

Hege und Pflege

Ein neues Nutzungskonzept zum Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung wurde von Jana Reichenbach-Behnisch erforscht und im Selbstversuch getestet.

Steigt man die Stahltreppe über der Ausstellungshalle C01 hinauf, kann man den Blick über das Tapetenwerk und den Stadtteil Lindenau bis hin zum Turm der Philippuskirche schweifen lassen. Hinter der Glastür im ersten Obergeschoss liegt das Büro rb architekten von Jana Reichenbach-Behnisch, der Eigentümerin des Tapetenwerks. Dass ihr Ehemann Heiko Behnisch ebenfalls Architekt ist, ist kein Zufall. Beide haben gemeinsam an der TU Dresden studiert und sich nach verschiedenen Arbeitsprojekten vor 15 Jahren in der Heimatstadt der Leipzigerin niedergelassen. Beratend und ideenstiftend unterstützen sie sich seit dieser Zeit nicht nur bezüglich Fragen der Architektur.

Bevor Jana Reichenbach-Behnisch 2006 ihr eigenes Büro gründete, arbeitete sie freiberuflich für unterschiedliche renommierte Architekturbüros und leitete vom Schulbis zum Justizzentrumsbau die verschiedensten Projekte. Durch ihre Tätigkeit und Erfahrungen als Einwohnerin Leipzigs wurde sie auf die Besonderheiten einer gründerzeitlich geprägten Stadtstruktur und auf das weitverbreitete Phänomen der schrumpfenden Stadt aufmerksam.

Selbst ist der Mieter

Aus der kritischen Betrachtung des für die neuen Bundesländer entwickelten Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ am Beispiel Leipzig und aus ihren eigenen Erfahrungen in der Bausanierung, entwickelte Reichenbach-Behnisch eine Idee. Sie beschloss, das Konzept der „Hege und Pflege“ der kultivierten Landschaft auf die Bewirtschaftung von leeren innerstädtischen Häusern zu übertragen. Diese Häuser sollten mittels Miete-Kauf-Pacht-Leihe-Vereinbarungen von „Nutzern“ selbst bewirtschaftet werden, um verzweifelte Eigentümer zu entlasten und schnell mittel- und langfristige Lösungen für die sanierungsbedürftigen Gebäude zu finden. Reichenbach-Behnisch und ihr Team formulierten ihre Idee in einem Forschungsantrag und reichten diesen beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Berlin ein. Als der Zuwendungsbescheid kam, gründete Reichenbach-Behnisch rb architekten.

Bei der Suche nach einem möglichen Bürostandort stand der Leipziger Westen mit seiner Mischung aus Industriebauten und Wohnhäusern im Fokus. Letztlich war es ein glücklicher Zufall, dass zu diesem Zeitpunkt das Tapetenwerk zum Verkauf stand. Damit lag der Arbeitsschwerpunkt des Architekturbüros, neben dem klassischen

Einfamilienhaus und der Bauforschung, nun auch in der Revitalisierung des alten Fabrikgeländes. Reichenbach-Behnisch wurde somit Architektin und Bauherrin in einem, jedoch mit einem wesentlich geringeren Budget als üblich. Mit den ersten Mietern kamen die Verwaltungsaufgaben und mit den ersten Ausstellungen, denn unter den ersten Mietern befanden sich einige Galerien, wurde sie auch „Kulturmanagerin“. Es galt, ein enthusiastisches Konzept in die Tat umzusetzen. Die Erfahrungen, die alle Beteiligten dabei machten, waren neu, intensiv und bereichernd.

Selbstversuch Tapetenwerk

Das Bauforschungsthema und der „Selbstversuch“ Tapetenwerk passten perfekt zusammen. So zeigte sich bei der Literaturrecherche für die Forschung, dass die umfangreiche Fachliteratur zur Sanierung vorwiegend einen technischen Ansatz verfolgt und dabei wenig konzeptionell ist. Ohne Aussicht auf „Nutzer“ bei geringem oder gar keinem Budget blieb Eigentümern offiziell nur das „Einmotten“ ihres Hauses.

Das Nutzungskonzept Tapetenwerk ist, neben anderen praxiserprobten Konzepten, als Erfahrungsbericht Teil der Forschungsarbeit geworden. Aus der Vielzahl von Interviews, die dazu mit Akteuren geführt wurden, ergab sich unter anderem auch eine enge Zusammenarbeit mit dem Haushalten e.V. in Leipzig. Dabei stellte sich frühzeitig heraus, dass mit den neuen Ideen zum Leerstandsmanagement auch massive rechtliche Probleme, wie bei der Gestaltung von Mietverträgen, auftreten. Das Problem ist, dass das deutsche Wohnmietrecht „Zwischennutzungen“ oder „temporäres Wohnen“ nicht vorsieht. Also wurden im Rahmen des Forschungsprojekts nicht nur Handlungsempfehlungen für Akteure und Kommunen sowie ein Gebäudepass zur ersten Hausbewertung für den „Laien“ entwickelt, sondern es wurde auch ein Fachanwalt für Bau- und Mietrecht eingeschaltet, der als Teil der Publikation ein zielorientiertes und für jeden verständliches Rechtsgutachten mit Beispielverträgen erarbeiten sollte. Der gemeinsam mit Michael Rudolph von Station C23 entwickelte Bericht wurde unter dem Titel „Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung – Strategien zum Erhalt durch Nutzerbeteiligung“ vom Hammonia Verlag als Taschenbuch veröffentlicht. Dass der Verlag sofort von dem Thema begeistert war und die Publikation verlegte, war Erfolg und Ansporn für alle Beteiligten.



Gelungenes Konzept

Die Vermieter Jana Reichenbach-Behnisch und Heiko Behnisch blicken gespannt in die Zukunft der Tapetenwerkgemeinschaft

FORSCHUNGSINITIATIVE
Zukunft BAU



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Und der Zweite folgt sogleich

Als in der neuen Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ neben mehreren bautechnischen Bereichen ein eigener Forschungscluster „Demografischer Wandel“ eingerichtet wurde, fragten die Verantwortlichen aus dem Ministerium Jana Reichenbach-Behnisch direkt nach neuen Ideen an. Durch die aufgeschlossene Zusammenarbeit bietet sich hier für die Architektin als „Quereinsteiger“ Möglichkeit zu einer ausgesprochen praxisorientierten Forschungstätigkeit, die überdies offensichtlich eine Marktlücke darstellt.

Die zwei aktuellen Forschungsarbeiten, die sich mit Problemen des ländlichen Raums beschäftigen, wurden bewusst am Stettiner Haff verortet. Als „Modellregion“ des Bundesbauministeriums stand der nordöstlichste Landstrich Mecklenburg-Vorpommerns zwei Jahre lang gezielt im Fokus verschiedener regionaler Projekte. Als Büro aus Leipzig brachten rb

architekten den kritischen „Blick von außen“ mit und sammelten bei ihrer Arbeit vor Ort die Erlebnisberichte und Informationen aus der Region.

Da der demografische Wandel besonders in ländlichen Regionen zu einer Überalterung und damit zu einem Mobilitätsverlust der Bevölkerung führt, wurde ein prototypisches Gebäude als bauliche Hülle für vielfältige Nutzungen entwickelt. Diese Nutzungen können dabei im Tagesrhythmus wechseln – ein multiples Haus, das sich die Nutzer wie beim „Carsharing“ teilen. Um den Dorfbewohnern ein Heimatgefühl zu vermitteln, werden dafür ausschließlich leerstehende, aber vertraute Gebäude wie ehemalige Dorfschulen oder alte Bahnhöfe aktiviert. Heute haben viele Dörfer am sowieso schon dünn besiedelten Stettiner Haff nur noch einen Briefkasten und eine Bushaltestelle. Es fehlt an Raum für Kaffeeklatsch, Skatabend und Arzt.

„Vom Leerstand zum multiplen Haus“ ist der Kurztitel der Arbeit, die am 03.09.2010 auf einem Fachsymposium einem hochkarätigen Fachpublikum vorgestellt wurde. Geplant ist der Start von vier multiplen Häusern im nächsten Jahr. Ein Leuchtturmprojekt zum „Anfassen“ und erstes Netzwerk.

Natürlich hat Jana Reichenbach-Behnisch für diese Forschungsarbeit auch auf das „Netzwerk Tapetenwerk“ zurückgegriffen. So wurden die Aufnahmen für die Publikation von der Fotografin Kirsten Nijhof und das Layout von Veronika Teichert übernommen, die beide ihr Büro auf dem Tapetenwerk haben. Gedruckt und gebunden wurde die Publikation in der „hauseigenen“ Buchbinderei Mönch. So schließt sich der Kreis und es zeigt sich, dass Jana Reichenbach-Behnisch in ihren Projekten das umsetzt und lebt, was sie in den Forschungsarbeiten empfiehlt. □