

7. Baubeschreibung Wohn- und Ökonomieteil

Bau- und Raumgefüge

Gliederung Es handelt sich um eine moderne Bauernhofanlage bestehend aus mehreren freistehenden Gebäuden, die mit Aussiedlerhöfen vergleichbar ist. Das Bauernhaus als Hauptgebäude gliedert sich in ein freistehendes Wohnhaus und eine Ökonomie. Beide giebelständigen Gebäudeteile sind im Norden durch einen zweigeschossigen Bau mit Laube miteinander verbunden. Rückseitig befinden sich zwei weitere freistehende, landwirtschaftliche Nebenbauten.

Wohnhaus

Das dreigeschossige Wohnhaus ist geschossweise in Wohnungen unterteilt und nach Norden zur Hälfte unterkellert. Ein gemeinsames Treppenhaus in der nordöstlichen Ecke erschliesst alle Geschosse vom Keller bis in das Dachgeschoss. Die Stuben und Nebenstuben sind nach Süden zur Strasse hin ausgerichtet, die Küche trennt diese von den nördlichen Schlafräumen. Im zweigeschossigen Verbindungsbau befindet sich ebenfalls eine Wohnung. Nach Norden besitzt das Gebäude einen gedeckten Lauben- bzw. Abtrittanbau und nach Süden einen Balkon im zweiten Obergeschoss.

Ökonomie

Die dreigeschossige Ökonomie ist in drei Längs- und vier Querzonen gegliedert, wobei die mittlere Längszone die Tennzone bildet. Die westliche Querzone ist breiter und beinhaltet im ehemaligen Stall ein Lager. In der Nordostecke befindet sich ein Pultdachanbau.

Rohbau

Wohnhaus

Der Vorgängerbau, ein Vielzweckbauernhaus brannte 1941 ab und wurde an der gleichen Stelle neu aufgebaut. Dabei wurde das Gebäude nicht mehr als traufständiger Vielzweckbau, sondern giebelständig zur Dorfstrasse und in getrennter Bauweise mit freistehendem Wohnhaus und Ökonomie erstellt. Beim Wiederaufbau des dreigeschossigen Wohnhauses als Mischbau wurden Reste des Mauerwerks und Holzgerüsts des alten Wohnteils wiederverwendet. Unter anderem handelt es sich beim giebelseitigen Sichtfachwerk im ersten Obergeschoss nach Süden um zweitverwendetes Material.

Die Fenstergewände der strassenseitigen Giebelfassade sind in EG und 1. OG den aus Holz. Die Trauffassaden zeigen ein ähnliches Bild mit Holzgewänden, es gibt jedoch einige Ausnahmen in Stein bzw. Kunststein im Erd- und 1. Obergeschoss. Der zweigeschossige Verbindungsbau, das gesamte 2. OG und DG sowie die nordseitige Giebelfassade besitzen Stein- bzw. Kunststeingewände.

Ökonomie

Das gesamte Erdgeschoss mit Stalleinbauten ist gemauert, das aufgehende Holzgerüst mit teils geschosshohen und teils geschossübergreifenden Ständern ist mit einer vertikalen Bretterschalung verkleidet. Die Stallwand des Vorgängerbaus wurde als

Torbogenwand nach Süden gegen die Dorfstrasse verwendet, die den Innenhof zwischen Wohnhaus und Ökonomie bildet.¹⁸

Dachwerk Wohnhaus

Pfettendach ohne Dachknick, industriell geschraubt von 1941. Zweigeschossiges Dachwerk mit zwei Binnenquerbänden. Die Querbände Q2 und Q2 im 1. DG als doppelt stehende Stühle, im 2. DG Konstruktion mit Hängesäule, die von einer Kehlbalkenzange umschlossen wird (vgl. S. 39).

Ökonomie

Pfettendach ohne Dachknick, industriell geschraubt von 1941. Zweigeschossiges Dachwerk mit drei Binnenquerbänden. Kombination von liegenden Stühlen mit geschossübergreifenden Stuhlstreben und stehenden Stühlen mit geschossübergreifenden Stuhlständern (durchlaufend bis zum Rähm). Aussteifung mittels Zangen über die Traufwand (vgl. S. 40-41).

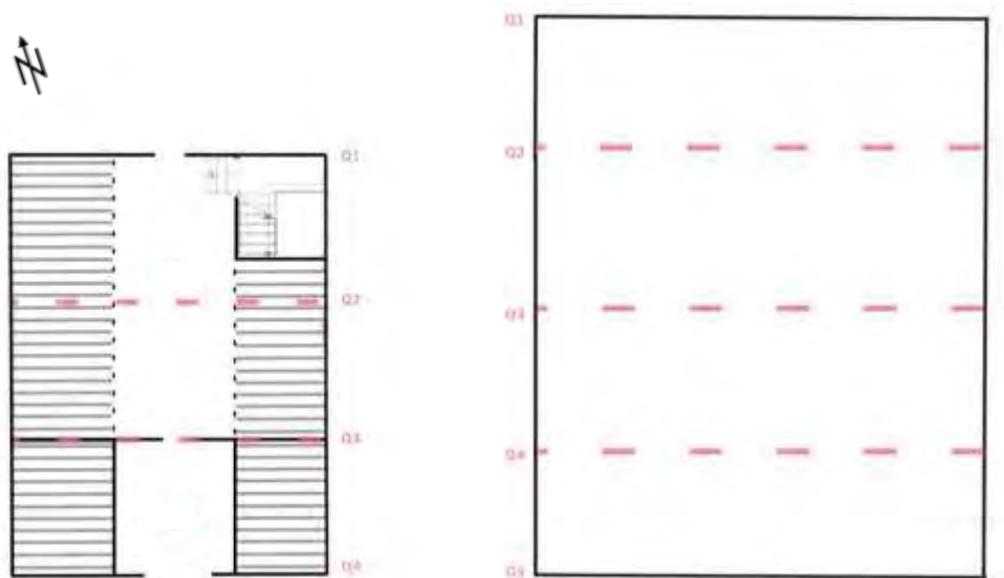


Abb. 21: Schematischer Grundriss, Dachwerk des Wohnteils und der Ökonomie. Bearbeitung IBID.

¹⁸ INVENTAR 1982.

Fassaden

Giebelfassade nach Süden (Hauptfassade)

Das dreigeschossige Wohnhaus in Mischbauweise besitzt eine weitgehend regelmässige Fassadengliederung in vier Achsen im erhöhten Erdgeschoss und deren drei Achsen in den Obergeschossen. Die zentrale Achse ist leicht aus der Mitte gerückt und die östliche Achse ist breiter. Dies lässt die Fassadengliederung zusammen mit der Unregelmässigkeit zum Erdgeschoss weniger streng wirken. Im 2. Obergeschoss erstreckt sich ein Balkon mit Brettbaluster über alle drei Achsen. Das Pfettendach verfügt giebelseitig über einen relativ weiten Dachüberstand.

Die Ökonomie ist als Mischbau mit beidseitig verputzten Stalleinbauten und vertikaler Bretterschalung errichtet. Etwas östlich aus der Mittelachse gerückt befindet sich ein grosses, zweiflügliges Tor. Das Giebfeld ist mit einem Drillingsfenster geöffnet. Nach Westen besitzt die Ökonomie einen verputzten Anbau, der durch einen Torbogen die Ökonomie mit dem Wohnhaus verbindet. Dadurch bildet dieser als Abschluss der U-förmigen Bauernhofanlage eine Innenhofsituation.

Die beiden freistehenden Gebäude werden im Norden durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau miteinander verbunden. Die Fassade ist verputzt und besitzt im 1. Obergeschoss ebenfalls einen laubenähnlichen Balkon.



Abb. 22: Südliche Strassenfassade des Wohnhauses und der Ökonomie mit eingeschossiger Bogenverbindung der beiden Gebäude.

Giebelfassade nach Norden

Das Wohnhaus besitzt eine mit Brettern verschaltete, zweigeschossige Laube mit eingeschossigem Pultdachanbau, die rund zwei Drittel der Fassadenbreite umfasst. Die übrige Fassade ist verputzt und regelmässig befenstert. Die Ökonomie ist mit Brettern verschalt und besitzt einen ebenfalls verschalteten Anbau unter Pultdach. Das Giebelfeld ist mit einem Drillingsfenster geöffnet.



Abb. 23: Nördliche Giebelfassade des Wohnhauses mit Laubenanbau und östlichem, zweigeschossigem Verbindungsbau zur Ökonomie.



Abb. 24: Nördliche Giebelfassade der Ökonomie mit zweigeschossigem Verbindungsbau zum Wohnhaus.

Trauffassaden

Die Trauffassaden des Wohnhauses sind durchgehend verputzt, jene der Ökonomie vertikal mit einer Bretterschalung verkleidet.



Abb. 25: Östliche Trauffassade des Ökonomiegebäudes mit Bretterschalung.



Abb. 26: Eingangssituation von der Dorfstrasse mit Torbogen, Innenhof und der verputzten Trauffassade des Wohnhauses



Abb. 27: Westliche Trauffassade der Ökonomie mit eingeschossigem Anbau.



Abb. 28: Westliche Trauffassade des Wohnhauses entlang des Händlenwegs.



Abb. 29: Westliche Trauffassade des Wohnhauses mit verschaltem Lauben- und Abtrittanbau nach Norden.

Raumbuch Wohnhaus

Keller

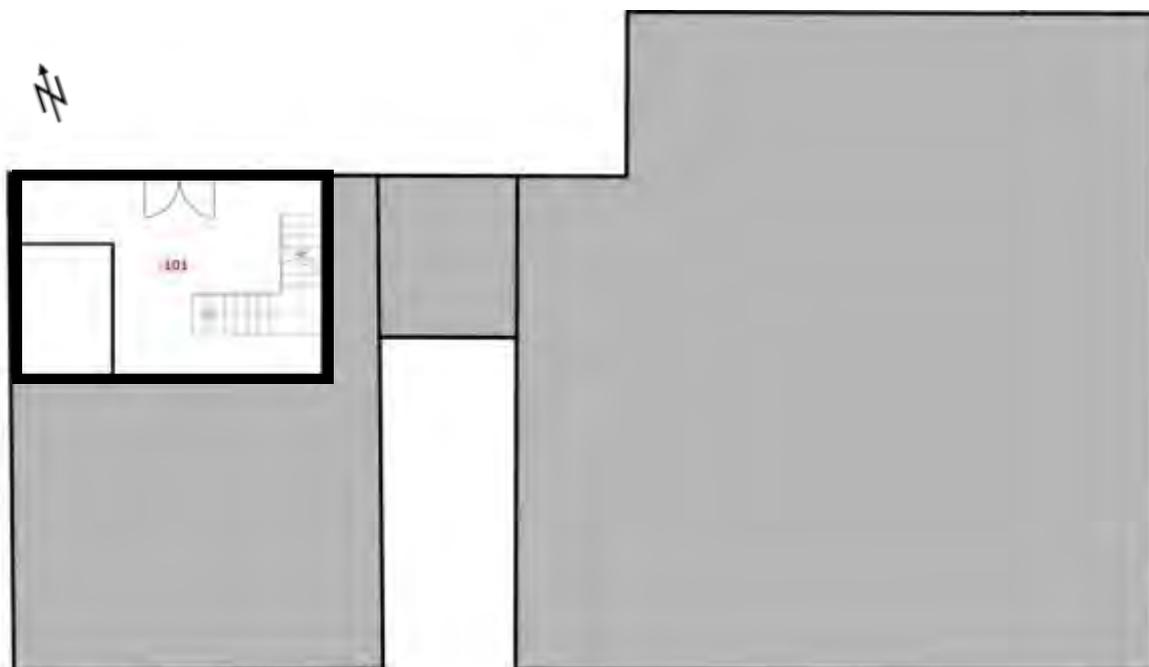


Abb. 30: Schematischer Grundriss Keller. Bearbeitung IBID.



Abb. 31: Keller -101 von 1907, Binnengliederung aus Ziegel sowie Decke mit Dämmplatten nach 1941, Blick nach Osten.

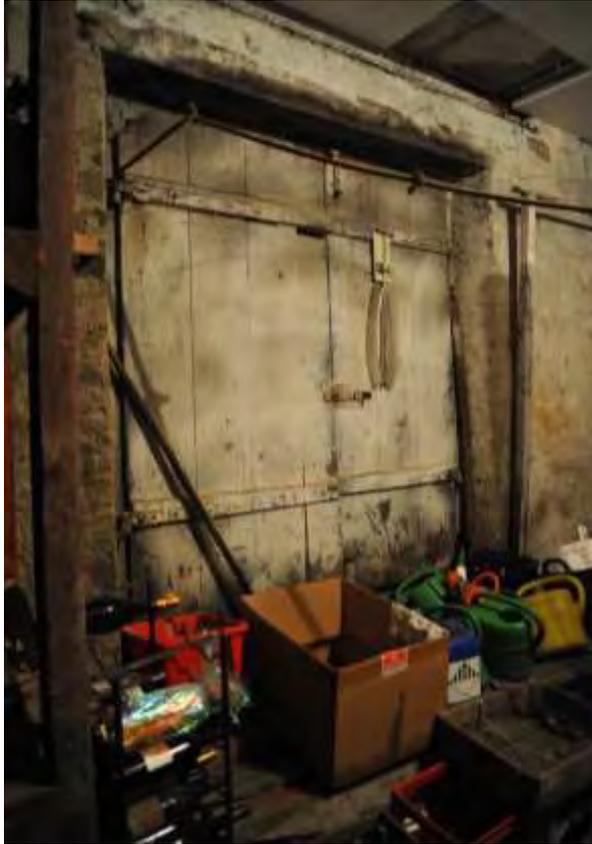


Abb. 32: Keller -101, externer Kellerabgang von Norden mit zwei-flüligem Tor, wohl 1907, Kammer 302. Blick nach Nordosten..



Abb. 33: Keller -101 mit Gestell und Bollensteinboden, wohl 1907. Links sekundärer Einbau mit Ziegelsteinmauerwerk, wohl Heizraum. Blick nach Nordwesten.

Erdgeschoss

Bei der Begehung vom 19.12.2018 konnten das erste und zweite Obergeschoss nicht besichtigt und dokumentiert werden. Der Bestand der Ausstattungselemente im Innern zeigt sich fragmentarisch, kaum zusammenhängend und entstammt verschiedenen Umbauphasen. Insbesondere die Türblätter unterscheiden sich stark und sind aus dem teilweise abgebrannten Vorgängerbau zweitverwendet. Die Fenster wurden mehrheitlich ersetzt, einige Fensterflügel mit einfachem Basculeverschluss sind aus der Bauzeit bzw. aus den 1940er Jahren erhalten. Einzig das Treppenhaus bildet vom Erd- bis ins Dachgeschoss mit durchlaufender Treppe mitsamt Geländer, Staketen und Bemalungen der Wände eine Einheit und ist authentisch aus den frühen 1940er Jahren erhalten. Die Nebenstube besitzt ein zur Stube erhaltenes eingestemmtes Täfer aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Von den Räumen 008, 009 sowie dem WC und der Waschküche gibt es keine fotografische Dokumentation. Sie enthalten keine wesentlichen Ausstattungselemente.

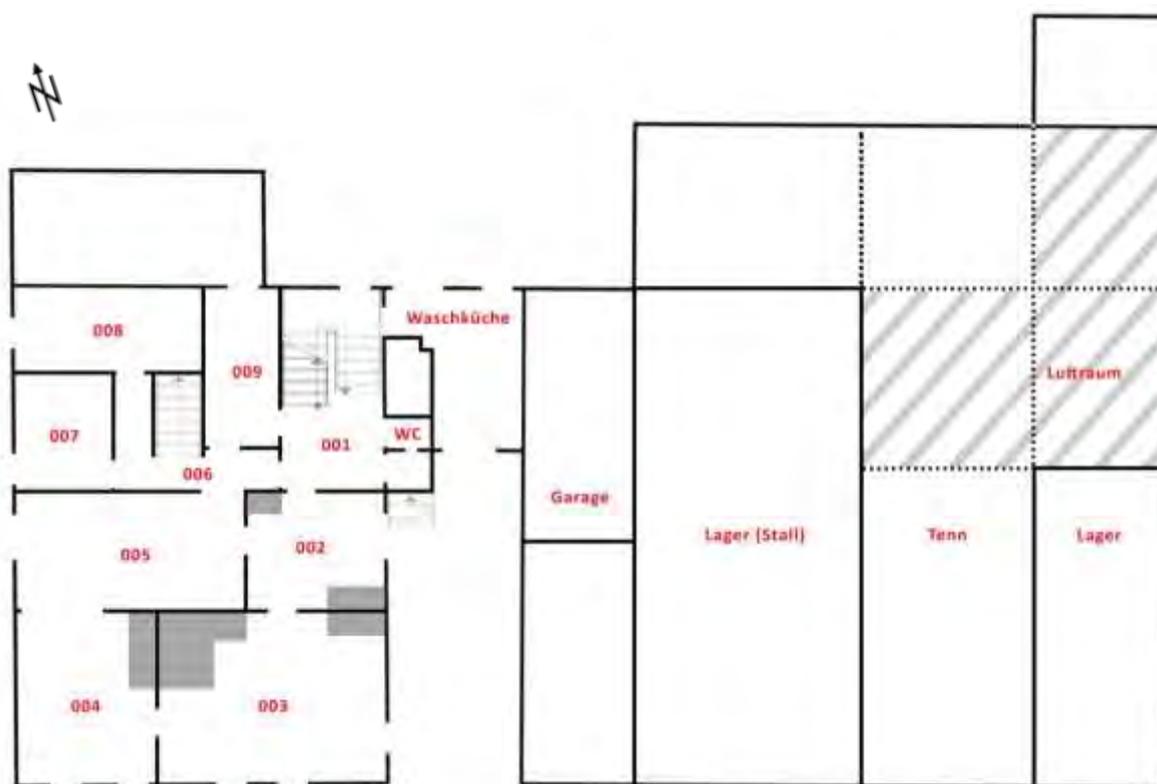


Abb. 34: Schematischer Grundriss Erdgeschoss. Bearbeitung IBID.

Raum 001 Entrée und Treppenhaus



Abb. 35: Eingangstür mit schmiedeeisernem Gitter, 2. H. 19. Jh. Blick nach Norden.



Abb. 36: Treppenhaus 001 von 1941. Blick nach Norden.



Abb. 37: Treppenhaus 001, vierfeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zu Raum 009. 2. Hälfte 19. Jh. Blick nach Westen.



Abb. 38: Treppenhaus 001, veränderte, ehemals vierfeldrige Rahmentür mit liegenden und stehenden Feldern zu Raum 006.



Abb. 39: Treppenhaus 001, zweifeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zum WC.

Raum 002 Vorplatz

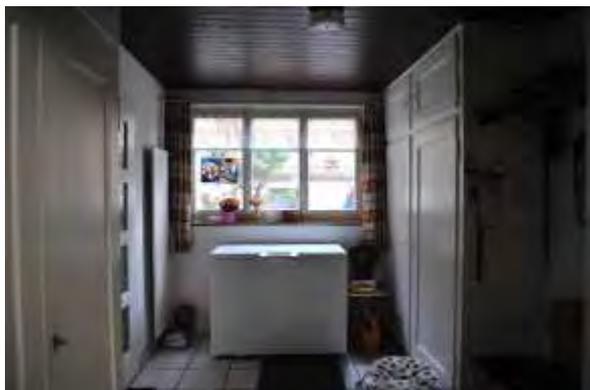


Abb. 40: Vorplatz 002, Blick nach Osten.

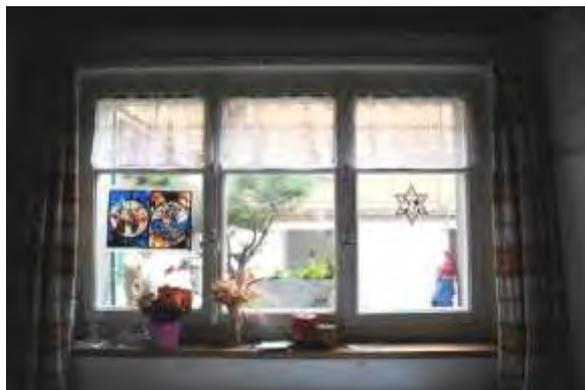


Abb. 41: Vorplatz 002, dreiteiliges Fenster von 1941.



Abb. 42: Vorplatz 002, Tür von 1941 zum Treppenhaus. Blick nach Nordosten.



Abb. 43: Vorplatz 002, Einbauschränk, 2. Hälfte 20. Jh. Blick nach Südosten.



Abb. 44: Vorplatz 002, Einbauschränk, 2. Hälfte 20. Jh. Blick nach Norden.

Raum 003 Stube

| | |
|-----------|---|
| Wände: | Putz. |
| Boden: | Riemenparkett. |
| Decke: | Fastäfer. |
| Türen: | Gegen 004: zweifeldrige Rahmentüre mit abgeplatteten Füllungen. |
| Schränke: | An der Nordwand ein Wandschrank mit Fischbändern mit kegelförmigen Fischbändern und abgeplatteten Füllungen, Mitte / 2. Hälfte 19. Jh |
| Ofen: | Kachelofen mit braunen Kacheln und Ährenfries, Datierung 1942. |



Abb. 45: Stube 003, Kachelofen mit Ährenfries von 1942. Blick nach Nordwesten.



Abb. 47: Stube 003, Ofentürchen des Kachelofens von 1942.



Abb. 46: Stube 003, Einbauschränk mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit kegelförmigen Enden, Mitte / 2. Hälfte 19. Jh. Blick nach Nordosten.

Raum 004 Nebenstube

- Wände: Zweizoniges Täfer mit eingestemmtten, abgeplatteten Füllungen (1. Hälfte 19. Jh.); Putz.
- Boden: Parkett, 2. Hälfte 20. Jh.
- Decke: Putz.
- Türen: Gegen 003: zweifeldrige Rahmentüre mit abgeplatteten Füllungen.
- Schränke: An der Südwand unterhalb der Fenster kleine Einbauschränke mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit tropfenförmigen Enden (1. Hälfte 19. Jh.)
- Ofen: Rückwand des Kachelofens aus der Stube 003, 1942.

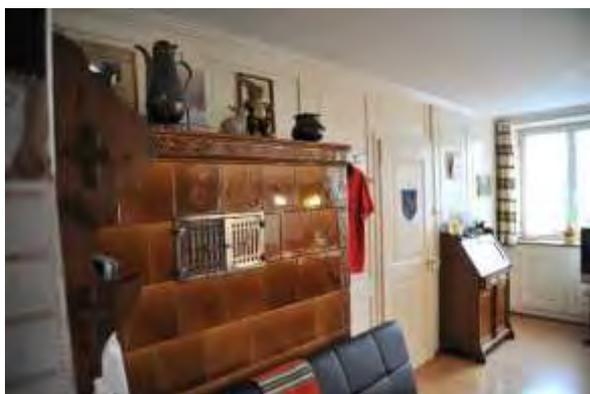


Abb. 48: Nebenstube 004, Blick nach Süden.



Abb. 49: Nebenstube 004, Blick nach Norden.



Abb. 50: Nebenstube 004, Blick nach Südwesten.

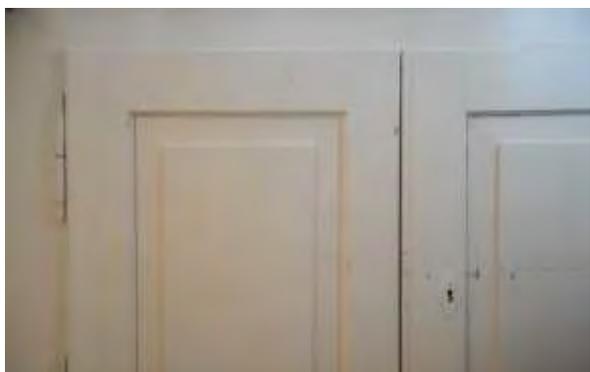


Abb. 52: Nebenstube 004, Einbauschränke mit abgeplatteten Füllungen und Fischbändern mit tropfenförmigen Enden, 1. Hälfte 19. Jh.

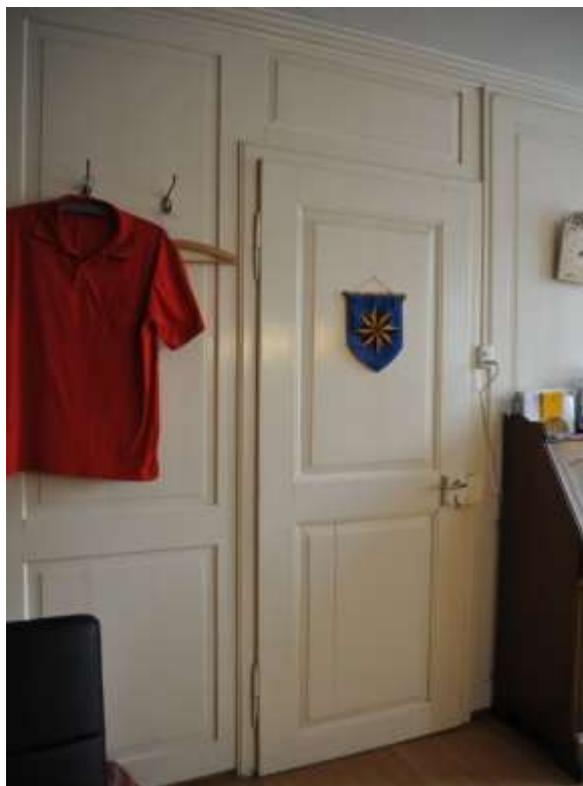


Abb. 51: Nebenstube 004 mit Wandtäfer und Tür zur Stube 003 mit abgeplatteten Füllungen, 1. Hälfte 19. Jh. Blick nach Südosten.

Raum 005 Küche



Abb. 53: Küche 005 mit Tür aus den frühen 1940er Jahren. Blick nach Osten.



Abb. 54: Küche 005 mit Ofeneinführung in der südlichen Binnenwand von 1941/42. Blick nach Südosten.

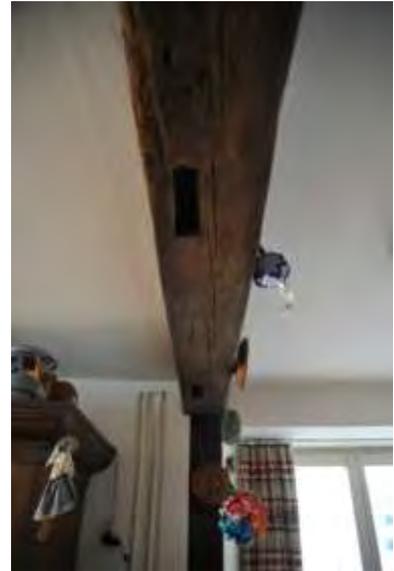


Abb. 55: Küche 005 mit Nebenstube 004, das Holzgerüst zeigt Zapflöcher des ehemaligen Fachwerks. Die Hölzer entstammen dem Vorgängerbau von 1819. Blick nach Westen.

Raum 006 Korridor



Abb. 56: Korridor mit Badezimmer und Treppe ins Obergeschoss (2. Hälfte 20. Jahrhundert). Blick nach Norden.



Abb. 57: Zweifeldrige Rahmentür mit abgeplatteten Füllungen zu Raum NNN. Blick nach Nordosten.

Raum 007 Badezimmer

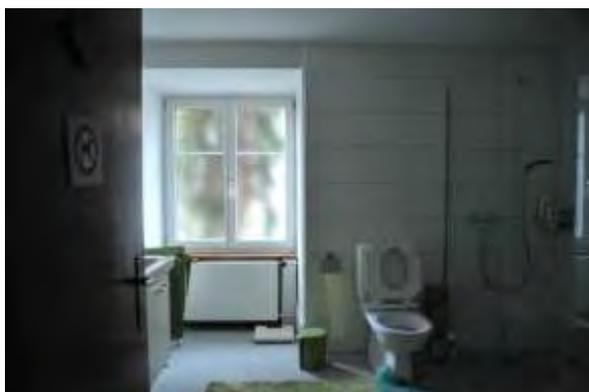


Abb. 58: Badezimmer, modern umgebaut. Blick nach Westen.

1. Obergeschoss

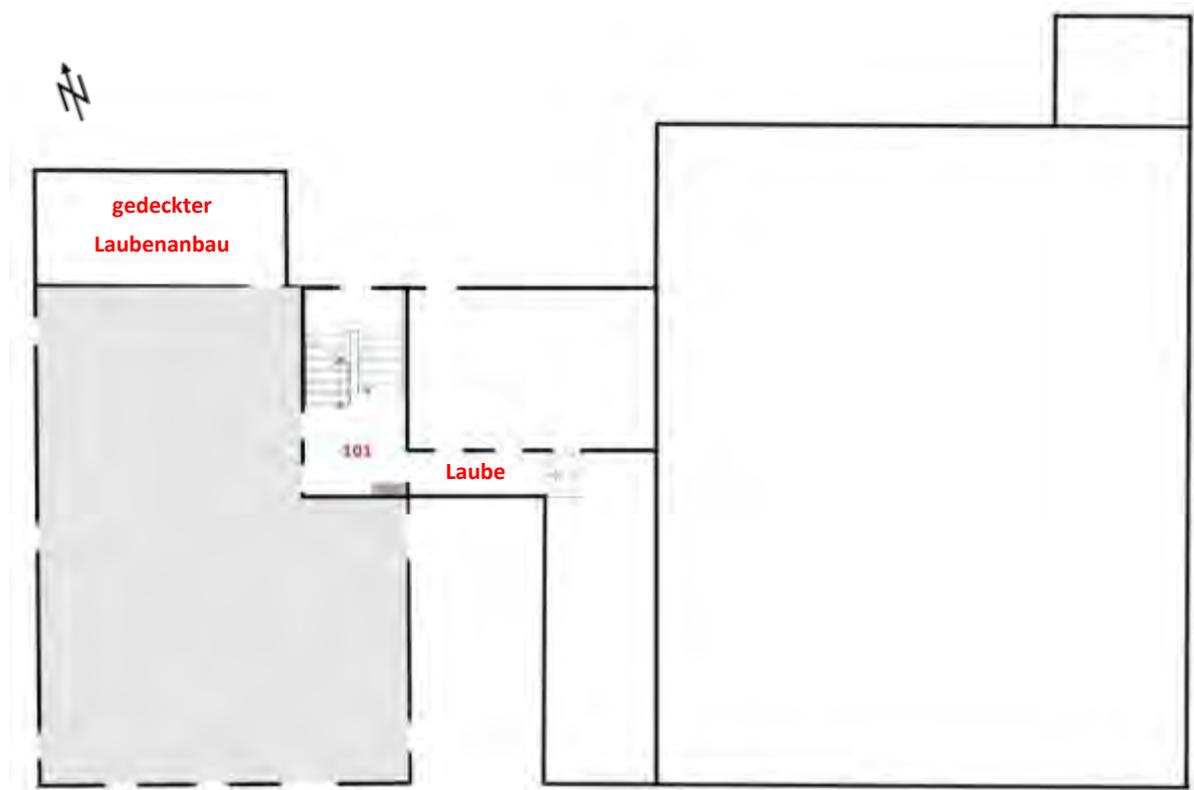


Abb. 59: Schematischer Grundriss 1. Obergeschoss. Bearbeitung IBID.



Abb. 60: Treppenhaus von 1941, Blick nach Süden.



Abb. 61: Treppenhaus von 1941, Blick nach Norden.



Abb. 62: Treppenhaus mit Einbauschränk von 1941, Blick nach Südwesten.



Abb. 63: Treppenhaus mit Einbauschränk von 1941 und Tür zum Verbindungsbau. Blick nach Südosten.



Abb. 64: Verbindungsbau mit Laube von 1941. Blick nach Osten.

2. Obergeschoss

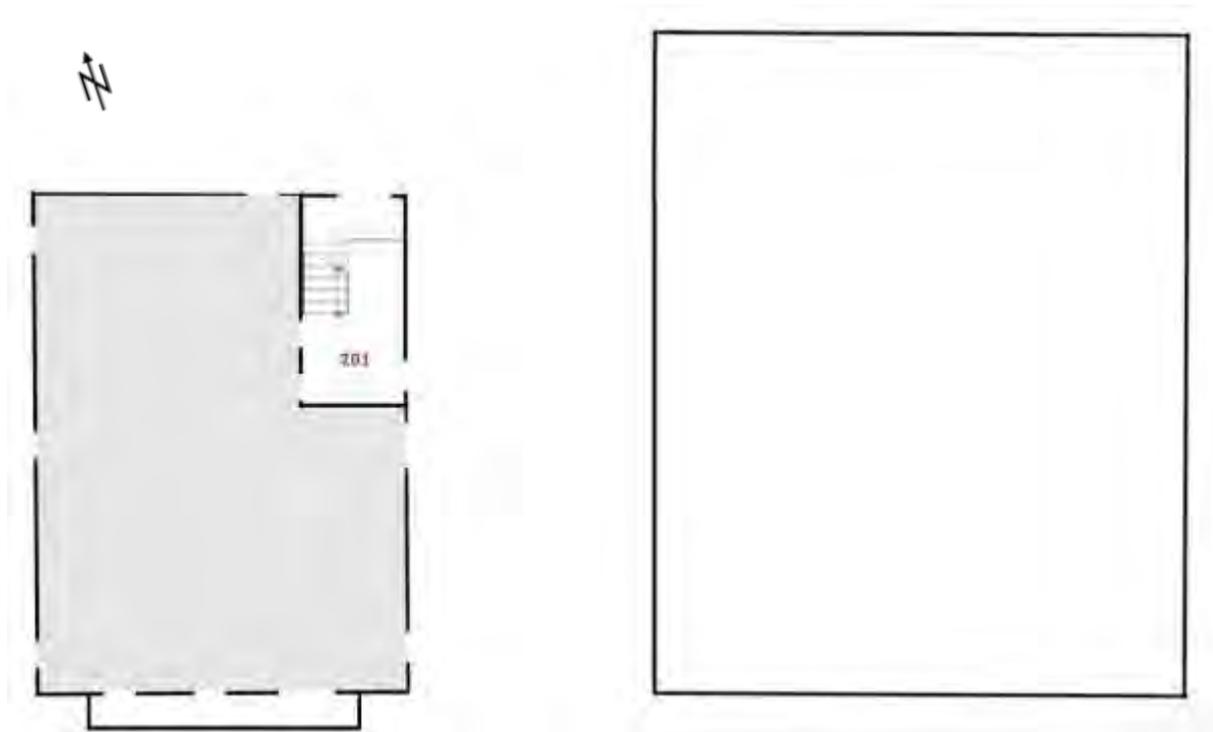


Abb. 65: Schematischer Grundriss 2. Obergeschoss. Bearbeitung IBID.

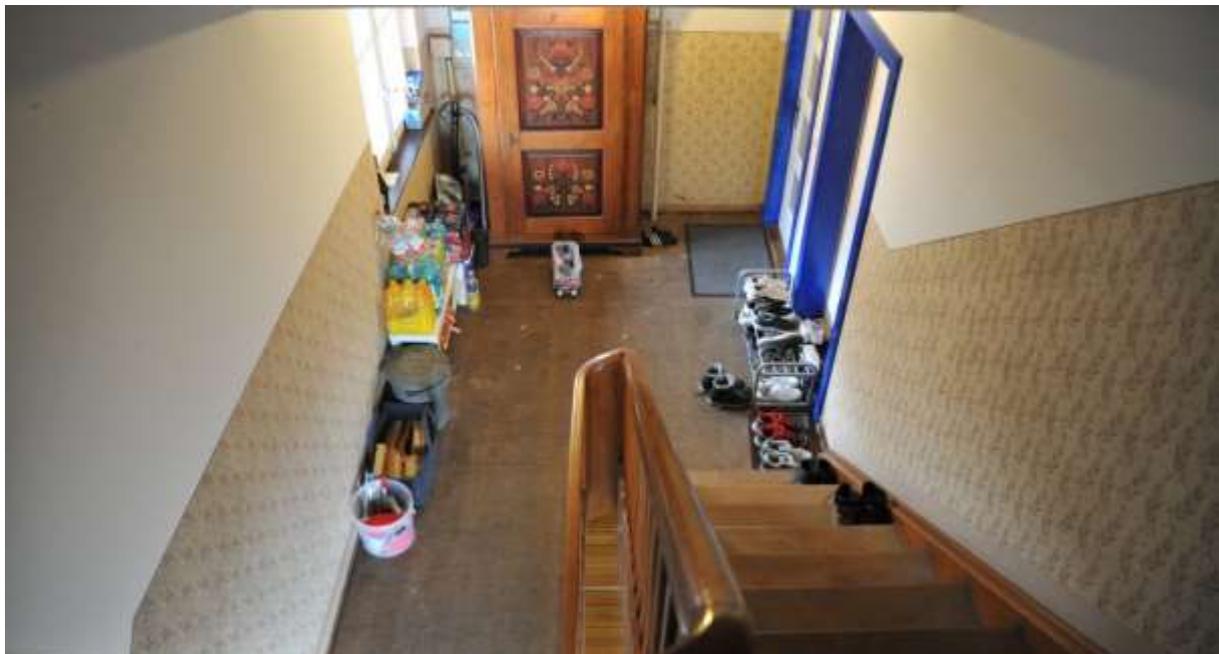


Abb. 66: Treppenhaus von 1941, Blick vom Dachgeschoss ins 2. Obergeschoss nach Süden



Abb. 67: Treppenhaus, Blick nach Süden.



Abb. 68: Treppenhaus, Blick nach Norden ins Dachgeschoss.

Dachgeschoss



Abb. 69: Dachgeschoss, Blick nach Süden.

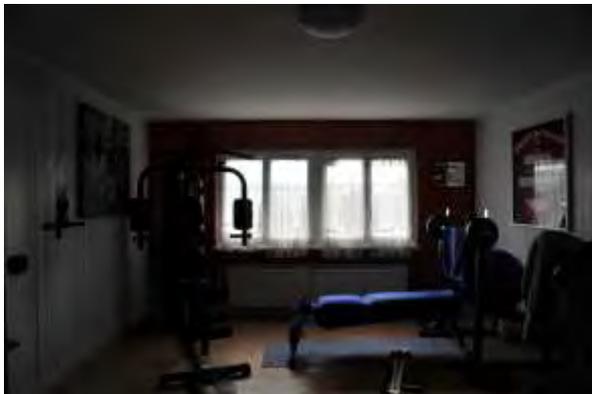


Abb. 70: Dachgeschoss, Kammer 302. Blick nach Süden.



Abb. 71: Dachgeschoss, Dachwerk mit Hängesäule im 2. DG die von einer Kehlbalkenzange umschlossen wird (Q2 sowie im Hintergrund Q3).

Raumbuch Ökonomie



Abb. 72: Ökonomie mit Längstenn, Tenntor nach Norden, 1941-43. Blick nach Nordwesten.



Abb. 73: Ökonomie mit geschossübergreifendem Ständer. Blick nach Norden.



Abb. 74: Ökonomie, Lagereinbau im Stall von 2012. Blick nach Süden.



Abb. 75: Ökonomie, Blick in das Dachwerk von 1941-43.



Abb. 76: Ökonomie, die Stuhlstrebe wird mit Zangen über die Traufwand ausgesteift (Q2). Blick nach Nordwesten.



Abb. 77: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Nordosten mit durchlaufendem Ständer und Kombination einer liegenden Stuhlsäule (Q2).



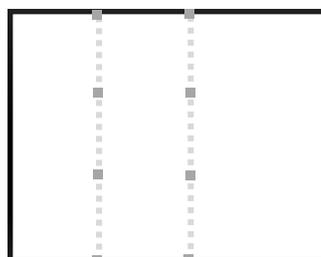
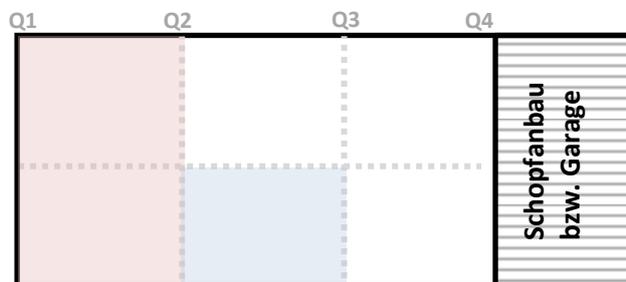
Abb. 78: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Osten mit Q2 links und Q3 rechts.



Abb. 79: Ökonomie, Blick in das Dachwerk nach Süden.

8. Baubeschreibung Nebengebäude

Bau- und Raumgefüge



Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Das Gebäude gliedert sich in zwei Längs- und drei Querzonen und besitzt einen Anbau unter Pultdach nach Norden. Die nördlichste Querzone bildet die Tennzone mit Tenntor. Die südlichste Querzone ist mit einem Tonnengewölbe unterkellert (rot), die mittlere Querzone ist zur Hälfte nach Osten unterkellert (blau).

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Das Gebäude ist je drei Längs- und Querzonen gegliedert. Nach Westen ist das Dach weit abgeschleppt. Die drei Zonen bilden in der Höhe gestaffelte Einfahrten.

Rohbau

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Der freistehende Schopf ist als Holzgerüst mit vertikaler Schalung über gemauertem Sockel errichtet. Er besitzt ein Tenntor mit einfachem Rautenmuster. Der nördliche Schopf- bzw. Garagenanbau unter Pultdach ist im Erdgeschoss gemauert und mit Brettern verschalt.

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Der freistehende Schopf ist als Holzgerüst mit geschosshohen Ständern errichtet. Nach Süden ist der Zugang offen, die übrigen Fassaden sind mit Brettern verschalt.

Dachwerk

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Zweigeschossiges Dachwerk mit zwei Binnenquerbünden. Liegende Stühle in den Binnenquerbünden mit Kehlbalken als Zange, Aussteifung mit Zange über die Traufwand. Giebelwände mit Q1 und +4 mit doppelt stehendem Stuhl im 1. Dachgeschoss und einfach stehendem Stuhl im 2. Dachgeschoss.

Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213

Das flach geneigte Pfettendach besitzt ein eingeschossiges Dachwerk mit stehendem Stuhlgerüst.

Fassaden

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191



Abb. 80: Schopf, östliche Trauffassade mit Tenntor und Anbau unter Pultdach.



Abb. 81: Östliche Trauffassade, Blick nach Südwesten mit Wohnhaus im Hintergrund.



Abb. 82: Östliche Trauffassade, Tenntor.



Abb. 83: Verschalte südliche Giebelfassade im Giebelfeld.



Abb. 84: Südliche Giebelfassade mit gemauertem Erdgeschoss und Bretterschalung.



Abb. 85: Südliche Giebelfassade mit gemauertem Erdgeschoss.



Abb. 86: Fenster in der südlichen Giebelfassade.



Abb. 87: Schopfanbau nach Norden mit Bretterschalung.

Ehem. Freiluftstall / Garage Assek.-Nr. 1213



Abb. 88: Ehemaliger Freiluftstall / Schopf mit geöffneter Südfassade. Die übrigen Fassaden sind vertikal verschalt.



Abb. 89: Südfassade des ehemaligen Freiluftstalls. Die Öffnungen sind in der Höhe gestaffelt. Die übrigen Fassaden sind vertikal verschalt.

Inneres

Schopf mit Keller Assek.-Nr. 191

Keller



Abb. 90: Gewölbter Keller von 1882, Blick nach Südosten.



Abb. 91: Gewölbter Keller von 1882 nach Nordwesten.

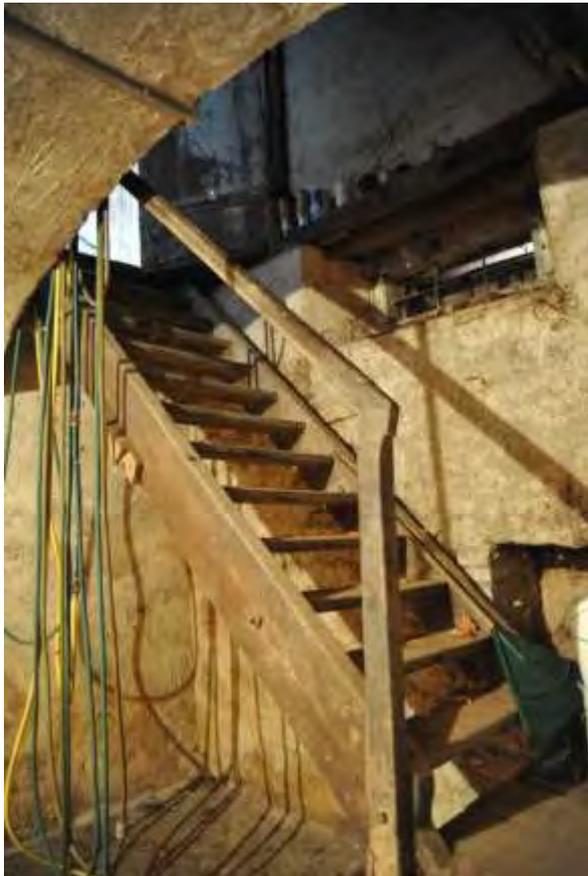


Abb. 92: Gewölbter Keller mit Treppenabgang. Blick nach Osten.



Abb. 93: Keller von 1976, Blick nach Nordosten.

Erdgeschoss



Abb. 94: Schopf, südliche Querzone, Blick nach Nordwesten. Links der Kellerabgang.



Abb. 95: Südliche Querzone, Blick nach Südosten mit Vertikaler-schliessung.



Abb. 96: Südliche Querzone, Blick nach Westen.



Abb. 97: Mittlere Querzone, Blick nach Südosten. Rot der Kellerabgang.



Abb. 98: Mittlere Querzone, Blick nach Norden.



Abb. 99: Nördliche Querzone mit Tenntor, Blick nach Süden.



Abb. 100: Nördliche Querzone, Blick nach Nordwesten.

Obergeschoss und Dachwerk



Abb. 101: Dachbalkenlage, Blick nach Südwesten.



Abb. 102: Blick nach Norden.



Abb. 103: Dachwek mit Kehlbalkenzange, Blick nach Norden.



Abb. 104: Dachwerk mit südlicher Giebelwand, blick nach Südwesten.



Abb. 105: Dachwerk mit liegendem Stuhl in Q3. Blick nach Norden.



Abb. 106: Dachwerk mit Q2, Blick nach Westen.

9. Quellen und Literatur

Abkürzungen

| | |
|----------------|---|
| AR | Assekuranz-Revision (1832) |
| Assek.-Nr. | Assekuranz-Nummer (= Vers.-Nr., Versicherungsnummer des Gebäudes) |
| DG, EG, OG, UG | Dach-, Erd-, Ober- und Untergeschoss |
| GIS-ZH | Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich, online: maps.zh.ch |
| H | Brandassekuranz, Bauart Holz |
| M | Brandassekuranz, Bauart Mauerwerk |
| Parz.-Nr. | Parzellen-Nummer |
| Q1, Q2 etc. | Querbund 1, Querbund 2 etc. |
| R | Brandassekuranz, Bauart Riegel / Fachwerk |
| StAZH | Staatsarchiv des Kantons Zürich |
| Z | Brandassekuranz, Eindeckung Ziegel |

Archivalien

Staatsarchiv des Kantons Zürich

| | |
|----------|---|
| N 1106 | Diverse Gebäudeschätzungsprotokolle der kantonalen Gebäudeversicherung aus dem Zeitraum 1934 bis 1980 zum Gebäude Dorfstrasse 31 inklusive Nebengebäuden. |
| RR I 543 | Lagerbücher der kantonalen Gebäudeversicherung mit Einträgen ab dem Jahr 1861 zum Gebäude Dorfstrasse 31 inklusive Nebengebäuden. |

Inventare

| | |
|-----------------|--|
| HINWEISINVENTAR | Hinweisinventar der Kantonalen Denkmalpflege, Inventar-Nr. VIII/155 und VII/2. |
| INVENTAR 1982 | Kommunales Inventar, <i>Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten</i> , Inventar-Nr. F28, 1982. |
| ISOS 1976/2009 | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Ortsbild Kloten, 1976, gekürzte Fassung von 2009. |

Literatur

| | |
|---------------------|--|
| CLAVUOT ET AL. 1993 | Ottavio Clavuot et al., <i>Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser</i> , Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich (Hg.), Stäfa 1993. |
| FIETZ 1943 | Hermann Fietz, <i>Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich</i> , Bd.II, Basel 1943. |
| GANZ 1967 | Karl Ganz, <i>Kloten. Aus der Vergangenheit am Vorabend des Flughafenzeitalters</i> , Kloten 1967. |

- HERMANN 1997 Isabell Hermann, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal*, Band 3, Basel 1997.
- MEYER KNONAU 1834 Gerold Meyer von Knonau, *Der Kanton Zürich, historisch, geographisch, statistisch geschildert. Ein Hand- und Hausbuch für Kantonsbürger und Reisende*. St. Gallen und Bern 1834.
- MÜLLER 2007 Ueli Müller, *Kloten* in: Historisches Lexikon der Schweiz, 2007. Online: <http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D50.php>.
- RENFER 1982 Christian Renfer, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Zürichsee und Knonaueramt* Band 1, Basel 1982.

Nr. 56.

(Pw. Nr.)

| Geschäft im Jahr | Benennung des Gebäudes und der Gebäudetheile | Bauart | | | Inhalt in Kubik Fuß | Inhalt in Quadrat Fuß | Bemerkungen | Eigenthum | |
|------------------------|--|------------|------------|------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|-------------------------|
| | | Gezeichnet | Gezeichnet | Gezeichnet | | | | im Jahr | Von- und Geschäftszweck |
| 1905 | 1. Wohnhaus | 1 | 1 | 1 | 2200 | | Ersatzland. 1907 | 1. Wohnhaus | 1. Wohnhaus |
| | 2. Wohnhaus | 1 | 1 | 1 | 215 | | | | |
| | 3. Wohnhaus | 1 | 1 | 1 | 227 | | | | |
| | 4. Wohnhaus | 1 | 1 | 1 | 111 | | | | |
| | | | | | | 5711 | | | |
| | | | | | | 1211 | | | |
| | | | | | | 7111 | | | |

Abb. 108: Brandassekuranz Nr. 56, StAZH RR I 543.3.

Leu Klotten. Nr. 191.

200

| Im Jahr | Name des Eigenthümers. | Benennung des Gebäudes. | Bauart. | | | | | | Höhe in Fuß | Zahlung in Schilling | Zahlung in Schilling | |
|------------|------------------------|--|---------|---|---|---|---|---|-------------------|----------------------------|----------------------------|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | | | |
| 1878 | David Allwiser | 1. Schuppenbau mit Keller | | 1 | 1 | | | | | 2700 | | Schuppenbau, mit Keller, vertheilt |
| 1888 | David id. | 1. Schuppenbau mit Keller 1. gewöhnliche Keller | 1 | 1 | | | | | 1500 | 1900 | | Schuppenbau 1. gewöhnliche Keller, vertheilt |
| 1895 | David id. | 1. Schuppenbau | | | 1 | 1 | | | 2200 | | | Schuppenbau |
| 1897 | Johny id. | 1. Schuppenbau 1. gewöhnliche Keller | 1 | | | | | | 500 | 700 | | |
| | | 1. Schuppenbau | | | 1 | 1 | | | 1900 | 200 | | |
| | | 1. gewöhnliche Keller | | | 1 | 1 | | | 1100 | 1100 | | |
| | | | | | | | | | | 6000 | 7500 | |
| | | | | | | | | | | 1500 | 1500 | |

Abb. 109: Brandassekuranz Nr. 191, StAZH RR I 543.1.

Nr. 191.

(Pw. Nr.)

| Geschäft im Jahr | Benennung des Gebäudes und der Gebäudetheile | Bauart | | | Inhalt in Kubik Fuß | Inhalt in Quadrat Fuß | Bemerkungen | Eigenthum | |
|------------------------|--|------------|------------|------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|-------------------------|
| | | Gezeichnet | Gezeichnet | Gezeichnet | | | | im Jahr | Von- und Geschäftszweck |
| 1907 | 1. Schuppenbau | 1 | 1 | 1 | 2311 | | Ersatzland. 1907 | 1. Wohnhaus | 1. Wohnhaus |
| | 2. gewöhnliche Keller | 1 | 1 | 1 | 611 | | | | |
| | | | | | | 6111 | | | |
| | | | | | | 1511 | | | |
| | | | | | | 7111 | | | |

Abb. 110: Brandassekuranz Nr. 191, StAZH RR I 543.3.

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

191

Gebäudeschätzungsprotokoll 1938

Politischer Gemeinde: Kloten

Ortschaft oder Hof, Strasse: RVK

Vor- und Familienname des Eigentümers: **Joh. Wettstein**

| Nr. | Bezeichnung des Gebäudes usw. | Jahr der Erstellung | Lage | | | Bauart | Inhalt in m ² | Bisheriger Versicherungswert in Fr. | Heutige Neubauskosten pro m ² in Fr. | Altersabwertung in % | Heutiger Bauwert pro m ² in Fr. | Neuer Versicherungswert in Fr. | Bemerkungen |
|-----|------------------------------------|---------------------|---------|-----|--------|--------|--------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|--|--------------------------------|-------------|
| | | | Strasse | Weg | Fläche | | | | | | | | |
| 191 | 1 Schopf | Vor 1927 | | | | VH | 540 | 4,500 | 11 | 40 | 40 | 5,500 | |
| | 1 Schopfanbau u. Garage f. Traktor | | | | | | 96 | 600 | 11 | 40 | 40 | 1,000 | |
| | 1 gew. Keller | | | | | | 124 | 1,100 | 13 | 40 | 15 | 1,500 | |
| | Z.V. | | | | | | | 6,000 1,500 | | | | 8,000 | |
| | | | | | | | 7,500 | | | | | | |

Abb. 111: Gebäudeprotokoll 1938, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.1.12.3.

Assek.-Nr. 191

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1948

Politischer Gemeinde: Kloten

Ortschaft oder Hof, Strasse: E K V

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johannes Wettstein**

M

| Gebäude-Beschreibung | | | Jahr der Erstellung | Bisheriger Versicherungswert in Fr. | Bauart | Inhalt in m ² | Heutige Neubauskosten pro m ² in Fr. | Altersabwertung in % | Heutiger Bauwert pro m ² in Fr. | Neuer Versicherungswert in Fr. | Bemerkungen |
|----------------------|-------|--------|---------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|---|----------------------|--|--------------------------------|-------------|
| Lage | Zweck | Bauart | | | | | | | | | |
| I | V | 0 | V. 1927 | 1928 | I | 604 | 35 | 15 | 30 | 20'000 | Mehrwert |
| | | | | 5,500 | | 96 | 36 | 15 | 31 | 3'000 | |
| | | | | 1,000 | | | | | | | |
| | | | | 1,500 | | 124 | | | | | |
| | | | | 8,000 | | | | | | 23'000 | Neu-Anlage |

Abb. 112: Gebäudeprotokoll 1948, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.5.12.3.

Assek.-Nr. 191

Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1960

Politischer Gemeinde: Kloten

Ortschaft oder Hof, Strasse: Dorfstrasse bei 11

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johann Wettstein's Erben**

M

| Gebäude-Beschreibung | | | Jahr der Erstellung | Bisheriger Versicherungswert in Fr. | Bauart | Inhalt in m ² | Heutige Neubauskosten pro m ² in Fr. | Altersabwertung in % | Heutiger Bauwert pro m ² in Fr. | Neuer Versicherungswert in Fr. | Bemerkungen |
|----------------------|-------|--------|---------------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|---|----------------------|--|--------------------------------|--|
| Lage | Zweck | Bauart | | | | | | | | | |
| II | 3/83 | 0 | 1875 | 1948 | I | 664 | 39 | 25 | 24 | 19'000 | |
| | | | | 20,000 | | 96 | 41 | 25 | 31 | 3'000 | |
| | | | | 3,000 | | | | | | | |
| | | | | 23,000 | | | | | | 22'000 | Bei Park ist auf dem Grundstück Gebäude zuguldet |

Abb. 113: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.6.12.2.

Ver.-Nr. 191 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1972** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Johannes Wettstein's Erben**
 Grundstück oder Hof, Strasse: **Dorfstr. b. 31**

| Gebäude-Beschreibung | | | Jahr der Erstellung | Bisherige Versicherungswert | Werkstoff | Inhalt m ² | Heutige Neubauskosten pro m ² | Abnutzung | Heutiger Barwert pro m ² | Neuer Versicherungswert | Prog. Vera. bis |
|--------------------------|--------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------|--|-----------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Lage* | Zweck* | Stützflächen* | | | | | | | | | |
| II | 33 | 0 | 1975 | 19'000 | 2 | 664 | 94 | 30 | 66 | 41'000 / | |
| 1 Schopf und Keller | | | | | | | | | | | |
| 1 Schopfenbau mit Garage | | | | 3'000 | | 96 | 104 | 30 | 73 | 7'000 / | |
| | | | | 22'000 | | | | | | | |

Abb. 114: Gebäudeprotokoll 1972, Assek.-Nr. 191, StAZH N 1106.10.12.5.

Ver.-Nr. 1213 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1960** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Hans Wettstein's Erben**
 Grundstück oder Hof, Strasse: **Lindenstr. 40 Dorfstr. 31**

| Gebäude-Beschreibung | | | Jahr der Erstellung | Bisherige Versicherungswert | Werkstoff | Inhalt m ² | Heutige Neubauskosten pro m ² | Abnutzung | Heutiger Barwert pro m ² | Neuer Versicherungswert | Prog. Vera. bis |
|----------------------|--------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------|--|-----------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Lage* | Zweck* | Stützflächen* | | | | | | | | | |
| I | 3/33 | 0 | 1960 | | III | 1018 | 20 | - | 20 | 20'000 | neu vollendet |
| 1 Freiluftstall | | | | | | | | | | | |

Abb. 115: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.6.12.3.

Ver.-Nr. 1213 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich **Gebäudeschätzungsprotokoll 1973** EKV

Politsche Gemeinde: **Kloten** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: **Hans Wettstein Erben Dorfstr. 31, Kloten**
 Grundstück oder Hof, Strasse: **b. Dorfstr. 31**

| Gebäude-Beschreibung | | | Jahr der Erstellung | Bisherige Versicherungswert | Werkstoff | Inhalt m ² | Heutige Neubauskosten pro m ² | Abnutzung | Heutiger Barwert pro m ² | Neuer Versicherungswert | Prog. Vera. bis |
|---------------------------|--------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------|--|-----------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Lage* | Zweck* | Stützflächen* | | | | | | | | | |
| II | 33 | 0 | 1960 | 19'000 | 3 | 1018 | 97 | 10 | 51 | 52'000 | |
| 1 Freiluftstall + Scheune | | | | | | | | | | | |

Abb. 116: Gebäudeprotokoll 1973, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.10.12.5.

Ver.-Nr. 1213 Gemeinde: **Kloten**

| Jahr | Abnutzung % | Eigentümer | Neubauskosten (in CHF) Jahr | Abnutzungswert % | Netto (in CHF) | Bemerkungen | Flächeninhalt (in m ²) |
|------|-------------|------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|---------------|------------------------------------|
| 1960 | 30 | Hans Wettstein's Erben | 20'000 | 100% | 18'000 | neu vollendet | |
| 1973 | | Rudolf Wettstein | 20'000 | 100% | 18'000 | 20'000 / 100% | |

Abb. 117: Gebäudeprotokoll 1960-1974, Assek.-Nr. 1213, StAZH N 1106.13.12.3.

Ver.-Nr. 1236  Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1960

Einschätzung
M E K V
19.5.1960

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Johannes Wettstein

Politische Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Straße: **Dorfstr. 31**

| Gebäude-Beschrieb | | | Jahr der Erstellung | Bisherige Versicherungswert % | St.-art | Inhalt m ² | Heutige Nutzung | Altersabwertung % | Heutiger Bauwert pro m ² % | Neuer Versicherungswert % | Bemerkungen |
|-------------------|--------|--------------|---------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Lage* | Zweck* | Stützfläche* | | | | | | | | | |
| I | 9/40 | 0 | 1960 | | | 14 | 79 | 10 | 71 | 1100 | neu vollendet |
| 1. Mauerhaus | | | | | | | | | | | |

Abb. 118: Gebäudeprotokoll 1960, Assek.-Nr. 1236, StAZH N 1106.6.12.3.

Ver.-Nr. 1236  Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1973

Einschätzung
E K

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Herrn Johannes Wettstein's Erben

Politische Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Straße: **Dorfstr. 31 bei 31**

| Gebäude-Beschrieb | | | Jahr der Erstellung | Bisherige Versicherungswert % | St.-art | Inhalt m ² | Heutige Nutzung | Altersabwertung % | Heutiger Bauwert pro m ² % | Neuer Versicherungswert % | Bemerkungen |
|-------------------|--------|--------------|---------------------|-------------------------------|---------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------|
| Lage* | Zweck* | Stützfläche* | | | | | | | | | |
| II | 90 | 0 | 1960 | 1960 | | | | | | | |
| 1. Mauerhaus | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1'000 | 3 | 34 | 218 | 15 | 186 | 2'600 | |

Abb. 119: Gebäudeprotokoll 1973, Assek.-Nr. 1236, StAZH N 1106.10.12.5.

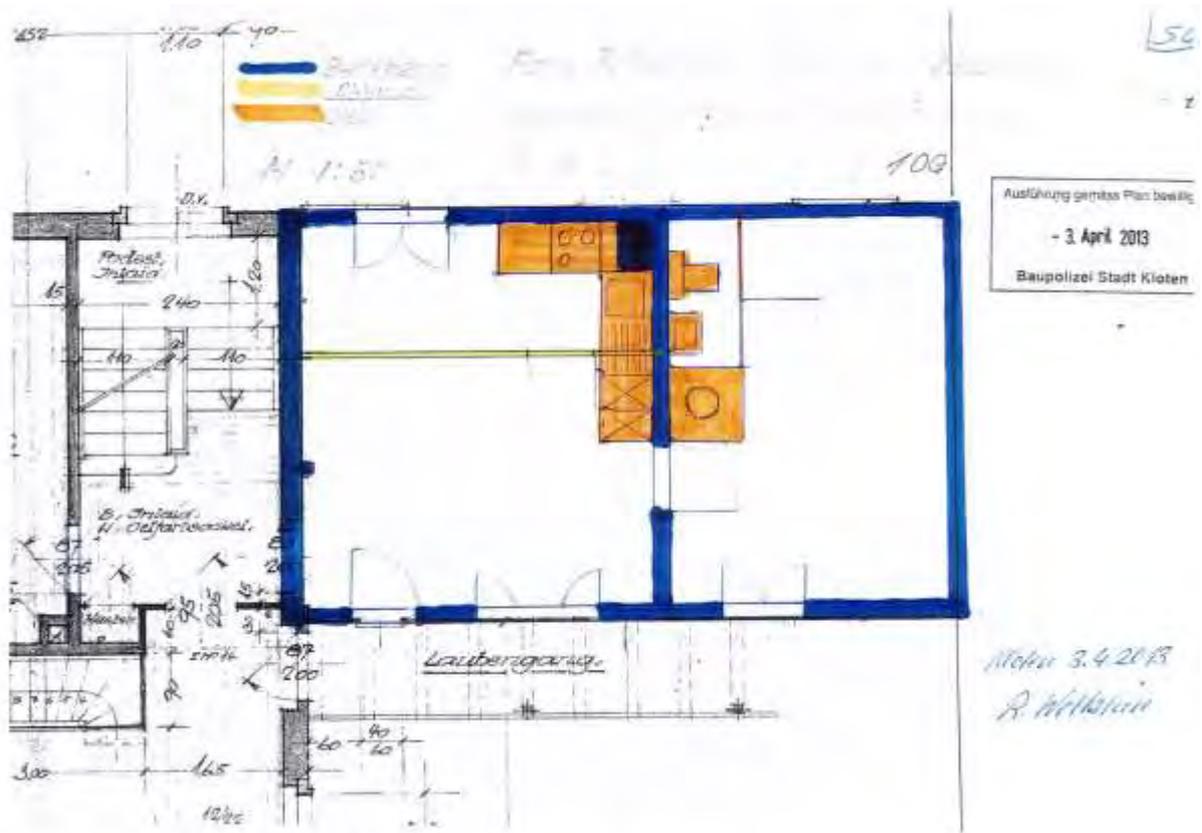


Abb. 121: Umbau Verbindungsbau im 1. Obergeschoss, 2013. Bauamt Stadt Kloten.

8.4 Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Büro für Baugeschichte AG

Stadt Kloten
Bauamt

Herr
Marc Osterwalder
Leiter Bereich Lebensraum
Stv. Verwaltungsdirektor
Kirchgasse 7
8302 Kloten

Büro für Baugeschichte
Tobias Sigrist
lic. phil. I, Mas. Arch. ETH
Tannenstr. 23
8212 Neuhausen a. Rhf.

079 303 37 77
tobias.sigrist@baugeschichte.ch

CHE-356.802.786 MWST

Pos. Gutachten
Datum: 25.03.2022

Schutzwürdigkeitsbericht Kloten, Dorfstrasse 31: Ökonomie



Eigenwert: Das Ökonomiegebäude entspricht in Architektur und Konstruktion der von der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) propagierten rationalen Betriebsorganisation.

Situationswert: Das Ökonomiegebäude funktioniert als Achsgebäude der Petergasse, das den Strassenraum aufgrund seines architektonischen Ausdrucks mit breitgelagertem, markantem Volumen, in geschlossenem holzverschalteten Charakter äusserst prägnant abschliesst.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| I. Ausgangslage | 3 |
| Auftrag | 3 |
| Vorgehen | 3 |
| Grundlagen | 3 |
| Schutzfaktoren | 4 |
| II. Zusammenfassung und Würdigung | 7 |
| Bau- und Siedlungsgeschichte | 7 |
| Situations- und Eigenwert | 7 |
| III. Empfehlung | 9 |
| Schutzumfang | 9 |
| Bericht | 10 |
| 1. Situationswert | 11 |
| 1.1. Siedlungsstruktur | 11 |
| 1.2. Siedlungsgeschichte | 13 |
| 1.3. Ortsbildprägende Wirkung | 18 |
| 2. Eigenwert | 22 |
| 2.1. Baugeschichtlicher Abriss | 22 |
| 2.2. Architektonischer Ausdruck | 24 |
| 2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie | 27 |
| 2.4. Konstruktion | 29 |
| 2.5. Ausstattung | 33 |
| 2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte | 35 |
| Anhang | 36 |

I. Ausgangslage

Auftrag

Das Bauamt der Stadt Kloten beauftragt am 21.02.2022 das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Neuhausen, einen Bericht über die Schutzwürdigkeit zu erstellen.

Vorgehen

Der vorliegende Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG.

Die Darstellung berücksichtigt die formellen Schutzfaktoren, d.h. Erwähnungen der Liegenschaft in unterschiedlichen Inventaren und in planungsrechtlichen Grundlagen.

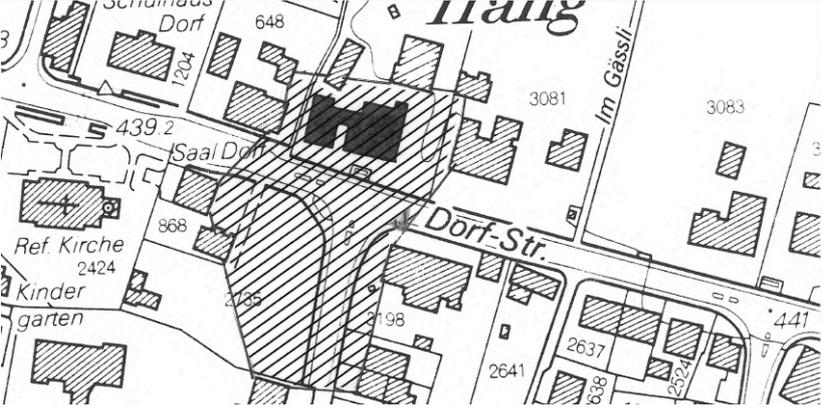
Die Würdigung erfolgt gemäss den Grundsätzen, wie sie in den „Leitsätzen zur Denkmalpflege der Schweiz“ der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege von 2006 festgehalten sind.

Grundlagen

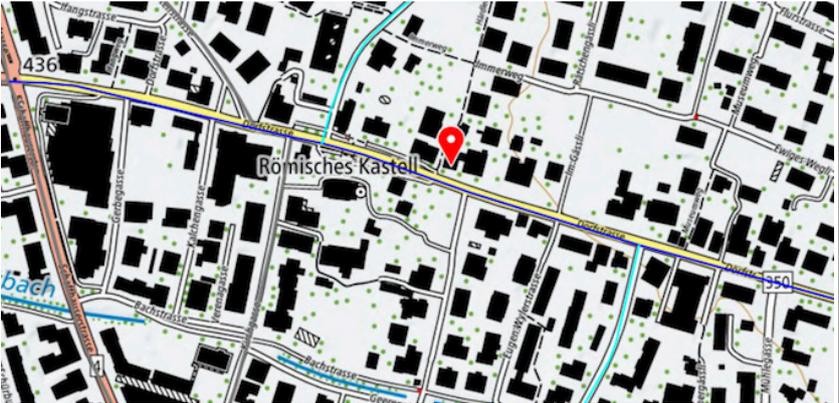
- Stadt Kloten, Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten, Inventarauszug: Inventarblätter Nrn., B2, F7, F8, F 28 (Dorfstr. 31), F 31, H 11, 1982.
- IBID (Widmer Jasmin), Schutzwürdigkeitsbericht betr. Gebäudekomplex Kloten, Dorfstrasse 31, 18.01.2019.
- Weitere Inventare: ISOS, BLN, IVS, KGS, KOBI, kt. Hinweisinventar.
- Lagerbücher der GVZ.
- Dokumentation mit Fotos am 24.02.2021.
- Bildmaterial: Die Liegenschaft ist in Luftbildaufnahmen unterschiedlicher Zeitstellung (ETH-Bildarchiv) sowie in historischen Fotografien abgebildet.
- Plan- und Kartenmaterial: Die Liegenschaft ist in verschiedenen Karten und Plänen enthalten, die im Staatsarchiv Zürich und im Geoinformationssystem des Kanton Zürichs konsultiert worden sind.
- Literatur: KdS, Bauernhausforschung, Kantonsgeschichte, Ortsgeschichte.

Schutzfaktoren

Unter Schutzfaktoren werden formelle Zuschreibungen verstanden, die die potentielle Schutzeigenschaft eines Gebäudes konkretisieren. Sie sind mitunter in Inventaren auf kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Ebene sowie in planungsrechtlichen Grundlagen enthalten und werden mit Blick auf die tatsächliche Situation des Bauwerks gewürdigt.

| | |
|-----------------|--|
| Kom. Inventar | <p>Schutzziele gem. Inventarblatt sind bei der Ökonomie Vers. Nr. 56: „Erhalten der Struktur. Erhalten der Anordnung, Gesamtform und Gestaltungsmerkmale von Bauten und Freiräumen . Integrales Erhalten der für die Struktur wesentlichen Einzelelemente.“</p> <p><i>Vgl. Inventarblatt Nr. F 28.</i></p> |
| Kt. Inventare | <p>Die Liegenschaft ist nicht als überkommunales Schutzobjekt verzeichnet. Sie ist aber im Hinweisinventar aufgeführt, ohne dass Angaben zur Ökonomie oder zur „Art des Schutzes“ festgehalten sind.</p> <p><i>Vgl. Karteikarte Hinweisinventar VIII/155.</i></p> |
| Umgebungsschutz |  <p>In unmittelbarem Nahbereich der Liegenschaft, die im Inventarblatt als schraffierte Fläche ausgewiesen ist, befinden sich kommunale und überkommunale Inventar- und Schutzobjekte: Das östlich gelegene ehemalige Vielzweckbauernhaus Dorfstr. 35 ist ein kommunales Schutzobjekt, das südöstlich an der T-Kreuzung situierte ehemalige Vielzweckhaus Dorfstrasse 35 sowie Bauten entlang der Petergasse sind kommunal inventarisiert. Die Kirche ist ein kantonales Schutzobjekt, der dazugehörige „Saal Dorf“ an der Dorfstrasse 26 ist ein regionales Schutzobjekt wie auch das gegenüber situierte Schulhaus an der Dorfstrasse 25. Das zwischen Schulhaus und dem Gehöft Dorfstrasse 31 liegende Gebäude ist kommunal inventarisiert.</p> <p>Damit befindet sich die Liegenschaft in einer Gebäudegruppe, bei welcher der Umgebungsschutz gemäss Art. 203, Abs. 1, lit. c PBG wie auch der denkmalpflegerische Ensembleschutz gemäss Art. 16 KNHV zu beachten ist (Vgl. BRKE II Nrn. 0051-0052/2009 vom 24.02.2009).</p> <p><i>Vgl. Karte kt. Denkmalschutzobjekte gem. GIS und kommunales Inventar.</i></p> |

| | |
|--------------------|---|
| <p>Zone</p> |  <p>Das Grundstück ist in die Kernzone ausgeschieden. Der Kernzonenplan „Alt-Kloten“ definiert gem. BZO Mantellinien und Firstrichtungen - vorbehalten sind Unterschutzstellungen.</p> <p><i>Vgl. BZO 15.06.2913, Kernzonenplan, festgesetzt 06.11.2012.</i></p> |
| <p>KOBI</p> | <p>Kloten ist nicht im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet.</p> <p><i>Vgl. Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (GIS ZH).</i></p> |
| <p>ISOS</p> |  <p>Kloten ist kein eidgenössisch geschütztes Ortsbild. Die Ortschaft ist als „verstädertes Dorf“ erfasst und als „lokal bedeutsam“ eingestuft. Die Liegenschaft befindet sich im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A: „Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Abbruchverbot, keine Neubauten. Detailvorschriften für Veränderungen.“</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die angrenzenden Zonen. Dies sind einerseits das Gebiet 1.1. (Kirchenbezirk) mit Erhaltungsziel A und andererseits die U-Ri I (Umgebungsrichtung: offenes Wies- und Ackerland), mit dem Erhaltungsziel a: „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.“ (Anm.: Dieser Eintrag von 1976 entspricht in keiner Weise mehr der tatsächlichen Situation.)</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar ISOS_5506, 1976 sowie Erläuterungen zum ISOS, 2021.</i></p> |

| | |
|-------------------------|---|
| <p>IVS</p> |  <p>Im Nahbereich der Liegenschaft sind keine Wege im Bundesinventar der historischen Verkehrswege verzeichnet. Jedoch ist die Dorfstrasse unter der Nr. IVS_ZH_56 als regional bedeutsam klassiert.</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar IVS (GIS).</i></p> |
| <p>KGS</p> | <p>Das Bauwerk ist nicht im Inventar des KGS (Kulturgüterschutz) eingetragen.</p> <p><i>Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (13.10.2021).</i></p> |
| <p>BLN</p> | <p>Die Ortschaft ist nicht Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und befindet sich auch nicht in der Nahumgebung von inventarisierten Gebieten.</p> <p><i>Vgl. BLN (GIS).</i></p> |
| <p>Literatur</p> | <p>Das Gebäude selbst ist in der Fachliteratur nicht erwähnt.</p> <p><i>Vgl. Die Bauernhäuser des Kantons Zürich Bd. 3, 1997 sowie die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich Bd. 15, 1943.</i></p> |

II. Zusammenfassung und Würdigung

Dieser Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG: „Schutzobjekte sind [Bauten], die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind [sog. Eigenwert] oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen [sog. Situationswert].“

Bau- und Siedlungsgeschichte

Das Gebäude befindet sich auf einem Baugrund, der mutmasslich bereits im Frühmittelalter besiedelt war. Grossvolumige, dreiraumtiefe Vielzweckbauten sind kartografisch dann in der Neuzeit an dieser Stelle bezeugt. Im 19. Jh. wurden diese Bauten mit klassizistischen langgestreckten Vielzweckhäusern ersetzt. Am 3. August 1941 brannten zwei dieser Höfe ab, an dessen Stelle das bis heute tradierte Gehöft in Getrenntbauweise erstellt worden ist. Die Projektierung des Ökonomiegebäudes erfolgte umgehend nach dem Brandfall. Bereits am 26. September 1941 wurden die eine Woche zuvor unterzeichneten Eingabepläne bewilligt und im Folgejahr war das Gebäude fertiggestellt.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941-43 erfolgte nach zeitgemässer Konzeption und Typologie, wie sie sich in der Zwischenkriegszeit durchsetzte: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch innerhalb des Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit so ausgeführt.

Situations- und Eigenwert

Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klotens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bebauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnliche und klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu. Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31, das exakt in der Achse der Petergasse liegt, schliesst den von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Strassenraum äusserst prägnant ab. Diese Wirkung wird durch den architektonischen Ausdruck des Gebäudes

(breitgelagertes, markantes Volumen, geschlossener Holzverschalter Charakter) verstärkt. Die Ortsbildprägende Wirkung ist deshalb als wesentlich zu qualifizieren.

Siedlungsgeschichtlich ist das Ökonomiegebäude der jüngste und gleichsam letzte Vertreter der landwirtschaftlich bestimmten Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abbrach. So ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der bäuerlich geprägten, über die Zeit gewachsenen Siedlungsstruktur, die gebildet ist aus frühneuezeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28), klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) sowie rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Wirtschaftsgeschichtlich bezeugt das Gebäude in Konzeption, Konstruktion und Ausdruck sehr augenfällig den Wandel der Landwirtschaft (Umstellung auf Graswirtschaft und Viehzucht), der infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) Ende des 19. Jh. sowie mit der Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) einsetzte und mit der Motorisierung und Rationalisierung in den 1940er Jahren seinen Abschluss fand.

Architektur- und konstruktionsgeschichtlich ist das Bauwerk ein Zeuge der rationalen, ökonomischen und nach Musterplänen konzipierten Baupraxis, die sich mit den Schul- und Kasernenbauten bereits im 19. Jh. etablierte. Die Konstruktion (Ständerwerke auf Betonfundamenten und mit Zangen ausgebildete Sprengwerke) setzten sich bei Ökonomiebauten ab dem Ersten Weltkrieg umfassend durch. Die betrieblich bedingte, auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Konzeption, die im Rahmen der Meliorationen von der SVIL propagiert wurde, fand auch im Kanton Zürich seit der Zwischenkriegszeit grosse Verbreitung.

III. Empfehlung

Der Bericht dient allein der Sachverhaltsfeststellung des Denkmalwerts. Der Fokus liegt ausschliesslich auf dem Bestand und blendet jegliche weitere planerisch zu berücksichtigende Fragen explizit aus. Der Bericht kann überdies die Fragen betr. gesetzlicher Grundlage, öffentlichem Interesse, Güterabwägung und Verhältnismässigkeit in keiner Weise beantworten. Die Prüfung der Zulässigkeit von Eingriffen in die Freiheitsrechte ist allein den Behörden auferlegt.¹ Dennoch wird gemäss gängiger Praxis und aufgrund der etablierten Rechtsprechung² eine fachgutachterliche Empfehlung betr. Vorgehen und Schutzzumfang der Behörde unterbreitet.

Schutzzumfang

Die Liegenschaft erfüllt aus fachlicher Sicht, die oben zusammengefasst ist und im Bericht ausführlich erläutert und dokumentiert wird, die hohen Anforderungen, die § 203, Abs. 1, lit. c PBG an ein kommunales Schutzobjekt stellt.

Folgende Elemente des Gebäudes Dorfstrasse 31 sind aus denkmalpflegerischer Sicht schutzwürdig:

In Substanz:

- Die Konstruktion (Ständerwerke, Fachwerke, Sprengwerke, Verstreibungen, Pfetten und Rafen, sowie Hourdisdecke, sodann: Stallmauern und Fundamente).
- Die Tore, die Kunststeingewände von Türen und Fenstern.
- Der Bretterschirm.

In Erscheinung:

- Aussenwände: Der geschlossene Charakter inkl. Anordnung der Öffnungen.
- Dachfläche: Geschlossener Charakter.

In Anordnung:

- Die konstruktiv bedingte Raumgliederung (Schotten).

Umgebung:

- Der südseitige zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage.

Der Schutzzumfang ist jedenfalls unter Wahrung verwaltungsrechtlicher Grundsätze und unter Beachtung der Schutzfähigkeit zu bestimmen und betreffend Umgang mit den geschützten Elementen zu konkretisieren.

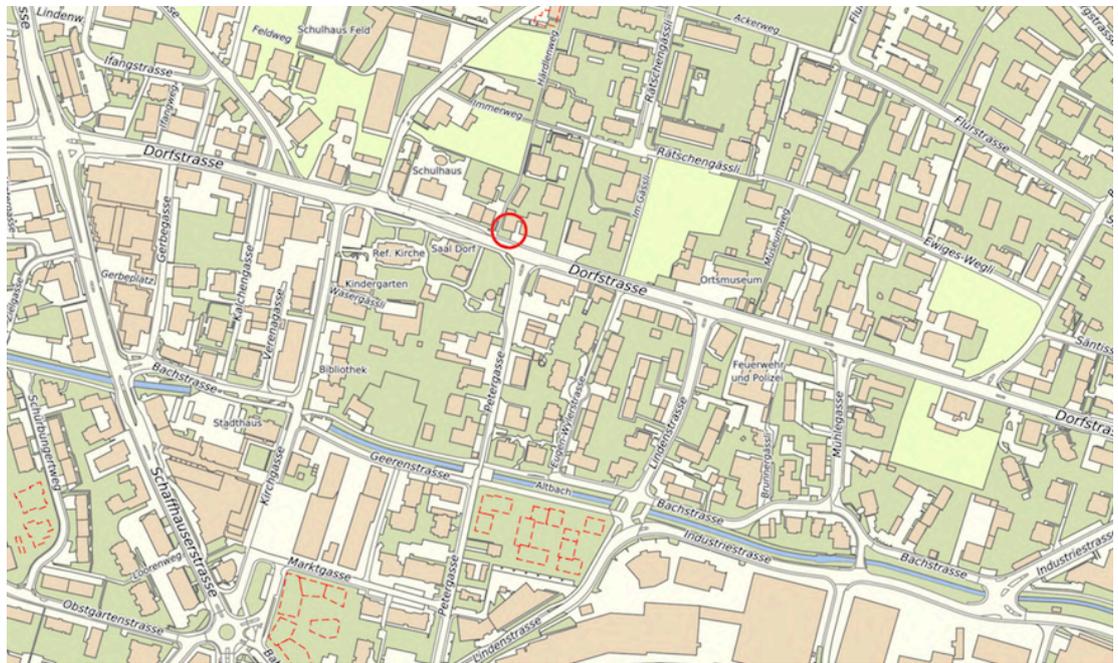
¹ vgl. Art. 36 BV; insb. Bernhard Waldmann, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff

² vgl. u.a. BRGE II Nr. 0090/2017 4.4.

Bericht

1. Situationswert

1.1. Siedlungsstruktur



Situationsplan, GIS 2022.

Die Siedlungsstruktur des verstädterten Ackerbauerndorfs Kloten zeichnet sich aus durch das rasterförmig aufgebaute Erschliessungssystem, das sich zwischen der geradlinig verlaufenden Dorfstrasse und dem parallel dazu fliessenden Altbach aufspannt.

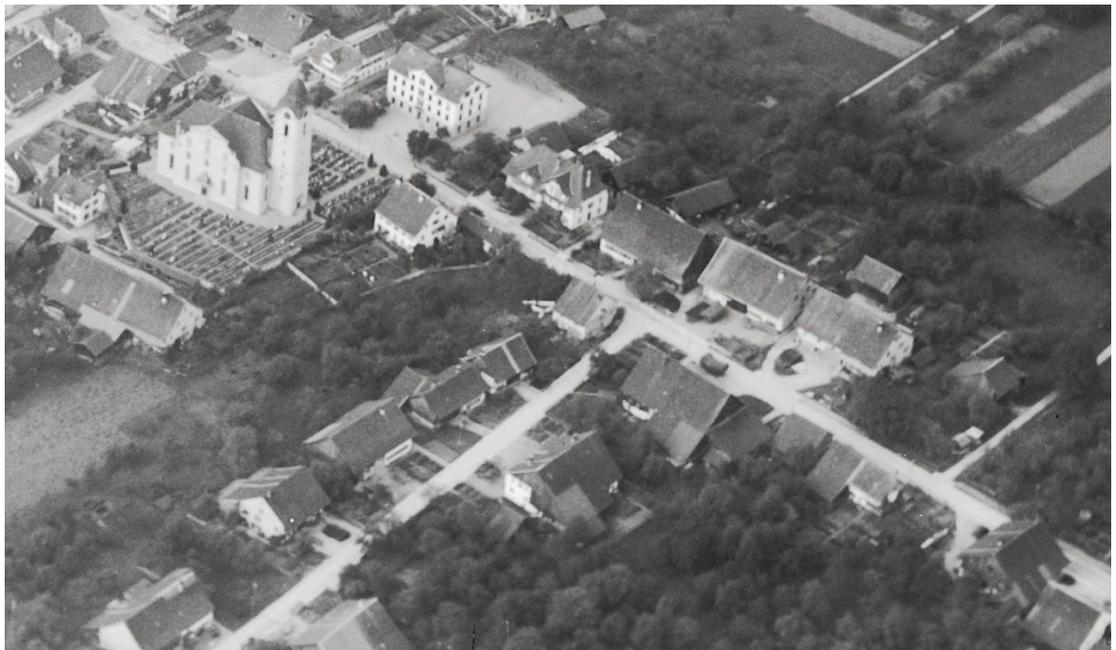
Die Strassenräume sind im historischen Siedlungsgebiet durch die traufständige Stellung der Einzelbauten geprägt. Die Bebauungsstruktur ist von meist zweigeschossigen Vielzweckbauten aus dem 19. Jh., teils aus dem 18. Jh., charakterisiert, deren Wohnteile massiv oder in verputztem Fachwerk und deren Ökonomieteile als bretterverschaltete Ständerkonstruktionen in Erscheinung treten. Vorplätze binden die Ökonomieteile an die Strasse, während umfriedete Gärten die Wohnteile im Strassenraum auszeichnen. Neben den traufständig gesetzten Bauernhäusern unterschiedlicher Zeitstellung prägen auch markante öffentliche Bauten aus verschiedenen Bauepochen mit ausladenden Freiflächen die Dorfstrasse - wie etwa die barocke Kirche von 1791 und das spätklassizistische Schulhaus von 1868 nach kantonaalem Musterplan.

Innerhalb dieser bis heute robusten Siedlungsstruktur ist aber eine bauliche Dynamik festzustellen, die die gewachsene Hierarchie zwischen Bauernhäusern und öffentlichen Bauten beeinträchtigt. Die wirtschaftliche Entwicklung v.a. in der zweiten Hälfte des 20. Jh. verdrängte die landwirtschaftliche Nutzung und führte mit neuen Bauaufgaben wie Feuerwehr, Polizei, Einzelhandel, Dienstleistung und Mietwohnungen auch zu neuen Bautypen.

Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klotens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in

den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bebauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnlich klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu:

Die ganz östlich gelegene Gerbegasse läuft auf ein zurückversetztes Haus mit Vorplatz und Brunnen zu; die Kalchengasse auf einen kleinen, gestalteten Grünraum; die Kirchgasse auf ein Vielweckbauernhaus mit Vorplatz; die Petergasse direkt auf das Ökonomiegebäude an der Dorfstrasse 31 mit Vorplatz und Brunnen; die heutige Lindengasse auf das Ortsmuseum im Bücheler-Haus ebenfalls mit Vorplatz und Brunnen und zuletzt die beiden Achsen Brunnergässli und Mühlegasse, die auf die „Landi“ und den Vorplatz mit Café und Brunnen des Fördervereins Hegnerhofs zu führen.



T-Kreuzung Petergasse/Dorfstrasse als für Kloten typische Situation der sich überlagernden Strukturen (Strassendorf und orthogonales Siedlungsmuster). Luftbild 1919 (Ausschnitt).

1.2. Siedlungsgeschichte



Die Entwicklung landwirtschaftlicher Siedlungen ist sehr dynamisch und von Um- und Ersatzbauten über die Jahrhunderte geprägt. Die Bauten in Substanz sind deshalb nicht unbedingt Zeugen einer Siedlungsphase. Ihre Anordnung, die auf Vor- und Vorgängerbauten zurückgehen kann, ist hingegen von unterscheidbaren Epochen bestimmt.

Im ehemaligen Ried von Kloten wurden neolithische Siedlungsspuren gefunden, im Aalbühl eine frühbronzezeitliche Siedlung und im Homberg Steinkistengräber der Hallstattzeit. In der Römerzeit lag Kloten an der Kreuzung der Hauptachse von Vindonissa nach Brignatium (Windisch-Bregenz) und einer Strasse von Turicum in den süddeutschen Raum. Die kontinuierliche Besiedlung sowie die Errichtung einer Grosspfarre im Frühmittelalter sind anzunehmen. Die Burg Rohr im Grossen Ried war im 13. und 14. Jahrhundert Sitz der Herren von Rümlang. Von diesen Siedlungsphasen sind praktisch keine baulichen Zeugen mehr vorhanden. Auch spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Bauwerke fehlen im Ortsbild, wobei konstruktive Elemente im Innern von einigen Bauten u.U. tradiert sind.

Die heutige Siedlungsstruktur Klotens ist Resultat von mindestens vier Siedlungsphasen, die im Ortsbild noch gut ablesbar sind:

1. Der gerade Verlauf der heutigen Dorfstrasse durch Kloten ist mutmasslich eine Spätfolge der Wegverbindung Winterthur-Baden zur Zeit des Römischen Reichs. Die Strassenbebauung entlang dieses Streckenabschnitts entwickelte sich aber erst im Mittelalter vorerst mit kleineren freistehenden Einzelbauten. Die heutige Bebauung ist strukturell in diese Zeit zu legen.
2. Die Bebauung mit grossvolumigen Vielzweckbauten erfolgte aber erst in der Neuzeit, wie der Zehntenplan von 1672 eindrücklich belegt. Die ältesten heute noch vorhandenen Bauten sind tatsächlich ins 16./17. Jahrhundert zu datieren, u.a. das Ortsmuseum Dorfstrasse 47 mit Bj. 1548. Bei der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse definiert spätestens seit dem 17. Jh. eine Baugruppe aus vier grösseren Vielzweckbauernhäusern den nordseitigen Rand der Dorfstrasse. Die Petergasse mit traufbetonten Bauten war damit gegen die Dorfstrasse klar gefasst und bildete einen geschlossenen Strassenraum.
3. Die Mehrheit der Bauten im historischen Siedlungskern stammt aus dem späten 18. und dem „langen“ 19. Jahrhundert. Der frühneuzeitliche Gebäudebestand

wurde während dieser Epoche mit klassizistischen und spätklassizistischen Bauten oder Umbauten erneuert (ersetzt oder umgebaut). Diese Veränderung der Siedlungsstruktur ist im gesamten Zürcher Kantonsgebiet als Folge der verfassungsrechtlichen und baupolitischen Veränderungen (u.a. Aufhebung des Flurzwangs) festzustellen. Diese Entwicklung wurde mit dem Strassenbauprogramm unter der liberalen Kantonsregierung nach der Revolution 1831 noch verstärkt. Interessanterweise ist in Kloten keine markante Siedlungsausdehnung festzustellen, sondern nur eine Erneuerung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Dies hängt mit dem markanten Bevölkerungsschwund im 19. Jh. zusammen (1850 1524; 1900 1363). Auch der Eisenbahnanschluss 1877 (Konkurs 1881) stiess keine Siedlungsentwicklung an. Die drei Bauten bei der heutigen Dorfstrasse 31, die auf dem Luftbild von 1919 gut sichtbar sind, stammen aus dieser Bauepoche: Der Vorgängerbau Dorfstrasse 31 wurde 1819 erbaut, das ostseitige gleichzeitig abgebrannte Vielzweckhaus datierte grob ins 19. Jh. und das heute noch bestehende Haus Dorfstrasse 35 wurde 1868 erbaut.

4. In der Nachkriegszeit führte die Inbetriebnahme des Flughafens zu einem sprunghaften Anstieg an Arbeitsplätzen, was eine grosse Bautätigkeit auslöste und zur Verstädterung des einstigen Ackerbauerdorfs führte. Vorerst blieb die bäuerlich-gewerbliche Nutzung im Ortskern und die Anlage von neuen Wohnbauten siedlungsräumlich getrennt. Seit den 1960er Jahren überlagern sich diese Strukturen aber zusehends. Zudem siedelten sich, verstärkt mit dem Bau der Autobahn, auch Industriebetriebe vor allem am Ostrand Klotens an. Seit den 1990er Jahren ist zudem eine starke Innenverdichtung festzustellen. Die Baugruppe aus streng klassizistischen Vielzweckbauernhäusern aus dem 19. Jh. wurde im 20. Jh. überprägt; vorerst durch einen um 1900 erstellten Ersatzneubau ganz westlich der Gruppe: ein Wohn- und Geschäftshaus in behäbigem Heimatstil. Dann gingen auch die beiden östlich gelegenen Bauernhäuser aufgrund eines Brandes von 1941 verlustig. Das letzte langgestreckte Bauernhaus dieser Gruppe besteht noch, ist durch die wuchtige Schleppgaube über dem Wohnteil in seiner Wirkung jedoch stark beeinträchtigt. Auf dem Brandplatz wurde 1943 ein für die Zeit typisches Gehöft erbaut, dessen Scheune wiederum einen äusserst prägnanten Abschluss der Petergasse bildet.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Siedlungsentwicklung Klotens und den Veränderungen im Bereich der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse ist beim Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31 folgende siedlungsgeschichtliche Bedeutung festzustellen:

- Zum Ersten ist das Ökonomiegebäude in seiner Nutzung ganz allgemein ein Vertreter der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur Klotens, die in der zweiten Hälfte des 20. Jh. ihre bauzeitliche Funktion vollständig verloren hat.
- Zum Zweiten ist das Gebäude ein typologischer Vertreter der Konzeption, wie er damals durch die SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft, vgl. Kapitel Gebäudetypologie) gefördert wurde. Das nach dem Brandfall 1941 erstellte Gebäude gliedert sich nicht mehr in die neuzeitlich geprägte Bebauungsstruktur ein, sondern übernimmt das auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Bau- und Nutzungskonzept.



Murer-Karte um 1566.



Zehntenplan 1672.



Militärquartierkarte um 1733.



Keller 1831.



Wild-Karte um 1850.



Siegfried-Karte 1880.



Siegfried-Karte 1930.



Landeskarte 1956.



Luftbild 1947.

1.3. Ortsbildprägende Wirkung



Amt. Vermessungsplan 2021.



Orthofoto 2019.

Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31 befindet sich in einem ortsbaulich sensiblen Bereich der Siedlungsstruktur, dessen Bedeutung sich durch folgende Eigenschaften ergibt:

- Das Gehöft besteht aus zwei freistehenden Bauten (dem teils muralen, teils fachwerksichtigen Wohnhaus und dem breitgelagerten, holzverschalten Ökonomiegebäude) und einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung ist typisch für die moderne Hofanlage seit der Zwischenkriegszeit. Der Ausdruck dieses giebelständigen Gebäudepaares prägt diesen Abschnitt der Dorfstrasse markant mit.
- Das Ökonomiegebäude, das genau in der Achse der Petergasse liegt, schliesst diesen von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Gassenraum äusserst prägnant ab.
- Innerhalb der gebäudetypologisch heterogenen Bebauungsstruktur verweist das baugeschichtlich jüngste Ökonomiegebäude durch seine der Nutzung geschuldeten Charakteristik auf die jahrhundertealte, landwirtschaftlich geprägte Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abgebrochenen ist. Diese Wirkung besteht im Raum der Dorfstrasse und der Petergasse.
- Die Umgebung strassenseitig ist für das Gebäude angemessen und nutzungs-funktional gestaltet: Ein mächtiger Brunnen (Stock mit Urnenaufsatz und monolithischer Trog aus Muschelkalk, 19. Jh.) wird von einem Kopfsteinpflaster gefasst; die Einfahrt zum Tenn ist asphaltiert und eine Birke wächst in der ehemaligen Mistwerfe (heute ein mit einem Betonsockel eingefasster Grünraum).

Einschränkend ist festzustellen:

- Der Ortsrand ist verschwunden, das Gebäude grenzt rückwärtig nicht mehr ans offene Feld, sondern an grossvolumige Wohnbauten. Das Ökonomiegebäude funktioniert damit als „Schwelle“ zwischen dieser neuen Siedlungsstruktur und der gewachsenen Siedlungsstruktur an der Dorfstrasse/Petergasse.
- Im Nahbereich der T-Kreuzung Dorfstrasse/Petergasse ist die Bebauung entweder von historischen Bauten oder von qualitativollen Ersatzneubauten geprägt. Aber es bestehen auch Beeinträchtigung: u.a. aufgrund des überdimensionierten Dachaufbaus beim ostseitigen Nachbarhaus Dorfstrasse 35 sowie aufgrund des keine 100m entfernt situierten viergeschossigen Wohngebäudes Bj. 1961 mit blaugrauem Anstrich.

Gesamthaft ist dennoch eine wesentliche ortsbildprägende Wirkung des Ökonomiegebäudes für die Siedlungsstruktur in den Räumen Dorfstrasse und Petergasse festzustellen.

Folgende Fotos visualisieren die Wirkung der Liegenschaft im Siedlungs- und ehemaligen Landschaftsraum:



Luftbild 1947.



Wirkung in der Petergasse.





Wirkung in der Dorfstrasse.



Brunnenanlage

2. Eigenwert

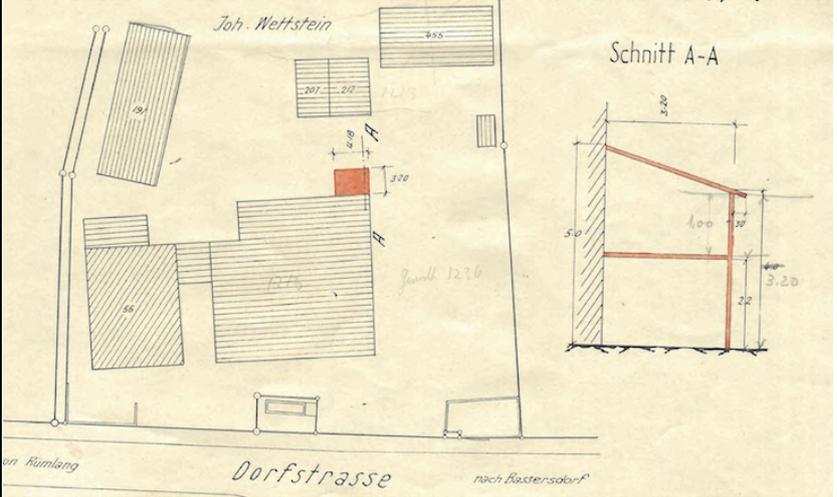
2.1. Baugeschichtlicher Abriss

Die Darstellung der Baugeschichte basiert neben der Bestandsanalyse auf Primärquellen wie: Kartenwerke, historische Fotografien, Bauakten, Akten der Gebäudeversicherung von 1812 bis 1975, die u.a. im Staatsarchiv Kanton Zürich konsultiert und fotografiert wurden sowie in Auszügen in diesem Bericht abgebildet sind.³

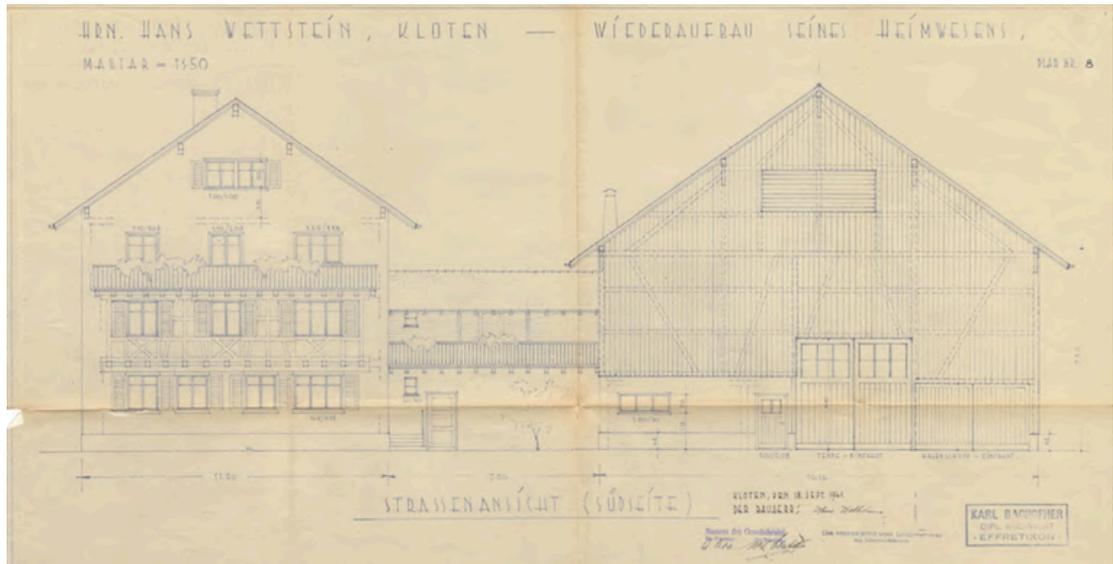
Der Abriss stellt die wichtigen Bauphasen dar. Eine detailgenaue Aufzeichnung ist nicht notwendig für das grundsätzliche Verständnis der Baugeschichte.

| | |
|---------------------------|---|
| <p>Vorvorgängerbauten</p> |  <p>Seit der Neuzeit sind Bauten archivalisch bezeugt. Die Lage an der Durchgangsstrasse mit kleinem bis ins späte 19. Jh. offen fliessendem Bach und in der Nähe der Kirche legen überdies eine frühere Besiedlung im Mittelalter nahe.</p> <p><i>Quellen: Zehntenplan 1672.</i></p> |
| <p>Vorgängerbau</p> |  <p>Die neuzeitliche Baugruppe wurde im 19. Jh. ersetzt: Das Wohnhaus ganz „links“ (Dorfstrasse 27/29) wurde 1899 im Reformstil erbaut. Das Vielzweckhaus an der Dorfstrasse 31, das 1943 abbrannte, wurde 1819 als langgestrecktes klassizistisches Bauernhaus erstellt. Das folgende Gebäude, das ebenfalls 1943 komplett niederbrannte, datiert ins 19. Jh. Das Gebäude ganz „rechts“ (Dorfstrasse 35) wurde 1868 in bereits spätklassizistischer, schlichterer Haltung erbaut.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Luftbild, Lagerbücher.</i></p> |

³ Die Interpretation basiert dabei auf den Einträgen und Anmerkungen in den Lagerbüchern der Brandassekuranz. Die Schätzwerte werden inflationsbereinigt dargestellt, um die Veränderung des Versicherungswertes korrekt zu erfassen. Die Berechnungen basieren auf der „Historischen Statistik der Schweiz“ (vgl. www.swistoval.ch) sowie der Fachliteratur: Niederer Albert, Der Münzumschlag von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd. 44 (1965), S. 43. Christian Pfister, Roman Studer. Swistoval. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern: <http://www.swistoval.ch>

| | |
|---|--|
| <p>1941 Brandfall Neubau</p> | <p>Am 3. August 1941 brannte die Liegenschaft sowie das Nachbargebäude infolge eines Blitzschlags. Keine zwei Monate später wurde die Baubewilligung für das neue Ökonomiegebäude erteilt (26.09.1941). Ein derart kurzer Planungs- und Bewilligungsprozess ist nur zu bewältigen mit bereits bestehenden Musterplänen, wie sie das technische Büro der SVIL entwickelt hat. Architekt war Karl Bachofner, dipl. Arch. ETH, Effretikon (1906-1961).</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Lagerbücher, Ortsgeschichte, Bauakten.</i></p> |
| <p>Um 1950 Schopfanbau</p> |  <p>Auf der Rückseite wird gemäss Eingabeplan vom 13.11.1949 die heute noch bestehende Garage als Pultdachanbau erstellt.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Luftbild 1947, Bauakten.</i></p> |
| <p>2012 Lagereinbau</p> |  <p>Das Malergeschäft Thomas Pfaller baut im Stall ein Lager inkl. Werkstatt ein.</p> <p><i>Quellen: Augenschein, Gebäudeschätzprotokoll.</i></p> |

2.2. Architektonischer Ausdruck



Eingabeplan 1941 und Situation 2022.

Der Dorfchronist Karl Ganz fasst 1967 im Rückblick die Folgen des Brand wie folgt zusammen: „Die Familie Wettstein hat ihr Heimwesen wieder aufgebaut [...] nach den Grundsätzen der neuen Bauweise. So ist an Ort und Stelle, unweit des alten Dorfkerns, ein geräumiges neues Bauernhaus entstanden, das zum Schmuck und Wahrzeichen der Dorfstrasse geworden ist.“⁴

Die Ökonomie ist in ihrer Erscheinung bauzeitlich überliefert. Die Raumorganisation von Tenn und Stall ist an der strassenseitigen Fassade ablesbar. Abgesehen vom Sockelgeschoss mit verputztem Mauerwerk zeigt sich die Fassade in geschlossener Holzverschalung (Deckleistenschalung). Die Tür- und Fensteröffnungen sind mit Kunststeingewänden gefasst. Die Ansicht (Eingabeplan 1941 oben) zeigt auf der „rechten“ Seite ein Tor zu einer Remise. Entweder wurde dies nicht so ausgeführt oder wenig später erfolgte ein Umbau für einen Werkstatteinbau, denn Gewände

⁴ Ganz, 1969, S. 80, zit. in GA IBID.

und Türen sind auf der gesamten Strassenfront gleich gearbeitet. Bei den Türen handelt es sich um massive Brettertüren mit Glasfeld. Die Tore mit massiven Winkelbändern (auf beiden Giebelseiten) sind ebenfalls mit grossformatigen Fenstern im oberen Bereich versehen, um das Tenn in der Tiefe zu belichten. Im Giebelfeld ist eine weitere Öffnung eingebracht, die evtl. bauzeitlich nur mit liegenden Lamellen ausgebildet war. Der Vorplatz ist teils asphaltiert, teils mit Pflastersteinen belegt. Ein kurzes Vordach mit verschalter Untersicht und den vorkragenden, von Bügen gestützten Pfettenköpfe schliesst die Fassade ab.

Die zum Wohnhaus zugewandte Fassade zeigt weitere Durchbrüche, während die ostseitige Fassade komplett geschlossen in Erscheinung tritt.

Gesamthaft zeichnet sich die Ökonomie in ihrem architektonischen Ausdruck durch ein markantes, breitgelagertes Volumen, in geschlossenem Charakter und klarer nutzungsbedingter Gliederung aus, wie dieser Bautyp von der SVIL seit der Zwischenkriegszeit popularisiert worden ist. Die Feststellung des Dorfchronisten gilt auch heute noch: Der Ausdruck dieses Gebäudepaares prägt diesen Abschnitt der Dorfstrasse wesentlich mit. Vor allem aber schliesst dieses markante Ökonomiegebäude, das genau in der Achse der Petergasse liegt, diesen von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Gassenraum äusserst prägnant ab.



Öffnungen zum Strassenraum.



Geschlossene Westfassade.



Giebelnordfassade.

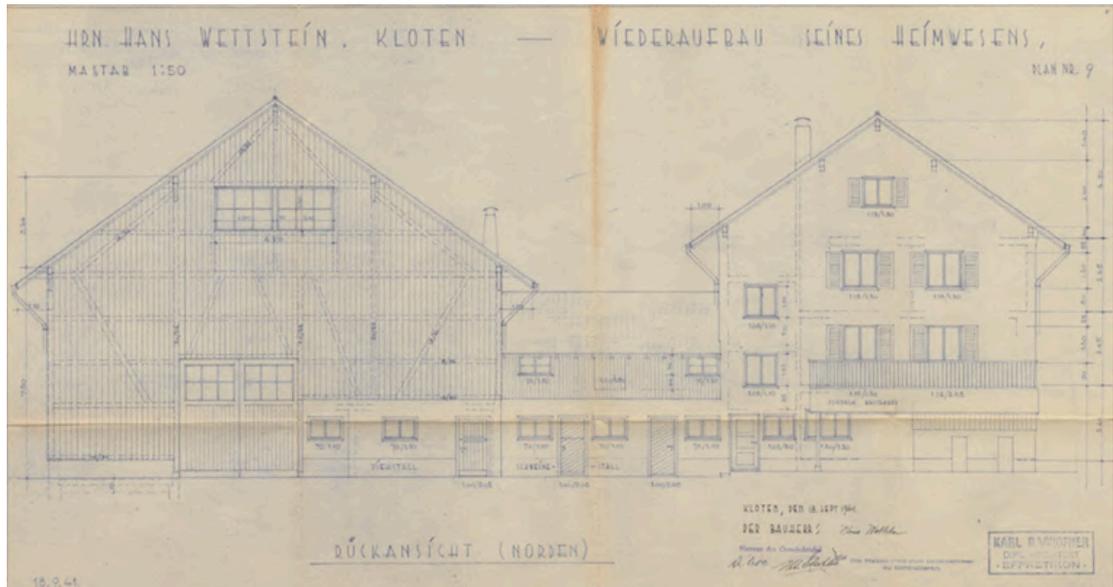


Dachuntersicht.

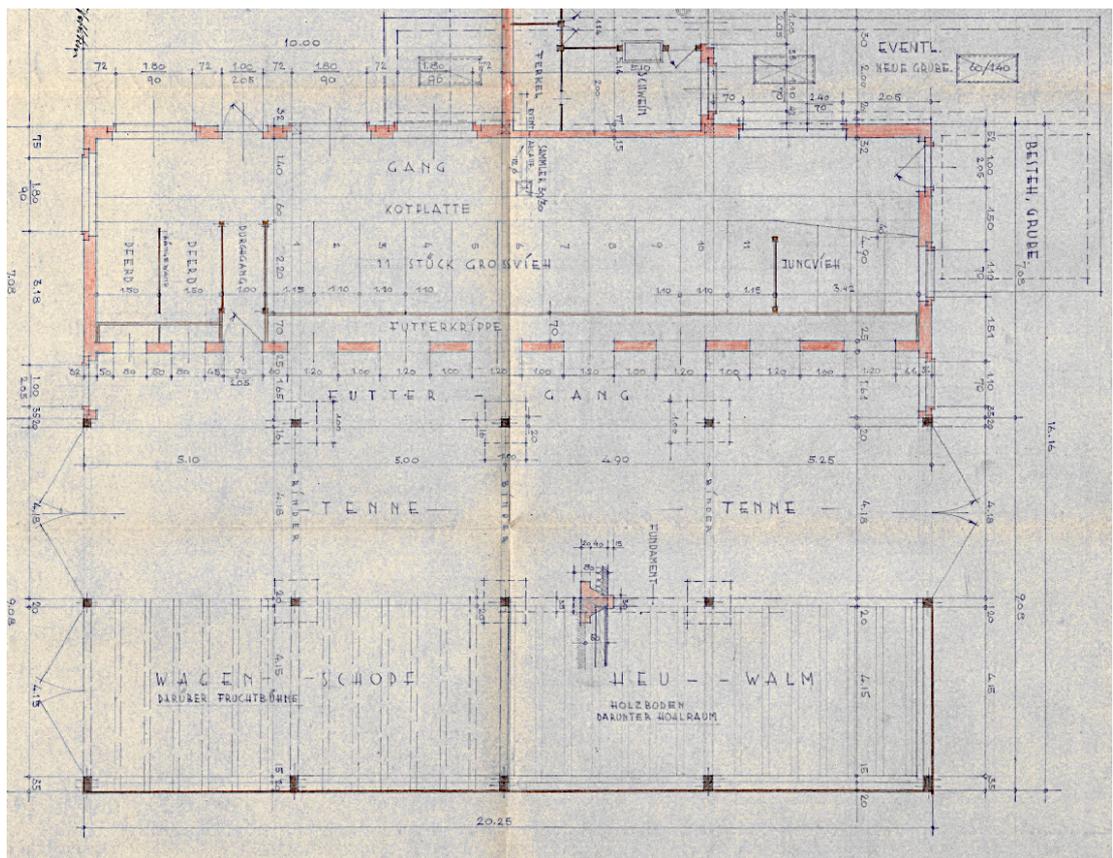


Stallfenster westseitig.

2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie



Ansicht Nord.



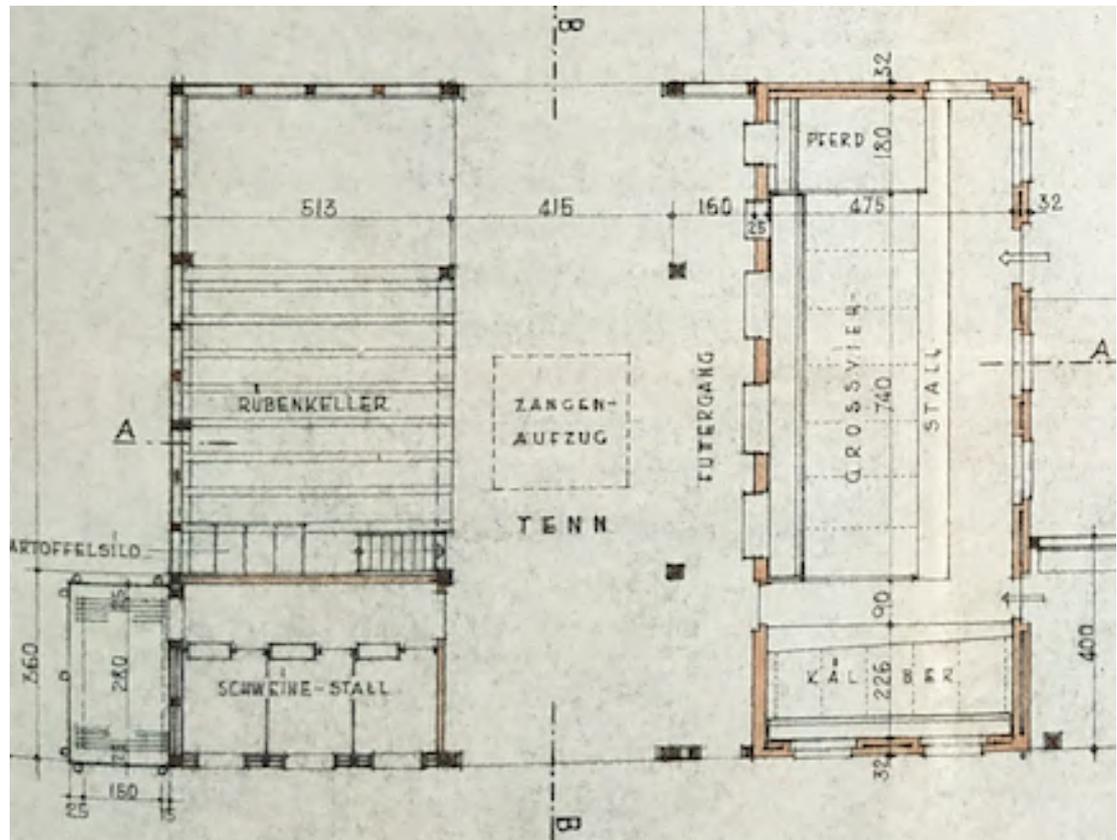
Grundriss Scheune.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941 erfolgte in damals üblicher Konzeption und Typologie: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten

verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch im Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit so ausgeführt.

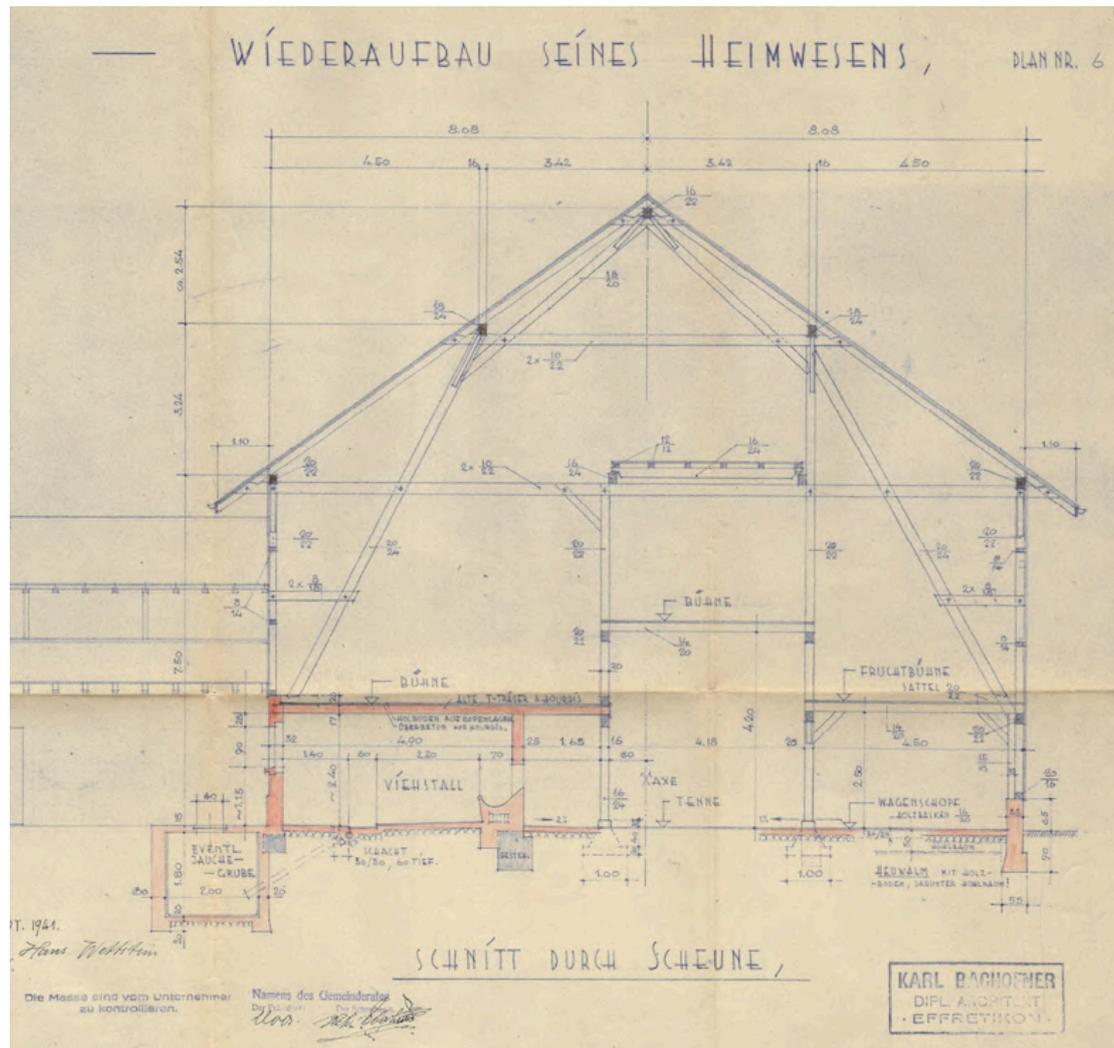
Die Raumorganisation des Ökonomiegebäudes ist typisch für die Konzeption, wie sie sich allmählich nach dem Ersten Weltkrieg, verstärkt aber v.a. in der Nachkriegszeit durchzusetzen begann. Der Grundriss zeigt einen grossen Tennbereich mit Heuaufzug. Er wird einerseits von einem Futtergang zu den Lägern und andererseits von einem „Wagenschopf“ und „Heu-Walm“ flankiert. Über eine Kot-Platte wird die Gülle in eine vom Vorgängerbau bestehende Grube rückseitig geführt. Der Grundriss entspricht grundsätzlich dem unten abgebildeten Plan, der wiederum auf der Vorlage des Technischen Büros der SVIL basiert.

Die Veränderungen über die Zeit haben die Grundstruktur nicht tangiert. Dies hängt damit zusammen, dass das Raumprogramm und die Konstruktion sachlogisch aufeinander abgestimmt sind. Diese Qualität schafft im Allgemeinen langlebige Bauten. Zudem berücksichtigt der jüngere Werkstattanbau die konstruktiv bedingte Raumgliederung.



Grundriss gem. Musterplan: Bsp. Arch. Wilhelm Wäckerlin 1945, Ramsen kt. Schaffhausen, Vorlage technisches Büro der SVIL.

2.4. Konstruktion



Für die von der SVIL konzipierten Ökonomiegebäude gab es grundsätzlich zwei Varianten an Konstruktionen: Die als Sprengwerke ausgebildeten Dachwerke (oberer Querschnitt, wie bei Dorfstrasse 31) und die mit einem doppelt stehenden Stuhl abgebundenen Dachwerke.

Bei der Scheune Dorfstrasse 31 ist das weitgespannte, über 16m breite Dachwerk als Pfettendach ausgebildet: Fuss-, Mittel- und Firstpfette leiten die gesamte Dachlast (Rafen und Eindeckung) in das Stützensystem. Die Fusspfette funktioniert als Wandrähm und leitet die Last in die Aussenwände. Die Mittelpfetten werden in den Binderebenen von zweigeschossigen liegenden Stühlen und ostseitig zusätzlich von einem stehenden Stuhl getragen. Die Firstpfette wird von liegenden Stuhlsäulen gestützt, die die Last in die zweigeschossigen Stuhlsäulen der Mittelpfetten leiten. Zangen je auf der Ebene der Fuss- und Mittelpfette funktionieren als Zerrbalken und bilden die Querversteifung des Dachwerks, indem sie die Rafen, Ständer und Säulen binden. Die Längsversteifung erfolgt über kurze Kopfbänder zwischen Pfetten und Säulen. Dieser Abbund erlaubt grosse Spannweiten sowie eine stützen- und zugbalkenarme Raumnutzung.

Die Primärkonstruktion ist ein Ständerwerk mit betonierten Punktfundamenten im Innern und Streifenfundamenten entlang der Aussenwände. Die Aussenwände sind als Holzverschalte, grossmaschige Fachwerke mit schmal dimensionierten Riegeln ausgebildet. Die Wände sind mit Sichtziegelstein gemauert und mit einer Hourdisdecke überspannt.

Die mit Zangen erfolgte Dachkonstruktion ist im Prinzip bereits von neuzeitlichen Kuppelbauten bekannt.⁵ Die Standardisierung der zimmermannsmässigen Ausführung erfolgte jedoch erst gegen Ende des 19. Jh. Der Konstruktionstyp kam in der Nordostschweiz bis Mitte des 20. Jh. in vorliegender Form zur Ausführung. Er war wiederum Vorreiter für den Holzskelettbau ab den 1960er Jahren, als der Begriff „Zangenkonstruktion“ zum Synonym für den modernen Holzskelettbau schlechthin wurde (konstruktive Einfachheit, variable Vorfertigung, schnelle Montage, Nutzungsoffenheit).⁶ Konstruktionsgeschichtlich ist dieses Dachwerk ein typischer Vertreter der Zangenkonstruktion, die in den 1870er Jahren in der Schweiz insbesondere bei Schul- und Kasernenbauten aufkam und nach dem Ersten Weltkrieg im Kanton Zürich grosse Verbreitung gerade bei den neu erstellten Aussiedlerhöfen im Zuge der ersten Meliorationsphase fand.⁷

Das Holzgerüst, das Dachwerk und die Bretterverschalung weisen keine Mängel auf Sicht auf. Aufgrund der Änderungen im EG sind einige Unterzüge gekappt. Der Konstruktion des Gebäudes kommt eine bedeutende baukünstlerischer Zeugenschaft zu. Gesamthaft schuf diese kluge und robuste Konstruktion die Möglichkeit für eine rationelle Betriebsorganisation.



Fachwerkaussenwand mit schmal dimensionierten Riegelzügen und massiven Ständern und Streben.

⁵ Vgl. Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015, S. 215.

⁶ Vgl. Moro José Luis, Baukonstruktion - vom Prinzip zum Detail: Bd. 2 Konzeption, Berlin 2009, S. 480.

⁷ Vgl. Furrer Benno, Meliorationsbauten im Kanton Schaffhausen 1930-1950, in: Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Schaffhausen, Basel 2010, S. 143-153.



Imposantes Ständerwerk.



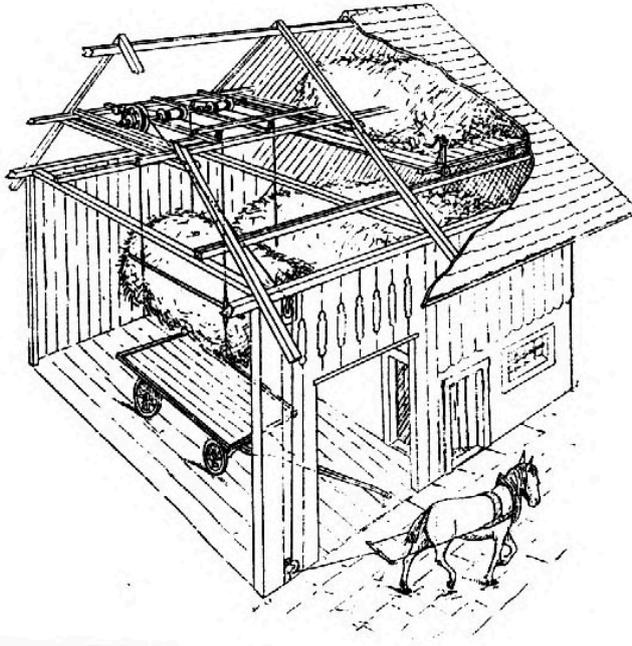
Blick auf die mittels Zangen ausgebildeten Sprengwerke in den Binderebenen.



2.5. Ausstattung

Ausstattungs-elemente wie Türen, Tore, Heuaufzug und Futterluken sind als Zugehör-wichtige Elemente der Ökonomie, die eine gewisse denkmalpflegerische Bedeutung für das Gesamtbauwerk aufweisen.

Heuaufzug



Fuderaufzug.

In der Raummitte ist ein Heuaufzug installiert. Ein Elektromotor treibt das Seilwin-dengetriebe an, womit vier Drahtseile über Umlenkrollen die Last bis ins 1. DG he-ben konnten. Das System dieses Fuderaufzugs erleichterte das Einbringen des Heus massiv. Zuvor mussten Heu und Garben manuell auf die Bühnen befördert werden. Das System wurde dann vom Heukran abgelöst, der auch eine horizontale Verteilung des Heus über eine Laufkatze ermöglichte.

Türen



Tenntor



Tür zum Futtergang Süd.



Zweiflügelige Stalltür Ost.

Das zweiflügelige Tenntor mit den markanten Eckbändern, den sprossierten Glasfeldern und der Verstrebung mit einem Zugband bildet eine klare Adressierung. Das Tor ist v.a. in Erscheinung und Anordnung wichtig.

2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte

Ökonomiebauten in verstädterten Siedlungen weisen per se einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wert auf, da sie die ehemals bäuerliche Wirtschafts- und Sozialstruktur gut bezeugen. Dieses Ökonomiegebäude unterscheidet sich augenfällig in Konstruktion, Raumstruktur und Ausdruck und v.a. hinsichtlich der Betriebsabläufe von Ökonomiebauten des 18. und 19. Jh. Seit der 2. Hälfte des 19. Jh. stellten weite Teile des Mittellandes infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) sowie erhöhter Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) auf Graswirtschaft und Viehzucht um.

Durch Rationalisierung und Motorisierung sowie aufgrund der Umstellung auf Viehwirtschaft fand dieser Gebäudetyp im Schweizer Mittelland seit der Zwischenkriegszeit eine weite Verbreitung. Er zeichnet sich aus durch weiträumige, helle Stallungen mit breiten Futtergängen, Räumen für Futtermittel, Kraneinbauten, grosse Einfahrten anstelle des überflüssig gewordenen Dreschtrens sowie Einstellhallen für den Fuhrpark.

Das Gebäude bezeugt damit den Wandel der Landwirtschaft, der gegen Ende des 19. Jh. einsetzte und in der Nachkriegszeit seinen Abschluss fand. Zudem entspricht das Ökonomiegebäude den Musterplänen der SVIL, womit es auch die damalige Konzeption der rationellen Betriebsorganisation dokumentiert. Schliesslich ist es der jüngste und gleichsam letzte Zeuge der ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlungsentwicklung Klotens, sodass das Nahumfeld ein bauliches Gefüge bildet von frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28), über die klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) bis zum rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Anhang

Literatur

- Baudirektion des Kantons Zürichs, Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser, Zürich 1993.
- Bretscher Peter: KGS (Merkblätter), Landwirtschaftliche Geräte III: Futterbau II, 2007.
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD, Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK (Hrsg.) Erhaltung historischer Verkehrswege. Technische Vollzugshilfe, Bern 2008; beso. Kap. 4 Wege in Landschaft und Ortsbild, S. 23-34.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Bern 2006.
- Furrer Benno, Meliorationsbauten im Kanton Schaffhausen 1930-1950, in: Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Schaffhausen, Basel 2010, S. 143-153.
- Ganz Karl, Kloten. Aus der Vergangenheit am Vorabend des Flughafenzeitalters, Kloten 1967.
- Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Zürichs, Bd. 3: Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal, Basel 1997.
- Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015.
- Moro José Luis, Baukonstruktion - vom Prinzip zum Detail: Bd. 2 Konzeption, Berlin 2009.
- Niederer Albert, Der Münzumtausch von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd. 44 (1965).
- Pfister Christian, Roman Studer. Swisstoal. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern, vgl.: <http://www.swisstoal.ch/>
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Erläuterungen, D, 10.11.2019.
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (Stand 1.1.2018), in: <https://www.babs.admin.ch/de/aufgabenbabs/kgs/inventar.html>
- Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften (SAGW), Historisches Lexikon der Schweiz: Verschiedene Schlagworte in: <http://www.hls-dhs-dss.ch/d/home>.
- Sigg Otto, Irniger Margrit (Hrsg. u.a), Geschichte des Kantons Zürich. Bd. 2 und 3, Zürich 1996.
- Waldmann Bernhard, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff.

Schrift-Quellen

- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Lagerbücher ab 1812 bis 1975, in: StAZH.

Karten und Pläne

- Amtlicher Vermessungsplan (Katasterplan), GIS 2020.
- Gebäudealtersplan, GIS 2020.
- Gemeinde Kloten, Kernzonenplan, festgesetzt 06.11.2012.
- Landeskarte, 1:25'000 ca. 1950 und 2020.
- Plan ISOS gem. GIS.
- Plan IVS gem. GIS.
- Keller-Karte, ca. 1831.
- Militärquartierkarte, 1733 gem. GIS.
- Siegfried-Karte, 1:25'000, 1880 und 1930.
- Wild-Karte, 1:25'000, 1862.
- Ortsplan, 1843-1865, in: StAZH PLAN A 7.28.
- Zehntenplan, 1677, in: StAZH PLAN Q 202.

Abbildungen

- Flugbilder, historische Aufnahmen und Ansichten: ETH Zürich Bildarchiv, NEBIS, Dokumentationsstelle KDP.
- Gebäudeaufnahme (Fotos): Büro für Baugeschichte 2021.
- Orthofoto gem. GIS.

8.5 Schutzvertrag

ENTWURF Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der politischen **Gemeinde Kloten**, vertreten durch den Stadtrat
(nachstehend "Gemeinde" genannt)

und

der **Grundeigentümerschaft Wettstein / Pfaller**
(nachstehend "Eigentümerschaft" genannt)

betreffend Unterschutzstellung des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 56 an der Dorfstrasse 31 in Kloten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 653, inkl. 651 (Brunnen)

A Vorbemerkungen

1. Schutzobjekt / Unterschutzstellung

Das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 56 an der Dorfstrasse 31 in Kloten, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 653, inkl. 651 (Brunnen) ist unter Ziffer 4.2 aufgeführtem Umfang ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG) und wird dementsprechend gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der potenziellen Schutzobjekte der Stadt Kloten, 1982 (Inventarblatt Nr. F 28) und das Schutzwürdigkeitsgutachten von Tobias Sigrist, Büro für Baugeschichte Neuhausen, 25.03.2005.

Der Beschluss und die vorliegende Vereinbarung werden amtlich publiziert.

2. Schutzzweck

Die nachfolgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bezweckt den Erhalt des Ökonomiegebäudes und des strassenseitigen Brunnens.

B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

3. Eintrag im Grundbuch

Folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch zugunsten der Stadt Kloten einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

Veränderungsverbot, Abbruchverbot, Unterhaltungspflicht (Denkmalschutz)

„Das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 56 auf Kat.-Nr. 653 und der Brunnen auf Kat.-Nr. 651 sind gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom **Datum** Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und unter Schutz gestellt.

Am Gebäude Vers.-Nr. 56 und am Brunnen bzw. an den unter Ziffer 4.2 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der

Stadt Kloten keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen."

C Schutzumfang

4.1. Schutzwürdigkeitsbegründung

Das Ökonomiegebäude befindet sich auf einem Baugrund, der mutmasslich bereits im Frühmittelalter besiedelt war. Grossvolumige, dreiraumtiefe Vielzweckbauten sind kartografisch dann in der Neuzeit an dieser Stelle bezeugt. Im 19. Jh. wurden diese Bauten mit klassizistischen langgestreckten Vielzweckhäusern ersetzt. Am 3. August 1941 brannten zwei dieser Höfe ab, an dessen Stelle das bis heute tradierte Gehöft in Getrenntbauweise erstellt worden ist. Die Projektierung des Ökonomiegebäudes erfolgte umgehend nach dem Brandfall. Bereits am 26. September 1941 wurden die eine Woche zuvor unterzeichneten Eingabepläne bewilligt und im Folgejahr war das Gebäude fertiggestellt.

Der Wiederaufbau des Gehöfts 1941-43 erfolgte nach zeitgemässer Konzeption und Typologie, wie sie sich in der Zwischenkriegszeit durchsetzte: Das Gehöft wurde gemäss Musterplänen der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) in Getrenntbauweise nach Massgabe der rationellen Betriebsorganisation erstellt. Die Anlage besteht aus einem kleineren, muralen Wohn- und einem breitgelagerten, holzverkleideten Ökonomiegebäude sowie einem multifunktionalen Zwischentrakt, der die beiden Bauten verbindet. Diese Anordnung etablierte sich insbesondere bei den Aussiedlerhöfen auf neu geschaffenen Meliorationsflächen, wurde aber auch innerhalb des Siedlungsgebiet seit der Zwischenkriegszeit entsprechend ausgeführt.

Situationswert: Die Qualität der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Klotens in der Kernzone besteht einerseits im regionaltypischen Merkmal des Strassendorfs, andererseits in den regelmässig angeordneten, senkrecht abzweigenden und hierarchisch untergeordneten Erschliessungsästen. Die Überlagerung der linearen Strassendorf-Struktur mit einer sekundären, orthogonalen Bauungsstruktur hat zur Folge, dass dort, wo diese Nebenachsen die strassensüdseitige Bebauung der Hauptachse durchstossen, die nordseitige Bebauung abschnittsweise in der Tiefe freigespielt wird. So entsteht eine aussergewöhnliche und klar rhythmisierte Strassendorfstruktur. Die wichtigste Bedeutung entlang der Dorfstrasse kommt deshalb den Bauten an den Schnittstellen von Dorfstrasse und diesen „Gassen“ zu. Das Ökonomiegebäude Dorfstrasse 31, das exakt in der Achse der Petergasse liegt, schliesst den von umgebauten und umgenutzten Bauernhäusern gesäumten Strassenraum äusserst prägnant ab. Diese Wirkung wird durch den architektonischen Ausdruck des Gebäudes (breitgelagertes, markantes Volumen, geschlossener Holzverschalter Charakter) verstärkt. Die Ortsbildprägende Wirkung ist deshalb als wesentlich zu qualifizieren.

Siedlungsgeschichtlich ist das Ökonomiegebäude der jüngste und gleichsam letzte Vertreter der landwirtschaftlich bestimmten Siedlungsentwicklung, die in der 2. Hälfte des 20. Jh. abbrach. So ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der bäuerlich geprägten, über die Zeit gewachsenen Siedlungsstruktur, die gebildet ist aus frühneuzeitlichen dreiraumtiefen Bohlenständerbauten (Petergasse 28),

klassizistischen Bauernhäuser in Fachwerkbauweise insbesondere aus dem 19. Jh. (wie das ostseitige Anrainergebäude Dorfstrasse 35) sowie rationell organisierten Ökonomiegebäude in Ständerbauweise mit Zangenkonstruktionen aus der Mitte des 20. Jh.

Wirtschaftsgeschichtlich bezeugt das Gebäude in Konzeption, Konstruktion und Ausdruck sehr augenfällig den Wandel der Landwirtschaft (Umstellung auf Graswirtschaft und Viehzucht), der infolge sinkender Getreidepreise (Eisenbahn und Überseeimporte) Ende des 19. Jh. sowie mit der Nachfrage nach Fleisch und Milchprodukten (Verstädterung) einsetzte und mit der Motorisierung und Rationalisierung in den 1940er Jahren seinen Abschluss fand.

Architektur- und konstruktionsgeschichtlich ist das Bauwerk ein Zeuge der rationellen, ökonomischen und nach Musterplänen konzipierten Baupraxis, die sich mit den Schul- und Kasernenbauten bereits im 19. Jh. etablierte. Die Konstruktion (Ständerwerke auf Betonfundamente und mit Zangen ausgebildete Sprengwerke) setzten sich bei Ökonomiebauten ab dem Ersten Weltkrieg umfassend durch. Die betrieblich bedingte, auf die industrielle Landwirtschaft ausgerichtete Konzeption, die im Rahmen der Meliorationen von der SVIL propagiert wurde, fand auch im Kanton Zürich seit der Zwischenkriegszeit grosse Verbreitung.

4.2. Geschützte Elemente

Im Grundsatz sind folgende Elemente schutzwürdig: Setzung, Volumetrie, Konstruktion und Erscheinungsbild sowie der Hofraum inkl. Brunnenanlage südseitig. Allfällige Elemente, die zu einem späteren Zeitpunkt zum Vorschein kommen und sich als schutzwürdig erweisen, sind ausdrücklich vorbehalten. Explizit ausgenommen vom Schutzzumfang ist der nordseitige Garagenanbau.

In Substanz

Die Konstruktion (Ständerwerke, Fachwerke, Sprengwerke, Verstrebungen, Pfetten und Rafen, sowie Hourdisdecke, sodann: Stallmauern und Fundamente).

Die Tore, die Kunststeingewände von Türen und Fenstern.

In Erscheinung

Aussenwände: Der geschlossene, holzverschalte Charakter inkl. Anordnung der Öffnungen.

Dachfläche: Der ruhige Charakter.

In Anordnung

Die konstruktiv bedingte Raumlagerung in Querzonen (Schotten).

Umgebung

Der südseitige zum Strassenraum zugehörige Vorplatz als Freifläche mit Brunnenanlage, Pflasterung und ehemaliger Mistwerfe.

4.3. Umgang mit den geschützten Teilen

Jegliche zukünftige Baumassnahme hat die konstruktiven, architektonischen und materialtechnischen Eigenschaften der geschützten Elemente und den historischen Charakter des Gesamtbauwerks zu berücksichtigen.

Schadhafte Elemente können unter Berücksichtigung bauphysikalischer, statischer und gestalterischer Bedingungen repariert oder allenfalls ersetzt werden.

Zusätzliche Fenster- und Türdurchbrüche sind möglich, sofern der geschlossene, holzverschalte Fassadencharakter bewahrt wird.

Eine Aufdachdämmung ist aufgrund des schutzwürdigen holzverschalten Fassadencharakters möglich, jedoch unter Voraussetzung, dass Ort und Traufe wie im Bestand filigran ausgebildet werden.

Glasziegelfelder, zurückhaltend angeordnete und ziegelbündig eingebaute Dachflächenfenster oder regulär gesetzte und gut gestaltete Dachaufbauten sind möglich, solange sie den schutzwürdigen ruhigen Charakter nicht verletzen.

Die geschützte südseitige Freifläche darf weder bebaut noch mit ortsfremder Bepflanzung versehen werden.

D Weitere Bestimmungen

5. Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes wird von der Stadt Kloten übernommen.

7. Bestimmung zu Abweichungen

Der Stadtrat kann bei Vorliegen besonderer Umstände und in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der denkmalschutzbeauftragten Fachperson Abweichungen zum Schutzzumfang und zu den Bestimmungen, die den Umgang mit geschützten Bauteilen regeln, bewilligen oder anordnen.

8. Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

- a) Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 4.2. geschützten Bauteile des Gebäudes in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.
- b) Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die am Schutzobjekt beschäftigten Unternehmer von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese einhalten.
- c) Bei einer Veräusserung des Grundstücks Kat.-Nr. 651 und 653 überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

Kloten,

Grundeigentümerschaft

Kloten,

Stadtrat Kloten

Der Präsident

Der Schreiber

Wettstein / Pfaller

René Huber

Peter Thomas