

<b>Informationsvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB3/0686/2023 vom 23. August 2023
Gremium	Sitzungstermin
Kulturausschuss	07.09.2023

### **Sachstand zur Brüll-Houfer-Mühle - Sanierungs- und Entwicklungsgutachten**

Seit dem Tod des in Meerbusch-Osterath lebenden Künstlers Will Brüll im Jahr 2019 ist die Stadt Meerbusch Treuhänderin für das Stiftungsvermögen der Brüll-Houfer-Stiftung. Allerdings kann die Stadt Meerbusch das Stiftungsvermögen nur im Auftrag und entsprechend der Beschlüsse des Stiftungskuratoriums verwenden.

Die Stiftung ist rechtlich unselbständig, so dass die Stadt Meerbusch im Namen und Auftrag der Stiftung agiert.

Das Stiftungsvermögen umfasst:

- Liquide Mittel in verschiedenen Anlageformen in Höhe von aktuell ca. 1,2 Mio € (Bankguthaben, Aktien, Gold),
- Grundstücke in Meerbusch Osterath, Willicher Straße 89-91.
- Auf diesen Flurgrundstücken befindet sich die sogenannte Brüll'sche Mühle und das ehemalige Müllerhaus, das vom Künstler als Werkstätte und für Ausstellungszwecke genutzt wurde.

Die Mühle und das Nebengebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Weiterhin befinden und befanden sich unzählige Werke des Künstlers in den Gebäuden, aber auch diverse Sammlungsobjekte von anderen Künstlern.

Um diese Werte zu schützen, wurde die Mühle entsprechend gesichert und diverse Kunstwerke wurden aktuell anderweitig untergebracht.

Um die zahlreichen Kunstwerke für die Inventarisierung vorzubereiten, diese durchzuführen und um die Kunstwerke im Anschluss in das gemietete Lager auf dem Areal Böhler überzuführen, beschäftigt die Stadt Meerbusch seit dem Mai 2020 eine Teilzeitkraft mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 20 Stunden. Das Stiftungskuratorium hat eine Übernahme der Personalkosten aus Stiftungsmitteln zugesichert. Die bisher angefallenen Kosten wurden bereits transferiert.

Weiterhin koordiniert diese Mitarbeiterin die diversen Sanierungsmaßnahmen und kümmert

sich um verschiedenste Aufgaben der Gebäudeunterhaltung.

Aufgabe des Stiftungskuratoriums ist es, die in der Stiftungssatzung genannten Stiftungszwecke gemäß § 2 der Satzung zu erfüllen.

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit der Mühle kann der Stiftungszweck aktuell nur begrenzt erfüllt werden. Die Mühle wird erhalten und bewirtschaftet, vor einer Öffnung für öffentliche Veranstaltungen muss sie allerdings vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht umfassend saniert werden.

**Bisher geschah folgendes als Einzelmaßnahmen mit dem n.g. Kostenaufwand:**

Umfangreiche Aufräumarbeiten, Entsorgung durch die städt. Mitarbeiterin, dazu Kosten für Fremdfirmen:	4.900,00 €
Gartenarbeiten	32.000,00 €
Umzäunung des Geländes	30.000,00 €
Teilsanierung des Mühlendaches	40.000,00 €
Heizungsreparatur	3.800,00 €
Elektroversorgung	5.200,00 €
Geländevermessung	9.300,00 €
Sanierungs- und Entwicklungsgutachten	20.800,00 €
<b>gesamt, gerundet:</b>	<b>146.100,00 €</b>

**Zu diesen Einzelmaßnahmen, die in ihrer Höhe schwanken, fallen jährlich ca. laufende Kosten an:**

Unterhaltungskosten für Wasser, Gas, Strom	25.000,00 €
Personalkosten	23.000,00 €
Geschäftsaufwendungen (Miete Lagerräume, Grundbesitzabgaben)	17.500,00 €
Versicherungen	4.500,00 €
Gartenpflege	15.000,00 €
<b>jährlich</b>	<b>85.000,00 €</b>

Durch den Verkauf von Kunstwerken werden bisher rund 20.000,00 € jährlich eingenommen.

Nach einem neuen Gutachten des Rechtsanwalts Jörg Hallmann (Fachanwalt für Steuerrecht) kann die Stiftung unter bestimmten Voraussetzungen auch darüber hinaus Kunstwerke verkaufen, ohne umsatzsteuerpflichtig zu werden.

In einem ersten Schritt wurde seitens Service Immobilien im Jahr 2020 eine einfache Sanierung der Mühle und des Atelierhauses auf ca. 1,2 – 1,5 Mio. Euro **grob geschätzt**.

Ein aktuelles Sanierungsgutachten des Architekturbüros Casper Schmitz-Morkramer schätzt die Kosten auf ca. 900.000 Euro bis 1.250.000 Euro. Empfohlen wird ein zusätzlicher Puffer von 30% der Gesamtkosten.

Diese Sanierungsaufwendungen zuzügl. der laufenden Kosten würden das aktuell vorhandene Stiftungsvermögen in kürzester Zeit verzehren.

Frau Bürgermeisterin a.D. Mielke-Westerlage hatte sich deshalb an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz gewandt und versucht, Fördermittel zu erhalten. Es erfolgte keine Mittelzusage.

Das Land NRW unterstützt mit seinem Denkmalförderprogramm auch Denkmalschutzmaßnahmen, hierfür bedarf es allerdings einer konkreten Kostenermittlung und eines konkreten Konzeptes. Alle Zuschussprogramme beinhalten in jedem Fall einen Eigenanteil in unterschiedlicher Höhe.

Völlig unerwartet wandte sich ein Meerbuscher Bürger an die Stadtverwaltung und äußerte Interesse am Erwerb des Mühlenanwesens mit der Idee, die Mühle zu sanieren und sie dann wieder an die Stiftung für kulturelle Zwecke zu vermieten. Weiterhin sollte das alte Müllerhaus in Teilen abgerissen/saniert werden und zwei Wohnungen sollten entstehen. Dieses Konstrukt hätte den Vorteil gehabt, dass das Stiftungsvermögen mind. 15 Jahre erhalten geblieben und ein Kulturbetrieb in der Mühle finanziert wäre.

Dafür wären umfangreiche Umwandlungen des Rechtskonstrukts der heutigen Stiftung notwendig gewesen. Für die rechtliche Prüfung eines solchen Sachverhaltes wurde die Kanzlei Ganteführer, Düsseldorf, von der Stiftung beauftragt. Dieser Beratungsprozess zog sich fast ganzjährig durch das Jahr 2021. Ergebnis des Gutachtens: Grundsätzlich könnte die Stiftung in eine sogenannte Verbrauchsstiftung umgewandelt werden und das Grundstück verkauft werden.

Im Rahmen der Kulturausschusssitzung am 29. März 2022 wurde folgender Antrag einstimmig beschlossen.

„Ratsherr Franz-Josef Jürgens stellt den Antrag, das Gutachten des LVR zur nicht Unterschutzstellung des Müllerhauses durch Herrn Prof. Dr. Schöndeling zu prüfen und bei Bedarf das Müllerhaus unter Schutz zu stellen.“

Eine Unterschützstellung des Müllerhauses entsprach nicht den Interessen des potentiellen Käufers, weiterhin mochte er keinen Architekten für eine Ermittlung der Sanierungskosten finanzieren, wenn er eigentlich davon ausgehen müsse, dass die einmal avisierten 1,2 Mio Euro Sanierungskosten für die Mühle wahrscheinlich nicht zu halten waren.

Der Kaufinteressent hat vor diesem ungeklärten Hintergrund sein Kaufinteresse zurückgezogen. Nachdem die Grobkosten für eine Sanierung durch das Architekturbüro nun genannt werden konnten, wurde noch einmal Kontakt zum Interessenten aufgenommen.

Der Interessent hat sein Angebot nicht wiederholt und sich nun endgültig zurückgezogen.

Zum heutigen Zeitpunkt ist absehbar, dass das liquide Stiftungsvermögen nicht ausreichen wird, Mühle und Müllerhaus zu sanieren. Unstreitig ist, dass die Mühle saniert werden muss, wenn in ihr ein Veranstaltungs-/Ausstellungsbetrieb stattfinden soll. Das Müllerhaus ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Beide Gebäude müssen für eine Sanierung leergeräumt werden. Aus diesem Grund wurde auf dem Areal Böhler eine geeignete Lagerfläche angemietet.

Vor der Einlagerung soll eine digitale Erfassung der Gegenstände erfolgen, so dass alles gut dokumentiert ist und schnell wiedergefunden wird. Beide Maßnahmen hat das Kuratorium bereits beschlossen.

Als weiteres Vorgehen wurde in der Kuratoriumssitzung im August entschieden, dass neben der digitalen Inventarisierung eine weitere Suche nach Fördermöglichkeiten angegangen werden soll.

Die stimmberechtigten und beratenden Mitglieder des Kuratoriums der Brüll-Houfer-Stiftung sind zur Sitzung des Kulturausschusses eingeladen.

In Vertretung

gez.

Peter Annacker  
Kulturdezernent