

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 022 K 004/24

Objekt/Lage: Teileigentumseinheit Nr. 14 (Bürofläche) und „Gartenlaube“ Nr. 16 in dem als **Baudenkmal** geschützten Wohn- und Geschäftshaus „Holzmühle“, Tönisvorster Straße 99 in 41749 Viersen-Süchteln.



Beschreibung:

Die öffentliche Tönisvorster Straße befindet sich im östlichen Stadtgebiet des Ortsteils Viersen-Süchteln. Sie ist als Hauptverkehrsstraße (L475) zweispurig ausgebaut, ein kombinierter Geh- und Fahrradweg ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Tönisvorster Straße wird sowohl von PKW- als auch LKW-Verkehr frequentiert. Gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Straßenkreuzung Tönisvorster Straße / Reinstraße eine Tankstelle. Das Zentrum von Viersen-Süchteln ist etwa 1,0 km entfernt, das Zentrum der Kreisstadt Viersen ist nach etwa 5,0 km zu erreichen. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an die Autobahnen A 52 Düsseldorf – Roermond und A61 Venlo - Koblenz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Süchteln, Flur 6, Flurstück 270 ist nahezu ebenerdig und hat einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 9.277 m² angegeben. Gemäß Katasterauszug entfallen davon etwa 3.786 m² auf die Wirtschaftsart „Gewerbe, Handel und Dienstleistung“ sowie etwa 5.491 m² auf die Wirtschaftsart „Wald / Laubholz“.

Es ist im südlichen Grundstücksbereich (zur Tönisvorster Straße) mit einer als Baudenkmal geschützten ehemaligen Getreide- und Ölmühle bebaut, die über die Stadtgrenzen hinaus auch als „Holzmühle“ bekannt ist. Nach einer zwischenzeitlich gewerblichen Handelsnutzung wurde ab etwa 2017 damit begonnen das Objekt zu sanieren und in ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit insgesamt zwei Gewerbeeinheiten, 13 Wohneinheiten und 50 auf dem Grundstück befindlichen PKW-Stellplätzen umzubauen. Diese Sanierungs- und Umbauarbeiten wurden jedoch bis heute nicht fertiggestellt.

Die Zuwegung und Zufahrt erfolgt über die Tönisvorster Straße an der süd-östlichen Grundstücksgrenze und verläuft dabei zum Teil als dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück, Flurstück 271. In diesem Bereich ist die Zuwegung mit Kopfsteinen gepflastert und die Zufahrt zur Hauptverkehrsstraße Tönisvorster Straße wird durch eine Ampelanlage mit Induktionsschleife geregelt.

Die verbleibenden Freiflächen um den Baukörper herum sind zum Teil mit Kopfsteinen oder Betonverbundsteinen gepflastert und größten Teils lediglich mit grobem Schotter/Kies befestigt. Die als Wald / Laubwald ausgewiesenen Grundstücksflächen sind als solche mit Bäumen, Büschen und hohem Gras bewachsen.

Die an der Einmündung der Rheinstraße in die Tönisvorster Straße als markanter Blickfang gelegene Holzmühle besitzt eine lange Tradition. In ihrer ersten urkundlichen Erwähnung heißt die gewiss viel ältere Mühle an der Niers „Mühle auf der Nersen“ Fliegenmühle. Im Jahre 1404 ging sie aus dem Besitz der Kölner Pantaleonsabtei an Herzog Reinald IV. von Jülich und Geldern, der sie an die bei Liedberg ansässigen Herren von der Horst verpfändete. Erst gegen Ende des 15. Jahrhunderts kam sie in unbeschränktem Besitz der Landesherren. Die Bewohner des Süchtelner Gerichtszwanges mussten ihr Getreide entweder auf der Niersmühle oder auf der Hagenbroicher Windmühle mahlen lassen.

Im weiteren Verlauf wurde die Mühle schließlich in 1792 von dem Müller Franz-Anton Holtz erworben, dessen Familie die Mühlen in Dülken jahrhundertlang besessen hatten. Nun wurde die Holzmühle, als Öl- und Getreidemühle betrieben, weithin bekannt. Um das Jahr 1890 wurden die zur Gewinnung von Leinöl, welches aus Leinsaat gepresst wurde, benutzten Heien (senkrechte Stampfer) durch maschinelle Pressen ersetzt. Um 1920 wurde die Ölfabrikation der Holzmühle eingestellt und die Getreidemühle ab dann verpachtet. Als in den 30er Jahren dieses Jahrhunderts die Niers begradigt wurde, wurden die großen Schaufelräder der Holzmühle stillgelegt.

Die von Verfall bedrohte Mühle wurde 1982/83 durch den damaligen Eigentümer restauriert. Dabei wurden wesentliche Teile des ursprünglichen Mühlenbaues am eingeschossigen Trakt an der Süd-Ostecke des mehrflügeligen Backsteingebäudes (früher zur Umbauung des Wasserrades gehörend) aufgefunden. Große Quadersteine, heute wieder freigelegt, sicherten früher das Mahlwerk. Heute sind X-förmige Ankersplinte und die kreisförmige Öffnung für die Mühlradwelle wieder zu sehen. Das vermutlich in verschiedenen Bauabschnitten im 19. Jahrhundert, größtenteils wohl schon vor 1880 errichtete, weiß geschlammte Backsteingebäude ist mehrflügelig und hat drei Geschosse. Sein flaches Satteldach ist versteckt hinter einem hohen, dekorativen Zinnenkranz mit einzelnen, über den Hauptachsen und an den Gebäudeecken hochgezogenen Zinnen sowie Stufenzinnen an den Schmalseiten. Betont wird diese Mauerbekrönung durch einen umlaufenden backsteingemauerten Bogenfries. Die darunter liegenden paarweise angeordneten, teils blinden schmal-hohen Bogenfenster sitzen axial über den, teils segment- teils bogenförmigen Fenstern der unteren beiden Geschosse. Nahezu alle Fenster- und Türöffnungen sind original (Ausnahme beispielsweise sind die drei zu Rundbogeneingangstüren erweiterten Fenster an der Ostseite). Die Fensterbänke bestehen aus Werkstein oder sind backsteingemauert. Die Fenster besitzen größtenteils erhaltene Gussrahmen; die gusseisernen Sprossenvergitterungen sind mehrheitlich original erhalten. Die Sprosseneinteilung wurde beibehalten. An der Süd- und Westseite sind mit Bohlen ausgelegte Austritte im ersten Stock. Das Rad für Lasten ist an der Südseite noch erhalten. An allen Seiten des Gebäudes sind die Ankersplinte erhalten, teils in Tellerform. Im Inneren sind die Balkendecken nur soweit erforderlich erneuert worden. Die gusseisernen, tragenden Säulen im Erdgeschoss sowie die sechs, die Mittelpfette stützenden Rundholzsäulen im ersten Stock (davon zwei frei sichtbar) sind original, ebenso wie die freiliegenden Balkenkonstruktionen und das Ständerwerk im Dachgeschoss.

Die Holzmühle, ursprünglich auch landschaftsprägend, heute herausragende Markierung auf dem Weg nach Süchteln, ist bedeutsam in siedlungstopographischem und siedlungsgeschichtlichem Sinne. Wichtig für die Geschichte der Wassermühlen von Süchteln ist die über Jahrhunderte hin verfolgbare Tradition des bis ins 20. Jahrhundert hinreichenden Müllerhandwerks. Ablesbar wird auch der Wandel von wassergetriebenem Mühlrad zum modernen Zeitalter der technischen Maschinen. Damit inhaltlich einhergehend sind die baulichen Erweiterungen des 19. Jahrhunderts zu sehen. Denn die Holzmühle ist ein für das 19. Jahrhundert sehr typisches und inzwischen seltenes Beispiel für die Formulierung der damals modernen Industriebauten in mittelalterlichem Burgenstil. Das Gebäude ist bedeutend für die Geschichte der Industriearchitektur, zumal noch die Reste eines älteren Mühlgebäudes enthalten und teils sichtbar sind.

Aus wissenschaftlichen, insbesondere siedlungstopographischen, siedlungs- und architekturgeschichtlichen Gründen, heute situationsprägend für das Straßenbild, ferner als Zeugnis des Müllerhandwerks im Übergang zur industriell-maschinellen Produktionstechnik und letztlich als Dokument für die Schaffenskraft einer für den Süchtelner Raum bedeutenden Unternehmerfamilie, vornehmlich der Gründerzeit vorigen Jahrhunderts, liegen Erhaltung und Nutzung der Holzmühle gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz im öffentlichen Interesse.

Mit Baugenehmigung vom 08.08.2016 und Teilungserklärung vom 29.09.2016 wurde das Objekt in Wohnungs- und Teileigentum mit insgesamt zwei Gewerbeeinheiten und 13 Wohneinheiten aufgeteilt. Etwa zu dieser Zeit wurde auch mit den erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten begonnen, die bis heute jedoch nicht fertiggestellt sind.

(Quelle: Denkmalbehörde der Stadt Viersen)

Die Teileigentumseinheit Nr. 14 (Bürofläche) befindet sich im Erdgeschoss der vorstehend beschriebenen „Holtzmühle“. Sie ist durch einen separaten Eingang an der süd-westlichen Gebäudeseite zu erreichen. Sie verfügt über eine Anmeldung/Empfang mit angrenzendem Archiv und Heizungs-/Anschlussraum, einen großzügigen Dielen-/ Flurbereich mit rückwärtigem Ausgang, einen Konferenzraum, acht Büroräume, eine Küche, Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren getrennt und einen Server- / Technikraum. Die genaue Raumaufteilung ist der als Anlage beigefügten Grundrisszeichnung zu entnehmen. Die Nutzfläche wird in den Bauzeichnungen zum Bauantrag mit 357,00 m² angegeben.

Sanitäreinrichtungen: Sämtliche Sanitäreinrichtungen befinden sich in einem rohbauähnlichen Ausbaustand. Leichtbauständerwände, Installationswände und Installationsvorbereitungen sind zum Teil vorhanden bzw. vorbereitet. Fußbodenbeläge, Wandfliesen und sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände fehlen jedoch.

Wände: Zum Teil unvollständig verputztes Ziegelmauerwerk, zum Teil unvollständig hergestellte mit Dämmwolle gefüllte Leichtbauständerwände, doppelt mit Rigipsplatten beplankt.

Fußböden: Estrich ohne weitere Bodenbeläge.

Fenster: Schwarze Holzfenster mit Isolierverglasung.

Innentüren: Nicht vorhanden.

Heizung: Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung. Die entsprechende Verteilerinstallation und Heiztherme befinden sich im Heizungsraum bz. Im Archiv.

Gemäß Teilungserklärung ist zukünftig ggf. ein Blockheizkraftwerk geplant.

Bei der im Aufteilungsplan mit **Nr. 16** bezeichneten Einheit handelt es sich gemäß Teilungserklärung um eine **Gartenlaube**. Bei der weiteren Zuteilung von Sondernutzungsrechten wird diese „Gartenlaube“ dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 14 zur alleinigen Nutzung als offene Doppelgarage und Schuppen zugeordnet.

Wie vorstehend beschrieben, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine als Baudenkmal geschützte, historische ehemalige Getreide-/Ölmühle. Die von Verfall bedrohte Mühle wurde erstmals um 1982/83 durch den damaligen Eigentümer restauriert. Mit Baugenehmigung vom 08.08.2016 und Teilungserklärung vom 29.09.2016 wurde das Objekt in Wohnungs- und Teileigentum mit insgesamt zwei Gewerbeeinheiten und 13 Wohneinheiten aufgeteilt. Etwa zu dieser Zeit wurde auch mit den erforderlichen Sanierungs- und Umbauarbeiten begonnen. Die ursprünglich geplante Fertigstellung dieser Arbeiten bis 2017/18 wurden bis heute jedoch nicht erreicht. Auch wenn zu erkennen ist, dass bisher einige Sanierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt wurden (Grundrissgestaltung, Vorbereitung für die Errichtung von Balkonen im Bereich des 1. Obergeschosses, Dachaufbauten und Dachterrassen im Bereich des 3. Obergeschosses, Einbau eines Personenaufzuges etc.) befindet sich das Objekt in umfangreichen Teilen in einem rohbauähnlichen Zustand. Auch haben witterungsbedingte Einflüsse nachfolgend zu weiteren Schäden geführt. Gemäß Auskunft des Eigentümerversprechers gab es in der Vergangenheit u.a. auch dadurch Bauverzögerungen, dass es bedingt durch die unmittelbare Nähe zum Fluss „Niers“ und einem dadurch verbundenen hohen Grundwasserstand zu nicht vorhersehbaren erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Fundamente/Gründung kam. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lagerten auf dem Grundstück größere Mengen von Bauschutt und Unrat.

Die Teileigentumseinheit Nr. 14 befindet sich in einem nicht fertiggestellten, in Teilen rohbauähnlichen Ausbauzustand. Die nachfolgende Aufzählung soll einen Überblick über den derzeitigen Bau- und Ausbauzustand geben:

- Zum Teil zeigen die Wände das bisher nicht weiter verputzte, ursprüngliche Ziegelmauerwerk, die Dämmung und Beplankung der Innenwände und Zimmerdecken mit Rigipsplatten wurde bisher nicht fertiggestellt
- Der Rohfußboden /Estrich) ist bisher nicht mit einem Bodenbelag versehen
- Die Elektroinstallation ist unvollständig
- In den Sanitärbereichen wurden bisher lediglich Installationsvorbereitungen getroffen, die gesamten Sanitäreinrichtungsgegenstände sowie Wand- und Bodenfliesen sind nicht vorhanden
- Zimmer- /Bürotüren sind nicht vorhanden

Die Gartenlaube Nr. 16 befindet sich insgesamt in einem mäßigen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Dachabdichtungen aus Schweißbahnen ist insbesondere im „Garagenbereich“ großflächig schadhaft. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Ortsbesichtigung der Zugang zur Gartenlaube nur sehr eingeschränkt möglich war.

Zusammengefasst ist der Umfang der bisher durchgeführten Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten, bezogen auf das gesamte Objekt (Sondereigentum Nr. 14 / Nr. 16 und Gemeinschaftseigentum) mit rund 40 % anzugeben. Die vorstehende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt kein Bausachverständigengutachten. Hierzu wären weitaus umfangreichere und detailliertere Untersuchungen notwendig. Vielmehr ist dies eine Übersicht, wie sie von einem verständigen Marktteilnehmer bei seiner Kaufentscheidung als wertmindernd ins Kalkül gezogen wird. Für die Fertigstellung der Sanierung (anteiliges Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum) werden im Verkehrswertgutachten Kosten von rund 678.000,00 € angegeben.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren für die erforderlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten KEIN Sanierungs- und/oder Bauträgervertrag zustande kommt. Diese Arbeiten sind eigenverantwortlich zu vergeben und zu koordinieren! **Insgesamt ist das Bewertungsobjekt daher als „Risikoobjekt“ zu bezeichnen.**

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Viersen, Dülkener Straße 5, Zimmer 10, vormittags in der Zeit von 09.00 – 12.00 Uhr eingesehen werden.

Verkehrswert im derzeitigen Zustand:

313.000,00 €