

---

# ZÜRCHER DENKMALPFLEGE

15. BERICHT 1997–2000

Von der kantonalen Denkmalpflege betreute Schutzobjekte sowie Abbrüche wichtiger Gebäude im Gebiet des Kantons Zürich und in den Städten Winterthur und Zürich



Oben: Gesamtansicht von Nordosten. Zustand nach der Restaurierung, März 1998. Rechts: Bohlenstube im Obergeschoss mit neu eingebautem, grünem Kachelofen mit Sitzkunst aus dem Depot der kantonalen Denkmalpflege. Zustand nach der Restaurierung, März 1998. Fotos Thomas Kohler, Uhwiesen.



## LAUFEN-UHWIESEN

Uhwiesen, Dorfstrasse 48

Ehemaliges Bauernhaus Vers. Nr. 139

Von der Dorfstrasse her gesehen ähnelt das ehemalige Bauernhaus mit traufseitigem Trottenanbau auf den ersten Blick einem Massivbau (vgl. Abb. S. 115). Doch hinter dem erneuerten Verputz verbirgt sich ein Ständerbau mit bewegter Baugeschichte, die bis zur Mitte des 15. Jahrhunderts zurück reicht. Unter bestmöglicher Schonung der originalen Substanz konnten 1997 die schadhafte Tragkonstruktion des Gebäudes repariert und die abgenutzten Räume für zeitgemässes Wohnen hergerichtet werden.

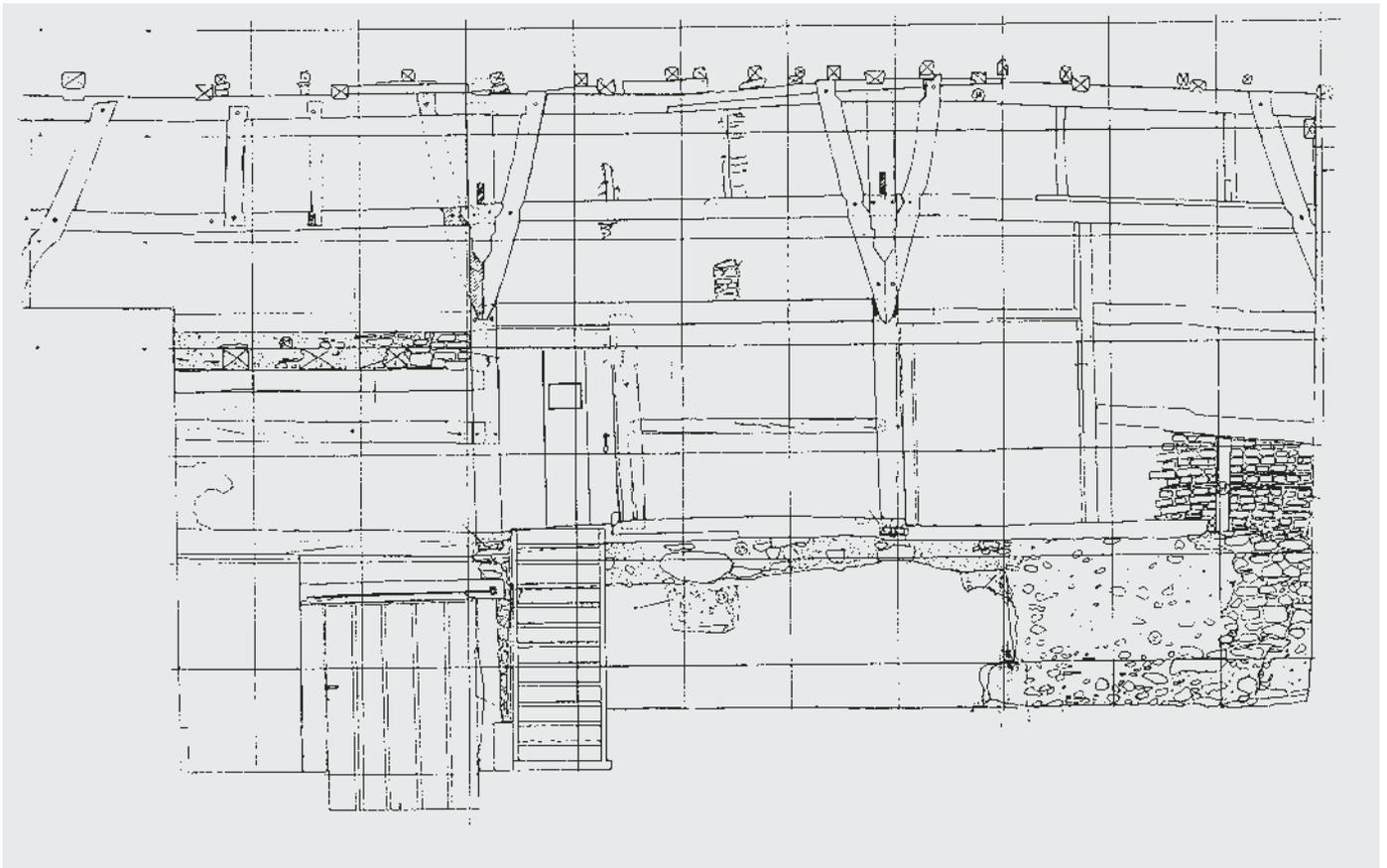
## ZEITTADEL

- 1453–1454 Bau des giebelständig zur Dorfstrasse ausgerichteten Bauernhauses, das in grossen Teilen bis heute erhalten ist.<sup>1</sup> Die dazu verwendeten eichenen Bauhölzer sind in den Wintermonaten 1452/1453 und 1453/1454 gefällt worden. (Dok. 3 und 8) Es handelt sich um einen Ständerbau in Geschossbauweise, dessen Wände mit lehmeworfenem Flechtwerk geschlossen sind. Eine auf die Dorfstrasse hin ausgerichtete Bohlenstube<sup>2</sup> im Obergeschoss ist wohl mit gekoppelten Fenstern<sup>3</sup> ausgestattet. Das von der Wandkonstruktion unabhängige Sparrendach mit stehendem Stuhl weist beidseitig Teilwalme auf.<sup>4</sup> Das zweiraumtiefe Gebäude umfasst drei Querzonen und wird in der südlichen Querzone als Wohnraum, in der mittleren als Tenne und in der nördlichen als Stall und Heuraum genutzt. Die Anordnung der Wohnräume im Kernbau zeigt Anklänge an den seltenen Typ des gestelzten Hauses, der vorwiegend in Rebbaugebieten auftritt: Küche und Stube befinden sich im Obergeschoss, während die Räume des Erdgeschosses Wirtschaftszwecken dienen.
- 1499 Bau eines Kellers unter der südlichen Querzone des Hauses. (Dok. 3 und 8) Möglicherweise ersetzt dieser Keller einen älteren, kleineren an derselben Stelle.
- 1508 Bauten an der Bohlenstube im Obergeschoss. Die in der nördlichen Stubenwand verbauten Eichen- und Föhrenbohlen sind 1506/1507 und 1507/1508 gefällt worden; das Alter der leicht gewölbten Bohlenbalkendecke aus Lindenholz<sup>5</sup> hingegen ist wegen fehlender Referenzkurven nicht sicher bestimmbar. (Dok. 8)
- 1524 Der die mittlere Querzone einnehmende Tennenraum wird mittels Deckenbalken und Fachwerkwänden unterteilt und zu Wohnzwecken ausgebaut. Über eine in die nördliche Stubenwand gesägte Türöffnung<sup>6</sup> führt der Eingang in die neue Kammer. (Dok. 8 und 12)
- 1527 Eine zur Liegenschaft gehörende Trotte «an Alexander Bertschis huss gelegen» ist erstmals in einem Gerichtsprotokoll fassbar. (Dok. 4) Wann dieser Anbau an der östlichen Traufwand des Kernbaus errichtet wurde, ist allerdings unbekannt. Die Trotte wird in der Folgezeit häufig geflickt und auch erweitert; ihre Schleppdachkonstruktion und die in ihrer Südfassade verbauten eichenen Pfosten und Riegel stammen von 1825. (Dok. 8)
- Um 1544 Im ältesten, wohl kurz nach 1544 entstandenen Urbar der Vogtei Laufen, ist als Schuldner für die Vogtkornabgabe der betreffenden Haushofstatt ein Jakob Bertschi aufgeführt. Dieser gehört einem Geschlecht an, das bereits 1425 in Uhwiesen Hausbesitz hatte. Die mit dem Zins belastete Liegenschaft besteht aus einem Haus und drei Hofstätten, deren Häuser anscheinend abgegangen waren. Zeitweise verteilt sich die Abgabe auf mehrere Zinser, was auf mehrere Besitzer, besonders an der Trotte, hindeutet. Bis 1750 bleibt das Haus im Besitz der Familie Bertschi. (Dok. 4)
- 1663/1727 Den Urbarien des Schlosses Laufen ist zu entnehmen, dass Wohnhaus, Scheune, Stall, Trotte und Keller sich gemeinsam unter einem First befinden. (Dok. 4)

- 1750 Jakob Bertschi veräussert Haus, Scheune, Stall und Keller sowie die halbe Trotte an Schulmeister Heinrich Witzig, von welchem sie an den Sohn Hans Ulrich und darauf an den Enkel Heinrich übergehen. (Dok. 4)
- 1767 Die Ökonomische Tabelle weist für das Haus eine Stube und zwei Haushaltungen aus. Bewohnt wird es vom Ehepaar Hans Ulrich Witzig mit drei unmündigen Kindern und der Mutter des Hans Ulrich, der Witwe des Schulmeisters Witzig. An Vieh wird eine Kuh und ein Schwein gehalten. Hans Ulrich besitzt rund 47 Aren Rebland, 58 Aren Ackerland und 25 Aren Wiesland, seine Mutter rund 16 Aren Rebland. (Dok. 4)
- 1779 Da sich die innere Bundwand des Hauses als Folge der nachträglichen Eintiefung des Kellers in den anstehenden Lehmuntergrund ohne genügende Fundamentierung stark gesenkt hat, muss entlang der Nordwand des 1499 erstellten Kellers ein eichener Unterzug auf vier Pfosten eingebaut werden. (Dok. 8) Die statischen Probleme können durch diese Sanierungsmassnahme jedoch nicht gänzlich beseitigt werden.
- 1791/1792 Aus dieser Zeit stammen das eichene Fachwerk mit Steinausfachung sowie die Dachkonstruktion des nördlichen Anbaus an den Ökonomieteil. Die dendrochronologische Altersbestimmung bestätigt die Bauinschrift von 1792 an der Nordfassade. (Dok. 3 und 8)
- 1800 Anlässlich einer Erbteilung wird erstmals ein Waschhaus samt Wasch- und Brenngeschirr aufgelistet. (Dok. 4)
- 1813 Der Richter Heinrich Witzig tauscht das Bauernhaus und seinen nur noch kleinen Trottenanteil mit einem halben Haus seines Nachbarn Johannes Eggli. Die Liegenschaft Dorfstrasse 48 bleibt daraufhin während fünf Generationen in der Hand der Familie Eggli. (Dok. 4)
- 1898 Bauten an Wohn- und Ökonomieteil; neuer Schopfanbau östlich am Trotthaus. Vermutlich wird auch der zur Dorfstrasse gerichtete Halbwaln zum Giebel umgebaut.
- 1902 Bauten am Wohnteil und neuer Schweinestallanbau westlich des Hauses, mittels Dachschiebung mit dem Hauptbau verbunden.
- 1908/1918 Bauten am Wohnteil.
- 1926 Entfernung des Trottwertes, d.h. Abbruch der Traubenpresse.
1. H. 20. Jh. Umbau des Stallteils und der Heubühne. Die Fundamentmauer aus Bruchsteinen wird durch Backsteinmauerwerk ersetzt; vom Stallraum wird ein gemauerter

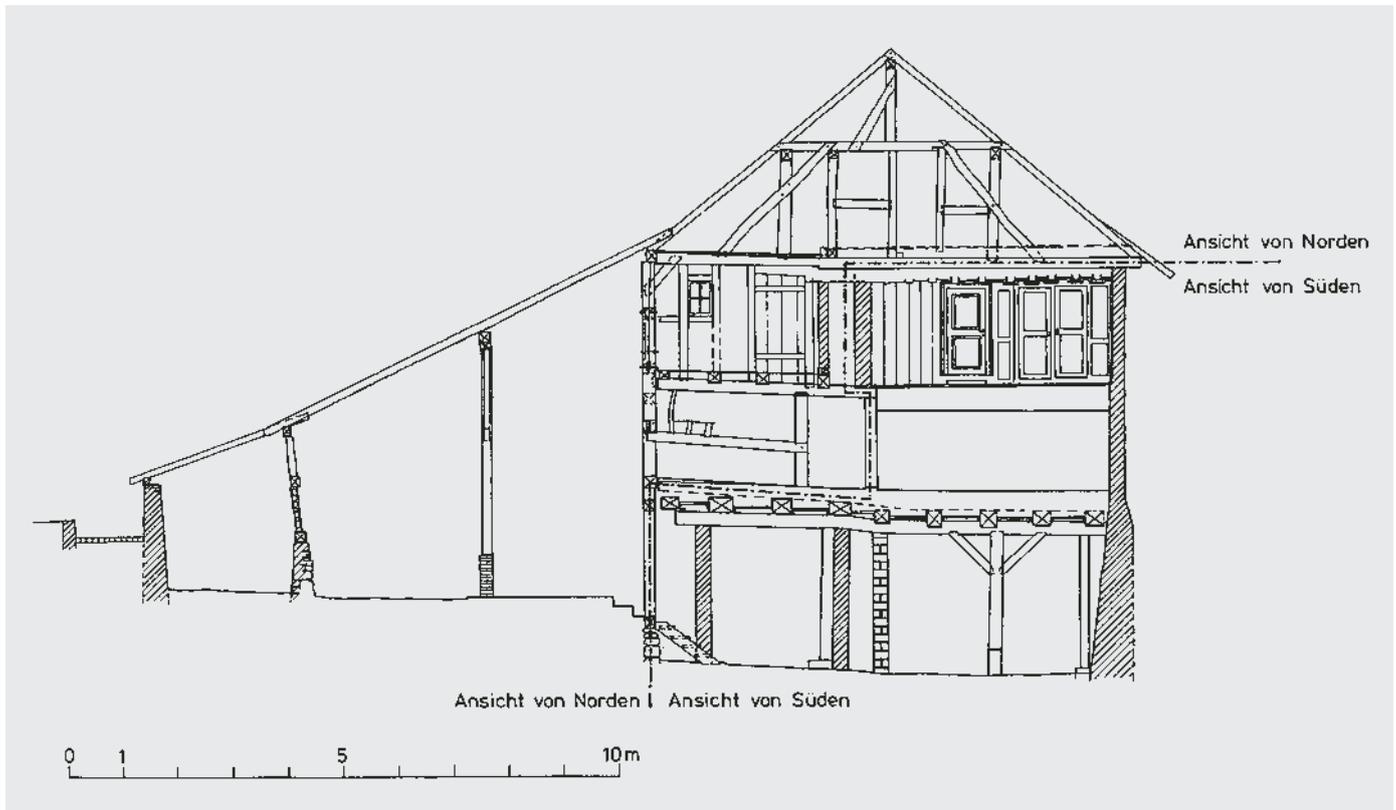
Links: Ansicht des Dachraumes von Osten. Dachkonstruktion von 1453/1454 d. Bundwand mit Lehmflechtwerkfüllungen. Zustand vor der Restaurierung, Februar 1996.  
Rechts: Ansicht der ehemaligen östlichen Trauffassade des Kernbaus vom angebauten Trottenraum her. Zustand vor der Restaurierung, Februar 1996. Fotoarchiv HBA.





- Brennereiraum bzw. die Waschküche abgetrennt. Das Dachwerk der Scheune erhält ein Sprengwerk. (Dok. 12)
- 1946 Die Liegenschaft wechselt in den Besitz der Familie Fischer.
- 1953 Wegen einer Strassenverbreiterung muss der Aussenzugang mit Holzterrasse aufgehoben und nach innen verlegt werden. An die Stelle der Haustüre tritt ein Blumen-Erkerfenster.
- 1979 Aufnahme ins Inventar der kommunalen Schutzobjekte. (Dok. 2)
- 1995 Die Erbgemeinschaft Fischer stellt das Gesuch um Abbruch der Liegenschaft. Da dieses Vorhaben das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung berührt, legt die Gemeinde das Begehren den Kantonsbehörden zum Entscheid vor. Die Baudirektion beauftragt die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK), die Schutzwürdigkeit des Objektes abzuklären. (Dok. 5) Am 29. November 1995 stellt die kantonale Baudirektion das Haus vorsorglich unter Schutz. (RRB Nr. 923)
- 1996 Die kantonale Denkmalpflege veranlasst eine wissenschaftliche Untersuchung des Hauses durch die Kantonsarchäologie und eine Nutzungsanalyse durch eine Architektengruppe. Ebenso lässt sie die Kosten einer Sanierung schätzen.
- 1997 Definitive Unterschutzstellung durch die kantonale Baudirektion (BD Verfügung Nrn. 422, 423). Aufnahme ins überkommunale Inventar und Einstufung als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung. Die Baudirektion genehmigt den zwischen der Erbgemeinschaft Fischer, dem Käufer und der Baudirektion am 4. April 1997 geschlossenen Vertrag über die Unterschutzstellung und Restaurierung des Hauses. Der Erbgemeinschaft Fischer wird für das Verbot eines zonenkonformen Ausbau des Hauses und des Verzichts auf die Überbauung der Parzelle eine pauschale Entschädigung für die auferlegte Nutzungsbeschränkung zugesichert. Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich.

Plan der ehemaligen östlichen Trauffassade des Kernbaus. Ständergerüst in Geschossbauweise mit steil angeblatteten Kopfhölzern und Wandfüllungen in Lehmfachwerk. Zustand vor der Restaurierung. Planaufnahme Mst. 1:20 (verkleinert), Kantonsarchäologie Zürich.



Zwei kombinierte Querschnitte des Kernbaus und der Anbauten. Bestand vor der Restaurierung 1997. Planaufnahme Mst. 1:50 (verkleinert), Kantonsarchäologie Zürich, Reinzeichnung Rita Hessel, kantonale Denkmalpflege 1996.

#### GESAMTRESTAURIERUNG 1997

Bauherrschaft, Projekt und Bauleitung: Thomas Kohler-Rummler, Uhwiesen. Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Renzo Casetti. Finanzieller Beitrag des Kantons.

Den Besitzern und Bewohnern war es ein Anliegen, das Haus sanft zu renovieren, die Räume den Möglichkeiten angepasst zu nutzen und seine Baugeschichte ablesbar zu machen. Zur Stabilisierung des Bauwerkes, welches durch den nachlässig ausgeführten nachträglichen Einbau des Kellers, durch Hangwasser und alten Schaden gelitten hatte, wurden die nötigen Massnahmen ergriffen: Die, von Süden her gesehen, zweite Binderebene des Ständergerüsts, welche sich um etwa 30 cm gesenkt hatte, musste mit einem Betonunterzug unterfangen werden. Auch wurden die Abstützungen im Keller ergänzt. Ferner richtete man die durchgefaltete Fusspfette über der Ostwand her und fügte zur Entlastung eine schichtverleimte, neue Pfette im Dachinnern ein. Wichtig war auch das Trockenlegen der Fundamente der Scheune von 1792 durch das Erstellen von hangseitigen Sickerleitungen.

Das Dach wurde umgedeckt und strassenseitig neu ein Viertelwalm hergestellt. Den Aussenverputz hat man gänzlich abgeschlagen und neu aufgebaut, ausser am Trottenanbau, dessen Fachwerk sichtbar gemacht wurde. Die Fenster sind grösstenteils repariert. Das Holzwerk an Ständern und Schwellen wurde, wo nötig, fachmännisch ergänzt, und die Flechtwerkfüllungen gefestigt, geflickt oder neu hergestellt und mit Lehm verputzt. Im Innern galt es, die zwei noch vorhandenen ursprünglichen Wände der Bohlenstube freizulegen, in Stube, Kammern und Küche neue Bretterböden einzubauen. Der braune Stubenofen aus dem 20. Jahrhundert wurde gegen einen passenderen Kachelofen und Sitzkunst mit grünen Reliefkacheln aus dem Depot der kantonalen Denkmalpflege ausgewechselt. Den eisernen Kochherd mit Aschebank hat man in Stand gestellt. Die sanitären Anlagen und die Heizung wurden neu im ehemaligen Trottenteil eingebaut.

Ein wichtiges Merkmal des Gebäudes ist die tiefe Schleppung des Daches über die Anbauten an der östlichen Traufseite, die ohne Fenster und Aufbauten auskommt. Der Erhalt

dieser Dachform war ein wichtiges Schutzziel, das 1997 mit dem pauschal entschädigten Verzicht auf die Überbauung der Parzelle verfolgt wurde. Der Ruf nach besserer Belichtung der Innenräume durch Tageslicht führt heute nämlich in vielen Fällen zum Abbruch der Anbauten oder zu neuen Dachaufbauten, so dass die im Zürcher Weinland typischen geschlossenen Dachflächen mehr und mehr verloren gehen.

E. T.

- 1) Die ältesten Strukturen im Bereich der Liegenschaft reichen in die Zeit vor 1454 zurück. Es handelt sich um zwei Gruben im anstehenden Lehmuntergrund, welche vor der Errichtung des Kernbaus wieder zugeschüttet worden waren. Die zwei Gruben wurden im Bereich der heutigen Trotte angetroffen. Da aus den Erdfüllungen keine Funde geborgen werden konnten, bleiben die Fragen nach der Datierung und Funktion der Gruben unbeantwortet. (Dok. 12)
- 2) Die Interpretation von Beobachtungen am Bau durch verschiedene Personen scheinen widersprüchlich (Dok. 6 und 12). Aus gefügekundlicher Sicht ist anzunehmen, dass die Bohlenstube mit Bohlenbalkendecke zum Bauplan von 1453/1454 gehört.
- 3) Da die südliche Stubenwand später erneuert wurde, ist die Fensteranlage nicht mehr nachweisbar. (Dok. 12)
- 4) Die Dachkonstruktion ist ein seltenes Beispiel eines frühen Sparrendaches ohne durchwegs festes Dreiecksgefüge: Während die Sparren der Binder oben paarweise verblattet sind, liegen in den Leergebinden die Sparren lose über dem First.
- 5) Die Verwendung von Lindenholz als Bau- und Konstruktionsholz ist in unserem Gebiet eine Rarität.
- 6) Das dendrochronologisch ermittelte Schlagdatum des einen Türpfostens ist 1523. (Dok. 8)

## DOKUMENTATION

1) Hans Kläui, Ein Gang durch die Geschichte der Gemeinde Laufen-Uhwiesen (1100 Jahre Laufen-Uhwiesen), Uhwiesen 1958. – 2) Laufen-Uhwiesen. Kommunales Inventar über die Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes, 1979, Inv. Nr. 2.20. – 3) LRD 1995 (LN 301), dat. 9.8.1995 (ZDA). – 4) Fortuna, QA StAZ, 26.8.1995 (ZDA). – 5) KDK-Gutachten Nr. 5–1995, dat. 20.9.1995. – 6) Christian Bader/Kantonsarchäologie Zürich, Laufen-Uhwiesen, Uhwiesen, Dorfstrasse 48, Vielzweckbauernhaus Vers. Nr. 139, Hausuntersuchung 1996.8 (24.1.–22.3.1996), Befundbericht (mit Fotodokumentation). – 7) MAPP design, Max Dell'Avà und Pierre-Yves Rünzi, Zürich, Erhaltungs- und Erneuerungskonzept, dat. 21.6.1996 (ZDA). – 8) LRD 1997 (LN 341), dat. 1.12.1997 (ZDA). – 9) JbSGUF 80 (1997), S. 268, 269. – 10) Bauernhäuser ZH, Bd. 3 (1997), S. 165. – 11) 14. BerAIZ 1995–1996, Zürich und Egg 1998, S. 28, 29. – 12) Christian Bader/Kantonsarchäologie Zürich, Laufen-Uhwiesen, Uhwiesen, Dorfstrasse 48, Mehrzweckbauernhaus Vers. Nr. 139, Bericht über die Bauuntersuchung 1996.8 und 1997.8, Typoskript, Zürich 1999. – 13) Brief von Thomas Kohler, Uhwiesen, 10.2.2003 (ZDA).

Pläne: Bauaufnahme Kantonsarchäologie Zürich (F. Mächler), Reinzeichnung Rita Hessel, 1996, Querschnitt, Mst. 1:50. Bauaufnahme Feld- und Massskizze, Kantonsarchäologie Zürich (Gerber, Mächler, Bader), 1996, Grundriss, zwei Schnitte, Ansichten, Mst. 1:50 und 1:20.

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZ RR I 335 a, 343 a, b. Vers. Nr. 139, früher Nrn. 139, 140 a, b, vor 1908 Nr. 10.

Gesamtansichten von der Dorfstrasse her. Links: Zustand vor der Restaurierung, März 1995. Fotoarchiv HBA. Rechts: Zustand nach der Restaurierung, März 1998. Foto Thomas Kohler, Uhwiesen.

