

Häuser mit geraubter Seele



Das Herrenhaus in Varchentin westlich von Neubrandenburg zählt zu den imposantesten Immobilien in Mecklenburg-Vorpommern. Mit seinen Zinnen und Türmen strahlt es Burg-Charakter aus. Seit Jahren steht es leer

Teil 1 der Serie „Gutshäuser in Ostdeutschland“: In Mecklenburg-Vorpommern gibt es auf wenig Raum so viele Schlösser und Herrenhäuser wie nirgendwo sonst in Europa. Manche der Immobilien sind saniert und werden genutzt, die meisten stehen jedoch leer. Fehlende Konzepte und hohe Kosten schrecken Investoren ab

Von Oliver Klempert

METERHOCH WUCHERT das Gras im einst herrlichen Garten. Kletterpflanzen ranken die weiße Fassade empor. Zypressen sind in der Aufsicht in die Höhe geschossen. Weit und breit ist kein Mensch zu sehen. Dabei braucht man nicht viel Vorstellungskraft, um sich das alte Herrenhaus in Varchentin in Mecklenburg-Vorpommern in neuer Pracht und belebt vorzustellen: Schieft ein Sonnenstrahl durch eine Fensterscheibe des Gebäudes, so glänzt dahinter das Parkett und die Säle sind lichtdurchflutet.

Vielleicht mühten die Vorhänge gewaschen, an manchen Stellen der Putz ausgebessert und Geländer von Rost gesäubert werden. Ansonsten aber macht das Gebäude von außen einen guten Eindruck. Trotzdem ist in den vergangenen Jahren kein Leben eingezogen.

Im Jahr 1847 war das langgestreckte und durchgehend mit Zinnen bekrönte Herrenhaus im Stil der englischen Tudorgotik erbaut worden. Von der Terrasse führt eine Treppe hinab in den Landschaftspark, an dessen Gestaltung sich der preußische Gartenarchitekt Joseph Peter Lenné beteiligt hatte. Einst müssen Garten und Haus eine Augenweide gewesen sein – und damit steht Varchentin westlich von Neubrandenburg nicht allein.

Das alte Herrenhaus ist ein Paradebeispiel für eine besondere Nachwendegeschichte, die bis heute andauert. Rund 2200 Schlösser sowie Herren- und Gutshäuser gibt es in Mecklenburg-Vorpommern heute noch. Nur rund 280 Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, sind in den 16 Jahren nach der Wiedervereinigung aber saniert worden. Sie beherbergen Hotels und Cafés, Tagungs- und Seminarstätten oder Reiterhöfe. Neue Ideen fehlen hingegen. So sind viele Häuser im Rokoko-, Romanik- oder Tudor-Stil dem Verfall preisgegeben. Ihre Zukunft ist oft ungewiss.

„Der Markt ist gesättigt“, sagt Manfred Achtenhagen. Er restaurierte im Kreis Müritz ein Gutshaus und beschäftigte sich intensiv mit der Geschichte der Immobilien.

Diese beginnt im 12. Jahrhundert. Die Ritter Heinrich des Löwens wurden für ihren Einsatz bei Kreuzzügen gegen die Slawen mit Land belohnt. Aus den Ritterfamilien ging im Lauf der Jahrhunderte der mecklenburgische Adel hervor. Ab dem 15. Jahrhundert entstanden erste Gutshäuser.

Mit Erfindung des Kunstdüngers und der industriellen Revolution stieg im 19. Jahrhundert der Reichtum des Landadels und mit ihm wuchsen auch die Häuser. 1945 kam der Bruch: Der Landadel auf dem Gebiet der künftigen DDR wurde enteignet, vertrieben, und die Häuser wurden Volkseigentum.

Über Jahrzehnte wurden sie immerhin für Kaufhallen, Kindergärten und Altenheime genutzt. Doch bei Umbauarbeiten ging man nicht zimperlich mit den Gebäuden um, und investiert wurde in die Erhaltung auch kaum noch. Erst nach der Wende 1989 schien es für viele Häuser eine neue Chance zu geben.

Zunächst waren sie unter Obhut der Treuhand – doch der Erfolg des Verkaufs war mäßig. „Der größte Fehler war wohl, Häuser und Ländereien getrennt zu verkaufen“, sagt Achtenhagen. Eher hätten die Häuser als Teil der Umgebung betrachtet werden müssen. Das Ergebnis war, daß viele Häuser unter Denkmalschutz-Auflagen für wenig Geld verkauft wurden. Es fehlten aber schnell neue wirtschaftlich tragende Konzepte.

„Viele Häuser sind deshalb steinerne Zeugen, die ihrer Seele be-

raubt sind“, sagt Achtenhagen. „Alle fünf bis zehn Kilometer steht in Mecklenburg-Vorpommern ein Schloß oder ein Gutshaus. Das gibt es sonst nirgends in Europa.“ Viele Grundstücke von Herrenhäusern sind nicht abgesperrt. Man kann einen Blick aus der Nähe wagen.

Zeugnis legen die Immobilien gleich auf mehreren Ebenen ab. Sie stehen über Jahrhunderte hinweg für den wirtschaftlichen Auf- und Abschwung der Region, weiterhin für unterschiedliche Architektur-Epochen, aber auch Weltanschauungen und ihr Ringen miteinander. Beispielsweise in dem Dorf Retzow, wo in die Sichtachse des einstigen Gutshauses zu DDR-Zeiten ein grauer Wohnblock gesetzt wurde.

Das 1810 erbaute zweigeschossige Gutshaus ist mit seinem klassizistischen Stil bis heute in seiner Bausubstanz ebenfalls gut erhalten. Säulen mit einem Dreiecksgiebel über dem Eingangsportale und eine majestätische Auffahrt geben ihm sein Charakter. Von 1951 bis 1994 wurde das Haus als Altenheim genutzt. Zu dem kastenförmigen Wohnblock aus Betonplatten in der Sichtachse des Hauses fällt Achtenhagen nur wenig ein: „Warum mit

Zweckgebundenheit und dem Aufbau des Sozialismus zu DDR-Zeiten alle Ästhetik verschwinden mußte, ist mir ein Rätsel“, sagt er. Mehr noch: Entschließe sich eine Gesellschaft, alle Wurzeln auszureißen, die Herkunft bezeugen, so liege darin bereits der Keim eines neuen Untergangs. Auch dafür stünden die Gutshäuser, glaubt Manfred Achtenhagen.

Auch Wissenschaftlerin Renate de Veer hat sich über bald 15 Jahre intensiv mit den Gutshäusern in Mecklenburg-Vorpommern auseinandergesetzt und darüber sogar eine Doktorarbeit verfaßt. Sowohl Historie als auch Substanz der Häuser gehörten zu de Veers Forschungsschwerpunkten.

Beeindruckt ist sie von den vielen unterschiedlichen Architektur-Strömungen, die sich anhand der Häuser in Mecklenburg-Vorpommern auf wenigen Kilometern geballt ablesen lassen: „Sinnesfreude des Rokoko-Baustils mit Verzierungen und Verschönerungen Ende des 17. Jahrhunderts lassen sich ebenso erkennen, wie trutzige Architektur mit dicken Wänden und kleinen Fenstern aus der Neuromanik Anfangs des 19. Jahrhunderts“, sagt sie.

Auch läßt sich anhand der Häuser eine Wertedebatte führen. Saniert, mit richtiger Nutzungsidee versehen und in guter Lage wären die Häuser schließlich Millionen wert. Über alle Anschauungsgrenzen hinaus können die ungenutzten Guts- und Herrenhäuser in Mecklenburg-Vorpommern somit lehren, daß bei Immobilien Wert etwas ist, mit dem man diese erst füllen muß.

Das ist ein Gedanke, der bei einem alten Herrenhaus in dem kleinen Dorf Walow besonders deutlich wird. Dort steht ein riesiges zweigeschossiges Gebäude mit Backsteindekor in einem weitläufigen Park. Im Gegensatz zu vielen anderen Häusern hat diese Immobilie einen entscheidenden Vorteil: Die Zufahrt ist an den Nachbargrundstücken noch nicht verbaut. An einer verschandelten Umgebung krankten viele Gutshäuser noch mehr als an einem ungewissen Nutzungskonzept. „Gebrauchtwagenhändler und Schrottplätze in der Nähe sind die eigentlichen Totengräber der Gutshäuser“, sagt auch Achtenhagen. Aber das sei eine ganz neue und ebenfalls schwierige Diskussion.

■ Nächste Woche: Renovierte Gutshäuser. Wie die neuen Besitzer die Sanierung geschafft haben

Komplizierter Erhalt der Gutshäuser

DENKMALSCHUTZ

■ In Deutschland sind nach der Aufgabenteilung zwischen Bund und Ländern Denkmalschutz und Denkmalpflege in erster Linie Sache der Länder.

INVESTOREN

■ Die meisten heute noch existierenden Gutshäuser in Mecklenburg-Vorpommern sind entweder in privater Hand oder gehören den Gemeinden. Kaufinteressenten kommen überwiegend aus Deutschland. Es gibt aber auch Investoren aus den USA und dem europäischen Ausland.

AUFLAGEN

■ Für einen denkmalgerechten Um-

gang mit dem Gutshaus wird beim Verkauf in der Regel ein Holzschutzgutachten, eine Bestandsaufnahme, ein Nutzungskonzept und gegebenenfalls ein restauratorisches Gutachten von den Denkmalschutzbehörden gefordert.

SCHLÖSSERBARON

■ Bekannt wurde beim Kauf mecklenburgischer Gutshäuser in den vergangenen 17 Jahren der rheinische Bauunternehmer Herbert Hillebrand. Er besaß im Jahr 1992 angeblich 21 Burgen und Gutshäuser. Auch hatte er in Mecklenburg-Vorpommern 1991 für 1000 Euro von der Gemeinde das „Neue

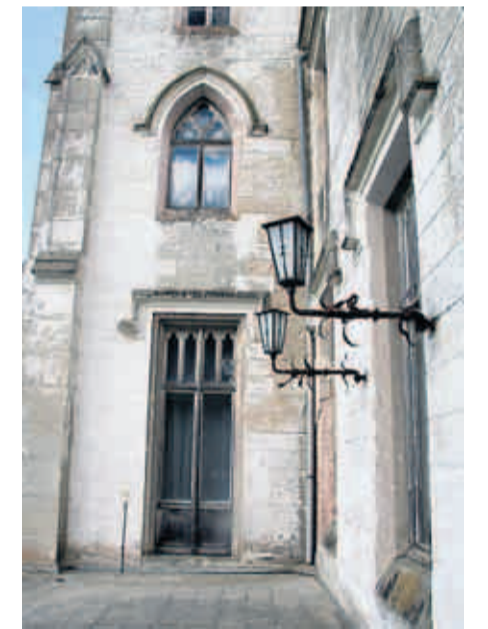
Schloß“ in Neustadt-Glewe erworben, ein bedeutendes Barockschloß, das zu den wertvollsten Schloßbauten im Bundesland zählt. Hillebrand hat das Schloß Neustadt-Glewe längst aber wieder verkauft. Es wird heute als Hotel genutzt.



Gutshäuser im Müritzkreis, Ernst-Ludwig Evers/Manfred Achtenhagen, 16,80 Euro, erhältlich beim Historischen Gutsensemble Ludorf e.V., www.gutsdorf.de



Verzierungen aus früherer Zeit sind über dem Eingangsportale des Herrenhauses in dem Dorf Varchentin bis heute erhalten (links). An vielen Stellen ist der Putz abgeblättert oder ausgebleicht (rechts)



Das Herrenhaus in Walow ist mit Backsteindekor verziert. Nur das Dach wurde bisher saniert



Das Gutshaus in Retzow mit majestätischem Portal wird von Pflanzen umwuchert