

Stralsund, den 14.03.2019

**GUTSHAUS GRAMMOW****GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR STANDSICHERHEIT****Einleitung**

Auf der Basis des Protokolls über den Termin zur Erörterung der Sach- und Rechtslage am Gutshaus in Grammow des OVG Mecklenburg- Vorpommern vom 20.12.2018 sowie einer intensiven Ortsbegehung mit der Bürgermeisterin und Vertretern eines Bürgerbegehrens wurde der Unterzeichnende gebeten, eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Standsicherheit und einer möglichen Gefährdung für Leib und Leben bzw. für Sachschäden im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes und des Flurstücks 17, Flur 2 der Gemarkung Grammow abzugeben.



Ansicht von der Straßenseite, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

Das Gutshaus steht heute leer. Das sonstige Grundstück ist weitgehend unbebaut. Insgesamt macht das gesamte Anwesen einen geordneten Eindruck, von den Bauzustandsbefunden abgesehen. Das Gutshaus besteht im Wesentlichen aus dem historischen Bauwerk, an das im Laufe der letzten 50 Jahre verschiedene Anbauten gebracht worden waren. Nach Aussage der Anwesenden hat das Gebäude seit etwa 20 Jahren keine Nutzung.



Ansicht von der Parkseite, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Links im Bild die Ansicht des östlichen Anbaus, der massive Einregnungs- Schäden und Bauschäden zeigt. Er sollte U.U. ersatzlos entfernt werden, da er räumlich und funktionell ungünstig erscheint und nicht zur ursprünglichen Struktur des Hauses gehört.

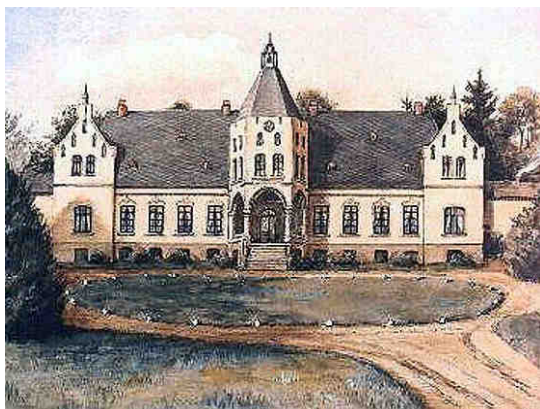
Rechts im Bild der seitliche Anbau außerhalb der Zwerchhäuser, die zur originären Architektur gehört.  
Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

## Entstehung

Die Ursprünge des Ortes Grammow lassen sich bis in das Jahr 1337 zurückverfolgen. Für die heutige Bausubstanz spielen mittelalterliche Bauteile jedoch keine Rolle. Augenscheinlich wurden vermutlich im Keller erhaltene Teile des 17./18. Jahrhunderts weiter verwendet. 1794 verkaufte der Kammerherr Georg von Behr das Gut Grammow an Carl Ernst von Schack. Im Jahre 1858 erwarb Fritz von Randow das Gut von August von Maltzan auf Grubenhagen. Im Jahre 1945 musste die Familie von Randow nach der Bodenreform das Gut Grammow verlassen.

Das Gutshaus wurde in seiner heutigen Gestalt im Jahre nach Aktenlage 1872 unter Verwendung älterer Teile zumindest im Keller erbaut, was mit den ausgeführten, sichtbaren Bauteilen, Ausstattungen und Dekorationen übereinstimmt. Der Wiederaufbau ist ein Beispiel der sehr späten neugotischen Architektur in Norddeutschland mit einem zentralen (ursprünglich offenen) Portikus und einem Turmaufbau auf der Eingangsseite, einem nicht näher bekannten Risalit auf der Parkseite (über dem Saal) und flankierenden außenliegenden Zwerchhäusern und Flügelbauten an beiden Fassaden.

Ursprüngliche Fenster und deren Verzierungen oder Fassadenputze sind nicht mehr sichtbar. Im Zuge jüngerer Dacheindeckungen sind ehemals vorhandene Gaupen entfernt und Schornsteine verändert worden. Durch die prägende Grundform und erhaltene Architekturmerkmale ist die ursprüngliche Architekturqualität jedoch erkennbar geblieben. Es gibt auf der Basis gute Möglichkeiten einer Wiedererlangung der früheren Ästhetik trotz der störenden Anbauten.



Historische Ansichten des Gutshauses von der Straßenseite

Der heute als Wohngebäude genutzte ehemalige Pferdestall erinnert an die erfolgreiche Rennpferdezucht von Friedrich von Randow. Im heute teilweise zersiedelten und verwahrlosten Park befindet sich eine Grabstelle der Familie von Randow. Im Jahre 2008 bemühte sich die Gemeinde, das Gutshaus zu verkaufen.

## Besitzverhältnisse bis 1945:

1400-1794	von Behr
1704	Marcus Salomon von Behr
1751	Hauptmann Melchior Matthias von Behr

1778-1783	Kammerherr Johann Ehrenreich von Behrs Erben
1783-1794	Kammerjunker Georg Christoph von Behr
1794-1808	Geheimer Rat, später Geheimer Konferenzrat, Engel Carl Ernst von Schack
1808-1829	Kammerherr Christian Julius von Schack
1829-1833	Gebrüder von Schack
1833-1844	Friedrich von Randow
1844-1857	Die Brüder Friedrich und Heinrich von Randow
1857-1914	Friedrich Karl Ernst von Randow
1914-1938	Oberleutnant d. R. Ernst von Randow
-1945	Familie von Randow

### Bauzustand

Das Haus zeigt heute durch den langen Leerstand sowie den immensen Instandhaltungsrückstau massive Schäden an der Dachhaut und der Dachkonstruktion. Durch zahlreiche Einregnungsstellen kam es zu massiven Durchfeuchtungen auch an der Geschosdecke über dem Erdgeschoss, welche zu Einstürzen, Schwammbefall und Zerstörung der Oberflächen (Fußböden und Deckenputze/ Stuck) geführt hat.

Die Gründungen und Kellerwände sind augenscheinlich von solider Beschaffenheit. Es zeigen sich keinerlei Setzungen, Verschiebungen, Unterspülungen durch defekte Entwässerungen o.ä. Die Gewölbe über den Kellerräumen zeigen keine substantiellen Risse oder Schadensbilder. Die Kellerräume sind trotz der nicht fachgerecht verschlossenen Kellerfenster vergleichsweise trocken. Die Kelleraußenwände bestehen über dem Erdreich aus verputztem Klinkermauerwerk und mit Granitplatten verkleidetes Mauerwerk.



Ansicht des verputzten Kellermauerwerks aus Klinkermauerwerk an der Straßenseite; Es sind keine Setzungen oder Verformungen erkennbar.  
Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Ansicht des Kellermauerwerks des Mittelrisalits aus Klinkermauerwerk an der Straßenseite, das mit Granitplatten verkleidet ist; Es sind keine Setzungen oder Verformungen erkennbar.  
Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

Der Zustand deutet auf eine fachgerechte Gründung hin, die keine Versagensmerkmale zeigen, so daß eine hinreichende Standsicherheit der Substruktionen und tragenden Kellerwände konstatiert werden kann.

Die tragenden Wände im Hauptgeschoss, dem Erdgeschoss zeigen ebenfalls keine Schäden, die auf Verschiebungen oder Bewegungen des Untergrunds hindeuten. Risse und Schäden zeigen sich meist im Bereich massiver Durchfeuchtungen vom Dach her durch Bewegungen des Dachstuhls. Zahlreiche, noch erhaltene Ausstattungen und Oberflächen des 19. Jahrhunderts sind in einem reparaturwürdigen Zustand, zeigen häufig aber Verschleißspuren und Verfalls durch Nässeanfall.



Ansicht von der Parkseite, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

Viele Ausstattungen an Türen und Fenstern sowie Oberflächen wie Fußböden und Deckenstuckierungen sind durch die Umbauten des 20. Jahrhunderts verändert oder entfernt worden.



Einregnungsschäden in der Decke über dem Erdgeschoss, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Einregnungs- und Brandschäden in der Dachhaut über dem Haupteingang und der Decke über dem EG, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Ansicht des Dachstuhls im 2. Obergeschoss.  
Er ist unter wirtschaftlichen Aspekten als reparaturwürdig einzuschätzen. Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Ansicht der Decke im östlichen Anbau der 19070/80er Jahre; Hier ist von einem Totalverlust auszugehen. Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

Der Dachstuhl und die Eindeckung sind in einem existenzgefährdeten Zustand durch massive Einregnungen, die auf fehlende Instandhaltungen der Dachdeckung und –entwässerung zurückzuführen sind. Massive Schäden sind an der Dachdeckung zu verzeichnen. Die Nässeinträge haben an verschiedenen Stellen zu Einstürzen der Holzbalkendecken geführt.

### Denkmaleigenschaften

Das Gutshaus ist im Zusammenhang mit der ehemaligen Parkanlage und des Gutes elementar für die Bebauung des Dorfes und die Bewahrung und Weiterentwicklung des gesamten Ortsbildes. Es sollte als identitätsgebende Bebauung unbedingt mit der dazugehörigen Gutsanlage erhalten werden.

Die längs gerichtete Bebauungsstruktur der Gutsanlage mit dem Gutshaus in der Hauptachse und den erhaltenen Stall- und Wirtschaftsgebäuden der Pferdeställe u.a. ist ortstypisch und prägend für zahlreiche derartige Gutsanlagen in Mecklenburg. Es steht hier für ein wichtiges Beispiel der Mecklenburger Güter und Dörfer, deren Form dem gesamten Ortsbild die notwendige Struktur gibt. Eine Entfernung des Gutshauses würde so dem Ortsbild die grundlegende Prägung nehmen und die gesamte Bebauung einer Beliebigkeit anheimstellen.



Ansicht der qualitätvollen Stuckdecke im Saal im Erdgeschoß. Aufnahme Verfasser, 04.03.2019



Fragmente eines historischen Kastenfensters mit innerer profilierter Laibungsverkleidung, Aufnahme Verfasser, 04.03.2019

Die Gesamterscheinung des Bauwerks selbst ist durch die Schäden durch Einregnungen und den langen Leerstand geschädigt. Eine Sanierungswürdigkeit kann jedoch unter bestimmten Umständen bescheinigt werden. Die historische Gesamtsubstanz des Außenbaus, der Raumfolgen im Erdgeschoß mit den rudimentär erhaltenen Türen, Fenstern, Stuckdecken und Fußböden lässt eine Denkmalwürdigkeit als schlüssig erscheinen. Eine genauere Prüfung der Denkmaleigenschaften ist aus Sicht des Unterzeichnenden zu empfehlen.

## **Fazit/ Einschätzung**

### ***Gefährdungslage***

Insgesamt kann konstatiert werden, daß bei dem heutigen Zustand eine Nutzung nicht möglich ist. Partiiell kann sich bei weiteren Nässeschäden aber der Umfang der Einsturzstellen weiter vergrößern.

Eine akute oder latente Einsturzgefahr des Bauwerks besteht aber nicht!

Eine Gefährdung der Nachbarn oder vorbeigehender oder –fahrender Passanten durch den latenten Bauzustand des Hauses ist nicht erkennbar. Selbst bei weiteren herabfallenden Bauteilen ist eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Umgebung nicht gegeben.

Es ist allerdings dringend notwendig, das Bauwerk mit einem fachgerechten, verschließbaren Bauzaun zu sichern, um das Betreten bzw. Befahren des unmittelbaren Umfeldes zu verhindern.

Gegen Sturmschäden durch herabfallende Dachsteine oder Dachteile sowie für eine mögliche Sicherung der langfristigen Fortexistenz des Bauwerks ist eine schnelle Abdichtung der Dachschäden mit Abstütungen der einsturzgefährdeten Holzbalkendecken notwendig. Es ist in dem Zuge empfehlenswert, die Fenster und Türen mit Verschlüssen mit Möglichkeiten einer freien Querlüftung (Lochgitter o.ä.) gegen die zu dichten Platten auszutauschen. Ein Schutz gegen weitere Einregnung und hinreichende Durchlüftung kann den weiteren Verfall effizient aufhalten.

### ***Modernisierungspotential***

Die Schädigungen sind jedoch nur in einem Umfang vorhanden, die eine wirtschaftliche Instandsetzung und Nutzung zu Wohnzwecken bzw. öffentlichen Belangen möglich erscheinen lassen.

Eine Aufnahme des Hauses, eine Erfassung der Schäden mit Einschätzung des Instandsetzungs-aufwandes, der notwendigen Maßnahmen und eine Wirtschaftlichkeitsanalyse verschiedener Modernisierungskonzepte für Reparaturen bzw. Erneuerungen ist für die weitere Behandlung des Bauwerks empfehlenswert.

Öffentliche Nutzungen mit einer größeren Personenzahl sollten dabei im Erd- und Untergeschoss angedacht werden, da das Dachgeschoss eine ungünstige Raumaufteilung bezüglich Fluchtwege usw. aufweist.

Für weitere Prüfungen, Rückfragen oder Vertiefungen der angesprochenen Themen stehen wir gern zur Verfügung.

Aufgestellt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jörg Möser', with a stylized, flowing script.

Jörg Möser

14.03.2019