

---

# ZÜRCHER DENKMALPFLEGE

16. BERICHT 2001–2002

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



Gesamtansichten von  
Nordwesten vor und nach  
der Gesamtrestaurierung.  
Zustand Oktober 1999  
bzw. September 2003.  
Fotoarchiv HBA.



## OBERSTAMMHEIM

Im Höfli, Talstrasse 6

Wohnhaus mit Trotte, ehem. Bauernhaus Vers. Nr. 255

Die Häuserzeile «Höfli» ist aus dem Kehlhof des Klosters St. Gallen hervorgegangen. Der mittlere Teil des Gebäudekomplexes wurde um 1522 und 1526 neu erbaut. Das sorgfältig gearbeitete, stockwerkweise abgebundene Fachwerk und die aufwendige Ausstattung der neu entdeckten Stube im bergseitigen Hausteil heben den ehemaligen Kehlhof von den bäuerlichen Bauten der Umgebung ab und machen ihn zu einem bemerkenswerten Zeugnis im Übergang vom Spätmittelalter zur Neuzeit.

ZEITAFEL<sup>1</sup>

1303	Erste Erwähnung des St. Galler Kehlhofs in Oberstammheim.
1483	Als Lehenmann ist ein «Hans Itten, den man nempt Keller» genannt.
1522d	Der Kehlhof wird vermutlich nach einem Brand neu errichtet. Das Bauholz für den südöstlichen Gebäudeteil, einen Fachwerkbau mit ebenerdig angelegter Trotte und Wohnung im Obergeschoss <sup>2</sup> , wird in den Winterhalbjahren 1518/1519, 1520/1521 und 1521/1522 gefällt. (Dok. 2) Das ursprünglich beidseitig in einer Halbwalmkonstruktion endende Dachwerk und die allseitigen Fensteröffnungen bezeugen, dass das Gebäude freistehend war.
1526d	Der nordöstliche Gebäudeteil, ein über einen eingetieften Keller gesetzter, zweigeschossiger Fachwerkbau mit geräumiger Bohlenstube im Obergeschoss, wird gemäss den Ergebnissen der dendrochronologischen Analyse neu an das 1522 erstellte Haus angebaut. Die Bauhölzer werden im Winterhalbjahr 1525/1526 gefällt. (Dok. 2) Die im Verlauf der Renovationsarbeiten entdeckte Jahreszahl «1526» in der Bohlenstube des Obergeschosses bestätigt das Baudatum.
M. 16. Jh.	Jacob Keller, der Inhaber des Kehlhofs, ist derart verschuldet, dass er ohne Wissen und Erlaubnis des Klosters St. Gallen Teile der zum Kehlhof gehörenden Hofstätten und Ländereien veräussert, darunter die eine Hälfte des Kehlhofs an die Gemeinde Oberstammheim.
1565	Auf Protest des Klosters St. Gallen kommt unter Vermittlung der Zürcher Obrigkeit ein Vergleich zustande: Das Kloster gibt allen Käufern ihre Bestandteile des Kehlhofs zu Lehen. Dasjenige der Gemeinde Oberstammheim umfasst Haus, Hof Scheune samt Trotte und 1½ Jucharten Reben. <sup>3</sup> Das Kloster St. Gallen kauft die andere Hälfte des Kehlhofs von Jacob Keller zurück und verleiht sie neu.
1584d	An der Jochsäule und den Wandständern des Trottraums werden Reparaturen ausgeführt. (Dok. 2)
1641	Die Gemeinde veräussert ihr «Haus, Hofstatt, Trotte, Baum- und Krautgärtli» an Gregorius Schneitler, Weibel und Wirt des südlich an den Kehlhof angebauten Gasthofes «Zum weissen Kreuz» (Vers. Nr. 253).
1712	Möglicherweise bezog sich der Verkauf von 1641 nur auf die Trotte, denn die Gemeinde verkauft «1 Häusli samt dem Krautgärtli bim Wissen X uff der Trotten gelegen» an die Witwe des Jos Bettel und ihren Sohn.
1746 ff.	Sowohl der nordöstliche wie der südwestliche Teil des ehemaligen Kehlhofs (ohne die Trotte) sind im Besitz von Küfer Hans Jakob Farner. Später vererben sich die beiden Gebäudeteile auf getrenntem Weg innerhalb der Familie weiter. Der südwestliche Teil gelangt 1809 in fremde Hände, während der nordöstliche Teil bis 1882 im Familienbesitz verbleibt.
1855	Am nordöstlichen Gebäude erfolgt eine Vergrösserung der bereits bestehenden Scheune. Bauherr ist Gemeindeammann Ulrich Farner.
1872, 1878	Kleinere Bauten und Reparaturen am südwestlichen Wohnteil.



Ansicht der nordöstlichen Giebelfassade von 1526d nach dem Abbruch des nachträglich hinzugefügten Ökonomieteils. Zustand April 2000. Fotoarchiv HBA.

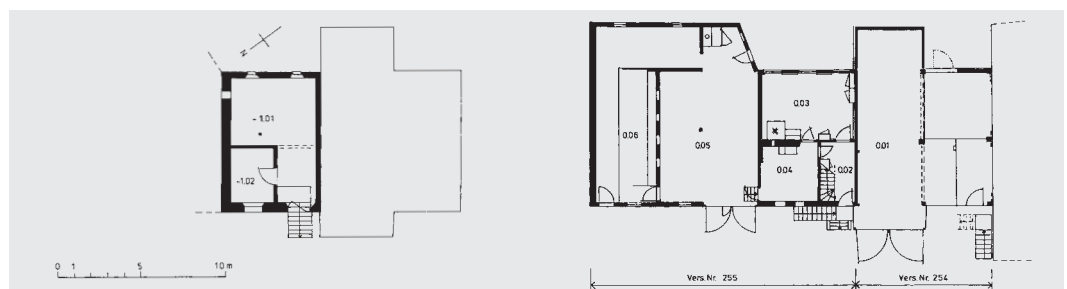
- 1893 ff. Bauten am Ökonomieteil sowie Reparaturen an einem Laubenanbau des nordöstlichen Teils.
- 1920 Beide Gebäudeteile (ohne die Trotte) sind wieder in einer Hand vereint.
- 1936 Anbau einer Einfahrt an die Scheune.
- 1999 Die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) begutachtet das Wohnhaus mit Trotte und das daran angebaute Wohnhaus. Sie beantragt, das Gebäude ins Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufzunehmen. Das Gremium begründet seinen Antrag mit der Bedeutung des Objekts als wichtiger Zeuge der spätmittelalterlichen herrschaftlichen Verwaltungsstrukturen im Stammheimertal, der Dorf- und Gemeindeentwicklung von Oberstammheim und der regionalen Bautradition im Übergang vom Spätmittelalter zur Neuzeit. (Dok. 4)
- 2001 Aufnahme ins überkommunale Inventar als Schutzobjekt von kantonalen Bedeutung; vertragliche Unterschutzstellung durch die Baudirektion Kanton Zürich; öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich.

#### GESAMTRESTAURIERUNG 2000–2002

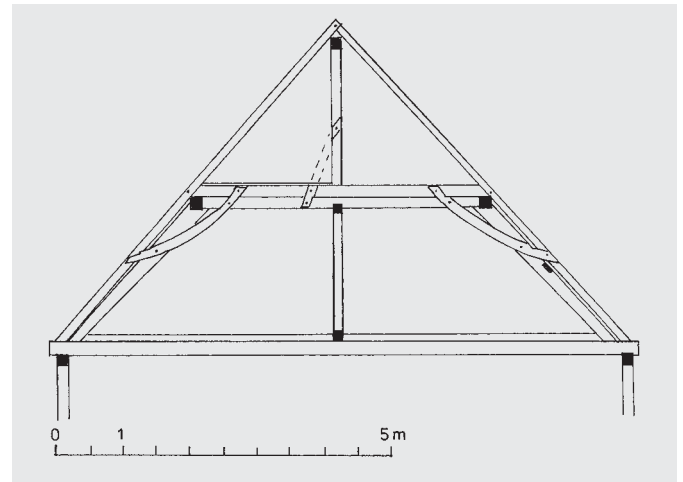
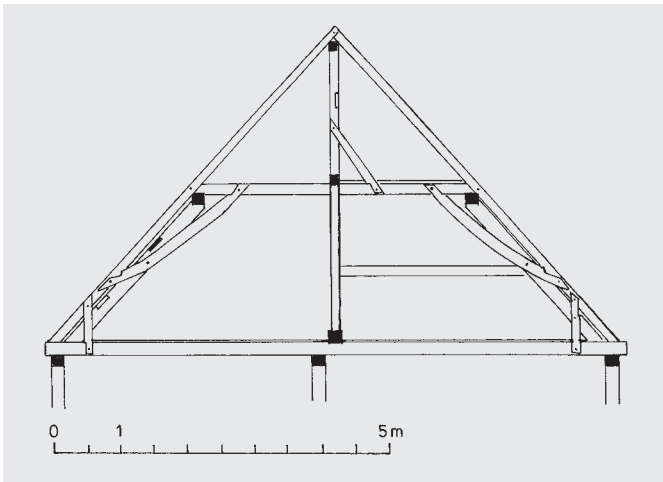
Bauherrschaft: Peter Räschle, Oberstammheim. Architekt: Josef Räschle, Frauenfeld. Zimmerarbeiten: Bernhard Wagenbach, Altnau/TG. Restaurierung Wandmalereien: Anita Wanner, Zürich. Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Renzo Casetti (Bauberatung), Erika Tanner (Dokumentation). Finanzieller Beitrag des Kantons.

1999 plante der neue Besitzer der Liegenschaft, welcher in früheren Jahren bereits den südwestlich angegliederten, unter Schutz stehenden ehemaligen Gasthof «Zum Weissen Kreuz» (Vers. Nr. 253) erworben und umgebaut hatte<sup>4</sup>, die anschliessenden Gebäudeteile der Häuserzeile in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu Wohnzwecken herzurichten und teilweise behindertengerecht auszubauen. Die Renovationsarbeiten erstreckten sich auf das südwestseitige, 1522 erbaute Wohnhaus mit Trotte, welches seit ungefähr 1920 unbewohnt war, und den 1526 nordöstlich daran angebauten Wohnteil. Der nachträglich angefügte, im 19. und 20. Jahrhundert erneuerte Scheunenteil wurde von einem anderen Käufer erworben und durch einen Neubau ersetzt. Der Schwerpunkt der Restaurierung lag auf der Erhaltung des originalen Fachwerkgefüges, der teilweise erhaltenen Lehmausfachungen, der russgeschwärtzten Dachkonstruktionen und der im Laufe der Bauarbeiten entdeckten zwei Bohlenstuben. Obwohl die beiden Gebäude im Abstand von nur vier Jahren erstellt wurden, sind ihre Dachwerke verschieden konzipiert. Im südwestlichen, einst freistehenden Haus ist das beidseitig mit Halbwalmdach versehene Sparrendach mit liegendem Stuhl ohne Spannriegel im Binder konstruiert; die Fusswinkelbänder übernehmen daher einen Teil der Dachlast. Die nordöstliche Hauserweiterung besass ebenfalls ein Halbwalmdach, bevor die Scheune angebaut wurde. Hier weisen die Binder des Sparrendaches einen Spannriegel auf. An den beiden Gebäudeteilen kann somit ein Entwicklungsschritt in der Konstruktion des liegenden Stuhls beobachtet werden.

Grundrisse des Kellers und des Erdgeschosses. Zustand vor der Restaurierung, 1999. Vorlagen im ZDA.





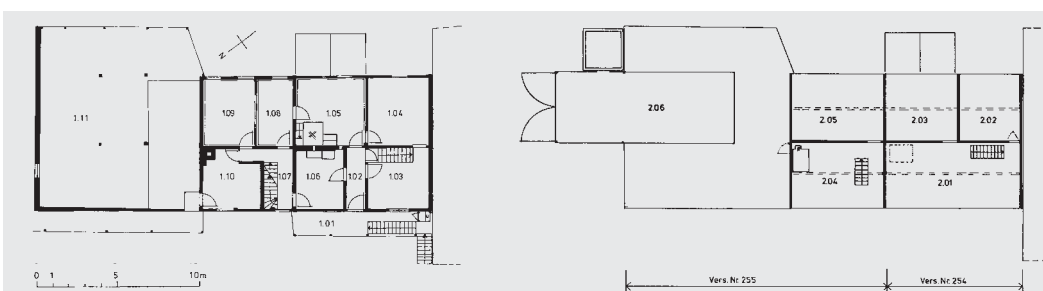


Zwischen den aneinanderstossenden Fachwerkwänden der Gebäudeteile Vers. Nrn. 254 und 253 («Weisses Kreuz») entdeckte der Lehmbaurestaurator René Spühler, Rafz, zu- meist defekte Alltagsgegenstände wie etwa einen ledergebundenen, in Zürich gedruck- ten Katechismus aus dem Jahr 1758, keramische und gläserne Gefässe, einen Kunden- brief zu einem Nervenmittel von Pasteur Koenig, Lederteile einer Schirmmütze und ver- schiedene Metallteile. Diese Zeugen der Alltagskultur vergangener Generationen werden im Haus aufbewahrt.

Dachkonstruktionen der zwei Gebäudeteile Vers. Nr. 254 (links, 1522d) und Vers. Nr. 255 (rechts, 1526d). Querschnitte, aufgenommen von Erika Tanner, Oktober 1999. Vorlagen im ZDA.

Im Laufe der Ausräumungs- und Freilegungsarbeiten kam in der Stube 1.05 eine Bohlenbalkendecke zum Vorschein, die sichtbar belassen und von Anstrichen befreit wurde. Von den zugehörigen stehenden Wandbohlen waren nur geringe Reste erhalten; die Wandver- kleidung wurde teilweise rekonstruiert. Im Obergeschoss des nordöstlichen Hausteils liess sich durch Abbruch einer sekundären Trennwand und Entfernung von neuzeitlichen Wand- und Deckentäfern eine geräumige Stube (1.08/1.09) freilegen. Ihre Südost- und Südwestwand sowie die Bohlenbalkendecke haben sich bis heute erhalten. Die Bretter und profilierten Balken der ursprünglich ungefassten Bohlenbalkendecke weisen ein ein- geritztes Linienmuster auf. Die südöstliche, in Fachwerk erstellte Aussenwand des Raums war ursprünglich mit stehenden Bohlen verkleidet, die oberhalb der Fensterbrüstung bei späteren Eingriffen entfernt worden sind. Die Südwestwand bildete vor 1526 die Aussen- fassade des südwestlichen Hausteils. Mit dem Anbau des nordöstlichen Teils wurde sie zur Binnenwand, deren Fensteröffnungen man vermauerte. Sowohl auf den Ausfachungen wie auf den Holzteilen der Fachwerkkonstruktion wuchert ein aufgemaltes Rankenwerk mit exotischen Blüten, das verschiedenen Vögeln Lebensraum bietet. Technisch gesehen handelt es sich um eine Kalkmalerei, wobei nicht kalkechte Pigmente al secco aufgetra- gen wurden. Teile der Wand fielen einem späteren Türdurchbruch zum Opfer. Glücklicher- weise blieb die auf den grauen Grund aufgemalte Jahreszahl 1526 erhalten; sie verweist die Malerei in die Bauzeit des Gebäudes.

Die Restauratorin Anita Wanner festigte hohl liegende Verputzpartien, kittete die zahlrei- chen Hacklöcher und sonstigen Putzbeschädigungen aus und ergänzte Fehlstellen mittels



Grundrisse des Ober- geschosses und des Dach- geschosses. Zustand vor der Restaurierung, 1999. Vorlagen im ZDA.

Links: Stube 1.08/1.09 mit der 1526 datierten Rankenmalerei. Zustand nach der Restaurierung, September 2002.  
Rechts: Estrich 2.04 mit der Dachkonstruktion von 1526d, Zustand Oktober 1999. Fotoarchiv HBA.



Tratteggio-Retuschen. Die Nordwestwand des Raums rekonstruierte man anhand des archäologischen Befundes als Bohlenwand, während die Nordostwand, wo keine Bohlenverkleidung nachgewiesen werden konnte, einen deckenden Verputz erhielt. Die Bohlenbalkendecke befreite man von späteren Anstrichen. Der Raum wurde mit einem aus dem «Tösserhaus» in Winterthur stammenden, metallenen Zylinderofen aus dem 19. Jahrhundert ausgestattet.

Der aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammende Ofen in der Stube 0.03 musste neu aufgesetzt werden. Ebenso verfuhr man mit dem um 1800 entstandenen Kachelofen in der Stube 1.05. Ein Sandsteinherd aus der Küche 1.06 des Obergeschosses fand im Erdgeschoss in der Küche 0.04 einen neuen Standort.

Um den heutigen Wohnansprüchen nachzukommen, kleinere statische Probleme zu beheben und die gültigen Bauvorschriften zu erfüllen, waren viele Eingriffe nötig. Durch geschickte Anordnung der Nutzungszonen und möglichste Zurückhaltung gelang es, diese zu minimieren. So macht der Einbau eines Lifts in der Laubenzone die Wohnung teilweise behindertengerecht, ohne die wertvolle Bausubstanz im Innern zu beeinträchtigen. Die Nordwestfassade

Ausschnitt der spätgotischen Rankenmalerei von 1526 an der Südwestwand. Zustand nach der Restaurierung, September 2002. Fotoarchiv HBA.



erhielt einen neuen Kalkverputz mit einem lachsfarbenen Sumpfkalkanstrich. Um die Reste der Wandbohlen in der Stube 1.08/1.09 nicht antasten zu müssen, entschied man sich, die rückseitige Fassade mit einer Aussenisolation zu versehen. Die aus dem 19. Jahrhundert stammenden Fenster blieben erhalten und wurden mit Vorfenstern ausgerüstet.

E. T./ R. B.

- <sup>1)</sup> Im wesentlichen nach Dok. 3.
- <sup>2)</sup> Die Gebäudeform mit einem Trottraum im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss entspricht dem Typus des sog. gestelzten Hauses, bei dem der Wohnteil über den Wirtschaftsräumen angeordnet ist. Das Kehlhofgebäude von Oberstammheim weist Parallelen zu einigen gestelzten Bauten auf der deutschen Seite des Bodensees auf; diese grundherrschaftlichen Gebäude enthielten im Obergeschoss die Wohnung des Verwalters und im Erdgeschoss eine Trotte. Vgl. Otto Gruber, Bauernhäuser am Zürichsee, Konstanz und Lindau 1961, S. 45–48. Im Zürcher Unterland und Weinland sind ebenfalls einige gestelzte Häuser überliefert, doch kann die Funktion des Erdgeschossraums nicht eindeutig bestimmt werden. Für den Oberstammheimer Kehlhof ist eine Trotte bereits 1565 archivalisch überliefert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Erdgeschoss von Anfang an als Trottraum diente.
- <sup>3)</sup> Ob das Gebäude als Gemeindehaus diente, wie Ursula Fortuna in Erwägung zieht, ist unsicher. Für die These spricht, dass das Gemeindehaus im Gebiet des «Höfli» gelegen war, denn laut einer Quelle von 1567 befanden sich hinter dem Gemeindehaus die Gemeindereben am Büel. Vgl. Dok. 1, S. 224. Das heutige Gemeindehaus Vers. Nr. 102 wurde 1737 errichtet.
- <sup>4)</sup> Vgl. 8. BerZD 1975–1976, Zürich 1980, S. 139 und 11. BerZD 1983–1986, Zürich und Egg 1995, S. 115.

## DOKUMENTATION

1) Alfred Farner, Geschichte der Kirchgemeinde Stammheim und Umgebung, Zürich 1911, S. 42–43, 214, 224, 321. – 2) LRD 1999 (LN 388), dat. 2.12.1999 (ZDA). – 3) Fortuna QA StAZ (1999). – 4) KDK-Gutachten Nr. 21–1999, dat. 22.1.2000. – 5) Fotodokumentation KDP 1999–2002, Vor-, Zwischen- und Nachzustand (ZDA). – 6) Dokumentation Umbau/Renovation 1999–2001 von Zimmermann Bernhard Wagenbach, Altnau/TG (ehem. Rehetobel/AR), 2001, Fotokopie im ZDA. – 7) Anita Wanner, Dokumentation Wandmalereien Südwand 1. OG, Im Höfli, Vers. Nr. 255, Oberstammheim (2001, ZDA). – 8) Pressebericht: Lb 29.4.2000, S. 27.

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZ RR I 345 a, c, d. Trotte Vers. Nr. 254 a, vor 1904 Nr. 109 b; Wohnhaus Vers. Nr. 254 b, vor 1904 Nr. 134; Wohnhaus mit Scheune Vers. Nr. 255, vor 1904 Nr. 135; Schopf mit Schweineställen Vers. Nr. 237, vor 1904 Nr. 152 (1836 erbaut); Waschhaus Vers. Nr. 238, vor 1904 Nr. 163 (1845 erbaut).



Aus dem Hohlraum zwischen den aneinandertreffenden Fachwerkwänden der beiden Gebäudeteile geborgene Fundgegenstände aus dem 18. und 19. Jahrhundert; darunter ein Katechismus von 1758. Fotoarchiv Kantonsarchäologie Zürich.