



**Kurzgutachten: 22–M4.1**



Objekt: Wohnhaus  
**Dickswall 56**  
**45468 Mülheim** an der Ruhr

Zweck des Gutachtens: gutachterliche Begründung für den Abriss des Wohngebäudes

Auftraggeber + Eigentümer: DPM Vermietungs- und Handelsgesellschaft mbH  
z.Hd. Herrn an der Bongard  
Goethestraße 1  
51379 Leverkusen

über: Architekturbüro  
Röhm & Cie. GmbH  
Johannstr. 37  
40476 Düsseldorf

Orsttermin: 14.06.2022

Teilnehmer: Hausleitung des Hauses Hülmy, als Mieter Herr  
Röhm, zeitweise  
Ch. Krafft, als Sachverständiger



## Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstücks, die JPM Immobilien GmbH, beabsichtigt das Wohngebäude aus der Bauzeit um ca. 1890, bestehend aus einem zweigeschossigem Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, zuzüglich Kellergeschoss, zurzeit als Wohnheim genutzt, abzureissen, um das Grundstück durch eine Wohnbebauung zu ersetzen.

Das Objekt steht ca. 30m südlich von der mehrspureigen Strasse Dickswall und ca. 5m nördlich von der Anliegerstrasse Muhrenkamp in Mühlheim an der Ruhr entfernt.

Es soll gutachterlich bewertet werden, welche Wesensmerkmale das Wohngebäude hat, welche Bauteile gegebenenfalls für eine Erhaltung sprechen und welche für einen Abbruch.

## Baubeschreibung:

### 1. Innenbereiche:

#### 1.0 Allgemeines:

Das gesamte Haus ist als Wohnheim von einem Träger angemietet. Während das Kellergeschoss, ausser als Heizungsraum, nicht benutzt wird, besteht das Hochparterre aus drei Büros und gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Küche, Wasch- und Technikraum. Im I. OG. befinden sich 5 Wohnräume zuzüglich Bad und WC, im DG. drei Wohnräume und Bad. Die Geschossdecken über das Hochparterre und dem I.OG. bestehen vermutlich aus Holzbalkendecke, die Decke über dem KG. besteht aus einem gemauerten Tonnengewölbe.

#### 1.1 Kellergeschoss, lichte Höhe: ca. 2,30 m (bis Scheitel Gewölbe):

Wände: Im Sockelbereich Sandsteinquadern, darüber Mauerwerk mit Putz, Anstrich, Fussböden: grossformatige Sandsteinplatten, zwischen ca. 20 x 20cm bis ca. 60 x 130cm gross, versetzt verlegt, Decken: Tonnengewölbe aus Backsteinen gemauert und mit Kalkmörtel verputzt, Anstrich: jüngeren Datums, teilweise stark durch Feuchte beschädigt, teilweise mit Schimmel behaftet.

Treppe in das KG. bestehend aus einer steilen Holzstiege (Nadelholz), eventuell aus der Zeit des Baujahres. Siehe Foto Nr. 1-8.

Innentüren: Stahlumfassungszarge, kunststoffbeschichteten Türblätter, Edelstahlrücken, insgesamt jüngeren Datums, Sturzüberdeckung: Sandsteinblöcke

Im Kellerraum 1 befindet sich eine Brennwerttherme, siehe Foto Nr. 6.



Im Kellerraum 2 befindet sich eine Aussentreppe mit 6 mit zementverputzten Stufen und einer Stahltür, ca. 90(b) x 90(h) cm sowie „Gleise“ aus jeweils zwei nebeneinander liegenden, ca. 40cm aufgebockten Stahlträgern. Augenscheinlich lag in diesem

An der Wand 3 befinden sich insgesamt vier Kellerlichtfenster mit Kunststofffenstern, jüngeren Datums, sie verfügen jeweils über ein Loch-Fenster.

Der Kellerraum 3 könnte früher einmal ein Kühlageraum gewesen sein, siehe Foto Nr. 7 + 8.

**1.2 Hochparterre**, Grundriss, siehe Foto Nr. 62, lichte Höhe ca. 3,38 m:  
Aussenwände: ca. 36 cm breit, Innentüren Holzumfassungszargen und Holztürblätter, lackiert, Farbe: weiss, alle Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung, jüngeren Datums

Im Hauseingangsflur, befindet sich ein Fussbodenbelag aus *Sohlhofener* Platten, älteren Datums, sowie eine Holzwangentreppe mit Setz- und Trittschritten, siehe Foto Nr. 9. Haustür: Kunststoff, isolierverglasst, Farbe: Weiss. Wände: Putzt, Tapete, Anstrich; Türen: Holzumfassungszargen, vermutlich aus den 1950er Jahren, mit Alu-Drückerbeschlägen, Schalterprogramm: Flächenschalter, Farbe: weiss

In das Hochparterre befinden sich folgende Räume:

- **Büro**, mit Fenster nach Westen und zwei Fenstern nach Norden:  
Fussboden: Laminat, Wände: Raufaser, Anstrich
- **Ess- und Wohnraum**, mit grossem Erker nach Westen:  
Fussboden und Wände wie in 1.2.2, siehe Fotos Nr. 11.
- **Essraum**, mit Lichtkuppel in Flachdach, lichte Höhe 3 m:  
Fussboden: Fliesen, aus der Zeit des Baujahrs, siehe Foto Nr. 12, in Teilflächen ersetzt durch neue Fliesen jeweils ca. 15 x 15 cm
- **Technikraum**, vom Verteilerflur 1.2.5 zugänglich
- 
- **Abstellraum**, vom Essraum mit Lichtkuppel aus zugänglich, ca. 1,5 m<sup>2</sup>  
Fussboden: Fliesen, aus der Bauzeit des Hauses, wie Essraum; mit Elektrounterverteilung, jüngeren Datums.
- **Stichflur**, L-förmiger Grundriss, lichte Höhe ca. 3,20m, siehe Foto Nr. 13
- **WC**, innenliegend
- **Waschmaschinenraum**, ca. 3 x 4,50 m gross, lichte Höhe ca. 2,35 m,  
Fussboden: Fliesen, 30 x 60; *Kermi*-Plattenheizkörper, siehe Foto Nr. 14  
im Wand 2 befinden sich im Sockel Farbabbblätterungen infolge



### Feuchteinwirkungen

- **Küche**, mit Fenster nach Westen, Gartenseite, lichte Höhe ca. 3,10 m:  
Fussboden: Fliesen, gebändert verlegt, 40 x 60cm, jüngeren Datums,  
siehe Fotos Nr. 16
- **Abstellraum**, von Küche zugänglich, Grundriss: ca. 2 (b) x 4,50 (l) m,  
Fussboden: Fliesen, 30 x 60 cm; Wände: Putz, Anstrich, Deckenunterseite:  
massiv, Putz, Anstrich, siehe Foto Nr. 17. Wand 2 weist umfangreiche  
Feuchteschäden im Putz auf.
- **Besprechungszimmer**, Zugang vom Treppenhaus,  
Fussboden: Fichte-Dielen, vermutlich aus der Zeit des Baujahres, Wände:  
Raufaser, Anstrich, Deckenunterseite: ebenfalls  
Siehe Fotos Nr. 20 + 21.
- **Büro**, mit zwei Fenstern nach Norden und einem Fenster nach Osten:  
Fussboden: Holzdielen ,vermutlich aus der Zeit des Baujahrs, Wände:  
Raufaser, Anstrich, Deckenunterseite: ebenfalls.

### 1.3 I. Obergeschoss, Grundriss, siehe Foto Nr. 38:

Schalterprogramm: Flächenschalter, Farbe: Weiss, jüngeren Datums als  
Fussböden in Wohnräumen und Flur: Holzdielen aus der Zeit des Baujahrs  
Türen: Holzumfassungszargen und Holztürblätter, lackiert, jüngeren Da-  
tums, *Kermi*-Plattenheizkörper mit Thermostatventil, Kunststofffenster

Im I.OG. befinden sich folgende Räume:

- **Treppenraum und Verteilerflur:**  
Holztreppe wie in 1.2 beschrieben, inkl. Zwischenpodest,
- **Verteilerflur:**  
Fussboden: Holzdielen, Wände: Raufaser, Anstrich, Deckenunterseite:  
ebenfalls,
- **Wohnraum I**, mit zwei Kunststofffenster, vermutlich nach Süden:  
Wände und Decke: Putz, Anstrich, siehe Foto Nr. 22
- **Putzkammer**, vor Kopf des Verteilerflurs, ca. 1,30 m<sup>2</sup> gross:  
Ausstattung wie sonst, mit Geschränk für Elektrounterverteilung
- **Wohnraum**, mit Fenster nach Norden:  
Ausstattung wie sonst, sowie Vorwand-Installation, gefliest, ca. 90 (b) x  
100(h) x 12 (t)cm für Waschbecken, jüngeren Datums, weiss, mit  
Einhebelmischbatterie; Elektro-Durchlauferhitzer



- **Wohnraum III.**, mit einem Fenster zur Strasse nach Norden:  
Ausstattung wie Verteilerflur, jedoch an Wand 2 befindet sich eine Vorwand-Installation aus Trockenbau, gefliest, ca. 90 (b) x 100(h) x 12 (t)cm zur Aufnahme eines Waschbeckens, Waschbecken mit Warmwasserdurchlauferhitzer, *Kermi*-Plattenheizkörper, siehe Foto Nr. 68.
- **Stichflur**, vom allgemeinen Treppenhaus zugänglich, 90 (b) x 5 (l)m,
- **Wohnraum**  
Ausstattung wie sonst, siehe Foto Nr. 23
- **Wohnraum**, mit Fenster zur Strasse:  
Ausstattung wie sonst
- **Wohnraum**, mit Fenster zur Gartenseite nach Süden:  
Ausstattung wie sonst, mit Vorwand-Installation für Waschbecken, Wand 1 ist aus Gipskarton und nachträglich eingestellt.
- **Bad**, für alle Wohnräume:  
Fussboden: Fliesen, 30 x 30 cm, Farbe: Grau, Wände: Fliesen, bis ca. 2,10 m hoch, liegend versetzt, Farbe: Weiss, San.-Objekte: Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit elektrischem Durchlauferhitzer, Wanne.
- **Flur**, innenliegend, quadratischer Grundriss, ca. 2 m<sup>2</sup> gross:  
Fussboden: Fliesen, Wände und Deckenunterseite: Raufaser, Anstrich
- **WC**, ca. 1 m<sup>2</sup> gross:  
Ausstattung wie sonst, Wände: Fliesen, bis ca. 2,10 m hoch; San.-Objekte: wandhängendes WC, Handwaschbecken, siehe Foto Nr. 30 + 31.

**1.4 Dachgeschoss**, Grundriss, siehe Foto Nr. 39  
Ausstattung wie in 1.3 beschrieben

Im DG. befinden sich folgende Räume:

- **Treppenhaus:**  
Treppe wie in 1.2 beschrieben, siehe Foto Nr. 28
- **Verteilerflur**, innenliegend, ca. 1 (b) x 4,50 (l) m, lichte Höhe ca. 2,15 m:  
Ausstattung wie sonst, Fussboden: Laminat
- **Abstellraum**, ca. 1 m<sup>2</sup> gross:  
Wände und Decken: Trockenbau, Anstrich, mit Geschränk für Elektro-  
unterverteilung, Fussboden: Laminat, ohne Fenster



- **Wohnraum I**, mit Teeküche, lichte Höhe ca. 2,15 m:  
Fussboden: Laminat, Wände: Raufaser, Anstrich; zwei Giebelfenster nach Osten und einem Dachflächenfenster als Notausstieg nach Norden.  
Siehe Fotos Nr. 29.
- **Wohnraum II**:  
Ausstattung wie vor, Gaube mit Fenster nach Norden, sowie Küchenzeile
- **Wohnraum**, mit Dachflächenfenster als Notausstieg zur Strasse:  
Ausstattung wie vor.
- **Verteilerflur**:  
Ausstattung wie vor, an Wand 1 befindet sich eine Küchenzeile, mit zwei Giebelfenster nach Westen.
- **Badezimmer**:  
Fussboden: Fliesen, Wände: Fliesen, bis ca. 2,10 m hoch, San.-Objekte: WC, Waschbecken, Duschtasse;  
Dachflächenfenster, Fabrikat: *Velux*

## 2. **Aussenbereiche:**

### 2.1 **Fassaden:**

Putzfassade mit Anstrich, Kunststoff-Fenster, isolierverglast

- #### 2.1.1 **Nordfassade**, parallel zum Dickswall kommend, mit Hauseingang: Ausstattung wie vorher beschrieben, sowie vorgelagerte Terrasse, teilweise mit Betonplatten, teilweise mit Betonverbundpflaster; Aussentreppe mit fünf Stufen, siehe Foto 33.

Über dem Hauseingang befindet sich eine historisierende Stahlkonstruktion mit Verglasung als Eingangsüberdachung, jüngeren Datums.

- #### 2.1.2 **Westfassade** mit vorgelagertem Garten: Ausstattung wie vorher beschrieben, sowie Krüppelwalmdach, sowie mit einem eingeschossigen Anbau, mit zeltartigem Dach, mit profilierten Dachunterseiten, augenscheinlich historischen Datums, siehe Foto Nr. 34 + 35.

- #### 2.1.3 **Südfassade** mit einem eingeschossigen Anbau mit Pultdach zur Hangseite: Ausstattung wie vorher beschrieben, siehe Foto Nr. 32.

Unter der Traufe befindet sich die gleiche Zahnleiste als Dekorelement, wie an der Nordfassade, sie ist Teil einer dreifachprofilierten Holzverkleidung.



**2.1.4 Ostgiebel**, mit einem Holzschuppen als Anbau:  
Ausstattung wie vorher beschrieben, siehe Foto Nr. 36.

Der im Südosten des Wohngebäudes befindliche eingeschossige Schuppen, welcher am Wohnhaus angebaut ist.

## **Bewertung:**

**1. Bautechnischer Zustand des Gebäudes:**

Das Gebäude weist ein geschätztes Alter von 130 Jahren auf. Die übliche Lebensdauer von Wohngebäuden beträgt 80 Jahre, diese kann durch entsprechende Modernisierung und Sanierungsmaßnahmen verlängert werden. Letzteres ist geschehen, so sind alle haustechnischen Anlagen in einem guten Zustand; die Restnutzungsdauer schätze ich diesbezüglich auf ca. 25 Jahre.

Bedenklich ist die mit Gas befeuerte Brennwerttherme, hier ist aufgrund der allgemeinen Rohstoffknappheit des Heizmittels nur mit einer sehr begrenzten Lebensdauer von vielleicht einigen Jahren zu rechnen.

Das Kellergeschoss ist, auch zu Lagerzwecken, aufgrund der feuchten Wände kaum zu gebrauchen, es steht aus diesem Grunde vollständig leer.

Die Putzfassaden sind intakt, ebenso die Dacheindeckung, soweit per Augenschein von aussen erkennbar.

Fenster, Innentüren, Elektroinstallationen, Innentüren sind modernisiert und vermutlich nicht älter als 20 Jahre.

Der Brandschutz entspricht dem Stand des Baujahres und stellt nur bei der jetzigen Nutzung kein Problem dar. der Schallschutz ist ebenfalls nur in der jetzigen Nutzungsweise tragbar, - im Falle einer Nutzung als Mehrfamilienhaus stellen die unterstellten Holzbalkendecken eine Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit dar.

Der Wärmeschutz entspricht weitestgehend dem Stand des Baujahres, lediglich die Fenster weisen mit ihrer Zweischeibenverglasung einen höheren Standard auf. Ob und in welchem Umfang das DG. nachgedämmt ist, entzieht sich der Kenntnis des Unterzeichners, da hierzu erforderliche Bauteilöffnungen nicht vorgenommen wurden.

**2. Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Wohngebäude, bestehend aus 12 Wohnräumen, 2 Bädern und 2 WC-Räumen wird zur Zeit von einer betreuten Wohngruppe bewohnt.



Für diese Nutzung ausschliesslich ist das Haus sinnvoll und nachhaltig gebrauchstauglich, jede andere Nutzung wäre fragwürdig, da selbst nach umfangreicher Umgestaltung eine Gebrauchstauglichkeit kaum vorstellbar ist!

Die Nutzung als Mehrfamilienhaus ist nahezu ausgeschlossen, da weder eine vertikale noch eine waagerechte Aufteilung des Hauses in Folge des jetzigen Grundrisses mit mittig angeordneter Treppe wirtschaftlich erscheint!

Die Nutzung des Objektes als Einfamilienhaus mit 12 Wohnräumen ist ebenfalls unrealistisch,- soweit es hierfür gelegentlich einen bedarf gibt, muss davon ausgegangen werden, dass die weniger attraktive Lage und das vergleichsweise laute Umfeld diese Nachfrage ausschliessen lässt.

### 3. **Nachhaltigkeit:**

Da die wirtschaftliche Lebensdauer bereits um ca. 40 Jahren überschritten ist, ist eine Aufrechterhaltung der Bausubstanz zunehmend aufwendig und wird damit zunehmend unwirtschaftlicher!

Nicht bzw. nur unter Berücksichtigung grosser wirtschaftlicher Opfer kann das Wohnhaus als solches in der Zukunft weiter genutzt werden; dieser Nutzung steht insbesondere die Beheizung entgegen:

Die Wärmedämmung entsprechend dem heutigen Stand der Technik kann nur wirtschaftlich durch Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems Rechnung getragen werden, in diesem Fall müsste jedoch auf die historischen Dekore an der Nord- wie Südseite des Gebäudes verzichtet werden. Im Zusammenhang mit der Dämmung steht eine nachhaltig wirtschaftliche Beheizung. Die jetzige Gasheizung soll ab 2025 bereits für Neubauten nicht mehr erlaubt werden, in Altbauten ab 2035, also spätestens in 13 Jahren. Es stellt sich die Frage nach dem möglichen Ersatzbrennstoff für das jetzige Gas, hierfür dürfte jedoch nur Pellets in Frage kommen, welche wiederum in den feuchten Kellerräumen nicht gelagert werden können.

Auch eine zeitgemässe Nachdämmung des Dachstuhls ist technisch nicht möglich, ohne den gesamten Dachstuhl zu erneuern, denn die alten Sparrenhöhen lassen den Einbau der heute erforderlichen Dämmstoffschichten nicht zu, eine so genannte Aufsparrendämmung ist in der Regel aus statischen Gründen nicht möglich, zudem baukonstruktiv allgemein kritisch zu sehen.

### 4. **Fazit:**

Das bestehende Wohngebäude ist hinsichtlich seiner Aufteilung nur als zusammenhängende Nutzung verwertbar, sinnvollerweise als Wohn- oder Studentenheim.

Eine langfristige Nutzung ist unwirtschaftlich, da hierfür das Dachgeschoss energetisch ertüchtigt werden müsste, wozu dieses komplette erneuert



werden müsste.

Das Kellergeschoss ist aufgrund der Baufeuchte gar nicht nutzbar.

Die Erhaltung des Gebäudes ist daher, auch mittelfristig, nicht mehr wirtschaftlich vertretbar. Die Ausnutzung des Gebäudes in Bezug zur Grundstücksfläche (GFZ) ist ebenfalls unwirtschaftlich.

Das Gebäude verfügt ausser der Holzterasse im Treppenhaus, dem feuchten Gewölbekeller und der dekorativen Nord- und Südfassade (entfielen im Falle der Fassadendämmung) über keine schützenswerten Merkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

Münster, den 20.07.2022

Der Sachverständige:

Dipl.-Ing. Ch. Krafft

Dem Gutachten ist in Anlage beigefügt:

- Lageplan
- Fotodok. bestehend aus 39 Fotos auf 20 Seiten



Anlage zum Gutachten 22-M4.1 Fotodokumentation

Ortstermin am 14.06.2022

Haus HuMy, Dickswall 56, 45468 Mülheim an der Ruhr



Foto 1

Abgang in das Kellergeschoss über Holzstiege



Foto 2

1. Kellerraum



Foto 3

2. Kellerraum



Foto 4



Foto 5

3. Kellerraum



Foto 6



Foto 7

Zugang zum 4. Kellerraum



Foto 8

4. Kellerraum



Hochparterre:

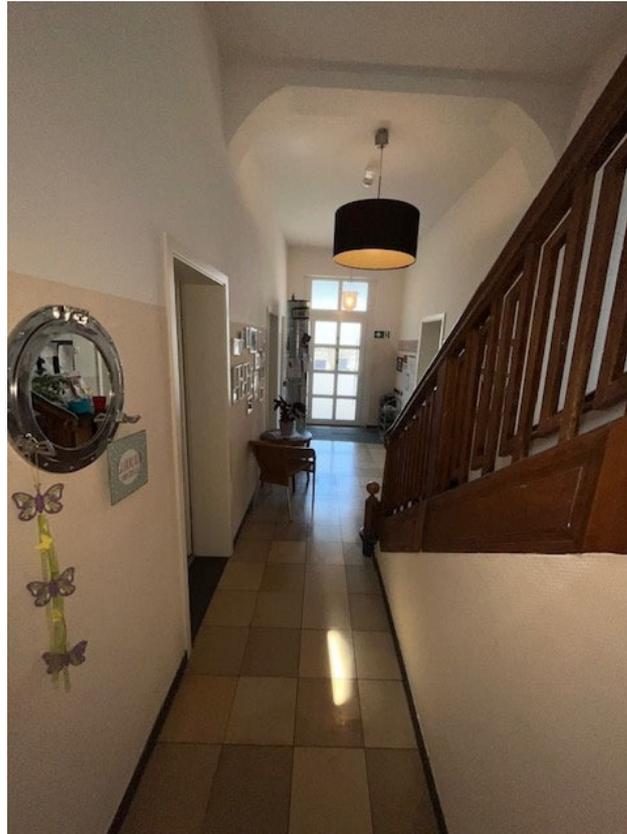


Foto 9

Hauseingang mit Verteilerfur

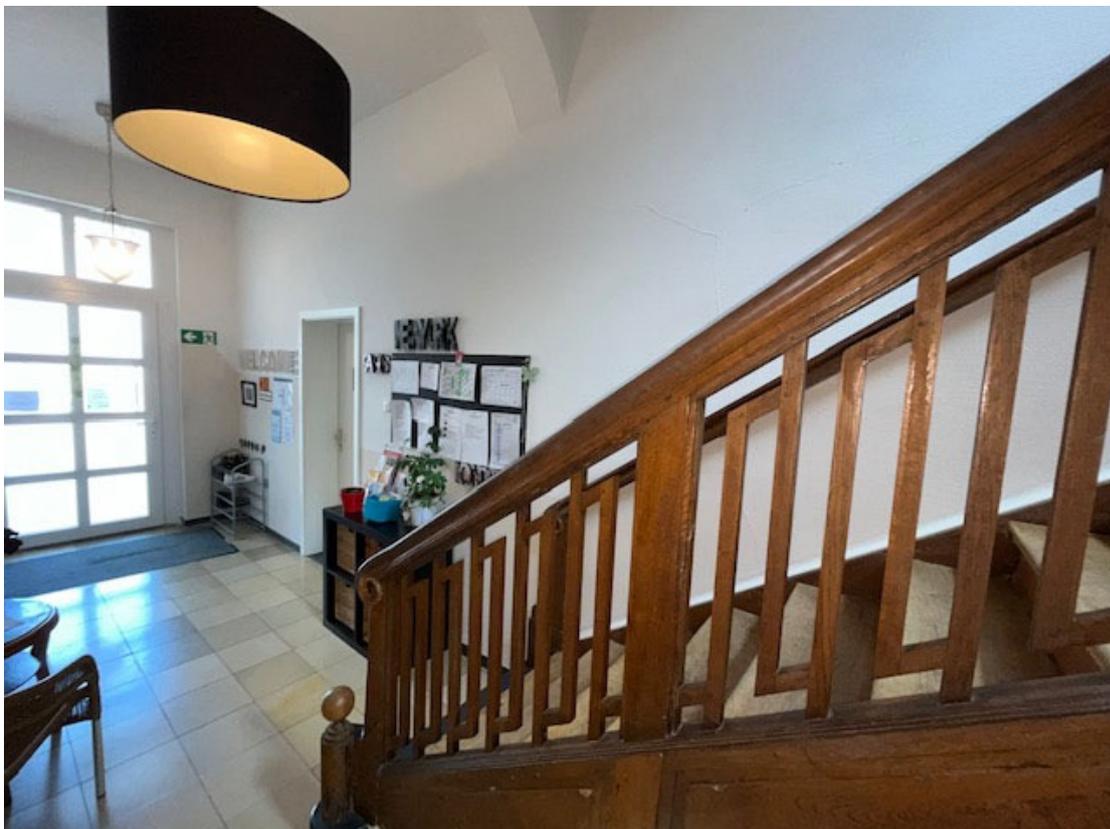


Foto 10



Foto 11

2. Raum (im Uhrzeigersinn), Ess- und Wohnraum



Foto 12

3. Raum , Essraum II



Foto 13

von Essraum abgehender Flur



Foto 14

Waschmasch.-Raum, vom Flur abgehend



Foto 15

Küche, vom Essraum II abgehend



Foto 16

wie vor, mit Fenster nach Westen



Foto 17

Speisekammer, von der Küche abgehend



Foto 19

Abstellraum, ca. 1qm gross, von Essplatzraum II abgehend



Foto 20

1. Raum, Büro, vom Verteilerflur im Uhrzeigersinn abgehend



Foto 21

wie vor



I. Obergeschoss



Foto 22

1. Wohnraum



Foto 23

2. Wohnraum



Foto 24

3. Wohnraum

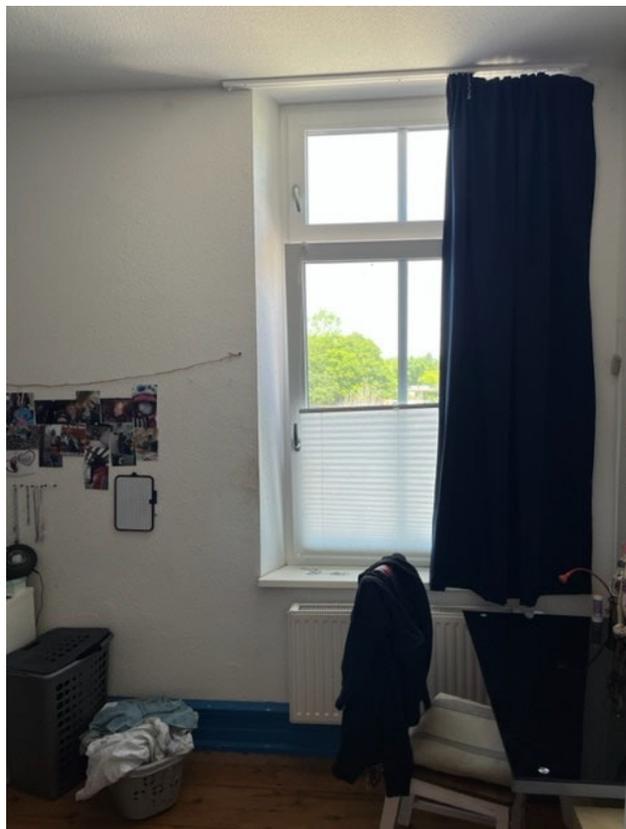


Foto 25

4. Wohnraum



Foto 26

Gemeinschafts-Bad auf der Etage im I.OG.



Foto 27

Gemeinschafts-WC im I.OG.



Dachgeschoss

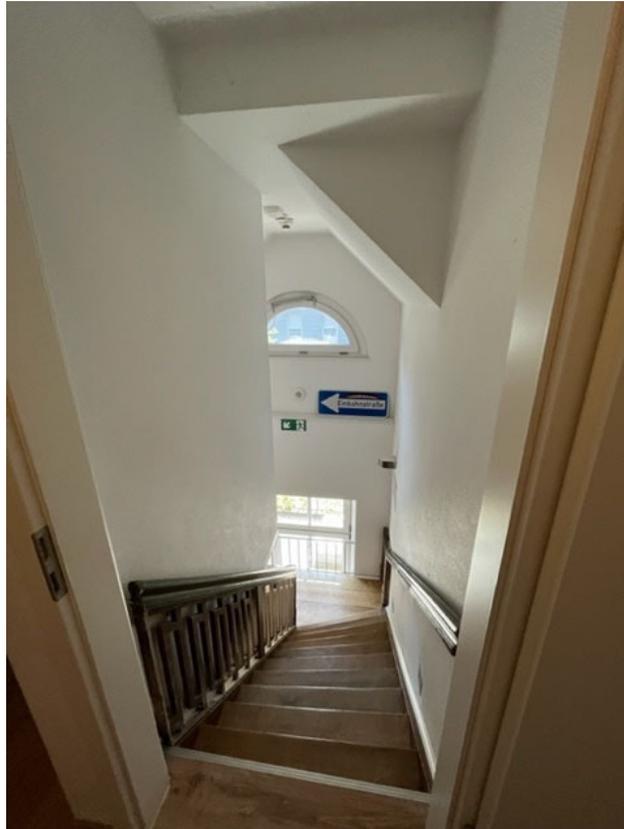


Foto 28

Treppenraum im DG.



Foto 29

1. Wohnraum (von 3 DG.-Wohnräumen1)



Foto 30

Gemeinschafts-Bad im DG.



Foto 31

wie vor

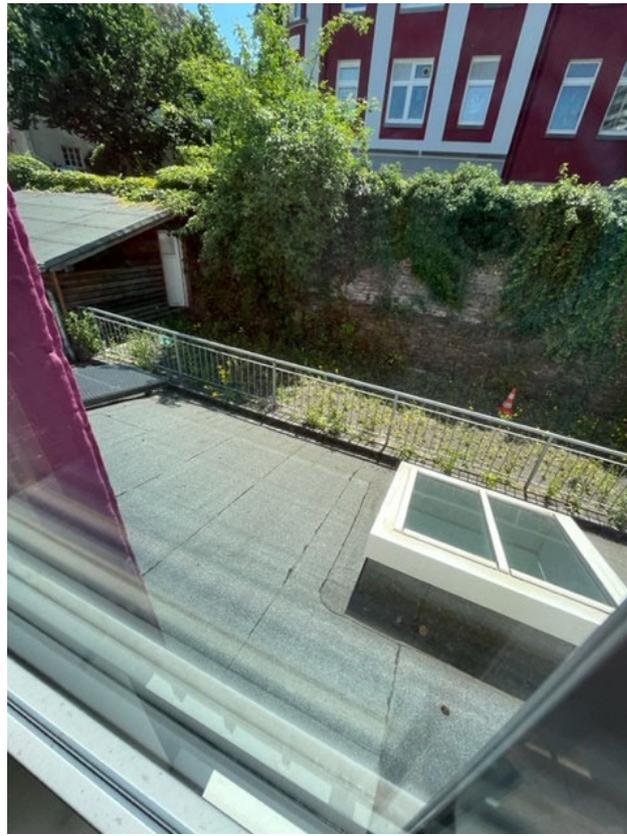


Foto 32

Südseite, zum Hang hin



Foto 33

Nordfassade mit Hauseingang und Terrasse



Foto 34

Westfassade



Foto 35

wie vor



Foto 36

Ostfassade



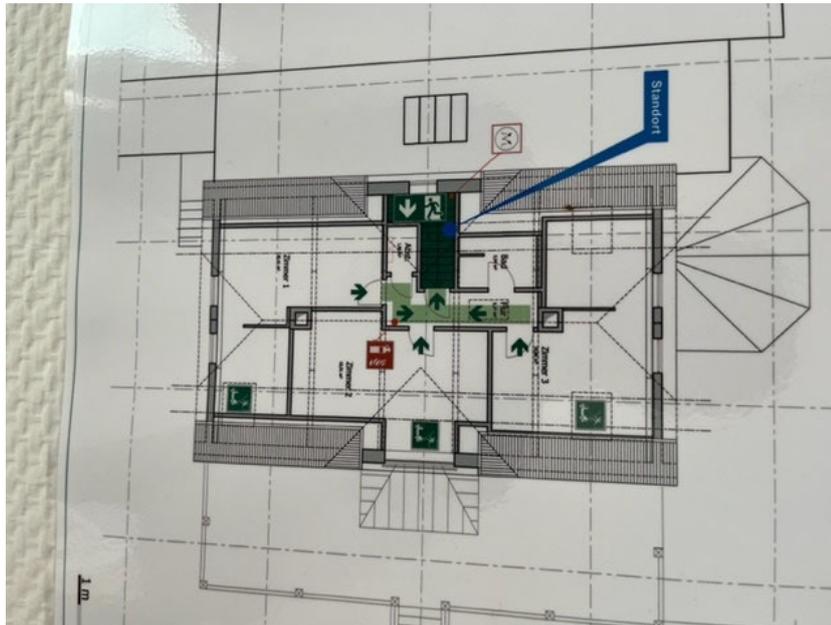


Foto 39

Dachgeschoss