

Der Fall der Eigentümer B zeigt, dass ein gutes Leben auf dem Land in historischer Bausubstanz nicht allein von den finanziellen Mitteln, sondern auch von den Bewertungskriterien sowie von den materiellen und räumlichen Qualitäten der Substanz abhängig ist. So können geeignete Hofstellen zu Bau- und Lebensprojekten neuer Eigentümer werden, auch wenn diese nicht über sehr viel Geld verfügen. Die Eigentümer B realisieren im Grunde das, was andere Interviewte als für Normalverdienende nicht leistbar erklären. Voraussetzung für solch ein Vorhaben sind eine gute und passende Bausubstanz, ein ausreichendes bauliches Wissen und Können, die Investition von Zeit und Arbeit sowie eine realistische Planung. Herr und Frau B profitieren von den qualitativ hochwertigen Sanierungen der vorherigen Eigentümer. Vor diesem Hintergrund kann ihr Vorhaben als finale Abnutzung des Gebäudes verstanden werden, bevor dieses mangels substanzieller Ertüchtigung in einen schlechten Zustand gerät und verschwindet – wie schon mit der Scheune geschehen. Positiv betrachtet, handelt es sich allerdings um ein aktuelles vernakuläres Bauen, bei dem funktionslos gewordene Bausubstanz nicht als risikoreiche finanzielle Belastung, sondern als eine außergewöhnliche Ressource erkannt und belebt wird – und somit ebenfalls der nachhaltigen und charakteristischen regionalen Weiterentwicklung dienen kann.

## 7.6 ZUSAMMENFASSUNG

Die Veränderungen in der Nutzung der Fachhallen- und Barghäuser ist offensichtlich und wesentlicher Einflussfaktor für ihre Entwicklung. Nutzung und (Weiter-)Bau bilden in gegenseitiger Abhängigkeit den kontinuierlichen Prozess des Gebrauchs (Kap. 6.1). Die Gebäude waren ursprünglich in ihrer räumlichen Anordnung auf die Landwirtschaft zugeschnitten, so dass der Strukturwandel der Landwirtschaft als bedeutender Faktor für Veränderung gelten kann. Dieser Wandel äußert sich in einer Verringerung der Anzahl der Betriebe und der Vergrößerung der verbliebenen Betriebe, in deren veränderter Ausrichtung und Technisierung sowie in nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Resthöfen. Darüber hinaus erscheinen Wohlstand und Ansehen der Landwirte nicht mehr so hoch, was sich zum Teil auch baulich niederschlägt. So treffend wie einst passen die Gebäude gegenwärtig sowohl für die Landwirtschaft als auch für andere Nutzungen nicht mehr – sie müssen entsprechend der Anforderungen adaptiert werden. Die ehemals engen Verknüpfungen zwischen den Hofstellen und den umliegenden Feldern lösen sich allmählich auf. Ganz verschiedene Personen nutzen heute die Gebäude und Höfe. Während ursprünglich alle Hofstellen gleichartig funktionierten und ähnlich aussahen, so besteht heute eine Diversifizierung. Allgemeine gesellschaftliche und technische Veränderungen spielen eine Rolle: Sozialstrukturen, Lebensentwürfe, technische Neuerungen und materielle Entwicklungen im Bausektor nehmen Einfluss auf den Gebrauch und führen zu baulichen Anpassungen. Die Dorfgemeinschaften scheinen keinen großen Einfluss auf die Entscheidungen der Eigentümer zu haben. Voraussichtlich kommen immer mehr Resthöfe auf dem Markt. Nach Meinung einiger befragter Personen deckt sich dieses Angebot nicht mit der geringeren Nachfrage. Erschwerend wirkt sich aus, dass Banken zurückhaltend Kredite vergeben. Als mögliche Entwicklung wird befürchtet, dass noch mehr Hofstellen nicht mehr genutzt werden und dass somit die Siedlungsstruktur weiter ausdünt.

Die Alleinlagen der Höfe in der Marsch stellen ein Alleinstellungsmerkmal der Region dar, bringen vielfach geäußerte Qualitäten mit sich und sind somit entscheidend für eine Weiterentwicklung. In den Augen der dort lebenden Menschen sind es perfekte Orte mit großen Freiheiten, Platz und geringer gesellschaftlicher Kontrolle. Es sind Refugien mit weitem Blick, die Rückzug und Ruhe erlauben. Hier ist die Tierhaltung möglich und Landwirte haben ihren Arbeitsplatz direkt vor der Tür. Diese Privilegien, die der Lage und weniger den Gebäuden geschuldet sind, werden als unbezahlbar wahrgenommen. Auf der anderen Seite hat die gestreute Lage der Hofstellen zur Folge, dass historischer Bestand zugunsten von Energie- und Verkehrsinfrastrukturen (Atomkraftwerke, Windkraftanlagen, bauliche Anlagen für die Energieverarbeitung und -verteilung, Nord-Ostsee-Kanal, Bahntrassen, Bundesstraßen, Autobahnen) und Industriegebieten zurückgebaut wurde beziehungsweise, dass sich durch dessen Ausbau Lagequalitäten verschlechtert haben. Solche großmaßstäblichen Bauvorhaben, bei denen gestalterische Kriterien kaum eine Rolle spielen, finden aktuell (Umspannwerk Wilster) und in Zukunft (Autobahn A20) weiter statt. Sie sind relevanter Einflussfaktor für die Entwicklung der Kulturlandschaft und der Höfe und sind von Eigentümern kaum steuerbar. Eine weitere Herausforderung stellt die Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Es gilt die grundlegende Prämisse, dass dieser von Bebauung freizuhalten ist. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur wird rechtlich als überkommen und als Splittersiedlung bewertet. Folgenutzungen sind zwar in beschränktem Ausmaß zugelassen, wobei der Erhalt eines Bildes im Vordergrund steht und nicht die bauliche und funktionale Weiterentwicklung. Der § 35 erlaubt keine Adaption an die gewandelten Strukturen in der Region, in der für leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz neue Nutzungen gefunden werden sollen. Weder dient er einer konsequenten Innenentwicklung noch einer wirtschaftlich tragfähigen Entwicklung der Höfe mit neuen Funktionen und einer baukulturell innovativen Gestaltung.

Neben der Nutzung und der Lage ist die Bausubstanz an sich, in ihrer räumlichen und formalen Anordnung und mit ihrer Materialität und Atmosphäre, ein wesentlicher Einflussfaktor. Die Skelettkonstruktionen lassen einen flexiblen Ausbau zu, wobei die Belichtung der großen Volumen eine Schwierigkeit darstellt. Die räumlichen und materiellen Qualitäten der Fachhallen- und Barghäuser werden von den Befragten nicht so hoch geschätzt wie die Alleinlagen der Hofstellen, spielen aber dennoch für viele Eigentümer eine wichtige Rolle. Die historische Konstruktion ruft bei einigen Bewunderung hervor und lässt emotionale Bindungen entstehen. Das großzügige Raumangebot wird trotz der damit verbundenen Aufgaben geschätzt. Auf der anderen Seite bilden substanzielle Schäden eine ständige Herausforderung. Einige Personen profitieren von den umfangreichen Investitionen der vorherigen Eigentümer. Die Wiederverwendung von Baumaterialien kommt vor, nimmt gegenüber dem Einsatz von neuen Materialien allerdings eine untergeordnete Stellung ein. In vielen untersuchten Gebäuden wird Raum nicht oder zur Lagerung von (ausrangierten) Dingen genutzt. Häufig tragen weite Teile der Gebäude nicht mehr zu einer Erwirtschaftung von Gewinnen bei, die in ihre Instandhaltung investiert werden könnten. Dies stellt die Notwendigkeit der Gebäude offensichtlich in Frage. Der umbaute Raum muss zum Teil um seiner selbst willen und mit finanziellen Mitteln aus anderen Quellen erhalten werden.

Die Bewertungen bilden weitere Einflussfaktoren. Die befragten Eigentümer nehmen das Leben in den historischen Fachhallen- und Barghäusern verschieden wahr: des einen Trauma kann des anderen Traum sein. Persönliche Erlebnisse und Prägungen beeinflussen den jeweiligen Umgang mit den Gebäuden und die Einstellungen zum Denkmalschutz. Verursacht werden dadurch unterschiedliche Präferenzen für alte oder neue Bausubstanz. Manche Eigentümer schätzen die Geschichte und die Geschichten der Gebäude, die eine wesentliche Voraussetzung für ihre Vorhaben darstellen. Die Fachhallen- und Barghäuser dienen neben der Erfüllung von Lebensqualitäten auch der Repräsentation und als Statussymbol. Es gehört eine gewisse Überzeugung dazu, den Bestand zu erhalten, gerade wenn dafür höhere Investitionen nötig sind und wenn sich Anforderungen verändert haben und mit der bestehenden Substanz nicht optimal erfüllt werden können. Einige Eigentümer ziehen das glatte Neue dem nicht vollkommen kontrollierbaren Alten deutlich vor. Historische Substanz kann in dieser Sichtweise auch durch eine Sanierung kaum aufgewertet werden, das Gebäude bleibt alt im abwertenden Sinne. In Reaktion auf die als einschränkend empfundenen Denkmalschutzregelungen und vor dem Hintergrund der höheren Wertschätzung für Neubauten besteht ein Widerstand bei manchen Interviewten. Infolgedessen wird historische Bausubstanz abgebrochen, um eine Unterschutzstellung zu vermeiden und/oder denkmalgeschützte Gebäude werden dem Verfall überlassen. Dieses Vorgehen wird von den jeweiligen Eigentümern nicht als Verlust von kulturellem Erbe empfunden, sondern vielmehr als Bewahrung der (betrieblichen) Autonomie.

Um historische Gebäude instand zu halten und entsprechend der funktionalen Anforderungen und der aktuellen Standards, beispielsweise bezüglich Bautechnik oder Energieeffizienz, weiter zu bauen, sind Investitionen nötig. Diese bilden einen überaus relevanten Einflussfaktor auf die Entwicklung der Gebäude und eine große Herausforderung. Eine langfristige Beständigkeit ist nur bei einigen Gebäudeteilen gegeben, insbesondere bei der Holzkonstruktion. Viele Bauteile haben kürzere Lebenszyklen und erfordern kontinuierliche Erneuerung. Heutige Ausbau- und energetische Standards sind gewissermaßen nur mit einem Neubau im Altbau zu erreichen. Vergleichsweise hohe Sanierungskosten ergeben sich durch die ausgedehnten Gebäudevolumen und durch überdurchschnittlich große Wohn- und Nutzflächen pro Person. Für einige Eigentümer wird das historische Gebäude insbesondere nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Belastung. Ausgaben und Funktionalität stehen in keinem ausgeglichenen Verhältnis mehr zueinander. Es kommt zu Phänomenen der Überforderung, des Scheiterns und des Abbruchs. Der Erhalt wird als Luxusvorhaben wahrgenommen, bei dem ideale Werte eine große Rolle spielen. Eigentümer versuchen, fehlende finanzielle Mittel mit Eigenleistung, Zeit, Wissen, Können und Planung zu kompensieren. Komforteinschränkungen nehmen sie in Kauf. Beim Bauen werden von den Befragten meist moderne Materialien und Techniken genutzt und pragmatische Lösungen bevorzugt. Eine Gefahr für die Substanz sind bauphysikalische Schäden. Beim Selbstbau passieren manchmal Fehler und Vorhaben dauern länger. Die Art und Höhe von Investitionen in den Bestand sind von der Qualität der Substanz, von der Nutzung und der zukünftigen Perspektive, von den jeweiligen Ansprüchen und (finanziellen) Möglichkeiten der Eigentümer, aber weniger von den Förderoptionen abhängig. Für erhaltenswerte Bausubstanz kommt Förderung wegen der Definitionsschwierigkeiten selten zum Einsatz. Reetdächer werden

weniger aus wirtschaftlichen und mehr aus kulturellen Gründen sowie mit Hilfe von Förderprogramme erhalten, die allerdings derzeit nicht mehr bestehen. Es kommt vor, dass Eigentümer über ausreichend finanzielle Mittel verfügen und Bestand aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen abbrechen oder pragmatisch umbauen. Gleichfalls gibt es Eigentümer, die sich den eigentlich erwünschten Erhalt von historischer Substanz nicht leisten können. Dies wird besonders bei Scheunenabbrüchen deutlich. Unkonventionelle Haltungen von Eigentümern führen zu einem Engagement für die Gebäude, das als ein neues vernakuläres Bauen gelten kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Entwicklung der Fachhallen- und Barghäuser von der Art der Nutzung und den damit verbundenen Ansprüchen der Eigentümer, von der Funktionalität der Substanz, die für veränderte Nutzungen angeeignet und adaptiert werden muss, von den rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere von § 35 BauGB und dem Denkmalschutzgesetz, von der Lage der Hofstellen, die häufig mit besonderen Qualitäten verbunden ist, von der Qualität der Bausubstanz beziehungsweise deren Schäden, von den Investitionsmöglichkeiten der Eigentümer, womit finanzielles Kapital, aber auch Zeit, Arbeit, Wissen, Können und Planung gemeint ist, und von der Haltung der Eigentümer gegenüber dem Bestand und ihrer Gestaltungsabsicht abhängt. Innerhalb dieser Zusammenhänge entscheidet sich über Erhalt und Abbruch, Investitionen und Versäumnisse, über Qualitäten und Möglichkeiten, Weiterbau und erfindungsreiche Erneuerung.

