

Rechts: Das Oberdorf mit dem ehemaligen Bauernhaus Vers. Nr. 32 links der Bildmitte. Historische Aufnahme, September 1933. KDP Fotoarchiv. Mitte: «Grund-Riss von dem Marct Fleken Marthalen, Samt allen darzu gehörigen Hoff-stätt und Garten-Rechten», 1746. Ausschnitt des Oberdorfes mit der Positionierung des behandelten Objekts (Kreis). Original StAZH Plan B 58.



Gesamtansicht von Norden. Zustand nach der Restaurierung, Juni 2011. KDP Fotoarchiv.



## MARTHALEN

Oberdorf 17

Ehem. Bauernhaus Vers. Nr. 32

Das heute eher unscheinbar wirkende ehemalige Vielzweckbauernhaus weist eine über 500-jährige Entstehungsgeschichte auf. Sein Kern besteht aus einem kleinen Wohnhaus von 1463. Dank einer geschickten Planung konnte die einzige annähernd vollständig erhaltene Aussenwand dieses ältesten bekannten Fachwerkgebäudes von Marthalen bestehen bleiben. Sie verleiht der in die ehemalige Scheune eingebauten Wohn-Essküche ein ganz spezielles Gepräge.

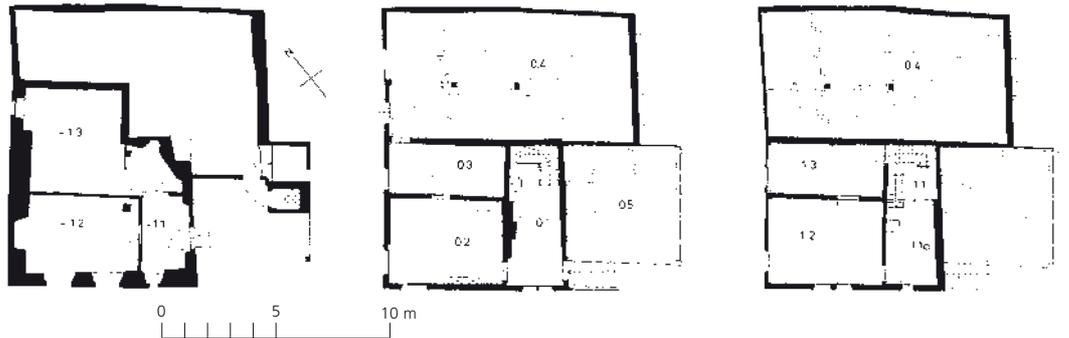
## ZEITAFEL

- 1463d Errichtung des Kernbaus des heutigen Gebäudes: ein zweigeschossiger, stockwerkweise abgebundener Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach. (Dok. 3)
- 1620d Anbau einer Scheune in nordöstlicher Richtung. (Dok. 3)
- 1644d Vergrößerung des Wohnteils gegen Südosten. (Dok. 8)
- 1736d Durch die Erweiterung der Scheune erhält das Gebäude einen winkelförmigen Grundriss. (Dok. 8)
- 1746 Auf dem Ortsplan<sup>1</sup> (Abb. S. 128) ist das Gebäude festgehalten.
- 1746/1749 Das Verzeichnis der zehntenfreien Güter in Marthalen führt als Eigentümer Johannes Haug auf. Dessen Besitz besteht aus einer «Behausung und Hoffstadt, Schur und Stall samt einem Gärtli auf der Güpfen anderthalb Quärtli gross». Kurz danach geht die Liegenschaft an Johannes Keller über, Schulmeister von Ellikon, der 1746/1749 noch an der Maiengasse wohnhaft gewesen ist.
- 1754 Zwei Jahre nach dem Tod von Johannes Keller verkaufen die Erben den Hof auf einer Gant. Anna Spalinger (1706–1780), die zweite Ehefrau des Verstorbenen, erwirbt das Haus, einige kleine Rebparzellen, Wiesen und Äcker sowie eine Hanfpünt. (Dok. 11)
- 1759d Neubau der Südwestfassade. Wohl gleichzeitig wird der Keller -1.3 in die Scheune hinein erweitert und darauf eine Kammer errichtet. (Dok. 3)
- 1799d Ersatz der Kellerdeckenbalken innerhalb des Kernbaus von 1463 und des Anbaus von 1644. (Dok. 3)
- 1801 Laut dem Helvetischen Kataster ist Hans Ulrich Keller (\*1751), ein Sohn der Anna Spalinger, Eigentümer der «im Güppli» genannten Liegenschaft. (Dok. 2)
- 1832 Diese geht von Jacob Keller an den Schweinehändler Ulrich Ritter über.
- 1845/1849 Johannes Wipf erwirbt die Liegenschaft und veräussert sie bereits vier Jahre später an den Glaser Andreas Spalinger.
- 1851/1852 Nach einer erneuten Handänderung 1851 lässt Schreiner Jakob Wipf 1852 Umbauten vornehmen, die den Versicherungswert um Fr. 1300.— ansteigen lassen. Unter anderem wird der Keller -1.2 zu einer Werkstätte umgebaut.
- 1858d Das Fachwerk der Südwestfassade wird im Bereich der Erweiterung von 1644 ersetzt und gleichzeitig das Dach auf der Südostseite angehoben und vereinheitlicht. (Dok. 8)
- 1873 Das Haus geht an den Schreiner Gottfried Spalinger über.
- 1898 Im Zuge von grösseren Umbauten wird vermutlich der offene Schopfanbau erstellt.
- 1910 Ulrich Manz-Schenk erwirbt die Liegenschaft.
- 1921 Grössere Renovation.
- 1991 Anlässlich der Inventarisierung der kommunalen Schutzobjekte von Marthalen erkennen Annegret Diethelm und Attilio d'Andrea die bauhistorische Bedeutung des Gebäudes. (Dok. 2)
- 1993 Die im Auftrag der Bauernhausforschung vorgenommene Dendrodatierung führt zur Ermittlung des Baujahrs. Vgl. 1463. (Dok. 3)



Dachraum 2.1. Stuhlsäule der Dachkonstruktion, 1463d. Zustand vor der Restaurierung, August 2004. KDP Fotoarchiv.

Von links nach rechts:  
Grundrisse Unter-, Erd-  
und Obergeschoss.  
Mst. 1:100 (verkleinert).  
Zustand vor der Restaurie-  
rung, November 2004.  
Vorlagen KDP A.



- 2003 Die Erbgemeinschaft Schenk verkauft die Liegenschaft an Thomas und Christina Hausheer-Güntert.  
2006 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich.

#### GESAMTRESTAURIERUNG UND UMBAU 2005–2007

Bauherrschaft: Christina und Thomas Hausheer-Güntert, Marthalen. Architekt: Rüegg Architekten, Zürich (Konzept); Emil Zingg, Hüttwilen TG (Detailplanung und Ausführung). Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Renzo Casetti (Bauberatung), Dr. Roland Böhmer (Dokumentation). Leimbauer: René Spühler, Rafz. Ofenbauer: Konrad Frauenfelder, Marthalen. Finanzielle Beiträge des Kantons und der Gemeinde.

Als die heutigen Eigentümer das Haus erwarben, ahnten sie nicht, dass es sich beim Kaufobjekt um einen typologisch seltenen Bautyp und um das älteste bekannte Gebäude von Marthalen handelte. Das eingereichte Projekt sah nebst dem Ausbau des Ökonomieteils auch tiefgreifende Veränderungen im Wohnteil vor. Insbesondere wäre die ehemalige Nordostfassade des Kernbaus von 1463 im Erd- und im Obergeschoss vollständig entfernt worden.

Ökonomieteil 0.4. Die Südwestwand, im rechten Bilddrittel die ehemalige Nordostfassade («Heilige Wand») mit der Fachwerk-konstruktion von 1463d (rechts). Zustand vor der Restaurierung, August 2004. KDP Fotoarchiv.



Das Kleinbauernhaus war als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung eingestuft. Im entsprechenden Inventar ist der vorgeschlagene Schutzzumfang folgendermassen umschrieben: «Integraler Schutz und Sanierung der noch vorhandenen Elemente des Kernbaus und der Erweiterungen von 1530, 1620 und 1736». (Dok. 2)

Das ARV, welches Bauvorhaben innerhalb des überkommunalen Ortsbildes von Marthalen zu prüfen hat, beauftragte 2004 in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der Eigentümerschaft die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Ausarbeitung eines Gutachtens. Diese mass dem Gebäude überkommunale Bedeutung zu und kam zu folgendem Schluss: «Das Bauernhaus [...] ist ein wertvolles und sensibles Kulturobjekt, an dem bauliche Eingriffe nur mit grossem Respekt und Sensibilität vorgenommen werden dürfen. Eine integrale Erhaltung des im Laufe der Jahrhunderte gewachsenen Gebäudes ist dabei oberstes Gebot. Diesen strengen Anforderungen vermag das vorliegende Umbauprojekt sowohl im konzeptionellen Ansatz als auch in der Detailgestaltung nicht zu genügen.»<sup>2</sup>

Im Einvernehmen mit der Bauherrschaft erteilte die kantonale Denkmalpflege Architekt Ernst Rüegg, Zürich, den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie für einen substanzschonenden Umbau samt Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Oberstes Gebot war dabei die ungeschmälernte Erhaltung der ehemaligen Nordostfassade von 1463, die von den Eigentümern die treffende Bezeichnung «Heilige Wand» erhielt. Aufgrund der geringen Wohnfläche war eine Erweiterung unumstritten. Die kantonale Denkmalpflege und der Architekt plädierten anfänglich für den Ausbau des südlich angebauten, gut besonnten Schopfes aus dem 19. Jahrhundert. Auf diese Weise hätte der Ökonomieteil unangetastet bleiben können. Der Schopfanbau erwies sich jedoch als zu klein. Deshalb fiel der Grundsatzentscheid, den Ökonomieteil unter weitgehender Wahrung der vorhandenen Bausubstanz auszubauen. Er enthält nun eine Wohn-Essküche, zwei Zimmer, ein Bad sowie Nebenräume. Die Aussenwände der ehemaligen Scheune erhielten innenseitig eine Vormauerung aus Backsteinen. Das für die Wohnnutzung notwendige Licht fällt in erster Linie durch das verglaste Tenntor ein. Die Torflügel können je nach Bedarf geöffnet oder verschlossen werden. Nur einige wenige zusätzliche Öffnungen durchbrechen die Fassaden, so dass der Gesamtcharakter des Äusseren nicht gestört wird. Die Statik der Scheune war in einem bedenklichen Zustand. Die neu eingezogene Betondecke versteift nun die Konstruktion. Die ganze Planung war darauf ausgerichtet, die «Heilige Wand» möglichst unverstellt zu erhalten, damit sie weiterhin erlebbar ist. Der davor gelegene Essbereich erstreckt sich über zwei Geschosse, was dem schmalen Raum Luft und Grosszügigkeit verleiht. Der einzige neue Durchbruch zwischen dem Wohn- und dem ehemaligen Ökonomieteil befindet sich im Obergeschoss, wo ein Teil der Fachwerkkonstruktion von 1644 geopfert werden musste. Von der neuen Galerie als Verbindung zwischen dem Altbau und den Zimmern des Neubaus bietet sich ein eindrücklicher Blick auf die «Heilige Wand». Nur das Giebelfeld ist heute nicht mehr sichtbar, da im ganzen ehemaligen Scheunenteil ein Estrichboden eingezogen wurde. Auf diese Weise liess sich das unbeheizte Dachgeschoss vom beheizten Wohnbereich trennen. Lehmbauer René Spühler flickte die Ausfachungen der «Heiligen Wand» in der ursprünglichen Technik mit Lehmörtel aus und ergänzte den Kalkputz, der nur noch in Resten erhalten war. Das Holzwerk wurde mit Essigwasser von Kalkresten gereinigt.

Im Wohnteil blieb die Inneneinteilung im Wesentlichen erhalten. Die ehemalige Küche 0.1 dient nun als Eingangsbereich. Der Bau einer neuen, bequemeren Treppe bedingte eine grössere Deckenöffnung, so dass die Deckenbalken gekappt werden mussten. Sämtliche zugehörigen Deckenbretter, die wie die Deckenbalken rauchgeschwärzt waren, wurden ersetzt. Anstelle des modernen Kunststeinbodens baute man durch Vermittlung der kantonalen Denkmalpflege einen Plättliboden aus der Zeit um 1900 ein. Er stammt aus dem ehemaligen Gasthof Rössli Vers. Nrn. 109, 274, 280 in Truttikon.<sup>3</sup> Die Haustür erhielt ausserseitig eine Aufdoppelung. Reinhard Béguelin, Oberstammheim, stellte den von einem Marthaler Schlosser um 1900 gefertigten Eisenherd instand. Die wohl in der zweiten Hälfte des 18. oder im frühen 19. Jahrhundert eingebaute Wand zwischen der Stube 0.2 und der Nebenstube 0.3 wurde zur Hälfte abgebrochen, so dass sich eine grosszügigere



Oben: Ökonomieteil 0.4. Ausschnitt der ehemaligen Nordostfassade des Kernbaus von 1463d. Zustand vor der Restaurierung, August 2004. Unten: Teilansicht der Nordwestfassade mit dem verglasten Tenntor zwecks Belichtung des zu Wohnzwecken umgenutzten früheren Ökonomieteils. Zustand nach der Restaurierung, März 2010. KDP Fotoarchiv.

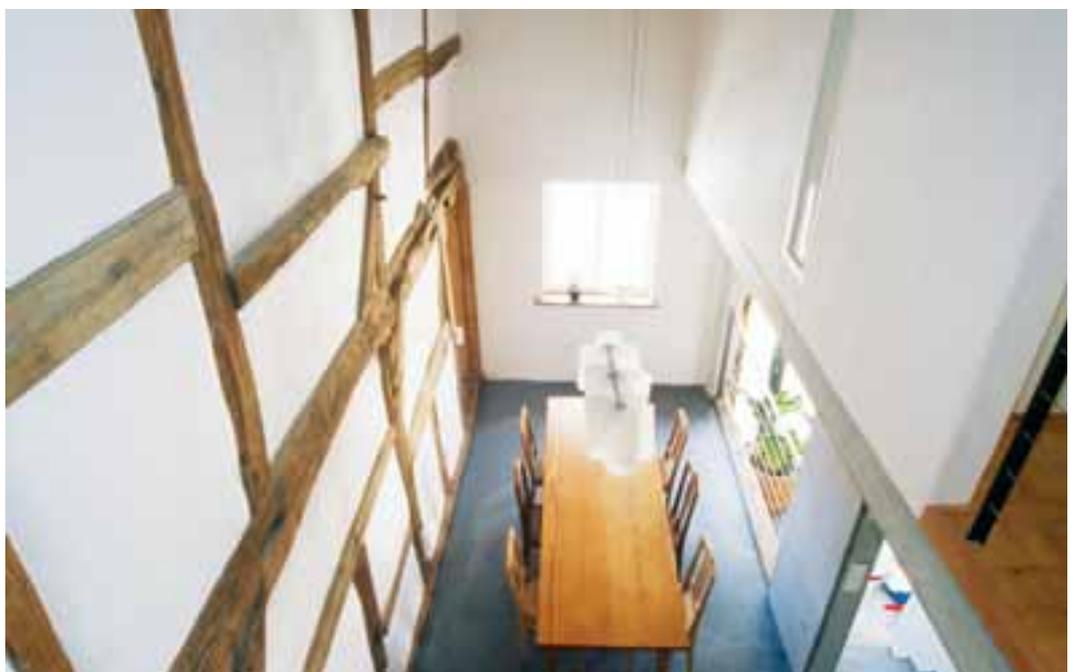


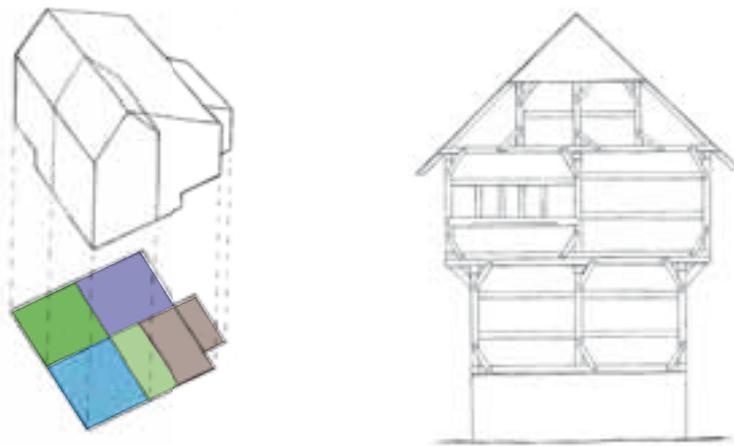
Stube 0.2. Links: Kachelofen an der Südostwand. Zustand vor der Restaurierung, August 2004. Rechts: Raumansicht mit neuem Boden, neu aufgesetztem Kachelofen ohne Ofenwand und freigelegtem Fachwerk zum Raum 0.3. Zustand nach der Restaurierung, März 2007. KDP Fotoarchiv.



Raumwirkung erzielen liess. In der Stube 0.2 blieben das Wand- und Deckentäfer aus der Mitte des 19. Jahrhunderts erhalten. Hafner Frauenfelder setzte den Kachelofen neu auf, allerdings ohne die vom Küchenherd beheizte Ofenwand. Die im Bereich der Nebenstube 0.3 liegende Innenseite der «Heiligen Wand» befreite man vom jüngeren deckenden Verputz. Gleichzeitig verschwand auch die jahrhundertalte Rauchschwärzung des Holzwerkes. Die Decke der Nebenstube, die vorher aus einem Fastäfer bestanden hatte, wurde analog zur Stubendecke ergänzt. Dabei liess sich das Holz des Täfers vom abgebrochenen Wandstück wiederverwenden. Die Zimmer 1.2 und 1.3 erfuhren keine wesentlichen Veränderungen. Sie erhielten neue Bretterböden, und die Aussenwände wurden isoliert. Sämtliche neuen Wandverputze – auch diejenigen im ehemaligen Ökonomieteil – bestehen aus Lehm und wurden vom Hauseigentümer eigenhändig aufgetragen. Alle noch vorhandenen Fenster aus dem 19. Jahrhundert liessen sich reparieren und mit neuen Vorfenstern ausrüsten. Das Dach wurde umgedeckt, wobei man das System der Einfachdeckung mit Biberschwanzziegeln beibehielt. Leider wurde die jahrhundertalte Rauchschwärzung der Dachkonstruktion von 1463 weitgehend entfernt. Die Massnahmen an den Fassaden beschränkten sich auf einen neuen Anstrich. Zudem erhielt der Vorplatz vor dem Haus eine neue Gestaltung.

Ehem. Ökonomieteil 0.4. Blick von der Galerie entlang der restaurierten ehemaligen Nordostfassade des Kernbaus von 1463d und hinunter zum neu geschaffenen Essraum. Zustand nach der Restaurierung, März 2007. KDP Fotoarchiv.





Links:  
 Hellblau: Kernbau, 1463d.  
 Dunkelgrün: Scheunen-  
 anbau, 1620d.  
 Hellgrün: Erweiterung des  
 Wohnteils, 1644d.  
 Dunkelblau: Erweiterung  
 der Scheune, 1736d.  
 Grau: Anbauten, Ende des  
 19. Jahrhunderts.  
 Rechts: Rekonstruktion  
 der Nordostfassade  
 von 1463. Zeichnungen  
 Marcus Moser, KAZ.  
 Vorlagen KDP A.

## ERKENNTNISSE ZUR BAUGESCHICHTE

### *Der Kernbau von 1463 (hellblau)*

Die während des Umbaus durchgeführten baugeschichtlichen Untersuchungen erweiterten bzw. korrigierten die bisherigen Kenntnisse über die komplexe Entstehungsgeschichte des Hauses. Der zweigeschossige Kernbau von 1463 war mit Seitenlängen von 5,30 bzw. 6,60 Metern bescheiden dimensioniert, so dass die Grundfläche des Erdgeschosses nur 31 Quadratmeter mass. Dank der 60 Zentimeter breiten Auskragung auf beiden Längsseiten war das Obergeschoss geringfügig grösser. Der zweigeschossige Fachwerkbau ruht auf einem massiv gemauerten Kellergeschoss. Von den Aussenwänden sind heute einzig noch die nordöstliche Giebelfassade sowie das Obergeschoss der Nordwestfassade erhalten. Schwellen, Ständer, Riegel und Rähme des Rahmengerüsts sind mit angeblatteten Fuss- und Kopfhölzern versteift. Streben sind keine vorhanden. Die grossflächigen, rechteckigen Gefache waren mit Lehmflechtwerk geschlossen, das an den Aussenfassaden mit einem Kalkverputz versehen war. Die rauchgeschwärzte Dachkonstruktion ist bis heute weitgehend erhalten. Das Rafendach endete ursprünglich auf beiden Seiten mit einem Viertelwalm und wird von einem stehenden Stuhl mit Firstständern gestützt. Spätere Umbauten haben die ursprüngliche Inneneinteilung des Hauses vollständig beseitigt. So fehlen jegliche Hinweise über die Inneneinteilung und die Nutzung des Erdgeschosses. Der Sturzriegel eines ehemaligen Reihenfensters im Obergeschoss der Nordostfassade lässt auf eine Stube in der Nordecke schliessen. Lagen die Wohnräume im Obergeschoss, und diente das Erdgeschoss Ökonomiezwecken – haben wir es somit mit einem gestelzten Haus zu tun? Die Frage bleibt offen. Fest steht jedoch, dass die bisherige Annahme, das Gebäude sei anfänglich ein Speicher gewesen (Dok. 2, 4, 5), korrigiert werden muss.

### *Der Scheunenanbau 1620 (dunkelgrün)*

1620d wurde an die nordöstliche Giebelfassade eine Scheune angebaut, deren Firstlinie auf der gleichen Höhe liegt wie diejenige des Kernbaus. Das Gebäudevolumen erfuhr dadurch annähernd eine Verdoppelung. Die Ständer und Streben der Scheunenwände erstrecken sich von der Schwelle bis zur Traufhöhe, und die Giebelfassade zeichnet sich durch eine symmetrische Gestaltung aus. Die Gefache waren ursprünglich mit Lehmflechtwerk geschlossen.<sup>4</sup> Gleichzeitig mit dem Anbau der Scheune könnten auf der Nordwestseite der Keller und das Erdgeschoss des Wohnteils auf die Flucht des vorkragenden Obergeschosses gesetzt worden sein.

### *Die Erweiterung der Wohnteils 1644 (hellgrün)*

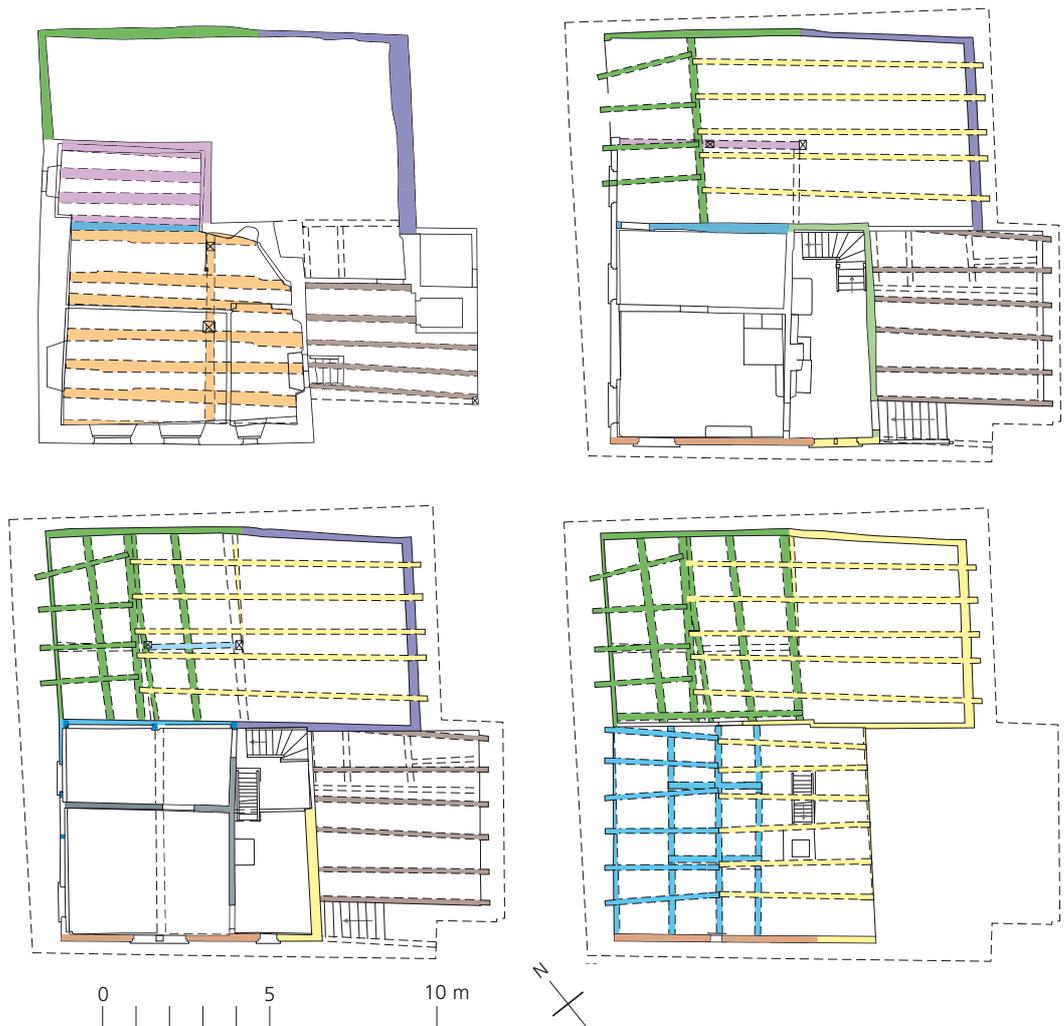
Eine knappe Generation später, 1644d, erfolgte eine Erweiterung des Wohnteils in südöstlicher Richtung. Der Anbau war ursprünglich nur eingeschossig, so dass das bestehende Dach mit einem leichten Knick über ihn hinabgezogen werden konnte. Im Gegensatz zur Bauphase von 1620 bestehen die Ausfachungen aus Mauerwerk. Der neu gewonnene



Stube 0.2. Glasierter Löwenkopf auf dem Kachelofen. Zustand vor der Restaurierung, August 2004. KDP Fotoarchiv.

Bauetappenplan.

Oben links Kellergeschoss,  
oben rechts Erdgeschoss,  
unten links Obergeschoss,  
unten rechts Dachgeschoss.  
Hellblau: Kernbau, 1463d.  
Dunkelgrün: Scheunen-  
bau, 1620d.  
Hellgrün: Erweiterung des  
Wohnteils, 1644d.  
Dunkelblau: Erweiterung  
der Scheune, 1736d.  
Braun: Neubau der Süd-  
westfassade, 1759d.  
Violett: Erweiterung des  
Wohnteils, um 1750d  
(1758?).  
Orange: Ersatz der Keller-  
deckenbalken, 1799d.  
Gelb: Änderung der Dach-  
neigung, 1858d.  
Schwarz: Innenwände im  
Obergeschoss, 2. Hälfte  
19. Jahrhundert (1858?).  
Grau: Schopfanbauten,  
Ende 19. Jahrhundert.  
Vorlagen KDP A.



Raum 0.1 mit der erst nachträglich eingefügten rauchgeschwärzten Balkendecke diente möglicherweise schon von Anfang an als Küche.

*Die Erweiterung der Scheune 1736 (violett)*

1736d wurde auch die Scheune gegen Südosten verbreitert. Da dieser Erweiterungsbau mehr als doppelt so breit ist wie der Annex von 1644, erhielt das Gebäude einen winkelförmigen Grundriss. Wie bereits 1644 wurde das Dach über die Erweiterung abgeschleppt, so dass das neu gewonnene Volumen trotz der beträchtlichen Grundfläche eher bescheiden war.

*Die Erweiterung des Wohnteils 1759*

Eine zweite Erweiterung des Wohnteils dürfte 1759 erfolgt sein. Damals wurde nicht nur die Südwestfassade neu erstellt, sondern gleichzeitig scheint der unter dem Kernbau gelegene Keller in die Scheune hinein erweitert worden zu sein (Dendrodatum um 1750). Auf den Keller setzte man eine Kammer, so dass fortan ein kastenförmiger Baukörper in die Scheune hineinragte.

*Bauliche Veränderungen im 19. Jahrhundert*

1858d entstand die heutige Dachgestaltung auf der Südostseite. Die Neigung der südöstlichen Dachfläche des Wohnteils war bisher vom Neigungswinkel des Kernbaus von 1463 bestimmt gewesen. Nun wurde die Traufe beträchtlich angehoben, so dass das Dach fla-

cher wurde. Der Anbau des offenen Holzschopfs ist nochmals später zu datieren und geht wohl auf das Ende des 19. Jahrhunderts (1898) zurück.

Der Gebäudekomplex Vers.Nr. 32 zeigt anschaulich, wie ein spätmittelalterliches Gebäude über ein halbes Jahrtausend hinweg immer wieder erneuert und den wandelnden Bedürfnissen angepasst wurde, letztmals 2005–2007. Die neuen Ansprüche wurden meist durch die Erstellung von Anbauten befriedigt. Diese Vorgehensweise lag wohl hauptsächlich in den bescheidenen finanziellen Mitteln der Eigentümer begründet, die zu einem sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen zwangen. Dadurch blieb der Kernbau von 1463 bis heute in wesentlichen Teilen erhalten. «Addition statt Ersatz» ist im Übrigen nicht nur verstaubte Praxis der Vergangenheit, sondern auch ein Leitsatz der modernen Denkmalpflege. Er steht mit dem Ziel, die Bausubstanz möglichst ungeschmälert der Nachwelt zu erhalten, in Einklang.

Roland Böhmer

1 StAZH Plan B 58.

2 Dok. 5, S. 2.

3 Vgl. ZD 17 (2003–2004), S. 196–203.

4 Sie wurden später durch gemauerte Ausfachungen ersetzt.

## DOKUMENTATION

1) Aufnahmepläne des TAD: Grundrisse, Ansicht Südwestfassade, Querschnitt (1932–1938). – 2) Annegret Diethelm, Attilio d'Andrea, Kommunales Inventar der Gemeinde Marthalen, Nr. 1510, dat. Mai 1991. – 3) LRD 1993 (LN 221), dat. 11.1.1993 (KDP A). – 4) Bauernhäuser ZH 3, S. 415, Abb. 661 a, b. – 5) KDK-Gutachten Nr. 18–2004, dat. 10.8.2004. – 6) Rüegg Architekten, Ernst Rüegg, Zürich, Wohnhaus Hausheer, Marthalen, Raumbuch, dat. Dezember 2004. – 7) Dokumentation kantonale Denkmalpflege (Roland Böhmer): Fotodokumentation, Raumbuch, Bauphasenpläne, Zusammenfassung der Befunde, 2004–2007. – 8) LRD 2004 (LN 522), dat. 30.12.2004 (KDP A). – 9) Rüegg Architekten, Ernst Rüegg, Zürich, Wohnhaus Hausheer, Marthalen, Projektstudie, dat. Januar 2005. – 10) ARV Amt für Raumordnung und Vermessung, Um- und Neubauten im Ortsbild. ARV-STUDIE: Umnutzung und Verdichtungspotential in ländlichen Gemeinden, dat. April 2010, S. 21–24 (KDP A). – 11) Leonhard QA 2011 (KDP A).

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZH RR I 344 a, c. Wohnhaus mit Scheune und Stall Vers. Nr. 32, vor 1906 Nr. 19.



Gesamtansicht von Süden. Zustand nach der Restaurierung, Juni 2011. KDP Fotoarchiv.