

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Viersen 16 K 7/25

Objekt/Lage: Geschäftshaus / Schank- und Gastwirtschaft (Baudenkmal)
Brunnenstraße 4 in 41748 Viersen



Beschreibung:

Der Kreis Viersen mit den Städten und Gemeinden Viersen, Nettetal, Grefrath, Kempen, Brüggen, Tönisvorst, Niederkrüchten, Schwalmtal und Willich liegt am linken Niederrhein in Nordrhein- Westfalen und hat eine Fläche von ca. 560 km² und ca. 298.000 Einwohnern. Die heutige Stadt Viersen mit ca. 77.000 Einwohnern entstand 1970 im Rahmen der kommunalen Neuordnung aus den bis dahin selbstständigen Städten Viersen, Dülken, Süchteln und der Gemeinde Boisheim. 1975 wurde Viersen zur Kreisstadt. Eine ausgeprägte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern etc. sowie ein gut ausgebautes Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel sind gegeben.

Die Brunnenstraße befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Viersen im Ortsteil Viersen-Helenabrunn. Sie ist als Anliegerstraße ausgebaut, Gehwege sind angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Dieser Bereich von Helenabrunn ist für den Durchgangsverkehr gesperrt und wird daher überwiegend durch Anliegerverkehr frequentiert. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Viersen, Flur 118, Flurstück 31 ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 26,0 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 19,0 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 503 m² angegeben. Es ist in der südlichen Grundstücksecke, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, mit einem freistehenden Geschäftshaus bebaut, in dem in der Vergangenheit eine Gaststätte betrieben wurde. Nordöstlich schließt an dieses Gebäude ein Lagerraum an. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Garage, ein offener überdachter Schuppen und ein Abstellschuppen. Der durch eine Torzufahrt gesicherte Innenhof ist zum Teil asphaltiert und zum Teil mit Kopfsteinen gepflastert.

Das Bewertungsobjekt ist unter der laufenden Nummer 144 in die Denkmalliste der Stadt Viersen eingetragen. Hieraus geht hervor, dass der Ursprung auf das 18. Jahrhundert zurückgeht und um 1850 Erweiterungen durchgeführt wurden. Seither wurde die ehemalige Hofanlage als Schank- und Gastwirtschaft genutzt. Aus der Beschreibung zur Eintragung als Baudenkmal geht weiter folgendes hervor:

Zur Zeit des französischen Katasters im Jahre 1812 gab es auf dem Berg keine andere Besiedlung außer den "Hülser"-, "Leyers-" und "Dücker"-Hof. Alle drei Höfe sind nach einer Gewerbeliste aus dem Jahre 1774 Schankstätten gewesen.

Der Hülser-Hof hat diese Tradition bis heute fortgesetzt. Der älteste Bestandteil der vierflügeligen Hofanlage ist ein ehemaliges Wohn-Stall-Haus, dessen Fachwerk zum Innenhof noch sichtbar ist. Es entstand im 18. Jahrhundert und wurde laut Inschrift im Schlußstein über der Toreinfahrt IHS MH AH (Jesus, Heiland, Seligmacher, Matthias Hülser, Agnes Harsch), vermutlich 1850 erweitert. Hier wurde ein Teil des Fachwerkhauses auf zwei Geschosse aufgestockt und erhielt eine neue der Fachwerkkonstruktion vorgesetzte Fassade, wie auch ein eigenständiges Walmdach, dessen First quer zu dem des Fachwerkhauses verläuft.

Die Form eines "T" wird in der Dachaufsicht sichtbar. Die Form der Erweiterung war durchaus üblich und macht hier eine Variation der sogenannten T-Häuser deutlich.

Die Backsteinfassade des Wohnhauses zur Straße ist zweigeschossig in 5 Achsen mit mittigem Eingang und darüberliegendem flachen Dreiecksgiebel, axialsymmetrisch gegliedert.

Fenster und Klappläden sind im originalen Zustand erhalten.

Nördlich an das Wohnhaus schließt der Torbogen mit der Inschrift über den der Hofraum erschlossen wird an. Dahinter befinden sich Wirtschaftsgebäude, teilweise als Remisen errichtet.

Östlich bildet die Scheune mit Heuboden und Keller für die Rübenlagerung den Abschluss.

Der südliche Flügel mit Kuhstall und einem ehemaligen Zwischenlager für Futter wurde teilweise modernisiert und zu Wohnzwecken umgebaut.

An den Fachwerkgiebel sind im Hofbereich verschiedene Bauten neueren Datums für den Betrieb der Gastwirtschaft angeschlossen.

Bemerkenswert ist ein anschließender spitz zulaufender Bauerngarten mit der typischen Buchsbaumwegbegrenzung und Kiesbedeckung des Weges. Wie auch die Abgrenzung zum Obstanger mit einer charakteristischen Eibenhecke.

Das Fachwerkhaus, wohl eines der ersten drei Gebäude, aus denen der Ort Helenabrunn heranwuchs, trägt die Ortsgeschichte wesentlich mit. Ebenso ist die Hofanlage von der Helenenstraße kommend, mit seinem vorgelagerten Obstanger, charakteristisch für den ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteil. Weiter ist das Wohnhaus an der Brunnenstraße, wie auch der benachbarte Leyershof, als eine selten gewordenen Einheit zu betrachten.

Die typische Entwicklung der Erweiterung vom Wohn-Stall Haus über T-Haus zur 4-flügeligen Hofanlage ist hier anschaulich.

Aus wissenschaftlichen, insbesondere ortsgeschichtlichen, städtebaulichen, architektur- und kulturgeschichtlichen Gründen wie auch als Zeugnis damaliger Arbeits- und Produktionsverhältnisse ist die Erhaltung und Nutzung des Gebäudes einschließlich des Garten gemäß § 2 (1) des Denkmalschutzgesetzes in öffentlichem Interesse.

(Quelle: Denkmalbehörde der Stadt Viersen)

Fundamente/Bodenplatte:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend aus Ziegelsteinen gemauert.
Außenwände:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend gebrannten Ziegelsteine.
Innenwände:	Vermutlich dem Baujahr entsprechend gebrannten Ziegelsteine, ggf. Ergänzungen als Leichtbau-Ständerwände.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.
Dach:	Walmdach mit Falzziegeln.
Eingangstür:	Vermutlich ursprüngliche Holztür.
Fenster:	Sprossenfenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Einzelne Fenster im Erdgeschoss und einige Fenster im Obergeschoss verfügen jedoch nach wie vor über einfachverglaste Holzrahmen.

Wandflächen:	Verputzt, tapeziert und unterschiedlich gestrichen.
Deckenflächen:	Verputzt, tapeziert und gestrichen, teilweise Holzvertäfelungen.
Fußböden:	Im Erdgeschoss Bodenfliesen und Holzparkett. Im Obergeschoss Laminat, PVC und Textilteppichböden.
Innentüren:	Holzzargen und Holztürblätter (zum Teil baujahrtypisch)
Sanitäreinrichtungen:	In der Gaststätte des Erdgeschosses getrennte Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren. Siehe hierzu auch die als Anlage beigefügte Fotodokumentation. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Fenster. Es ist ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschtisch und einem Stand WC mit wandhängenden Kunststoffspülkasten. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in weißer Farbe. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m (im Tuschbereich deckenhoch) mit weißen Wandfliesen versehen. Der Fußboden ist mit Laminat in Fliesenoptik belegt. Es ist zu erkennen, dass dieses Badezimmer in ferner Vergangenheit modernisiert wurde. Heute wird es einfachen Ansprüchen gerecht.
Heizung:	Gas-Zentralheizung älteren Baujahres des Herstellers Viessmann. Gemäß Typenschild wurde der Brenner um 2012 erneuert. Die Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumlichkeiten erfolgt über Gliederheizkörper in überwiegend ungedämmten Heizungsrisen.

Wie vorstehend beschrieben, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine als Baudenkmal geschützte, historische ehemalige Hofanlage, die bereits in fernster Vergangenheit als Schank- und Gastwirtschaft genutzt wurde. Heute befindet sie sich in einem dem Baujahr entsprechenden, guten bis durchschnittlichen Pflege und Unterhaltungszustand. Es ist zu erkennen, dass in der Vergangenheit einige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden. Gemäß Auskunft des Vertreters der Eigentümerin wurden zuletzt um 2014 die Dacheindeckung erneuert und die Wärmedämmung angepasst, die überwiegende Anzahl der Fenster ausgetauscht und die Elektroinstallation überarbeitet. Gemäß Typenschild wurde der Brenner der Gaszentralheizung älteren Baujahres um 2012 ausgetauscht.

Bei der Ortsbesichtigung wurde insbesondere auffällig, dass sich zwei Räume im Obergeschoss nach einem Zimmerbrand in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Weiter war zu erkennen, dass sich am Kelleraußenmauerwerk baujahrtypische Feuchtigkeitsspuren abzeichneten und insbesondere im Obergeschoss allgemeine Schönheitsreparaturen (Maler- und Tapezierarbeiten) sowie allgemeine Säuberungsarbeiten seit geraumer Zeit ausgeblieben sind. Um den derzeitigen Gebrauchszustand des Bewertungsobjektes im Rahmen der theoretischen Restnutzungsdauer zu sichern, ohne dass sich daraus eine Verlängerung der theoretischen Restnutzungsdauer begründen würde, werden im Verkehrswertgutachten Kosten von rund 40.000,00 € angegeben.

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: 400.000,00 €

(ohne Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches und ohne Gaststätteninventar)