

## Leerstehende Gebäude auf dem Lande

VON HEINZ RIEPSHOFF, IgB



Der Bund Deutscher Architekten BDA wagte die These: „Bauen muss vermehrt ohne Neubau auskommen“ und weiter, „Priorität kommt dem Erhalt und dem materiellen wie konstruktiven Weiterbauen des Bestehenden zu und nicht dessen leichtfertigem Abriss“.<sup>1</sup> Dahinter steht die Erkenntnis, dass in Deutschland massenhaft alte, zum größten Teil ungenutzte Gebäude herumstehen, um die sich keiner kümmert. Was

- 1 *Barnstedt Nr. 7, Gem. Dörverden, Ldkr. Verden: Großes Stallgebäude aus Backstein (11 x 43 m). Der Hof ist aufgegeben, und in dem Gebäude befindet sich alles, was sonst im Wege steht, u. a. eine alte Dreschmaschine, mit der seit Jahrzehnten nicht mehr gearbeitet wurde.*

<sup>1</sup> Holznagel Heft 4/2019, Rückseite und Holznagel 5/2019, Bauen im Bestand: Bausektor vor einem Paradigmenwechsel, S. 16-21



- 2 *Barnstedt Nr. 9, in dem selben Dorf, gleich gegenüber von Nr. 7: Ein alter Viehstall von 1838 mit anhängender Längsdurchfahrtsscheune. Im massiven Unterteil des Viehstalls standen die Kühe, im Obergeschoss aus Fachwerkwänden wurde Heu und Viehfutter untergebracht. Das gesamte Gebäude steht leer.*

als neue Entdeckung gefeiert wird, begleitet die Interessengemeinschaft Bauernhaus seit ihrer Gründung 1973:

***In unseren Dörfern stehen Gebäude, die niemand nutzt, darum verfallen und schlussendlich mit viel Geld für den Abriss in die Deponie wandern.***

In den 1960er Jahren beginnend, zogen Städter aufs Land, auch die Gründergeneration der IgB. Dass sie es sich in verwaisten Bauernhäusern gemütlich machten, lag nicht nur an der nostalgischen Verfassung der Städter, sondern vor allem daran, dass schön anzuschauende alte Gebäude leer standen. Die Landwirtschaft war im Wandel - und ist es immer noch. Bauernhöfe, die seit Generationen von einer Familie betrieben wurden, fielen plötzlich durch das Raster - es gibt heute noch Bauernhöfe, deren Besitzernamen sich nicht vom Namen des erstgenannten Besitzers aus dem 16. Jahrhundert unterscheiden - die Fläche zu klein, die Gebäude zu „alt“ und unwirtschaftlich, das Einkommen reicht nicht zum Lebensunterhalt,

die Kinder werden lieber Rechtsanwalt oder Architekt.

Mühsam haben Mitglieder der IgB in den Anfangsjahren darum gekämpft, dass auch Bauernhäuser und Wirtschaftsgebäude wie Scheunen, Ställe und Speicher als Denkmale anerkannt wurden. Damit wurde aber nicht ein flächenmäßiges Problem gelöst, sondern die Denkmalpfleger beschränken sich beim Schutzstatus nur auf „beispielhafte, herausragende Gebäude“. Darum hat sich die IgB auch schon immer für die unterschwelligen Gebäude eingesetzt, also Gebäude die nicht durch den Denkmalschutz geschützt werden. Denn eines ist klar: Ein Dorfbild wird nur im begrenzten Maße von ein paar Baudenkmalen geprägt, sondern überwiegend von den nicht geschützten Gebäuden.

Bei vielen Bauernhäusern aus Fachwerk versteiferten die Außenwände in den Nachkriegsjahren, nur der Fachwerkgiebel blieb erhalten – ein solches Gebäude ist kein Baudenkmal.

Die vielleicht prägendste Bauperiode in Norddeutschland sind Rotsteinhäuser aus der Zeit um 1900, auf dem Lande wurde neben großen Wohnwirtschaftshäusern eine große Zahl von Scheunen, Ställen und Speichern gebaut. Diese hatten es vor den Augen der Denkmalpflege von Anfang an schwer. In den ersten Jahren und Jahrzehnten der Nachkriegszeit, die Landwirte ahnten noch nicht, was ihnen 50 Jahre später blühen sollte, entstanden hunderte wenn nicht tausende von schlichten Scheunen und Ställe aus rotem Backstein - auch sie prägen zwischenzeitlich (meist leerstehend) unsere Dorfbilder.

Wie gravierend der Leerstand von Gebäuden ist, wurde mir in den vergangenen 10 Jahren durch ein ungewöhnliches Projekt bewusst. Eine Arbeitsgruppe von einem halben Dutzend Enthusiasten inventarisiert eine Gemeinde in Niedersachsen. Die Gemeinde Dörverden an der Mittelweser besteht neben dem alten Kirchdorf Dörverden aus heute mehreren eingemeindeten kleineren Dörfern. Es werden laut Wikipedia (Stand: 31.12.2015) 8.993 Einwohner und 83,29 Quadratkilometer angegeben. Die Arbeitsgruppe

des Vereins Ehmken Hoff e. V. trifft sich seit 10 Jahren relativ regelmäßig einmal monatlich und untersucht Gebäude für Gebäude, Hof für Hof. Historische Besonderheiten werden fotografiert und beschrieben. Dabei werden nicht nur die auf den Grundstücken und Höfen stehenden Gebäude bewertet, sondern auch alte Unterlagen, Bauzeichnungen und historische Fotografien gesichtet und kopiert, sowie Möbel und alte Wohnungseinrichtungen festgehalten.<sup>2</sup>

Gut 90% des historisch relevanten Gebäudebestandes der Gemeinde Dörverden sind nun abgearbeitet, und dabei wurden um die 700 Gebäude erfasst (Fotos und Unterlagen sind digitalisiert). Bei Durchsicht dieser Unterlagen wurden von den 700 Gebäuden ca. 210 als nicht - oder nur untergeordnet - genutzt identifiziert, also knapp ein Drittel. Um was für Gebäude handelt es sich? Nur eine sehr geringe Zahl sind historische Fachwerkgebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

<sup>2</sup> Stader Jahrbuch 2017, Selbstverlag des Stader Geschichts- und Heimatverein, Heinz Riepshoff: Dörverden – ein Dorf wird inventarisiert, S. 19-49



3 Dörverden Nr. 5, Schweinestall von 1893: Zur Zeit seiner Erbauung war der Schweinestall mit einer Länge von ca. 40 m eines der fortschrittlichsten Gebäude. Am hinteren Gebäudeende befindet sich eine kleine Knechtwohnung, im vorderen Teil eine Futterküche, ein Keller sowie ein Plumpsklo. Das Gebäude steht heute leer.

4 Stedorf Nr. 111, Schweinestall um 1900: Das Gebäude (7,8 x 30,7 m) ist etwas jünger als das danebenstehende große Bauernhaus und grenzt direkt an die linke Gebäudewand an. Der vordere Teil wurde bereits vor Jahrzehnten für einen kleinen Industriebetrieb umgebaut (drei dreiteilige Fenster). Heute steht alles leer.





Deutlich größer ist die Anzahl von Backsteinbauten aus der Zeit um 1900, mit zum Teil sehr schön verzierten Steinsetzungen und Inschriften in Sandsteinplatten. Das war im Aller-Weser-Raum eine wirtschaftliche Blütezeit, die vor allem durch eine wenige Jahrzehnte anhaltende, lukrative Schweinemast geprägt war. Seit dieser Boom zu Ende ist, stehen schön verzierte Schweineställe und Scheunen in großer Zahl ohne ihren ursprünglichen Nutzen und damit leer in Dörverden und den umliegenden Dörfern.



5 *Barme Nr. 4, Gem. Dörverden: Der frühere Schafstall von 1796 besteht aus einer kräftigen Fachwerkkonstruktion. Die unteren Gefache sind verbohlt, die übrigen mit Backsteinen ausgefacht; das Fundament besteht ebenfalls aus Backsteinen. Früher stand der Schafstall sicher weit entfernt vom Hof in der Heide und wurde nach der Verkopplung im 19. Jahrhundert auf den Hofplatz versetzt. Das Gebäude ist leer und ohne Nutzung.*

6 *Geestefeld Nr. 1, Gem. Dörverden: Das Dorf besteht aus vier großen Höfen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bei Nr. 1 aufgegeben. Das frühere Bauernhaus umringt mit mehreren Wirtschaftsgebäuden (heute überwiegend ohne Nutzung) den großen Hofplatz. Das Bauernhaus wurde 1945 durch Kriegseinwirkungen zerschossen, auf den alten Fundamenten aber im „alten Stil“ nach dem Krieg wieder aufgebaut.*



7 Westen Nr. 10, Gem. Dörverden: Das 1914 errichtete Wohnhaus ist das einzige noch heute genutzte Hofgebäude, alle Wirtschaftsgebäude stehen leer.



8 Der Viehstall aus dem Ende des 19. Jahrhunderts hat eine Größe von 13,1 x 30, 5 m. Angelehnt an den vorderen Giebel ist noch die Rampe zu sehen, worüber das Vieh in den Viehtransporter getrieben wurde. Bis auf die Einbauten der Viehboxen ist der Stall leer.

9 Scheune und Wagenremise, 12 x 25 m.

10 In der 300 m<sup>2</sup> großen Scheune wirken der Wohnwagen und die paar PKWs mehr als verloren. Ein riesiges Volumen ohne wirkliche Nutzung. Sollte der Altbauer recht haben: „Wenn ich unter der Erde bin, kommt alles weg“?





11 Stedorf Nr. 21, Gem. Dörverden (siehe auch Titelbild): Der 1897 errichtete Schweinestall (8 x 33 m) wurde schon vor Jahren mit Wohnungen ausgebaut und wird wohl auch in einigen Jahrzehnten noch den Hofplatz prägen – ein in der Gemeinde seltenes Beispiel.

Nach Beendigung des letzten Krieges und einer wirtschaftlichen Erholungsphase kam es in den 1950er und 60er Jahren zum Bau von großen Scheunen, Wagenremisen und Viehställen. Diese Gebäude haben z. T. ein Volumen von 2.000 Kubikmetern und mehr. Die Aufbaugeneration, die diese Gebäude errichten ließ, konnte sich überhaupt nicht vorstellen, dass ein Hof mit 50 ha der nächsten Generation nicht mehr reichen würde, um zu überleben.

Im Ortsteil Westen stehen auf dem Hof Nr. 10 ein sehr schönes Jugendstil-Wohnhaus von 1914, ein altes Backhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, ein Stallgebäude aus der Zeit um 1900 (13 x 30 m) und eine große Wagenremise mit Scheune aus den 1930er Jahren (12 x 25 m). Bis auf das Wohnhaus ist alles leer. In der riesigen Wagenremise wirken ein abgestellter Wohnwagen, ein kleines Wohnmobil und zwei PKWs mehr als verloren. Der alte Bauer hatte 1964 geheiratet und

den Hof von seinen Eltern übernommen, 1993 gab er die Landwirtschaft desillusioniert auf. Von drei Kindern, Akademiker und Kaufleute, wollte keiner den Hof haben. „Wenn ich unter der Erde bin, kommt alles weg, keine Ahnung was dann wird“ (s. Fotos 7 - 10).

Während wir nun seit Jahrzehnten auf diese Trostlosigkeit schauen, entsteht in den Gemeinden und Dörfern ein Baugebiet nach dem anderen, natürlich ohne irgendwelche gestalterischen Vorschriften, jeder baut wie es ihm gefällt – „freie Fahrt für freie Bürger“ – und neben die eine Trostlosigkeit gesellt sich eine andere. Und während wir noch darüber nachdenken, wie wir aus der Trostlosigkeit jemals wieder rauskommen, schreibt der BDA:

*Bauen muss vermehrt ohne Neubau auskommen. Priorität kommt dem Erhalt und dem materiellen wie konstruktiven Weiterbauen des Bestehenden zu und nicht dessen leichtfertigem Abriss. Das Konzept*

der „grauen Energie“, die vom Material über den Transport bis zur Konstruktion in Bestandsgebäuden steckt, wird ein wichtiger Maßstab zur energetischen Bewertung sowohl im Planungsprozess als auch in den gesetzlichen Regularien. Wir brauchen eine neue Kultur des Pflegens und Reparierens.<sup>3</sup>

Diese Aussage und Forderung können wir voll unterstützen. Dabei gilt es, eine große Anzahl von Hindernissen zu beseitigen. Die Ausbildung unserer Architekten ist bisher fast ausschließlich auf

3 Das Haus der Erde – Positionen für eine klimagerechte Architektur in Stadt und Land, Bund Deutscher Architekten BDA, Berlin 2019

Neubau fokussiert. Bauen im Bestand muss erst erlernt werden. Wer sorgt dafür, dass Lehrpläne geändert werden? Die Baugenehmigungen zur Umnutzung früherer Wirtschaftsgebäude zu einem Wohnhaus oder zur Ansiedlung eines Handwerksbetriebes wurden zwar in den vergangenen Jahren erleichtert, aber wenig genutzt. Bisher war es offenbar beliebter, neu zu bauen.

Wann hören Bauplaner in den Gemeinden auf, ununterbrochen nach neuen Baugebieten Ausschau zu halten, statt Leerstandskataster anzufertigen oder Erhaltungssatzungen zu erarbeiten und wann fangen Gemeinderäte endlich an, sich entschieden gegen die Zersiedelung der Landschaft zu wehren? 🚧

## Altes Haus in gute Hände abzugeben

- Sie denken langfristig, auch über Ihr eigenes Leben hinaus?
- Sie fragen sich, was später einmal mit Ihrem Haus werden soll?
- Sie möchten sicherstellen, dass Ihr Haus in Ihrem Sinne erhalten und genutzt wird?
- Sie können sich vorstellen, Ihr Haus als Erbschaft oder Schenkung in ein Stiftungsvermögen einzubringen?
- Ihnen gefällt die Idee, dass Ihr Haus zukünftig einem gemeinwohlorientierten Zweck dienen könnte?

Dann sprechen Sie uns an. Helfen Sie uns, ein Sondervermögen der IgB in der Stiftung trias aufzubauen.

### Weitere Informationen unter

[igbauernhaus.de/stiftung-trias](http://igbauernhaus.de/stiftung-trias)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)



Wohnprojekt Dachsberg-Urberg

### Kontakt

**Dr. Frauke Streubel**  
Landesbeauftragte der IgB in Berlin und Brandenburg  
[Frauke.Streubel@igbauernhaus.de](mailto:Frauke.Streubel@igbauernhaus.de)

**Rolf Novy-Huy**  
Vorstand der Stiftung trias  
[Rolf.Novy-Huy@stiftung-trias.de](mailto:Rolf.Novy-Huy@stiftung-trias.de)