

7. EINFLUSSFAKTOREN

Eine wesentliche Frage dieser Arbeit ist, ob der Baubestand der Fachhallen- und Barghäuser als aneignungs- und anpassungsfähige Ressource für die zukünftige Entwicklung der Steinburger Elbmarschen gelten kann. Bestandteil der Untersuchung war daher, neben dem baulichen Zustand und der Nutzung der Gebäude auch die Haltungen von beteiligten Personen zu untersuchen. Während im Teil Typologie und Gebrauch (Kap. 6) die Systematisierung, Benennung und Lesart der Gebäude verhandelt werden, stehen in diesem Teil die Faktoren im Mittelpunkt, welche die Entwicklung der Bestandsgebäude beeinflussen. Die Perspektiven von Eigentümern und Fachleuten¹ sowie die spezifischen räumlich-materiellen Beschaffenheiten der Gebäude bilden die Grundlage einer Analyse, bei der nach Qualitäten und Potenzialen, Nachteilen und Herausforderungen gefragt wurde. In den folgenden Kapiteln werden die Faktoren gegliedert in die fünf Themenbereiche Nutzung (1), Lage (2), Raum und Material (3), Bedeutung (4) und Investitionen (5) erörtert und abschließend zusammengefasst.

7.1 NUTZUNG

Unter dem Thema Nutzung werden im Folgenden die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels, die Möglichkeiten und Bedingungen von Weiternutzung und Verkauf sowie Einflüsse des gesellschaftlichen und technischen Wandels betrachtet.

7.1.1 Strukturwandel der Landwirtschaft

Auch wenn die Landwirtschaft, neben dem Wohnen, die kontinuierlichste Nutzungsart der historischen Gebäude darstellt, so ist sie doch durch erhebliche Veränderungen gekennzeichnet². Insbesondere seit der Mitte des 20. Jahrhunderts werden immer we-

-
- 1 Die Analyse beruht auf Interviews mit Eigentümern (B, C, P, T, U, V), Mietern (N, O) und Fachleuten (F, Z), die als Einzelbefragung, und mit Fachleuten und Eigentümern, die als Fokusgruppe (FGE: Fachleute, FGL: Landwirte, FGN: Eigentümer Nachnutzung) durchgeführt wurden. Für weitere Informationen siehe das Quellenverzeichnis.
 - 2 Eine umfassende Analyse der Veränderungen in der Landwirtschaft der Region soll mit dieser Arbeit nicht geleistet werden. Allgemeine Aspekte des Strukturwandels sind: Vergrößerung und Spezial-

niger Gebäude und Hofstellen durch die Landwirtschaft genutzt, da sich die Anzahl der Betriebe verringert. Gleichzeitig vergrößert sich die von einem Betrieb bewirtschaftete Fläche. Die Betriebsleiter versuchen, Land zu erwerben oder zu pachten, das in der Nähe ihrer Hofstellen liegt (FGL-L). In den Aussagen von befragten Landwirten und Fachleuten wird deutlich, dass sich die Gebäude räumlich und funktional nicht mehr für die moderne Landwirtschaft eignen und wirtschaftlich irrelevant geworden sind (FGL-L1, FGE-E3, FGE-E5). Der Eigentümer N7 kenne viele Landwirte, die sagten: „Was soll ich mit so einem Ding?“ (FGN-N7) Die tiefgreifenden Veränderungen der landwirtschaftlichen Strukturen werden vom Landwirt P folgendermaßen beschrieben:

„Hier [...] waren früher 22, 23 Höfe in der Gemeinde. Es sind nur noch zwei. Zwei Landwirte, die davon leben. Das meiste ist verpachtet oder verkauft irgendwie. Bewirtschaftet wird das alles, aber nicht mehr die Eigentümer. So schnell ändert sich das und da ist noch lange kein Ende in Sicht. Wachsen oder weichen. Fertig. Politisch so gewollt.“ (P)

Diese Abnahme von Betrieben wird wohl auch in Zukunft ein wesentlicher Faktor für die Verringerung landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Höfe sein. Um „größere Baurechtsverfahren“ (FGL-L3) zu vermeiden, bewirtschafteten manche Landwirte allerdings mehrere Hofstellen, wodurch diese mit erhalten würden (FGL-L3). Der direkte räumliche Zusammenhang zwischen Hofstelle und landwirtschaftlichen Flächen ist typisches Merkmal der historischen Kulturlandschaft der Marsch und in Veränderung begriffen. Werden die Betriebe in Zukunft noch größer, so befinden sich die Flächen dann meist nicht mehr in arrondierten Lagen (V). Auch wenn es für Landwirte nicht einfach zu beurteilen sei, wie die Zukunft aussehen werde (FGL-L7, FGL-L3), beschreiben die befragten Landwirte einige absehbare Veränderungen. Herr P betont, dass die Landwirtschaft „eigentlich ja immer gebraucht“ werde (P). Daher werde pflugfähiges Land weiter für den Getreideanbau genutzt (V). Zudem werde Grün- zu Ackerland umgewidmet (P). Voraussichtlich werden immer mehr Grünflächen durch Drainage ersetzt, um das Land mit großen Maschinen bearbeiten zu können (P). Es wird angenommen, dass die Kosten für die Entwässerung und Grundwasserabsenkung immer weiter steigen werden (P). Tiefliegendes Dauergrünland sei teilweise jetzt schon nicht mehr verpachtbar (V, P). Diese Entwicklung wird nachteilig gesehen, denn „[d]ie Gemeinden sehen nicht schön aus, wenn das Land nicht mehr genutzt wird.“ (P, ähnlich FGL-L2) Eine visuelle Veränderung wird ebenfalls für die Hofstellen angenommen. Aus Sicht einiger Landwirte werde deren historisches, charakteristisches Bild „immer schwächer“ (FGL-L3), da Neubauten mit Hartbedachung weiter zunehmen und historische Gebäude abgebrochen würden (FGL-L5, FGL-L3). Eine weitere offensichtliche Veränderung sei, dass immer weniger Kühe auf der Weide gehalten würden (P). Nach Ansicht des Landwirts V habe die Weidehaltung für die Milchproduktion mehr Nach- als Vorteile (V). Trotz großen Engagements sei es „sehr, sehr schwierig“ (FGL-L4,

sierung von Betrieben bei gleichzeitiger Abnahme der Anzahl von Betrieben und von Beschäftigten; Produktionssteigerungen durch die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, durch Zuchtfortschritte, Mechanisierung und Digitalisierung; Abhängigkeit von globalen Märkten und von politischen, gesetzlichen Rahmenbedingungen. Informationen zu Veränderungen in den Gemeinden finden sich in lokalen Publikationen (vgl. Kap. 3.2).

ähnlich FGL-L5) das regionale „Qualitätsprodukt“ (FGL-L4) Weidemilch separat herzustellen und zu vermarkten. Auch die Rindermast sei rückgängig (V). Nach Aussage von Herrn U würden eher in der Wilstermarsch noch Tiere in den Gebäuden gehalten. Hier seien zudem die Betriebe kleiner als in der Krempermarsch. (U) Die Landwirte Herr und Frau V gehen davon aus, dass in den nächsten 10-15 Jahren mindestens ein Drittel der landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben werden, da die Kinder nicht übernehmen wollten oder es keine Kinder gebe. Sie prognostizieren, dass es perspektivisch einige sehr große Betriebe mit 1.000 ha Land oder 1.000 Kühen sowie einige kleinere Familienbetriebe mit ein bis zwei Angestellten geben werde (V). Auch nach Einschätzung von Frau B werden kleine landwirtschaftliche Betriebe verschwinden. Diese hätten nur eine Chance zu bestehen, wenn investiert und vergrößert werde. 120 Milchkühe reichten dabei für die nächste Generation nicht aus. (B, ähnlich V) Große anonyme landwirtschaftliche Betriebe ohne Bezüge zur Gemeinschaft werden von Herrn B, neben der Schrumpfung, als „Gefahr“ für die Dörfer angesehen (B).

Die Fallbeispiele zeigen die Spezialisierung der Landwirte: auf den Höfen D1 und W3 werden Milchkühe, auf dem Hof W1 Puten gehalten. Die Größe der Betriebe und die Haltebedingungen sind an die gesetzlichen Regelungen und an den Markt angepasst. Diese wirken als relevante Einflussfaktoren. (FGL-L3, FGL-A2, V) Frühere typisch bäuerliche Nutzungen, wie beispielsweise die Haltung von verschiedenen Tierarten oder die Bestellung eines Obst- und Gemüsegartens, finden im Hobbybereich statt (D2, W2, H2, H3, H4).

Neben den funktionalen Veränderungen der landwirtschaftlichen Betriebe spielen sowohl die Einkünfte als auch der Status der Landwirte eine Rolle für die Entwicklung. Insbesondere der Fall W2 zeigt mit seiner Anlage und Ausstattung auf, dass der Hof mit den Gebäuden früher nicht nur ein Ort der Arbeit und der Produktion war, sondern ebenso ein Ort der Repräsentation von Reichtum und der Selbstdarstellung. Mehrere befragte Landwirte äußern mit Bedauern, dass es den Bauern früher im Verhältnis besser ging. Sie konnten sich von Personal bedienen lassen und hatten einen höheren sozialen Status. (P, V) Der vergleichsweise niedrigere Wohlstand wird als ein Grund für nicht getätigte Investitionen beziehungsweise für Abbrüche angeführt (V). Eine Expertin der Denkmalpflege erklärt: „Also, wenn die Wirtschaftskraft dann nicht da ist, dann kann man seinen Hof auch eigentlich nicht retten.“ (FGE-X1) Das gesellschaftliche Ansehen – damit sei die allgemeine öffentliche Meinung über Landwirte, nicht so sehr die Einstellung der Dorfgemeinschaft gemeint (P) – habe sich gewandelt, was als nicht gerechtfertigt und sogar als „verletzend“ (V) angesehen wird: „Landwirt ist ein schöner Beruf, bloß man wird ja von der Öffentlichkeit getriezt. Sehen Sie, Bericht im Fernsehen, ist ja nur die Giftspritze und der Güllewagen. Das ist das erste, was zu sehen ist.“ (P) Landwirte würden in den Medien als „Tierquäler“ (T) dargestellt. Demgegenüber wird die Haltung von Kühen in den historischen Gebäuden als nicht optimal für das Tierwohl angesehen (V, FGL-L4) und neue Ställe werden als Verbesserung wahrgenommen:

„Die Tiere haben das ja heute viel besser als vor 50 Jahren. Wenn ich 1.000 Kühe im Laufstall. Die können laufen, die können fressen. Da ist eine elektrische Bürste. Im Sommer haben sie Ventilator, Belüftung. Das ist besser, als wenn ich hier früher im Stall 20 Kühe.

Und die Decke war 1,80 Meter und die waren klitschenass vor Schweiß. Die haben sich gequält.“ (P: 192-194)

Als große Diskrepanz wird von den Befragten wahrgenommen, dass Verbraucher einerseits Massentierhaltung und Grundwasserverschmutzung kritisierten und gern eine kleinmaßstäbliche Landwirtschaft nach historischem Vorbild sähen, aber andererseits immer die günstigsten Lebensmittel kauften (V). Es wird daher der Wunsch nach höherer Wertschätzung, nach Verbraucherentscheidungen für regionale Lebensmittel und nach bewusstem Fleischkonsum, womit weniger Fleisch von besserer Qualität gemeint ist, geäußert (V, ähnlich FGL-L1). Herr und Frau V erklären, dass Kinder häufig aufgrund des schlechten Images die Betriebe nicht übernehmen wollten, auch wenn diese wirtschaftlich seien. Heute gebe es viele andere berufliche Perspektiven und die beiden erscheinen stolz darauf, dass ihre Kinder verschiedene Fächer studierten. Sie bedauern nicht, dass diese den Betrieb nicht übernehmen wollten. (V) Andere Landwirte betonen die hohe Arbeitsbelastung und führen an, dass es „denn ja auch ungleich einfacher [ist], anderswo Geld zu verdienen.“ (FGL-L3, FGL-L2/3/5/7) Seitens eines Architekten werden diese Veränderungen als Aussterben der bäuerlichen Tradition bewertet und bedauert (FGE-E3).

Angesichts der Prognosen der befragten Landwirte kann davon ausgegangen werden, dass mit dem andauernden landwirtschaftlichen Strukturwandel ein Wettbewerb der Betriebe stattfinden wird, bei dem wahrscheinlich nur einige bestehen bleiben können. So gesehen ist es konsequent und notwendiger Bestandteil der Entwicklung, dass Hoferben sich zurückziehen und andere Berufe wählen. Herr V ist skeptisch, ob Kinder von Landwirten potenziell auf den Hofstellen wohnen wollen, ohne dort Landwirtschaft zu betreiben. Er beschreibt den Rückzug der Landwirtschaft, das Desinteresse von Erben und den Verfall von landwirtschaftlichen Hofstellen folgendermaßen:

„Und die Hofstellen werden dementsprechend ja leer stehen. Weil, erst werden sie noch bewohnt. Aber irgendwann sind die alten Besitzer vielleicht tot, oder was immer. Und ob die nächste Generation was anfangen wird, weiß ich nicht, weil dann ist meist auch so ein Investitionsstau. Wenn man mit 70, da renoviert man nicht großartig. So, und irgendwann ist einfach der Schub so groß, das zu machen. Und das Interesse ist auch dann nicht mehr da bei der nächsten Generation. Wenn die sowieso woanders wohnen. Hier werden wahrscheinlich, denke ich mal schon, viele verfallen nachher. Und wenn ich es nicht abreißen muss, wird es einfach so stehen gelassen, denke ich. Nach mir die Sintflut.“ (V)

Herr P schildert ebenfalls, dass viele Erben keine neue Nutzung fänden und dass die Gebäude verfallen würden. Seine Kinder hätten, ähnlich wie in vielen anderen Familien, kein Interesse an der Landwirtschaft oder dem Eigentum von Land. (P) Während das Land weiterhin einträglich bleibe, seien es die Hofstellen nicht mehr: „Das Land hat ja immer seinen Wert, bloß die Hofstelle, das ist eine Belastung.“ (P) „Deswegen werden ja auch Resthöfe verkauft, nach Möglichkeit. An Hamburger.“ (P) Auch wenn der Preis geringer ausfiel als gewünscht, so hat er sein Hofgrundstück mit historischen Gebäuden möglichst zügig verkauft: „Man muss das bloß loswerden, sonst hätte ich das heute noch an der Backe. Die Unterhaltung ist das. Alleine Reetdach oder

Brandkasse.“ (P) Der Landwirt C sieht die Zukunft der alten Gebäude in der Region als ungewiss an (C).

Die Verlaufstypologie (Kap. 3.3) hat aufgezeigt, dass schon in früheren Zeiten Veränderungen der Landwirtschaft zu baulichen Adaptionen geführt haben. Als Beispiele hierfür können der Einbau von Milchkellern oder die Verlängerung von Gebäuden durch zusätzliche Fache genannt werden. Bei den untersuchten Fällen mit landwirtschaftlicher Nutzung (A2, S1, D1, W1, W2, W3) sind unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Die baulichen Analysen (Kap. 3.3.4, 4., 5.) veranschaulichen, wie sich die veränderten Anforderungen der Landwirtschaft im Vergleich zum Zustand 1940 auf die Gebäude ausgewirkt haben: Die Nutzung der Dielen als Arbeitsraum sowie der Dachböden und Bargräume als Erntespeicher ist in den Hintergrund getreten, so dass diese teilweise verbaut wurden (D1, D2, W2, W3) und/oder leer stehen (D2, W1, W2, W3). Es wurden seitliche Zugänge in die Wirtschaftsbereiche (S1, S2, W2) eingebaut und neue Giebelwände mit vergrößerten Toren errichtet (W1, W3). Die Stallbereiche wurden im Inneren in die Flächen von Dielen oder Bargräumen hinein erweitert (S1, D1, D2, W1, W2, W3), es wurden Ställe angebaut (D1, W2), neugebaut (W1) oder Nebengebäude dafür umgebaut (W3). In den letzten Jahrzehnten kam es wiederum zu Stallrückbauten im Inneren der Hauptgebäude (D2, W1, W3). Nur in einigen Haupthäusern werden noch Tiere gehalten (S1, D1, W2).

Herr und Frau V nennen das Tierwohl als Argument gegen den Ausbau des historischen Gebäudes zum Stall. Zudem seien ihnen der Aufwand und die Kosten zum Beispiel für die Gründung und die Einschränkungen in der Bewirtschaftung zu groß gewesen. (V) Auf die höheren Kosten für den Bau eines Stalls im alten Gebäude gegenüber einem Neubau weist ebenfalls der Landwirt L1 hin (FGL-L1). Deutlich macht Herr C die Herausforderungen für die Landwirte, wenn er aussagt, dass „die Nutzungsfrage [...] schon nicht ganz ohne [ist]“ (C). Er macht sich viele Gedanken über Nutzungsmöglichkeiten, um den historischen Bestand dadurch erhalten zu können (C), und überlegt zur Funktionalität der Wirtschaftsbereiche:

„Man könnte ja sagen, so, nur Liegeboxen drinnen, fressen draußen. Lässt sich denkmalmäßig am ehesten vertreten, wenn dann kein Gebäude da ist. Nur Abkalbestall drinnen. Nur ist dann teilweise wieder die Lichtproblematik, ist ja ganz schön dunkel. Also, das ist schon nicht ganz einfach, etwas zu finden. Brandlast muss man ja auch immer mitbeachten. Was man sich hier zum Beispiel denken kann, machen wir wieder die Diele quasi zum Maschinenunterstand.“ (C)

Andere Landwirte nutzen den Wirtschaftsteil als Melkstand, Getreidelager, zu Wohnzwecken, als Werkstatt oder lediglich als Abstellraum (FGL-L1/3/4/5/6/7).

Ferner zeigen die Analysen der Fallbeispiele auf, dass es für die Entwicklung der Gebäude relevant ist, ob die Eigentümer und Landwirte selbst auf den Höfen beziehungsweise in den Gebäuden wohnen. Es kommt vor, dass Landwirte das historische Wohnwirtschaftsgebäude nicht mehr zum Wohnen nutzen, sondern nur als Kuhstall (A2). In das Gebäude wurde nicht mehr investiert und es wurde abgebrochen, als die Substanz nicht mehr zu nutzen war. Bei den beiden ins Museum translozierten Gebäuden

war die Hofstelle schon längere Zeit nicht mehr durch die Landwirte und Eigentümer bewohnt und daher nur schlecht instandgehalten (M1, M2).

7.1.2 (Un-)Möglichkeiten der Weiternutzung und Nachfrage

Das Finden neuer Nutzungen wird von einem Architekten als „entscheidende Frage“ angesehen (FGE-E1). Es gibt den Sehnsuchtsort des guten Lebens auf dem Land genauso wie die pragmatische Alltagswelt. Beide können und werden auf ganz unterschiedliche Weise realisiert und gelebt. Es existieren vielfältige neue Wohn- und Arbeitsmodelle, die denen in den Städten ähneln und nicht zuletzt durch heutige Vernetzung und Mobilität ermöglicht werden (vgl. Koolhaas 2014b). Viele Resthöfe wurden in den letzten Jahrzehnten an Personen verkauft, die diese unterschiedlich nutzen: ausschließlich zum Wohnen (D2), als Hundepension (H4) und zur Haltung verschiedener Tiere (W2), als Hotel (E, FGN-N2), Restaurant (FGN-N2), Café (Fall B), Büro (FGN-N3), Praxis, Seminarstätte (N), Senioren- oder Kindertagesstätte, Tischlerei (H3), Ferienwohnung oder Ort für Hochzeitsfeiern (C). Insbesondere Selbständige werden als potenzielle Nutzergruppe angesehen (FGN-N1, FGN-N7). Nach Ansicht des Eigentümers N7 gebe es jedoch nur wenige örtlich ungebundene Berufe, die auf den Höfen ausgeübt werden könnten (FGN-N7). Trotz der stattfindenden Umnutzungen sehen viele Befragte Herausforderungen für das weitere Bestehen von historischen Gebäuden.

Während in den 1970er Jahren Zuzügler aus der Großstadt „richtig schief angeguckt“ (FGN-N4) wurden, scheinen neue Nachbarn heute zur Normalität geworden zu sein. Die zwei Beispiele der Eigentümer B und T zeigen, dass die Besitzübergabe von Hofstellen und Gebäuden eine persönliche Angelegenheit ist, bei der es eine gewisse zwischenmenschliche Passgenauigkeit geben muss, die auch den Umgang mit der Substanz miteinschließt, denn „jeder [hat] seine eigenen Vorstellungen“ (FGE-X1). Herr B berichtet beispielsweise, dass es für die verkaufenden Altbauern ein Entscheidungskriterium war, dass seine Frau und er mit dem Gebäude zufrieden waren und keine gravierenden Veränderungen vornehmen wollten (B). Für beide Seiten, Verkäufer und Käufer, ist es nicht immer einfach, ein passendes Gegenüber zu finden. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass relevante Entscheidungskriterien für Kaufinteressenten neben dem Preis auch die Lage, die Art und Qualität der vorigen Sanierungen sowie, davon abhängig, das Erscheinungsbild und die Atmosphäre der Gebäude sind. Ein Mitarbeiter der Denkmalschutzbehörde schildert, dass viele Menschen Schwierigkeiten hätten, sich vorzustellen, was aus einem Gebäude werden könnte. Ein kaum modernisiertes Fachhallenhaus, wie beispielsweise der Rehderhof (H7), sei daher schwer zu verkaufen gewesen, da viele Personen „abgeschreckt [waren] von der Ursprünglichkeit dieses Gebäudes“. (FGE-E5) Bezeichnend für die entgegengesetzten Ansprüche von Bewahrung und Adaption ist, dass aus Sicht der Denkmalpflege diejenigen Eigentümer optimal erscheinen und erwünscht sind, die wenig an den Gebäuden verändern. Solche Personen seien selten und „ein Glücksfall für die Gegend“. (FGE-E5)

Gleichfalls sind modernisierte und weitergebaute Gebäude gegebenenfalls schwer zu verkaufen. Von dem Eigentümer N3 wird beurteilt, „dass die Gebäude durch die Änderung in der Nutzung der Landwirtschaft völlig vermurkst sind“ (FGN-N3). Bauli-

che Ergänzungen oder eine Dachdeckung mit Trapezblech, die „aus der wirtschaftlichen Not heraus geboren“ (FGN-N5) seien, werden von einem anderen Eigentümer als „schwierig“ angesehen (FGN-N5), der Einbau von Kunststofffenstern als „Verschandlung“ (FGN-N5). Der Landwirt L3 gibt ähnlich kritisch zu bedenken, dass viele Gebäude „mittlerweile ihr Gesicht verloren haben“ (FGL-L3), und bezieht sich dabei vor allem auf die Modernisierung von Fenstern in den 1960-70er Jahren (FGL-L3). Von der Eigentümerin N4 wird angenommen, dass „Höfe, die unattraktiv sind, die verschandelt wurden mit Eternitdächern [...] keine Käufer [finden]“ werden (FGN-N4, ähnlich B). Wenn, wie bei Fall W3, wenig historische Substanz vorhanden beziehungsweise, wenn diese stark umgebaut ist, und wenn zusätzlich der Wohnungsgrundriss nicht optimal ist, wird solch ein Hof eher als Investitionsobjekt eines expandierenden Landwirtes, denn von einem sogenannten Liebhaber historischer Bausubstanz erworben. Herr B bringt die Konsequenzen der derzeitigen Entwicklungen auf den Punkt: „Und wenn der Bestand schlecht ist, dann geht es weg. Und dann ist quasi dieser Wohnplatz verschwunden. Auf immer und ewig.“ (B) Damit meint er sowohl die Gebäude als auch die Hofstellen in der Siedlungsstruktur, die dann nicht mehr als Lebensorte zur Verfügung stehen und das Siedlungsgefüge ausdünnen.

Deutlich geworden ist in den untersuchten Fällen, dass mit einem Generationen- oder einem Eigentümerwechsel funktionale und bauliche Veränderungen verbunden sind (FGL-L5) (vgl. Spohn 2015b: 25-31) – von oberflächigen Verschönerungen bis hin zu grundlegenden Sanierungen und Adaptationen. Dadurch, dass einige Erben die Gebäude nicht selbst nutzen wollen, kommt es häufiger zu Verkäufen. Während der Sohn des Eigentümers N3 voraussichtlich die Firma und das Gebäude, das als Büro und Wohnung genutzt wird, übernehmen werde, wollten die Kinder anderer Eigentümer (N1, N2, N4, N7) die Gebäude nicht bewohnen und bewirtschaften (FGN-N1/2/4/7). Ebenso verhält es sich bei den Eheleuten V, die nicht wissen, ob sie im Alter noch auf dem Hof wohnen werden (V). Bei einem anderen Eigentümer steht die Übergabe des Hofes an den Sohn an, der mit seiner Familie dort wohnen möchte. Noch nicht abschließend geklärt sei, ob und wie der landwirtschaftliche Betrieb weitergeführt werde. (C) Zusätzliche Objekte kämen aufgrund des Generationenwechsels bei Eigentümern, die vor einigen Jahrzehnten Resthöfe gekauft haben, auf den Markt:

„Und die, hier in der Region vor 30, 40 Jahren sind ja sehr viele etwas kleinere Resthöfe und Katen aufgekauft worden so von der Szene, die Geld hat, die hier aus der Region kam, Mittelständler oder eben Idealisten, die mit Idealismus dabei waren, oder eben auch von Hamburgern. Und die sind im Moment alle so Richtung Rentenalter und sind natürlich am gucken, was machen wir überhaupt mit unseren Gebäuden hier in der Ecke. [...] Also die Problematik der Gebäude ist nicht ohne hier.“ (C)

Bezüglich der Anzahl von Kaufinteressenten bestehen unterschiedliche Meinungen bei den Befragten. Ein Mitarbeiter des Bauamtes gibt an, dass es „viele Interessenten“ und „vermehrt Anfragen“ für den Kauf von Resthöfen gebe (F). Demgegenüber stellt Herr C fest, dass die Nachfrage stetig abnehme (C). Ähnlich sieht es ein Vertreter der Denkmalpflege und erklärt die dahinterstehende Überlegung: „[W]ill ich mir das antun, und viel nutzlosen Raum bewirtschaften, wo ich im Grunde nur Kosten habe[?]“ (FGE-E5) Das Finden von engagierten neuen Eigentümern sei „furchtbar schwer“, ins-

besondere in der tiefliegenden Wilstermarsch, befindet ein Architekt (FGE-E3). Wartelisten von Kaufinteressenten, wie vor 20 Jahren, gebe es heute nicht mehr (FGN-N1): „Heute warten die Häuser auf die Leute.“ (FGN-N7) Es gebe in der Region keine „Szene“ mehr, die andere Personen nachziehe (C). Zudem sei die Marsch landschaftlich und klimatisch nicht unbedingt für alle attraktiv (C). Entscheidend für die Nachfrage sei die Entfernung zu Hamburg. Je größer diese sei, umso weniger Interessenten gebe es und umso geringer seien die Preise. (C) Höfe in der Wilstermarsch könnten tendenziell günstiger erworben werden als in der Krempermarsch (P). Eine Herausforderung sei, dass historische Gebäude in den Steinburger Elbmarschen „schwer zu beleihen“ (FGE-E2) seien, da die Höfe aufgrund der Entfernung zu Hamburg und aufgrund der Bodenverhältnisse von Banken als „Risikostandort[e]“ (FGE-E2) eingestuft würden. Zusätzlich seien Banken bei Lagen in der Nähe der geplanten Trasse für die Autobahn A20 zurückhaltend, wodurch Verkäufe verhindert würden (FGE-E2): „Und deshalb haben wir im Moment auch das Problem, dass nicht so viele finanzkräftige Hamburger, wie wir es gerne wünschen, im Moment hier auf der Matte stehen.“ (FGE-E2)

7.1.3 Gesellschaftlicher und technischer Wandel

Allgemeine gesellschaftliche und technische Veränderungen nehmen auch auf die Entwicklung der historischen Gebäude in den Elbmarschen Einfluss. Gerhard Henkel hat ausführlich gesellschaftlichen Wandel in Dörfern untersucht und Einflussfaktoren auf das Leben und Arbeiten aufgezeigt (Henkel 2004, 2014). Für eine tiefergehende Analyse der Auswirkungen von gesellschaftlichen und technischen Veränderungen auf das Wohnen sei auf die Studie „Das Wohnerlebnis in Deutschland“ (Harth und Scheller 2012) von Annette Harth und Gitta Scheller verwiesen, deren Ergebnisse teilweise übertragbar erscheinen. Die Autorinnen bestimmen als Tendenzen des „wohnkulturellen Wandels“ die „Pluralisierung“ und „Individualisierung des Wohnverhaltens und Wohnerlebens“, die „Ästhetisierung der Wohnung“ sowie die „Öffnung der Wohnung nach außen“ (Harth und Scheller 2012: 174f).

Die Aspekte zu dem Thema, die in den Interviews zur Sprache kamen, werden im Folgenden aufgeführt. Die gewandelten Sozialstrukturen, Arbeits-, Lebens- und Ernährungsweisen auf den Hofstellen verdeutlicht exemplarisch der nachfolgende Interviewausschnitt:

„Früher auf so einem Hof waren in der Glanzzeit zehn Leute beschäftigt. Die Herrschaften, Bauer und Frau, zwei, drei Mägde, zwei, drei Lehrlinge und Tagelöhner. Und da ging ja was durch früher, körperliche Arbeit. Da wurden ja zwei, drei Schweine im Jahr und ein Rind geschlachtet. Da kam der Schlachter von Hof zu Hof und dann ging das los. [...] Ja, heute sind sie zufrieden, wenn sie das Smartphone haben.“ (P)

Während einst mehrere Personen in Sozialgemeinschaften auf den landwirtschaftlichen Höfen wohnten und arbeiteten, so sind es heute tendenziell Familien oder Paare. Auf manchen Hofstellen werden Wohnungen dauerhaft (W3) oder temporär an Feriengäste (FGL-L4) oder Monteure vermietet. In wenigen der untersuchten Fälle leben drei Generationen zusammen auf dem Hof beziehungsweise unter einem Dach (C, N) oder wohnen die betrieblichen Angestellten mit in dem Gebäude (D1). Einige Bewoh-

ner von Resthöfen arbeiten dort nicht, sondern pendeln in umliegende Städte (W₂, W₃, FGN-N₇) und bis nach Hamburg (FGN-N₆). Der Eigentümer N₅, der noch weitere Arbeitswege hat, verdeutlicht seine Überlegung zum multilokalen Leben: „Dadurch, dass wir sowieso unterwegs sein müssen, kann man auch da wohnen, wo es schön ist.“ (FGN-N₅) Der Eigentümer N₇ nimmt dementsprechend an: „Ich glaube, die Leute, die so verrückt sind und solche Häuser kaufen, die wollen hier nicht arbeiten unbedingt.“ (FGN-N₇)

Im Zuge der gewandelten sozialen Zusammenhänge und diversifizierten Nutzungsmodelle ist in den historischen Gebäuden die Nutzungsintensität der Räume geringer geworden. Dieses wird besonders deutlich in der Aussage einer Eigentümerin, die alles „so gut wie alleine“ mache (T). Die Wohnfläche in den historischen Wohnwirtschaftsgebäuden beträgt bei drei Fällen, bei denen sie erhoben werden konnte, etwa 170-220 m² (D₂, W₁, W₂). Sie liegt damit weit über dem Durchschnitt, der in den Gemeinden der Elbmarschen bei 102,7-128,7 m² liegt (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018). In den sieben noch bewohnten Gebäuden der Fallstudien (alle Fälle außer A₁, A₂, M₁, M₂) leben heute jeweils ein bis drei Personen. Die Wohnfläche pro Person liegt demnach tendenziell über dem vergleichsweise schon hohen Durchschnitt in den Gemeinden von 50,2-67 m² (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018).

Die Gesellschaft verändere sich genauso wie die Gebäude, stellt eine Landwirtin fest (FGL-L₇). Heute wird auf den meisten Flächen der Region immer noch Landwirtschaft betrieben, jedoch sind weitere Nutzungen wie Energieproduktion, Industrie, Gewerbe und Verkehr hinzugekommen (Kap. 2.). Die Marschen und die historischen Bauernhäuser sind Lebens- und Arbeitsort vieler unterschiedlicher Menschen geworden, die nicht mehr in der Landwirtschaft tätig sind, sondern andere Konzepte verwirklichen. Die Fallanalysen zeigen, dass sich veränderte soziale und gesellschaftliche Strukturen in den räumlichen Anordnungen der Gebäude manifestieren, die durch bauliche Anpassungen immer wieder neu hergestellt werden. Die unterschiedlichen Lebens- und Arbeitskonzepte zeigen sich gleichermaßen in Nebengebäuden und Außenanlagen. Sie haben zudem Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Kontakte und die Dorfgemeinschaften. Der Regionalentwickler E₄ erkennt in den Dörfern einen „Wandlungsprozess in den letzten 40 Jahren“ (FGE-E₄), in denen sich insbesondere durch den Rückgang der Landwirte und die diversifizierten Interessen (FGE-E₁) das „Zusammenleben“ (FGE-E₄) verändert habe, so dass die Dörfer „gewisse Daseinsvorsorgefunktionen [...], die sie zwischenmenschlich, aber auch infrastrukturell gehabt haben [nicht mehr erfüllen können]“ (FGE-E₄). Bei Zugezogenen gebe es solche, die sich schnell integrierten, und solche, die lieber ihre Ruhe haben wollten (FGE-E₄, FGE-E₁).

Auch wenn Herr und Frau B gezielt Kontakte über das Dorf hinaus suchten und sehr wenig an dorfgemeinschaftlichen Aktivitäten teilnahmen, so betonen sie dennoch die Wichtigkeit einer persönlichen Vorstellung bei den Nachbarn. Man müsse sich „an die Sitten und Regeln“ halten, um „akzeptiert“ zu werden. (B) „Wir haben es [die Einweihung – Anm. d. Verf.] wirklich gemacht, wir sind dann mit dem Auto von Hof zu Hof gefahren und haben dann alles in Kilometer nach rechts, Kilometer nach links, eingeladen. Und die sind auch, die sind alle gekommen.“ (B)

Herr P hat die Veränderung der sozialen Struktur seit den 1960er Jahren miterlebt und sieht diese als problematisch an:

„Wenn die Zugereisten sich ein bisschen anpassen, hat man keine Probleme. Bloß es gibt ja viele Zugereiste, es sind ja Resthöfe und kleinere verkauft, und die wollen ja für sich leben. Dann gibt es keine Dorfgemeinschaft mehr. Das ist ein bisschen blöd. [...] Die fallen nicht auf, sind lieb und nett, aber wenn man irgendwie dazu gehört, muss man mal mit zum Feuerwehrball oder Dorffest kommen. Da lernt man die Leute ja kennen. Da leidet die Gemeinde nicht unter, aber der Zusammenhalt wird weniger in der Gemeinde.“ (P)

Demgegenüber nehmen Herr und Frau V den Wandel ihres Dorfes entsprechend der gesellschaftlichen Veränderung als gegeben und ohne Bewertung war (V).

Die Dorfgemeinschaft – in der Marsch werden auch die verstreut liegenden Höfe in einer Straße oder Gemeinde als Dorf bezeichnet (FGE-E4) – stellt offenbar einen untergeordneten Faktor für die Entwicklung dar. Sie wird von den interviewten Eigentümern weder als Entscheidungskriterium für den Kauf eines Hofes noch als herausstechende Qualität angesehen. Herr und Frau B sagen sogar aus, dass es keine wirkliche Dorfgemeinschaft mit den Nachbarn gebe, da die Höfe zu weit auseinanderlägen und sie ihre Nachbarn manchmal viele Monate nicht trafen (B): „Wir fahren sozusagen zum Nachbarn mit dem Auto.“ (B) Lediglich Frau T nennt die „nette Dorfgemeinschaft“ als Qualität (T), bezieht sich damit jedoch vor allem auf ihren direkten Nachbarn, zu dem sie ein enges Verhältnis hat. Sie beschreibt die Gemeinschaft in ihrer Gemeinde als „normal“, zu den Festen gingen alle hin (T). Sie nehme nicht an üblichen Kaffeebesuchen teil (T), unterstreicht allerdings die gegenseitige Hilfsbereitschaft: „Nein, aber generell kennt man sich hier. Und die Hilfsbereitschaft ist groß. Also wenn ich irgendwas hätte oder so, da würde glaube ich keiner Nein sagen, irgendwie zu helfen. Ist einfach so. Und umgekehrt natürlich.“ (T) Ähnliches beschreibt Herr B und hebt die Verlässlichkeit der Landwirte als „eine über Jahrhunderte gewachsene Tradition“ hervor (B). Auch Herr C erwähnt die gegenseitige Hilfe unter Landwirten (C) und gibt gemeinschaftliche Treffpunkte an: „Und ansonsten sind das hier ja Flächengemeinden, wo aber schon so Richtung Kinderfest, Feuerwehr schon eine ziemlich gute Dorfgemeinschaft ist.“ (C) Die Eheleute V, die in der Nähe eines verdichteten Dorfes wohnen, machen deutlich, dass man im Außenbereich weniger an der Gemeinschaft beteiligt sei: „Man gehört nicht ganz so dazu, als wenn man mitten im Dorfkern wohnen würde. Das ist einfach so.“ (V)

Insbesondere der technische Wandel hat Einfluss bei der Weiternutzung der Gebäude. Die Analysen der baulichen Veränderungen demonstrieren, dass sowohl Entwicklungen wie Elektrifizierung, Einbau von Heizungsanlagen, Anschluss an das Wassernetz und das Internet und damit zusammenhängende (Haushalts-)Geräte, aber auch die Weiterentwicklung von Baumaterialien wie Kunststoffe, Faserzement, Gipskarton, Stahl, Klinker, Bitumen, Wärmedämmung und Isolierglas zu einer Veränderung der Wohnvorstellungen, der Anforderungen an Hygiene, Behaglichkeit und Belichtung, aber auch der Anforderungen an Bauteilwartung, an den räumlichen Zusammenhang und an den Stil geführt haben (Kap. 3.3.4-3.3.5). Insbesondere der Umbau des Erdgeschosses des Falls D2 veranschaulicht, dass den früheren Bewohnern veränderte Ansprüche an das Wohnen wichtiger waren als die Bewahrung der historischen Substanz (Kap. 5.4.2): von dem Erlös aus dem Verkauf der historischen Stube wurde eine Waschmaschine erworben. Wie auf vielen anderen Höfen sind hier im Zuge

von Modernisierungen historische Bauteile, beispielsweise Holzeinbauten, Herd und Beilegerofen, Fliesen, Bodenbeläge, und Teile der Außenanlagen wie Hauslinden oder Gräben verschwunden.

7.2 LAGE

Mit der Lage der Hofstellen hängen verschiedenartige Einflussfaktoren zusammen. In den nächsten Kapiteln werden die Qualitäten der Alleinlagen, die Verdrängung von Hofstellen durch den Ausbau der Infrastruktur und rechtliche Einschränkungen im Außenbereich behandelt.

7.2.1 Qualitäten der Alleinlage

Wesentliche Qualitäten der Höfe sind an deren relative Alleinlagen in der Marsch gekoppelt, was ein Alleinstellungsmerkmal darstellt³. In den meisten Regionen Deutschlands ist die Bebauung in Orten konzentriert (Ellenberg 1990: 160ff; Lienau 2000: 61ff; Borsdorf und Bender 2010: 83; Henkel 2014: 203ff). Die von den Befragten wahrgenommenen Qualitäten haben wenig mit der historischen Bausubstanz zu tun, sondern verdeutlichen die Besonderheiten und Vorteile der lockeren Siedlungsstruktur der Streusiedlungen, der Straßen- und Marschhufendörfer gegenüber verdichteten Siedlungen. Nachfolgend werden der weite Blick, die Freiheiten, Ruhe und Abgeschiedenheit, die Verbundenheit, die Möglichkeiten der Tierhaltung und die Infrastruktur-anbindung beleuchtet.

Fast alle Befragten erwähnen den Ausblick in die Marsch als Qualität, meist verbunden mit der Frage nach dem Lieblingsort und -blick und unabhängig davon, ob die landwirtschaftlichen Flächen von ihnen selbst bewirtschaftet werden oder nicht. Die Liebe zur Landschaft als Pull-Faktor verdeutlicht die Aussage des Eigentümers N7: „Und da ging jedes Mal das Herz, wenn man hierher [in die Marsch] fuhr.“ (FGN-N7) Auch die zugezogene Eigentümerin N4, die zunächst dachte, dass „[a]lles so weit auseinander und kalt und windig und nass“ und „öde“ sei, hat die Marsch „recht schnell lieben und schätzen gelernt“ (FGN-N4). Der weite Blick ist an die ebene Landschaft gebunden, denn „[m]an sieht ja, wer übermorgen zu Besuch kommt, so flach ist es hier.“ (N) Während sich ihr Mann gern im Garten vor dem Haus aufhalte, wo er vom Geschehen auf der Straße etwas mitbekomme (V), benennt die Eigentümerin V den Blick von der straßenabgewandten Seite nach Süden über ihre eigenen Felder als ihren Lieblingsblick (V): „Und da ist einfach nix.“ (V) Die Eigentümerin B gibt als Lieblingsort die Küche mit der Sicht in den Vorgarten und auf die Eiche an. Von hier könne sie den Wandel der Jahreszeiten und die Jäger betrachten (B). Ihr Mann bezeichnet den weiten Blick als „Klassiker in der Marsch“ und schwärmt: „Das ist unbezahlbar. Und das gibt es sonst nirgends.“ (B) Diese Qualitäten zieht das Ehepaar B sogar der Nähe zu einem Arzt in der Stadt vor: „Dass wir sagen, also, bevor wir also irgendwo in der Innenstadt, nur weil der Hausarzt ein Haus weiter wohnt, hinter irgendeinem

3 Höfe in Alleinlagen gibt es ebenfalls in anderen Marschgebieten und beispielsweise im Allgäu, in Westfalen oder im Schwarzwald.