Amtsgericht Magdeburg 16.01.2023

Kurzexposé zum Gutachten 38b K 28/ 21

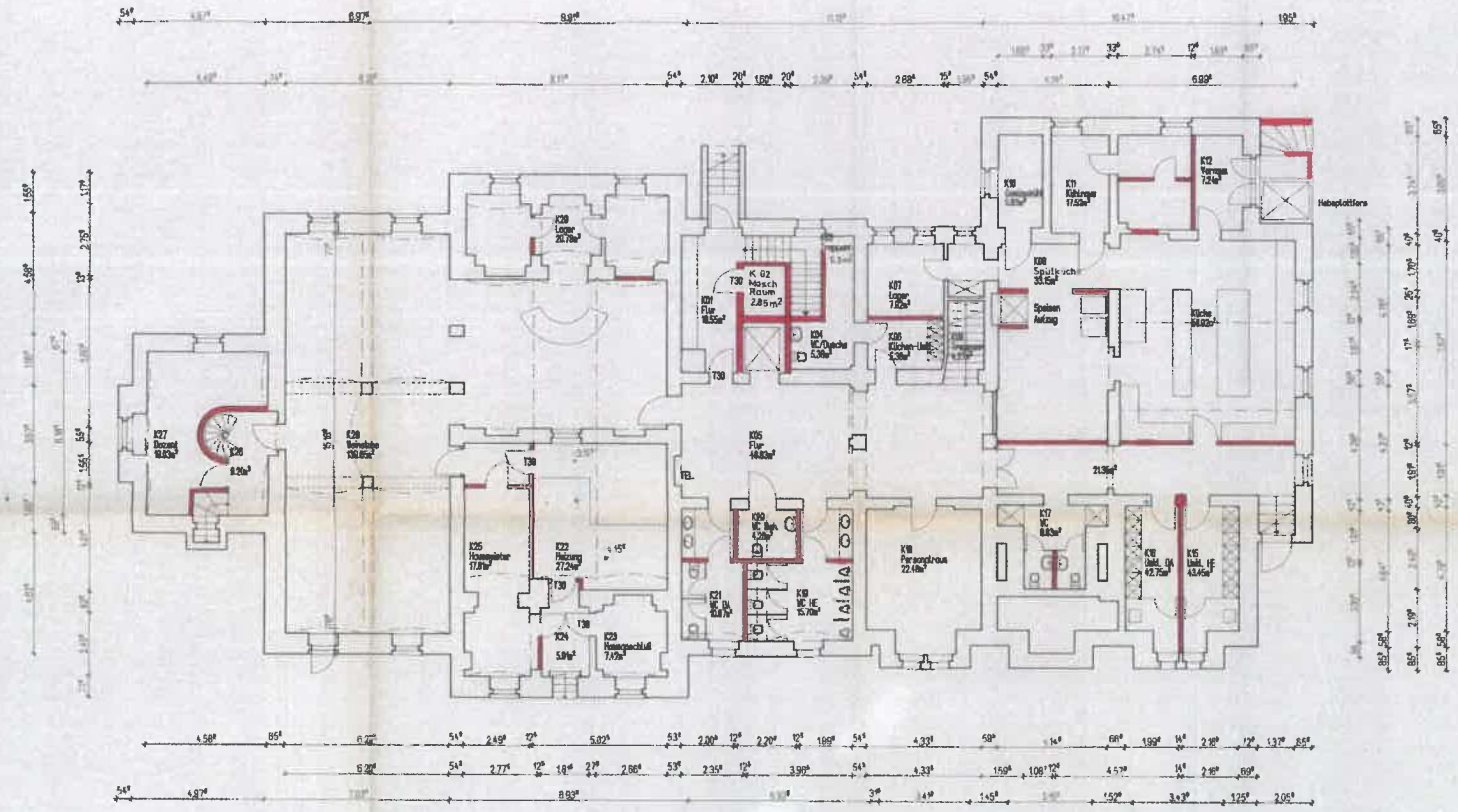
Objektbeschreibung:

- spätklassizistisches Herrenhaus (s.g. Schloss) mit ausgedehnter Parkfläche und 2 ehem. Wirtschaftsgebäuden (ruinöse Remisen→ komplett abgängig) am Südostrand (Eingang) von Randau, ostelbisch ländlich geprägter, peripherer MD-Stadtteil
- Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz, Grundstücksgröße: 22.089m².
- Das Herrenhaus wurde um 1885 auf den alten Grundmauern des ursprünglichen Gutshauses in der noch heute sichtbaren klassizistischen Form und Kubatur errichtet, die beiden ruinösen Wirtschaftsgebäude (Remisen) um 1890. Das Herrenhaus ist als einflügeliger, asymmetrischer Putzbau auf längsrechteckigem Grundriss mit einer Gesamtbreite von etwa 38 Metern und einer Tiefe von bis zu 17 Metern konzipiert. Die Firsthöhe liegt bei rund 15 Metern, der Turm ca. 19m. Das zweigeschossige Gebäude auf hohem Souterrain und flachen Walmdächern wird durch seine qualitätvolle Fassadengestaltung mit profilierten Fenstergewänden und Pilasterrahmungen, Portikus-Vorbauten und eleganten Rundbogenloggien betont. Das aufwendige Äußere und wahrscheinlich auch die innere, ehem. luxuriöse Ausgestaltung trug dem Haus die Bezeichnung „Schloss“ ein, insgesamt noch imposante Erscheinung und Dokument für den hochherrschaftlichen Lebensstil der Magdeburger Großfabrikanten in der Hochgründerzeit.
- Wohn-/ Nutzfläche: im Erdgeschoss (Hochparterre) und Obergeschoss jeweils ~ 550m², insgesamt somit rd. 1.100 m² Mietfläche; im Kellergeschoss (Souterrain) stehen weitere 550m² Nebennutzfläche zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist ggfs. teilausbaufähig. Entsprechend der großbürgerlichen Villenbauweise→ sehr repräsentative, z.T. übergroße Saal- und hallenartige Räume; charakteristisch für den Gründerzeitstil der Villa ist das Hochparterre, auch „Beletage“ genannt, mit besonders hohen Decken (bis 4m), aufwendiger Decken- und Wandgestaltung und ursprünglich stilvollen Türen, z.T. noch rudimentär erhalten.
- Anfang bis Mitte der 1990er Jahre erfolgte eine Teilsanierung (Dach, Fassade, Fenster, Heizungsanlage) durch das Land Sachsen-Anhalt und im Weiteren begrenzt durch den damaligen Eigentümer, so dass sich das Gebäude heute trotz des jahrelangen Leerstandes und unterlassener Instandhaltung in einem statisch und konstruktiv (vergleichsweise) soliden Zustand befindet. Zur nachhaltigen Revitalisierung der Immobilie ist eine grundhafte Sanierung/ Modernisierung - unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen des Denkmalschutzes - erforderlich, es besteht immenser Kostenaufwand.
- Eine eindeutige Nutzungskonzeption zur nachhaltigen Revitalisierung der Immobilie lässt sich aktuell nicht feststellen. Denkbar wäre nach Auffassung des Unterzeichners eine Stiftungsnutzung oder Re-Nutzung als Schullandheim und/oder ökologisches Bildungszentrum, ggfs. auch eine Wohn- bzw. Mischnutzung (dann als Repräsentationsobjekt, Wunsch- bzw. Liebhaberobjekt). Eine Umnutzung als Hotel, Freizeitimmobilie oder Senioreneinrichtung (Betreutes Wohnen und/oder Seniorenpflegeimmobilie) erscheint - aufgrund insbesondere fehlender Zentralität und Infrastruktur - hingegen wenig realistisch.

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtkasse
Julius-Breme-Str. 10 - 12
D- 39104 Magdeburg

Ansprechpartner: Frau Navau

Tel.: +49 391 540 - 2628
Fax: +49 391 540 2139



Bauvorhaben

Herrenhaus Randau

Bauherr

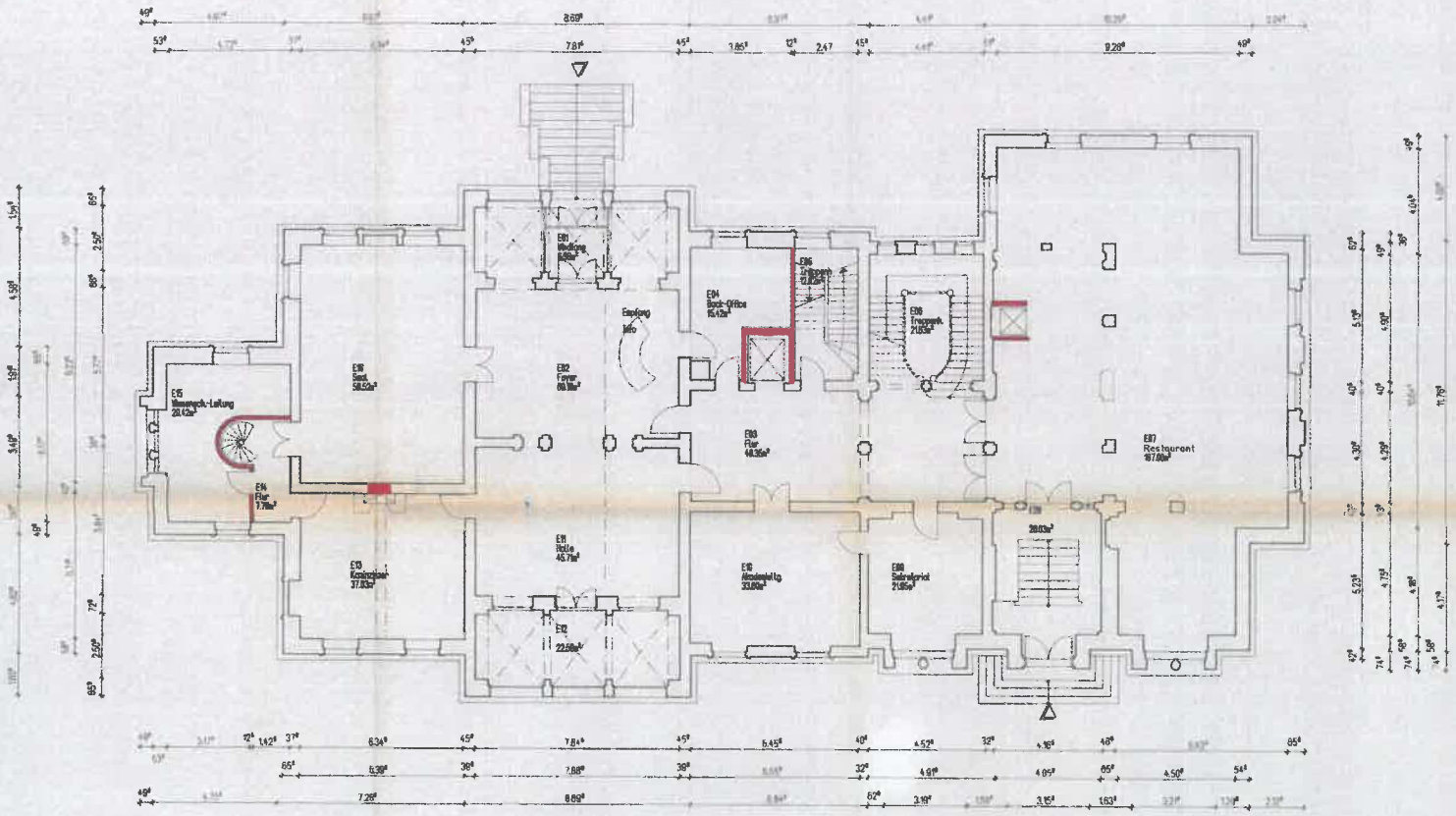
Architekt

Planinhalt

Kellergeschoß

Maßstab 1:100

Plannr. E 100-1



1 Fassung
Änderung nach Abstimmung mit der Denkmalpflege (siehe auch Protokolle)

Bauvorhaben:
Herrenhaus Randau

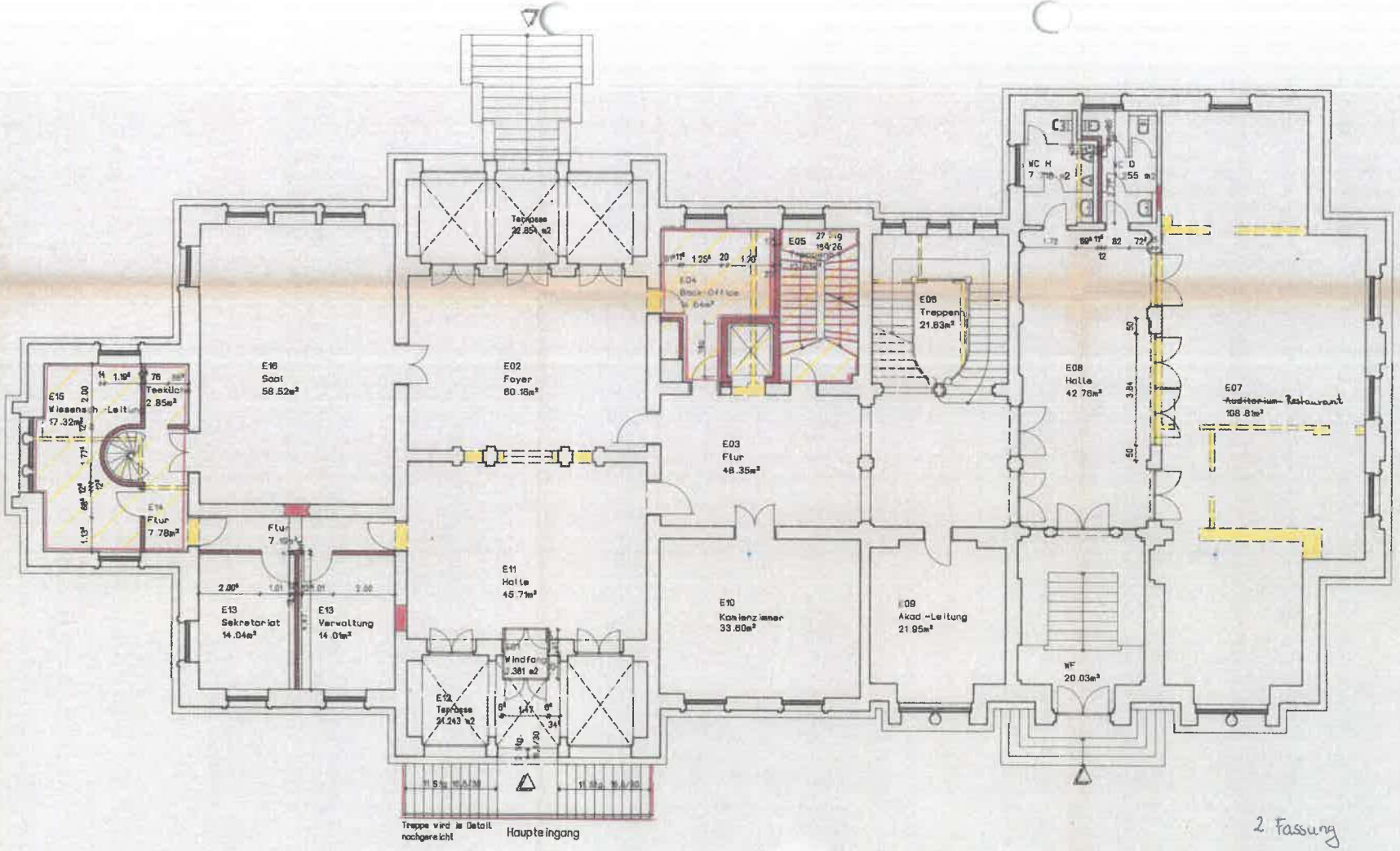
Bauherr | Architekt

Unterschrift | Unterschrift

Planinhalt:
Erdgeschoß

Datum: 31.01.95 | gez.: Hp | Maßstab: 1:100 | Plan-Nr.: E 100.2

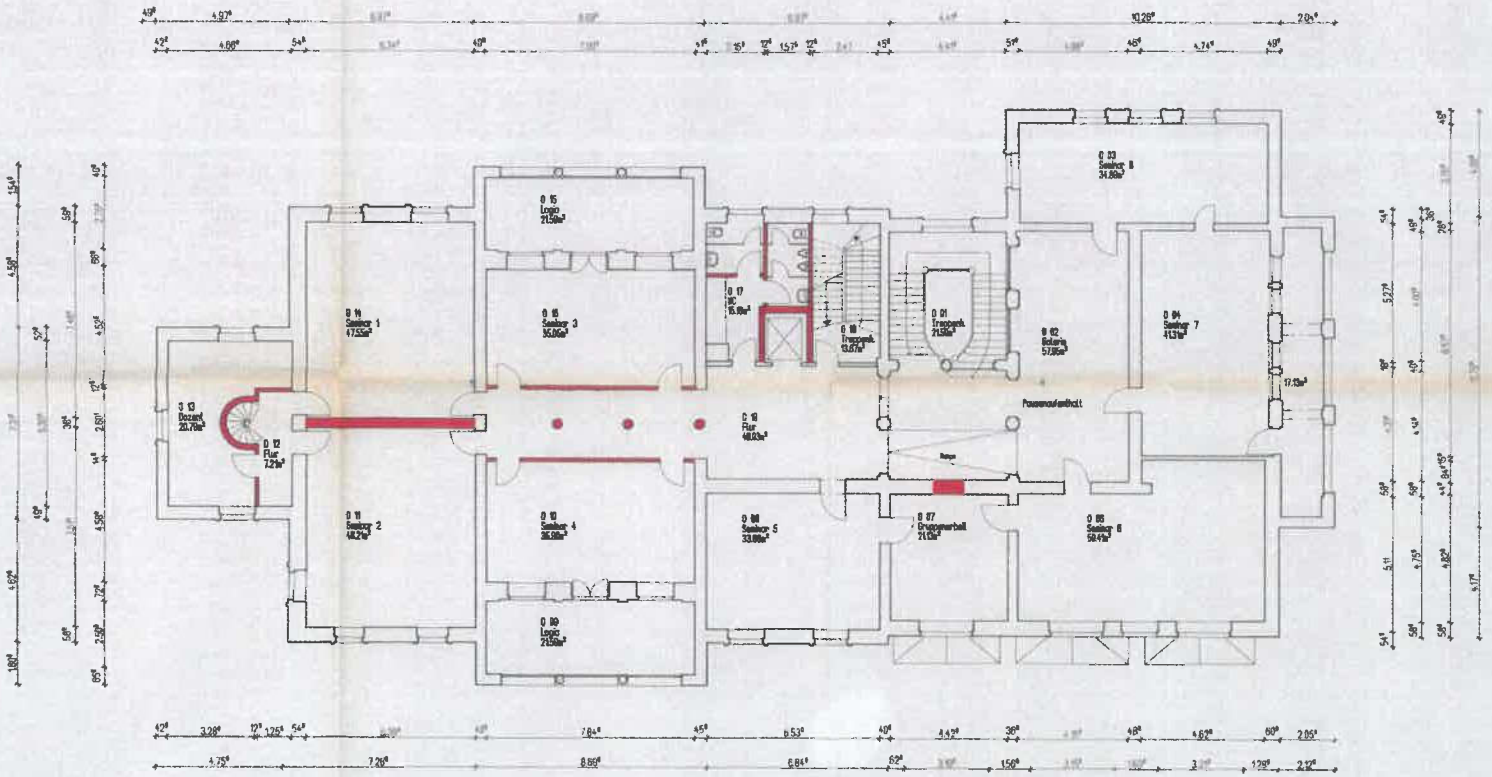
VERSION 6



2. Fassung
Nach Abänderung durch Denkmalpflege
(siehe Protokolle)

Herrenhaus Randau

Erdgeschoß



Bauvorhaben

Herrenhaus Randau

Bauherr:

Architekt:

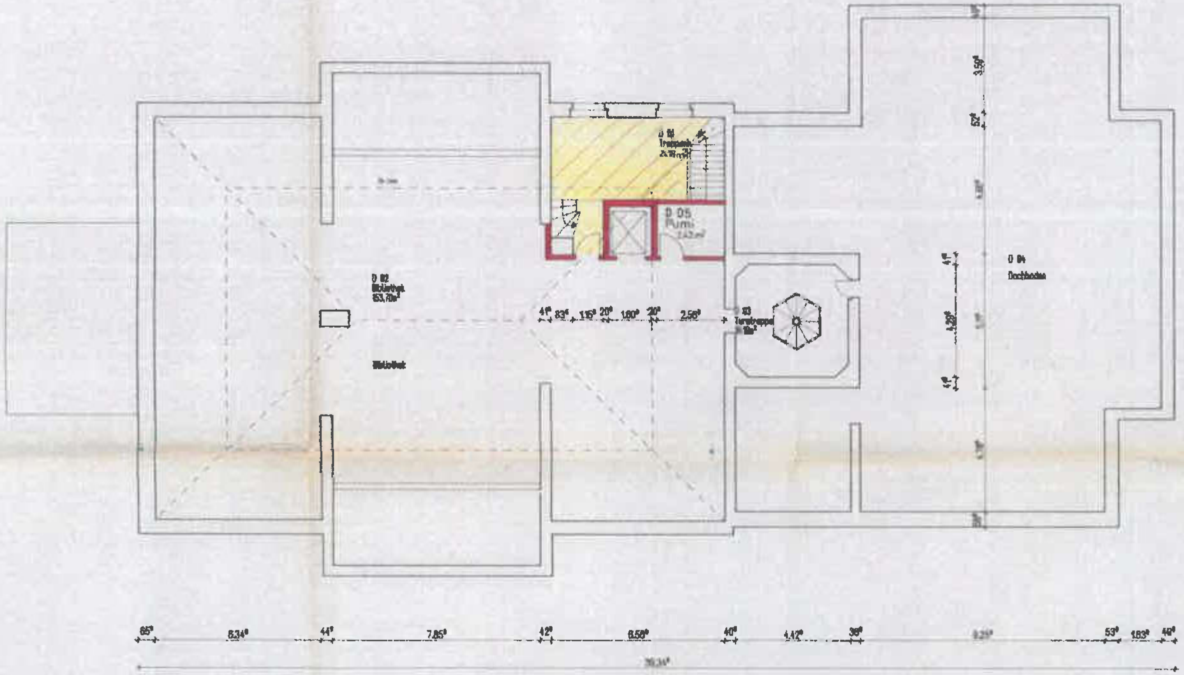
Unterschrift

Unterschrift

Planinhalt

Obergeschoß

Datum: 31.01.91 gez. Ha Maßstab: 1:100 Plannr.: E 100-3



Bauvorhaben

Herrenhaus Randau

Bauherr

Architekt

Unterschrift

Unterschrift

Planinhalt

Dachgeschoß

Datum 31.01.95 gez. He Maßstab 1:100