

DIE RESTAURIERUNG DES EHEMALIGEN MÜLLERHAUSES DER „DE VROUW JOHANNA „ – MÜHLE IN EMDEN 2003-2007

Zusammenstellung: Joachim Frerichs – Emdener Mühlenverein e.V. – Mai 2007

In den Jahren 1995 bis 2004 hat der Emdener Mühlenverein e.V. die „De Vrouw Johanna“ – Mühle sowie 2003 bis 2004 das ehemalige Stallgebäude der Mühle komplett restauriert.

Auf dem Mühlengrundstück befindet sich außerdem das ehemalige Wohnhaus des Müllers, das bis zum Jahre 2002 von der Vorbesitzerin bewohnt war und nach ihrem Tod an die Stadt Emden überging.

Um die Restaurierung dieses Müllerhauses in Angriff nehmen zu können, war es für den Mühlenverein erforderlich, mit der Stadt Emden einen **Nutzungsvertrag** für dieses Haus zu schließen. Nach mehreren Gesprächen mit dem Fachdienst Liegenschaften der Stadt entschied der Vorstand des Mühlenvereins kurzfristig, dieses zu tun. Der Vertrag wurde am **26. Juni 2003 unterzeichnet**. Der Mühlenverein übernimmt dabei unter anderem die üblichen Lasten und städtischen Abgaben, und es ist ihm gestattet, das Müllerhaus auch anderen Interessenten langfristig gegen Erstattung der Belastungen zu überlassen.

Aufnahme vom 8. August 2005

Entgegen der ursprünglichen Absicht des Mühlenvereins, zunächst keine Arbeiten am Müllerhaus vorzunehmen, ergab sich Anfang Dezember 2003 dazu doch eine Gelegenheit. Die städtische AAGE konnte es beim Arbeitsamt erreichen, eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme genehmigt zu erhalten. Dadurch konnten Anfang Dezember 2003 Arbeitskräfte mit Abbrucharbeiten im Obergeschoss des Müllerhauses beginnen. Es stellte sich jedoch heraus, wie baufällig dieses zum Teil 200 Jahre und rund 100 Jahre alte Gebäude war. Die Stadt als Eigentümerin sowie das Planungsamt und die Denkmalschutzbehörde der Stadt wurden sofort unterrichtet und



nach einer gemeinsamen Besichtigung, auch mit einem Statiker, entschieden, zunächst durch entsprechende Untersuchungen festzustellen, welche Maßnahmen zur Bauerhaltung notwendig sein werden.

Erst danach kann übersehen werden, welche Investitionen notwendig sein werden. Mit dieser grundlegenden Untersuchung wurde Anfang Dezember 2003 begonnen; es traten erhebliche Mängel zutage, besonders auch im Erdgeschoss, die eine komplette Entkernung des Müllerhauses erzwangen. Weitere Untersuchungen werden deutlich machen, ob und in welcher Form das Müllerhaus für eine spätere, noch festzulegende Nutzung verwendbar sein wird. Auf jeden Fall war absehbar, dass sehr hohe Investitionen erforderlich sein würden, die der Mühlenverein allein nicht bewältigen konnte. Dieses bestätigte auch der Leiter der Denkmalschutzbehörde der Bezirksregierung Weser-Ems Hermann Schiefer anlässlich einer Besichtigung des Müllerhauses am 10. März 2004.

Nach dem großen Zuspruch, den der Vorstand des Mühlenvereins am Deutschen Mühlentag 2004 über die durchgeführten Restaurierungsarbeiten erhielt, aber auch in Anbetracht der mangelnden Standsicherheit des Hauses, entschloss sich der Mühlenverein im **Juni 2004, erste Schritte in Richtung Restaurierung des Müllerhauses** einzuleiten. Dabei war die Möglichkeit, eventuell noch 2004 Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen genehmigt zu erhalten oder die Unterstützung der städtischen AAGE nutzen zu können, ein weiterer Antrieb für diese Überlegungen. So wurde zunächst eine **Kostenschätzung** angefertigt, die **Investitionen von rund € 350.000** auswies, sowie Gespräche mit der AAGE geführt, um herauszufinden, welche Einsparmöglichkeiten durch deren Einschaltung gegeben sein könnten. Diese Gespräche fanden Anfang Juli 2004 statt.

Jetzt war es an der Zeit, im Vorstand und Beirat des Emdener Mühlenvereins eine **grundsätzliche Entscheidung über die Restaurierung des ehemaligen Müllerhauses** herbeizuführen. Die Sitzung wurde für den **05. August 2004** einberufen, Vorstand und Beirat waren vollzählig anwesend. Nach sachlicher und produktiver Diskussion wurde entschieden, alle notwendigen Gespräche einzuleiten, die für die Restaurierung erforderlich sind. Voraussetzung für die Umsetzung des Beschlusses sei allerdings, dass sich die Stadt Emden als Eigentümerin des Gebäudes mit einem größeren Betrag an der Finanzierung beteiligt. Es solle deshalb zunächst ein Gespräch mit dem Oberbürgermeister gesucht werden, das an 26.

August 2004 stattfand. Von Seiten des Mühlenvereins nahmen der Vorsitzenden und der Stellvertretende Vorsitzende teil. Herr Brinkmann erklärte die im Grunde bekannte ungünstige Finanzlage der Stadt, zeigte sich aber dem Projekt gegenüber äußerst aufgeschlossen und sagte zu, innerhalb der Stadtverwaltung Überlegungen anzustellen, wie die Restaurierung des Müllerhauses mit Unterstützung der Stadt auf den Weg gebracht werden könnte. Es sollen besonders auch Gespräche über anderweitige Finanzierungsmöglichkeiten geführt werden.

Bei dem am 08. März 2005 bei der städtischen Wirtschaftsförderung geführten Gespräch zeigten sich die Schwierigkeiten für eine Finanzierung aus öffentlichen Mitteln, vor allem so lange nicht klare Entscheidungen über eine spätere Nutzung des Müllerhauses gefallen sind. Es sei auf jeden Fall ein „Konzept“ erforderlich, ohne das Anträge auf Finanzierungsbeihilfen zwecklos seien.

Aber wie es dann manchmal kommen kann: die städtische AAGE signalisierte, dass es möglich sei, bei der Bundesagentur für Arbeit kurzfristig eine **Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für 2005** zugeteilt zu erhalten. Schnell konnten Gespräche vor Ort mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in Hannover und Oldenburg, unter Hinzuziehung des Statikers Dipl.Ing. Detlef Böttcher aus Hinteloppersum, sowie der städtischen Denkmalschutzbehörde (Fachdienst Bauaufsicht) vereinbart werden, in denen Übereinstimmung über die durchzuführenden Arbeiten erzielt werden konnte. Sie resultierten in dem Antrag des Mühlenvereins vom 15. April 2005 für **erste Sicherungsmaßnahmen**; nach weiteren klärenden Gesprächen wurde dieser am 01. Juni 2005 unter der Nr. 20051404 genehmigt.

Die AAGE kündigte inzwischen die Genehmigung einer **Arbeitsbeschaffungsmaßnahme** an, die am **20. Juni 2005** beginnen konnte; es sollten vier Arbeitskräfte für einen Zeitraum von sechs Monaten eingesetzt werden. Die Arbeiten begannen zügig. Nach den notwendigen Ausschachtungsarbeiten im älteren, vorderen Teil des Müllerhauses traf am 29. Juni 2005 der Fertigbetonwagen ein, und innerhalb weniger Stunden konnte eine „biegesteife Platte – Dicke 16 cm, Q 221 unten oben“ gegossen werden. Auf dieser Platte sind dann vom nächsten Tag an neue Innenwände (1/2Stein Unipor) aufgemauert worden. Die vorgefundenen Kaminnischen und die Fensteröffnungen wurden in den früheren Abmessungen und in ihrer alten Lage wiederhergestellt. Der Monate Juli verging mit dem Aufmauern der neuen Innenwände, die anschließend verputzt und geweißt werden konnten. Es stellte sich heraus, dass die tragenden Balken im hinteren Teil des Müllerhauses keine Sicherheit mehr garantierten, so dass (wie in der Mühle) Konsolen gefertigt und angebracht wurden.

Im August 2005 entfernten die Maurer die alten Fenster des Hauses und bereiteten die Fensteröffnungen für die neuen traditionellen Blockrahmen-Schiebefenster vor. Auf der Rückseite des Hauses stellten sie eine Fensteröffnung wieder her, sie war von den Vorbesitzern zugemauert worden. Die Absicht, dieses auch am vorderen Giebel durchzuführen, scheiterte an der Befürchtung, dass dadurch die Hauswand instabil werden könnte. Die genehmigten Sicherungsarbeiten im Erdgeschoss waren damit erledigt. Jetzt war es erforderlich, das Dachgestühl zu sichern. Nach eingehenden Gesprächen mit dem Statiker und unter Hinzuziehung der Fachleute der AAGE konnte die Vorgehensweise abgestimmt werden. Mit diesen Arbeiten wurde Anfang November 2005 begonnen, nachdem das notwendige Bauholz geliefert worden war. Es war eine mühselige Arbeit, denn nicht weniger als rund 800 verzinkte Gewinde mit beidseitig angebrachten Bolzen mussten durchgebohrt bzw. befestigt werden. Dadurch konnte jede einzelne Sparre gesichert werden.

Die Lösung der Frage eines Konzeptes für die zukünftige Nutzung des Müllerhauses war Voraussetzung für Finanzierungsanträge. Zu diesem Zweck trafen sich der Vorsitzende und der Mühlenwart des Mühlenvereins mit dem Oberbürgermeister, dem Stadtkämmerer und leitenden Mitarbeitern der Stadtverwaltung am 23. Nov. 2005 beim Oberbürgermeister. Es wurde beschlossen, eine Besichtigung mit einem in Restaurierungsarbeiten erfahrenen Architekten und Vertretern der Stadtverwaltung (als Eigentümerin des Müllerhauses) durchzuführen, um eine zeitnahe Kostenschätzung zu erhalten und Lösungsmöglichkeiten für eine Nutzung zu suchen. Dieses Gespräch fand am 29. November 2005 im Müllerhaus statt.

Die **Kostenschätzung** des Architekten Dipl.Ing. Heinrich Busch der planbau nord GmbH, **vom 05.12.2005** wies **notwendige Investitionen von € 155.000,-** aus. Aufgrund dieser Unterlagen konnte weitere Gespräche mit der Stadt geführt werden, und nachdem die Stadt durch ihre Zukunft Emden GmbH die Zusage machen konnte, dass **aus dem EFRE-Programm € 100.000,- für die Restaurierung des Müllerhauses verfügbar** gemacht werden können, wurde am 06. Februar 2006 mit der Stadt Emden vereinbart, jetzt alle notwendigen Schritte für einen baldigen Beginn der erforderlichen Arbeiten zu unternehmen. Am 08. und 11. Februar 2006 wurde die weitere Vorgehensweise mit dem Architekten abgestimmt. Dieser startete kurzfristig Preisumfragen. Aufgrund der aus dem EFRE-Programm fließenden Mittel war Eile geboten, da die Restaurierungsarbeiten bis zum 30. September 2006 abgeschlossen sein mussten. Der Mühlenverein wollte sich inzwischen um weitere Gelder bemühen.

Diese Aufgabe erschien schwieriger als gedacht: nachdem bei allen Institutionen, die schon bei der Restaurierung der Mühle geholfen hatten, Finanzierungsanträge gestellt waren, zeigte sich, dass aus diesen „Töpfen“ praktisch nichts mehr zu holen war. Es hagelte nur Absagen! Somit blieb nichts anderes übrig als sich zunächst einmal den Ausbau des Erdgeschosses für die „Paddel und Pedal“-Station vorzunehmen und hinsichtlich der oberen Etage abzuwarten, wie sich die Finanzfrage entwickeln würde. Auf jeden

Fall sollen alle Ausschreibungen den Gesamtausbau umfassen, damit eine genauere Kostenübersicht vorhanden ist.

Für die **Tischlerarbeiten** ergab sich ein akzeptables Ausschreibungsergebnis, und diese Arbeiten, vor allem Blockrahmen-Schiebefenster und die Außentür, wurden am 16. März 2006 bei der Tischlerei J. u. H. van der Linde aus Emden in Auftrag gegeben. Das Submissionsergebnis für die **Elektroinstallation** sah die Firma Elektro Barth aus Emden-Petkum vorn; sie wurde am 16. April 2006 beauftragt und gegeben, sofort mit dem Einbau zu beginnen.

Zwischenzeitlich hatten die Mitarbeiter der städtischen AAFÖG (früher AAGE) mit der Herrichtung des Anbaus des Müllerhauses begonnen, in den die Sanitäranlagen installiert werden sollten. Alle alten Zwischenwände mussten entfernt werden, neue Abflüsse wurden gelegt und die für WCs und Dusche notwendigen Zwischenwände hochgezogen. Den Auftrag für den Einbau der **Heizungs- und Sanitärerichtungen** erhielt die Firma Max Wagner & Sohn. Die AAFÖG konnte die Wände verputzen, den Estrich aufbringen und mit den Fliesenarbeiten beginnen, nachdem die Firma Wagner zuvor die unter Putz liegenden Teile der Sanitärerichtung eingebaut hatte.

Im April hatten die Tischler die Fenster in der Werkstatt fertig gestellt, so dass der Einbau in der zweiten Aprilhälfte durchgeführt werden konnte. Mit diesem Einbau erhielt das Müllerhaus erstmalig wieder „sein Gesicht“.

Die Ausschreibung für die **Malerarbeiten** ergab ein Ergebnis zu Gunsten der Firma Helmut Hollander, der am 19. April 2006 der Auftrag übertragen wurde.

Die Denkmalpfleger hatten sich die Entscheidung über den Farbanstrich für die Fenster, Türen, Decken und den Außenanstrich vorbehalten. Am 18. März 2006 trafen sich Herr Schiefer vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Ulrike Marschall von der städtischen Bauaufsicht, Herr Architekt H. Busch, Malermeister Hollander sowie der Emdener Mühlenverein im Müllerhaus zur Besichtigung und Entscheidung. Es wurde Übereinstimmung über die Farbtöne erzielt, ein großes Problem ergab sich jedoch bei der Behandlung der Außenwände, deren Zustand das ursprünglich vorgesehene Überstreichen nicht ratsam erscheinen ließ. Herr Schiefer hielt es für angebracht, den alten Anstrich abschleifen zu lassen, um eine nachhaltige Behandlung zu gewährleisten.

Dieses würde jedoch erhebliche, nicht einkalkulierte Mehrkosten bedeuten, so dass der Mühlenverein sich eine Entscheidung vorbehielt und zunächst eine Übersicht über den Finanzstatus erstellen wollte. Zwischenzeitlich übermittelte Herr Malermeister Hollander ein Zusatzangebot, das mit zusätzlichen Aufwendungen von rund € 7.500,- abschloss. Es wurde vorgeschlagen, den alten Spritzputz der Fassaden mit einer Diamant-Schleifmaschine zu entfernen und die Flächen mit einem „mineralischen, kalkzementgebundenen Werkrockenmörtel, Mörtelgruppe F II, in ca. 2 mm Dicke mit der Kelle aufzuziehen und mit einem Filz- oder Schwammbrett zu überarbeiten“.

Die Finanzübersicht und vor allem die Einsicht, dass der ursprünglich vorgesehene Farbanstrich der Fassaden unwirtschaftlich und unzweckmäßig ist, veranlasste den Mühlenverein, der Firma Hollander den Auftrag gemäß Angebot zu übertragen. Die Schleifarbeiten konnten dann bei schönem Wetter Anfang Juni, in den Tagen vor und nach Pfingsten, vorgenommen werden. Dabei war das rund um das Müllerhaus aufgestellte Gerüst äußerst wertvoll. Das warme und sonnige Wetter trug dazu bei, dass der Anstrich reibungslos und tadellos aufgebracht werden konnte. Nach Entfernung des Gerüsts erstrahlte das Haus in neuem Glanz und vermittelte einen hervorragenden Eindruck. Zwischenzeitlich konnten die Maler mit den ersten Farbanstrichen, entsprechend der Abstimmung mit der Denkmalpflege, beginnen. Die Balken und Decken wurden verschiedenfarbig gestaltet, so wie sie in früheren Zeiten ausgesehen haben können. Zeitgleich nahmen die Elektriker und Installateure ihre Einbauten vor, so dass alle Gewerke ihre Zeitvorgaben einhielten.

Da die alten Dachrinnen und Fallrohre des Müllerhauses abgängig waren, musste auch hier gehandelt werden. Die Firma Dächer von Schnell GmbH. machte für diese **Dach- und Klempnerarbeiten** ein Angebot, dessen Preise als angemessen und ortsüblich angesehen wurden. Der entsprechende Auftrag wurde am 23. Mai 2006 erteilt. Die angebotenen Arbeiten wurden dann zügig erledigt.

Erfreulicherweise bewilligte die Agentur für Arbeit auf Antrag der AAFÖG erneut eine **Arbeitsbeschaffungsmaßnahme**, die am 15. Mai 2006 für vier Arbeitskräfte begann. Sie wurden im Obergeschoss des Müllerhauses tätig, erneuerten den teilweise maroden Fußboden und führten die Sicherungsarbeiten am Dachstuhl zuende. Die Maßnahme lief sechs Monate.

Die Sicherungsarbeiten konnten bis Anfang Juni 2006 beendet werden und die Tischler der AB-Maßnahme im Erdgeschoss mit dem **Verlegen des Fußbodens** beginnen. Zunächst waren Bitumenschweißbahnen verlegt worden, um eine eventuelle Feuchtigkeit aus dem Untergrund zu vermeiden. Darauf legten die Tischler 18 x 18 Kanthölzer sowie Schweißwolle als Wärmedämmung zwischen diese Balken. Der verlegte Holzfußboden besteht aus 35 mm starken Lärchenbrettern, die mit einer Fußleiste aus gleichem Material abgedeckt werden. Mitte Juli 2006 waren die Verlegearbeiten beendet, und ein erster Farbanstrich, entsprechend der Vorgabe der Denkmalschützer, konnte aufgebracht werden.

Es war beabsichtigt, ursprünglich vorhandene alte **Innentüren** für das Müllerhaus zu verwenden. Bei einer Besichtigung stellte sich jedoch heraus, dass diese entweder nicht mehr vorhanden oder aufgrund ihrer Abmessungen nicht brauchbar waren. Deshalb wurde es notwendig, neue Innentüren anzuschaffen

und einbauen zu lassen. Die Tischlerei J. u. H. van der Linde bot diese Lieferung und Arbeiten am 07. Juli 2006 zu einem Gesamtpreis von rund € 6.200,- an und wurde entsprechend beauftragt, obwohl es sich hier um nicht einkalkulierte, also zusätzliche, Kosten handelte.

Während der Sommermonate, abgesehen von einer zweiwöchigen Urlaubszeit, gingen alle Arbeiten zügig voran; jeder Besucher war begeistert über den Fortschritt und vor allem über den optischen Eindruck, den das Gebäude jetzt, im Gegensatz zum vorherigen maroden Zustand, machte.

Da der Denkmalschutz großen Wert auf den Wiedereinbau von „Butzen“ (Schlaf- gelegenheiten) legte, wurden je zwei davon in den beiden vorderen Räumen des Müllerhauses eingebaut; die Kosten lagen bei

Aufnahme vom 15. Januar 2007

rund € 3.300,-. Diese Arbeiten konnten in der ersten Oktoberhälfte beendet werden.

Die restlichen Arbeiten wurden zügig abgewickelt, so dass bis Mitte November 2006 alle Einbauten usw. fertig gestellt werden konnten. Zu diesem Zeitpunkt war auch die Arbeitsbeschaffungsmaßnahme des Jahres 2006 beendet. Der Gesamteindruck ist ausgezeichnet, es fehlt lediglich noch die Einrichtung entsprechend den Notwendigkeiten der Paddel- und Pedalstation.

In den Jahren 2005 und 2006 sind für die Restaurierungsarbeiten des ehemaligen Müllerhauses insgesamt rund € 172.000,- investiert worden.



Am 06. März 2007 konnte das restaurierte Erdgeschoss des Müllerhauses eingeladenen Gästen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Es ist ein Schmuckstück geworden, das betonten alle Anwesenden. Herr Oberbürgermeister Brinkmann lobte das Engagement des Mühlenvereins und sprach den beteiligten Handwerksfirmen, Herrn Architekt Busch und allen, die mitgeholfen haben, Dank und Anerkennung aus. Wiederum sei eines der wenigen in Emden erhaltenen Baudenkmale für die Bevölkerung gesichert worden. Der Vorsitzende des Emder Mühlenvereins würdigte die angenehme und fruchtbare Zusammenarbeit mit allen Beteiligten; es sei immer eine Freude gewesen und habe viel Spaß gemacht, die Restaurierungsarbeiten zu begleiten. Er ging besonders auf die Zusammenarbeit mit der Denkmalspflege, der städtischen Zukunft Emden GmbH. und der städtischen Ausbildungs- und Arbeitsförderungsgesellschaft (AAFÖG) ein, die zum Gelingen tatkräftig beigetragen hätten. Die Emder Handwerksfirmen hätten eine ausgesprochen gute Arbeit abgeliefert.

Erfreulich war, dass der Mühlenvereinsvorsitzende den Gästen von einer finanziellen Unterstützung durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege berichten konnte. Dieses Amt stellte für den Einbau der Blockrahmen-Schiebefenster einem namhaften Betrag zur Verfügung, der rechtzeitig zum Einweihungstag auf dem Konto des Mühlenvereins eingegangen war.

Es war abgesprochen worden, dass der Betrieb der Paddel- und Pedalstation von der Emder Reederei AG. EMS übernommen wird. Nach einigen Vorgesprächen und dem Austausch eines Vertragsentwurfs wurde der endgültige Nutzungsvertrag am 15. März bzw. 01. Mai 2007 unterzeichnet. Die Übergabe geschah am 10. Mai 2007.

O

Jetzt ist also wieder ein Teil der Mühlenanlage restauriert. Was bleibt noch zu tun ? Der Emder Mühlenverein hat sich vorgenommen, das Obergeschoss des Müllerhauses, das bautechnisch gesichert ist, endgültig auszubauen und zu restaurieren. Das soll geschehen, sobald dafür die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen. Zwischenzeitlich kann über die Nutzung nachgedacht werden. Auf jeden Fall soll im Sommer das Umfeld des Mühlengeländes auf dem Marienwehrster Zwinger hergerichtet werden.