, im Vorstand und im Verein, wie man so einen Lebensraum erhalten kann. Vielleicht hat ja alles auch einfach so seine Zeit. Schön wäre es trotzdem, wenn ein Teil der Gärten erhalten bleiben könnte, um diese doch sehr eng bebauten Häuserzeilen in Lindenau aufzulockern.«



**Dr. Katja Cremer,**  
ehemalige Vorsitzende  
Nachbarschaftsgärten e. V.

unterstützen. Durch kleine öffentlichkeitswirksame Beiträge konnte man große Aufmerksamkeit auf die Grundstücksflächen in der Josephstraße lenken.

**Ein Meilenstein war die Pflanzung der Eigenmittlersatzbäume. Was ist die Geschichte dahinter?** Es ist verwaltungsorganisatorisch nicht einfach, eine in die Stadtkasse eingezahlte Spende an einem gewünschten Ort zum Einsatz kommen zu lassen. Es gab eine Arbeitsgruppe, in der jeder von uns einen kleinen Betrag spendete und dadurch 150 Euro zusammenkamen. Der Verein war lange einem Kassenzeichen zur Einzahlung hinterhergelaufen. Das habe ich dann einfach mal besorgt. Gemeinsam haben wir gezeigt, dass es einen Weg gibt und wie genau es geht.

**Haben Sie viele Fördermittel in die Josephstraße gesteckt?** Ich persönlich habe offiziell nur bei den Eigenmittlersatzbäumen mitgewirkt, da die Gebietsverantwortliche im Urlaub war. In diesem speziellen Fall war gar nicht viel Geld erforderlich. Um Christina Weiß hatten sich Menschen versammelt, die auch einmal ohne Geld etwas gemacht haben. Ihnen fehlten nur die Flächen. Die Eigentümer auf der anderen Seite hatten bis-

lang nur Kosten mit ihren Grundstücken, die immer mehr verwahrlosten. Dadurch konnten wir ganz anders verhandeln, als wir ihre Zustimmung für die Nutzung der Flächen brauchten. Wir hatten die Nutzer. Durch diese verrückten Kampagnen haben die Eigentümer sicherlich kein Minus gemacht, denn die Nutzer haben eine Adresse für die Grundstücke gebildet und ein Image hergestellt. Da perspektivisch wieder Wohnraum fehlt, sind das lukrative Flächen.

**Von dieser Entwicklung scheinen vor allem die Eigentümer zu profitieren und weniger die Nutzer, welche die Flächen populär gemacht haben.** Ja, aber es war immer klar, dass diese Flächen bebaut werden dürfen.

**Wären die Flächen der Nachbarschaftsgärten nicht gut für sozialen Wohnungsbau geeignet gewesen?** Es sind private Flächen. Die Stadtverwaltung erwirbt keine Flächen von privaten Eigentümern zum sozialen Wohnungsbau. Der Eigentümer kann hier selbst entscheiden.

**Auf welchen Flächen baut die Stadtverwaltung?** Die Stadtverwaltung selbst betreibt keinen sozialen Wohnungsbau. Sie stellt höchstens die Grundstücke zur Verfügung.

**Sehen Sie die Zwischennutzung heute kritisch? Die Menschen, die Leipzig lebendig und bunt gemacht haben, geraten zunehmend unter Druck, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können oder Zwischennutzungen beendet werden.** Das war von vornherein klar, wenn die Stadt nicht gewachsen wäre, hätten wir die Nutzer nicht verloren. Ich bin froh, dass die Stadt wächst. Ich kann aber die Menschen verstehen, weil es weh tut, gewohnte Dinge nicht mehr tun zu können. Das ist auch kein städtisches Problem. Das Eigentumsrecht ist eine gesellschaftsrechtliche Tatsache, die im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert ist.





## »Die Josephstraße war die perfekte Kulisse für einen Film über den zweiten Weltkrieg.«

Direkt im Anschluss an sein Studium der Politikwissenschaft begann **Tobias Habermann** mit seiner Arbeit im Quartiersmanagement des Stadtteils Lindenau. Im Rahmen verschiedener Förderprojekte begleitete und unterstützte er in der Folge die ersten Projekte der Stadtteilentwicklung rund um die Josephstraße, wie beispielsweise die Baulager 2004.





Impressionen der beiden Baulager 2004, die auf den Flächen der späteren Nachbarschaftsgärten stattfanden.

### Wie sind Sie zu dem Projekt gestoßen?

Im April 2003 begann ich meine Arbeit im Quartiersmanagement Leipziger Westen und im Herbst fragte mich Christina Weiß <sup>S.9</sup>, ob ich sie bei der Blockentwicklung Josephstraße unterstützen könne.

**Ist das Quartiersmanagement vergleichbar mit dem Stadtteilladen heute?** Im Prinzip schon. Es gab schon 2002 ein Quartiersmanagement in Kleinzschocher, mit Peggy Diebler als Quartiersmanagerin. Auf Drängen der lokalen Akteure in Lindenau, Plagwitz und Leutzsch wurde das Quartiersmanagement auf das gesamte Fördergebiet URBAN II Leipziger Westen erweitert. Zunächst wollten die Programmverantwortlichen sehen, welche Schwerpunkte man setzen konnte. Einer davon war die Entwicklung des Lindenauer Markts.

**Ist URBAN II ein in sich abgeschlossenes Projekt gewesen? Über welche Summe konnte das Quartiersmanagement verfügen?** URBAN II war ein Förderprogramm des europäischen Fonds für regionale Entwick-

lung. Insgesamt standen 20 Millionen Euro für die Entwicklung des Leipziger Westens zur Verfügung. Beginnend in Kleinzschocher, bis nach Leutzsch. Wir konnten nicht frei darüber verfügen. Das Budget war aufgeteilt in die drei Themenbereiche Wirtschaftsförderung, städtebauliche Entwicklung und soziale Entwicklung. Damit sind ein Teil des Henriettenparks gebaut und mehrere Brachflächen umgewandelt worden. Das Quartiersmanagement wurde auch von diesen Mitteln finanziert.

**Wie wirkte die Josephstraße auf Sie, als Christina Weiß Sie um Unterstützung bat?** Die Josephstraße befand sich in einem extrem schlechten baulichen und auch sozialen Zustand. Es war die perfekte Kulisse für einen Film über den zweiten Weltkrieg. Auch das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) wusste nicht, was es mit dem Bereich machen sollte. Die Intention von Frau Weiß war, die Freiflächen als Potentialfläche zu nutzen, um eine neue Form des Wohnens

in der Stadt zu generieren. Die Experten haben damals schon von Reurbanisierung gesprochen. Die Menschen ziehen auf die Grüne Wiese, weil sie ein Haus mit Garten wollen. Wozu soll man noch auf das Land ziehen, wenn man den Garten auch hier in der Stadt haben kann. Ausgangspunkt für diese Idee war das Wohnprojekt in der Roßmarktstraße 30.

**Wie würden Sie Ihre Rolle in diesem Prozess beschreiben? Sie haben mit ehrenamtlich agierenden Bürgern gearbeitet, zu einer Zeit, zu der das ASW ausgestiegen ist. Waren Sie ein Vermittler?** Ich hatte eine Moderationsfunktion und war eine Schnittstelle zwischen den Bürgern und der Stadtverwaltung. Als Beauftragter der Kommune war ich nicht angestellt bei der Stadt. Es war unsere Aufgabe, die Initiativen der Menschen vor Ort möglichst begleitend zu unterstützen. Das Ziel war die Entwicklung des Blocks. Der Fokus der lokalen Akteure richtete sich aber auf die Fläche der Nachbarschaftsgärten.





Gruppenbild des Internationalen Bauordens 2004 anlässlich des Baulagers in den Nachbarschaftsgärten.



»Wir sind seit 1904 in der dritten Generation mit dem Ladengeschäft vor Ort gewesen – 111 Jahre. Nach der Wende ist ja erst mal alles weggekommen.

Betriebe, alle weg – wir waren ja fast die einzigen hier. Nicht mit großen Meilensteinen, aber langsam und immer mehr hat sich dann was getan. Das hätten wir so nicht gedacht, dass mal wieder was kommt. Oder wenn, dann 30, 40 Jahre später. Da freut man sich dann einfach.«

**Dorothea Frank, Firma Eisen-Gross,** vor Ort seit vier Generationen. Übergab 2016 das Familienunternehmen an eine Initiative aus dem Stadtteil.



»Ich laufe die Straße entlang und sehe ganz viele Risse. Frisch verputzt und schon Risse. Aber alles hat sich hier insgesamt beruhigt, es ist weniger gefährlich, nette

Leute. Und ich mag auch die neue Architektur – insbesondere das Backsteingebäude und den Kubus. Einige mögen es nicht, aber ich finde es erfrischend. Alles ist gepflegt.«

**Boris Siradovic,** Nachbar

**Was heißt Blockentwicklung für Sie?** Der Ursprungsgedanke für den Block Josephstraße war, das große Grün und die vielen vielen leerstehenden Häuser des Blocks zu nutzen, die es damals noch gab. Das gingen wir konkret an und versuchten, die Eigentümer zu ermitteln und herauszufinden, was sie mit ihren Gebäuden und Grundstücken vorhatten.

**War es neu für Sie, mit so vielen Ehrenamtlichen zu arbeiten und eine große Aktionsfläche zu haben?** Im Bereich Konfliktmanagement war ich während meines Studiums schon auf Vereinsbasis tätig und konnte da Erfahrung sammeln. Man hat ein Ziel und überlegt gemeinsam, wie man pragmatisch vorgehen kann.

**Was war Ihr Wunsch für das Viertel?** Insgesamt eine städtebauliche Entwicklung – im Bereich der Gebäude, der Grün- und Straßenflächen und auch im sozialen Bereich. Die konkrete erste Herausforderung war die Ermittlung der Eigentümer. Wir wollten Aufmerksamkeit auf die Flächen lenken und Menschen dazu bringen, den Freiraum für sich zu nutzen. Das war ein erster Schritt, um mediale Aufmerksamkeit zu erreichen. Christina Weiß hat dann Kontakt mit dem Internationalen Bauorden aufgenommen und erreicht, dass die Leipziger Volkszeitung die Baulager zu Ostern und im Sommer medial begleitete.

**Das war sehr wichtig?** Das war ein ganz wichtiger Punkt, weil so eine Menge Aufmerksamkeit auf das Thema gelenkt wurde.

Auch auf das Thema Brachflächen an sich. Bis zu diesem Zeitpunkt riss man üblicherweise Gebäude ab und installierte eine Grünfläche auf der freigewordenen Fläche. Da ging es nie um Nutzung.

In diesem Baulager ist eine extreme Eigendynamik entstanden, die zu vielen Sachspenden und persönlichen Kontakten führten. Und dann war auch die Stadtverwaltung mit dabei. Erst wurde man etwas belächelt, aber als die Entwicklung sichtbar wurde, ist auch das ASW auf den Zug mit aufgesprungen. Diese Eigendynamik im Jahr 2004 war dann auch die Initialzündung für das Konzept der Wächterhäuser, das eine Zwischennutzung von Gebäuden vorsieht.

**Sehen Sie die Zwischennutzung aus heutiger Sicht kritisch?** Nein. Ich sehe Zwischennutzung nicht kritisch. Man muss dem Begriff folgen und muss sagen, was

war und was wird. Die ursprüngliche Idee der Blockentwicklung konnte nur funktionieren, weil sich Christina Weiß an einer Sache festbiss und diese mit einer Ausdauer verfolgte, wo jeder andere bereits aufgegeben hätte. Ohne ihr Engagement wäre das Viertel noch immer in einem erbärmlichen Zustand. Es gab Grundstücke in dem Block, bei denen man in den 1990ern eine Sanierung begann, sie dann aber sich selbst überließ, nachdem die Fördermittel abgegriffen waren. Christina Weiß hat an ein herrenloses Haus, auf dem 4,8 Millionen Euro Grundschulden lasteten, so lange ein Schild gehängt, bis schließlich Sebastian Stiess [S.34](#) die Aneignung und die damit verbundene jahrelange Diskussion mit den Gläubigern wagte. Das sind Prozesse, die nur über Hartnäckigkeit, dranbleiben, nachtelefonieren und immer wieder reingehen funktioniert haben. Die Sachbearbeiter der Stadtverwaltung hätten hier vorher aufgegeben. Diese Grundbuchlöschung war eine der phänomenalsten Leistungen. Überzeugen Sie mal eine Bank, Geld abzuschreiben. Hinzu kommt, dass Immobilienfonds unter bestimmten Umständen mehr an einem leerstehenden Objekt durch Abschreibungen verdienen, als wenn sie es unter Wert vermieten. Aufgrund der steuerlichen Vorteile fahren die Eigentümer damit wesentlich besser, als wenn sie das Gebäude vermieten. So funktionieren manchmal Prozesse. Vor Ort flucht man, weil man nicht versteht, was dort passiert. Es grenzt an ein



Wunder, dass eine Bank, für die nur Zahlen zählen, eine Grundschuld auf Null gesetzt hat.

**Sind Sie mit der Gesamtentwicklung zufrieden?** Mich hat gewundert, dass es so lange gedauert hat. Nach dem zweiten Baulager 2004 war so viel Eigendynamik in dem Projekt, dass es einfach weitergehen musste. Bereits 2003 gab es die ersten Ideen, die am Küchentisch von Christina Weiß diskutiert wurden. Diesbezüglich hat es schon lange gedauert, bis jetzt der letzte Straßenabschnitt der Josephstraße saniert wurde.

**Sie waren bis 2006 beteiligt?** Wir haben den Prozess weiterhin moderierend begleitet, hatten eine tragende Rolle aber nur bis zum zweiten Baulager. Dann gab es so viele andere Akteure, sodass das Quartiersmanagement nicht mehr so wichtig war.

**Wie haben Sie die Eigentümer recherchiert?** Da die Eigentümer nicht vor Ort waren, versuchten wir diese über das Liegenschaftsamt ausfindig zu machen. Am Anfang war das sehr, sehr schwierig.

**Würden Sie sagen, dass die Entwicklung in der Josephstraße außergewöhnlich ist?**

**Wie kam es zu dieser Entwicklung?** Das hat viel mit Menschen zu tun. Eine ähnliche Entwicklung wäre sicherlich auch an anderen Orten rein menschlich möglich gewesen, aber nicht von der Situation her. Wenn Sie mit Zwischennutzung in Stuttgart ankommen, werden Sie ausgelacht. Das ist dort kein Thema und wird in der Region auf absehbare Zeit nie ein Thema sein. Der Leerstand hier in Leipzig war der Kern für alles. Man hatte einfach unendlich viel Spielraum dadurch. Hinzu kommt eine relativ große kreative Szene, die solchen Spielraum sucht. Das waren aber die ursprünglichen Rahmenbedingungen, die eine Entwicklung in Leipzig stattfinden ließen. Zwischennutzung ist ein gutes Mittel, um Häuser zu halten, die Substanz zu erhalten. Langfristig wird sich ein Haus nicht auf Dauer als Zwischennutzung halten können. Es sei denn, die Nutzer investieren auch wieder Geld. Zum Beispiel in eine neue Heizung. Aber ist das dann noch Zwischennutzung? Das ist die Frage. Wo hört Zwischennutzung auf, wo beginnt ein Ausbau in Form eines Selbstnutzerhauses?

**War die Zwischennutzung als Instrument sehr gewinnbringend für die Eigentümer, während die Nutzer selbst kaum profitierten?** Für die Eigentümer war es ein

massiver Gewinn, da ihre Immobilien ins Gespräch gekommen sind und so lange gehalten wurden, bis sie wieder wirtschaftlich vermietet werden konnten. Für die Zwischennutzer lässt sich schwer ein Fazit ziehen. Sie haben zwar teilweise viel Kraft und Zeit in die Immobilien gesteckt – konnten dafür für einen bestimmten Zeitraum ihren Traum ausleben, den sie sonst nie hätten realisieren können. Hinzu kommt, dass bei den Nutzern solcher Projekte auch immer eine Generationsentwicklung stattfindet. Bei vielen Menschen wachsen die Wohnungen und Ansprüche mit dem Gehalt: Menschen werden sesshaft, die früher durch die Straßen gezogen sind. Die haben jetzt ein vernünftiges Gehalt und gründen Familien. Man kann ja als Nutzer auch zurückschauen und sagen, ich hatte eine super Zeit und es hat mir Spaß gemacht. Aber natürlich ist man traurig, weil man viel Herzblut hineingesteckt hat.

**Was sagen Sie zu dem Verkauf der Flächen?** Dass die Gärten zum Teil bebaut werden würden, war von Beginn an klar. Die kreisfreien Städte in Sachsen haben eine Staubsaugerfunktion für junge gut ausgebildete Menschen, die hier den bisherigen Freiraum auch für sich nutzen möchten. Das ist ein globaler Effekt. Schauen Sie sich die Megastädte in Asien oder Lateinamerika an. Da zieht es die Menschen massenweise vom Land in die Städte. Das ist ein Trend, der überall zu be-

**»Es gab einen ungeheuren Willen von einzelnen Akteuren, etwas in die Wege zu leiten.«**

obachten ist. Und damit einher verringert sich in all diesen Städten die Anzahl der Frei- und Grünflächen.

**Was hat Sie während der Aktion besonders beeindruckt?** Es gab einen ungeheuren Willen von einzelnen Akteuren, etwas in die Wege leiten zu wollen. Diese langfristige Perspektive von Christina Weiß und vielleicht auch die Naivität von einigen Leuten, die sich auf die Zwischennutzung eingelassen haben. Hätten sie damals nur in die Zukunft und an das Ende der Zwischennutzung gedacht, dann hätten sie vielleicht nicht so viel investiert. Einige hatten diesen ungeheuren Willen und die Visionskraft für die Entwicklung dieses Blocks. Auch gab



Kompletter Körpereinsatz machte die Gärten zur grünen Oase.

es Menschen im ASW und bei URBAN II, die mutige Entscheidungen getroffen haben und Fördergelder zur Verfügung stellten. Man muss auch positiv die Eigentümer erwähnen, die konstruktiv und kreativ mitgemacht haben.

**Wie ist Ihre Prognose für die Zukunft?** Der Bereich rings um den Plagwitzer Bahnhof hat großes Potenzial. In zehn bis fünfzehn Jahren sehe ich hier Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder – wenn der Bedarf weiter wächst – dann doch Mehrfamilienhäuser. Es gibt diesen Traum vom eigenen Heim in der Stadt. Optimal gelegen. Bei dieser Aufwertung der Viertel bleibt aber immer noch die Frage, was sozial passiert. Wir können nicht als Erfolg des Projekts vermerken,

dass wir den Sozial-schwachen geholfen haben. Das ist ein Kritikpunkt. Vor der jetzigen Verdrängung der Gartennutzer gab

es schon einmal einen Verdrängungsprozess. Einige der Häuser in der Josephstraße waren komplett ans Sozialamt vermietet. Die Menschen die darin wohnten, sind einfach nur weggeschoben worden, wohin auch immer. Wie viel Kraft hat die sogenannte wirtschaftliche Mittelschicht? Wie viel Ausdehnung braucht sie, um weiter zu wachsen? Die Frage ist wohin? Wo ist dann die Grenze?

Das vollständige Interview finden Sie unter:  
[habermann.wunderwesten.de](http://habermann.wunderwesten.de)





## »Es gab eine Verzweiflung und dadurch die Bereitschaft, sich auf alternative und unkonventionelle Ideen einzulassen.«

**Roland Beer** erlebte aktiv die Startphase der Stadtteilentwicklung. Der studierte Stadtplaner war 2004 Gaststudent der Fotografie an der Burg Giebichenstein in Halle und dokumentierte die auf den Brachflächen stattfindenden Baulager und Aktionen. Seit Februar 2013 arbeitet er als Stadtumbaumanager im Stadteilladen in der Karl-Heine-Straße.

### **Sie sind einer der ersten, der die Entwicklung als Fotograf dokumentierte. Wie kam das?**

Ich bin Stadtplaner und habe in Halle als Gaststudent Fotografie studiert. 2003 bin ich nach Leipzig gezogen. Und einer der ersten Menschen, die ich kennengelernt habe, war Christina Weiß → S.9. Zusammen haben wir im gleichen Jahr einen Lindenau-Kalender gemacht und dann kam es so, dass ich 2004 die beiden Baulager fotografisch dokumentiert habe.

**Wie würden Sie das Viertel damals beschreiben?** Da möchte ich Karsten Gerkens, den Amtsleiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) → S.48 zitieren. Der beschrieb das Viertel damals als das *schwarze Loch* der Stadtentwicklung. Ein besseres Bild gibt es nicht. Die Josephstraße war extrem perforiert und die letzten Häuser wurden meines Wissens 2009 abgerissen. Dieses Vakuum damals bot einfach die Möglichkeit für Experimente, und die Baulager haben schnell Leben hineingebracht. Als die Stadtverwaltung bemerkte, dass sich hier etwas entwickelt, ist sie nach den Förderungen der Baulager 2004 mit Personal und in die Planungen mit eingestiegen. Das macht das ASW gerne und gut.

Wenn etwas funktioniert, dann geben sie Unterstützung. Das merke ich jetzt auch als Stadtumbaumanager. Wenn keine Flamme da ist, dann muss ich auch kein Brennholz nachlegen. Das ist verlorene Liebesmühe.

**Es gab vorher schon ein paar Dinge, die das ASW im Leipziger Westen angegangen ist. Zum Beispiel den Henriettenpark oder den Karl-Heine-Kanal.** Die ökologische Sanierung des Karl-Heine-Kanals und die Anlage des begleitenden Weges, den es zu DDR-Zeiten nicht gab, erweisen sich aus heutiger Sicht als äußerst wertvoll. Heute ist das Gebiet um den Kanal eine der begehrten Wohnlagen. Aber hier in der Josephstraße war das nicht zu spüren. Hier war nicht nur Stagnation, sondern noch weitere Schrumpfung bemerkbar. Der Lindenauer Stadtteilverein hat mit den Nachbarschaftsgärten versucht, dem etwas entgegenzusetzen. Stadtentwicklung von unten.

**Würden Sie sich dann auch selbst als Akteur bezeichnen?** Darüber habe ich mir nie Gedanken gemacht. Es war einfach spannend, dabei zu sein. Wir haben 2005 über das Quartiersmanagement einen Verein gegründet, *Geöffnet* e. V. der hier im Leipzi-

ger Westen in leerstehenden Läden Kulturveranstaltungen organisiert hat. Wir haben unser Kulturprogramm selbst gemacht. Eine Aktion war, in 18 Tagen jeden Abend in einem anderen leerstehenden Laden von Kleinzschocher bis zum Lindenauer Markt eine Veranstaltung zu machen. Das war hart, aber lustig.

**Haben Sie selbst einen Garten in den Nachbarschaftsgärten?** Nein. Mir ging es mehr um den kommunikativen Prozess. Um das Netzwerken, wie es heute heißt. Ich wollte einfach mit den Leuten eine gute Zeit haben. Das ist ja auch immer noch ein wichtiger Teil der Nachbarschaftsgärten.

**Hätte sich das Viertel ohne die Nachbarschaftsgärten so schnell entwickelt?** Definitiv nicht. Ohne die Nachbarschaftsgärten wäre die Entwicklung nicht so schnell gegangen. Die Ideen von Christina Weiß und des Lindenauer Stadtteilvereins haben hier ganz viele Sachen angeschoben. Sie haben überall mitgemischt. Die Bürgerbeteiligung zur Gestaltung der Straße und alles Weitere, was dort passiert ist, wurden von Christina Weiß und dem Stadtteilverein mit auf den Weg gebracht. Man muss es immer aus dem Blickwinkel der damaligen Zeit heraus sehen. Hier gab es ein



riesiges Vakuum. Wir hatten die Zeit der Schrumpfung und der Leere. Es gab eine Verzweiflung bei den Eigentümern der Häuser und Grundstücke und dadurch in einem gewissen Rahmen die Bereitschaft, sich auf alternative und unkonventionelle Ideen einzulassen. Das ist heute kaum noch möglich. Die Investoren fahren jetzt wieder ihren üblichen Stiefel und kriegen jeden Quatsch los.

**Für die Initiatoren der Nachbarschaftsgärten war das Gelände nur zur Zwischennutzung vorgesehen. Die aktuelle Generation sieht das anders.** Für die erste Generation waren die Nachbarschaftsgärten nur ein Vehikel, um eine Entwicklung anzustoßen. Daraus hat sich mittlerweile etwas ganz anderes entwickelt. Das Ziel ist nachvollziehbar, den Garten in seiner kompletten Größe erhalten zu wollen. Die Strategie ist allerdings meines Erachtens nicht glücklich gewählt, da sie zu konfrontativ ist. Leipzig wächst und hat jetzt ganz andere Probleme als vor zehn Jahren. Unsere Überlegung als Stadtumbaumanagement wäre gewesen, wie man den Geist der Nachbarschaftsgärten erhalten und in eine neue Architektur überführen kann. Jetzt baut ein Investor das Übliche dorthin. Man hätte ja auch über eine inklusive Architektur nachdenken können, die verschiedene Generationen und soziale Gruppen zusammenbringt, die ökologisch ist und vielleicht auch behinderte oder gehandicapte Menschen integriert. Aus dem Geist der Nachbarschaftsgärten heraus, die ja von unten entwickelt wurden und Netzwerke gebildet haben, wäre dies wichtig gewesen. Das wurde unserer Wahrnehmung nach immer abgeblockt mit der Begründung, man wolle den Garten so erhalten wie er ist. Punkt.

**Diese Argumentation liegt sicherlich auch darin begründet, dass alle ehrenamtlich arbeiten und nicht die Kapazitäten hatten, sich entsprechend zu kümmern.** Die Angebote zu helfen von uns und anderen waren da. Es hat noch nie funktioniert, den Kopf in den Sand zu stecken. Das holt einen irgendwann ein. Der Verkauf der Flächen ist ja schon seit Jahren ein Thema. Da muss man sich Leute ins Boot holen, die helfen können. Wir hatten das Gefühl, dass dies von Seiten des Nachbarschaftsgärten e. V. nicht aktiv getan wurde. Es sah mehr nach einer Trutzhaltung aus. Ein Gegenbeispiel dazu findet man in der nahegelegenen Hähnel-



Blick in den Eingangsbereich der Nachbarschaftsgärten im Herbst 2004. Links erkennt man das damals noch einsturzgefährdete zukünftige RAD-Haus mit eingemauertem Elektroauto.

straße. Dort hat man ein Grundstück über eine Schweizer Stiftung kaufen lassen und kann dies nun dauerhaft als Gartenprojekt nutzen. Es gibt also Möglichkeiten.

**Die Nachbarschaftsgärtner fühlen sich fallengelassen, womit sie aufgrund der Bedeutung und Symbolkraft der Gärten nicht gerechnet haben.** Ich verstehe die Argumentation der Nachbarschaftsgärten. Die Revolution frisst ihre Kinder. Die Stadtverwaltung hat aber von Anfang an klargemacht, dass die Stadt Leipzig keine Möglichkeiten hat, diese Flächen zu kaufen. Das Planungsrecht sieht vor, dass auf dem Gelände gebaut werden kann. Es käme einer Teilenteignung gleich, dies zu einer Grünfläche zu machen. Der Eigentümer müsste eine Entschädigung erhalten, da eine Wohnbaufläche ja viel wertvoller ist. Dafür ist im Moment weder der Wille noch das Geld vorhanden. Die Stadt hat ihre geplanten Konzepte der revolvierenden Fonds noch nicht umgesetzt. Also die Installation von Geldtöpfen zum Ankauf von Flächen, um im Wettrennen mit den Immobilienentwicklern mitgehen zu können. Damit könnten Flächen oder Gebäude gekauft werden, die dann einer langsamen Entwicklung zur Verfügung stünden. Nach der Finanzierung und Entwicklung des Projektes, fließt das Geld wieder zurück in den Fonds und kann für neue Projekte genutzt werden. Revolvierend eben.

**Bedauern Sie als Anwohner die Bebauung der Nachbarschaftsgärten?** Grundsätzlich



Gemeinsames Mittagessen während des Baulagers 2004. Die Termine wurden so gelegt, dass Koch Rainer Bodey Zeit hatte.



»Ich bin 2005 in die Nachbarschaftsgärten gekommen, weil ich als Bauhistoriker für den Stadtteilverein zunächst eine Broschüre zur Schaubühne Lindenfels erarbeitet hatte. Über diesen Kontakt bin ich dann hier hereingeschlittert. Und habe mich mehr und mehr auch in der Fahrradwerkstatt und beim Bauen engagiert. Der Verein hat doch tatsächlich zu den Baulagern immer zuerst mich gefragt, wann ich für sie kochen kann und dann erst den Termin festgelegt. Naja mein Brennesselbrot war ja auch einzigartig. Ich habe dann auch monatelang in Archiven die Hausgeschichten im Block recherchiert und bin auf viel Interessantes gestoßen. Nach der Ausgründung hat sich hier dann einiges geändert, da bin ich dann irgendwann weggeblieben. War aber okay so.«

**Rainer Bodey,**  
Baulagerkoch und Bauhistoriker





Blick auf das RAD-Haus und in den Eingangsbereich der Nachbarschaftsgärten im Jahr 2014.

hätte ich mich gefreut, wenn die Gärten als Grünfläche in ihrer Gesamtheit erhalten geblieben wären. Zum einen als Treffpunkt der Nachbarschaft, vor allem aber hinsichtlich Fragen der Klimafolgenanpassung. Wir haben hier in dieser eng bebauten gründerzeitlichen Struktur sowieso schon mehr Hitze als im umgebenden Land. Wenn der Klimawandel weiter voranschreitet, dann bedeutet das eine gesundheitliche Belastung für die Bewohner. Da helfen jeder Baum und jede Grünfläche.

**Empfinden Sie die Entwicklung insgesamt als positiv? Hätten Sie das gedacht, dass diese in so kurzer Zeit eintreten wird?** Ja, ich empfinde es grundsätzlich schon eher positiv, vor allem, wenn ich an die Zeiten der Stagnation und Schrumpfung denke. Und ja, ich hätte nicht erwartet, dass es so schnell kommen würde. Den ersten Aha-Effekt gab es auf dem Freiflächensalon 2009, als plötzlich 13 Bauherren wie aus dem Nichts am Start waren. Das hatte vermutlich mit dem Vakuum und den Nachbarschaftsgärten zu tun, die von vielen nun wahrgenommen wurden. Auch aus dem Kreativbereich sind viele in die Josephstraße gezogen. Das Problem heute ist, dass kein bedächtiges Entwickeln mehr möglich ist. Wenn jetzt diese Entwicklung so weiter geht, dann kommt die zweite Sanierungswelle und ein Drittel der Leipziger Bevölkerung kann sich die Mieten einfach nicht mehr leisten. Überall wird munter spekuliert. Es gibt Häuser, die innerhalb eines Jahres für 150.000 Euro,

dann für 380.000 Euro und zum Schluss für 780.000 Euro verkauft wurden. So hat sich das keiner vorgestellt, doch da kann man niemanden einen Vorwurf machen.

**Schafft sich das Stadtumbaumanagement auch selbst ab? Oder ist das von der Entwicklung unabhängig?** Das Stadtumbaumanagement in der Form, in der es uns gerade gibt, wird sich verändern. Die städtebaulich-funktionale Entwicklung der Stadtteile zu befördern und Brachflächen und leerstehende Häuser in Nutzung zu bringen, das funktioniert jetzt von alleine. Wir versuchen nun eher Strategien zu entwickeln, um die Entwicklung zu bremsen. Es geraten viele Dinge in Interaktion, die vorher kein Problem waren, weil so viel Raum und Platz vorhanden war. Wir merken das ganz extrem bei Jugendlichen aus einkom-

**»In den Zeiten der Leere war dies hier eine riesige Spielwiese. Man konnte alles ausprobieren und überprüfen ob es funktioniert.«**

mensschwächeren Familien, die massiv an den Rand gedrängt werden. Der Karl-Heine-Platz ist komplett *gentrifiziert* und auch im Henriettenpark werden *störende* Nutzergruppen verdrängt. Das waren früher die Treffpunkte der Jugendlichen und Alkoholiker. Die Räume werden neu verteilt.

Die Neubewohner ärgern sich teilweise zu recht darüber, dass sie nachts durch Krach geweckt werden. Was dazu führt, dass die Skateranlage im Henriettenpark bereits abgebaut wurde. Der Basketballplatz wird als nächstes verschwinden. Durch die Dichte beginnen die Menschen, sich aneinander zu reiben. Man hat dies hier nicht geübt, weil es bislang so leer war. Auch die Fördergelder sind lange nicht mehr so üppig, wie das vor zehn bis fünfzehn Jahren der Fall war, um die entsprechenden Projekte *anzuschleichen*. Wir denken, dass auch in Zukunft ein Quartiersmanagement nötig ist, da sich der Schwerpunkt wieder zurück auf die sozialen Fragen verschieben wird. Definitiv.

**Gibt es in den letzten 13 Jahren noch Außergewöhnliches, das Sie erwähnen möchten?**

In den Zeiten der Leere war dies hier eine riesige Spielwiese. Man konnte alles ausprobieren und überprüfen, ob es funktioniert. Wichtig wäre jetzt, diese damals erarbeiteten Kompetenzen in die Jetztzeit zu transportieren und zu nutzen. Diese Form, ungewöhnliche Wege einzuschlagen, um Ziele zu erreichen, wird gerade durch das große Geld zugedeckt. Sehr wichtig war ganz klar auch der Westbesuch, der seit 2005 sehr viel bewegt hat. Plötzlich waren Tausende Leute hier und haben gesehen, wie nett es hier ist. Das hat viel Positives bewirkt, allerdings auch leider zu diesem überzogenen Hype um Plagwitz und Lindenau beigetragen.

**Freut Sie das als Eigentümer dass Ihr Grundstück jetzt wertvoll ist?** Nein. Ich bin grundsätzlich als Stadtplaner der Meinung, dass es überhaupt kein Eigentum an Grund und Boden geben sollte. Jeder sollte sich ein Haus bauen können, aber der Grund

und Boden sollte kein Spekulationsobjekt sein. Ich kenne ja den Bodenrichtwert in diesem Viertel. Das ist alles überhitzt und führt zu keiner durchdachten Stadtplanung. Doch alles hat seine

Zeit. Ich habe in Zeiten der Leere ein Einzelhaus gebaut, zwar auf einem sehr kleinen Grundstück, aber aus heutiger Sicht hätte man da mehr Wohneinheiten unterbringen können. Vor allem jetzt, wenn über 10.000 Menschen im Jahr zuziehen. Die müssen ja irgendwo wohnen.





## »Dies ist ein Viertel, in dem eine Gestaltungskraft aus dem Sozialen heraus wirkt.«

**Sven Riemer** erlebte die Entwicklung rund um die Josephstraße zunächst als Anwohner und Gärtner in den Nachbarschaftsgärten. Die von den lokalen Akteuren ausstrahlende Energie steckte ihn bald an. 2008 wurde er Teil der ersten Vorstandsgeneration des Nachbarschaftsgärten e. V. und stieg so aktiv in den Gestaltungsprozess der Stadtteilentwicklung ein. Ab 2008 war er außerdem Projektkoordinator für den Bau des BuchKindergartens und seit 2012 ist er gemeinsam mit Birgit Schulze Wehninck ➔ S. 32 Vorstand des Buchkinder Leipzig e. V..

**Wie und wann sind Sie in das Viertel gekommen?** Meine Frau war der Auslöser, die ich in Oxford kennenlernte. Als sie 2001 ein Aufbaustudium in Leipzig begann, war ich vom ersten Moment an angetan von der Stadt und gefangen von der Spannung und den Möglichkeiten. Es war eine Vibration spürbar, für die ich sehr empfänglich war. Die Karl-Heine-Straße war dabei die Trennlinie im Leipziger Westen. Alles Richtung Schleußig und Plagwitz war bereits mit Leben gefüllt. Wir hörten dann 2004 zufällig, dass ein Projekt in der Josephstraße entsteht und es ein Baulager gibt. Ich fand sehr spannend, dass nun Leben in die Seitenarme der Karl-Heine-Straße hineingeführt wurde. Anfangs waren wir als Gärtner dabei, noch nicht inhaltlich als Akteur der ganzen Entwicklung. Als wir 2008 den Verein gegründet und eine Satzung formuliert hatten, war im Vorfeld vom Lindenauer Stadtteilverein bereits viel erarbeitet worden und wir haben dann die Verantwortung für die weitere Entwicklung übernommen.

**Wie war Ihr damaliger Eindruck vom Viertel, von der Josephstraße?** Einladend war es 2004 nicht. Aber ich fand es toll, daran mitzuwirken, die Trennlinie aufzuweichen

und eine 6.500 Quadratmeter große Fläche mitzugestalten. In den Workshops ab 2007 sitzen dann plötzlich Eigentümer, lokale Akteure und die Stadtverwaltung zusammen und überlegen gemeinsam, was man aus diesem *schwarzen Loch* machen könnte, wie es Karsten Gerkens ➔ S. 48 damals immer nannte. Wir haben die Satzung ausgearbeitet und den Verein gegründet. In einer Abschiedszeremonie haben wir 2008 Christina Weiß ➔ S. 9 für ihr Engagement gedankt, diese große Geste, die in der Übergabe des Projekts an uns lag, wollten wir symbolisch würdigen. Wir haben ihr ein scharfes Messer geschenkt, weil diese Übergabe an uns einen scharfen Schnitt symbolisiert, und ein Glas Honig, weil es trotzdem ein verbindendes Element geben sollte. Es ist nicht selbstverständlich, dass sich jemand komplett von einer Sache löst, die diejenige selbst initiiert hat und Vertrauen in die Nachfolger hat. Das fand ich eine bemerkenswerte Handlung.

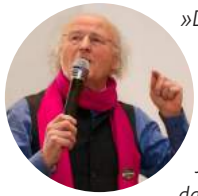
**Was waren Ihre Ziele für die Entwicklung des Viertels und der Gärten und wie haben Sie diese vorangetrieben?** Es gab das definierte Ziel, dieses trostlose Viertel wiederzubeleben, in dem nur Ruinen standen und kaum jemand lebte. Ich fand

es total spannend, in einen solchen Prozess hineinzugehen und bei der Gestaltung eines ganzen Viertels mitzuwirken.

**Mit welchen Worten würden Sie die Nachbarschaftsgärten beschreiben, die Sie damals als Gärtner kannten?** Das Erste, was mir einfällt, ist *Grüne Oase*. Durch die Josephstraße zu gehen, war grenzwertig, doch sobald man das Tor öffnete und in den Gartenbereich ging, stand man inmitten einer grünen Oase. Es war unglaublich für mich, dass man hier in Leipzig eine solche Fläche bespielen konnte.

**In den Workshops ist der Begriff Bildhauerviertel entstanden. Können Sie beschreiben, wie es zu dieser Begriffsfindung kam?** Uns fiel auf, dass die Straßennamen auf Bildhauer zurückgingen. In Leipzig gibt es ja das Musikviertel, das Dichterviertel und andere gut situierte Stadtteile, und mit einem Augenzwinkern haben wir gesagt, wir machen hier ein Bildhauerviertel daraus. Der Begriff hatte eine humorvolle Seite und spielte auch mit dem Hintergedanken der sozialen Plastik von Joseph Beuys: weg von dem traditionellen Bildhauerbegriff. Dies ist ein Viertel, in dem eine Gestaltungskraft aus dem Sozialen heraus wirken kann.





»Die Idee mit den Ton-Schnecken an allen (noch) nicht entwickelten Gebäuden rund um die Josephstraße fand ich damals einfach toll. Da

passierte etwas, auch wenn's vielleicht etwas länger dauern könnte. Das ist das Merkmal von Initiativen: Sie lassen sich nicht ablenken, nicht abschrecken, auch nicht durch zögerliches Verwaltungshandeln. Sie treiben Entwicklungen voran. Deshalb sind sie unverzichtbar – wir brauchen noch viel mehr davon.«

Otto Herz, ermöglichte 2006 die Schneckenproduktion



Dank der Intervention von Kindern ist dieses Hinterhaus, die »Villa«, heute saniert und nicht abgerissen (links). Tauschbibliothek am BuchKindergarten (rechts oben). Der Eingangsbereich des BuchKindergartens (rechts unten).

**Die Nachbarschaftsgärten haben eine wichtige Rolle in der Entwicklung gespielt, sehen Sie das genauso?** Ohne die Gärten als Plattform wäre das alles nicht möglich gewesen.

**Sehen Sie Zwischennutzung als Instrument inzwischen kritischer?** Von Beginn an hatte dies eine philosophische Komponente. Die Ausgangsspielregel war die Zwischennutzung, um dort überhaupt wirken zu können. Die Flächen wurden zusammengeführt und den Eigentümern wurde signalisiert, dass man sich um diese kümmert.

**»Diese Verbindung zur Natur deckt den Bedarf vieler Menschen, es werden Verbindungen eingegangen, Netzwerke geknüpft.«**

Man versuchte, diesen Raum so lange wie möglich zu nutzen. Und die Zwischennutzung ist dann beendet, wenn der Eigentümer die Fläche selbst nutzen möchte. Die Alternativen dazu hätten darin bestanden, nichts zu tun oder aber einen Ort zu suchen, an dem man dauerhaft hätte wirken können. Interessant wäre es gewesen, daraus Konsequenzen zu ziehen, die Sinnhaftigkeit von solchen innerstädtischen Freiräumen zu erkennen und zu überlegen, wo oder wie diese Flächen mittel- oder langfristig hätten verstetigt werden können. Die Nachbarschaftsgärten waren Teil eines bundesweiten Phänomens mit nationaler Bedeutung

und sehr bereichernd für das Viertel. Diese Verbindung zur Natur deckt den Bedarf vieler Menschen, es werden Verbindungen eingegangen, Netzwerke geknüpft. Kinder können dort ganz andere Lernerfahrungen machen. All das kann verhindern, dass Menschen in den Speckgürtel am Rand der Städte ziehen, weil sie die Qualitäten, die sie dort suchen, auch innerstädtisch haben können. Dies alles sind Gründe, weshalb man Stadtplanung in vielen Teilen von Deutschland anders definieren müsste. Für die Nachbarschaftsgärten war das meiner

Ansicht nach nicht so einfach möglich, weil es durch die vertraglichen Grundlagen eine andere Ausgangssituation gab. Die vertraglich gesicherte Zwischennutzung ist

ein sehr hilfreiches Instrument der Stadtentwicklung. Man muss sich aber über die Konsequenzen im Klaren sein.

**Gab es Ihrer Meinung nach einen Zeitpunkt, an dem man die Gärten hätte verstetigen können? Wie auch immer das ausgesehen hätte?** Es gab im Dezember 2013 Gespräche mit Karsten Gerkens, bei denen er willens und bestrebt war, EU-Gelder für den Ankauf von Brachflächen zu verwenden. Das führte zu Auseinandersetzungen mit der Landesregierung in Dresden, die diese Maßnahme für unnötig hielt. Aber die kannten das Problem auch nicht, weil sie keine Erfahrungen mit ähnlichen

Entwicklungen hatten. Wir waren da in Leipzig viel weiter. Das wäre ein Zeitpunkt gewesen, an dem man sich mit der Stadtverwaltung hätte zusammensetzen und gemeinsam daran arbeiten können, wie man entsprechende Voraussetzungen schafft. Es hätte auch Möglichkeiten gegeben, sich mit dem neuen Eigentümer im Vorfeld zu verständigen und die Ideen und Impulse aus dem Geist der Nachbarschaftsgärten in ein Folgekonzept zu übertragen.

**Gerade in Leipzig gibt es ja viele Kleingartenvereine. Viele der von Ihnen genannten Qualitäten findet man ja auch dort. Worin besteht für Sie der wesentliche Unterschied zwischen Urban Gardening und einer Kleingartenanlage?** Die Kleingartensatzung sieht viele Verbindlichkeiten vor, die einem offenen Gestaltungsprozess erst einmal nicht zuträglich sind. Die Schrebergärten sind aus der Notwendigkeit heraus entstanden, eine Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten, wohingegen die Urban-Gardening-Bewegung aus dem Wunsch heraus entstanden ist, soziale Kontaktflächen zu ermöglichen und den durch Wegzug entstandenen Freiraum zu nutzen. Bei den Nachbarschaftsgärten gibt es ja auch eine sehr starke Durchmischung an Angeboten abseits des Gärtnerns, die solitär stehen könnten. Es gibt eine Fahrrad- und Holzwerkstatt und Tierhaltung, was in einer Großstadt nicht selbstverständlich ist. Kinder und auch Erwachsene haben dadurch die Möglichkeit, die Kreisläufe der Natur zu erfahren und Kinder können zum

Beispiel erleben, dass es ein Schwein nicht nur abgepackt im Supermarkt gibt.

**Bis wann waren Sie im Vorstand der Nachbarschaftsgärten?** Bis Anfang 2013. Ich hatte gemerkt, dass ich keine Impulse mehr setzen konnte. Auch durch die Arbeit im BuchKindergarten ➔ S.32 hatte ich nicht mehr die Kraft und die Energie, mich weiter einzubringen. Ich hatte auch den Eindruck, dass es von vielen Nutzern begrüßt wurde, dass ich dann nicht mehr mit der Zwischennutzung, der Stadtentwicklung und den Kontakten zum BuchKindergarten genervt habe.

**Was sagen Sie zu den Aktionen zum Erhalt der Nachbarschaftsgärten, die an die Presse gingen und unter anderem über eine öffentliche Petition für den Erhalt der Gärten geworben haben? Haben Sie dafür Verständnis?** Es fällt mir schwer, den Zugang zu finden. Ich habe den Eindruck, dass eine Menge Tafelsilber verschleudert wurde, wie zum Beispiel die hervorragenden Kontakte zum Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Der Kommunikationsstil zu Stadtverwaltung und Eigentümern war jedenfalls immer von Respekt getragen. Es hätte andere Möglichkeiten und Wege gegeben, diesen Prozess weiterzuführen und sich der Verantwortung zu stellen. Ich wollte mich bewusst nicht mehr in diesen Prozess einmischen und habe auch keine Möglichkeiten gesehen, wie dies sinnvoll hätte geschehen können.

**Was sagen Sie zu dem Widerspruch, dass sich die Gärten durch die erfolgreiche Entwicklung selbst abgeschafft haben?** Eine Zielsetzung der Nachbarschaftsgärten war es, einen Impuls für die Stadtteilentwicklung zu geben. Dieser Widerspruch war von Anfang an da. Je erfolgreicher diese Arbeit getätigt wird, desto größer wird die Gefahr, dass die Flächen in den Gärten anderweitig genutzt werden. Die scheinbare Alternative einer Insellösung und die Entwicklung im Außen unbeachtet zu lassen, ist meiner Meinung nach aber keine Alternative. Einfach aus dem Grund, weil die sonst übliche, von Maklern und Bauträgern gesteuerte Entwicklung auch in der Josephstraße eingesetzt hätte. Wir haben uns aber damals angemaßt, einen Ort nach unseren Vorstellungen mitzugestalten. Und das Ergebnis zeigt ja, dass dies möglich ist. Es gibt eine verkehrsberuhigte

Zone, es gibt eine Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen, es gibt viele liebevoll sanierte Wohngebäude und vor allem auch einen BuchKindergarten.

**Wie hätte eine mögliche Verstetigung der Nachbarschaftsgärten aussehen können?**

Zu Beginn war es wichtig, das technische Herzstück zu sichern, sodass wir Wasser und Strom hatten. Diese anfängliche strategische Überlegung hätte man weiterdenken können. Zum Freiflächensalon 2012 kamen führende Köpfe aus Deutschland, um über das Thema Urban Gardening zu sprechen. Solch ein Gespräch sollte der Auftakt sein zu überlegen, wie man strategisch vorgehen möchte. Diese Ansätze hätten weiterverfolgt werden müssen.

**Wann sind Sie bei den Buchkindern und in die Planung des Kindergartens eingestiegen?** Birgit Schulze Wehninck ➔ S.34 und ich hatten uns 2007 kennengelernt und lagen gleich auf einer Wellenlänge. Durch meine Zeit in den Nachbarschaftsgärten und meine Erfahrungen bei der Blockentwicklung konnte ich ein paar Dinge bündeln und war von da an damit beschäftigt, die Idee eines BuchKindergartens in der Josephstraße mit zu realisieren. Wir nahmen uns diese Freiheit heraus, ohne zu wissen, was uns erwartet.

**Und in dieser Aufgabe sind Sie auf dem Rückweg Ihres Urlaubs beim österreichischen Eigentümer eines Grundstücks vorbeigefahren, das für den Bau des BuchKindergartens elementar wichtig war?** Das ist eine nette, kleine Episode und rückblickend erkennt man, dass die Entwicklung aus ganz vielen solcher Episoden bestand. Es war ein kleines, gefangenes Grundstück, das einem der reichsten Männer Österreichs gehörte. Wir hatten bereits Gespräche mit ihm, und auch die Stadtverwaltung hatte über Jahre vergeblich einen Verkauf angestrebt und Druck gemacht. Er lehnte einen Verkauf aber kategorisch ab. Auf der Rückreise von Kroatien fuhr ich dann einfach mit meiner Familie bei ihm vorbei und kam mit ihm zu einer Einigung. Das sind dann diese Glücksmomente, die schließlich zu einem guten Ende führen. Es war ein Puzzlestück in der Entwicklung des BuchKindergarten und in der Gesamtentwicklung des Bildhauerviertels.

»Das Besondere damals waren die vielen Akteure, die ein einheitliches Ziel verfolgt haben: bessere Lebensumstände durch die Nutzung leer stehender und ruinöser Grundstücke. Menschen unterschiedlichster sozialer Herkunft haben zusammen gearbeitet. Diese Aufbruchstimmung wünsche ich mir auch für neue Projekte. Die Stadt Leipzig hat in jedem Fall von der Aufwertung des gesamten Umfeldes profitiert. Sonst wären der Kindergarten und die vielen neuen Häuser so nicht gebaut worden. Es sollte aber dringend ein verbindliches Reglement erstellt werden, wie Bürgerbeteiligung funktioniert. Das heißt die Bürger, die sich engagieren, brauchen ein Regelwerk und auch eine Rechtssicherheit, was sie erwarten können oder auch nicht. Es kann nicht sein, vom Wohlwollen oder der Stimmungslage einzelner Abteilungsleiter abhängig zu sein. Mit der Presse über die »Vertreibung« aus den Gartenflächen bin ich übrigens nicht einverstanden – das sehen hier auch noch ganz viele anders.«

**Wilfried Grünert,**  
Baubetrieb und Nachbar



»Die Lust an Gemeinschaftssinn und bürgerschaftlichen Engagement und die Verwirklichung kreativer Stadtraumnutzung hat den Mitwirkenden neue Horizonte eröffnet und jede Menge Energien freigesetzt. Eine Stadt, die nicht am Reißbrett entworfen wird, sondern durch konkrete Mitarbeit der Bewohner und Nutzer, trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei.«

**Inka Perl,**  
Künstlerin Inscopia, Videodokumentation  
Baulager 2004







Im Mai 2007 sitzen erstmals alle an einem Tisch. In einem moderierten Workshop mit den zuständigen Mitarbeitern des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW), dem Stadtplanungsamt (SPA), den alten und neuen Grundstückseigentümern und den lokalen Akteuren finden alle Anliegen und Interessen Gehör. Es ist der Auftakt für sieben weitere Workshops, in denen Handlungsschwerpunkte gesetzt, Arbeitsergebnisse besprochen und alle Treffen sorgfältig protokolliert werden. Zwei Leuchtturmprojekte sind dabei der Bau des BuchKindergartens und die Sanierung der Josephstraße, denn man erhofft sich, dass diese Eingriffe private Investitionen nach sich ziehen. Speziell die organisatorische Vorarbeit für den Bau des BuchKindergartens wird sich als kompliziert erweisen, da mehrere Grundstücke zusammengeführt werden müssen. Jahrelange Versuche der Kontaktaufnahme mit den Eigentümer seitens der Stadtverwal-

tung fruchten nicht. Erst privates Engagement führt zu einer Übereinkunft und zum Verkauf der Flächen. Die Ausstellung *Was liegt brach* im nahegelegenen, ehemaligen Fernmeldeamt zeigt eine erste Bestandsaufnahme dessen, was in den Augen der einzelnen Menschen brach liegt. Sei es ein unaufgearbeiteter Tisch oder die eigene Biografie. Jeder kann das zeigen, was er für relevant hält. Durch ehrenamtliches Engagement und sozialen Zusammenhalt der vielen Akteure vor Ort kommt eine Dynamik und Entwicklung zustande, die es dem Lindenauer Stadtteilverein e.V. schließlich 2008 erlaubt, sich offiziell zurückzuziehen und die Nachbarschaftsgärten als eigenständigen Verein auszugründen. Es werden allerdings weiterhin leerstehende und einsturzgefährdete Gebäude abgerissen. Eines in der Lützner Straße, in dem das Regenwasser durch alle Stockwerke bis in das Erdgeschoss fließt, wird zum Glück notgesichert. Der Einzug des Lindenauer Stadtteilvereins e.V. ver-

hindert anschließend weitere Vandalismusschäden und ermöglicht Jugendlichen die Zwischennutzung der Flächen. In den Nachbarschaftsgärten finden nun jährlich die sogenannten Freiflächensalons statt, in denen sich Interessierte über die Umgestaltung des Blocks informieren können. Die Gärten, die in der Vergangenheit vorwiegend als wilde Müllhalde bekannt waren, leisten nun einen wertvollen Beitrag zum Freizeitangebot im Viertel. Das zentrale Gebäude, in der jetzt eine Fahrradselbsthilfewerkstatt untergebracht und in dem vor allem ein Wasser- und Stromanschluss vorhanden ist, findet einen Käufer, der es dem Verein langfristig verpachtet und damit dem Stadtteil dauerhaft erhält. 2011 wagt ein Eigentümer den ersten Neubau im Viertel, obwohl ihm das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege von dem Standort abrät. Auch die ersten Altbauten werden saniert, was kurz darauf zu einer privat finanzierten Sanierungswelle führt, die in die Seitenstraßen übergreift.









## »Nicht jede Antwort muss am selben Ort geschaffen werden.«

Ab 2007 begleitete **Fritjof Mothes** den Stadtentwicklungsprozess als Moderator in verschiedenen Workshops. Der studierte Stadt- und Regionalplaner bildete bei diesen Veranstaltungen eine Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung, Eigentümern und lokalen Akteuren. Mit seinem Planungsbüro *StadtLabor* erstellte er verschiedene Konzepte für die Blockentwicklung und den Standort des BuchKindergartens. Seit 2009 engagiert er sich im Magistralenmanagement Georg-Schwarz-Straße, außerdem ist er Mitgründer und Vorstand von HausHalten e.V.

**Wann sind Sie zum Projekt dazugestoßen?** Ich habe Stadt- und Regionalplanung studiert und beschäftige mich auch deshalb mit Stadtplanung, weil diese nicht von oben herab gemacht werden sollte, sondern eine Gesellschaft insgesamt ihre Stadt für sich so entwickeln sollte, dass jeder seine Rolle findet. Wir haben unsere Rolle als Büro schon immer so verstanden, dass wir unterschiedliche Interessen und Sichtweisen zusammenbringen. Wir arbeiten meist im öffentlichen Auftrag, aber gehen die Dinge vielleicht anders an, als das üblicherweise bei einer Auftragsarbeit passiert. Und das war auch ein Ansatz hier im Viertel. Die Josephstraße wurde damals von vielen als *schwarzes Loch* bezeichnet. Keiner wollte hin, kaum jemand hatte Hoffnung. 2007 habe ich begonnen, die vom Lindenuer Stadtteilverein initiierten Workshops im Auftrag der Stadtverwaltung zu moderieren. Wichtigstes Ziel war es, die Menschen miteinander bekannt zu machen und gemeinsames Handeln zu ermöglichen. Aber es ging auch um konkrete Planungen – zum Beispiel die Suche nach einem geeigneten Standort für den BuchKindergarten ➔ S.32.

**Ist das etwas, was Sie aus der Blockentwicklung gelernt haben?** Man lernt ja immer. Ganz wichtig war zu erkennen, dass

das Ganze nur dann funktionieren kann, wenn die Menschen vor Ort selbst ein Interesse entwickeln und sich engagieren. In der Josephstraße ist dies durch das Engagement der Nachbarschaftsgärten passiert, ohne dass wir steuernd eingreifen mussten. Was grundsätzlich auch unserer Philosophie entspricht. So wenig Steuerung wie nötig, aber so viel Aktivierung wie möglich. **2007 gab es die Nachbarschaftsgärten schon. Ist Zwischennutzung ein Instrument, das man Ihrer Meinung nach weiter verwenden kann?** Ja definitiv. Auch die Wächterhäuser und HausHalten e.V. sind ja ein Ideenkind aus dem Stadtteil, die sich seit 2003 brachliegender Grundstücke und leerstehender Gebäude annehmen.

**Ist das vorbei und war das eine Welle, die nur in Schrumpfungssituationen möglich war?** Nein, ich bin der Auffassung, dass es Potenziale für Zwischennutzungen in Städten im Wandel immer geben wird. Selbst in boomenden Städten wie Frankfurt, Hamburg oder Stuttgart kann man beobachten, dass Gebäude und Grundstücke ungenutzt sind und leerstehen, teilweise aus spekulativen Gründen. Auch dort muss man eine Antwort finden, wie Leerstand aktiviert werden kann. Selbst im prosperierenden und dicht besiedelten Tokio oder New York entstehen Pop-upcafés oder an-

dere Zwischennutzungen. Deswegen finde ich die These falsch, dass Zwischennutzung vorbei sei. Sie wird nur anders aussehen als in einer schrumpfenden Stadt.

**Sind die ehemaligen Zwischennutzer diejenigen, die am wenigsten von der Entwicklung profitiert haben? Auch in Bezug auf die Nachbarschaftsgärten?** Die Zwischennutzung basiert auf der Vereinbarung, diese für einen bestimmten Zeitraum zu terminieren. Ist es nicht legitim, im Vorfeld die Spielregeln einer Zwischennutzung zu definieren und die Nutzer frühzeitig an das Ende dieses Zeitraums zu erinnern? Da bin ich nicht sicher, ob das von den Nachbarschaftsgärten e.V. in jedem Moment im Blick war. In meiner Rolle als Moderator der Workshops habe ich 2011 wiederholt an das mögliche Ende dieser Zwischennutzung erinnert. Ich kann verstehen, dass man sich ungern mit einem wenig greifbaren Zukunftsthema auseinandersetzen möchte, wenn man ehrenamtlich arbeitet. Aber es ist riskant, die Augen zu verschließen und auf das Wohlbefinden anderer zu setzen.

**Wenn man ehrenamtlich arbeitet, hat man die rechtlichen Fragen nicht immer im Blick. Müsste man dieses Engagement nicht stärker schützen?** Diesen Gedanken verstehe ich. Als Mitgründer und Vorstand



von HausHalten e. V. ist es unser tägliches Brot, für Verständnis zwischen Eigentümer und Nutzer zu werben. Aus meiner Erfahrung können solche Formen der Vereinbarung nur dann funktionieren, wenn sie Verlässlichkeit bieten.

**Die Zwischennutzer in der nahegelegenen Georg-Schwarz-Straße haben sich mittlerweile durch Pachtverträge oder Hauskäufe abgesichert. Läuft das dort besser?**

Ja und Nein. Es passiert dort auch und in vielen Wächterhäusern. Vielleicht haben sich die Menschen nie als Zwischennutzer begriffen, aber es gibt entsprechende Verträge. Auch für das Gelände der Nachbarschaftsgärten gibt es einen Vertrag, den Christina Weiß damals sehr zu Gunsten der Nutzer ausgehandelt hat. Es reichte nicht alleine ein Verkauf des Geländes, sondern es musste schon eine Baugenehmigung vorliegen, um die Zwischennutzung zu beenden. Ich weiß, dass die Nachbarschaftsgärten sich als sehr offen sehen. Aber wie offen sind sie wirklich? Das Viertel verändert sich, immer mehr Menschen ziehen hinzu. Wer darf denn da jetzt noch hinein und wer nicht? Es stellt sich die Frage, wie viel Öffentlichkeit und Halböffentlichkeit verträglich ist. Eines der wesentlichen Ziele, die im Workshopprozess entstanden sind, war eine öffentliche Durchwegung zwischen Josephstraße und Siemeringstraße. Davon ist heute keine Rede mehr. Im konzeptionellen Stadtplan ist die Entwicklung eines alternativen We-

**»Wenn alles vertraglich geregelt ist und schließlich die Bagger kommen, dann ist der Aufschrei groß.«**

genetzes für Fußgänger und Radfahrer ein wichtiges Planungsziel, das weder von städtischer Seite aus, noch von den Nachbarschaftsgärten weiter verfolgt wird. Wer hat dann noch den Blick für diese übergeordneten Ziele, von denen der ganze Stadtteil profitieren soll? Als Stadtplaner halte ich das für wichtig.

**Wenn das Gelände der Nachbarschaftsgärten bebaut wird, gibt es im ganzen Viertel kaum noch Grünflächen. Die Position der Stadtverwaltung dazu ist, dass es dort ursprünglich ohnehin keine Grünflächen gab.** Diese Antwort vergisst,

dass es sowohl Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Plagwitz gibt als auch den konzeptionellen Stadtteilplan, der feststellt, dass in dem Bereich Grün fehlt und das Ziel formuliert, dass wohnungsnah Grün geschaffen werden soll. Jetzt spielen diese Pläne, die in Schrumpfungszeiten hochgehalten wurden, keine Rolle mehr und werden nicht mehr berücksichtigt. Aber auch von den Menschen vor Ort wird das nicht mehr eingefordert. Vielleicht hat es keine Priorität mehr, aber das finde ich sehr schade. Wenn die letzten Brachen bebaut sind, wird das Thema schnell wieder akut werden.

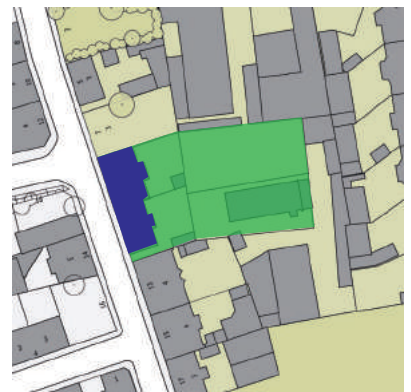
**Hätte es einen Punkt gegeben, an dem die Nachbarschaftsgärten hätten verstetigt werden können?** Das wäre sehr lange möglich gewesen. Nach Ablauf der Verträge im letzten Workshop 2011 wurde das mögliche Ende der Zwischennutzung angesprochen. Damals herrschte aber mehrheitlich die Auffassung, dass man sich erst konkret damit beschäftigen, wenn es soweit ist.

**Und dann war es zu spät.** Ja. Bei Planungsprozessen gibt es das Phänomen, dass das Engagement zu einem Zeitpunkt, an dem Veränderungen noch möglich sind, oft gering ist. Wenn alles vertraglich geregelt ist und schließlich die Bagger kommen, dann ist der Aufschrei groß. Das erleben wir jetzt gerade auch. Das ist das Planungs- und Beteiligungsparadoxon.

**Sie wurden von der Stadt Leipzig beauftragt, die Moderation der Workshops zu übernehmen. Wie kann man sich deren Ablauf konkret vorstellen?** Wir hatten einen großen Raum in der Berufsschule um die Ecke, in dem die interessierten

Anlieger, Grundstückseigentümer und Mitarbeiter der Stadtverwaltung zusammenkamen und in sehr entspannter und sachorientierter Weise über die Entwicklungen jedes einzelnen Grundstücks sprachen und gemeinsam machbare Visionen entwickelten.

**Was gab es denn für Gründe, warum das Stadtviertel Ihrer Meinung nach Potenzial hatte?** Die Lage der Josephstraße ganz nah am Lindenauer Markt als Verbindungsstück zur Karl-Heine-Straße. Dann die Kleinteiligkeit der Grundstücke, die auch eine kleinteilige Entwicklung möglich mach-



*Eines von vier verschiedenen Planungskonzepten für den Bau des BuchKindergartens. Dieses beinhaltete eine Reduzierung der beiden Gründerzeithäuser in der Josephstraße 9 und Josephstraße 11 auf zwei Geschosse wodurch eine großzügige Freifläche entstanden wäre. Aufgrund der Bauälligkeit der Gebäude mussten diese schließlich abgerissen werden. Heute steht hier der Neubau des BuchKindergartens.*

»Erstaunlich, was hier an städtebaulicher Entwicklung von ganz unten angestoßen wurde. Das Tempo der Entwicklung war, gemessen an den Anfängen, dann ziemlich schnell und wir haben das so nicht erwartet. Die Nachbarschaftsgärten waren ein Treibsatz für die Entwicklung, aber sie waren nicht das Ziel. Doch wenn davon ein bestimmter Prozentsatz übrig bleibt, ist das sicherlich kein Schaden. Das muss nun mit Augenmaß abgewogen werden. Die Methode ist unbedingt nachahmenswert auch an anderen Orten — aber es hängt alles ja immer von den Leuten ab, die sich engagieren.«



**Dr. Frank Dietze**, ehemaliger Abteilungsleiter im Stadtplanungsamt





*Amtsübergreifend besetzte Workshops mit Eigentümern und Vereinen entwickelten jeweils die nächsten Schritte.*

te. Und vor allem die Menschen vor Ort, die sich für ihre direkte Nachbarschaft interessieren. Ganz wichtig war der BuchKindergarten als eine Schlüsselinvestition.

**Wie haben Sie das gemeinsam angepackt? Gab es übergeordnete Themen oder sind sie Grundstücksweise vorgegangen?** Es gab zu Beginn ganz absurde finanzielle und grundstücksrechtliche Situationen, die aufgearbeitet werden mussten. Das Ganze konnte nur funktionieren, wenn es auch wirtschaftlich tragfähig ist. Bei einer grünen Entwicklung muss es immer auch Grundstücke geben, die diese Entwicklung querfinanzieren. In den ersten Workshops ging es deshalb darum, ein Bild für den Josephblock, das spätere Bildhauerviertel, zu finden und die Gestaltung des Straßenraums zu planen. Dabei herrschte eine sehr offene, am gemeinsamen Ziel orientierte Atmosphäre.

**Welche Eigenschaften muss man als Moderator besitzen?** Man muss den Argumenten gleichberechtigt Gewicht geben, alle Argumente und Interessen sichtbar machen und sachorientiert besprechen. Die Aufgabe des Moderators liegt auch darin, zwischen den verschiedenen Parteien zu übersetzen. Der Eigentümer hat einen vollkommen anderen Blick auf die Welt und auf sein Grundstück als der Künstler, der einen Atelierraum sucht. Die Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Menschen vor Ort war in dieser Form vollkommen neu. Es ging ja nicht nur darum, zwischen

Bürgern und Stadtverwaltung zu vermitteln, sondern auch zwischen den verschiedenen Ämtern der Stadtverwaltung. Deshalb halte ich die integrierte Planung für so wichtig, da jedes Amt einen ganz spezifischen Themenblick hat. Ich versuche die unterschiedlichen Seiten zu verstehen. Eine Stadt ist deswegen interessant, weil es ein ständiger Interessensausgleich und Aushandlungsprozess ist.

**Waren die Nachbarschaftsgärten für die Entwicklung des Bildhauerviertel wichtig?** Ja, absolut. Ganz zentral und wichtig. Man darf auch nicht aus dem Blick verlieren, dass Gruppen, die sich gut organisieren können und in der Lage sind, sich Gehör zu verschaffen, oftmals Vorteile gegenüber anderen Gruppen haben. Was ist denn mit der kinderreichen Familie, die nicht in das soziale Milieu der Nachbarschaftsgärten passt, sich aber auch gerne in die Grünfläche setzen will? Geht das? In einer sich verdichtenden Stadt müssen darauf Antworten gefunden werden. In New York werden öffentliche Räume in teuren Stadtvierteln dadurch erwirtschaftet, dass der Eigentümer drei Etagen höher bauen darf und als Gegenleistung einen Teil des Grundstücks abgibt. Der Grundstückseigner erhält seine Baumasse und sorgt im Gegenzug dafür, dass etwas für die Öffentlichkeit übrig bleibt.

**»Die Stadtverwaltung hat die Verantwortung, eine Dauerhaftigkeit von Freiräumen zu ermöglichen.«**

**Die Neugestaltung der Josephstraße hat viel Geld gekostet. Hätte man stattdessen besser einen Teil der Nachbarschaftsgärten erwerben sollen?** Die Straße war in einem schlimmen Zustand und musste saniert werden. Ich bin fest davon überzeugt, dass Investitionen im öffentlichen Raum private Investitionen nachziehen. Das sollte auch im Josephblock erreicht werden. Vielleicht muss die Stadt aber auch investieren, um sich Grundstücke zu sichern. Auch bei den Nachbarschaftsgärten hätte man eine Wegeverbindung im Sinne New Yorks aushandeln können. Es gibt da kein Schwarz-Weiß-Denken. Es wäre mir zu kurz gesprungen, diese beiden Dinge gegeneinander auszuspielen.

**Schaltet die Stadt zu langsam von Schrumpfung auf Wachstum?** Das kann man nicht eindeutig beantworten, da dieser Prozess sehr individuell, personenabhängig und auch amtsabhängig ist. Die aktuellen Zahlen sagen, dass Leipzig derzeit in Deutschland am schnellsten wächst. Außerhalb Leipzigs sind wir das große leuchtende Beispiel, auf das alle schauen, weil hier scheinbar alles so toll läuft. Aus der Binnensicht sieht es manchmal anders aus. Der Umschaltprozess läuft und es ist auch ganz normal, dass so etwas dauert.

**Die Kreativen haben sehr viel für dieses Wachstum getan, aber gerade hier im Bildhauerviertel scheint dies wenig Anerkennung zu finden.** Da jetzt mal eine Gegenfrage, was wäre Anerkennung?

**Den Ort zu sichern oder den Nutzern einen neuen Ort zu geben.** Da muss man immer überlegen, welche Rolle die Stadtverwaltung dabei haben kann. Es sollte sichergestellt werden, dass es im Viertel weiterhin

Flächen gibt, die grün bleiben und für alle nutzbar sind. Das kann über einen Ankauf von Teilflächen erreicht werden, über das Planungsrecht oder über privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer. Die Stadt steht gerade aber auch vor ganz anderen Herausforderungen, wie zum Beispiel den Bau von Schulen. Nicht jede Antwort muss am selben Ort geschaffen werden.





1. Variante **Harte Schale**: Die Stadthäuser stehen im Blockrand, es gibt eine Querung mit öffentlicher Grünfläche und Baumpflanzung im Straßenraum. 2. Variante **Josephsgärten**: Eine Änderung der historischen Baufluchten, Blockquerung mit Stadthäusern und relativ hohe Dichte. 3. Variante **Grüne Freiheit**: Eine Sanierung des Bestandes, unterschiedliche Bauformen im gesamten Block und Blockquerung mit Nachbarschaftsgärten.  
Variantenerarbeitung Stadtplanungsamt 09/2007, Jens-Uwe Boldt.

**Mit der Zwischennutzung hat die Stadtverwaltung die Eigentümer sehr unterstützt.** Das ist richtig.

**Wohingegen die Nutzer zunehmend unter Druck geraten, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können oder die Zwischennutzungen beendet werden, obwohl sie das Viertel ursprünglich mit ihrem Engagement aufgewertet haben.** Das Postulat stimmt. Es waren nicht die Eigentümer, die den Stadtteil hip gemacht und in die Zeitung gebracht haben. Das waren die Zwischennutzer. Deshalb hat die Stadtverwaltung auch die Verantwortung, eine Dauerhaftigkeit von Freiräumen zu ermöglichen. So geschieht die Entwicklung des Bürgerbahnhofs Plagwitz, die unser Büro begleiten durfte, in engster Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Anliegern und Nutzern. Entstanden sind auch Bürgergärten und Platz für urbane Landwirtschaft. Dauerhaft.

**Was haben Sie hier im Prozess gelernt, das Sie jetzt bei anderen Projekten einsetzen?**

Wir haben viel mit Bildern gearbeitet, um eine Gesprächsgrundlage zu schaffen. Das galt für die Bebauung wie auch für den Straßenraum. Wir ließen den Menschen viel Freiraum. Hauptsache war, es passiert überhaupt etwas.

**Was ist Ihre Prognose für Leipzig in der Zukunft?** Leipzig wächst dynamisch und

hat große Chancen. Darin liegen aber auch die Herausforderungen. Wir leben in einer Stadt, die für mehr als 700.000 Menschen gebaut ist. Eine solche Entwicklung dorthin ist mit Wachstumsschmerzen verbunden. Damit umzugehen, ist mindestens genauso spannend wie mit der Schrumpfung. Durch unsere Erfahrung mit dem Schrumpfungsprozess sind wir in einer so guten Position wie kaum eine andere Stadt, diese Arbeitsprozesse zu übersetzen.

**Halten Sie es für möglich, dass Leipzig wieder schrumpfen wird?** Das ist die große Gefahr der Trendfortschreibung. Man glaubt, dass eine Entwicklung immer weitergehen wird. Es gab eine Zeit in der man glaubte, dass Leipzig immer weiter schrumpfen würde. Deshalb wurde auch so viel abgerissen. Jetzt ist es auf einmal anders, und man denkt wieder nur in einer Richtung. Im Moment scheint eins sicher: Die Zukunftsprognose ist unsicher.

**Es gibt den zur Zeit so populären Begriff der Gentrifizierung. Findet diese denn wirklich statt? Im Bildhauerviertel wurden doch eigentlich keine Menschen verdrängt, da die meisten Häuser ohnehin unbewohnt waren.** Gerade Leipzig ist im Verhältnis zu anderen Städten an einigen Orten immer noch ganz schön leer. Die Stadt kann noch viel mehr Leben vertragen. Was ist dicht und was ist urban? Wie

viele Einwohner verträgt die Stadt und was ist eine hohe Miete? In vielen Stadtvierteln hatten wir bis vor Kurzem ein Mietniveau, welches für Hauseigentümer immer noch unrentabel ist. Meine damaligen Berliner Kommilitonen wohnen heute in Berlin-Prenzlauer Berg. Sie sind diejenigen, auf die man mit dem Finger zeigt und für Gentrifizierung verantwortlich macht. Dabei wohnen sie bereits seit 20 Jahren dort und sind mit dem Kiez mitgewachsen. Die Welt ist nicht so einfach, wie sie in kurzen Schlagworten und Überschriften benannt wird.

Das vollständige Interview finden Sie unter:  
[mothes.wunderwesten.de](http://mothes.wunderwesten.de)



## »Die Eroberung des Gebäudes durch die Kinder war ein wirklich berührender Moment.«

**Birgit Schulze Wehninck** ist gemeinsam mit Sven Riemer Vorstand des Buchkinder Leipzig e. V.. Sie war maßgeblich für den Bau des Kindergartens in der Josephstraße verantwortlich, dem das Buchkinderkonzept zugrunde liegt, Kindern auf Augenhöhe zu begegnen.

**Wie kam es, dass sich die Buchkinder für die Josephstraße als Standort entschieden haben?** Die Idee im Verein war es, einen eigenen Kindergarten ins Leben zu rufen, der den methodischen Ansatz der Buchkinderarbeit auf den Bereich der frühkindlichen Pädagogik überträgt. Wir waren im Stadtteil seit Jahren verankert, zum einen durch Kooperationsprojekte mit Kindern der Nachbarschaftsschule zum anderen *Hauswächter* mit einer Druck- und Schreibwerkstatt für Kinder und Jugendliche in der Demmeringstraße. Nachdem ein Standort für unser Vorhaben des BuchKindergarten platzte, machte uns Christina Weiß [S. 9](#) vom Lindenauer Stadtteilverein auf die Möglichkeiten in der Josephstraße aufmerksam und signalisierte Unterstützung. Nach den ersten Erkundungen durchs Quartier im Oktober 2006 war klar, dass es kein einfaches Unterfangen sein würde. Die Eigentumsverhältnisse waren unübersichtlich, es gab viele kleine Einzelgrundstücke, die Bausubstanz war marode und gezeichnet von Vandalismus. Überzeugt hat mich dann eine weitere kraftvolle Versammlung im Mai 2007 mit

lokalen Akteuren, Eigentümern und Vertretern verschiedener Ämter zur Entwicklung des Quartiers im Dornröschenschlaf. Mit der allgemeinen Zustimmung zum Kindergarten – später formuliert als *frühkindliche Bildung als Entwicklungsmotor einer Quartiersentwicklung* entstand eine große Lust, sich auf diesen ungewissen – und wie sich später herausstellte auch abenteuerlichen Prozess einer Blockentwicklung einzulassen. Ungeklärt waren zu diesem Zeitpunkt Fragen des genauen Standorts einschließlich der erforderlichen Grundstückszusammenführungen und der Gesamtfinanzierung.

**Welche Meilensteine gab es?** In einer Gesamtentwicklungszeit von sechs Jahren gibt es natürlich viele Meilensteine, unmöglich die hier in Kürze aufzuführen. Wichtig war der erste Optionsvertrag für die Josephstraße 13b, damit konnten wir das erste von fünf notwendigen Grundstücken für die Dauer von zwei Jahren sichern. Das war im Mai 2008. Das innenliegende Barackengrundstück war ebenfalls ein Schlüssel für den Bau des BuchKindergartens. Es gab jahrelange, vergebliche

Versuche einer Kontaktaufnahme durch die Stadtverwaltung, erst nach einem persönlichen Besuch des Eigentümers vor Ort in Wels in Österreich [S. 23](#) konnte das Grundstück mit Unterstützung eines Privatkredits erworben werden. Die Folgejahre dieses Kaufanbahnungsprozesses für die erforderliche Gesamtgrundstücksgröße waren gekennzeichnet durch einen Balanceakt zwischen unterschiedlichsten Interessenlagen und der Entwicklungsdynamik einer beginnenden Aufwertungsphase. So musste das Verkaufsangebot eines Grundstückes von der Stadt Leipzig abgelehnt werden, da die Preisvorstellung den im Sanierungsgebiet festgesetzten Bodenrichtwert überstieg. Dadurch wurde eine komplette Umplanung des Gebäudes des BuchKindergartens erforderlich. Diese wiederum wurde durch den uneigennütigen Verkauf der Josephstraße 9 durch einen Privateigentümer ermöglicht. Nach dreijährigen Verhandlungen und unterschiedlichen Zwischenständen erfolgte schließlich der Kauf des letzten Grundstückes vom Liegenschaftsamt im Februar 2010. Die bauliche Ausführung des zurück-





*Der Tisch ist ein zentrales Element bei der BuchKinderarbeit. An ihm wird gezeichnet, geschnitten, gewerkelt und vieles mehr. Wohin auch immer die Geschichte des Kindes führt, das Material folgt. Jedes Kind hat eine eigene Schatzkiste, in der alles Material gesammelt wird, bis es schließlich in ein Buch verwandelt wird.*

gelegten Kindergartens mit seiner platzartigen Situation mit Zugang zur im Gebäude integrierten öffentlichen Tauschbibliothek war eine bewusste Entscheidung und konnte in Abstimmung mit den Ämtern und dem Bebauungsplan umgesetzt werden. Sie schafft eine Begegnungsqualität und ermöglicht eine Öffnung zum Stadtteil und seinen Bewohnern. Nach erfolgreicher Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt – wenige Stunden zuvor – war die Eroberung des Kindergartengebäudes am 15. März 2013 durch die Kinder selbst ein wirklich berührender Moment!

#### **Wie entwickelt man einen Kindergarten?**

Aus kommunaler Sicht bedarf es dreierlei Dinge: ein pädagogisches Konzept, die Eintragung in die Bedarfsplanung der Stadt und ein geeignetes Gebäude beziehungsweise Grundstück. Mit der Entscheidung für die Josephstraße war klar, dass wir nicht einfach auf einem vorbereiteten Grundstück mit dem Bau beginnen konnten. Es lag eine Entwicklungsaufgabe vor uns, die in ihrer zeitlichen Dimension nicht einzuschätzen war, vor allem geprägt durch die Komplexität der Zusammenfüh-

rung von fünf Grundstücken von Eigentümern verschiedener Länder. Kein Investor hätte sich auf diese Aufgabe eingelassen. So liefen wir mit dieser Unwägsamkeit Gefahr, aus der Bedarfsplanung herauszufallen, und damit die Voraussetzungen für den Betrieb einer Kita nicht mehr zu erfüllen. Das ist eines von vielen Beispielen im Laufe dieses Entwicklungsprozesses für die Unmöglichkeit, den unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden zu können in einem bis dato beispiellosen Prozess einer Quartiersentwicklung in Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, lokalen Akteuren und Eigentümern. Es gab keine vertragsrechtliche Grundlage, die die Verantwortlichkeiten regelte zwischen uns als freiem Träger mit der Übernahme einer kommunalen Pflichtaufgabe und der Stadt Leipzig. Die Risiken des Nichtgelingens lagen also zu hundert Prozent bei uns. Eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt gab es erst mit der Eröffnung des laufenden Betriebs für insgesamt 119 Kinder nach Fertigstellung des Baus im März 2013.



*Spatenstich für den Bau des BuchKindergartens im Februar 2012.*



*Der BuchKindergarten wird im März 2013 für insgesamt 119 Kinder eröffnet.*



## »Ich habe nie verstanden, wieso sich die Karl-Heine-Straße nicht entwickelt hat.«

**Sebastian Stiess** wagte es, sich das Grundstück in der Josephstraße anzueignen, das mit seinen 4,8 Millionen Grundschulden sogar den Freistaat Sachsen abschreckte. Mit sportlicher Hartnäckigkeit erreichte er, dass die Gläubiger auf die Grundschulden verzichteten.

**Hätten Sie das alles noch einmal gemacht, wenn Sie gewusst hätten, worauf Sie sich einlassen?** Ja, hätte ich. Aber vielleicht in Teilen anders entwickelt. Es gab zwei herrenlose und hochverschuldete Grundstücke. Die Grundstücke gehörten niemandem mehr, weil ein früherer Käufer den Kauf nicht vollzogen hatte und der Vorbesitzer zum Zeitpunkt einer möglich Rückabwicklung nicht mehr existierte, das heißt insolvent gegangen ist.

**Insgesamt waren die Grundstücke mit 4,8 Millionen Euro belastet. Wie haben Sie es geschafft, diese wegzudiskutieren?** Es gab keinen Rechtsnachfolger für die Grundstücke und vier Banken waren als Gläubiger mit insgesamt circa 4,8 Millionen Euro im Grundbuch eingetragen. Das war eine absurde Summe, die dadurch entstanden war, als man mehrere Grundstücke aus Sachsen und Thüringen in den 1990er Jahren zusammengekommen und alle gemeinsam mit Hypotheken belastet hatte. Man fragt sich, wer solch eine Ruine als Sicherheit akzeptierte, aber damals hat offenbar niemand etwas überprüft. Am schwierigsten bei den Verhandlungen mit den Banken war, als Ansprechpartner ernst genommen zu werden. In der Regel werden Verhandlungen über Grundschulden zwischen den

Vertragspartnern geführt und Dritte haben dort keinen Zugang. Die Schuldner gab es aber nicht mehr. Es hat eineinhalb Jahre gedauert, alle Rahmenbedingungen zu klären und einen Vertrag mit dem erstrangig eingetragenen Gläubiger abzuschließen. Denn mit der Aneignung gehörte mir das Grundstück mit allen Rechten und Pflichten. Auch die nachrangig eingetragenen Banken haben dann dem Vertrag zugestimmt.

**Darauf haben sich die Banken eingelassen?** Es ist so, drei der vier Banken waren froh, überhaupt noch etwas zu bekommen. Diese wären bei einer Zwangsversteigerung leer ausgegangen, da die erstrangig eingetragene Grundschuld bereits einem möglichen Auktionserlös einer Zwangsversteigerung überstieg. Das muss man natürlich erst einmal so weit durchblicken. In dieser Zeit habe ich viel gelernt und irgendwann hat es mich auch nicht mehr losgelassen. Das war dann eine sportliche Angelegenheit.

**War das für die Banken dann der Spatz in der Hand?** Ja, denn 2008 war noch nichts von der jetzigen Entwicklung abzusehen. Das war auch der Grund, warum der Freistaat Sachsen darauf verzichtete, sich das Grundstück selbst anzueignen. Auch für uns war es ein unkalkulierbares Risiko. Man

hat Kosten für den Notar, muss die ausgehandelten Summen an die Banken auszahlen, Grundsteuer und sonstige kommunale Kosten nachzahlen. Am Ende war es finanziell vergleichbar mit einem ganz normalen Kauf eines vergleichbaren Gebäudes zu dieser Zeit. Mein einziger Vorteil war, dass ich keine Grunderwerbssteuer zahlen musste, weil es keinen Kaufpreis gab.

**Dann gab es noch die spannende Begebenheit, als sich ein anderer vor Ihnen ins Grundbuchamt eintragen lassen wollte.**

Ja, das war ein Kopf-an-Kopf-Rennen, das er aufgrund eines Formfehlers verloren hat. Er wollte das Gebäude komplett wegreißen, hat aber die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht beantragt. Das war schon spannend. An dem Tag, an dem ich nach monatelanger Arbeit alles geklärt hatte und für das Aneignungsverfahren beim Notar war, sagte der mir, dass sich am Vortag jemand anderes das Grundstück angeeignet hat. Da fiel mir schon das Kinn runter.

**Welchen Eindruck hat die Straße und das Viertel auf Sie gemacht?** Ich habe nie verstanden, wieso sich die Karl-Heine-Straße nicht entwickelt hat. Ich kenne diese schon seit Mitte der 1990er Jahre. Da war sie für mich schon eine der schönsten Straßen Leipzigs – zumindest sah ich das Potenzial.



Die Platanen und die breiten Fußwege erinnerten mich an den Cour Mirabeau in Aix-en-Provence, wo sich die Straßencafés aneinanderreihen. Die richtige Aufmerksamkeit erhielt sie dann erst zehn Jahre später durch das Westpaket.

**Gab es etwas, dass Sie sich für das Viertel gewünscht haben?** Ich wünschte mir, dass es einfach dichter werden würde. Diese ganze Debatte um die Gentrifizierung kann ich bei der Josephstraße nicht nachvollziehen, da die Hälfte der Häuser damals dort leer standen. Diese Art der Verdrängung gibt es natürlich generell. Aber ich akzeptiere, dass Stadtleben eine gewisse Dynamik besitzt und diese wird dadurch geprägt, dass neue Räume erschlossen werden. In Deutschland sind wir sehr darauf fixiert, dort begraben zu werden, wo man über Jahrzehnte gelebt hat. Die Holländer kaufen sich eine Wohnung, verkaufen sie nach fünf oder zehn Jahren und ziehen weiter.

**Bekommen Sie mit, was mit den Nachbarschaftsgärten passiert?** Ja, natürlich. Das ist bedauerlich, aber es war auch absehbar. Es war eine Zwischennutzung. Viele dieser Vereinbarungen laufen jetzt nach fünf bis zehn Jahren aus. Der Markt hat sich geändert, man will wieder bauen. Und die Stadt trägt das auch. Das sind normale Entwicklungen. Der Einzelfall ist immer schwierig und man muss natürlich versuchen, diesen sozialverträglich über die Bühne bringen.

**Sehen Sie die Entwicklung der Josephstraße positiv? Diese Vielfalt, dass die Straße saniert ist, dass es den BuchKindergarten gibt?** Ich finde gut, was hier entstanden ist. Es ist *Kraut und Rüben*, aber es ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich die Straße von unten heraus entwickelt hat, um den Bedürfnissen der einzelnen Akteure gerecht zu werden. Da ist jedes Haus anders, eben wie die vielen Geschmäcker, die da rein spielen.

**Welche Projekte sind Ihnen besonders positiv aufgefallen?** Auf jeden Fall der BuchKindergarten ➔ S.32 und der verkehrsberuhigte Bereich ➔ S.38, das bringt eine ganz andere Ausstrahlung und Publikumsverkehr für die Straße. So erhält das eine Bedeutung über den Stadtteil hinaus, die ganze Straße hat eine andere Bedeutung bekommen.

Weitere Aufnahmen finden Sie unter:  
[stiess.wunderwesten.de](https://stiess.wunderwesten.de)



Über die Selbstnutzer-Initiative fanden sich fünf Familien, welche nun die Räume im Vorderhaus nutzen.



Dank ähnlicher Gestaltung in der Umgebung war es möglich, auf dem Dach des Gebäudes eine Terrasse zu schaffen.



Die Sanierung des ehemaligen Industriebauwerks geht langsam aber stetig voran.



## »Wir suchten gemeinsam nach Lösungen und das machte viel Spaß.«

**Birgit Seeberger** arbeitet seit 1994 im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW). Die Arbeitsstruktur im ASW ermöglicht ihr eine Zusammenarbeit mit den Menschen vor Ort. In der Josephstraße kennt sie aufgrund des ungewöhnlichen Prozesses sehr viele Eigentümer persönlich.

### **Welchen Ansatz verfolgte die Stadtverwaltung Leipzig beziehungsweise das ASW beim Stadtentwicklungsprozess im Bildhauerviertel?**

Die Josephstraße, später das Bildhauerviertel, war ein sehr verfallener Bereich. Es gab viele Brachen, viel ruinöse Bausubstanz und keine Investoren. Der damalige Eigentümer der Nachbarschaftsgartenfläche wollte im Blockinnenbereich mehrgeschossig bauen, aber die Stadtverwaltung lehnte den Bauantrag ab, weil das nicht genehmigungsfähig war.

**Wann ist dieser Prozess gestartet worden und warum lag der Fokus auf der Josephstraße?** Eine Art Motor für die Entwicklung waren die engagierten Leute der Nachbarschaftsgärten. Sie kamen damals auf die Stadtverwaltung zu und schlugen vor, über Workshopprozesse mit allen Beteiligten und Eigentümern die Entwicklung des Viertels in Gang zu setzen.

**Welche städtischen Maßnahmen haben vorgelagert im Leipziger Westen die Entwicklungen in der Josephstraße begünstigt?** Es gab Schlüsselmaßnahmen, die für die Stadtentwicklung entscheidend waren. Der Ausbau des Henriettenparks und des Stadtteilparks Plagwitz. Die Investitionen

rund um den Karl-Heine-Kanal haben einen wichtigen Impuls gesetzt. Angelockt durch das besondere Flair der Industriearchitektur zogen wieder junge Menschen in das Viertel, das zuvor fast komplett entwohnt war. Aber alle diese Maßnahmen hatten dennoch keine positiven Auswirkungen auf das Bildhauerviertel.

**Welche konkreten Maßnahmeninstrumente kamen im Stadtentwicklungsprozess zum Einsatz?** Es fanden zweimal pro Jahr verschiedene Workshops statt, in denen Entwicklungskonzepte für den Block erarbeitet wurden.

Das Stadtplanungsamt und das ASW haben deren Moderation finanziert und gemeinsam mit dem Lindenauer Stadtteil-

verein eine Vermittlerrolle zwischen den Akteuren vor Ort übernommen. Die Veranstaltungen wurden ehrenamtlich vor- und nachbereitet und der Moderator stand insbesondere für die Ergebnisorientierung. **Kann man sagen, dass speziell im ASW eine Offenheit für neue Formen der Stadtentwicklung vorhanden war, die**

### **sich in Instrumenten widerspiegelte wie der Gestattungsvereinbarung oder auch der Etablierung von HausHalten e.V.?**

Auf jeden Fall. Diese Art von Bürgerbeteiligung war damals ein Novum in der Stadtverwaltung, sich auf einen von unten kommenden Prozess einzulassen.

**Welche Bedeutung hatte das Zusammenspiel mit lokalen Akteuren?** Eine hohe! Sie haben die Initiative ergriffen und mit großem zeitlichen Aufwand die verschiedenen Grundstückseigentümer kontaktiert. Das wäre von städtischer Seite aus gar

**»Die Akteure vor Ort haben mit ihrem Schweiß Pionierarbeit geleistet. Das hat weite Kreise gezogen.«**

nicht zu leisten gewesen. Sie haben dafür gesorgt, dass alles in Gang kommt.

**War dies ein Beispiel für eine gelungene Arbeitsteilung?** Wir sind auf jeden Fall näher zusammengerückt. Ich würde von einer neuen Arbeitsweise zwischen Bürgern und Verwaltung sprechen. Plötzlich saßen alle an einem Tisch und dadurch hat sich



eine fruchtbare Zusammenarbeit ergeben, die auf viele Schultern verteilt wurde. Die Akteure vor Ort haben mit ihrem Schweiß Pionierarbeit geleistet. Das hat weite Kreise gezogen.

**Wie vertritt das ASW ein solches Ergebnis intern und vor den Bürgern? Es war ja eine unübliche Herangehensweise und das Ergebnis war nicht vorauszusehen?** Im ASW hat man viel Spielraum in seinem eigenen Arbeitsfeld. Heute ist diese integrierte Arbeitsweise ein wichtiges Schlagwort, aber trotzdem findet sie viel zu selten statt.

**Im Prozess gab es verschiedene Interessen und Motivationen. Welche Bedeutung kommt Ihrer Meinung nach der Moderation der Workshops zu?** Fritjof Mothes → S. 28 hat als Moderator hier eine Schlüsselrolle innegehabt. Durch seine Ortskenntnis, sein Wissen um die Hintergründe des Leipziger Westens war er ein Glücksgriff für den Prozess und wurde von allen akzeptiert.

**Welche Meilensteine möchten Sie erwähnen?** Das Leuchtturmprojekt BuchKindergarten → S. 32 und die Neugestaltung der Josephstraße → S. 38 waren städtische Hauptinvestitionen. Auch die Entwirrung der komplizierten Grundbuchschulden des Grundstücks, das Sebastian Stieß → S. 36 erworben hat, war ein wichtiger Moment.

**Wo lagen Hemmnisse und Hürden in diesem Entwicklungsprozess?** Die Zusammenarbeit mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt war für mich ein schwieriger Prozess. Das lag weniger an den Personen als in der Struktur des Amtes. Selbst wenn man versucht hat, an einem Strang zu ziehen und Ziele gemeinsam zu erreichen, hatte es doch viel mit persönlichem Engagement der einzelnen Akteure zu tun.

**Wie würden Sie nach dem jetzigen Stand die Entwicklung beurteilen?** Sehr positiv. Zu unser aller Staunen ist das Viertel eine bunte Mischung, bewohnt von jungen Leuten, Familien mit Kindern, es gibt einen Kindergarten. Die Vielfalt und Offenheit in der Straße dokumentiert meiner Ansicht nach den Prozess sehr gut. Es ist keine sterile Neubaulandschaft entstanden. Da prallen auch einmal Lebensstile aufeinander.

**Die Nachbarschaftsgärten als wichtige Plattform für die Stadtentwicklung standen von Anfang an in diesem Widerspruch, dass eine erfolgreiche Entwicklung die Existenz dieser Gärten verkürzt.**



Die Josephstraße wurde 2011 mit Rücksicht auf den Bau des BuchKindergartens in mehreren Abschnitten saniert.

### Wie beurteilen Sie diesen Widerspruch?

Die Nachbarschaftsgärten waren Impuls und Motor und ich sehe den Widerspruch. Als die Bebauungspläne entstanden sind, hätte ich mir eine ähnliche Gesprächs- und Austauschkultur gewünscht, wie wir sie in den anfänglichen Workshops hatten. Die Pioniere, die das mit ihrem Schweiß aufgebaut und den Prozess in Gang gebracht haben, sind allerdings nicht mehr die heutigen Nutzer.

**Welche Prozesse und Instrumente aus der Entwicklung sind für Sie übertragbar?** Übertragbar ist das Konzept, dass man Eigentümer, lokale Akteure und die Stadtverwaltung an einen Tisch und ins Gespräch bringt. Einzigartig und nicht übertragbar ist der Glücksfall, dass ein großer Teil der Gartenfläche einem einzigen Eigentümer gehörte, mit dem man einen Vertrag schließen konnte.

**Was waren Ihre persönlichen Höhepunkte?** Mit den Menschen an einem Tisch zu sitzen, Pläne und Konzepte zu entwickeln und nicht die klassische Rolle der Stadtverwaltung spielen zu müssen. Wir suchten gemeinsam nach Lösungen und das machte viel Spaß.

Weitere Aufnahmen finden Sie unter  
[seeberger.wunderwesten.de](http://seeberger.wunderwesten.de)

»2001 sprachen uns Freunde an, ob wir sie bei der Lösung eines Problems mit einer Erbgemeinschaft aus 26 Eigentümern unterstützen könnten. Die Eigentümer hatten ein Wohnhaus geerbt, das, statt Mieteinnahmen zu erzielen, immer weiter verfiel und Kosten verursachte. Als wir erstmals nach Leipzig kamen, waren wir in den Bann gezogen von der faszinierenden Stadt. Das Gebäude aber war nicht mehr zu retten. Wir wussten nicht genau, worauf wir uns einließen, nahmen die Herausforderung aber an. Nach langen Mühen und mit Unterstützung der Stadtverwaltung schlossen wir einen Kaufvertrag mit den 26 Erben ab. In den Folgejahren haben wir bei allen Maßnahmen und Ideen mitgewirkt, die den Stadtteil nach vorne brachten. Wir gaben dem Lindenauer Stadtteilverein und später den Nachbarschaftsgärten das Grundstück zur kostenlosen Nutzung. Unkonventionellen Nutzungen wie Theateraufführungen, Schweinehaltung und dem Strohhallenhaus standen wir aufgeschlossen gegenüber. Im Hintergrund waren wir immer präsent und übernahmen Verantwortung für unser Grundstück. Auch als Nicht-Leipziger nahmen wir an allen Workshops zur Stadtentwicklung von unten teil. Nun freuen wir uns über die positive Entwicklung von Lindenau, die viele, viele Eltern hat.«



**Erika und Horst Vetter,**  
 Eigentümer der Brache Josephstraße 29



## »Die Gärten waren ein wichtiger Bestandteil der sozialen Dynamik des Viertels.«

Ab dem Planungsworkshop im Mai 2009 begleitete **Anna Schimkat** als Künstlerin die *AG Kunst im Straßenraum* zusammen mit Sven Riemer ➔ S. 23. Unter dem Titel *Eine Straße ist eine Straße ist eine Straße* à la Gertrude Stein entwickelten sie in einem Beteiligungsprozess zusammen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern die künstlerische Konzeption zur Ausgestaltung der Straße. Im Zuge der Straßensanierung von 2011–2013 wurden ausgewählte Entwürfe im Auftrag der Stadtverwaltung unter ihrer künstlerischen Leitung realisiert. Seit 2007 ist sie Mitglied in den Nachbarschaftsgärten.

**Was wurde in den Workshops zur Straßenraumgestaltung behandelt?** In einem dialogischen Prozess fragten wir uns, was eine Straße neben ihrer Funktion als Verkehrsader noch alles sein könnte. Ein Ort der Begegnung, der Beteiligung, der Emanzipation, der Verantwortungsübernahme? Wir entdeckten zusammen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern die Öffentlichkeit des Raums der Straße wieder. Ausgehend von den Ideen aus den Workshops entwickelte ich Stadtmobiliar, das den Aspekt des sozialen Raumes der Straße stärken sollte.

**Gemeinsam haben Sie Ihre Umgebung gestaltet. Welche Ideen wurden umgesetzt?** Drei Bankskulpturen, deren verschobene Flächen zum Sitzen, Springen oder Liegen einladen. Wörter wie zum Beispiel *Umschattet* dienen als Rankschutzgitter an den Häusern und ergeben zusammen gelesen das bodennahe Gedicht der Straße. Ein subtiler Eingriff sind die Gehwegplatten vor den einzelnen Häusern. Entsprechend der Anzahl der

Bewohner und Bewohnerinnen im Jahr 2010 wurden Platten aus Grauwacke in den Gehweg integriert. Darüber vermittelt sich heute ein Eindruck über die Anzahl der bewohnten und unbewohnten Häuser. Auch die Tauschbibliothek ➔ S. 24 am BuchKindergarten ➔ S. 32 ist eine Idee, die damals in den Workshops entwickelt wurde.

**Was sagen Sie zur Gesamtentwicklung der Straße?** Die aus der Zusammenarbeit mit Stadt und AnwohnerInnen realisierte Gestaltung der Josephstraße zeigt, dass eine Straße mehr sein kann als eine Straße. Sie kann Begegnungsort, Erlebnisort und Ort der Verantwortungsübernahme mit einer hohen Aufenthaltsqualität sein. Es lässt sich aber nicht leugnen, dass ich mich im Laufe der Entwicklung und darüber hinaus in einer schwierigen Doppelrolle befand. Während es mir darum ging, mit Hilfe eines künstlerischen Prozesses niedrigschwellige Beteiligung zu ermöglichen, war ich gleichzeitig Triebkraft einer sozialen Verschiebung, die mit Aneignung

einhergeht, wenn sie zur Aufwertung wird.

**Und zum Thema Zwischennutzung?** Langfristige Pachtverträge oder kollektives Eigentum sind einer Zwischennutzung in jedem Fall vorzuziehen. Aus Zwischennutzungen können aber tolle Projekte entstehen, die die Bedürfnisse der NutzerInnen langfristig im Prozess der Wiederaufwertung von Stadt etablieren. Letztlich ist es immer auch eine politische Entscheidung, welche Rahmenbedingungen man für Modelle der Zwischennutzung schafft.

**Wie sehen Sie die Situation der Nachbarschaftsgärten?** Die Gärten waren ein wichtiger Bestandteil der sozialen Dynamik des Viertels. Die sozioökonomischen Folgen der Aufwertung tragen nun zum Ende der großen Gartenfläche bei. Wenn der Verein es zusammen mit den Verantwortlichen aus Politik und Stadtverwaltung schafft, Fahrrad- und Holzwerkstatt, Hühnerstall und Gemeinschaftsküche zu einem beständigen Projekt umzubauen, bleibt der Nachbarschaft ein lebendiger Ort erhalten.





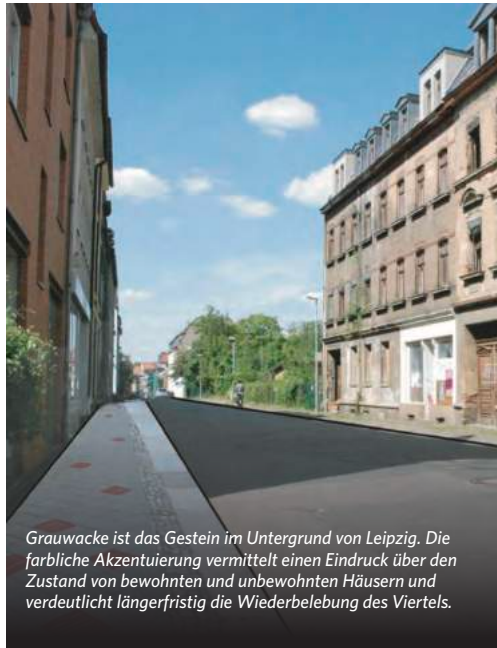
Sitzgelegenheiten entlang der Josephstraße, die auch als Rampen für Skater benutzbar sind.



Blick in die sanierte Josephstraße. Da eine Stromtrasse unter der Straße verläuft, war die Pflanzung von Bäumen nicht möglich. Die Pflanzkübel sind eine Alternative, deren Bewässerung von den Anwohnern übernommen wird.



Präsentation der Entwürfe zur Straßenraumgestaltung anlässlich des Freiflächensalons.



Grauwacke ist das Gestein im Untergrund von Leipzig. Die farbliche Akzentuierung vermittelt einen Eindruck über den Zustand von bewohnten und unbewohnten Häusern und verdeutlicht längerfristig die Wiederbelebung des Viertels.



Mehrere Pflanzgitter formen Worte zu einem Gedicht entlang der Straße.



Workshop mit Anwohnern zur Gestaltung der Straße. Konzepte werden erarbeitet und erste Modelle erstellt.



Pappmodell eines Pflanzgitters.



Blick in den verkehrsberuhigten Bereich der sanierten Josephstraße.



Präsentation der Workshopergebnisse anlässlich des Freiflächensalons.



Modell der Bänke, die als Sitzgelegenheiten dienen, aber auch als Rampen für Skater.



Einweihung der verkehrsberuhigten Zone in der Josephstraße.





**E**rst langsam, aber dann immer schneller wird aus der schrumpfenden Stadt eine wachsende. Im Vergleich zu 2004 wohnen elf Jahre später statt 5.200 nun 7.800 Menschen im Ortsteil Lindenau. Was vor Jahren niemand zu denken wagte: Die Josephstraße wird Neubaustandort, wie andere Gegenden auch. Die Josephstraße wird mit städtischen Mitteln grundlegend saniert. In mehreren Workshops konzipieren die Anwohner gemeinsam mit den Zuständigen der Stadtverwaltung die Ausformung der Straßenraumgestaltung. Es entstehen Konzepte für die Gestaltung der Gehwege, Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Bepflanzungen. Auch der Standort für einen Kindergarten und die Errichtung einer Gedenkstätte werden in diesen Workshops thematisiert. Die desolate städtebauliche Situation des Bildhauerviertels hat sich

grundlegend geändert. Viele junge Familien ziehen hinzu, Neubauten entstehen, Brachflächen verschwinden und kaum ein Gebäude steht mehr leer. In den Nachbarschaftsgärten vollzieht sich ein Generationenwechsel. Die Gärten sind jetzt eine grüne Oase, in der gespielt, gelebt und gearbeitet wird. Die Mühen der Gründerjahre sind nicht mehr bei jedem Gartennutzer präsent und vielleicht verliert auch das Bewusstsein für den Grundstückserwerb und damit für die Verstetigung der Gärten daher etwas an Dringlichkeit. Für das Gelände der Nachbarschaftsgärten bedeutet die fortschreitende Aufwertung des Viertels, dass sich neue Immobilienentwickler für die Vermarktung der Flächen interessieren, die nach wie vor Bauland sind. 2013 kündigt sich ein Verkauf an, 2015 werden Verträge geschlossen. Der Nachbarschaftsgärten e.V. tritt in dieser

Zeit über die Presse verstärkt an die Öffentlichkeit und versucht ein Bewusstsein für die Notwendigkeit des Erhaltes von Freiräumen zu schaffen und die Politik für die Verstetigung der Flächen zu gewinnen. Doch der Verkauf eines Großteils der Flächen schafft Tatsachen, die diese Aktionen im Sand verlaufen lassen. Die neue Identität des Bildhauerviertels wurde vor allem durch das Engagement vieler ehrenamtlicher Akteure geschaffen, die ihre Zeit, ihr Wissen und ihren Gestaltungswillen eingebracht haben. Das Zwischennutzungskonzept der Nachbarschaftsgärten war Ausgangspunkt und Motor für die soziale Dynamik und die Aufwertung des Viertels. Die sozioökonomischen Folgen dieser Aufwertung tragen nun zu deren Verkleinerung bei. Aus dem ehemaligen Zwischennutzungsvertrag wird ein Pachtvertrag, doch die Zukunft ist ungewiss.







## »Ohne die lokalen Akteure wäre der Prozess nie zustande gekommen.«

**Stefan Geiss** begleitete als Abteilungsleiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) ab 2007 die Entwicklung rund um die Josephstraße. Frei nach Aristoteles hat er schnell erkannt, dass die Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und den ehrenamtlichen Akteuren mehr ist, als die Summe ihrer Teile.

**Welche strategischen Ziele verfolgte die Stadtverwaltung Leipzig beziehungsweise das ASW bei der Stadtentwicklung im Bildhauerviertel?** Das erste Ziel für den Block, der an dieser prominenten Stelle im Leipziger Westen liegt, zwischen Palmengarten und Karl-Heine-Straße, war, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Ich kam 2007 dazu und in den ersten Workshops haben wir diese Frage nach der Perspektive für diesen Bereich gestellt.

**Welche städtischen Maßnahmen haben die Entwicklung in der Josephstraße begünstigt?** Im weitesten Sinne alles, was an Stadterneuerung bis dahin durchgeführt wurde. Das waren die Erschließung des Karl-Heine-Kanals, die Entwicklung der Karl-Heine-Straße und der Zschocherschen Straße, die Beräumung von Einzelgrundstücken, die starke Unterstützung von Gebäudeeigentümern, die Sanierung der Schaubühne Lindenfels. Das alles hat das Umfeld der Josephstraße entscheidend verändert und damit auch die Akzeptanz des Leipziger Westens gesteigert.

**Was war Ihre Rolle als Abteilungsleiter des ASW in diesem Prozess?** Wir wollten über einen Dialogprozess die Zielpunkte der Entwicklung ermitteln und herausar-

beiten. Die Arbeit wurde dann auf das ASW, an das Quartiersmanagement und auch an den Lindener Stadtteilverein verteilt, der zu den ersten Workshops eingeladen hat. Anwesend waren dabei die städtischen Entscheider, die Grundstückseigentümer und die an einer Nutzung interessierten Akteure und Bürger. Die Kommunikation untereinander war sehr direkt. Es gab keine bilateralen Gespräche, sondern das Konzept sah vor, alles Wichtige gemeinsam zu erarbeiten. Finanziell hat das ASW die Workshops in der Vor- und Nachbearbeitung und bei der Moderation unterstützt.

**Wie vertritt das ASW den Entwicklungsprozess intern und vor den Bürgern?**

Wenn man integrierte Stadtentwicklung betreibt, dann weiß man, dass eine Politik gegen die Ideen oder über die Köpfe der Beteiligten aussichtslos ist. Im Gegenzug ist das frühzeitige Einbinden der Akteure vor Ort ein entscheidender Faktor für das Gelingen solcher Umstrukturierungsaufgaben.

**Welche Bedeutung würden Sie dem Zusammenspiel mit den lokalen Akteuren beimessen?** Ohne die lokalen Akteure wäre der Prozess nie zustande gekommen. Die Grundstückseigentümer haben sich von deren Entwicklungsideen begeistern lassen,

weil sie merkten, dass viele den Standort gut und interessant fanden.

**Welche Erfolgskriterien gibt es für partizipatorische Planungs- und Umsetzungsprozesse?**

Die Bereitschaft offen miteinander umzugehen, offen im Dialog und ergebnisoffen. Von Seiten der Verwaltung ist der Abbau der klassischen Planungshoheit gefragt. Sie muss sich öffnen für die Ideen potenzieller Nutzer und Eigentümer. Auf Seiten der lokalen Akteure ist eine Bereitschaft für eine übergeordnete Zielsetzung und für Rahmenbedingungen der Verwaltung zu akzeptieren. Beide brauchen den unbedingten Willen, Dinge auch zu einem Ende zu führen. Dafür benötigt man Geduld und muss auch Phasen in Kauf nehmen, in denen es scheinbar gar nicht voran geht oder der Gegenwind sehr stark ist. Die Kommunikation braucht Zeit auf beiden Seiten, und die erforderlichen Geld- und Sachmittel.

**Welche Meilensteine würden Sie in dem Prozess benennen?** Der erste Meilenstein

2008 war die Festlegung darauf, dass es ein Wohnstandort mit hohem Grad an städtebaulicher Freiheit werden wird. Der zweite Meilenstein war die Entwicklung des Bebauungsplans. Dann kam die Standortent-



scheidung für den BuchKindergarten ➔ S. 32. Später der Umgang mit der Straße, die Form der Planung und die Bereitschaft, die Umsetzung zu finanzieren. Hätten wir die Straße nicht saniert, wäre das ein empfindlicher Rückschlag für das Gesamtprojekt gewesen. Es war wichtig zu zeigen, dass der öffentliche Raum einen anderen Charakter bekommt.

**Wo lagen Hemmnisse und Hürden in diesem Prozess?** Es gab eine Menge an Einzelaufgaben zu lösen, die, wenn sie nicht gelöst worden wären, die Entwicklung behindert hätten. Es war schwierig, die Finanzierung für den Kindergarten und die Straße aufrechtzuerhalten. Ohne die Bereitschaft, gemeinsam nach einer Lösung zu suchen, hätte jeder dieser Punkte das ganze Projekt zu Fall bringen können.

**In diesem Prozess galt es verschiedene Interessen, Motivationen, fachliche Kompetenzen und Hintergründe zu vereinen. Welche Bedeutung kommt Ihrer Meinung nach der Moderation der Workshops zu?**

Sicherlich eine starke. In einer größeren Gruppe von Menschen bringt nicht jeder die Bereitschaft zu lösungsorientiertem Arbeiten mit. Durch eine gute Moderation kann das Vermitteln von Kompromissen gelingen. Auch ist es wichtig dafür Sorge zu tragen, dass man bei bestimmten Punkten nicht immer wieder von vorne beginnt und auch Diskussionen zugelassen werden.

**Wie würden Sie den jetzigen Stand der Entwicklung beurteilen?** Den jetzigen Zustand begreife ich als Zwischenstadium auf einem Entwicklungsweg. Wenn man sich den Westrand des Blockes anschaut, besteht jetzt kein Missstand mehr. Im Sinne einer Entwicklungspromotion besteht von Seiten der Stadt kein Handlungsbedarf mehr.

**Die Nachbarschaftsgärten als wichtige Plattform der Stadtentwicklung standen von Anfang an in dem Grundwiderspruch, dass eine erfolgreiche Umsetzung und Entwicklung die Existenz der Gärten verkürzt. Wie beurteilen Sie diesen Widerspruch und welche dort entstandenen Qualitäten sollten in zukünftigen Planungsprozessen berücksichtigt werden?** Es war immer klar, dass die Nachbarschaftsgärten als Zwischennutzung angelegt waren und eine dauerhafte Verortung nur durch eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse möglich ist. Die Frage steht im Raum, ob man



Blick auf eine Fläche in den Nachbarschaftsgärten, die einem Neubau weichen wird (links oben). Eingangsbereich der Schaubühne Lindenfels in der benachbarten Karl Heine-Straße (links unten). Sanierung der Josephstraße im Herbst 2011 (rechts oben). Gebäude des BuchKindergartens in der Josephstraße (rechts unten).

nicht Teile dieser Fläche als Begegnungsort für Menschen erhalten kann. Dies hängt sehr stark von der Entscheidung derer ab, die diese Gärten mit Leben füllen. Es ist ja keine öffentliche Einrichtung. Die Nachbarschaftsgärten haben in ihrer Rolle im Gesamtprozess zu einer Adressbildung beigetragen. Sie haben das Viertel mit geprägt und in gewisser Weise müsste oder könnte man das honorieren, wenn dazu eine politische Mehrheit gefunden wird. Ein Teil der Stadtteilgesellschaft formuliert jetzt einen Anspruch an die Stadtverwaltung und Politik und fordert öffentliche Unterstützung. Aus meiner Sicht heißt das nicht automatisch, dass die Stadtverwaltung die Flächen übernimmt und frei zur Verfügung stellt. Das ist stadtwirtschaftlich zumindest schwierig und bedarf eines entsprechenden politischen Willens. Man kann seitens des jetzigen neuen Eigentümers dafür werben, dass auch für diesen Bereich eine Zukunft oder Nutzung erarbeitet wird, die beiden Seiten prinzipiell nützt. Das kann eine Variante sein, die nicht maximale Nutzfläche für zukünftige Benutzer heißt, sondern eine Nutzung unter der starken Beibehaltung der bisherigen Qualität des Blocks.

»Ich finde es toll, was hier in all den Jahren auf die Beine gestellt wurde. Deshalb bestand auch von Anfang an bei uns die Überlegung, einen Teil der Fläche weiterhin für die Nachbarschaftsgärten frei zu halten. Ob dies langfristig möglich sein wird, hängt nicht nur vom Eigentümer ab. Wünschen wir der Sache viel Glück.«



**Thomas Wiebach,**  
geschäftsführender Gesellschafter der  
Immo RE GmbH



## »Wir haben die Gärten gehegt und gepflegt und wollen sie nicht einfach aufgeben.«

**Karla Müller** übernahm 2006 eine freie Gartenfläche in den Nachbarschaftsgärten und ist mit Unterbrechungen seit 2009 Teil des Vereinsvorstands. Gemeinsam mit Anna Schimkat betreute sie die Öffentlichkeitsarbeit für den Erhalt der Nachbarschaftsgärten.

**Wie sind Sie zu den Nachbarschaftsgärten gekommen?** Wir sind 2006 zurück nach Leipzig gezogen und haben dann bald Nachwuchs bekommen. Dadurch waren wir viel in der Nachbarschaft unterwegs und sind auf die Gärten aufmerksam geworden. Irgendwann haben wir uns hineingetraut. Zum Glück war noch eine Fläche frei und Barbara Drinhausen ➔ S.13 hat uns alles gezeigt – so wurde das Stückchen direkt am Zaun dann unsere *Gartenfläche*.

**Wie viele Flächen gibt es insgesamt?** Wir bekommen viel mehr Anfragen als Flächen vorhanden sind. Inzwischen haben wir die Gärten stärker geöffnet und nun können viele die Gemeinschaftsflächen als Treffpunkt mit Kindern und Freunden nutzen und beteiligen sich an der Gartenpauschale, dem *Nasengeld*, auch wenn sie gerade keine eigene Gartenfläche haben. Insgesamt haben wir etwa 100 zahlende Gartennutzer und 30 Vereinsmitglieder. Außerdem gibt es viele Besucher oder Nachbarn, welche die Holz- und Fahrradselbsthilfewerkstatt nutzen, die freitags für alle geöffnet ist. Im Winter haben wir uns oft im Strohballenhaus getroffen, das ist im letzten Herbst leider abgebrannt. Aber einige handwerklich begeisterte Gärtner haben einen alten Zirkuswagen aufgetrieben

und den in Stand gesetzt. Das ist nun unser neues Winterquartier.

**Aus wie vielen Grundstücken wurden die Nachbarschaftsgärten insgesamt zusammengesetzt?** Christina Weiß ➔ S.9 hatte es vor meiner Zeit geschafft, mit den unterschiedlichen Eigentümern der damals brach liegenden Flächen Zwischennutzungsverträge abzuschließen und den Nachbarschaftsgärten somit überhaupt erst Gartenland zu erschließen. Das war ursprünglich als zeitlich begrenztes Projekt angelegt und hat sich dann aber schnell zu einem Motor der Stadtentwicklung hier im Leipziger Westen entwickelt. Ein Grundstück gehört der Stadt und andere sind in privater Hand. Eine große Brachfläche, die zuvor einer Schweizer Immobilienfirma gehörte, wurde Ende 2014 verkauft. Die Schweizer hatten ursprünglich große wirtschaftliche Pläne mit der Fläche, als dann aber der Aufschwung auf sich warten ließ, hatten sie sie wahrscheinlich als Fehlinvestition verbucht. Es wurde uns ja vorgeworfen, dass wir uns nicht bewegt haben. Es war aber auch Taktik, wir wollten sie nicht aufrütteln und wieder an ihr Grundstück erinnern. Der Zwischennutzungsvertrag lief bis Ende 2015 über den Lindenauer Stadtteilverein. Wir haben einen neuen Pachtver-

trag bis Ende 2016 mit dem neuen Besitzer abgeschlossen. Somit bleibt zumindest die Gemeinschaftsfläche als Teil der Nachbarschaftsgärten erhalten. Das grüne Herz des Gartens wird allerdings bebaut, auch die große Märcheneiche wird im Frühjahr 2016 gefällt. Wie es nach dem zugesicherten Jahr Pacht weiter geht, wissen wir noch nicht. Wir haben mit Stadtratsanträgen, einer Petition, Zeitungsartikeln, Gartenaktionen und Demos dagegen gekämpft und haben versucht, dieses grüne Eiland in Lindenau zu erhalten. Das hat nicht geklappt und die Baupläne sind festgesetzt. Es entstehen neue Eigentumswohnungen mit Tiefgarage.

**Was sind die Nachbarschaftsgärten für Sie? Mit welchen Worten würden Sie diesen Ort beschreiben?** Es ist ein Ort, der immer wieder Neues hervorbringen kann. Es ist ein Freiraum, um Freunde zu treffen und in der Natur zu sein. Es gibt verwunschene Ecken und Spielorte für Kinder, an denen sie nicht permanent unter Aufsicht der Eltern sind und die Gegend erforschen können. Es ist eine Art Miteinander, ohne künstliche Kontrolle von außen.

**Und das unterscheidet ihn von städtischen Flächen wie Parks?** Ja, das kann man überhaupt nicht vergleichen. Mein Großvater nannte das mal eine *Wildenei*. Es





In den Nachbarschaftsgärten gibt es viele Spielmöglichkeiten für Kinder, die in ehrenamtlicher Arbeit gebaut wurden, wie zum Beispiel das Piratenschiff.



Ein Gewächshaus in den Nachbarschaftsgärten im Herbst 2015.

geht nicht darum, die größten Zucchini zu ernten. Es ist vor allem ein Ort, an dem man sich treffen kann. Der Garten steht jedem offen, man muss nicht gleich Mitglied werden, nur weil man ein- oder zweimal dort hingeht. Von Spielplätzen unterscheidet

## »Die Nachbarschaftsgärten waren ein Vorzeigeprojekt für bürgernahe Stadtentwicklung, mit dem sich die Stadt geschmückt hat.«

sich der Garten auch, weil hier nicht alles TÜV-geprüft ist. Es gibt ein selbstgezim-mertes Baumhaus, Rutschen, Haufen, in denen sich die Kinder verstecken können. Wir wollen den Garten nicht so absichern wie einen öffentlichen Spielplatz.

**Gibt es Regeln, an die sich die Nutzer halten müssen?** Bei uns gibt es nur sehr wenige Regeln. Hunde müssen draußen bleiben aus Rücksicht auf die vielen Krabbelkinder. Und auf den Gemeinschaftsflächen wird nicht geraucht, es gibt aber einige Raucher-ecken. Der Garten lebt davon, dass jeder mithilft. Wir arbeiten alle ehrenamtlich und wer den Garten genießt, den bitten wir dann auch mitzuhelfen, indem er Holz hackt oder Laub zusammenkehrt.

**Wie viele öffentliche Gelder flossen seit 2004 in den Garten?** Es gab keine monatlichen Zuwendungen oder Ähnliches. Aber wir waren an einigen Projekten, wie zum Beispiel ExWoSt – Jugend im Bildhauerviertel

beteiligt, für die dann auch Gelder geflossen sind. Einzig relativ stetige Zuwendung war die Finanzierung des jährlich stattfindenden Freiflächensalons. Das ist ein großes Gartenfest für uns Gärtner und für alle anderen. Es gibt unter anderem rumänisches Essen,

selbstgebackene Piz-za, einen Espresso-stand, Livemusik und Aktivitäten für Kinder, und wir tanzen bis in die Nacht. Den Freiflächensalon haben wir in den letzten Jahren

aber auch komplett aus eigener Tasche und Kraft der Gärten organisiert und sogar ein-niges an Geld eingenommen.

**Sie haben versucht, neue Konzepte zu entwickeln. Was hatten Sie vor?** Wir hatten damit begonnen, gemeinsam mit der Triasstiftung und dem Haus und Wagen-rad e.V. ein eigenes Konzept für kollektive Mehrgenerationshäuser und integriertes Wohnen zu entwickeln. Es ging um gemein-schaftliches Wohnen. Aber dafür hätten wir mehr Zeit gebraucht. In der Vergangenheit gab es viele Programme, die über den Gar-ten als Plattform gelaufen sind. Es wurden Klettergerüste mit Jugendlichen gebaut, eine Solarküche installiert und die Werk-statt für Projekte im Viertel genutzt. Auch die Gespräche zur Gedenkstätte der jü-dischen Familie, zur Gründung des Buch-Kindergarten ➔ S.32 und zur Gestaltung der Josephstraße ➔ S.38 fanden bei uns im Garten statt. Als wir vor zwei Jahren vom

»Meine Leidenschaft ist Basteln - mit 9 Jahren konnte ich zeichnen, mit 12 Jahren Linol-schnitt, mit 13 Jahren Bildhauerei. Ich mache Figuren aus Holz, und Holz-bau ist manchmal sehr laut. Weil ich hier so-wieso herkomme, kann ich ja auch montags und freitags die Werkstatt gleich öffnen für andere. Ich schau auch sonst öfter mal nach dem Rechten hier und Sorge für Ordnung. Meine Frau fragt manchmal, warum ich das mache. Ich bin Ungar, seit 43 Jahren in Leip-zig. Und ich bin immer hilfsbereit, es macht mir einfach Spaß, der Umgang mit anderen, und ich habe das nötige Fingerspitzengefühl. Das ist mein Hobby.«

**Attila Szatmari,**  
Holzwerkstatt Josephstraße

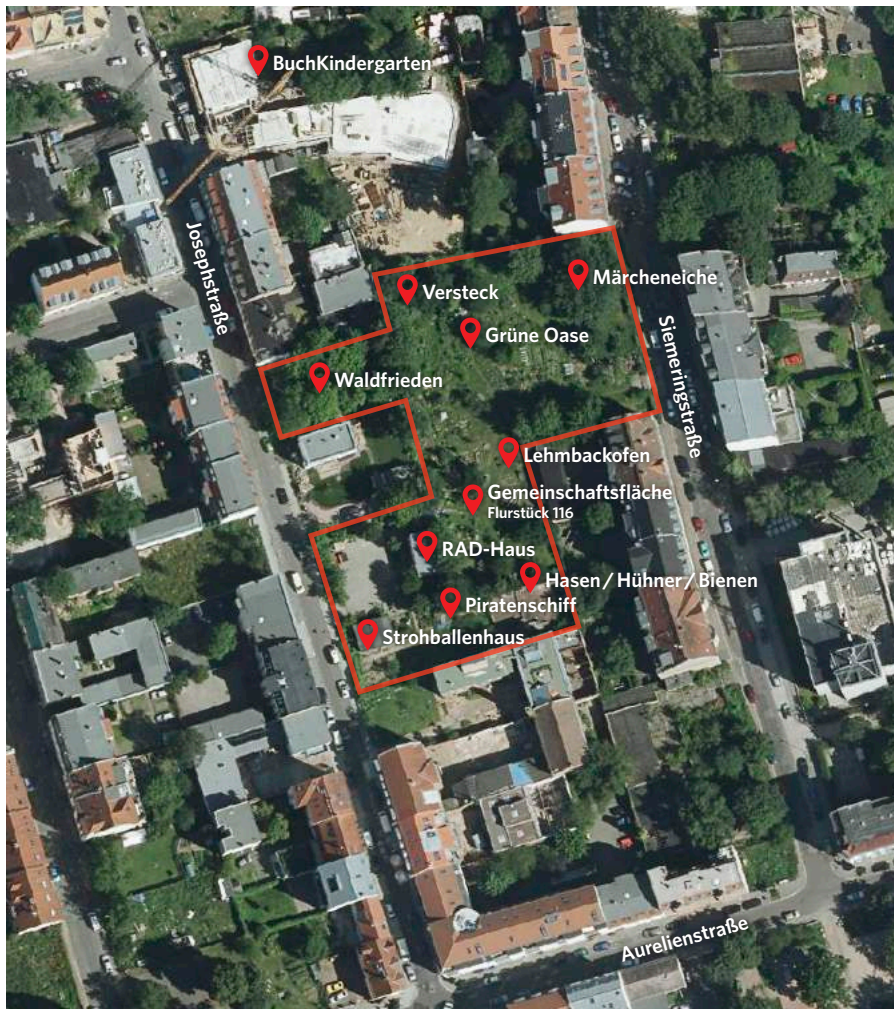


»Die Josephstraße steht für Stadtumbau von unten mit viel Frau-enpower, Menschen aus verschiedensten Nationen und sozialen Schichten, mit gleichen Zielen. Großer Dank gilt der Stadtplanung und den Grundstücksbesitzern für diese Experimentierfläche.«

**Olav Petersen,**  
2004/2005 RAD-Haus







Übersicht über die verschiedenen Bereiche der Nachbarschaftsgärten, die verwendet wurde in einer Petition zum Erhalt der Gartenflächen. Der »vordere« Bereich der Gärten um das RAD-Haus herum soll langfristig erhalten bleiben. Der »hintere« Bereich um die Grüne Oase wird einem Neubau weichen (siehe Visualisierung auf der gegenüberliegenden Seite).

bevorstehenden Verkauf der Fläche erfahren, gab es eine Abstimmung unter den Mitgliedern, ob wir diese erwerben wollen. Durch das Votum wurde klar, dass wir keine Besitzer werden wollten, sondern diesen öffentlichen Raum für alle erhalten möchten.

**Hätten Sie die Gärten dann aber nicht wie zuvor weiterbetreiben können?** Die Erfahrung aus anderen Projekten hat gezeigt, dass sich die Wahrnehmung verändert, wenn man 100 Gärtner hat und zehn davon gehört das Gelände.

**Aber jetzt haben Sie das Problem, dass ein Großteil der Fläche wegfällt.** Es wurde damals von Summen gesprochen, die niemand von uns in seinem Sparstrumpf hatte. Es ging um Verbindlichkeiten, Kredite und Belastungen, die jeder Einzelne hätte auf sich nehmen müssen. Die Dimension war abschreckend. Für mich ist es unrealistisch, einen Kredit für 100.000 Euro aufzunehmen, damit die Gärten erhalten bleiben.

#### Aber wer hätte diesen übernehmen sollen?

Wir haben über Jahre hinweg eng mit der Stadtverwaltung zusammengearbeitet. Die Nachbarschaftsgärten waren ein Vorzeigeprojekt für bürgernahe Stadtentwicklung, mit dem sich die Stadt geschmückt hat. Wir konnten uns nicht vorstellen, dass dieses Projekt fallengelassen wird. Wir dachten, dass es auf bürokratischer Ebene sicherlich eine Lösungsmöglichkeit gäbe, wenn wir weiterhin aktiv blieben und die Fläche öffentlichkeitswirksam bespielen. Zwischen der Stadtverwaltung und uns gab es immer wieder Gespräche, die uns über Jahre das Gefühl gaben, dass wir gemeinsam eine Lösung finden werden. Im Sommer 2014 hatten wir politische Vertreter von drei Parteien eingeladen, die gemeinsam einen Stadtratsbeschluss erwirkten, in dem es um die Erstellung eines Konzepts zur Verstetigung

der Nachbarschaftsgärten ging. Wir haben dann einen Mitarbeiter des Haus- und Wagnrat e. V. dafür gewinnen können, mit uns an der Konzepterstellung zu arbeiten und wollten mit dem asw die Modalitäten hierfür besprechen. Da wurde uns jedoch mitgeteilt, dass die Arbeit an einem Konzept nun nicht mehr stattfinden solle, da schon längst ein Käufer gefunden wurde und das deshalb nun keinen Sinn mehr mache. Der Stadtratsbeschluss wurde also nicht umgesetzt und die Nachbarschaftsgärten mit dem angekündigten Verkauf vor vollendete Tatsachen gestellt.

**Aber die Fläche war ja privat, was hätte da die Stadtverwaltung tun sollen?** Ursprünglich war eine Durchwegung vorgesehen, weil es keine Verbindung zwischen Joseph- und Siemerstraße gibt. Diese wurde in der Bauvoranfrage nicht berücksichtigt. Da hätte man nachhaken können. Wenn sich die Stadtverwaltung und der Eigentümer nicht einigen, dann kann die Stadtverwaltung den Bebauungsplan ändern. Dies hätte meiner Meinung nach schon im Vorfeld passieren müssen. Aufgrund des enormen Bevölkerungszuwachses gibt es viel zu wenige Grün- und Spielflächen im Viertel und auch die Umweltbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird durch die Nachbarschaftsgärten etwas abgemildert. Wir haben gekämpft, aber letztlich keinen Weg gefunden.

**Was war mit der Petition?** Wir haben 4.000 Unterschriften mit vielen emotionalen Kommentaren gesammelt, die zeigen, dass den Menschen die Nachbarschaftsgärten sehr wichtig sind und sie sich ein Viertel ohne sie nicht vorstellen können. Diese haben wir im Stadtrat eingereicht, aber sie können den Eigentümer ja nicht enteignen. Es wird uns

### »Die Strahlkraft der Nachbarschaftsgärten kann gar nicht zu hoch bewertet werden.«

kritisch ausgelegt, dass wir in die Öffentlichkeit gegangen sind. Aber es muss doch eine Öffentlichkeit hergestellt werden können, in der solche Dinge verhandelt werden, statt in bilateralen Gesprächen.

**Was wäre denn noch möglich?** Wir könnten eine Fläche ohne Zugang zur Straße für 100.000 Euro kaufen oder für ein Jahr pachten. Die Nachbarschaftsgärten in ihrer





Die Visualisierung zeigt wie Märcheneiche, Versteck und Grüne Oase bebaut werden sollen. Auch der Waldfrieden gehört seit 2015 nicht mehr zu den Flächen der Gärten.

aktuellen Ausformung wird es nicht mehr geben. Die Frage ist, ob wir noch Energie haben, um etwas Neues zu entwickeln. Stadtpolitisch finde ich es krass, dass ein Projekt, das die Entwicklung des Stadtteils so ungemein beförderte, jetzt einfach sang- und klanglos sterben gelassen wird. Das neue Konzept sieht nun vor, dass Fahrradwerkstatt und Holzwerkstatt erhalten bleiben und es weitere Angebote für die Öffentlichkeit geben wird.

#### **Wie war Ihr Eindruck von dem Viertel, als Sie 2006 hierher gezogen sind?**

Die Josephstraße war ruinös. Wir waren einer der erste Stadtgärten in Leipzig, mittlerweile ist ja eine Bewegung daraus entstanden. Die Strahlkraft der Nachbarschaftsgärten kann gar nicht zu hoch bewertet werden.

**Die Stadtverwaltung weiß, dass die Nachbarschaftsgärten der Motor für die Stadtentwicklung waren. Für die Verwaltung waren die Zwischennutzungen aber immer befristet und für die Nutzer war es ein Freiraum.** Das eine ist das rechtliche Konstrukt und das andere ist die Vision. Wir werden gerade abgespeist, weil das Konstrukt nicht mehr funktioniert und belächelt wegen unserer Vision. Aber die Vision hat doch immer noch Wirkungskraft. Durch die Aufwertung des Viertels gibt es kaum noch Freiraum. Es wohnen hier immer noch viele, junge Familien mit wenig Geld, die nicht in Urlaub fahren können. Wo gehen die dann mit ihren Kindern hin?

**Glauben Sie, dass das, was hier passiert ist, überall hätte stattfinden können?** Was hier stadtplanerisch passiert ist, grenzt an ein Wunderwerk. Es gab so viele Menschen, die sich mit ihren Wünschen und Träumen für eine lebenswerte Stadt eingebracht haben, ihre Phantasie und Zeit freiwillig gegeben haben. Das habe ich so nirgendwo erlebt. Das ist eine Vision, an der alle zusammenarbeiten, weil sie die für lebenswert halten.

**Zwischennutzungen sollte man nicht eingehen, stattdessen eher einen langfristigen Pachtvertrag abschließen. Ist das Ihr Fazit?** Das ist die Lehre daraus, weil die Zwischennutzung sonst schnell zur Ausbeutung wird.

**Was würden Sie jemandem raten, der vorhat, eine Zwischennutzung einzugehen?** Er müsste von Anfang an eine Kaufoption oder eine Option zur langfristigen Nutzung aushandeln. Das ist natürlich schwierig, wenn man mit Elan anfängt und noch nicht absehen kann, was daraus wird. Falls dies nicht möglich ist, dann sollte man es besser lassen. Denn es wird schmerzhaft sein, das Gewachsene zurückzulassen. Das wird von uns gefordert und man versteht nicht, dass wir gegen eine Räumung kämpfen. Aber wir haben es doch gehegt und gepflegt und wollen es nicht einfach aufgeben.

Weitere Aufnahmen aus den Nachbarschaftsgärten finden Sie unter: [mueller.wunderwesten.de](https://mueller.wunderwesten.de)

»Ich bin in Lindenau aufgewachsen und kenne mich dort gut aus. 2003 habe ich den Bewohnern der Roßmarktstraße 30 nach den vielen



Anfragen zum großen Gartengelände dort vorgeschlagen, ihre Idee doch rund um die damals brach liegende Josephstraße noch einmal umzusetzen: wohnortnah bedarfsgerechte Flächen schaffen für Familien, die dann neu in den Stadtteil ziehen. Mit der extra dafür gegründeten immobilien facility management (ifm) wollten wir mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) ein Portfolio-Management als Pilotprojekt starten: Abgerissene Liegenschaften in Randbereichen sollten in kommunalen Besitz übergehen; dafür würden sich die ehemaligen Besitzer im städtischen Kernbereich engagieren. Das war damals das Thema: Schrumpfen vom Rand her. Wir haben dann monatelang zusammen mit dem Lindenauer Stadtteilverein Gebäudesubstanz und Eigentumsverhältnisse in 5 Blöcken rund um die Josephstraße reherchiert. Der unterschrittsreife Vertrag ist dann doch nicht zustande gekommen, weil sich die Stadtverwaltung zurück gezogen hat. Zum Glück ist der Verein aber drangeblieben. Sonst würde es die Josephstraße nicht so geben, wie wir sie heute sehen. Auch wir haben unsere Erkenntnisse aus der Roßmarktstraße noch bei anderen Projekten angewendet: Die Investition in die Bewohnerbeteiligung ist unabhängig von der Größe der Fläche und den wirtschaftlichen Möglichkeiten entscheidend für eine nachhaltige, erfolgreiche Nutzung der Fläche. Wir würden das jederzeit wieder machen.«

**Frank Lehmann, ifm**

»Nachbarschaftsgärten? Ein wunderschöner Ort für mich. Mit vielen Möglichkeiten, etwas zu schaffen, zu verändern. Ein Flecken Erde mit dieser offenen Atmosphäre, auch mit der (Nicht-)Bebauung und den Abbrüchen. Hier gab es diese Brache, mitten in der Stadt, um Sachen auszuprobieren, zu gestalten, die für mich nur hier möglich waren.«



**Jörg Prosch,**  
Geodätische-Dome- und  
Strohhallenhaus-Bauer



## »Wir brauchen neue Instrumente, um eine Stadt für alle zu schaffen.«

**Karsten Gerkens** hat als Amtsleiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) die Leipziger Stadterneuerung seit der Wende durch Bevölkerungsverluste und Schrumpfung begleitet und die entscheidenden Weichen für Aufwertungsprozesse in Leipzig gestellt. In den Zeiten der Herausforderung stand er für visionäre und kreative Projekte und hat sich stets für die Bürgerbeteiligung stark gemacht. In der jetzigen Wachstumsphase spricht er sich für die Entwicklung und den Einsatz von neuen Instrumenten aus, die diesen Herausforderungen gerecht werden.

### **Wann wurde der Stadtentwicklungsprozess konkret gestartet und weshalb lag der Fokus auf der Josephstraße?**

Stadtarchitekt Dietmar Fischer hat Ende der 80er Jahre postuliert, dass sich Wohnnutzung in Plagwitz nicht mehr halten lässt. Der Bereich Josephstraße hat das verkörpert. Und noch 1996 haben wir intern darüber debattiert, wie wir dieses *schwarze Loch* der Stadterneuerung entwickeln können. Es gab keine initialen Maßnahmen und die Josephstraße profitierte nicht von der Entwicklung und Förderung der Karl-Heine-Straße oder des Henriettenparks. Uns fehlten die Konzepte, um eine Entwicklung voranzutreiben. Wir konnten nur den Stadtbereich aufräumen und Ruinen beseitigen. Teile der Nachbarschaftsgärten sind Resultat dieser Aufräumaktion. Die eigentliche Entwicklung wurde erst später von den Nachbarschaftsgärten selbst und ihren Aktionen gestartet, wie dem Strohhallenhaus oder der Fahrradwerkstatt. Ohne die lokalen Akteure in diesen Zeiten des Leerstands, ohne Aktivierungsmöglichkeit für dritte Marktteilnehmer, hätten wir als Verwaltung nichts tun können.

**Wie vertritt das ASW solch einen ergebnisoffenen Prozess intern und vor den Bürgern? Man wusste ja im Vorfeld nicht,**

**was aus diesem Übungsgelände einmal werden würde.** Im Rahmen des Quartiersmanagement gibt es eine gewisse Form von Experimentierstatus. Manche Ansätze gibt man nach einem halben Jahr auf, andere entwickeln sich weiter. Hier blieben Akteure an einem Thema dran und erreichten dadurch, dass es zu einem Projekt führte. Wenn die Politik sieht, dass den Konzepten Handlungen folgen, dann muss sie diese auch unterstützen. Gerade wenn hinter der Idee Personen stehen, die diese auch vertreten.

**Welche Meilensteine würden Sie benennen?** Wichtig waren die Übernachtungen vor Ort, die Freiflächensalons und die Errichtung des Strohhallenhauses. Auch die Auseinandersetzung mit der NPD-Zentrale in der Odermannstraße und die Positionierung gegen rechts, sowie der Bau des Buch-Kindergartens → S.34 und die Sanierung der Josephstraße. Das alles hat Menschen in das Viertel gezogen und Aufmerksamkeit auf das Thema gelenkt.

**Hat die Stadtverwaltung die integrierte Zusammenarbeit verinnerlicht?** Die integrierte Stadtentwicklung und integriertes Arbeiten erzielen einen Mehrwert. An welcher Stelle sollte das Tiefbauamt Geld einsetzen? Nach dem Zustand der Straße oder

auch nach Stadterneuerungskriterien? Was erreiche ich, wenn ich das Geld vom Tiefbauamt, das auch woanders benötigt wird, hier einsetze? Welche Effekte hat das? Diese Synergien spielen eine Rolle.

**Bei der Einweihung der verkehrsberuhigten Zone haben Sie Birgit Seeberger → S.36 als Prototyp der neuen Sachberaterin genannt. Was meinen Sie damit?** Für diese Form der Zusammenarbeit braucht man Kenntnis der Stadtgebiete, Professionalität im Aufspüren von Entwicklungstrends und Personen, die hinter den Projekten stehen. Bei dieser Arbeit muss man Menschen zusammenbringen, zusammenarbeiten können, kalkulierte Risiken eingehen und Kompromisse erreichen können, nachdem man auch einmal die damit verbundenen Auseinandersetzungen ausgehalten hat.

**Wie würden Sie den jetzigen Stand der Entwicklung im Bildhauerviertel beurteilen, die eingesetzten städtischen Mittel im Verhältnis zu dem Ergebnis?** Es war ein langer Prozess, der in diesem Fall positiv endete. Was man in der Kostenrechnung nicht sieht, sind die Personalkosten, die Arbeitsstunden von Birgit Seeberger und dem Quartiersmanagement. Die Stadt hat 915.000 Euro investiert, die private Seite



über 7 Millionen. Aus meiner Sicht ist das ein großartiges Verhältnis. Die Entwicklung der Josephstraße wird in Zukunft weitere Investitionen des Marktes nach sich ziehen, die nicht weiter gefördert werden müssen. Die meisten Mittel haben Einzelakteure in die Entwicklung gesteckt und sich so einen Stadtraum geschaffen, der ihnen entspricht.

**Wie beurteilen Sie den Widerspruch, dass sich die Nachbarschaftsgärten durch die erfolgreiche Umsetzung selbst abgeschafft haben?** Das ist symptomatisch für den Übergang von einer schrumpfenden hin zu einer wachsenden Stadt. Der Wert der Nachbarschaftsgärten als sozialer Treffpunkt ist wirtschaftlich schwer zu fassen. Die Fahrradwerkstatt, die Holzwerkstatt, der Anbau von Pflanzen, das gemeinsame Essen, das alles ermöglicht eine Lebensqualität unabhängig von der jeweiligen Einkommenssituation. Das passt meiner Meinung nach zu Leipzig. Es ist unsere Hauptaufgabe, diese Leipziger Freiheit unter den Wachstumsbedingungen zu erhalten.

**Vom schwarzen Loch zum Bildhauerviertel. Welche Strategien hat die Stadtverwaltung, um günstigen Wohnraum in ausreichendem Maße zu sichern?** Die aktuelle Entwicklung ist nicht einen Deut weniger spannend als die Phase des Leerstands. Momentan gibt es Anzeichen für eine Immobilienblase. Die Preise werden in ein paar Jahren auch wieder ein Stück runtergehen. Aber man muss trotzdem weiterhin

## **»Die Brache in ihrer ganzen Dimension kann in einer voll funktionierenden Stadt nicht erhalten werden.«**

einer breiten Basis ermöglichen, sich aktiv an der Gestaltung des Stadtteils zu beteiligen. Wir brauchen neue Instrumente, um eine Stadt für alle zu schaffen, die unterschiedliche Preisniveaus bedienen kann. Ein Ansatz hierfür ist die Unterstützung von Hausgruppen bei dem Erwerb von Gebäuden, die dadurch vom Markt genommen werden. Eine Finanzierungsmöglichkeit bieten hier revolving Fonds, deren Mittel immer wieder zurück in die Fonds fließen, sobald sie nicht mehr benötigt werden und somit das nächste Projekt finanzieren.

**Sehen Sie die Zwischennutzung heute kritischer? Die Eigentümer wurden sehr entlastet, während sich die Zwischennut-**



Das »schwarze Loch« der Stadtentwicklung. Hier ein Hinterhof in der Josephstraße im Februar 1999.

**zer im Nachhinein manchmal ausgebeutet fühlen.** Wir hatten in Zeiten der Schrumpfung so viele deprimierende Situationen zu bewältigen, dass wir positive Impulse setzen mussten. Mehr Grün, weniger Dichte, individueller, das waren die Schlagworte. In den 1990er Jahren verließen 50.000 Menschen die Stadt und zogen ins Umland, nicht in den Westen.

**Was waren für Sie persönliche Höhepunkte?** Die Rolle der Amtsleitung bestand im Wesentlichen darin, den Prozess zu ermöglichen. Derartige Projekte werden von vielen als ideologische Szeneprojekte abgetan, als Freundlichkeitsprojekt für wenige. Man muss überzeugen, dass auch ohne ein konkretes Bauvorhaben verantwortungsvoll Geld ausgegeben wird und es später nachweisliche Effekte gibt.

**Ist das gelungen, den verschiedenen Fraktionen den Wert darzustellen?** Ich denke ja. Das Quartiersmanagement wird heute als eine Grundeinheit für ein Viertel verstanden. Stadterneuerung muss parteiübergreifend überzeugen, weil sonst keine Langfristigkeit erreicht werden kann. Es muss einen breiten politischen Konsens geben.

**Gibt es neue Entwicklungen zur Situation der Nachbarschaftsgärten?** Die Gärten waren Keimzelle für die Entwicklung. Der Erhalt der Gärten ist eine Art Denkmalpflege. Die Brache in ihrer ganzen Dimension

kann in einer voll funktionierenden Stadt allerdings nicht erhalten werden. Das ist eine Illusion. Die Gärten sind ja keine öffentliche Grünfläche und mit öffentlichem Geld kann die Stadtverwaltung keine halbprivaten Flächen kaufen. Der Charakter der Nachbarschaftsgärten lässt sich vielleicht erhalten, um etwas ähnlich Innovatives und Beispielhaftes zu entwickeln. Ich sehe die Situation für die Nachbarschaftsgärten noch immer positiv und optimistisch. Wir können mit dem Stadtfonds die Zeit überbrücken, bis sich ein neues Konzept gefunden hat. Wir können versuchen, mit ergänzenden Flächen Wohnungsbau zu betreiben.

**Welche zukünftigen Qualitäten sehen Sie für die Bedürfnisse der wachsenden Stadt?** Preiswertes Wohnen, Gruppenprojekte, Kleingewerkschaften. Darauf legen wir den Schwerpunkt, weil wir eine erkennbare Alternative brauchen zu dem, was über die Bauträger läuft. Diese können wir nur in eine preiswerte Richtung drängen, wenn es erkennbare Alternativen auf dem Markt gibt. Die Selbstnutzerhäuser und -wohnungen haben inzwischen mit 500 teilnehmenden Familien eine signifikante Größe erreicht. Dies brauchen wir jetzt auch als Minimum für neue Projekte, damit diese eine breite Anwendung finden. Wir müssen Teile der Nachbarschaftsgärten erhalten, um der dahinterstehenden Bürgeraktivität Raum zu geben und damit wir den Investoren nicht so ausgeliefert sind.

2003

**Josephstraße = Brachenstraße**

Bereits vor 2003 fallen zahlreiche Gebäude an der Josephstraße dem Bagger zum Opfer. Die Gelände bleiben als steinerne Brachen liegen und vermüllen. Für Ordnungsmaßnahmen darauf wurden von 1991 bis 2011 knapp 13.000 Euro allein durch das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) ausgegeben.

Ostern 2004

**Baulager in den Nachbarschaftsgärten**

Mit Hilfe des Quartiersmanagement, einer ehrenamtlichen Jahresstelle von *Ein Jahr für Leipzig* des Villa e. V. und einer Förderung über das EU-Programm URBAN II organisiert der Lindenauer Stadtteilverein e. V. mit dem Internationalen Bauorden IBO zwei Baulager: Junge Leute aus aller Welt richten bei täglicher Berichterstattung der Lokalpresse in fünf Wochen die ersten Gärten her, legen Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen.

[bauorden.de](http://bauorden.de)

03.09.2004

**Richtfest RAD-Haus**

Die Fahrradselbsthilfewerkstatt hat nach der *Feuerwehrrückung* zur Dachsicherung am 17. März endlich wieder ein Dach. Rund 500 km fahren Vereinsmitglieder und Vicky Günzel vom *Jahr für Leipzig*, um gespendete Fahrräder und Ersatzteile für die Grundausstattung in Leipzig und Umgebung einzusammeln.

14 Brachflächen  
15 unsanierte Gebäude

2003

11 Brachflächen  
16 unsanierte Gebäude  
211 Einwohner Josephstraße  
5.717 Einwohner Lindenau (Ortsteil 70)

Mai 2003

**Erste Gestattungsvereinbarung mit privater Pflege in Lindenau**

Der Garten des familienfreundlichen Wohnprojekts Roßmarktstraße 30 erhält einen Ableger in den Blöcken rund um die Josephstraße.

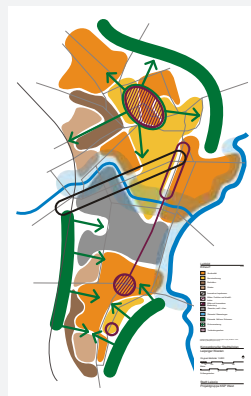
Herbst 2003

**Eigentümerkontakte Josephstraße**

Der Lindenauer Stadtteilverein e. V. recherchiert Hausgeschichten, kontaktiert sämtliche Eigentümer im Umfeld der Josephstraße und unterzeichnet Zwischennutzungsverträge für zunächst fünf Brachflächen.

[lindenauerstadtteilverein.de](http://lindenauerstadtteilverein.de)

07.07.2004

**Stadtratsbeschluss KSP West**

Der Leipziger Stadtrat beschließt den *Konzeptionellen Stadtteilplan für den Leipziger Westen KSP West*, der Entwicklungsziele und Schwerpunkte für den Leipziger Westen herausstellt. In der Schrumpfungssituation steht vieles auf Substanzerhalt. In der Brachen geprägten Josephstraße ist das Leitmotiv *Neues Wohnen*. Die Blockrandbebauung an der Lützner Straße soll erhalten bleiben.

21.09.2004

**Gründung von HausHalten e. V.**

Nach dem *Boom-Sommer* sind alle Gartenflächen in der Josephstraße vergeben, 35 weitere Interessenten möchten sich engagieren im Stadtumbau. Mit ihnen und den seit 2002 durch den Stadtteilverein recherchierten Häuserdaten und Eigentümerkontakten aus dem Block *Musikalische Komödie* erfolgt die Gründung des HausHalten e. V.. Dessen Zielsetzung ist, Gestattungsvereinbarungen als Zwischennutzungsmöglichkeit für den Erhalt von Gebäuden zu entwickeln. Erstes Wächterhaus wird das Gebäude in der Lützner Straße 30.

[haushalten.org](http://haushalten.org)



01.05.2005



### Pflanzung von Eigenmittlersatzbäumen

Leipzig kann oftmals Fördermittel nicht ausschöpfen, weil die erforderlichen Eigenanteile fehlen. Gesetzlich durchaus vorgesehen, aber nicht praktiziert, wird der Eigenmittlersatz durch private Mittel. Der Lindenauer Stadtteilverein e. V. zahlt 150 Euro in die Stadtkasse ein, um damit die fehlenden Eigenanteile exemplarisch durch privates Geld zu ersetzen. Gepflanzt werden zwei *Eigenmittlersatzbäume* im Sanierungsgebiet auf der Gestattungsvereinbarungsfläche Josephstraße 29. Es geht also!

→ S. 14

2006



### Holzwerkstatt, Strohballenhaus, Nachbarschaftskompost

Dank Förderungen von Aktion Mensch 5.000 × *Zukunft* und Landesprogramm LOS erhält die Holzwerkstatt Werkzeuge. Es entsteht das erste Leipziger Strohballenhaus für 3.500 Euro als Unterstand für Garten und Nachbarschaftskompost. Gebaut wird es u. a. mit Jugendlichen des WABE e. V.. Architekten und Statiker arbeiten ebenso ehrenamtlich wie die Beteiligten in den zahlreichen Baulagern.

fasba.de

08.05.2007



### Die Stadtverwaltung bekennt sich zum Standort

Auf Initiative des Lindenauer Stadtteilverein e. V. erfolgt ein erstes Sondierungstreffen vor Ort mit dem ASW und dem Stadtplanungsamt. Man ist sich einig, dass zunächst ein ergebnisoffener Prozess die Zielstellung formulieren soll. Die lokalen Akteure fordern darüber hinaus ein deutlich sichtbares Zeichen, ein öffentlich gefördertes *Leuchtturmprojekt*, als wichtiges Zugpferd für private Investitionen und für die Aufwertung des öffentlichen Raums. Ein von allen akzeptierter Moderator wird in Person von Fritjof Mothes gefunden, der bereits seit 2001 ämterübergreifend besetzte Workshops des Lindenauer Stadtteilverein e. V. zu lokalen Themen begleitet.

lindenauerstadtteilverein.de

19.07.2007



### 2. Workshop

Kurzfristig findet der zweite Workshop zur Entwicklung der Josephstraße statt – nun auch erstmals mit den für das Gebiet Zuständigen der Stadtverwaltung. Für die Blockentwicklung soll das Ganze mehr sein als die *Summe seiner Teile*. Ein Leuchtturmprojekt stellt der Kindergarten des Buchkinder Leipzig e. V. dar, der sich schon im Herbst 2006 für den Standort Josephstraße ausgesprochen hatte.

2006

2007

28.02.2006



### Hauswächter in der Lützner Straße 23

Der Lindenauer Stadtteilverein e. V. wird Nutzer des Gebäudes Lützner Straße 23 — das ASW hatte von den lokalen Akteuren einen Hauswächter gefordert, um die städtische Investition für eine Notsicherung nicht durch Vandalismusschäden gleich wieder zunichte werden zu lassen. Zu dem Zeitpunkt läuft das Wasser bereits bis in den Erdgeschossbereich durch die Decken. Die Decken werden später entfernt, das Dach notgesichert. Man kann jetzt vom 1. Obergeschoss bis in den Dachstuhl blicken.

14.10.2006



### 1. Workshop in der Josephstraße

In den Gärten finden viele Aktionen statt wie beispielsweise ein Praxisprojekt innerhalb der Prozessmoderatoren-Ausbildung zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen von Bertelsmann-Stiftung und Amt für Jugend, Familie und Bildung Leipzig. Den Wunsch der Kinder, unsanierte Gebäude zu erhalten und nicht abzureißen, symbolisieren nach einem ersten Workshop mit den Eigentümern von ihnen gefertigte und an die Gebäude geklebte blaue Tonschnecken. Es geht voran, aber langsam.

15.09.2007



### 1. Freiflächensalon

Das erste Sommerfest in den Nachbarschaftsgärten findet statt, mit Livemusik, Essen und Getränken, Kino, Kinderprogramm, Infoständen und thematischen Schwerpunkten. Erdacht wurde das Fest von der damaligen URBAN II Beauftragten Astrid Heck im Rahmen der Aktionen *Freiräume für Bürgerträume*.

21.09.2007



### Minischweine in den Nachbarschaftsgärten

Die erste innerstädtische Mastschweinezucht entsteht, der das Veterinäramt anfangs nicht zustimmen wollte, sich aber vor Ort überzeugen ließ.

April 2005



### Eine Wohnung mit Garten

Die erste Gartenfamilie zieht in ihre selbst hergerichtete Wohnung in die Josephstraße, die einen direkten Zugang zu den Nachbarschaftsgärten hat. Obwohl der Vermieter keinen Quadratmeter Grünfläche auf seinem Gelände hat, bewirbt er diese als Wohnung mit Garten.

01.03.2008



### Ausgründung der Nachbarschaftsgärten

Der Lindenauer Stadtteilverein e.V. gründet die Nachbarschaftsgärten als eigenständigen Verein aus und überträgt Verträge (bis auf den Vertrag mit der Schweizer Immobilien AG, weil dort kein Ansprechpartner greifbar ist) und Inventar.

[nachbarschaftsgaerten.de](http://nachbarschaftsgaerten.de)

23.08.2008



### Grundstückszusammenführung für den Bau des BuchKindergartens

Das innenliegende Barackengrundstück ist der Schlüssel für den Bau des BuchKindergartens. Es kann nach jahrelangen vergeblichen Kontaktversuchen durch die Stadtverwaltung erst nach einem privaten Besuch des Buchkinder Leipzig e.V. beim Eigentümer in Wien erworben werden ➔ S. 23. Finanziert wird der Kauf durch einen Privatkredit. Auch der Erwerb der übrigen vier Grundstücke ist ein Pokerspiel, da ohne Eigenkapital und ohne Finanzierungszusagen des Jugendamtes der Verein auf Optionsverträge – mit monatlichen Zahlungen aus dem laufenden Vereinsbetrieb – und privates Engagement angewiesen ist.

[buchkinder-leipzig.de](http://buchkinder-leipzig.de)

18.09.2008



### 4. Workshop: Standort des BuchKindergartens

Verschiedene Gestaltungsvarianten für den Bau des BuchKindergartens, private Investitionen und öffentliche Fördermaßnahmen in der Josephstraße werden vorgestellt. Festlegungen im Bebauungsplan werden abgestimmt und Ideen für die Straßenraumgestaltung gesammelt – der Leuchtturm im öffentlichen Raum. Eine Begleitung der Entwicklungen durch anstiftung & ertomis macht die Nachbarschaftsgärten bundesweit bekannt.

[anstiftung.de](http://anstiftung.de)

2008

### 2008–2010

Im Umfeld der Josephstraße sind die Altbauersanierungen bereits fortgeschritten. Verschiedene Gebäude erhalten Förderungen aus dem Sanierungsgebiet. Kurze Zeit später setzt eine privat finanzierte Sanierungswelle auch in den Seitenstraßen ein.

01.11.2007



### 3. Workshop: Blockentwicklung und Erarbeitung eines Bebauungsplanes

Für den Standort des BuchKindergartens wird im Plenum aus Eigentümern, Stadtverwaltung, Initiativen eine städtebauliche Vorzugsvariante im Block erarbeitet und abgestimmt. Es wird die generelle Blockentwicklung besprochen und die Erarbeitung eines Bebauungsplanes beschlossen.

10.05.2008



### 2. Freiflächensalon: Was liegt brach?

Ausstellung im ehemaligen Fernsprechamt Shadowstraße zu Brachliegendem und dem neu benannten Bildhauerviertel. Der Begriff stammt von lokalen Akteuren, die sich von den Straßenbenennungen inspirieren ließen.

27.09.2008



### 24-Stunden-Ausstellung

Ihre 14. Ausstellung und den 15. Geburtstag richtet die Galerie Riemann mit 60 Künstlerinnen und Künstlern von 0 bis 24 Uhr in der Josephstraße 13 aus. Auf dem Gelände befinden sich damals noch eine Baracke und eine Brandruine im Hinterhof, später wird dies der Standort des BuchKindergartens. Tausende Gäste feiern und staunen mit – von jungen Dreadlock-Besitzern über Familien mit Kindern bis hin zu eleganten Anzug-Trägern – wie die Lokalpresse später schreibt.



15.01.2009



### Preisverleihung Soziale Stadt 2008

Für das städtebauliche Engagement rund um die Josephstraße wird der Lindenauer Stadtteilverein e. V. mit dem Preis Soziale Stadt 2008 ausgezeichnet. Gemeinsam mit Stadtverwaltung, Quartiersmanagement und lokalen Akteuren nimmt eine elfköpfige Gruppe die Auszeichnung in Berlin entgegen.

10.02.2009



### Die Presse berichtet über das Bildhauerviertel

Die Leipziger Volkszeitung begleitet die jetzt deutlich sichtbare Entwicklung im Jahr 2009 mit einer Serie ganzseitiger Artikel, für die ein eigenes Logo entwickelt wird.

12.09.2009



### Start ExWoSt 2009: Integration von Jugendlichen in Stadtteilentwicklungsprozesse

Das notgesicherte Gebäude Lützner Straße 23 bekommt über ein EU-gefördertes Jugendprojekt einen Strom- und Wasseranschluss. Im Haus bietet der Lindenauer Stadtteilverein e. V. Schülerinnen und Schülern Räume für Nutzungen zum Selbstausbau an. Es entstehen eine Chill-Lounge für Pausen und Freistunden, eine Mini-Pipe und ein Pfadfinder-Gruppenraum. Weiter entwickelt wird auch die Idee, für das zwangseingetragene Grundstück Josephstraße 7 (jüdisches Alteigentum) einen Brunnen und eine Geländegestaltung umzusetzen.

01.10.2009



### 6. Workshop: Straßenraumgestaltung

Austausch aktueller Entwicklungen zum BuchKindergarten und Vorstellung der drei Varianten der Vorplanung zur Josephstraße stehen auf der Tagesordnung. Nach Vorstellung und anschließender Diskussion wird eine Vorzugvariante für die Straßenrealisierung festgelegt.

2009

2009



### Abbrüche für den BuchKindergarten mit Sanierungsmitteln

Um den Bau des BuchKindergartens zu ermöglichen, werden zahlreiche Gebäude abgerissen.

[tiny.cc/47ca8x](http://tiny.cc/47ca8x)

07.05.2009



### 5. Workshop: Straßenraumgestaltung

Gestaltungskonzepte für die einzelnen Abschnitte der Josephstraße und den verkehrsberuhigten Bereich werden entwickelt, aus denen anschließend eine Vorentwurfsplanung erarbeitet wird. Die Teilnehmerzahl wächst auf 45.

19.09.2009



### 3. Freiflächensalon

*eine straße ist eine straße* – Modelle zur Straßenneugestaltung werden von den Leipziger Künstlern Anna Schimkat und Sven Rieme mit Anwohnerinnen und Anwohnern entwickelt. Daraus werden konkret drei Sitzskulpturen (Podest, Bank und »Eisscholle«) und farbige Betonelemente im verkehrsberuhigten Bereich, *Rankworte* (eiserne Rankschutz in Form von Worten: als Hausbegrünung) von Anna Schimkat **S. 38** sowie sogenannte *Bürgersteine* im Gehwegbelag ausgewählt. Jeder Stein symbolisiert einen Hausbewohner als Momentaufnahme für das Jahr 2010.

[annaschimkat.de](http://annaschimkat.de)

22.01.2010



#### Bürgerbeteiligung und Engagement

Trotz intensiver Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt soll nach Einreichung des Bauantrags der Entwurf des BuchKindergartens im Gestaltungsforum - einem Sachverständigengremium der Stadt Leipzig - präsentiert werden. Nur die Intervention einer engagierten Sachbearbeiterin des Stadtplanungsamtes, welche die Zusammenhänge der Planung vehement verdeutlicht, kann die Ablehnung des Entwurfs verhindern.

03.07.2010



#### 4. Freiflächensalon

Das Bildhauerviertel im Gespräch. Die neuen Nachbarn stellen sich vor. In der Josephstraße werden zehn Bauprojekte umgesetzt. Für den Bau des BuchKindergartens allein werden vier Grundstücke von ehemaligen Besitzern aus drei Ländern zusammengeführt.

30.09.2010



#### 7. Workshop: Straßenraumgestaltung

Das ASW lädt zur Anwohnerbeteiligung der Straßenraumgestaltung ein und es kommen 45 Teilnehmer in den Stadteilladen. Es werden Neuigkeiten ausgetauscht und mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt die Umsetzung abgestimmt sowie der Bauablauf durchgesprochen. Lokale Patenschaften für den Bewuchs in den Pflanzgefäßen und an den Rankwörter werden von den Anwohnerinnen und Anwohnern übernommen.

➔ S. 38

2010

- 17 Brachflächen
- 11 unsanierte Gebäude
- 12 Neue Eigentümer in der Josephstraße

März 2010



#### Privater Wagemut

Die nach § 928 BGB herrenlose Liegenschaft Josephstraße 33/35 hat wieder einen Eigentümer - und mit 4,8 Mio. Euro so viele Schulden im Grundbuch, dass selbst der Freistaat Sachsen freiwillig auf die Aneignungsrechte verzichtet hatte. Der junge Leipziger Architekt Sebastian Stiess ➔ S. 34 wagt alles, verhandelt erfolgreich mit den Gläubigern und bietet schließlich über die Selbstnutzer-Initiative Raum für 11 Familien.

[urbikon.com](http://urbikon.com)

19.07.2010



#### Kauf RAD-Haus

Noch auf Betreiben und mit Unterstützung des Lindenuer Stadtteilvereins e. V. werden die schwierigen Eigentumsverhältnisse für die Josephstraße 27 in jahrelanger Kleinarbeit mit Unterstützung durch eine lokale Notarin geklärt. Das zentrale Gebäude mit Fahrrad- und Holzwerkstatt, Küche und WC erwirbt auf Bitten des Stadtteilvereins ein Käufer, der es dauerhaft für den Stadtteil erhalten möchte.



16.12.2010



#### Integrierte Stadtentwicklung

Trotz symbolischem ersten Spatenstich zieht sich der tatsächliche Baubeginn für den BuchKindergarten noch fast ein Jahr hin. Finanzierungs- und Baugenehmigungen müssen überarbeitet, jahresgebundene Finanzierungen fristgerecht abgerufen werden, obwohl keine Ausgaben getätigt wurden. Zusagen banken- und ämterseits erfolgen oft zu spät oder unter Vorbehalt. Das Bauge-schehen muss außerdem in die Umbauarbeiten der Josephstraße eingebettet werden.

2011



#### Einfamilienhäuser entstehen

Alle Altbauten sind vergeben und werden schrittweise saniert. Mit der Josephstraße 21 wagt eine Familie den ersten Neubau eines Einfamilienhauses, nachdem ihr das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege zuvor noch von dem Standort abgeraten hat. Neue (meist Ein-)Familienhäuser entstehen außerdem auf den Grundstücken Josephstraße 36 (2011), 14 (2013), 16 (2013), 42 (MFH, 2013), 22 UND 22 A (2014) sowie in den Seitenstraßen. Die privaten Investitionen in Alt- und Neubauten der Josephstraße liegen bei mindestens 8,5 Mio. Euro.

03.09.2011



#### 5. Freiflächensalon: Gartengespräch

Ein Podium mit geladenen Fachleuten bietet Raum für die Diskussion zur Zukunft der Nachbarschaftsgärten. Soll alles so belassen werden, weil neue Eigentumsformen automatisch die Klientel verändern? Oder strebt man einen Flächenerwerb an, um den Standort langfristig zu sichern? Ein Appell von Gerd Schmidt-Eichstaedt (Professor für Bau- und Planungsrecht an der TU Berlin) lautet: »Werdet Eigentümer der Nachbarschaftsgärten«.

2011

27.10.2010



#### Einzug der Bewohner in Die ganze Bäckerei

Von 2008 bis 2010 saniert eine Gruppe das Gebäude Josephstraße 12 zu einem sozialen Zentrum und Stadtteiltreff. Seitdem werden Café, Seminarräume und Küche mit Brotbackofen solidarisch, nichtkommerziell und selbstverwaltet öffentlich genutzt. Die Kommune in den oberen Etagen engagiert sich lokal bis global und experimentiert mit politischem Leben jenseits der Kleinfamilie. Das Objekt ist in kollektivem Eigentum und dauerhaft vor Reprivatisierung geschützt.

[die-ganze-baeckerei.net](http://die-ganze-baeckerei.net)

16 Brachflächen  
6 unsanierte Gebäude  
282 Einwohner Josephstraße  
6.311 Einwohner Lindenau (Ortsteil 70)

Alle Workshopprotokolle sind unter [www.lindenauerstadtteilverein.de](http://www.lindenauerstadtteilverein.de) (Stadtplanung > Archiv) zu finden.

08.09.2011



#### 8. Workshop: Abschluss der städtebaulichen Diskussion

Mit dem 8. Workshop endet 2011 die Diskussion zur städtebaulichen Entwicklung der Josephstraße. Die Gestaltung der Gedenkstätte in der Josephstraße 7 wird noch besprochen. Zur Zukunft des Nachbarschaftsgärten e. V. und der Stimmung im Verein gibt der damalige Vereinsvorsitzende zu Protokoll, »dass die Sicherung der Nachbarschaftsgärten als Eigentum nicht im Zusammenspiel der Nutzer funktionieren würde«. Man beschließt daher, sich nicht an den Eigentümer zu wenden, sondern abzuwarten. Auch der vom ASW geäußerte Wunsch nach kommunaler Steuerung bei der Sicherung von innerstädtischen Freiräumen und bei der Mieten- und Preisentwicklung folgt trotz amtsinterner Diskussionen bis 2015 keine Umsetzung.

11.02.2012

**Baubeginn im BuchKindergarten**

Wenige Tage vor der Veröffentlichung der Ausschreibung am 21. September 2011 bewirkt ein interner Paradigmenwechsel der Stadtverwaltung Leipzig die Rücknahme der Finanzierungszusage für den Bau des BuchKindergartens. Die Folge ist eine Umplanung und die Aufstockung der Belegungszahl von 100 auf 119 Kinder. Durch den Wegfall des Bewegungsraumes zugunsten eines weiteren Gruppenraumes verliert der BuchKindergarten seinen Integrationsstatus.

04.11.2012

**Stolpersteinverlegung Josephstraße 7**

Das 1938 zwangsenteignete Haus jüdischer Familien in der Josephstraße 7 wurde 2006 abgebrochen und die Ruine nach der Wende mit Zustimmung der Erben rückübertragen. Grundsteuer und Abbruchkosten wurden den überlebenden Nachkommen durch die Leipziger Stadtverwaltung in Rechnung gestellt. Aufgrund der geplanten Umwandlung in einen Gedenkort setzt die Stadtverwaltung die Zwangsversteigerung aus.

22.06.2013

**7. Freiflächensalon**

Thematischer Schwerpunkt des diesjährigen Sommerfests des Nachbarschaftsgärten e.V. ist der Rückblick und die Vorstellung anderer Gartenprojekte aus Leipzig.

24.06.2013

**Einweihung Josephstraße**

Die über EFRE (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung im Gebiet Leipzig-Lindenau/Plagwitz) in Höhe von 915.000 Euro für Straßenbau finanzierte Josephstraße wird feierlich eingeweiht. Die Umbauzeit wurde mit Rücksichtnahme auf die Bautätigkeit des BuchKindergartens in zwei Bauabschnitte unterteilt. Bei der Einweihung gibt es Proteste gegen Gentrifizierung von einigen Anwohnern.

2012

2013

2014

08.09.2012

**6. Freiflächensalon**

Jährliches Sommerfest des Nachbarschaftsgärten e.V. mit Livemusik, Essen und Getränken.

08.09.2012

**Josephstraße 7 wird Gedenkort**

Exemplarisch für die Verbrechen des Nationalsozialismus wird auf dem ehemaligen Grundstück zweier jüdischer Familien ein Gedenkort eingeweiht.

[gedenkort-josephstrasse.org](http://gedenkort-josephstrasse.org)

Dez. 2013

**Grundstückserschließung Josephstraße**

Ein Schweizer Eigentümer beauftragt die Vermarktung seiner fünf Teilflächen, die gut die Hälfte der Gesamtfläche des Nachbarschaftsgärten e.V. ausmachen. Der Verein selbst möchte nicht Eigentümer der Flächen werden.

15.03.2013

**Einweihung BuchKindergarten**

Der BuchKindergarten eröffnet für insgesamt 119 Kinder. ➔ S. 32

[buchkindergarten.de](http://buchkindergarten.de)



21.06.2014



### 8. Freiflächensalon: Strategien und Perspektiven

Der Haus- und Wagenrat e. V. bietet dem Nachbarschaftsgärten e. V. Hilfe bei der Entwicklung eines Nutzungs- und Finanzierungskonzeptes an und erarbeitet im Nachgang einen Plan zur gemeinschaftlichen Ideenfindung. Mit dem Bekanntwerden eines konkreten Kaufinteressenten zum Jahresende hin, erfolgt jedoch keine Umsetzung dazu. Ein Flächenenerwerb durch den Verein oder durch eine Stiftung wird nicht angestrebt. In der benachbarten Hähnelstraße hatte die Stiftung Edith Maryon bereits einen ähnlichen Flächenkauf beispielhaft vollzogen.

freiraumsyndikat.de  
hwr-leipzig.org  
tiny.cc/omda8x

24.03.2015



### Grundstücksverkäufe

Ein Nachbar erwirbt das Grundstück an der Josephstraße 19. Die übrigen vier Grundstücke werden von einem Projektentwickler gekauft, der Geschosswohnungsbau als Blockrandbebauung an der Siemeringstraße plant sowie ein freistehendes Mehrfamilienhaus im Zentrum des ehemaligen Gartenbereichs. Der neue Eigentümer bietet die zentrale Gemeinschaftsfläche auf dem Flurstück 116 mit Lehmofen und Lagerfeuerplatz dem Nachbarschaftsgärten e. V. zum Einkaufspreis an.

08.07.2015



### Verwaltungsstandpunkt zum Stadtratsbeschluss 2014

Ein Ankauf kann durch die Stadtverwaltung ohne eigenes Kapital des Vereins nicht getätigt werden. Auch für eine Umwidmung des Baulandes in Grünflächen (mit entsprechenden Entschädigungszahlungen an den neuen Eigentümer) gibt es in Verwaltung und Politik nicht die erforderlichen Unterstützer und Mehrheiten.

2015

9 Brachflächen  
4 unsanierte Gebäude  
28 Neue Eigentümer  
in der Josephstraße  
399 Einwohner Josephstraße  
7.670 Einwohner Lindenau  
(Ortsteil 70)

31.12.2015



### Zwischenpacht

Erstmals ist mit dem Projektentwickler 2015 ein Eigentümer als Verhandlungspartner real greifbar. Der Lindenauer Stadtteilverein e. V. steigt aus den Verträgen mit dem Voreigentümer aus und ermöglicht so eine einjährige Zwischenpacht direkt durch den Nachbarschaftsgärten e. V.. In dieser Zeit sollen ein Nutzungskonzept für die Restfläche sowie ein Finanzierungsplan erarbeitet werden. Das Gartengelände wird sich auf die Hälfte bzw. ein Drittel der ursprünglichen Größe reduzieren. Auch für die Fläche der Josephstraße 29, dem ehemaligen Standort des Strohhallenhauses, steht zeitnah eine Entscheidung des Eigentümers zur zukünftigen Nutzung an.

17.09.2014



### Stadtratsbeschluss: Prüfung

Der Leipziger Stadtrat beschließt die Prüfung von Handlungsspielräumen durch die Stadtverwaltung zu einem Umgang mit den Gartenflächen an der Josephstraße.

tiny.cc/fpda8x

06.06.2015



### 9. Freiflächensalon: Erhalt der Nachbarschaftsgärten

Mit einem ASW-finanzierten Beratervertrag unterstützt der Haus- und Wagenrat e. V. die Nachbarschaftsgärtnerinnen und -gärtner bei der Erarbeitung einer künftigen Nutzungsperspektive auch für reduzierte Flächengrößen.

## Aneignung

Die Aneignung ist ein Begriff aus dem Sachenrecht. Darunter versteht man, dass jemand das Eigentum über eine herrenlose Sache erwirbt. Für Liegenschaften ist dies nach § 928 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) grundsätzlich der Fiskus. Dieser kann bei Überschuldung oder aus anderen Gründen auf die Aneignung verzichten und jedermann ist dann berechtigt, Eigentümer zu werden. Die gesetzlichen Regelungen dazu finden sich in § 958 BGB. Es kommt selten zu dieser Art von Besitzübertragung, die sich in der Durchführung kompliziert und unübersichtlich gestaltet, wie man im Interview mit Sebastian Stiess nachlesen kann. ➔ **S. 34**

## Baulager

Zahlreiche Bauleistungen auf innerstädtischen Brachen, wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder das Abtragen von Mauerwerk, sind sehr arbeitsintensiv und kräftezehrend. Ehrenamtliche vor Ort können sie oft kaum leisten, ohne dabei den Spaß zu verlieren. Als bewährte Unterstützung bietet sich die Organisation eines Baulagers an, bei dem in einem festgelegten Zeitraum temporär weitere ehrenamtliche Helferinnen und Helfer für die Erbringung einer klar definierten Bauleistung zusammenkommen. Material und Werkzeug sowie Anleitung müssen vom Einlager bereit gestellt werden. Die Freiwilligen wohnen, essen und arbeiten gemeinsam sechs bis acht Stunden an fünf bis sechs Tagen pro Woche. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur gemeinsamen Freizeitgestaltung. Zahlreiche Projektpartner bieten die Vermittlung auch internationaler Baucamps in gemeinnützigen Projekten an, aber auch lokale Schulen, Seniorentreffs, Jugendgruppen, Universitäten usw. können Kooperationspartner werden. Die Bedingungen möglicher Partner-Organisationen sind unterschiedlich, was Kostenübernahme, Versicherung und Unterbringung anbelangt. Für die Baulager in der Josephstraße stand an erster Stelle immer die Frage, wann der Lagerkoch Zeit hatte – denn gutes Essen ist neben einem großen Tisch, an dem alle sitzen können, mit großem Abstand das wichtigste Element für gute Laune, erforderliche Arbeitsleistung und tolle Begegnungen.

➔ [bauorden.de](http://bauorden.de) | ➔ [sci-d.de](http://sci-d.de)

## Blockentwicklung

In Sanierungsgebieten, die oft gründerzeitlich in einer Blockstruktur erbaut wurden, entwickelt die Stadtplanung im kleineren Betrachtungsrahmen Blockkonzepte für die Entwicklung. Bei der Entwicklung der Josephstraße ging es um den Blockbereich zwischen Joseph- und Siemerlingstraße, Aurelien- und Lützner Straße, so dass sich der Begriff Blockentwicklung als Beschreibung herauskristallisiert hat. *Blockentwicklung von unten* hat sich für diese Art der Stadtteilentwicklung rund um die Josephstraße als Begriff etabliert, weil die Entwicklungsinitiative vom Lindenauer Stadtteilverein e.V. und damit von engagierten Bürgerinnen ausging. Für den beispielhaften Prozess erhielt der Lindenauer Stadtteilverein 2008 eine Auszeichnung im Rahmen des Programms *Soziale Stadt*.

## B-Plan

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung jedes einzelnen Grundstückes in seinem Geltungsbereich. Zu den wichtigsten Festsetzungen gehören die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen. Zudem können z.B. öffentliche Grünbereiche festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan wird durch die Gemeinde beschlossen und bildet u.a. die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen.

## Eigenmittellersatz in der Städtebauförderung

Bei Städtebaufördermitteln handelt es sich um eine anteilige Finanzierung durch Bund, Land und Kommune. Für Projekte, für die das Drittel der Kommune im Haushalt fehlt, kann ein Projektträger den kommunalen Anteil ersetzen, um das Projekt mit den Fördermitteln zur Realisierung zu bringen. Die Kommune muss mit 10 % an den zuwendungsfähigen Kosten beteiligt bleiben. Der dann verbleibende Restbetrag wird als Eigenmittellersatz vom Maßnahmeträger übernommen. Die Stadt Leipzig kann teilweise Fördermittel nicht voll abrufen, weil der notwendige Eigenanteil fehlt.

## Freiflächensalon

Die Idee zu den Freiflächensalons stammt von Astrid Heck, die von 2003 bis 2007 Urban II-Beauftragte für den öffentlichen Raum war, und dem Planungsbüro Urbikon, das im Rahmen des europäischen Projektes Lhasa 2005 für den Leipziger Plattenbaustadtteil Grünau arbeiteten. Der Grundgedanke war: Platz und Raum sind da – aber wo sind die Menschen, die ihn nutzen?

Pioniere, Aktive und Initiativen der Leipziger Brachflächen-Szene sollten sich und ihre Projekte vorstellen. 2006 fand unter dem Begriff Freiflächensalon erstmals eine Veranstaltung dazu in Grünau statt, hatte dort aber keine Kontinuität und wurde für die Nachbarschaftsgärten aufgegriffen. 2007 fand in der Josephstraße der erste Freiflächensalon statt und wurde unter diesem Begriff durch den Verein anschließend eigenständig geprägt. Meist fanden die Freiflächensalons unter einem bestimmten Thema statt. Das familien-taugliche, lebendige Begleitprogramm, das sich in den zunehmend idyllischen Nachbarschaftsgärten alljährlich weiter zu einem echten Wohlfühltermin für den Stadtteil entwickelte, etablierte den Begriff stadtweit.

## Freiräume für Bürgerträume

Eine Brachflächenvermittlung zwischen Eigentümern und Interessierten, ähnlich dem HausHalten e.V., der Wächterhäuser zwischen Nutzern und Eigentümern vermittelt. ➔ [flaechen-in-leipzig.de](http://flaechen-in-leipzig.de)

## Gestattungsvereinbarung

Die sogenannte Gestattungsvereinbarung regelt in Leipzig seit 1999 die vertraglich die temporär öffentliche Nutzung eines Privatgrundstücks zwischen Eigentümer und Kommune. Dabei übernimmt die Stadtverwaltung die Kosten für Abbruch und Herrichtung als Grünfläche. Im Gegenzug ist der Eigentümer für die Pflege verantwortlich und kann zusätzlich eine Grundsteuerbefreiung beantragen. Gemeinsames Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Bereichs. Das Instrument wurde in Leipzig entwickelt und kam insbesondere in einer Phase zum Einsatz, in der die Stadt Leipzig hohe Leerstandszahlen und zahlreiche vermüllte Brachflächen und Ruinen aufwies. Aktuell sind nur noch Gestattungsvereinbarungen mit einer Mindestlaufdauer von 10 Jahren sowie dinglicher Sicherung im Grundbuch möglich. Das Baurecht bleibt erhalten. Eingesetzte Fördermittel müssen anteilig zurück gezahlt werden, wenn vor Vertragsablauf eine Bebauung erfolgt. Die privaten Flächen der Nachbarschaftsgärten sind allesamt direkt zwischen Verein und privatem Eigentümer vertraglich gebunden und zumeist ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln ehrenamtlich hergerichtet worden.

➔ [leipziger-osten.de](http://leipziger-osten.de) ➔ [tiny.cc/gdnx8x](http://tiny.cc/gdnx8x)

## Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Liegt ein zur Bebauung vorgesehenes Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regelt sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach



---

§ 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im von so vielen Brachen und sich auflösender Bebauung gekennzeichneten Blockbereich rund um die Josephstraße ist die Beurteilung schwierig.

### **Planungs- und Verkehrsworkshop**

2001 bereits vom Lindenauer Stadtteilverein e. V. erprobt, ist ein Workshop eine ergebnisoffene Veranstaltung, in der eine kleine Gruppe mit begrenzter Zeitdauer intensiv an einem Thema arbeitet. Ein wichtiges Kennzeichen ist dabei die kooperative und moderierte Arbeitsweise an einem gemeinsamen Ziel. In der Workshopreihe zur Josephstraße arbeiteten 2006 bis 2011 durchschnittlich 25 Personen aus Bürgerschaft, Vereinen, Eigentümern und Stadtverwaltung gemeinsam an der Entwicklung und Aufwertung des vernachlässigten Bereichs. Wichtig war ein unabhängiger und von allen akzeptierter Moderator und ergebnisorientiertes und gut vorbereitetes Arbeiten. Am Beginn jeder Veranstaltung steht die Vorstellungsrunde. Denn die Besonderheit der Workshops beruht auf dem langfristigen persönlichen Kennenlernen und dem ergebnisoffenen, sachbezogenen Diskutieren von allem, was anliegt. Inhalte und deren Umsetzung werden gemeinsam und als Konsenslösung erarbeitet. Wichtig sind auch das intensive Vor- und Nachbereiten der Termine. Im Vorfeld geht ein Informationspaket an alle Teilnehmenden, damit alle über dieselben Informationen als Arbeitsgrundlage verfügen. Der Lindenauer Stadtteilverein e. V. hatte dabei die Zügel in der Hand und ehrenamtliche die Aufgabe übernommen, den Kontakt zu den Beteiligten zu halten, Verlaufsprotokolle zu erstellen sowie kontinuierlich bei allen nachzufragen, wie weit denn die jeweils übernommenen Hausaufgaben bereits abgearbeitet waren. Für den beispielhaften Prozess in der Josephstraße erhielt der Lindenauer Stadtteilverein 2008 eine Auszeichnung im Rahmen des Programms *Soziale Stadt*.

### **Sanierungsgebiet**

Eine Gemeinde kann zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen eine Sanierungssatzung beschließen. Damit wird ein bestimmtes konkret definiertes Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Josephstraße liegt im Sanierungsgebiet Plagwitz, obwohl sie sich größtenteils im Ortsteil 70 und in der Gemarkung Lindenau befindet. Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist für fast jedes Vorhaben auf den Grundstücken eine gesonderte sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig. So wird beispielsweise bei einem Grundstückskauf der Kaufpreis geprüft, um Spekulationen vorzubeugen.

### **Leipziger Selbstnutzer-Programm**

Die Stadt Leipzig hat sich seit 2001 mit dem Selbstnutzer-Modell zum Ziel gesetzt, Gründerzeithäuser zu erhalten oder Neubauten auf Brachflächen oder in Baulücken zu errichten. Dabei wird die Bildung von Bauherrengruppen oder Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) moderiert, um kostengünstig auch bei größeren Vorhaben kleinteilig Einzelinteressenten innerstädtische Eigentumsbildung zu ermöglichen. Vor allem Familien sollten auf diese Weise in Zeiten der Schrumpfung innerstädtisch gebunden werden. Der innovative Ansatz lag in der Idee *Bürger investieren in den Stadtbau*. Die Stadtverwaltung hat die Eigentumsbildung als zentrales

Element der Stadterneuerung mit der Beauftragung der heutigen Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH als Plattform und Kontaktbörse, für Bauherrenberatung und Moderation von Baugruppen, Vorauswahl von Objekten und Öffentlichkeitsarbeit entscheidend gefördert. Von 2001 bis 2008 haben dabei 220 Familien/Bauherren über 60 Millionen Euro in 33 sanierte Gründerzeitobjekte und 156 neugebaute Stadthäuser investiert. [selbstnutzer.de](http://selbstnutzer.de)

### **Spielstraße**

Ein verkehrsberuhigter Bereich, häufig auch umgangssprachlich Spielstraße beschreibt in Deutschland einen mit dem Verkehrszeichen 325.1 beschilderten Straßenbereich. Laut Straßenverkehrsverordnung dienen verkehrsberuhigte Zonen dazu, das Unfallrisiko zu minimieren. In diesen Straßenabschnitten haben Kinder und Erwachsene, die zu Fuß unterwegs sind, Vorrang. Alle anderen Verkehrsteilnehmer müssen hierauf besondere Rücksicht nehmen. Die Josephstraße ist in Leipzig die erste auch baulich so umgesetzte Spielstraße.

### **Stadtentwicklungsfonds**

Die Europäische Union hat seit 2007 die Möglichkeit geschaffen, anstelle von Zuschüssen aus EU-Strukturfonds revolving Fonds aufzulegen. Dabei erhält die Kommune einmalig einen Förderbetrag, der zunächst ein erstes Projekt finanziert. Dieses speist die Refinanzierung nicht in Zins und Tilgung einer Bank, sondern zahlt in den Fonds zurück. Aus dem dann wieder eingegangenen Geld wird das nächste kommunale Projekt finanziert. Bisher gibt es kaum Beispiele und Erfahrungen für den Umgang mit revolving Fonds. Der öffentliche Bau des Kanaldurchstichs im Lindenauer Hafen beispielsweise wurde nach gescheiterten Förderzusagen letztendlich durch den Verkauf von Bauland an private Eigentümer auf dem Hafengelände refinanziert. Die Stadtverwaltung Leipzig arbeitet aber an der Einrichtung eines Stadtfonds.

### **Strohballenhaus**

Das Gelände der Nachbarschaftsgärten brauchte 2006 dringend eine dauerhafte Unterbringung für Material. Zunächst war ein einfacher Unterstand geplant, nach einem Besuch im Ökodorf Siebenlinden in der Altmark stand der Entschluss fest, das Bauwerk als Strohballenhaus auszuführen: ökologisch, regional erzeugtes und billiges Material, das ideal für den Selbstbau geeignet ist und gute Energiewerte hat. Seit Februar 2006 sind zudem Hochdruck-Strohballen als Dämmmaterial offiziell in Deutschland zugelassen. Mit Baukosten von etwa 4.000 Euro, ungezählten Arbeitsstunden und sehr vielen Sachspenden entstand so in der Josephstraße der erste Leipziger Strohballenbau, dem mittlerweile in Lindenau und Plagwitz weitere als Wohnhaus und Kindergartenbau gefolgt sind. [www.fasba.de](http://www.fasba.de)

### **Wohnungspolitisches Konzept**

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept bekennt sich die Stadt Leipzig zu ihrer besonderen Verantwortung im Hinblick auf das Wohnraumangebot für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Auf Grundlage einer Analyse der Wohnraumsituation soll eine Bandbreite von Handlungsinstrumenten zu Unterstützung und Erhalt von bezahlbarem und selbstbestimmten Wohnen entwickelt werden. [tiny.cc/o28c8x](http://tiny.cc/o28c8x)

# IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Stadt Leipzig  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

**Bearbeitung:**

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)

**Verantwortlich:**

Karsten Gerkens, Amtsleiter ASW

**Ansprechpartnerin:**

Birgit Seeberger, Sachbearbeiterin ASW

**Konzeption, Redaktion, Texte, Gestaltung:**

SNAU, Leipzig

Die Konzeption und Erarbeitung dieser Broschüre ist in enger Zusammenarbeit mit Christina Weiß, Lindenauer Stadtteilverein e. V. entstanden. Die Gespräche mit Stefan Geiss, Karsten Gerkens und Birgit Seeberger sind in Zusammenarbeit mit Sven Riemer entstanden.

**Abbildungen:**

Herzlichen Dank an folgende Akteure, die ihre Aufnahmen freundlicherweise zur Verfügung gestellt haben:  
Roland Beer, Mathias Mahnke, Petra Mattheis/Sascha Nau (regentaucher.com), Buchkinder Leipzig e. V., Casablanca e. V., Lindenauer Stadtteilverein e. V., Nachbarschaftsgärten e. V., Thomas Wiebach.

**Druck:** Druckerei Friedrich Pöge, Leipzig

**Auflage:** 1.500 Exemplare

Leipzig, Mai 2016







## In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ sind lieferbar:

- 8 Workshop Leipzig-Probsteida (1993)
- 28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)
- 30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung,  
Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord / Ost / Süd / West (2000)
- 32 Konzeption für die Entwicklung der Ortsteile Knautkleeberg, Knauthain, Hartmannsdorf,  
Knautnaundorf und Rehbach bis 2010 (2002)
- 33 3. Leipziger Messeakademie „Blau trifft Grün“ (2002)
- 34 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlung (2002)
- 36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Neufassung 2002 (2002)
- 37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)
- 40 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (2004)
- 42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004 (2004)
- 45 Die Olympische Idee – Planungen für Olympische Spiele in Leipzig 2012 (2005)
- 46 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen – Fortschreibung 2005 (2005)
- 47 Gestaltungsfibel für die Siedlung Mariental (2006)
- 48 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig – Erste Fortschreibung (2007)
- 49 Stadtentwicklungsplan Zentren 2009 (2010)
- 50 Leipzig 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) (2009)
- 51 Stadthäuser in Leipzig (2011)
- 52 KSP West 2009 – Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen,  
Präzisierung und Erweiterung 2009 (2010)
- 53 Die Leipziger Innenstadt – Planen und Bauen 1990 – 2011 (2011)
- 54 Leipzig – Integrierte Stadtentwicklung, 5 Jahre Leipzig-Charta (de/en) (2013)
- 55 Radverkehrsentwicklungsplan Leipzig 2010–2020 (2015)
- 56 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum – Erste Fortschreibung (2015)
- 57 10 Jahre Bund-Länder-Programm: Stadtbau Ost in Leipzig Bilanz und künftige Herausforderungen (2015)
- 58 Wohnungspolitisches Konzept (Fortschreibung 2015)



Die Beiträge zur Stadtentwicklung sind – teils gegen Gebühr – beim Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig (Bürgerinformation, Neues Rathaus, Zi. 499) erhältlich. Bestellungen sind möglich. Versand erfolgt gegen Berechnung der Portokosten. Postanschrift: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig, Tel.: 0341 123-4948, Fax: 0341 123-4840, Email: [stadtplanungsamt@leipzig.de](mailto:stadtplanungsamt@leipzig.de), Internet: [www.leipzig.de/stadtplanung](http://www.leipzig.de/stadtplanung)