

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Dorfstrasse 35 8302 Kloten

Vers.-Nr. 45 auf Parz.-Nr. 3081



Bearbeitung: Sandra Holenstein

Winterthur, September 2015

Inhaltsverzeichnis

Voraussetzungen	2
1. Situation	3
2. Beurteilung der Schutzwürdigkeit	5
Zusammenfassung.....	5
Schutzwürdigkeit	6
3. Orts- und Siedlungsentwicklung	7
4. Stellung im Ortsbild	10
5. Bau- und Eigentümergeschichte	12
6. Baubeschreibung	14
Bau- und Raumgefüge	14
Fassaden	16
Raumbuch.....	20
7. Quellen und Literatur	32
Archivalien/Inventare.....	32
Karten	32
Literatur.....	33
Anhang	34
Luftaufnahme	34
Brandassekuranz, STAZH	35
Bauakten Gemeinde Kloten.....	38

Voraussetzungen

- Auftrag** Das vorliegende Gutachten dient der Klärung der Schutzwürdigkeit des Vielzweckbauernhauses Dorfstrasse 35 (Ass.-Nr. 45) in Kloten, im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG). Das Gutachten wurde der IBID AG vom Bauamt der Stadt Kloten, vertreten durch Frau Maya Vettiger, Leiterin Baupolizei, im August 2015 in Auftrag gegeben.
- Die Begehung und Bestandserfassung des Gebäudes fand am 13. August 2015 durch Sandra Holenstein und Barbara Roth von der IBID AG statt. Anwesend bei der Begehung waren Frau Vettiger und Frau Maggi.
- Ausgangslage** Das Vielzweckbauernhaus Dorfstrasse 35 liegt gemäss Zonenplan vom 15. Juni 2013 in der Kernzone Alt-Kloten.¹
- Im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadtgemeinde Kloten ist das Gebäude als Einzelobjekt unter der Nummer F7 inventarisiert. Es befindet sich zudem in einer archäologischen Zone des Kantons Zürich.²
- Im Hinweisinventar der Kantonalen Denkmalpflege, der sogenannten Häderli-Kartei, ist das Vielzweckbauernhaus unter der Nummer VIII/107 aufgeführt.³
- Der Ortskern Kloten ist nicht im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet.
- Im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar, A-Objekte und B-Objekte) ist das Gebäude nicht aufgenommen. Im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ist Kloten als Ortsbild von regionaler Bedeutung ausgewiesen, wobei sich das Objekt an der Dorfstrasse 35 im Gebiet 1 befindet, jedoch nicht als Einzelobjekt hervorgehoben ist.⁴
- Grundlagen** Sowohl im Band II der „Kunstdenkmäler des Kantons Zürich“⁵ wie auch im Band 3 der „Bauernhäuser des Kantons Zürich“⁶ ist das Vielzweckbauernhaus Dorfstrasse 35 nicht erwähnt. Das Vielzweckbauernhaus als Hausform wird jedoch in letzterem Band ausführlich behandelt (S. 214-335).
- Für die Beurteilung der Baugeschichte des Gebäudes Dorfstrasse 35 wurden die entsprechenden Einträge in den Lagerbüchern (ab 1812) der kantonalen Gebäudeversicherung im Staatsarchiv (StAZH) eingesehen.
- Für das Raumbuch wurden Grundriss-Skizzen angefertigt.

¹ BZO Kloten, 15. Juni 2013. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2011 wurde die Kernzone Alt Kloten „auf eine gesunde erhaltenswerte Einheit mit intakter Ortsatmosphäre“ verkleinert.

² Archäologische Zonen Kt. Zürich, <http://maps.zh.ch>.

³ Kantonale Denkmalpflege Zürich, Hinweisinventar Gemeinde Kloten, Inv.-Nr. VIII/107.

⁴ ISOS Kloten, 5.8.1976.

⁵ FIETZ 1943, S. 53-62.

⁶ Hermann 1997.

1. Situation



Abb. 1: Aktueller Situationsplan (maps.zh.ch). Rot markiert Dorfstrasse 35.

Die politische Gemeinde Kloten gehört zum Bezirk Bülach und umfasst die Stadt Kloten am Rand der Glattalebene, die Ortschaften Gerlisberg und Eggenwil sowie einen Grossteil des Flughafens. Der Flughafen liegt nordwestlich der Stadt Kloten. Im Südwesten ist die Stadt Kloten mit Opfikon zusammengewachsen. Das untersuchte Objekt befindet sich an der nördlich gelegenen Dorfstrasse, in unmittelbarer Nähe der Kirche.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 35 befindet sich innerhalb der historischen Strassenbebauung, welche sich über das Gebiet zwischen Schaffhauserstrasse, Dorfstrasse und dem Altbach mit dazwischen liegenden Verbindungsgassen erstreckt. Das Gebäude besteht aus dem östlich situierten Wohnhaus mit der Ökonomie gegen Westen. Gegen Norden ist das Wohnhaus sowie die Ökonomie mittels Anbauten vergrössert. Zwei freistehende Schöpfe sind ebenso vorhanden. Das Gebäude ist gegen die Dorfstrasse ausgerichtet und besitzt einen grossen Vorplatz.

Das Grundstück wird im Süden von der Dorfstrasse begrenzt. Gegen Norden und Osten erstreckt sich eine grosszügige Freifläche, welche durch die Wege „im Gässli“ und „Rätschengässli“ eingefasst wird. Im Westen grenzt das Grundstück an die Parzellen Nr. 6067 und 6068.



Abb. 2: Aktueller Situationsplan,
Dorfstrasse 35 ist mit Pfeil markiert.
(maps.zh.ch).

2. Beurteilung der Schutzwürdigkeit

Zusammenfassung

Baugeschichte

Das Vielzweckbauernhaus Dorfstrasse 35 wurde 1868/69 anstelle eines Vorgängerbaus neu errichtet. Das Wohnhaus mit Stall, Scheune und gewölbtem Keller wird unter der Vers. Nr. 45 für 16'000 Fr. versichert. Der Eigentümer des Gebäudes ist Heinrich Altorfer.

1891 wird neu ein nördlicher Schopfanbau in Holzbauweise versichert.

Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts wechselt der Eigentümer des Vielzweckbauernhauses mehrmals. Bauliche Veränderungen am Wohnhaus haben laut Brandassekuranz nicht stattgefunden.

1931 wird der bestehende Schopfanbau gegen Norden vergrössert und eine Autogarage eingebaut.

Das gesamte Wohnhaus wird 1943 umgebaut. Dabei werden die Grundrisse neu gegliedert, so dass zwei Etagenwohnungen entstehen. In das Dachgeschoss werden fünf Kammern eingebaut und eine Schleppdachgaube auf die südliche Dachfläche aufgesetzt. Bereits 1944 werden drei Kammern des Dachgeschosses zu einer Wohnung zusammengehängt und eine Küche eingebaut. An die nördliche Trauffassade der Ökonomie wird eine Werkstatt angebaut.

1965/66 wird in die Ökonomie eine Werkstatt eingebaut. Die Gestaltung der südlichen Trauffassade der Ökonomie (Fachwerk) wird der neuen Nutzung angepasst. Das Tenntor wird aufgehoben und die Stallzone gestalterisch umgebaut. 1967 folgt der Einbau eines beheizbaren Lagerraumes im 1. Obergeschoss der Ökonomie.

1969 wird das 1. Dachgeschoss zu einer grosszügigen Wohnung umgebaut. Die drei prägenden Schleppdachgauben von 1943/44 auf der südlichen Dachfläche werden durch eine Schleppdachgaube mit drei Einzelfenstern ersetzt.

2003 wird die Dachgeschosswohnung laut Angaben der Eigentümerin renoviert.

Bestand

Bauzeitlich erhalten sind: Die Rohbaubsubstanz der lastabtragenden Wände beim Wohnteil sowie das gesamte Dachwerk. Die Veränderungen am Holzgerüst der Ökonomie sind nicht genau einzuschätzen, da die Zugänglichkeit der Räume begrenzt war. Jedoch ist davon auszugehen, dass die lastabtragende Rohbaubsubstanz der Fassaden vorhanden ist. Die südliche Fassadensubstanz ist durch den Umbau 1965/66 reduziert.

Die Substanz des Schopfanbaus ist mit Ausnahme des Garageneinbaus bauzeitlich (1891) zu datieren.

Die Grundrisseinteilung sowie die Ausstattung der Wohnungen in den beiden Vollgeschossen stammen grösstenteils aus der Umbauzeit 1944. Dabei ist vor allem die Stubenausstattung des Erdgeschosses mit Wand- und Deckentäfer und Kachelofen im „Landstil“ sowie die Treppenanlage hervorzuheben.

Typologie

Beim Vielzweckbauernhaus Dorfstrasse 35 handelte es sich um einen für das 19. Jh. typischen Haustyp mit der Grundrissabfolge Wohnhaus - Tenn - Ökonomie.⁷ Die charakteristischen Elemente sind: die traufständige Stellung zur Strasse, das Hochparterre, die Putzfassaden mit regelmässig angeordneten Fenstern und für die späteren Beispiele (nach 1860) das Dachgeschoss mit Kniewand sowie das Rafendach ohne

⁷ FREI 2002, S. 245

Dachknick. Durch den Umbau von 1965/66 und die Veränderung der südlichen Fassade ist die Tenn-/Stallsituation nicht mehr nachvollziehbar. Charakteristische Merkmale von Dorfstrasse 35 sind der Kubaturanteil des Wohnteils, welcher fast die Hälfte des Gebäudes einnimmt, sowie die breite Gebäudetiefe.

Schutzwürdigkeit

Aus dem oben zusammengefassten Sachverhalt lassen sich für Dorfstrasse 35, Vers.-45, Kat. Nr. 3081 folgende Schlüsse betreffend wichtiger Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ziehen:

- Dorfstrasse 35 ist mit seinem Gebäudevolumen, dem Vorplatz und der östlich situieren Freifläche in **Bezug auf das Ortsbild sehr bedeutend**. Dank Dorfstrasse 35 ist der Freiraum als historisch gewachsene Siedlungsstruktur im stark veränderten Umfeld lesbar geblieben und prägt den nördlichen Abschluss von Alt-Kloten entlang der Dorfstrasse. Obwohl Dorfstrasse 35 und weitere historische Gebäude als raumbildender Baukörper im 19. Jh. ersetzt wurden, hat sich die in das 17. Jh. und weiter zurückreichende Siedlungsstruktur im Grundriss erhalten. Diese historische Struktur ist für das Ortsbild bedeutungsvoll.
- Das breit gelagerte Vielzweckbauernhaus folgt **typologisch** mit seinem grosszügigen dreiraumtiefen Wohnhaus-Grundriss der seit dem 15. Jahrhundert fassbaren Bautradition und ist somit ein später Vertreter.
- Die erhaltene Stubenausstattung des Erdgeschosses mit Kachelofen und Täfer aus der Zeit nach der Landesausstellung 1939 ist als Sinnbild des ästhetischen Spannungsfelds zwischen Tradition und Moderne zu werten und in **künstlerischer Hinsicht** als bemerkenswert einzustufen.
- Es gibt keine Hinweise auf eine kommunale wirtschafts- oder sozialgeschichtlich wichtige Zeugenschaft.

3. Orts- und Siedlungsentwicklung

In der Römerzeit lag Kloten an der Kreuzung der Hauptachse von Vindonissa (Windisch) nach Brigantium (Bregenz) und der Strasse von Turicum (Zürich) in den süddeutschen Raum. 1990 wurden neben der reformierten Kirche Überreste einer römischen Siedlung (1.-3. Jh.) und eines Kastells (4. Jh.) entdeckt. Die kontinuierliche Besiedlung sowie die Errichtung einer Grosspfarrei im Frühmittelalter sind anzunehmen.⁸

Kloten im 17. und 18. Jahrhundert

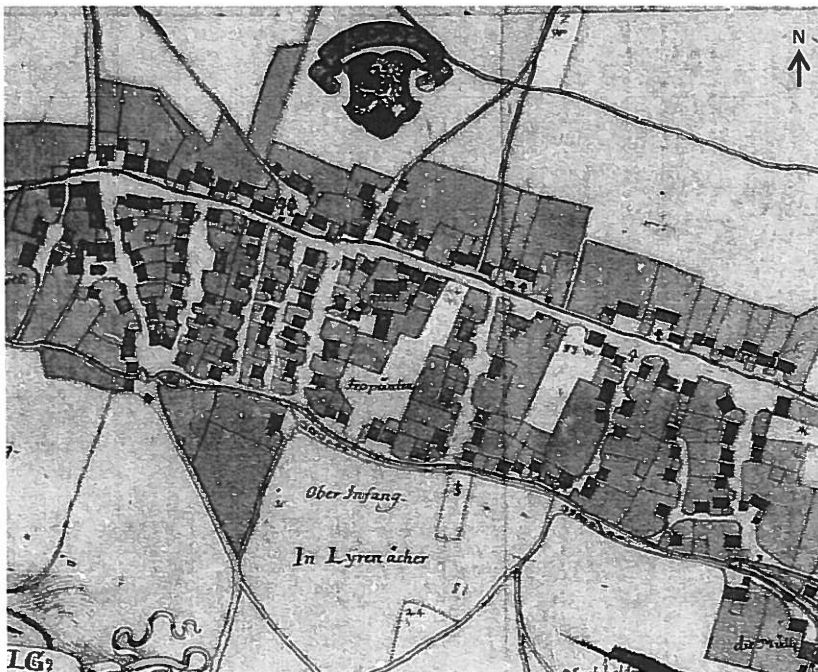


Abb. 3: Karte von J. R. Werdmüller, 1672, rot markiert der Vorgängerbau an der Dorfstrasse 35 (ZEHNTPLAN 1672).

Die Lage an der Landstrasse Zürich-Eglisau förderte die Ausbildung eines differenzierten Berufsspektrums in Kloten. Im 17. Jahrhundert boten Woll- und Seidenverarbeitung für Zürcher Verleger Einnahmequellen. Um 1780 sind erstaunlich viele Berufe in Kloten belegt. Die wichtigsten Gewerbebetriebe waren zwei Tavernen, eine Mühle und eine Gerberei.⁹

Auf dem Zehntenplan der Gemeinde Kloten von 1672 ist eine relativ dichte Bebauung im Gebiet zwischen Dorfstrasse und Altbach bzw. Schaffhauserstrasse im Westen und Kirche im Osten auszumachen (Abb. 3). Das untersuchte Gebäude Dorfstrasse 35 befindet sich im nördlichen Gebiet, in der Nähe der reformierten Kirche. Um 1672 ist bereits ein Vorgängerbau eingezeichnet.

⁸ Vgl. hierzu MÜLLER 2007.

⁹ Müller 2007.

Kloten im 19. Jahrhundert



Abb. 4: Heinrich Keller d. Ä., Kloten, kolorierte Zeichnung 1831, rot markiert: Vorgängerbau von Dorfstrasse 35 (KELLER 1831).

Im Jahre 1798 wurde Kloten eine politische Gemeinde im Distrikt Bassersdorf. Daraufhin wurde Kloten 1803 zunächst vorläufig, dann endgültig dem Bezirk Bülach zugeteilt. Im 19. Jahrhundert war Kloten gewerblich-kleinbäuerlich geprägt. Eine Fabrikindustrie war nicht vorhanden. 1877 wurde Kloten an der Linie Winterthur-Wettingen der Nationalbahn angeschlossen. Nach dem Konkurs der Nationalbahn musste die Strecke 1881 verlegt werden. Seither führt die Linie über Oerlikon nach Zürich.¹⁰ Auf der Karte von Heinrich Keller d. Ä. von 1831 (Abb. 4) ist zu sehen, dass sich das Siedlungsbild seit 1672 kaum verändert hat.

Das Dorf Kloten verändert sich gemäss den beiden historischen Kartenwerken (1880 und 1930) praktisch nicht.



Abb. 5: Siegfriedkarte, um 1880. Rot markiert Dorfstrasse 35 (SIEGFRIEDKARTE 1880).



Abb. 6: Siegfriedkarte, 1930. Rot markiert Dorfstrasse 35 (SIEGFRIEDKARTE 1930).

¹⁰ Müller 2007.

Kloten im 20./21. Jahrhundert



Abb. 7: Kloten, 5. August 1931, swisstopo, Blick Richtung Norden, rot: Dorfstrasse 35 (<http://map.geo.admin.ch>, Luftbilder abgerufen am 8.9.2015).



Abb. 8: Kreuzung Dorf-/Schaffhauserstrasse, undatierte Aufnahme (www.kloten.ch/de/portrait/fotoalbum).



Abb. 9: Dorfstrasse mit Häusern Moos und Hegner in einer Aufnahme von 1936 (www.kloten.ch/de/portrait/fotoalbum).

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war die Eisenbaufabrik Löhle und Kern an der Lindenstrasse 20, östlich des Bahnhofs, der grösste Industriebetrieb. Der historische Ortskern war bis in die Mitte der 1950er Jahre ausschliesslich von bäuerlichen Vielzweckbauten unterschiedlicher Grössen geprägt. 1948 nahm der Zivilflughafen Zürich-Kloten den Betrieb auf, worauf ein Aufschwung stattfand: Ab 1950 wuchs das Angebot an Arbeitsplätzen sowie die Bevölkerung sprunghaft an, was eine grosse Bautätigkeit auslöste. Die Verstädterung des Dorfes Kloten nahm ihren Anfang, wobei die Bevölkerung 1961 die 10'000er Grenze überschritt. Das geschlossene historische Ensemble zwischen Schaffhauserstrasse und Mühlegasse sowie Dorfstrasse und Bachstrasse begann sich ab Mitte der 1950er Jahre bedeutend zu verändern. Mitte der 1960er Jahre war die historische Siedlung insofern gestört, als neben ersten modernen Ersatzbauten vor allem die Freiflächen mit Neubauten verbaut wurden.

4. Stellung im Ortsbild



Abb. 10: Aktueller Situationsplan der Dorfstrasse. Mit Pfeilen sind die Blickrichtungen markiert. (maps.zh.ch).



Abb. 11: Dorfstrasse 31.



Abb. 12: Blick von der Petergasse zur Dorfstrasse 35.



Abb. 13: Dorfstrasse mit Blick Richtung Süden.



Abb. 14: Blick auf Dorfstrasse 35 mit der Freifläche von Norden.



Abb. 15: Dorfstrasse 35 mit Vorgartenzone, östlicher Freifläche und Baumbestand.

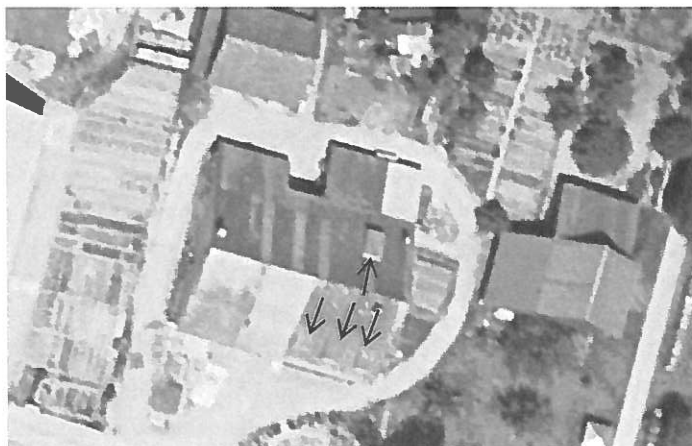
Das Vielzweckhaus Dorfstrasse 35 befindet sich an einem historischen Strassenzug, welcher von weiteren bäuerlich geprägten Gebäuden gesäumt wird. Mit wenigen Ausnahmen sind alle zweigeschossig ausgeführt. Gegen Süden (Petergasse) zeigt sich ein ähnliches Umfeld. Gesamthaft weist der Bereich um die Dorfstrasse 35 eine grosse Anzahl historischer Gebäude auf, welche für die Umgebung der Kirche von hoher Bedeutung sind und auf die historischen Strukturen verweisen. Der westliche Teil des historischen Dorfkerns, um die Schaffhauserstrasse, ist von jüngeren, modernen Bauten durchdrungen und besitzt ein heterogenes Ortsbild.

Dorfstrasse 35 ost mit seinem ländlich geprägten Habitus, den kleinen Nebengebäuden und der Fasadengestaltung ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbilds von Alt-Kloten. Der weitläufige, charakteristische Aussenraum sowie der Baumbestand sind für den nördlichen Strassenraum prägend. Das Objekt ist aus Sicht des Ortsbildes ein wichtiges Bindeglied zu den östlich gelegenen Inventarobjekten Dorfstrasse 43 (Inv. Nr. F9) und Dorfstrasse 47/49 (regionales Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich).

5. Bau- und Eigentümergeschichte

Jahr	Ereignisse / Benennungen / Nutzungen / Personen	Quelle
1868	Das unter der Vers. Nr. 45 versicherte Vielzweckbauernhaus mit Wohnhaus, Scheune, Stall etc. wird abgetragen. Im darauffolgenden Jahr 1869 wird ein neu erstelltes Wohnhaus mit Scheune und gewölbtem Keller unter der Vers. Nr. 45 neu versichert. Eigentümer ist Heinrich Altorfer. Versicherungswert: 16'000 Fr.	STAZH BRANDASSEKURANZ NR. 45, 1868/69.
1880	Der Versicherungswert des Gebäudes steigt wegen „Bauten und Mehrwert“ auf 18'000 Fr. an.	STAZH BRANDASSEKURANZ NR. 45, 1880.
1891	Neu wird ein Schopfanbau in Holzbauweise für 400 Fr. versichert.	STAZH BRANDASSEKURANZ NR. 45, 1891.
1921	In den vergangenen Jahren haben die Eigentümer des Vielzweckbauernhauses mehrmals gewechselt. Das Gebäude blieb jedoch immer im Eigentum der Familie Altorfer. 1921 wird zum ersten Mal die Raumkubatur der einzelnen Gebäude in der Gebäudeversicherung angegeben: - Wohnhaus: 1481 m ³ , 25'000 Fr. - Scheune, Stall, Futtertenn: 1418 m ³ , 13'000 Fr. - Schopf: 600 Fr. - gewölbter Keller: 249 m ³ , 2'000 Fr.	STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1921.
1931	Baueingabe für den Einbau einer Autogarage in den bestehenden Schopfeinbau, sowie Vergrösserung des Gebäudes nach Norden.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1931.
1943	Baueingabe für den Umbau des Wohnhauses. Neugliederung der Grundrisse im Erd- und Obergeschoss, sowie Einbau von fünf Kammern im 1. Dachgeschoss und einer Schleppdachlukarne (vgl. Anhang, Abb. 73 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Abb. 74). Neue Ausstattung der beiden Etagenwohnungen mit neuer Stubenausstattung im Landstil.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1943. BEFUND AM OBJEKT.
1944	Baueingabe für den Einbau einer 2-Zimmerwohnung mit Küche im 1. Dachgeschoss des Wohnhauses (vgl. Anhang, Abb. 75). Dabei wird in das bestehende Gästezimmer eine Küche eingebaut. Baueingabe für eine zusätzliche Schleppdachlukarne im mittleren Zimmer. Wie die Flugaufnahme von 1944 zeigt, wurde beim südöstlichen Zimmer sowie auf der nördlichen Dachfläche ebenfalls je eine Schleppdachlukarne eingebaut (entgegen der Baueingabe). Neu wird neben der Scheune, dem Stall und dem Futtertenn eine Werkstatt mitversichert, welche nördlich an die Ökonomie angebaut wurde. Die Raumkubatur steigt um 152 m ³ an.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1944. STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1944.

Die Versicherungssumme des Wohnhauses verdoppelt sich Grund des Umbaus 1943/44 auf 110'000 Fr.



<http://map.geo.admin.ch>,
Luftbilder. Aufnahme vom
31.5.1944 Bildcode:
19440260280895.

Rot markiert: Schleppdachgauben.

1946	Baueingabe für die Erstellung einer Rauchkammer im Dachgeschoss des Wohnhauses.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1948.
1953	- Wohnhaus, 1736 m ³ , 148'000 Fr. ¹¹ - Scheune, Stall, Futtertenn, Werkstatt: 1418 m ³ , 50'000 Fr. - Schopfanbau mit Schweineställen und Garage: 250 m ³ , 10'000 Fr. ¹²	STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1953.
1965/66	Baueingabe für den Einbau einer Werkstatt in die Ökonomie (vgl. Anhang, Abb. 76 und Abb. 77). Die Ökonomie wird neu für 120'000 Fr. versichert.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1966. STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1967.
1967	Baueingabe für den Einbau eines beheizbaren Lagerraumes im 1. Obergeschoss der ehemaligen Ökonomie, sowie Einbau von zwei Fenstern in der westlichen Giebelfassade.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1967.
1969	Baueingabe für den Ausbau der Wohnung im 1. Dachgeschoss. Die drei Schleppdachlukarnen auf der südlichen Dachfläche werden durch eine grosse Schleppdachlukarne ¹³ ersetzt. Die Grundrissanordnung ändert sich zu einer Wohnung mit Badezimmer und Cheminée. Zwischen 1967 und 1969 steigt die Versicherungssumme des Wohnhauses von 237'000 Fr. auf 320'000 Fr. an.	BAUAKTEN, GEMEINDE KLOTEN, 1970. STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1969.
1981	- Wohnhaus, 1646 m ³ , 658'400 Fr. - Werkstatt und Lager: 1574 m ³ , 377'800 Fr. - Schopfanbau mit Rüstraum und Garage: 290 m ³ , 58'000 Fr.	STAZH GEBÄUDESCHÄTZUNGS-PROTOKOLL NR. 45, 1981.
2003	Laut Angabe der Eigentümerin ist die Küche im 1. Dachgeschoss erneuert worden.	AUSKUNFT FRAU MAGGI

¹¹ Neu mit Keller (249 m³).

¹² Die Garage war bisher unter Vers. Nr. 219 eingetragen gewesen.

¹³ Die 11.2 m lange Schleppdachlukarne wurde in einer Ausnahmegewilligung genehmigt (zulässig 6.1 m).

6. Baubeschreibung

Bau- und Raumgefüge

Gliederung: Das Gebäude setzt sich aus dem Wohnhaus im Osten und der ehemaligen Ökonomie im Westen zusammen. Gegen Norden ist das Wohnhaus mit einem Schopfanbau verbunden, die Ökonomie ist durch einen Werkstattanbau vergrössert. Das Wohnhaus wird über den Haupteingang in der strassenseitigen Südfassade als auch von der Nordfassade erschlossen. Das Wohnhaus ist im nördlichen Teil unterkellert. Der Keller ist von der Nordfassade des Wohnhauses zugänglich. Der Schopfanbau ist zu einem kleinen Teil ebenfalls unterkellert und wird über denselben Zugang erschlossen. Die Ökonomie schliesst mit der ehemaligen Tennzone an den Wohnteil an und ist nicht unterkellert. Von der landwirtschaftlichen Grundrisseinteilung in der Ökonomie hat sich durch den Umbau 1966/67 keine Binnengliederung erhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich noch zwei weitere kleinere Ökonomiebauten, welche jedoch nicht im Inventar enthalten sind.

Rohbau: Das zweigeschossige Wohnhaus ist in Massivbauweise erstellt; die Wände sind verputzt. Die Ökonomie ist in Mischbauweise (Massivbauweise und Fachwerk) erbaut. Die Werkstatt ist in Massivbauweise erstellt; die Wände sind verputzt. Der Schopfanbau zeigt primär eine Holzgerüstkonstruktion mit Holzverkleidung. Der nördliche Bereich mit der Garage ist jedoch massiv erstellt und verputzt.

Dachwerk: Rafendach über Kniewand. Das zweigeschossige Stuhlgerüst (1868/69) ist im 1. Dachgeschoss eine Mischkonstruktion aus stehenden und abgestrebten Querbünden, insgesamt sieben Querbünde. Die Konstruktion des 1. Dachgeschosses ist nicht frei einsehbar, da ein Teil zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Der Querbund der Scheidewand Wohnhaus/Tenn sowie die weiteren Querbünde der ehemaligen Ökonomie sind nicht einsehbar. Die Stuhlkonstruktion des östlichen Querbundes ist stehend und vor der massiven östlichen Giebelwand des Wohnhauses separat abgebunden.

Das Stuhlgerüst des 2. Dachgeschosses besteht aus sieben abgestrebten Querbünden. Alle sind frei einsehbar. Zwischen dem Wohnhaus und der ehemaligen Ökonomie ist eine Trennwand eingebaut. Der östliche Querbund ist vor der massiven östlichen Giebelwand des Wohnhauses separat abgebunden. Der westliche Querbund der ehemaligen Ökonomie bildet die Giebelfassade.

Die Rafen der südlichen Dachfläche des Wohnhauses sind durch die grosse Schleppdachlärne abgeschnitten worden. Gegen Norden sind im 1. Dachgeschoss zwei Schleppdachlärnen eingebaut.



Abb. 16: Wohnhaus, 2. Dachgeschoss, Blick Richtung Westen.

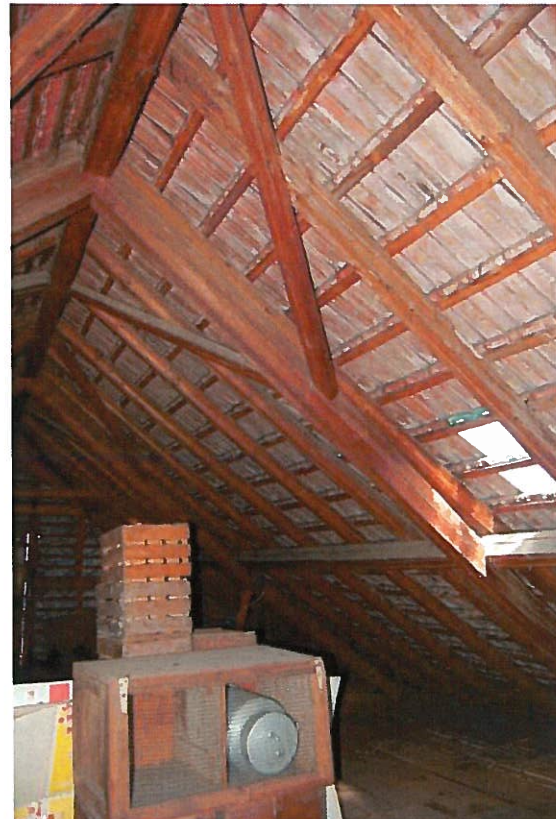


Abb. 17: Ehemalige Ökonomie, 2. Dachgeschoss, Blick Richtung Westen.



Abb. 18: Ehemalige Ökonomie, 2. Dachgeschoss, Blick Richtung Westen. Blick an die Stuhlkonstruktion mit den Querbünden Nr. 5-7.



Abb. 19: Wohnhaus, 2. Dachgeschoss, südlicher Dachfussbereich mit Sicht auf die Rafen der Schleppdachlukarne (1967/69).

Fassaden

Südliche Trauffassade (Strassenfassade)

- Wohnhaus:** Die Südfassade des Wohnhauses zeigt zwei Vollgeschosse und den Aufbau der Schleppdachlukarne des 1. Dachgeschosses. Die Vollgeschosse werden von fünf Fensterachsen geöffnet. Der Hauseingang befindet sich in der westlichen Achse des Erdgeschosses und ist über eine Freitreppe zugänglich. Die Treppenstufen sind aus Kunststein. Das Türgewände aus Naturstein besitzt die Inschrift „18 No 45 68“.¹⁴ Die ganze Fassade besitzt einen groben Verputz. Die Fenster der beiden Vollgeschosse besitzen massive Fenstergewände mit einfachen Sohlbänken und grüne Jalousie-Schlagläden. Die drei Fenster im 1. Dachgeschoss der Schleppdachlukarne haben kein Gewände.
- Ehem. Ökonomie:** Die südliche Trauffassade der ehemaligen Ökonomie zeigt ein weiss verputztes Erdgeschoss mit modernen Fenster- und Türöffnungen (1966/67). Das 1. Obergeschoss sowie der Kniestock werden von einem Fachwerk gebildet. Die Konstruktionshölzer sind rot gestrichen und die Gefache weiss putzt. Das Obergeschoss wird von drei Fenstern mit Jalousie-Schlagläden geöffnet.
- Dach:** Einheitliche Dachkonstruktion über Wohnhaus und ehemaliger Ökonomie, wobei die Fläche des Wohnteils durch die Schleppdachlukarne erhöht und das Vordach der ehemaligen Ökonomie weiter ausladend ist. Die Dachuntersichten sind offen und zeigen die Rafen.



Abb. 20: Südfassade (Strassenansicht).



Abb. 21: Süd- und Ostfassade des Wohnhauses. Gegen Norden schliesst sich der holzverschalte Schopfanbau an

¹⁴ Die Jahreszahl 1868 gilt als Erbauungsdatum und die Zahl 45 als Versicherungsnummer, welche das Gebäude seit seiner Erbauung besitzt.



Abb. 22: Südfassade, Wohnteil. Detail des Hauseingangs.



Abb. 23: Südfassade, Wohnteil. Inschrift im Türsturz des Hauseingangs.

Westliche Giebelfassade

Ehem. Ökonomie: Gegen Norden setzt die Werkstatt nahtlos an die Giebelfassade der ehemaligen Ökonomie an. Verputztes Erdgeschoss mit verschiedenen modernen Fensteröffnungen. Obergeschoss und Giebfeld tragen einen Eternitschindelschirm. Drei Fenster im Obergeschoss öffnen die Fassade. Eine Öffnung mit Aufzugsvorrichtung ist unter dem Giebel angebracht.

Schopfanbau: Der Schopfanbau zeigt gegen Westen ein Zweiflügeltor und eine holzverschaltete Fassade mit zwei Öffnungen.

Dach: Der knappe Dachüberstand ist mit Brettern verschalt.



Abb. 24: Westfassade mit Blick von Norden.



Abb. 25: Westfassade des Schopfanbaus.

Nördliche Trauffassade

- Wohnhaus:** Die Nordfassade des Wohnhauses zeigt zwei verputzte Vollgeschosse¹⁵ mit drei Fensterachsen. Der Hauseingang befindet sich im Westen und ist über eine Freitreppe aus Holz zugänglich. Ein direkter Zugang in die Erdgeschosswohnung ist in der östlichen Achse untergebracht. Die Fenster der beiden Vollgeschosse besitzen Holzgewände (1868/69). Im westlichen Teil des Obergeschosses ist eine Laube angebracht. Vor dem westlichen Fassadenbereich im Erdgeschoss ist die Kellertreppe situiert.
- Ehem. Ökonomie:** Das Tenntor der ehemaligen Ökonomie ist durch ein modernes Metalltor ersetzt. Der westliche Teil der ehemaligen Ökonomie ist durch die Werkstatt verdeckt.
- Werkstatt:** Die Werkstatt erscheint gegen Norden nur eingeschossig und ist vollständig verputzt. Eine Lüftungsöffnung ist gegen Norden in der Fassade vorhanden.
- Schopfanbau:** Der Schopfanbau ist gegen Norden weiss verputzt.
- Dach:** Einheitliche Dachkonstruktion über Wohnhaus und ehemaliger Ökonomie. Die Dachuntersicht ist offen und zeigt die Vordachkonstruktion. Der Schopfanbau ist durch Abschleppen der nördlichen Dachfläche mit dem Wohnhaus verbunden.



Abb. 26: Wohnhaus Nordfassade.



Abb. 27: Nord-/Westfassade, Übergang zur Werkstatt.

¹⁵ Kalkputz (19. Jh.)



Abb. 28: Nordfassade, Wohnhaus. Im Bild die Kellertreppe und die Einbauten im Schopf fanbau.

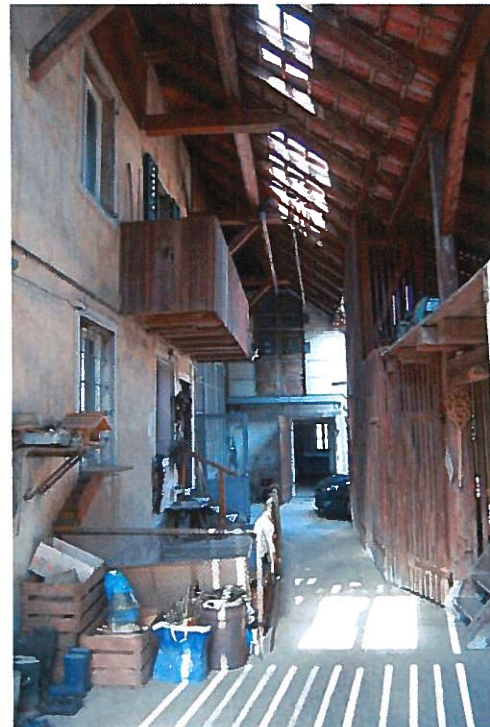


Abb. 29: Nordfassade, Wohnhaus. Im Bild die Laube sowie der Schopf fanbau.

Östliche Giebelfassade

Wohnhaus: Die gesamte Giebelfassade des Wohnteils ist verputzt. Die beiden Vollgeschosse werden von mehreren Fenstern geöffnet. Jene mit dem hochrechteckigen Format sind bauzeitlich (1868/69), die schmalen Küchenfenster datieren vom Umbau 1943. Das 1. Dachgeschoss wird von drei Fenstern geöffnet. Das 2. Dachgeschoss besitzt ein gekoppeltes Fenster mit Lünettenöffnungen darüber. Alle Fenstergewände sind massiv und mit einfacher Sohlbank ausgeführt. Die Fenster, mit Ausnahme der Küchenfenster, verfügen über Jalousie-Schlagläden.

Schopf fanbau: Das Erdgeschoss ist verputzt und wird von mehreren Fenster- und Türöffnungen geöffnet. Das Giebfeld zeigt eine vertikale Bretterschalung mit einem Fenster.

Dach: Der knappe Dachüberstand ist mit Brettern verschalt.



Abb. 30: Ostfassade, Wohnhaus. Blick von Süden.



Abb. 31: Ostfassade, Wohnhaus mit Schopf fanbau gegen Norden.

Raumbuch

Untergeschoss

Das Wohnhaus ist in der nördlichen Längszone unterkellert. Der Schopfanbau besitzt ebenfalls einen kleinen Kellerraum. Erschlossen sind die beiden Räume über eine Treppe entlang der nördlichen Fassade. Die Treppe besitzt Sandstein-Stufen. Der Keller des Wohnhauses ist von einem Tonnengewölbe überspannt. Durch den Einbau des Liftes besitzt der Raum im westlichen Teil moderne Einbauten. Der Tonziegelboden sowie der Lesestein-Pflasterbelag, welche bauzeitlich einzuordnen sind, sind erhalten.



Abb. 32: Untergeschoss, Wohnhaus. Blick Richtung Westen an die modernen Einbauten mit Lift und Technikraum.



Abb. 33: Untergeschoss, Wohnhaus. Blick Richtung Osten. Raumunterteilung mittels Holzgerüst. Am Boden sind Tonziegel und Lesestein-Belag sichtbar.



Abb. 34: Untergeschoss, Wohnhaus. Blick vom Erdgeschoss die Kellertreppe hinunter.

Erdgeschoss

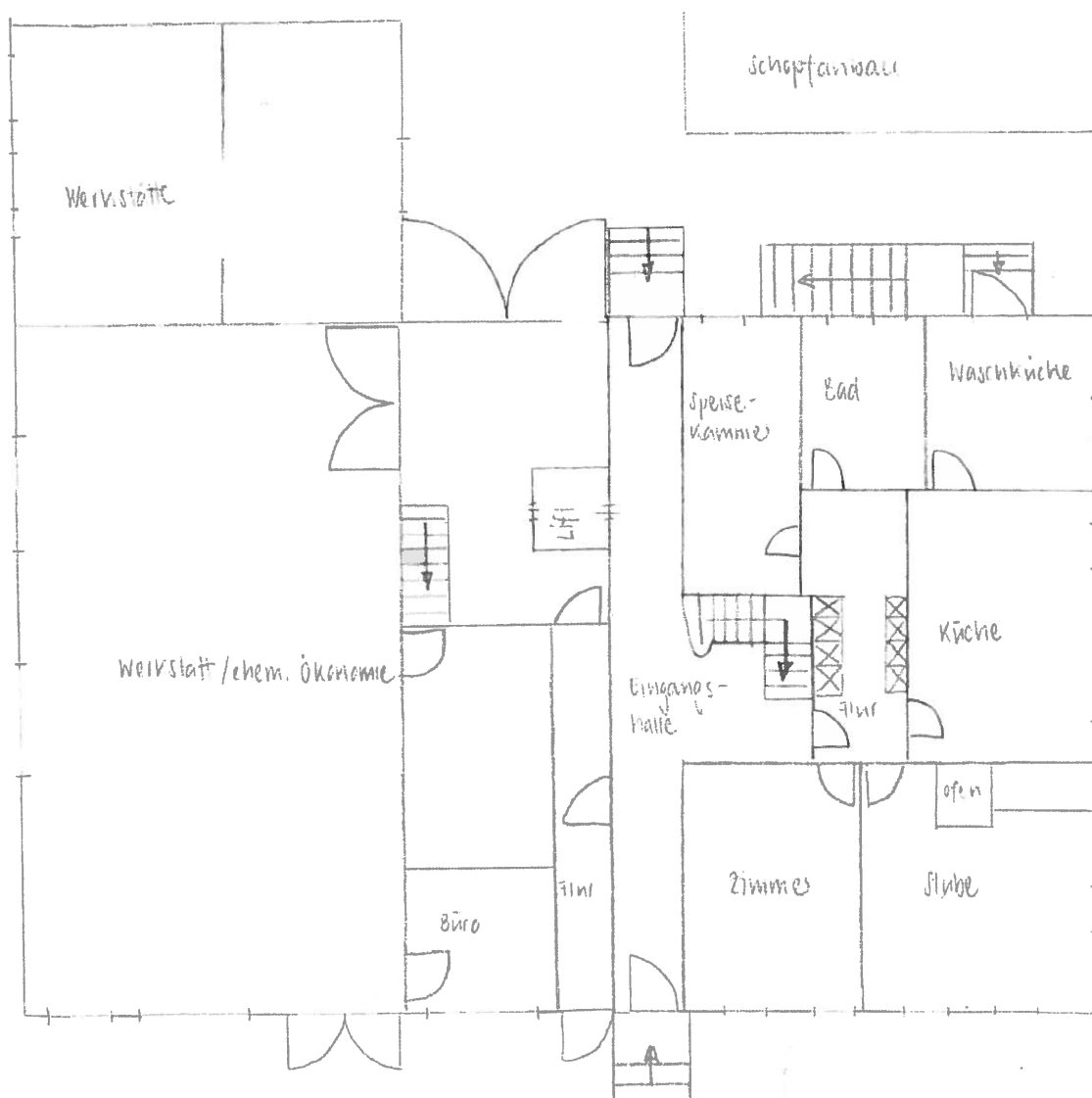


Abb. 35: Grundriss Erdgeschoss, Skizze IBID 2015. Auf dem Plan fehlen mutmassliche Einbauten in der Werkstatt/ehemaligen Ökonomie.

Das Erdgeschoss im Wohnhaus ist zu einer 4-½-Zimmerwohnung ausgebaut. Das Geschoss verfügt über ein Zimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, eine Speisekammer, Waschküche und die Küche. Die Wohnung wurde 1943/44 neu eingeteilt und vollständig neu ausgestattet. Die ehemalige Grundrissdisposition des Wohnhauses ist trotz Umbauplänen von 1943/44 nicht mehr genau zu rekonstruieren. Die Wohnung besitzt keinerlei bauzeitliche Oberflächen. Deswegen wird nachstehend nur auf ausgewählte Räume mit besonderer Ausstattung eingegangen.

Die ehemalige Ökonomie ist 1966/67 für Werkstattzwecke und Lagerräume ausgebaut worden. In der Ökonomie sind die ehemaligen Zonen mit Stall, Futtertenn und Tenn nicht mehr erkennbar. Die Werkstätte ist in zwei Räume unterteilt. Der Schopfanbau ist mittels Abschleppung der nördlichen Dachfläche mit dem Wohnhaus verbunden. In den Schopfanbau ist im Norden eine Autogarage eingebaut. Ansonsten besitzt der Anbau verschiedenste Raumunterteilungen.

Eingangshalle

Die grosszügig angelegte Eingangshalle wird von beiden Traufseiten über einen Stichflur erschlossen. Viertelgewendelte Holztreppe mit Zwischenpodest mit Antrittspfoften. Gedrechselte Staketen (in Balusterform profiliert) mit profiliertem Handlauf.



Abb. 36: Erdgeschoss, Wohnhaus, Eingangshalle. Blick Richtung Nordosten.



Abb. 37: Erdgeschoss, Wohnhaus, Eingangshalle. Blick Richtung Osten in das 1. Obergeschoss.



Abb. 38: Erdgeschoss, Wohnhaus, Eingangshalle. Blick in das 1. Obergeschoss.



Abb. 39: Erdgeschoss, Wohnhaus, Eingangshalle. Antrittspfoften.

Stube

Die Ausstattung der Stube stammt vom Wohnhausumbau 1943 und ist vom Landstil geprägt. Industriell gefertigter Kachelofen mit angegliederter Sitzkunst. Eine Kachel ist mit der Jahreszahl 1943 datiert. Grüne Füllkacheln, weisse Kranz- und Sockelkacheln mit hellblauer, floraler Verzierung. Eckige Hausteinfüsse aus Sandstein.

Die Wände und die Decke sind mit einem lackierten Holztäfer ausgestattet. Das Deckentäfer wird von kräftigen Profilstäben unterteilt, das Wandtäfer von flachen Deckleisten.

Die Landesausstellung 1939, auch „Landi“ genannt, prägte bis in die Fünfzigerjahre die Architektur. Sie entwickelte sich als Gegenbewegung zur klassischen Moderne und verkörpert die Rückbesinnung auf die Tradition. Die Ausstattung gibt den Geist der Kriegsjahre wieder. Damals griff man bewusst auf einheimische Materialien und traditionelle Gestaltung zurück, was den Landstil prägte.

Die einheitliche Stuben-Ausstattung mit Täfer und Kachelofen ist ein wichtiger Zeitzeuge für den Landstil, da sich die Innenausstattung in einem weitgehend originalen Zustand befindet.



Abb. 40: Erdgeschoss, Wohnhaus, Stube. Blick Richtung Nordosten.



Abb. 41: Erdgeschoss, Wohnhaus, Stube. Blick Richtung Norden. Im Hintergrund der Türrdurchgang zum Flurbereich.



Abb. 42: Erdgeschoss, Wohnhaus, Stube. Blick Richtung Süden.

Flur

Der Flur wird beidseits von Einbauschränken (1943) flankiert und überliefert die funktionale Nutzung, welche durch den Umbau angestrebt wurde.



Abb. 43: Erdgeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Norden.



Abb. 44: Erdgeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Süden.

Obergeschoss

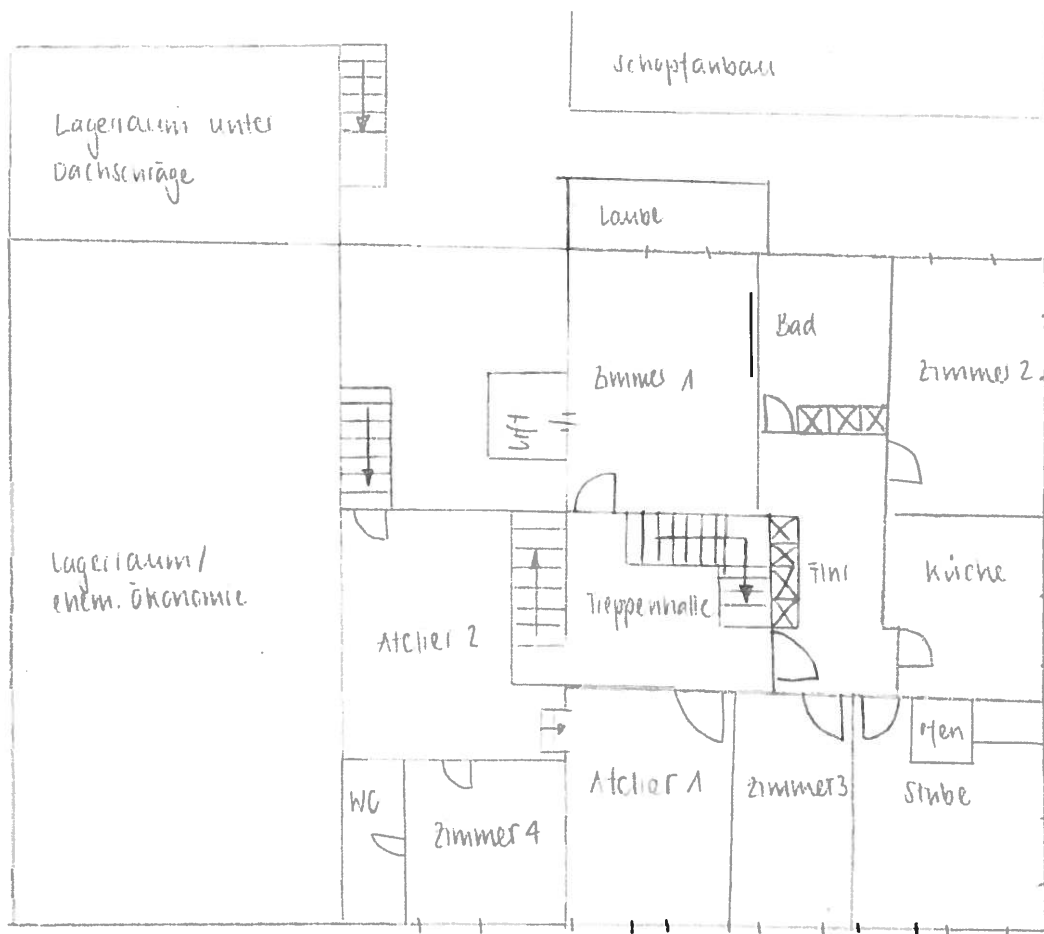


Abb. 45: Grundriss Obergeschoss, Skizze IBID 2015. Auf dem Plan fehlen die Einbauten in der Werkstatt/ehemaligen Ökonomie.

Das 1. Obergeschoss des Wohnhauses wurde 1943 ebenfalls vollständig neu ausgebaut. Der Baueingabe-Grundriss von 1943 wurde jedoch nicht so ausgeführt oder zu einem späteren Zeitpunkt nochmals umgebaut (vgl. Abb. 73). Heute ist die ehemalige Tennzone ebenfalls zu Wohnzwecken (Atelier) ausgebaut und wird über die Treppenhalle erschlossen. Das Geschoss verfügt über keine bauzeitliche Oberflächen. Deswegen wird nachstehend nur auf ausgewählte Räume mit besonderer Ausstattung eingegangen.

Treppenhalle

Vgl. dazu Beschreibung im Erdgeschoss.



Abb. 46: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Treppenhalle. Blick Richtung Osten.



Abb. 47: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Treppenhalle. Blick Richtung Westen.

Flur

Der Flur im 1. Obergeschoss ist analog zum Erdgeschoss von Einbauschränken (1943) flankiert.



Abb. 48: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Nordwesten. Die westliche Seite des Ganges besitzt alles Einbauschränke aus dem Jahr 1943.



Abb. 49: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Norden.

Stube

In der Stube des 1. Obergeschosses ist ein identischer Kachelofen, wie er in der Stube des Erdgeschosses vorhanden ist, erhalten. Das vierfeldrige Türblatt mit abgerundeten Fischbändern stammt wie der Kachelofen aus der Zeit des Wohnhausumbaus 1943/44. Weitere Stuben-Ausstattung ist nicht erhalten.



Abb. 50: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Wohnzimmer. Blick Richtung Norden. Der Kachelofen ist identisch zu jenem im Erdgeschoss.



Abb. 51: 1. Obergeschoss, Wohnhaus, Wohnzimmer. Detail der Frieskacheln.

1. Dachgeschoss

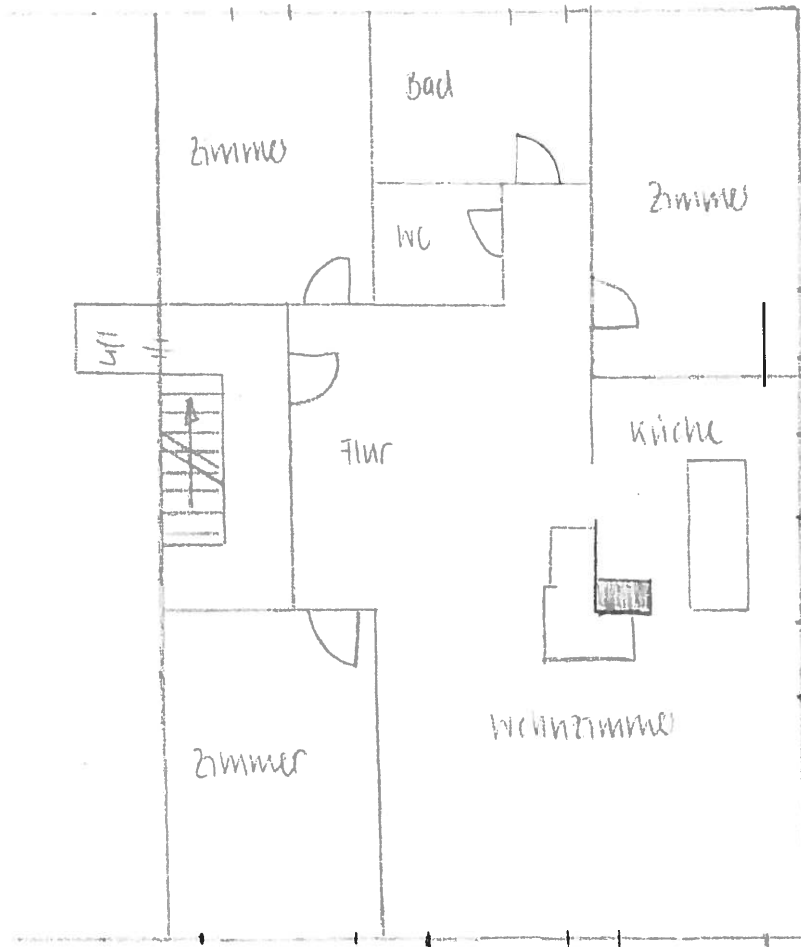


Abb. 52: Grundriss 1. Dachgeschoss, Skizze IBID 2015. Auf dem Plan fehlt der Grundriss der ehemaligen Ökonomie.

Das 1. Dachgeschoss ist zu einer 4-½-Zimmerwohnung ausgebaut. Das Geschoss verfügt über drei Zimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein WC und eine Küche. Die Wohnung wurde 1943/44 zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Vergrößerung zur eigenständigen Wohnung mit Küche und Bad erfolgte 1969. Die letzte Renovation hat 2003 stattgefunden. Das Geschoss verfügt über keine historischen Oberflächen. Die liegenden Binderkonstruktionen sind trotz Ausbau erhalten, teilweise sind jedoch die Verstreben entfernt worden.



Abb. 53: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Wohnzimmer. Blick Richtung Osten. Im Bild der 2. Querbund von Osten.



Abb. 54: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Wohnzimmer. Blick Richtung Westen. Im Bild der 2. und 3. Querbund von Osten.



Abb. 55: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Süden.



Abb. 56: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Flur. Blick Richtung Norden.



Abb. 57: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Treppe zum 1. Obergeschoss.



Abb. 58: 1. Dachgeschoss, Wohnhaus, Treppe zum 2. Dachgeschoss.

2. Dachgeschoss (Kehlbalkengeschoss)

Das 2. Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Zwischen dem Wohnhaus und der ehemaligen Ökonomie ist eine massive Trennwand mit Türdurchgang eingebaut. Die sieben, einheitlich abgebundenen Querbünde sind frei einsehbar. Im Wohnhaus stammen die südlichen Aufschieblinge alle vom Schleppdachgaubeneinbau aus dem Jahr 1969. Für die Anhebung der Dachfläche wurde der neu entstandene Spickel in der Giebelwand und Trennwand mit Backsteinen aufgefüllt. Der Wohnteil wird über ein gekoppeltes Fenster mit Lünettenöffnungen in der östlichen Giebelfassade belichtet. Das vierfeldrige Türblatt mit abgeplatteten Füllungen (oben) und überschobenen Füllungen (unten), Wetterschenkel, Kastenschloss mit Drücker und klassizistisch geprägtem Türschild ist wohl sekundär (vom Vorgängerbau?) wieder verwendet.

Zur Konstruktion des Dachwerkes vgl. Kap. 6 „Baubeschreibung, Dachwerk“.



Abb. 59: 2. Dachgeschoss, Wohnhaus. Blick Richtung Osten.



Abb. 60: 2. Dachgeschoss, Wohnhaus. Blick Richtung Osten. Roter Pfeil markiert den östlichen Spickel, welcher durch die Dachanhebung mit Backsteinen ausgefüllt wurde.

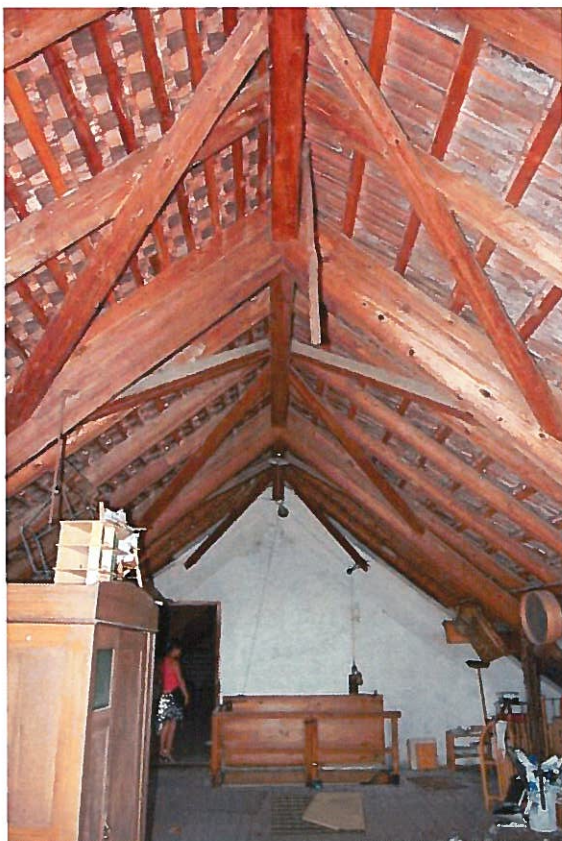


Abb. 61: 2. Dachgeschoss, Wohnhaus. Blick Richtung Westen.



Abb. 62: 2. Dachgeschoss, Wohnhaus. Klassizistisch gestaltetes Türblatt zwischen Wohnhaus und ehemaliger Ökonomie.



Abb. 63: 2. Dachgeschoss, ehemalige Ökonomie. Blick Richtung Osten.



Abb. 64: 2. Dachgeschoss, ehemalige Ökonomie. Blick Richtung Westen.

7. Quellen und Literatur

Archivalien/Inventare

BAUAKTEN KLOTEN	Bauakten Gemeinde Kloten, Bauamt.
BRANDASSEKURANZ	Auszug aus den Lagerbüchern der Brandassekuranzkataster des Kantons Zürich, Gemeinde Kloten. Staatsarchiv Zürich. Signatur: StAZH RR I 365.
FOTOALBUM KLOTEN	Fotoalbum mit historischen Fotos von Kloten. Online abrufbar unter: [www.kloten.ch/de/portrait/fotoalbum]
HINWEISINVENTAR	Kantonale Denkmalpflege Zürich, Hinweisinventar Gemeinde Kloten, Inv.-Nr. VIII/107.
INVENTAR KLOTEN	Inventar der Gemeinde Kloten, Inventarblatt F7, 1982
ISOS KLOTEN	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Auszug Gemeinde Kloten, Bundesamt für Kultur, Bern 1976.
LUFTBILDER SWISSTOPO	Historische Luftbilder von Swisstopo. Online abrufbar unter: [https://map.geo.admin.ch] .

Karten

ALTE LANDESKARTE 1956	Eidgenössische Landestopographie. (1956). Uster (Landeskarte der Schweiz 1:25 000 [Kartenmaterial] 1071, 1956). Wabern-Bern: Eidg. Landestopographie. Verwendet wurde die Onlineausgabe im GIS des Kantons Zürich, [http://maps.zh.ch] .
ARCHÄOLOGISCHE KARTE ZH	Archäologische Zonen, Amt für Raumentwicklung – Kantonsarchäologie. Online abrufbar unter: [http://maps.zh.ch] .
KELLER 1831	Keller, Heinrich. (1831). <i>Kloten</i> : Gezeichnet Mit Der Boussole Am 3 Juny 1831, Zentralbibliothek Zürich, Grafische Sammlung, PAS 547. Verwendet wurde das Digitalisat im elektronischen Bibliothekskatalog.
SIEGFRIEDKARTE 1879	Eidgenössische Landestopographie, Erstausgabe der Siegfriedkarte, Blatt 210, 1879. Verwendet wurde die Onlineausgabe im GIS des Kantons Zürich, [http://maps.zh.ch] .
SIEGFRIEDKARTE 1930	Eidgenössische Landestopographie, Siegfriedkarte mit Nachträgen, Blatt 043, Kloten, Nachträge 1930. Verwendet wurde die Onlineausgabe im GIS des Kantons Zürich, [http://maps.zh.ch] .
WILDKARTE 1852	Wild, J., Enderli, Heinrich, Graf, Josef, Brack, Johann Jakob, & Zürich. Topographisches Bureau. (1852). <i>Karte des Kantons Zürich 1:25 000</i> . Meliorations- und Vermessungsamt des Kantons Zürich, Faksimile Wildkarte um 1850, Zürich 1990.
ZEHNTPLAN 1672	J.R. Werdmüller, <i>Grundriss des Klotener Bezirks und Zehenden</i> . Staatsarchiv Zürich: StAZH, Planarchiv, Q202.

Literatur

- FIETZ 1943 Hermann Fietz, *Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich*, Bd.II, Basel 1943.
- FREI 2002 Beat Frei, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Das Zürcher Oberland*, Bd. 2, Basel 2002.
- HERMANN 1997 Isabell Hermann et.al.: *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Zürcher Weinland, Unterland und Limmattal*, Bd. 3., Basel 1997.
- MÜLLER 2007 Ueli Müller, *Kloten* in: Historisches Lexikon der Schweiz, Onlineausgabe, 2007. PID: [<http://www.hls-dhs-dss.ch/textes/d/D50.php>].
- PLANUNGSBERICHT
2011 Lenzi und Erdin, EWP AG Effretikon, *Revision Bau- und Zonenordnung*. Kloten 2011.

Anhang

Luftaufnahme



Abb. 65: Ausschnitt aus Luftaufnahme von 5.8.1931. Quelle: geo.admin.ch; Luftbilder Swisstopo, s/w, Bildcode 19310830051938.



Abb. 66: Ausschnitt aus Luftaufnahme von 31.5.1944. Quelle: geo.admin.ch; Luftbilder Swisstopo, s/w, Bildcode 19440260040640.

Brandassekuranz, STAZH

[illegible]

Abb. 67: Brandassekuranz-Eintrag, Vers.-Nr. 45, Einträge 1869-1921. Staatsarchiv RRI 365e.

Gebäudeversicherung
des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1936

Revisionschätzung

Register Nr. _____

Polizeide Gemeinde: Albischwil

Ortschaft oder Hof:
Strasse: _____

Vor- und Familienname des Eigentümers:
Albischwil

Nr.	Benennung des Gebäudes, etc.	Jahr der Erstellung	Baumst.		Inhalt m ³	Baukörper Veränderungswert		Gegen- wärtige Veränder- ungen pro qm	Abgang an Abnut- zungswert %	Saldo- bauwer- t pro qm	Neuer Veränderungs- wert	Bemerkungen
			Mauer	Holz		Ordnungsbau Veränderung Fr.	Zusatz- Veränderung Fr.					
1	1. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
2	2. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
3	3. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
4	4. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
5	5. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
6	6. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
7	7. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
8	8. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
9	9. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
10	10. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
11	11. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
12	12. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
13	13. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
14	14. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
15	15. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
16	16. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
17	17. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
18	18. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
19	19. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
20	20. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
21	21. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
22	22. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
23	23. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
24	24. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
25	25. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
26	26. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
27	27. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
28	28. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
29	29. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
30	30. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
31	31. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
32	32. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
33	33. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
34	34. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
35	35. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
36	36. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
37	37. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
38	38. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
39	39. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
40	40. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
41	41. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
42	42. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
43	43. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
44	44. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
45	45. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
46	46. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
47	47. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
48	48. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
49	49. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
50	50. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
51	51. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
52	52. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
53	53. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
54	54. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
55	55. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
56	56. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
57	57. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
58	58. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
59	59. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
60	60. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
61	61. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
62	62. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
63	63. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
64	64. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
65	65. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
66	66. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
67	67. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
68	68. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
69	69. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
70	70. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
71	71. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
72	72. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
73	73. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
74	74. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
75	75. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
76	76. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
77	77. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
78	78. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
79	79. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
80	80. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
81	81. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
82	82. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
83	83. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
84	84. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
85	85. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
86	86. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
87	87. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
88	88. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
89	89. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
90	90. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
91	91. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
92	92. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
93	93. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
94	94. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
95	95. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
96	96. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
97	97. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
98	98. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
99	99. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	
100	100. Wohnhaus	1880			100 m ³						10.000	

Abb. 68: Gebäudeschätzungsprotokoll 1921, STAZH N1106.

Beispiel der Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Vers. Nr. 45

Gebäudeschätzungsprotokoll 1944

Revisionschätzung
E K V

Politisches Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Strasse: **Dorfstrasse**

Vor- und Familienname des Eigentümers:
Albert Altorfer,

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert 1941 Fr.	Bauart	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ² Fr.	Abminderung %	Heutiger Bauwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage	Zustand	Bauabschnitt									
1/219	I	0									
1 Wohnhaus			v. 1921	47.500	I	1430	66	5	63	10000	Baukosten, Schornstein
1 Scheune, Stall u. Futtertorn und Pferdeboxen Werkstatt				19.500		1570	23	5	22	35000	
				67.000						145000	
Basis 1939: Fr. 53'400											
+ 43'400											
Vorkriegsbauwert 1939 Fr. 57'000 K											

Abb. 69: Gebäudeschätzungsprotokoll 1944, STAZH N1106.

14. JULI 1953

Vers. Nr. 45

Revisionschätzung
E K V

Gebäudeschätzungsprotokoll 1953

Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Albert Altorfer

Politisches Gemeinde: **Kloten**
Ortschaft oder Hof, Strasse: **Dorfstrasse**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Bauart	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ² Fr.	Abminderung %	Heutiger Bauwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage	Zustand	Bauabschnitt									
I	I	0	1868	1944/1951							
Bisher:											
1 Wohnhaus m. Scheune, Stall etc.				145.000		3306					bisher u.a. Vers. Nr. 45
1 Garagenbau				3.000		96					bisher u.a. Vers. Nr. 219
				148.000							
Neu:											
1 Wohnhaus				—	I	1736	89	5	85	148'000	Zusammenschätzung von Vers. Nr. 45 & 219 in neue Nr. 45
1 Scheune, Stall, Futtertorn & Werkstatt				—		1570	34	5	32	50'000	
1 Garagenbau <i>Altschuppen mit Holzwerkstoffen und Garage</i>				—		250	42	5	40	10'000	
										208'000	
Vers. Nr. 45				Fr. 97.000 ✓	Verfügungsbauwert 1939						
" Nr. 219				Fr. 1.600 ✓	Fr. 98.600 ✓						
200% Vorkriegsbauwert 1939 Fr. 104'000											

* Bitte Anfertigung der Voranfrage 1. oder 2. V. A. zur Durchführung der einheitlichen Gebäudeschätzung

Abb. 70: Gebäudeschätzungsprotokoll 1953, STAZH N1106.

[illegible]

Abb. 71: Gebäudeschätzungsprotokoll 1969, STAZH N1106.

Pers.-Nr. 45 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich		Revisionsschätzung E KV											
Politische Gemeinde Kloten Ortschaft oder Hof-Strasse Dorfstr. 35		Gebäudeschätzungsprotokoll 1981 Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers: Albert Altorfer Dorfstr. 35 8302 Kloten											
Gebäude-Beschrieb				Jahr der Erstellung	Bisheriger Schätzungswert Fr.	Beurteilung	Inhalt m ³	Heutige Neubaukosten pro m ³ Fr.	Altersentwertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Schätzungswert Fr.	Progr. Vers. bis	
Lage*	Zweck*	Bltz220**	RM**	AL**									
II	26	0	--	--	1868	1969							
						2	3	4	5	6	7	8	
1 Wohnhaus 1 Kachelofen 1 Heizanlage mit Kachelofen 1 Kachelofen mit 3 Rad. + Cheminée die Elektrokleinböden 1 verketteter Lager 1 Heizanlage, 1 Gektank 200G 1 1 Zimmersofa 1 Schopfentwurf mit Rüstraum u. Garage						496'000	2	1646	400	15		658'400 13'000 29'800 25'000 3'000 377'800 11'000 1'000 56'000 1'177'000	Bemerkungen
						2	290	200	20				
Besitzwert						Fr. 163'000						Besitzwert Fr. 193'000	
*Bsp.: Bezeichnung der Verwendung für den Fall einer Feuerversicherung; **RM = Rauchfahrsicherer Anlagen; **AL = automatische Löschanlagen													

Abb. 72: Gebäudeschätzungsprotokoll 1981, STAZH N1106.

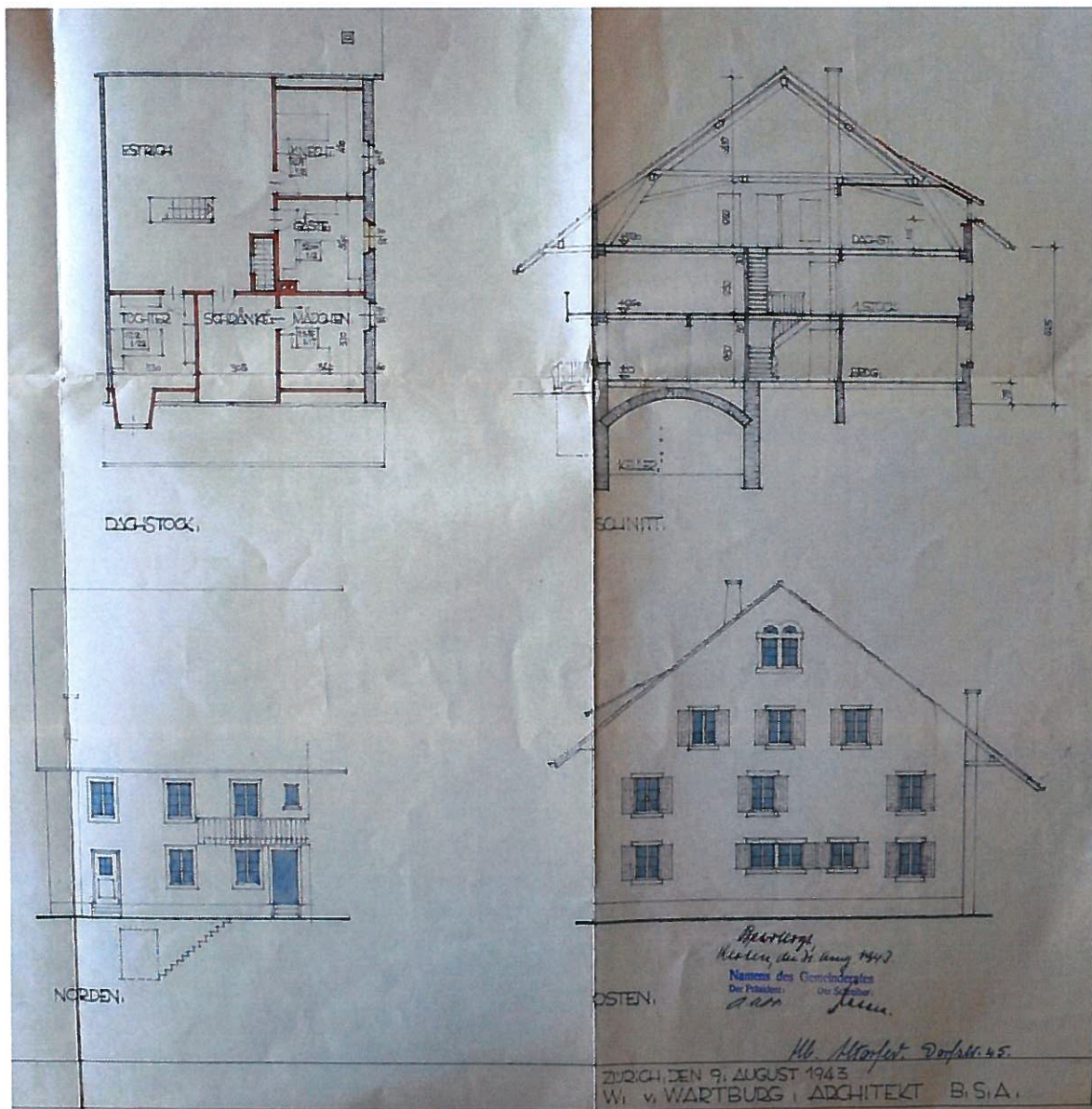


Abb. 74: Umbau des Wohnhauses. Nord- und Ostfassade, 1. Dachgeschoss und Schnitt, 9.8.1943. Bauakten Gemeinde Kloten.

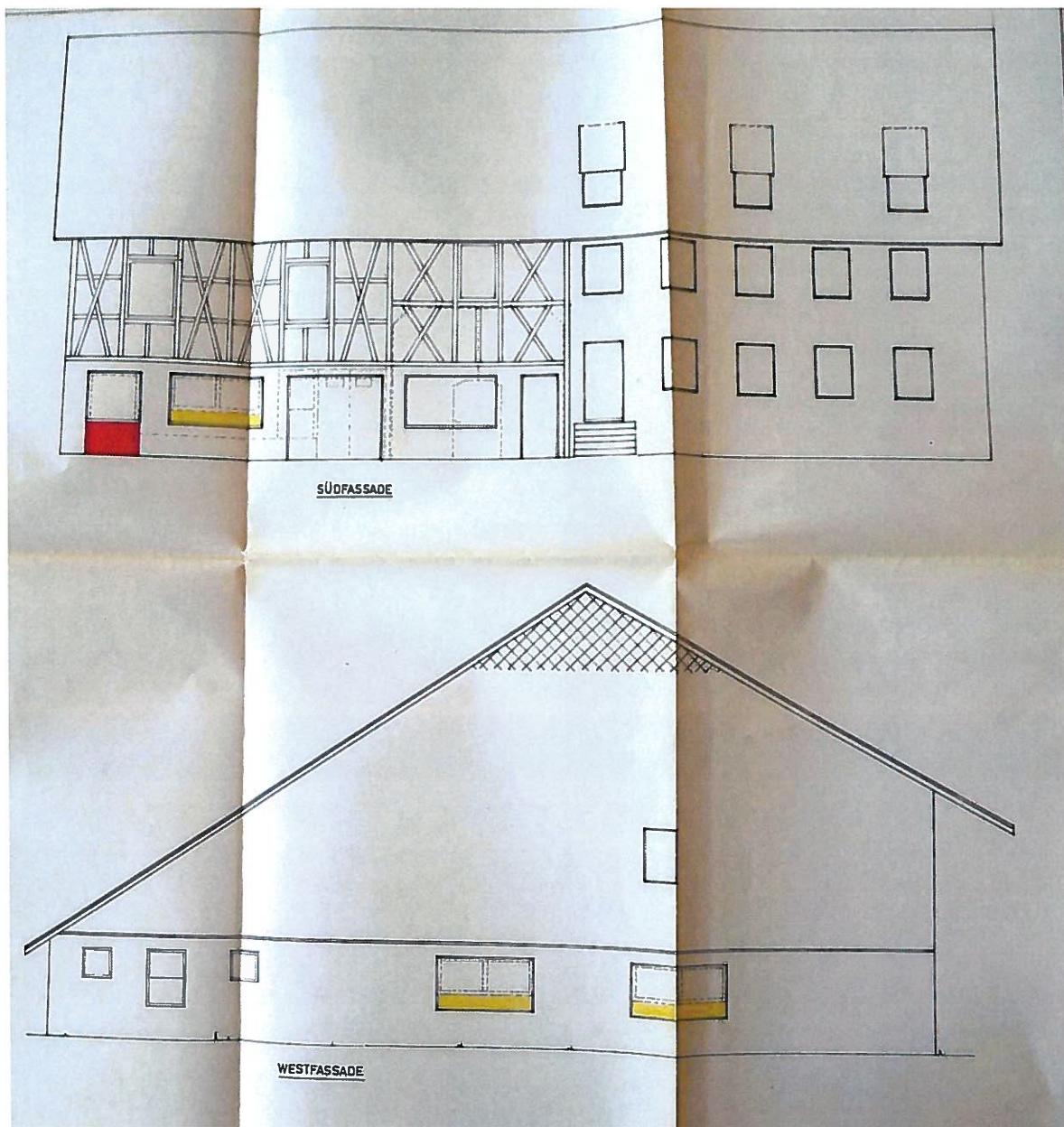


Abb. 76: Einbau einer Werkstätte in die Ökonomie. Süd- und Westfassade, 30.11.1965. Bauakten Gemeinde Kloten.

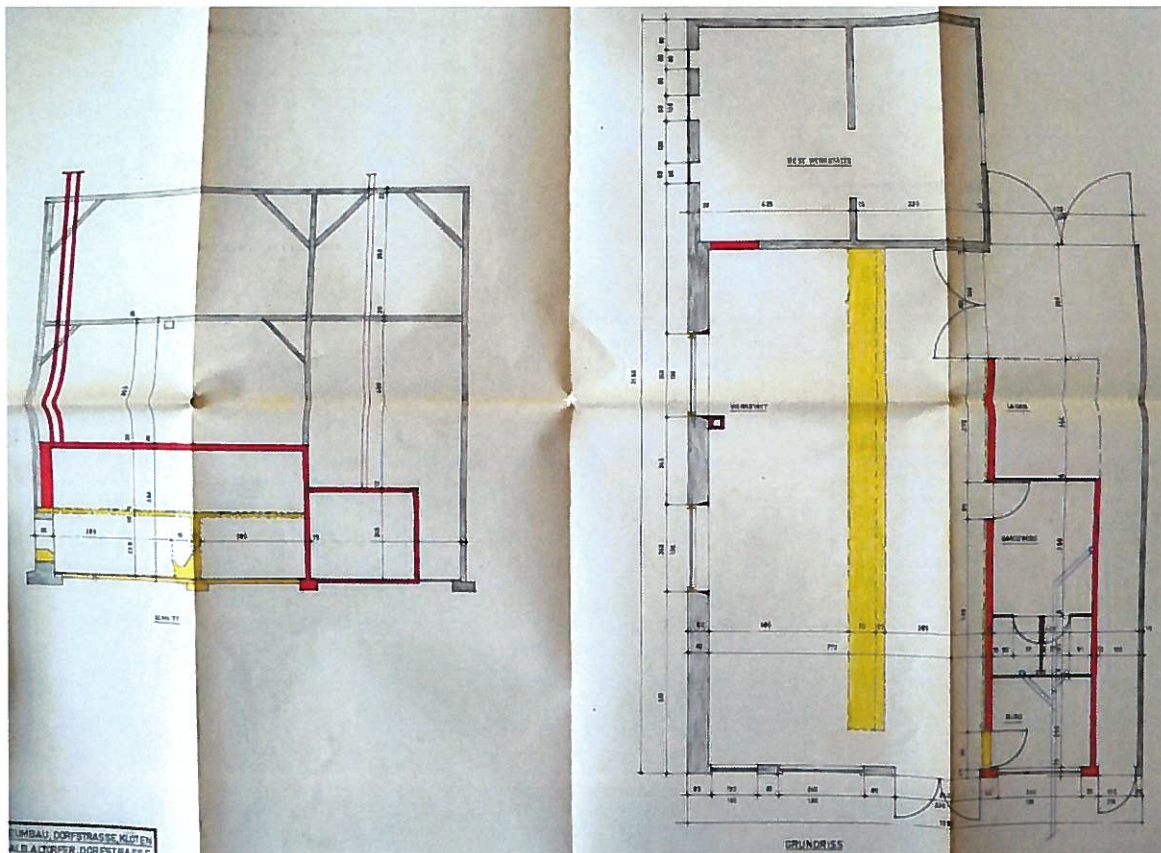


Abb. 77: Einbau einer Werkstätte in die Ökonomie. Grundriss Erdgeschoss, Schnitt, 30.11.1965. Bauakten Gemeinde Kloten.

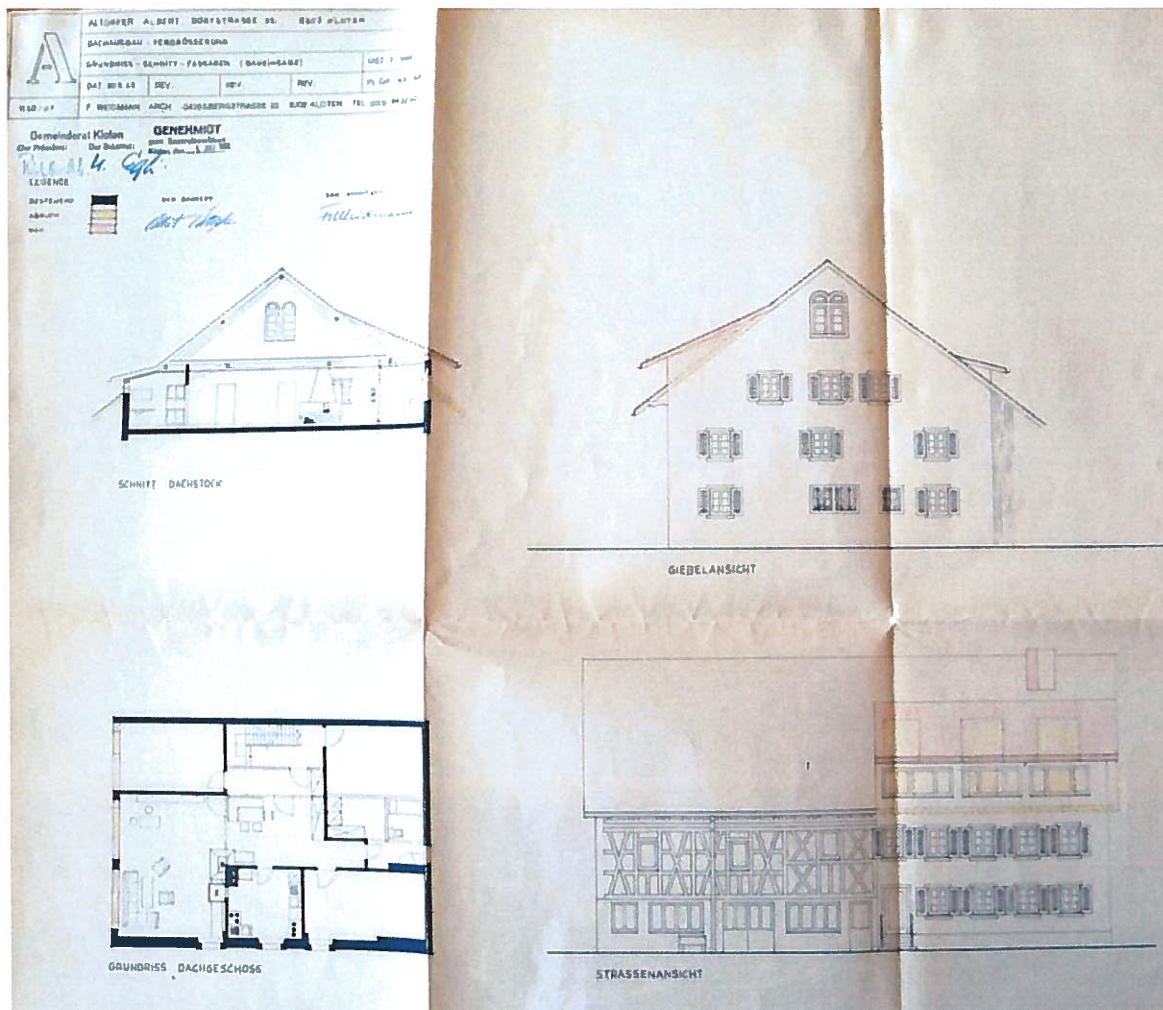


Abb. 78: Vergrößerung der Dachwohnung und Einbau einer grossen Schleppdachlukarne. Grundriss, Südfassade, Ostfassade, Schnitt Dachstock, 30.5.1969. Bauakten Gemeinde Kloten.

