

---

# ZÜRCHER DENKMALPFLEGE

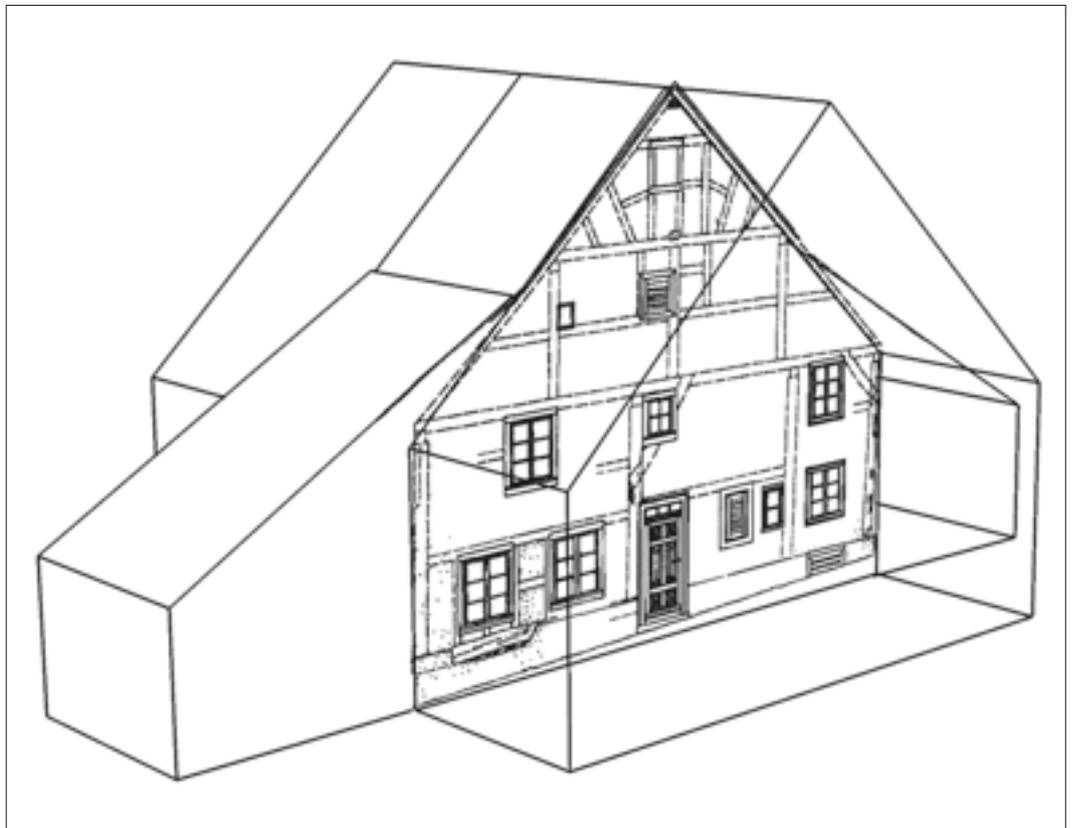
17. Bericht 2003–2004

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

Gesamtansicht von Süden.  
Zustand Juni 1983. KDP  
Fotoarchiv.



Perspektivische Rekonstruktionsansicht von Süden. Zustand vor dem Abbruch der beiden anschliessenden Hausteile. Vorlage KDP A.



## DACHSEN

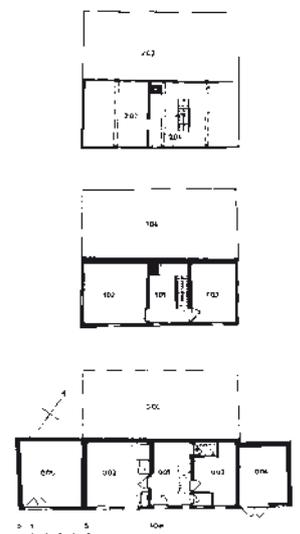
Dorfstrasse 29

Wohnhaus, ehem. Bauernhaus Vers. Nr. 14

Die zwischen 1993 und 2001 von der kantonalen Denkmalpflege veranlassten bau- und besitzergeschichtlichen Abklärungen erbrachten wertvolle Erkenntnisse zu dem wohl ältesten Gebäude der Gemeinde. Diese Informationen bildeten die Grundlage für die 2003–2005 erfolgte sorgfältige Instandstellung. Das in Firstrichtung auffallend schmale, quer zum First jedoch ausladend breite ehemalige Bauernhaus liegt an der Dorfstrasse, welche die alte Hauptachse des ausgeprägten Strassendorfes bildet.

## ZEITAFEL

- 1464d Errichtung des Kernbaus; das eichene Ständergerüst in Geschossbauweise ist mit Lehmflechtwerk ausgefacht und weist im Erdgeschoss eine gegen die Strasse gerichtete Bohlenstube (0.02) auf, deren Nordwand seit der jüngsten Renovation sichtbar ist. Die Reste dieser Bohlenstube sowie die starke Rauchschwärzung des Dachgeschosses belegen, dass das nach der Mitte des 15. Jahrhunderts erbaute Haus von Anfang an Wohnzwecken gedient hat.
- 1544 Als erster fassbarer Eigentümer ist Ulrich Kelhofer überliefert. (Dok. 5)
- 1580 Als Hinweis auf eine frühe Dreiteilung des Gebäudes kann eine Nennung der Brüder Ulrich, Jakob und Jörg Kellhofer in einem Vertrag gewertet werden. Diese finden in der Dachsener Chronik im Zusammenhang mit Streitigkeiten um eine gemeinsame Trotte im Dorf Erwähnung. (Dok. 1)
- 1597 Im Urbar werden Ulrich Kälhofers Erben und Jagli Rohrer als Eigentümer des Bauernhauses genannt, was auf eine Zweiteilung des Gebäudes hinweist.
- 1705 Das Zehnturbar des Schlosses Laufen belegt, dass sich der südöstliche Teil des Hauses im Besitz der Witwe von Hans Jacob Spons befindet, während der mittlere und nordwestliche Teil des Gebäudes (heute Vers. Nrn. 14 und 15) Moritz Ehrensperger gehören. Die beiden letzteren Gebäudeteile dienten bis 1706 als Untervogthaus. Gerichtsvogt Hans Heinrich Ehrensperger, Sohn des Moritz Ehrensperger, lässt auf dem westlich benachbarten Grundstück 1706 ein neues Haus erbauen, das heutige ehemalige Untervogthaus<sup>1</sup> (Vers. Nr. 16). (Dok. 2)
- 1736/1770 In diesem Zeitraum erfolgt der Abbruch des südöstlichen Teils des originalen Baus. Im Folgenden wird die innere Trennwand zur südöstlichen Giebelfassade ausgebildet. An der Stelle des abgegangenen Hausteils befindet sich heute ein Hofplatz, der im Südosten durch das Gebäude Dorfstrasse 31 (Vers. Nr. 13) begrenzt wird. (Dok. 5)
- 1805/1812 Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wird auch der nordwestliche Gebäudeteil des ursprünglichen Baus abgebrochen und als Scheune in Fachwerkbauweise (Vers. Nr. 15) neu errichtet, die sich sowohl an der Höhe und Dachform als auch an der Tiefe des übrig gebliebenen Hausfragments orientiert. Diese Scheune gehört heute zum westlich benachbarten Grundstück. Nur der mittlere Teil des Fachwerkgebäudes bleibt als Wohnhaus bestehen. Das einzigartige Bauwerk veranschaulicht, wie früher sparsam mit Wohnraum umgegangen wurde. (Dok. 5)
- 1862/  
1872/1912 In diesen Jahren werden laut dem Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung diverse Umbauten vorgenommen. Sie umfassen die Erneuerung der südöstlichen Giebelseite (Fenster, Gefache, Verputz), die innere Raumaufteilung (Aufhebung der Rauchküche, Einziehen eines Bodens, Versetzen der nördlichen Wand zwischen Küche und Hintergaden), die Ausstattung (Kachelofen, Täfelung usw.) und den Ersatz des im 18. Jahrhundert an die neue Südostfassade zurückversetzten Halbwalms durch einen Fachwerkgiebel. Dieser Umbau wurde gemäss der Jahreszahl im Giebeldreieck im Jahr 1905 vollendet. (Dok. 5)



Grundrisspläne. Von oben nach unten: Dachgeschoss, Obergeschoss und Erdgeschoss. Zustand vor der Restaurierung 2001. Vorlagen KDP A.



Oben links: Gesamtansicht von Westen; im Vordergrund der Scheunen-  
anbau des 19. Jahrhunderts. Zustand Dezember  
2004. Oben rechts: Dach-  
raum. Ausschnitt der  
Trennwand mit Flecht-  
werkausfachungen, da-  
hinter die neu erstellte  
Brandmauer zur angebau-  
ten Scheune. Zustand  
Dezember 2004. KDP  
Fotoarchiv.

1980

Die Einrichtung eines Trottraums und von zwei Ökonomieräumen unter dem  
beidseits abgeschleppten Dach datiert wohl ebenfalls in diesen Zeitraum, ist  
jedoch schriftlich nicht nachgewiesen.

Sowohl die Gemeinde wie auch die kantonale Denkmalpflege stimmen einem  
Abbruch unter der Auflage der Errichtung eines Ersatzbaus zu. Das Vorhaben  
wird jedoch nicht verwirklicht.

2001

Die neuen Eigentümer ermöglichen der kantonalen Denkmalpflege, weitere  
Bauuntersuchungen vorzunehmen. Sie erklären sich bereit, den Wohnteil mit  
der finanziellen Unterstützung des Kantons wieder nutzbar zu machen und  
sind gewillt, das zwar baufällige, baugeschichtlich jedoch sehr interessante  
«Hausfragment» des einst stattlichen Bauernhauses zu erhalten.

2005

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich.

#### GESAMTRESTAURIERUNG 2003–2004

Bauherrschaft: Bettina Käsermann und Stephan Maurer, Dachsen. Architekt: SPi Architek-  
tur & Design, Rheinau. Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Renzo Casetti (Bau-  
beratung), Erika Tanner (Dokumentation). Finanzieller Beitrag des Kantons.

Links und rechts: Trennwand mit Flechtwerkaus-  
fachungen vor der Errichtung der Brand-  
mauer gegen den süd-  
östlich anschliessenden  
Wohnteil, Zustand März  
2003. KDP Fotoarchiv.





Innenräume im Erdgeschoss nach der Restaurierung, Zustand Dezember 2004. Links: Stube 0.02 mit dem wiederaufgesetzten Kachelofen an der Nordostwand. Rechts: Eingangsbereich 0.01 mit dem alten Eisenherd der ehemaligen Küche an der südwestlichen Feuerwand. Unten: Badezimmer mit Ausschnitt der ehemaligen nordöstlichen Trauffassade des Wohnteils. KDP Fotoarchiv.

### Die Massnahmen am Aussenbau und im Innern

Die Gesamtrestaurierung des Gebäudes erfolgte äusserst zurückhaltend unter weitmöglicher Schonung der historischen Bausubstanz. Sämtliche Dachflächen deckte man mit Biberschwanzziegeln neu ein. Das südwestliche Schleppdach über dem neu geschaffenen offenen Sitzplatz 0.05 wurde wiederhergestellt. Hier befand sich zuvor ein in jüngerer Zeit an das Haus angebauter Trottraum. Im nordöstlichen Schleppdachanbau wurde ein neues Badezimmer 0.04 mit zusätzlichen Fenstern eingebaut. Dieser nordöstliche Anbau diente vor der Sanierung als Schopf und Waschraum. Die sekundären, meist schadhafte Fenster wurden durch neue Sprossenfenster mit IV-Verglasung ersetzt. Auf der strassenabgewandten Giebelseite erlaubte die Denkmalpflege den Einbau von aussen nicht einsehbar Glasziegelbändern, um die Lichtverhältnisse im Dachgeschoss zu verbessern. Das Dachgeschoss belies man als Kaltraum. Der Eigentümer erhielt als Ersatz für die Mindernutzung eine Entschädigung.

Um die sehr geringe Raumtiefe des Wohnhauses nicht noch weiter zu schmälern, wurde die Südostfassade, entgegen den Gepflogenheiten der kantonalen Denkmalpflege, nicht innen, sondern aussen mit einem Haga-Isolationsputz zurückhaltend isoliert. Dieses Vorgehen verursachte keine wesentliche Beeinträchtigung, da die ursprüngliche Oberfläche der Hausfassade nicht mehr existierte.

Den aus einem zweigeschossigen Wohnteil mit je drei nebeneinander liegenden Räumen bestehenden Kern des Hauses veränderte man nur dort, wo dies erforderlich war. Die Wand zwischen der alten Küche 0.01 im Eingangsbereich des Erdgeschosses und der nordöstlich angrenzenden Kammer 0.03 wurde geöffnet, der kleine Abort rechts des Eingangs entfernt. Auf diese Weise konnte der neu geschaffene, grosszügige Küchen- und Essbereich funktional gestaltet und vom Eingangsbereich in die Nordostecke des Raumes verlegt werden. Der alte Eisenherd der ehemaligen Küche wurde in situ belassen und instand gestellt. In der ebenerdigen Stube 0.02 entfernten die Bauleute das Feldertäfer an den Wänden teilweise, um die darunter liegende, originale Bohlenwand sichtbar zu machen. An der Felderdecke löste man die jüngste Malschicht ab. Der grün glasierte Kachelofen mit Ofenbank an der Nordostwand wurde neu aufgesetzt und ist heute wieder funktionstüchtig.

Die Bollensteinwände und das ausgemauerte Fachwerk besserten die Handwerker aus. In den Räumen des Obergeschosses (1.01–1.03) belies man die Fachwerkkonstruktion und die Bohlenbalkendecken sichtbar. Der steile hölzerne Treppenaufgang zum Dachgeschoss wurde geöffnet und erneuert. Der Bretterboden im Dachgeschoss (2.01–2.02) war in einem derart schlechten Zustand, dass er vollständig ersetzt werden musste.

Die Binnenwand zwischen dem Wohnteil und der zu Beginn des 19. Jahrhunderts angebauten Scheune (Vers. Nr. 15) fällt über die gesamte Höhe vom Erd- bis zum Dachgeschoss ungefähr 1.5 Meter aus dem Lot. Diese eindrückliche schiefe Wand ist im Ober- und Dach-





Innenräume nach der Restaurierung, Zustand Dezember 2004. Oben links: Küche und Essraum 0.03 im Erdgeschoss; im Hintergrund der Durchgang ins Badezimmer 0.04. Oben rechts: Kammer 1.02 im Obergeschoss mit alter Fensteröffnung in der Südwestwand; gut erkennbar ist die schiefe Trennwand zur anschliessenden Scheune. KDP Fotoarchiv.

geschoss nach wie vor erlebbar. Dank der Zustimmung der Eigentümer der angebauten Scheune (Vers. Nr. 15), die Brandmauer vor der Nordwestmauer des Wohnhauses auf ihrem Grundstück zu errichten, konnte der Kontrast der schiefen Innenwand mit Bohlen und Lehmflechtwerkausfachungen und der aufrechten Wände besonders verdeutlicht werden.

#### *Würdigung*

Die gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass die heutige schmale «Hausscheibe» den mittleren Teil eines ehemals bedeutend grösseren, repräsentativen Gebäudes darstellt.<sup>2</sup> Dieser Kern besteht aus einem zweigeschossigen Wohnteil mit je drei hintereinander liegenden Räumen.

Die erhaltene Bohlenstube und die Rauchschwärzung des Dachgeschosses deuten auf eine Wohnnutzung seit Anbeginn hin. Leere Blattsassen von entfernten Kopfhölzern am südöstlichen und am nordöstlichen Ständer des rund elf Meter tiefen Kernbaus zeigen, dass sich das Gebäude im Originalzustand weiter gegen Südosten und Nordwesten erstreckte. Die südöstliche Fassade des heutigen Hauses bildete einst eine Binnenwand, bevor das südöstliche Drittel des Gebäudes, welches als Wohn- oder Ökonomieteil diente, abgebrochen wurde.

Abgesägte waagrechte Konstruktionshölzer an der originalen nordwestlichen Flechtwerkwand belegen den nordwestlichen Hausteil. Die mehr als 500 jährige, dreigeschossige Flechtwerkwand mit einer integrierten Bohlenwand im Erdgeschoss zählt neben derjenigen des Bauernhauses «Güpfli» (Vers. Nr. 32) im Oberdorf von Marthalen zu den ältesten erhaltenen Flechtwerkwänden im Zürcher Weinland.<sup>3</sup>

Die schriftliche Quellenlage ist kompliziert und in Teilen ungeklärt, doch legt sie einen engen besitzergeschichtlichen Zusammenhang mit dem westlich benachbarten ehem. Untervogthaus (Vers. Nr. 16) nahe, der bis ins Jahr 1718 dauert: Das «Hausfragment» (Vers. Nr. 14) ist Teil des bis 1706 als Untervogthaus genutzten Gebäudes. Der Vorgängerbau ist das Stammhaus der 1636 in Dachsen durch Heirat ansässig gewordenen Familie Ehrensperger, deren Mitglieder als Gerichtsvögte im 17. und 18. Jahrhundert eine regionale Bedeutung erlangt haben. (Dok. 2)

P. W.

1 Der Kernbau des ehem. Untervogthauses (Vers. Nr. 16) datiert ins Jahr 1509d. (Dok. 3)

2 Der ursprüngliche Bau war vermutlich sogar grösser als das ehem. Untervogthaus (Vers. Nr. 16) auf dem westlich benachbarten Grundstück.

3 Der Kernbau des ehem. Bauernhauses «Güpfli» datiert ins Jahr 1463d (LRD 2004, LN 522, 30.12.2004). Das ehemalige Bauernhaus wird in den Jahren 2006/2007 restauriert.



## DOKUMENTATION

1) Hans Kläui, Die Rheinfallgemeinde Dachsen. Kurzgefasste Ortsgeschichte zur 1100-Jahr-Feier im August 1976: 1100 Jahre Dachsen, Neuhausen 1976. – 2) Fortuna QA 1993 (KDP A). – 3) LRD 1993 (LN 237), dat. 20.12.1993 (Dachsen, Vers. Nr. 16). – 4) LRD 1999 (LN 386), dat. 17.11.1999. (Dachsen, Vers. Nr. 14). – 5) AD & AD, Annegret Diethelm, Attilio d'Andrea: Bau- und Besitzergeschichte Bauernhaus Dorfstrasse 29 Vers. Nr. 14, Februar 2001 (KDP A). – 6) Bauakte Nr. 2003–12, Bauamt Dachsen, Baueingabepläne etc. 5. März 2003. – 7) KDP Fotodokumentation 2004 (KDP A).

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZH RRI 335 a, b, c. Ehem. Bauernhaus Vers. Nr. 14, vor 1912 Nr. 33; Scheune Vers. Nr. 15, vor 1912 Nr. 34d; Ehem. Untervogthaus Vers. Nr. 16, vor 1912 Nr. 34a.

Inneres nach der Restaurierung, Zustand Dezember 2004. Oben links: Treppenaufgang ins Dachgeschoss. Oben rechts: Teilansicht der rauchgeschwärzten Dachkonstruktion. KDP Fotoarchiv.



Teilansicht der alten Fachwerkwand mit Flechtwerkausfachungen und der neu errichteten Brandmauer gegen die angrenzende Scheune. Zustand Dezember 2004. KDP Fotoarchiv.