

UTE GÖBEL-LEHNERT  
THOMAS RAUTENBERG

# DAGOBERTS HAUSEN

Ausverkauf eines Dorfes?



BÜCHNER

# DAGOBERTSHAUSEN



Ute Göbel-Lehnert, Thomas Rautenberg

# DAGOBERTSHAUSEN

Ausverkauf eines Dorfes?



**BÜCHNER-VERLAG**

Wissenschaft und Kultur

Ute Göbel-Lehnert, Thomas Rautenberg

Dagobertshausen

Ausverkauf eines Dorfes?

ISBN (Print) 978-3-96317-206-9

ISBN (ePDF) 978-3-96317-736-1

Copyright © 2020 Büchner-Verlag eG, Marburg

Satz und Umschlaggestaltung: DeinSatz Marburg

Bildnachweis Umschlag: Blick von Osten auf Dagobertshausen,

Fotografie (bearbeitet)

[[https://de.wikipedia.org/wiki/Dagobertshausen\\_\(Marburg\)#/media/](https://de.wikipedia.org/wiki/Dagobertshausen_(Marburg)#/media/)

Datei:Auersberg-Dagobertshausen.jpg | Elop]

Das Werk, einschließlich all seiner Teile, ist urheberrechtlich durch den Verlag geschützt. Jede Verwertung ist ohne die Zustimmung des Verlags unzulässig. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie, detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet über <http://dnb.de> abrufbar.

[www.buechner-verlag.de](http://www.buechner-verlag.de)

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>1 Zur Einordnung des Themas in die überörtliche Diskussion</b>	<b>9</b>
Klimanotstand und Freizeitindustrie – ein Widerspruch?	13
<i>Overtourism</i> – regelmäßig droht der Freizeitkollaps	17
<i>Eventtourismus</i> : Tolle Erlebnisse – aber nicht für die Anwohner_innen	20
Fehlende Stadtentwicklung – wenn Investoren bestimmen	23
<b>2. Dagobertshausen – Eine (Fehl-)Entwicklung vom Wohnort zum Eventzentrum</b>	<b>27</b>
Zum Ort des Geschehens: Dagobertshausen	27
Dagobertshausen im schnellen Wandel der Zeit	30
Ungebremste Freizeitexpansion – unternehmerische Strategien	33
Der sehr weit gefasste Familienbegriff	34
Zahlen–Daten–Fakten	37
Leben und Wohnen in Dagobertshausen versus Freizeitindustrie – Bürgerperspektiven	41
Der Auftakt zu einem öffentlichen Dialog	43
<b>3. Die Stadtteilinitiative ›Leben und Wohnen in DAGO‹</b>	<b>47</b>
Exkurs: Bürgerinitiativen und Bürgerbeteiligung in Marburg	47
Weg-Etappen von einer Initiativgruppe zu einer breiteren Stadtteilinitiative	50
Bürgerbefragung – eine verpasste Chance	55
Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit	57
<b>4. Fortgang der Expansion: Bauantrag ›Hof Mengel‹</b>	<b>59</b>
Der Schock an Halloween: Überdimensionierter Hotel-, Restaurant- und Konferenzkomplex	59
Stellungnahme des Ortsbeirats zum Bauantrag	62
Kommunikation mit der Stadtverwaltung und fachjuristische Unterstützung	63

<b>5. Öffentliche Akteure und Institutionen</b>	<b>67</b>
Der Ortsbeirat (OBR)	67
Die Stadtverwaltung, die Politik und der Regierungspräsident	74
Die Stadtteilinitiative – zur juristischen Auseinandersetzung gezwungen?	81
<b>6. Klimanotstand und nachhaltige Stadt(teil)entwicklung versus Expansion der Freizeitindustrie</b>	<b>83</b>
Nachhaltigkeitsversprechen von VILA VITA	83
Klimawandelpolitik versus Übernutzung kleiner Ortsteile	89
<b>7. Kommunikation, Konfliktbewältigung und Steuerungsverantwortung</b>	<b>97</b>
Perspektiven von Bürger_innen	97
Funktions- und Rollenträger	99
Kommunikation und Konfliktklärung	101
<b>8. Ausblick</b>	<b>105</b>
Szenario: Entwicklung von Dagobertshausen	105
Aus anderen Beispielen lernen	107
Erwartungen der Dagobertshäuser an die Akteure	108
Zur juristischen Auseinandersetzung	117
<b>Anhang</b>	<b>119</b>
Artikel und Leserbriefe in der Oberhessischen Presse	119
Erklärungen Stadtteilinitiative und Ortsbeirat	133
Parlamentarische Anfragen	136
Literaturverzeichnis	139

»Ich kann freilich nicht sagen, ob es besser werden wird, wenn es anders wird; aber so viel kann ich sagen, es muss anders werden, wenn es gut werden soll.« *Georg Christoph Lichtenberg*

# Vorwort

**Ausverkauf eines Dorfes?** – Ist die aktuelle Entwicklung von Dagobertshausen nur ein Sonderfall, eine Übertreibung oder hat die jüngere Geschichte des Ortes auch Relevanz für andere Gemeinden und Regionen? Gibt es Parallelen, gibt es »Vorbilder« andernorts und was könnte Dagobertshausen von solchen Vorbildern lernen – und möglicherweise auch umgekehrt? Ist der Ort womöglich auf einem Weg, den andere Gemeinden längst hinter sich gelassen haben oder zumindest korrigieren wollen?

Der Ortsbeirat ruft alle Beteiligten dazu auf, sich mit öffentlichen Beschuldigungen zurückzuhalten, um den gewünschten Prozess der gegenseitigen Annäherung nicht zu gefährden. Sollte man sich jetzt also zurückhalten? Wir denken nicht. Zurückhaltung war viel zu lange angesagt, in unserem Ort. Sie hat unter anderem bewirkt, dass die Freizeitindustrie der örtlichen Gewerbebetriebe »in Ruhe« expandieren konnte.

Wir sind stattdessen mit Dieter Thomä in »Puer Robustus – Eine Philosophie des Störenfrieds« der Meinung: In der Antizipation der Ordnung von morgen bleibe der mündige Bürger, ganz im Sinne von Rousseau, ein Störer der Ordnung von heute: »Die Demokratie ist nichts anderes als eine gestörte Ordnung.« Das aber bedeutet: Es lebe der Störenfried!<sup>1</sup>

Auch deshalb haben wir dieses Buch geschrieben: Es soll ausdrücklich nicht befrieden, sondern »verstören«. Die von interessierter Seite beschworene heile Welt von Dagobertshausen, es gibt sie nicht! Im Gegenteil: Die Gefahr weiterer Zerstörung der Lebens- und Wohnqualität durch die ungebremste Expansion wächst. Doch wo die Gefahr wächst, wächst auch das Rettende, sagt man. In diesem Sinne will das Buch für das, was gerettet und erhalten werden kann, sensibilisieren.

---

1 Vgl. [https://www.focus.de/politik/deutschland/gastbeitrag-von-gabor-steingartmerkel-gespenster-cdu-spitze-fuerchtet-sich-vor-ganz-anderen-dingen-als-das-volk\\_id\\_11657282.html](https://www.focus.de/politik/deutschland/gastbeitrag-von-gabor-steingartmerkel-gespenster-cdu-spitze-fuerchtet-sich-vor-ganz-anderen-dingen-als-das-volk_id_11657282.html)

Für das hohe Engagement danken wir allen Beteiligten und Unterstützern der Stadtteilinitiative. Danken möchten wir auch dem Team des Büchner-Verlages für das Interesse an der Buchveröffentlichung und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

*Ute Göbel-Lehnert/Thomas Rautenberg*

# 1 Zur Einordnung des Themas in die überörtliche Diskussion

## Einleitung

Ist der Stadtteil Dagobertshausen von Marburg überhaupt ein Wohnort – leben und wohnen dort auch Menschen (und zwar dauerhaft)? Wenn man in die Suchmaschine von Google den Begriff ›Dagobertshausen‹ eingibt, hat man nicht den Eindruck, dass es sich bei diesem Stadtteil um einen Ort mit (noch) überwiegender Wohnbebauung handelt. Stattdessen werden seitenlang die ansässigen Gewerbebetriebe aufgeführt (Hofgut, Reitsportanlage, Waldschlösschen usw.) und werbewirksam höchst aufwändig beschrieben. In Dagobertshausen kann und darf gefeiert werden und zwar »ausgelassen« und in unbegrenzten Dimensionen: »Bei uns können sie solange feiern, wie sie wollen – bei uns gibt es keine Sperrstunde.«<sup>2</sup> Dass hier auch rund 350 Menschen leben und wohnen scheint im Bewusstsein der digitalen und kommerziellen Werbe-Welt keine Rolle zu spielen. Die Einwohner\_innen kommen einfach nicht in den bunten Werbebroschüren vor, so als gäbe es sie gar nicht. Dadurch kann der Eindruck entstehen, als handele es sich bei dem Ort mit dem lustigen Namen einfach nur um einen riesigen Freizeitpark.

Tatsächlich umfasst das Gebiet der Gewerbebetriebe im Ort samt Parkplätzen schon heute mehr als ein Drittel des Wohnortes (siehe nachfolgende Abbildung 1) – Tendenz: Expansive Steigerung!

---

2 Werbebroschüre ›Hofgut Dagobertshausen‹



Rot = Expandierte Freizeitindustrie; P = Umzäunte Ackerfläche, die zum Parken zweckentfremdet wird und wildes Parken auf den Feldern

**Abbildung 1:** Dagobertshausen – Freizeitindustrie expandiert ungebrems

In den letzten acht Jahren wurde der Ort explosionsartig zu einem Event-Zentrum verändert und ein Ende dieser Entwicklung ist keineswegs in Sicht: Als nächstes soll ein weiterer, aufgekaufter Hof im Ortskern (der ehemalige Hof Mengel) zu einem Hotel-, Konferenz- und Restaurant-Komplex umgewandelt werden, der in keinem Verhältnis zu den örtlichen Dimensionen steht. Eine Nutzung dieses Hotel-Komplexes für den vorhandenen angrenzenden Eventbetrieb im Ort ist keineswegs ausgeschlossen.

Wie in keinem anderen Stadtteil von Marburg wurden in Dagobertshausen in den zurückliegenden Jahren kulturhistorisch bedeutsame Liegenschaften und wertvollste Ackerflächen in Gewerbebetriebe für den ländlich orientierten Freizeittourismus mit angeschlossenen Parkflächen verwandelt. Immer wieder haben die Betriebe bzw. die dahinterstehenden Gesellschafter dabei einfach Fakten geschaffen, indem zum Beispiel Umbauten ohne Bauantrag und Genehmigung an denkmalgeschützten Gebäuden vorgenommen wurden. Die erheblichen Bußgelder der zuständigen Behörden wurden

anscheinend billigend in Kauf genommen oder abgewehrt, weil ihre Größenordnungen zwar durchaus beträchtlich waren, nicht aber im Verhältnis zur Finanzkraft der Investoren.

So wurde durch eine schier unübersichtliche Flut von Bauanträgen zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen und vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gleichsam »scheibchenweise« der Ortskern von Dagobertshausen und die daran angrenzenden Flächen in einen Gewerbebetrieb verwandelt. Gegen jeden einzelnen Antrag lässt sich zwar lediglich in der Hauptsache einwenden, dass vieles davon als »Schwarzbau« begonnen wurde, entscheidender ist aber, dass das Gesamtergebnis der vielen Veränderungen weit mehr ist als die Summe seiner Teile: Sie haben in der Gesamtheit dazu geführt, dass der Wohnort Dagobertshausen mit vormals einigen wenigen landwirtschaftlichen Betrieben nach nur einer knappen Dekade, nicht mehr wiederzuerkennen ist.

Die Hotel- und Gaststättenbetriebe einer einzelnen Eigentümerfamilie expandieren auch flächenmäßig erkennbar wie ein Auswuchs, der keinerlei Rücksicht auf seine Umgebung nimmt. Bekannt geworden ist, dass weitere freiwerdende Immobilien im Ort und in den angrenzenden Ortschaften aufgekauft werden. Das Thema *Landgrabbing*<sup>3</sup> ist damit längst auch in Dagobertshausen und Umgebung angekommen. Die aufgekauften Höfe und weitere Liegenschaften wurden bzw. werden in Rekordzeit um- bzw. ausgebaut zu Eventscheunen, Reitsportanlage, Restaurationsbetrieben, Hotelkomplexen etc.

Das im Dorfkern von Dagobertshausen platzierte Eventzentrum kann als Musterbeispiel einer unablässig wachsenden »Vergnügungs- bzw. Frei-

---

3 *Landgrabbing* ist ein Begriff dafür, dass Investoren aus der Finanzbranche, der Möbel- und Pharmaindustrie in großem Stil Bauernland aufkaufen. Wenn Investoren ihr Geld in Ackerland stecken, treibt das die Preise in die Höhe. Bauern bringt das in Schwierigkeiten, weil das die Preise für Ackerland in die Höhe treibt. Kostete ein Hektar landwirtschaftlicher Boden 2009 im Schnitt noch 10.908 Euro, waren es im Jahr 2018 bereits 25.485 Euro. Zwar müssen Landkäufe behördlich genehmigt werden und Landwirte haben ein Vorkaufsrecht gegenüber branchenfremden Investoren, doch der Schutz ist löchrig, u.a. deshalb, weil viele Bauern bei der Höhe der Gebote kaum mithalten können. Deshalb sind Landwirte Verlierer und Gewinner zugleich bei den Aneignungsversuchen von landwirtschaftlichen Immobilien durch u.a. die Finanzindustrie. Sie können zwar insgesamt nur verlieren, individuell gewinnen sie aber auch mit steigenden Preisen.

zeitindustrie«<sup>4</sup> angesehen werden, die in zunehmendem Maße strukturelle Probleme im Ort erzeugt, die an anderer Stelle noch genauer beschrieben werden.<sup>5</sup>

Die Gewerbebetriebe werden dabei regelmäßig unter dem Label »nachhaltig, idyllisch und familiär« präsentiert.<sup>6</sup> Die Realität ist längst eine andere. Die entstandenen Gewerbebetriebe sind fast nie auf die Größenordnung eines kleinen dörflichen Stadtteils angepasst gewesen. Das sogenannte Hofgut ist auch kein Hofgut im klassischen Sinne, sondern eine als Hofgut »verkleidete« Event-Location, welche geschickt auf veränderte Freizeit- und Tourismusbedürfnisse (Stichwort *Eventtourismus*) abstellt.

In der politischen Welt von Marburg wurde diese Entwicklung eher unkritisch und affirmativ begleitet. So konnte der Eindruck entstehen, dass die Entscheider aus Politik und Verwaltung über Jahre hinweg eine Expansion der örtlichen Freizeitindustrie nicht nur bedenken- und planlos zugelassen, sondern auch befördert haben. Anfängliche Einwände seitens der Aufsichtsbehörde (Regierungspräsidium in Gießen) gab es zwar, sie wurden aber entweder vor der Macht des Faktischen oder aus »übergeordneten Gründen« zurückgestellt. Eine Stadt(teil)entwicklung, die auch die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung berücksichtigt hätte, gab es nicht.<sup>7</sup>

Erst in jüngerer Zeit regte sich ein merklich wahrnehmbarer Widerstand im Ort (und über die Grenzen dessen hinaus) gegen die Veränderungen. Unterschwellig gab es den Unwillen bei einzelnen Bürgerinnen und Bürgern schon seit längerem, weil er sich aber nur vereinzelt äußerte, ließ er sich von den Verantwortlichen relativ mühelos ignorieren. Davon frustriert, zogen sich viele resigniert zurück. Doch dann verschafften sich die erbos-

---

4 Nach Wikipedia bedeutet *Freizeitindustrie*: Industriezweig, der besonders die Bedürfnisse der Menschen in ihrer Freizeit befriedigt. Mit Freizeitindustrie als Substantiv wird der Wirtschaftszweig benannt, der Waren und Dienstleistungen für die Gestaltung der Freizeit produziert. Der Industrie-Begriff suggeriert dabei, dass diese Güter massenhaft bzw. für die Massen produziert werden. Zusammengefasst mit dem Begriff Tourismus ist der Freizeitindustrie-Begriff häufig aber auch gleichbedeutend mit: Mehr Müll und mehr Wasserverbrauch und die Schaffung einer Monokultur, in der zum großen Teil schlecht bezahlte Jobs für Geringqualifizierte geschaffen werden.

5 Vgl. Kapitel 2

6 Vgl. <https://rp-giessen.hessen.de/pressemitteilungen/famili%C3%A4r-regional-und-nachhaltig>

7 Vgl. Kapitel 5 und 8

ten Bürger\_innen in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirats Gehör. Die anwesende Presse berichtete darüber<sup>8</sup> und es gab viele Leserbriefe zum Thema.<sup>9</sup> Eine Stadtteilinitiative wurde gegründet<sup>10</sup>, es fanden Bürgertreffen statt und auf einer Webseite<sup>11</sup> wurde regelmäßig ausführlich über die einschlägigen Entwicklungen im Ort berichtet. Mit den Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung wurden zahlreiche Gespräche geführt und Widersprüche eingelegt.

Oftmals mehr als unglücklich war der Umgang seitens der Behörden und der verantwortlichen Politiker mit diesen Konflikten.<sup>12</sup>

Ist die aktuelle Entwicklung von Dagobertshausen nur ein Sonderfall, eine Übertreibung oder hat die jüngere Geschichte des Ortes auch Relevanz für andere Gemeinden und Regionen? Gibt es Parallelen, gibt es »Vorbilder« andernorts und was könnte Dagobertshausen von solchen Vorbildern lernen – und möglicherweise auch umgekehrt? Ist der Ort womöglich auf einem Weg, den andere Gemeinden längst hinter sich gelassen haben oder zumindest korrigieren wollen?

Schlussendlich: Wie lässt sich also das Beispiel Dagobertshausen in übergeordnete Diskussionen zu Klimawandel und Klimanotstand, *Overtourism*, *Eventtourismus* und *Landgrabbing* etc. einordnen?

## Klimanotstand und Freizeitindustrie – ein Widerspruch?

»Die Stadt Marburg bzw. die Stadtverordnetenversammlung hat im Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Sie gibt für Marburg das Ziel vor, bis zum Jahre 2030 klimaneutral zu werden, fordert unter anderem vom Magistrat ein verbindliches Handeln für den Klimaschutz unter der Maßgabe des sozialen Ausgleichs, dazu einen Aktionsplan für Marburg bis Ende des Jahres – erstellt unter breiter Beteiligung von Bürger\_innen, Vereinen, Initiati-

8 Vgl. <https://www.op-marburg.de/Marburg/Aerger-in-Dagobertshausen-Laerm-vom-Hofgut-regt-Buerger-auf>; <https://www.op-marburg.de/Marburg/Dorf-in-Aufbruch-Dagobertshaeuser-klagen-ueber-Laermbelaestigung>

9 Siehe Anhang, S. 126

10 Vgl. Kapitel 3

11 <http://www.dagobertshausen.website>

12 Vgl. Kapitel 5