
ZÜRCHER DENKMALPFLEGE

17. Bericht 2003–2004

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

Gesamtansichten nach der Teilrestaurierung. Zustand April 2003. Rechts: Westfassade des Gebäudeteils von 1584d. Unten: Nordfassade. KDP Fotoarchiv.



TRÜLLIKON

Rudolfingen, Steig 2

Ehem. Bauernhaus, sog. Hofmeisterhaus Vers. Nr. 313

Das Hofmeisterhaus ist einer der eindrucklichsten und am besten erhaltenen Fachwerkbauten des 16. Jahrhunderts im Zürcher Weinland. Der einheitlich wirkende Bau entstand in drei Hauptetappen 1522, 1584 und 1592.

ZEITAFEL¹

- 1522d Errichtung eines eingeschossigen Kleinbaus in Fachwerkbauweise. Das Gebäude, dessen Dachfirst quer zum heutigen verlief, könnte als Trotte gedient haben. (Dok. 4)
- 1584d An den Bau von 1522 wird westseitig ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus angefügt. Das dafür verwendete Bauholz wird 1583/1584 geschlagen. Das Gebäude von 1522 wird in den Baukörper integriert, aufgestockt und mit dem Wohnhaus unter einem gemeinsamen Dach vereinigt. Die westseitige Giebelfassade des Wohnteils ist massiv gemauert; an einem Fenstersturz findet sich die Jahreszahl 1584. Die beiden Traufseiten sind dagegen als Fachwerk mit wandhohen Ständern und Streben ausgebildet; die Ausfachungen bestehen aus Mauerwerk. Das neu errichtete Gebäude entspricht vermutlich dem Typus des sogenannten gestelzten Hauses, d. h. die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss, während das Erdgeschoss als Wirtschaftsteil genutzt wird.² Die Wohnung umfasst einen quer zum First verlaufenden Mittelgang und beidseits davon je zwei Räume. Ein von Anfang an rauchfreies Sparrendach mit liegendem Stuhl und Teilwalm überspannt das Gebäude. Die beschriebene Bauform weist auf einen vermögenden und auf Repräsentation bedachten Bauherrn hin. (Dok. 4)
- 1592d Östlich an die Trotte wird eine Scheune ergänzt. Die Konstruktion der Fachwerkwände und des Dachs entspricht jener des nur acht Jahre älteren Wohnteils. Mit diesem Anbau wandelt sich das Gebäude zu einem Vielzweckbauernhaus, bei dem der Wohn- und der Ökonomieteil nebeneinander angeordnet sind.³
- Um 1693 Die Liegenschaft ist im Besitz des aus Oerlingen stammenden Rottmeisters Hans Landert. Es dürfte von seiner Frau Anna Rüeger in die Ehe gebracht worden sein, die es nach dem Tod ihres ersten Mannes Hans Ulrich Rüeger geerbt hat. Das Haus enthält zwei übereinander liegende Wohnungen.
- 1716 Als Besitzer der unteren Wohnung mit Stube, Küche, Kammer und Keller ist in einem Schuldbrief ein Herr Wepfer erwähnt.
- 1740 Matthias (*1674, † vor 1759) und Jakob Landert (*1676, † nach 1749), die Söhne von Hans Landert, bewohnen das Haus. Der dritte Sohn, Hans Landert (*1681), wohnt vermutlich in einem benachbarten Gebäude.
- 1759 Das sogenannte Hofmeisterhaus wird von den Vettern Johannes (1717–1786) und Heinrich (1712–1778) Landert bewohnt, den Söhnen der oben genannten Brüder Matthias und Jakob Landert. Die Scheune und die Trotte sind auf drei Besitzer aufgeteilt, wobei der Name des dritten Besitzers nicht bekannt ist.
- 1777 Heinrich Landert veräussert seinen Anteil an Ursula Spalinger (*1731) und ihren Sohn Michael Schreiber (1755–1839). Im Kaufvertrag wird erstmals ein bergseits stehendes Waschhaus erwähnt. Der Hausteil Schreiber bleibt über vier Generationen in Familienbesitz, wobei er zeitweise auf zwei Eigentümer aufgeteilt ist.
- 1859 Neuer Kachelofen in der unteren Stube.
- 1870–1920 An beiden Hausteilen erfolgen laufend Umbauten, 1920 Abbruch des Trotterwerks.



Doppelfenster mit Sandsteingewände am Obergeschoss der Westfassade; eingehauene Jahreszahl 1584 am Sturz. Zustand nach der Teilrestaurierung, April 2003. KDP Fotoarchiv.



Mittleres Fenster der Stube im Erdgeschoss mit repariertem Fensterverschluss. Zustand April 2003. KDP Fotoarchiv.

- 1912/1929 Johannes Schneller-Landert vereinigt das ganze Haus auf sich, indem er 1912 von Wagner Jakob Müller dessen Drittel des Ökonomieteils erwirbt⁴ sowie 1929 von Ernst Schreiber die andere Hälfte des Wohnteils und das zweite Drittel des Ökonomieteils.
- 1971 Nachdem das Haus acht Generationen im Besitz der Familie Landert (bzw. Schneller) gewesen ist, veräussert Johann Jakob Schneller die Liegenschaft an Konrad Gsell-Lüthi.
- 1975 Teilrenovation nach Projekt von Architekt Albert Blatter, Winterthur: Renovation der Ost- und Südfassade, Reduktion des östlichen Pultdachanbaus, Dachsanierung. Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich.
- 1979 Aufnahme ins überkommunale Inventar als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung (RRB Nr. 5113/1979).
- 2002 Vertragliche Unterschutzstellung mit Nutzungseinschränkung durch die Bau- und Direktion Kanton Zürich; öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich.

TEILRESTAURIERUNG 2002

Bauherrschaft: Thomas und Petra Walthard-Rengel, Rudolfigen. Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Renzo Casetti (Bauberatung), Erika Tanner (Dokumentation). Finanzieller Beitrag des Kantons.

Im Mai 2002 wechselte die Liegenschaft die Hand, nachdem sie vom bisherigen Eigentümer in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zum Verkauf ausgeschrieben worden war. Das Haus befand sich damals in einem vernachlässigten Zustand; so war beispielsweise Efeu durch die Mauern in die Stube gewachsen, das Dach war stellenweise undicht und der Sturm Lothar hatte am 26. Dezember 1999 den Kamin zum Einsturz gebracht. Die heutigen Eigentümer hatten bewusst nach einem historischen, unverfälschten Gebäude Ausschau gehalten, das sie in seinem gewachsenen Zustand akzeptieren und belassen wollten. Eine möglichst grosse Ausnutzung des Raumvolumens war nie geplant. Damit war die Ausgangslage für eine substanzschonende Instandstellung des Schutzobjekts optimal. In Absprache mit dem Kanton wurde der Dachstock als Kaltraum belassen und der Garten mit einem Überbauungsverbot belegt.

Am Äusseren wurde der Fassadenputz ausgebessert und neu gestrichen. Einzelne angefaulte Teile des Dachstuhls, die Dachlatten und die Lukarnen waren zu ersetzen. Die neue Doppeldeckung über dem Wohnteil besteht nun ganz aus alten Biberschwanzziegeln; vor der Instandstellung war nur noch ein Drittel der Dachfläche mit alten Ziegeln gedeckt

Unten links: Ehemaliger Heuraum. Zustand April 2003. Unten rechts: Keller von 1584d mit Stüden unter dem Wohnteil. Zustand Januar 1985. KDP Fotoarchiv.



gewesen. Auch die Räucherammer im Dachgeschoss wurde repariert und ist nach wie vor in Gebrauch.

Im Innern blieb der überlieferte Grundriss vollständig erhalten. Abgesehen vom Einbau einer Wärmeisolation gegen den unbeheizten Estrich, der Installation einer Zentralheizung und eines modernen Bades sowie der Küchenmodernisierung fanden keine Eingriffe statt. Da der Eigentümer von Beruf Schreiner ist, war er in der Lage, den Grossteil der Arbeit selbst auszuführen. Wo immer möglich, wurde geflickt statt ersetzt. Unregelmässigkeiten und Abnutzungen nahm die Bauherrschaft bewusst in Kauf. Soweit möglich, blieben die alten Fenster erhalten und wurden repariert; einzelne fertigte man neu an. In der Stube im Obergeschoss verlegte Thomas Walthard einen neuen Bretterboden, der zu einem Schmuckstück des Raums geworden ist.

Im Keller waren klimatische und statische Probleme zu beheben. Die Erstellung eines Sickerschachts und einer Sickerleitung führte zu einer deutlichen Verminderung der Feuchtigkeit. Entlang der Aussenwand zog man einen zusätzlichen Stahlträger ein. Im Jahr 2003 begann sich der Boden der Küche dennoch allmählich zu senken. Aus diesem Grund musste der Boden geöffnet und ein weiterer Stahlträger eingebaut werden, der von zwei Holzstüden gestützt wird. In der ehemaligen Scheune wurde eine Schreinerwerkstatt eingerichtet.



Mittleres Fenster der Stube im Erdgeschoss von aussen. Zustand nach der Reparatur, April 2003. KDP Fotoarchiv.

R. B.

- 1 Im Wesentlichen nach Dok. 5 und 6.
- 2 Der aufgestockte Kleinbau von 1522 könnte wie in späterer Zeit als Trotte gedient haben. Zu den gestelzten Gebäuden vgl. auch: Glattfelden, Chileweg 12, Wohnhaus Vers. Nr. 459 in diesem Band, S. 66–71. Oberstammheim, Im Höfli, Talstrasse 6, Wohnhaus mit Trotte Vers. Nr. 255, in: ZD 16 (2001–2002), Zürich/Egg 2005, S. 124–129.
- 3 Ob das Erdgeschoss des gestelzten Hauses bereits damals zu Wohnzwecken umgenutzt wurde, ist nicht bekannt. Vgl. 1693.
- 4 Die Familie Müller ist bereits 1812 als Eigentümerin eines Drittels des Ökonomieteils belegt.

DOKUMENTATION

- 1) Rudolfingen. Europäisches Jahr für Denkmalpflege und Heimatschutz 1975. Ein kantonales Musterbeispiel, hrsg. vom Regierungsrat des Kantons Zürich, Rudolfingen/Zürich 1978. – 2) ZD 8 (1975–1976), Zürich 1980, S. 187. – 3) KDP ÜKI 1984. – 4) LRD 1991 (LN 160), dat. 23.5.1991. – 5) Fortuna QA 1991 (KDP A). – 6) Bauernhäuser ZH 3, S. 359–362. – 7) KDP Fotodokumentation 2003–2004 (KDP A). – 8) Zürcher Bau-Geschichten 2007, S. 294–295.

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZH RRI 349 a, d. Vers. Nr. 313, vor 1935 Nrn. 312/313, vor 1901 Rudolfingen Nr. 1 a–c.

Unten links: Teilansicht des reparierten liegenden Dachstuhls mit den ersetzten Kehlbalken. Zustand April 2003.
Unten rechts: Stube im Erdgeschoss; Kachelofen mit grün-schwarz schablonierten Kacheln von 1859. Zustand April 2003. KDP Fotoarchiv.

