

# **Gemeinde Boppelsen**

## **Denkmalpflegerisches Gutachten zur Schutzabklärung Lägerstrasse 7**

Zu Händen

Gemeinderat  
Oberdorfstrasse 2  
8113 Boppelsen

Döttingen, 25.11.2023

## 1 Ausgangslage

Die Besitzer der Liegenschaft Lägerstrasse 7 in Boppelsen (Ass.-Nr. 80) planen Sanierung und Umbau des Vielzweckbauernhauses. Dazu gibt es ein Vorprojekt der Architekten Mäder & Partner AG aus Otelfingen.

Um die Machbarkeit abzuklären, fand am 03.10.2023 eine Begehung mit den Planern, den Eigentümern und Gemeindevertretern statt.

## 2 Rechtsgrundlagen und Vorgehen

Das Gebäude steht in der Kernzone von Boppelsen und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Gemäss der Bau- und Zonenordnung ist jede Veränderung des Bauwerks bewilligungspflichtig. Zweck der Kernzone ist die Erhaltung von Eigenart und Einheit des gewachsenen Ortskernes. Die Kernzonenvorschriften regeln die Weiterentwicklung des Dorfkerns durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.

Da das Objekt im Inventar der kommunal schützenswerten Baudenkmäler enthalten ist (Inventar Nr. 37) verlangt die Gemeinde ein denkmalpflegerisches Gutachten zur Schutzabklärung.

Beim Entscheid ist das öffentliche Interesse am Ortsbild- und Denkmalschutz gegen das private Interesse an der möglichst freien Nutzung des Bauwerks und Grundstücks abzuwägen.

2

---

## 3 Empfehlung

Der Gemeinde Boppelsen ist die Unterschutzstellung des ehemalige Vielzweckbauernhaus Lägerstrasse 7 zu empfehlen.

## 4 Beurteilung und Begründung

### 4.1 Baugeschichte, Beschreibung

Das ehemalige Bauernhaus Lägerstrasse 7 gehört typologisch zu den Vielzweck-Bauernhäusern, welche Wohn- und Wirtschaftsteile unter einem grossen Dach vereinen. Der Vielzweckbau befindet sich an zentraler Stelle im Dorf, am Übergang zwischen Hinter- und Unterdorf. Der Baukörper steht giebelständig zur Lägerstrasse, in ortstypisch charakteristischer West-Ost-Stellung (Wetterschutz). Vor dem Haus befindet sich ein Hofraum, mittig in der Zufahrt ein umzäuntes bogenförmiges Beet und hinter dem Haus ein eingezäunter Bauerngarten. Nordöstlich des Hausteils steht das zugehörige Waschhaus mit Brunnen. Früher floss der Dorfbach vor dem Haus in der Lägerstrasse.

#### Bau- und Besitzergeschichte

Konkordanz der Assekuranznummern: Bauernhaus 80, alt 4a; Waschhaus 79, alt 4c

18. Jh. Vermutliches Baujahr des Vielzweckbaus, im 19. Jh. umgebaut  
1786 Baujahr Waschhaus, am Sturz der Tür «17 HH SH 86»  
1813 Erstversichert in der Brandversicherung, Eigentümer Caspar Schmid; Ein Wohnhaus und Scheune, ziegelgedeckt, ½ Riegel, ½ Holz  
1838 Eigentümer Konrad, Rudolf und Jacob Gaßmann  
1839 Wohnhaus, Scheune, **Stall und Trotthaus**  
1842 Eigentümer Rudolf und Jacob Gaßmann – das Wohnhaus besteht aus Fachwerk, die Ökonomie ist ein Holzbau (verbretterter Ständerbau)  
1847 Vermerk; Reparatur. Jetzt ist das **Wohnhaus zu 1/5 gemauert**, 3/5 Riegel, 1/5 Holz  
1851 Jacob Gaßmann, Lehrer, Alleineigentümer; Vermerk: niedriger Kauf als der Assekuranzwert  
1854 1 Wohnhaus, **Keller** (erstmal genannt), Scheune, Stall, Futtertenn, Schopf, Schweinestallanbau – versichert zum **dreifachen Wert** als vor dem Kauf (!); 1/10 gemauert, 4/10 Riegel, 5/10 Holz  
1878 Vermerk: **Bauten**  
1890 Eigentümer Johannes Haupt  
1902 Vermerk: **Bauten, Mehrwert; Wohnhaus 1 Teil gemauert, 2 Teile Riegel**  
1911 Eigentümer Jakob Gaßmann, Gemeindegemeinderat; Vermerk: **Bauten**; Scheune, Stall und Futtertenn **sind erstmal zu 1 Teil gemauert** und 2 Teile bestehen aus Holz  
1913 Vermerk: **Bauten**  
1916 Vermerk: **Bauten**  
1958 Kachelofen

3

#### Bauliche Veränderungen

Das Bauernhaus stammt vermutlich aus dem 18. Jahrhundert, die Bausubstanz könnte im Kern aber auch älter sein. Das Waschhaus wurde 1786 erbaut. Im 19. Jahrhundert wurde der Hof mehrfach umgebaut und verändert. Das Lagerbuch der Brandversicherung weist mit dem Vermerk «Bauten» auf einige bauliche Veränderungen hin, ohne allerdings Details zu erwähnen. Die Angaben zur Bauart sind insofern vorsichtig zu interpretieren als bei den Bruchzahlen immer wieder unterschiedliche Nenner verwendet werden oder überhaupt nur von Teilen die Rede ist.

Bei der Erstversicherung 1813 gab es keine gemauerten Teile, sondern die Hälfte bestand aus Fachwerk, die andere Hälfte aus Holz. Der Vermerk ½ Holz bezog sich vermutlich auf den Ökonomieteil, kann aber auch meinen das damals noch Teile des Baukörpers als älterer Bohlenständerbau bestanden.

1847 wurde das Wohnhaus umgebaut und die Giebelseite in Stein erneuert. Dabei wurde vermutlich auch der Keller angelegt (1854 erstmals erwähnt) und die Stubenfront verändert. 1878 und 1902 gab es weitere Bautätigkeiten und seit 1911 war die Ökonomie zu einem Drittel gemauert. Zeittypischer Sichtbackstein, Tür- und Fenstergewände aus Kunststein mit dekorativen Entlastungsböden und Stahl-Betondecken im Inneren verweise auf einen Neubau der Ställe zwischen 1902 und 1911. Der Heuboden wurde als Holzständerwerk neu erstellt. 1913 und 1916 sind weitere Veränderungen erfolgt. Der Einbau des Kachelofens 1958 verweist auf eine Modernisierung im Inneren, als auch Bäder und Toiletten entstanden. Eine zum Hof gehörende separate Trotte bestand bereits 1854 nicht mehr.

### Baubeschreibung

Das Vielzweckbauernhaus besteht aus einem Wohnteil, Tenn und Stall. An der Westseite sind weitere Ställe angebaut, an der Nordseite ein Schweinestall und ein Silo. Der Baukörper ist in Mischbauweise erstellt. Die Giebelfassade des Hausteils ist bis ins Obergeschoss gemauert, während Giebel und Traufseiten aus Fachwerk bestehen. Nur die Südseite der Stube scheint auch in Mauerwerk ersetzt zu sein.

Der Stallteil ist aus Sichtbacksteinen gemauert. Der darüberliegende Heuraum und das Tenn sind als Ständerbau in Holz erstellt und von aussen mit einer einfachen Bretterschalung versehen. Der Westgiebel ist mit Eternit verschalt.

Das steile Satteldach mit Aufschieblingen geht wohl auf einen Umbau mit einer Dachanhebung zurück. Den Giebel prägen Flugsparren mit Sparrendreiecken, auch «Züri-Vieri» genannt. Das Fachwerk wird durch Riegel, Streben und Brustriegel symmetrisch gegliedert und entspricht mit der rötlich-braunen Farbgebung der lokalen Tradition. Der heute einzige Hauszugang befindet sich ebenerdig an der Giebelseite und führt in die Küche. Der Kellerabgang befindet sich aussen vor der Südfassade. Ob es hier einmal einen Südeingang gab, kann derzeit nicht eruiert werden. Reiche Häuser besaßen oft zwei Eingänge, bescheidenere hatten nur einen Kucheneingang.

### Innenräume Hausteil

Der Wohnteil kann dem zweiraumtiefen Typus dieser Art Bauernhäuser zugeschrieben werden. An der Ostseite befindet sich der Eingang in die Küche, welche die Nordostecke einnimmt. Die Stube ist nach Südosten gerichtet, westseitig anschliessend befindet sich die Nebenstube. Bei grösseren Häusern folgte dann der südliche Haupteingang mit einem Stichgang zur Treppe oder zum Mittelflur. Vermutlich wurde hier die Nebenstube um eine Fensterachse vergrössert, die Nordwestecke durch Bad und WC-Einbau verändert. Entweder befand sich dort eine Werkstatt oder die Treppe.

Die Küche ist völlig modernisiert, unter der verputzten Decke könnten aber ältere Befunde zutage treten. Die Ofenwand hat modernere Kacheln, aber die zahlreichen eisernen Ofenklappen sind älteren Datums, teils ornamentiert (19./frühes 20. Jahrhundert).

Die Stube dürfte 1958 mit dem Einbau des Ofens in traditioneller Art komplett erneuert worden sein. Das Täfer an Decke und Wände ist ein Nadelholz mit sehr schlichten Deckleisten. Nur die Randleiste zeigt eine Profilierung. Möglicherweise wurden wenige einzelne Platten eines älteren Täfers wiederverwendet. Der hellgrün glasierte Ofen mit Ofenbank trägt die Datierung 1958. Schmuckelemente sind Friese aus Kornähren und eine Reliefkachel in der Mitte des Ofens mit einer Ernteszene vom Einbringen des Heus. Der Boden ist mit einem beige Teppich komplett ausgelegt.

An der Westwand zur Nebenstube befinden sich Einbauschränke und ein Uhrkasten. Im Gegensatz zum Wandtäfer haben die Schranktüren – wie auch die Zimmertüren – eine Kassettierung die mit einem breiten Rand gegen den Rahmen abgesetzt ist und Fischband-Scharniere, deren Rolle in einer langgezogenen Spitze endet. Diese Gestaltung war ab dem mittleren bis späteren 19. Jahrhundert bis ins 20. Jahrhundert üblich. Ob hier ältere Türblätter wiederverwendet wurden oder ob es sich um einen kompletten Nachbau handelt, ist schwierig zu entscheiden. Der Türrahmen zur Nebenstube ist in einem farblich anderen Holz erneuert. Jedenfalls folgt die Gestaltung Stube Ende der 1950er Jahre der traditionellen regionalen bäuerlichen Wohnkultur wie sie seit dem 17./18. Jahrhundert bezeugt ist. Insofern besitzt die heutige Stube einen Zeugenwert. Weitere Modernisierungen der 1960er/1970er finden sich in Küche, Bädern und Toiletten. Dies war die letzte Modernisierungsphase im Haus.

Die sehr gross dimensionierte Nebenstube hat eine moderne Ausstattung. Die Wände sind mit Rauspund verkleidet (Bretter mit Nut und Feder), die Decke ist glatt verputzt, der Boden mit Teppich belegt.

Ein Keller liegt unter dem westlichen Hausteil (unter der Nebenstube). Aussen an der Südseite führen Treppe zu einem rechteckigen Tor hinunter. Die Wände des Kellerraums bestehen aus Bruchstein, die flache Decke ist betonierte.

Eine moderne gewendelte Treppe erschliesst das Obergeschoss. Dort befinden sich vier modernisierte Zimmer. Die Grundrisseinteilung scheint ursprünglich zu sein. Die nördlichen Zimmer haben noch sichtbare Deckenbalken, die Felder dazwischen sind verputzt. Der Raum über der Stube besitzt eine Decke aus Rauspund, die Wände sind glatt verputzt. Das nebenliegende Schlafzimmer ist komplett verputzt. Beide Zimmer haben einen jüngeren Holzboden. Im Anbau über dem Schweinestall befindet sich ein Badezimmer.

Das Sparrendach über dem Hausteil hat einen liegenden Stuhl mit First- und Mittelpfette (aussen mit Sparrendreiecken), sowie einen Kniestock mit der Fusspfette auf den Kniewänden, was ungewöhnlich ist (gemäss Inventarblatt von 1986). Die Stuhlsäulen haben tief ansetzende Kopfstreben und Zangen verbinden die Stuhlsäulen mit dem Kniestock. Am Küchenkamin ist im Dachgeschoss eine halbrunde Räucherammer angeschlossen.

#### Inneres der Ökonomie

Die Ökonomie weist einige Umbauten auf. Das durchgehende Tenn mit hohem Tor ist 2-geschossig mit einer Balkendecke gedeckt, teils sind es Rundstämmchen, und einem Bretterboden darüber. Zum

Futtertenn hin war die Wand ursprünglich offen, durch Ständer unterteilt. Jetzt sind die Öffnungen zwischen den Ständern verschlossen. Die Wand zum Hausteil ist verputzt. Das Tenn erhebt sich im Obergeschoss über den Heuboden, der über Futtertenn und Stall durchgehend ist. Dieser ist bis unter den First offen, nur ein schmaler Teil nördlich ist durch eine Wand abgetrennt. Zwischenböden gibt es keine. Das ganze Obergeschoss ist ein Ständerbau mit einer offenen Brettschalung. Der Dachstuhl ist ein liegender Stuhl mit Mittel- und Firstpfette. Der Kniestock existiert hier nur noch über dem Tenn.

Das Futtertenn im Erdgeschoss hat eine Betondecke und rechteckige Futteröffnungen zum Stall, die mit Klappen geschlossen sind (teils alte Türen oder Klappläden).

Der Stall hat noch eine Eisenträgerbetondecke und moderne Stalleinbauten für Pferde.

#### Waschhaus

Das Waschwäuschen steht östlich nahe beim Haus und der Haustür. Es nimmt somit eindeutig Bezug auf den stirnseitigen Kucheneingang des Hauptgebäudes. Das massiv gemauerte Waschhaus mit steilem, geradem Satteldach hat den Zugang in der südlichen Trauffassade mit einem 1786 datierten Rundbogenportal. Daneben steht der Hofbrunnen von 1873.

#### 4.2 Würdigung

Die Liegenschaft Lägerstrasse 7 gehört typologisch zu den Vielzweck-Bauernhäusern, welche Wohn- und Wirtschaftsteile unter einem grossen Dach vereinen. Es handelt sich um einen orts- und regionaltypischen Vertreter des 18./19. Jahrhunderts. Die anlässlich durchgreifender Umbauten vorgenommenen starken Veränderungen haben die ursprüngliche Konstruktion weitgehend überlagert und verwischt. Deshalb stammt das heutige Erscheinungsbild vom Umbau des Hofes im mittleren 19. und dem 1. Viertel des 20. Jahrhunderts. Das Innere wurde bereits in den 1950er Jahren überformt. Die Stubenausstattung aus dieser Zeit zeugt von der Kontinuität bäuerlichen Wohnens und hat daher einen gewissen Zeugenwert. Das Bauwerk prägt in hohem Mass das Ortsbild, steht an zentraler Stelle am Übergang zwischen Hinter- und Unterdorf und ist von architektur-, orts- und heimatgeschichtlicher Bedeutung. Schutzziel ist daher die Erhaltung des aufschlussreichen Zeugen einer wirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche gemeinsam mit dem nebenstehenden Waschhaus.

Das Waschhaus ist ein sehr schönes typisches Nebengebäude, das durch die am Türsturz angebrachte Jahreszahl sein frühes Entstehungsdatum dokumentiert. Waschwäuser in der Region sind allgemein erst im späten 18. Jahrhundert, aber vor allem erst im frühen 19. Jahrhundert entstanden.

Die westseitigen jüngeren Stallbauten, der nordseitige Schweinestallanbau und der an der Ökonomie angebaute Silo sind nicht schützenswert.

## 5 Schutzzumfang und schützenswerte Elemente

Das Bauernhaus ist in seiner prominenten Lage sowie der näheren gestalteten Umgebung schützenswert. Dazu zählt die südseitige Hoffläche mit dem umzäunten Blumenbeet sowie der nordseitige eingezäunte Bauerngarten.

Die substanzielle Erhaltung der noch bestehenden Bausubstanz samt den historischen Elementen des Innenausbaus ist anzustreben. Wichtig für das Ortsbild ist die Erhaltung der durchlaufenden Firstlinie sowie das Erscheinungsbild der Hoffassade und der Giebelfassade zur Strasse.

Schützenswerte Elemente sind:

1. Das äussere Erscheinungsbild des Vielzweckbauernhauses mit Haus- und Ökonomieteil ist vollumfänglich zu erhalten.
2. Die Gartenflächen, das Beet im Hof, die südseitige Hoffläche selbst sowie die Einzäunungen aus Metall sind zu erhalten.
3. Die Fassaden sind wie nachfolgend aufgeführt zu schützen:  
Die Süd- und Ostfassade des Hausteils sowie die Südfassade des Ökonomieteils sind samt gemauerten Partien, Holzständerwerken, Fachwerk, der Gefache und eventuell noch vorhandenen historischen Gefachefüllungen zu erhalten.
4. Der Dachstuhl ist geschützt. Ein Ausbau ist möglich. Die jetzt ruhigen Dachflächen zur Hofseite sollen aber möglichst wenig gestört werden.
5. Die Tragkonstruktion des Gebäudes und der historische Grundriss sind geschützt. Massvolle Eingriffe in die Grundrissstruktur sind möglich.
6. Im Inneren des Hausteils sind eventuell noch vorhandene historische Bauteile zu erhalten. Dazu zählen Binnenwände (aus Fachwerk, Bohlen oder Mauerwerk), Balkendecken samt Füllungen (Lehmwickel) oder Bodenbeläge (Parkett, Dielen).
7. Noch vorhanden historische Elemente der Ausstattung sind zu erhalten. Dazu zählen z. B. Wand- und Deckentäfer, Türen, Fenster, Einbaumöbel und Öfen.
8. Die Ausstattung der Stube ist geschützt. Dazu gehören der Kachelofen, die Felderdecke, das Wandtäfer und die Einbaukästen. Ein Teil der Einbaukästen kann versetzt werden.
9. Der Hauseingang auf der östlichen Giebelseite muss sichtbar erhalten bleiben. Er kann allerdings durch Verschluss von Innen ausser Funktion gesetzt werden.
10. Im Obergeschoss des Ökonomieteils muss das Ständerwerk der Wandkonstruktion erhalten werden.
11. Das Waschhaus ist in seinem äusseren Erscheinungsbild vollumfänglich zu erhalten.
12. Die nordseitigen Anbauten, Silo und Schweinestall sowie der westseitige Stall-Anbau unter dem Schleppehdach und die weiter westlich stehenden neuen Ställe sind nicht schützenswert.

## 6 Literatur und Quellen

- Gemeinde Boppelsen, Inventar kunst-/kulturhistorischer Schutzobjekte 1986
- Gemeinde Boppelsen, Bauakten (vorhanden ist nur ein Vorgang zum jüngeren Stallbau 1989)
- Archiv der kantonalen Denkmalpflege Zürich (Häberli Kartei VIII/16)

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

- Lagerbuch der Brandassekuranz, Staatsarchiv ZH RR I 555.1, 555.2, 567.1 (Konkordanz der Assekuranzznummern: Bauernhaus 80, alt 4a; Waschhaus 79, alt 4c)
- Hermann, Isabell. Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 3, Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal, 2002.

## 7 Kosten

Für dieses Fachgutachten berechne ich Ihnen einen Pauschalbetrag von **3.200 CHF**. Eine separate Rechnung wird erstellt.

Mit freundlichen Grüssen

Daniel Schulz



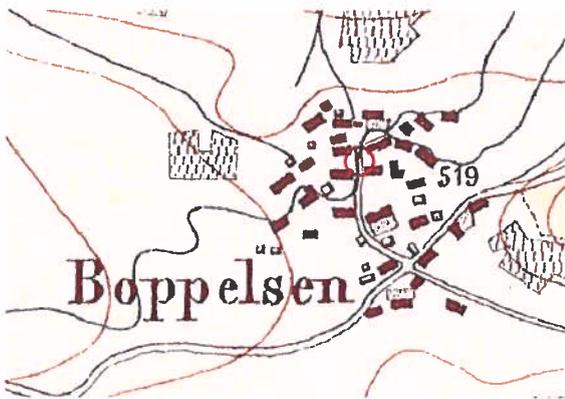
Abbildungen – Gesamtübersichten, Karten, Bestandspläne



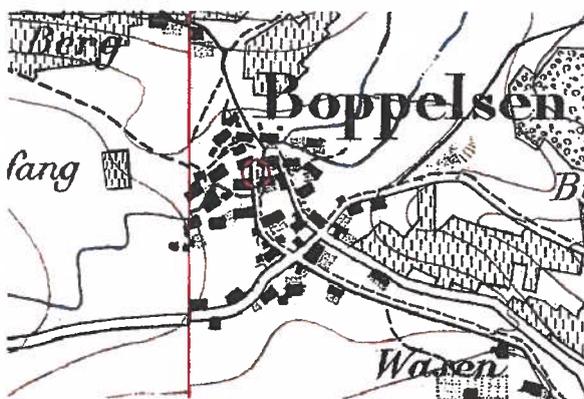
Gis-Plan



Aktuelles Luftbild (Google)



Wildkarte 1850



Siegfriedkarte 1880

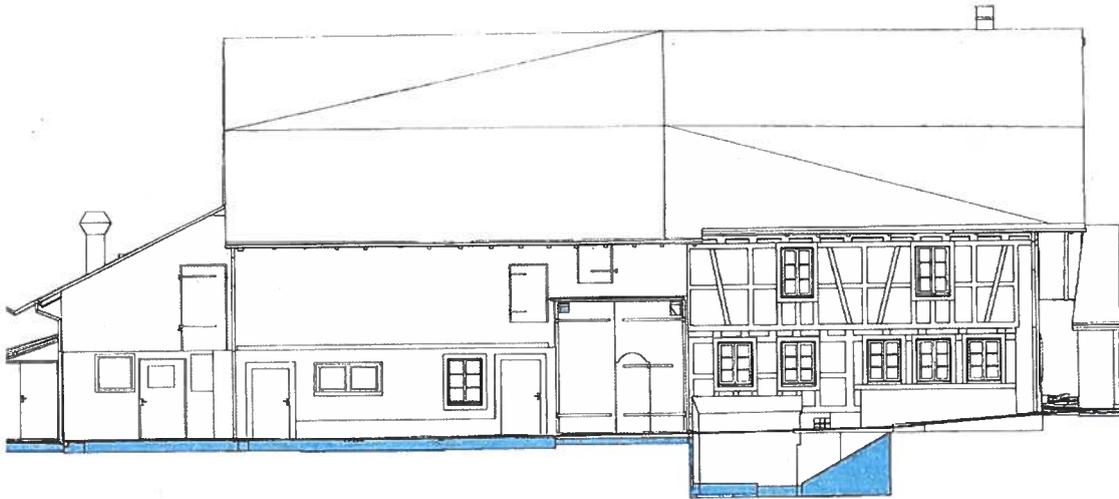


Luftbild von Friedli Werner 1948 (Ausschnitt), eth e-pics LBS\_H1-010897

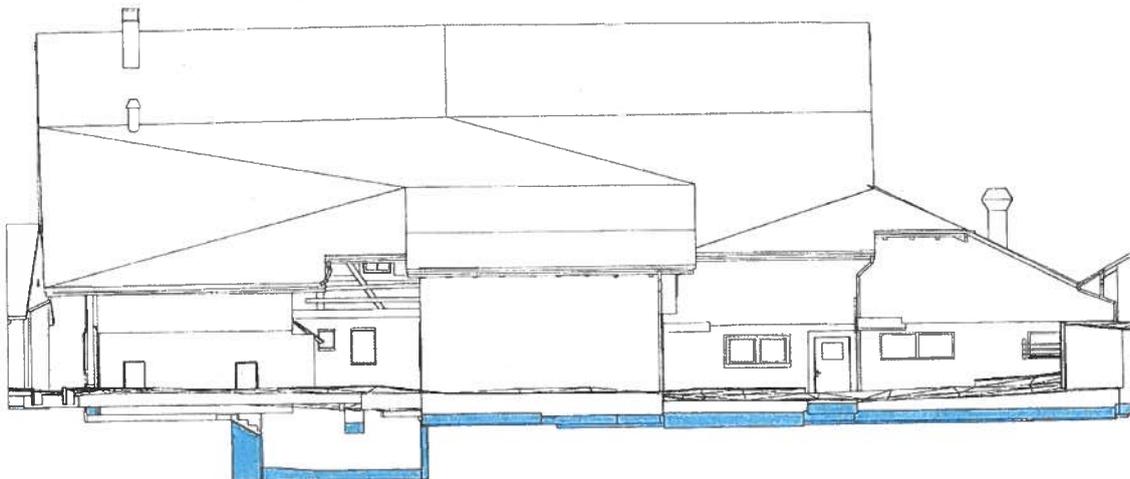


Luftbild von Friedli Werner 1953 (Ausschnitt), eth e-pics LBS\_H1-015511

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

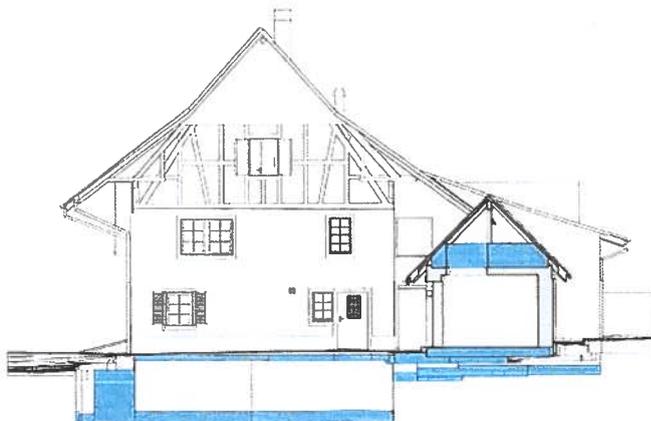


Bestand Ansicht Süd, Hofseite, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023

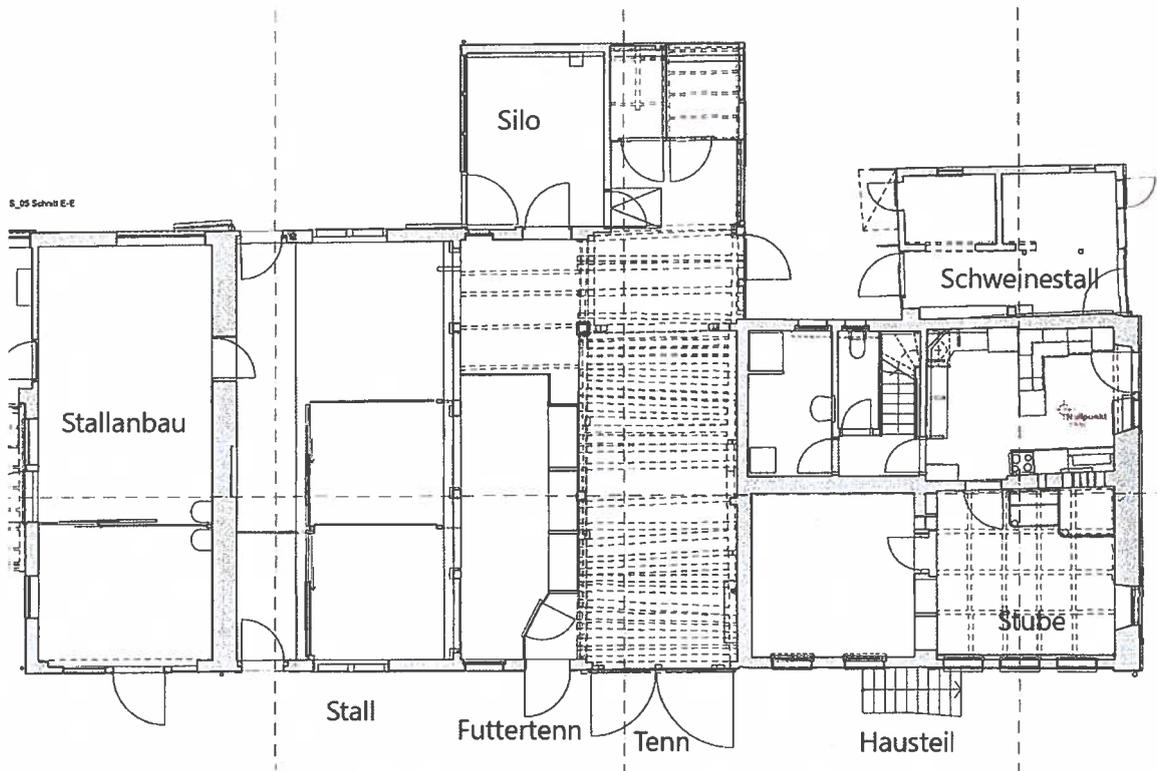


10

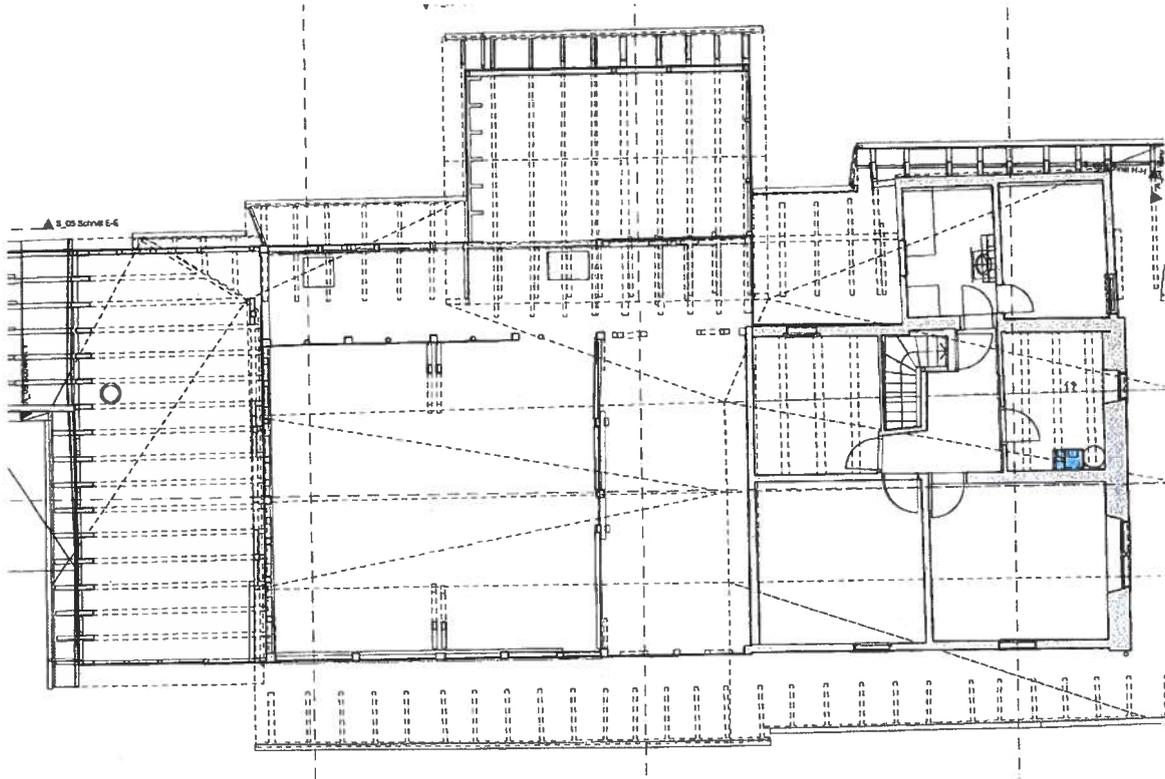
Bestand Ansicht Nord, Gartenseite, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023



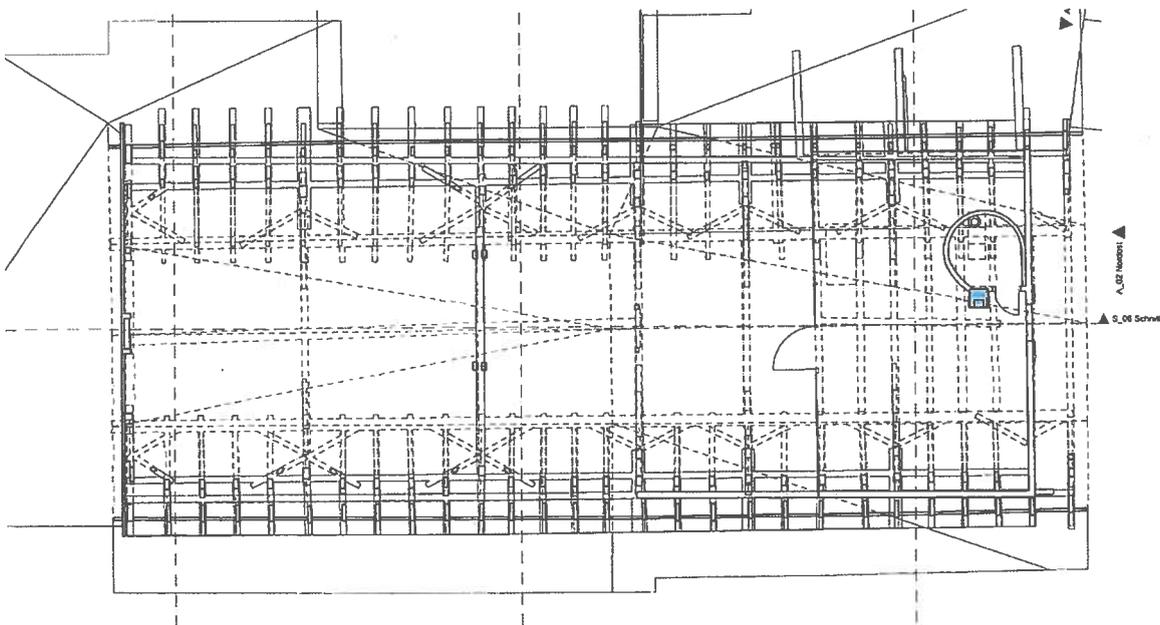
Bestand Ansicht Ost, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023



Grundriss EG, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023



Grundriss OG, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023



Grundriss DG, HMQ-Gebäudeaufnahme 2023

Abbildungen – Aussenaufnahmen



Ansicht von Südosten mit Hofbeet, Foto Daniel Schulz 2023



Ansicht von Süden, Foto Daniel Schulz 2023



Ansicht von Südwesten, Foto Daniel Schulz 2014



Ansicht Hausteil von Südosten, Foto Daniel Schulz 2014



Detail Hauseingang, rechts das Waschhaus



Detail Südseite, Stubenfenster

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Ansicht von Norden, Gartenseite, Foto Daniel Schulz 2023



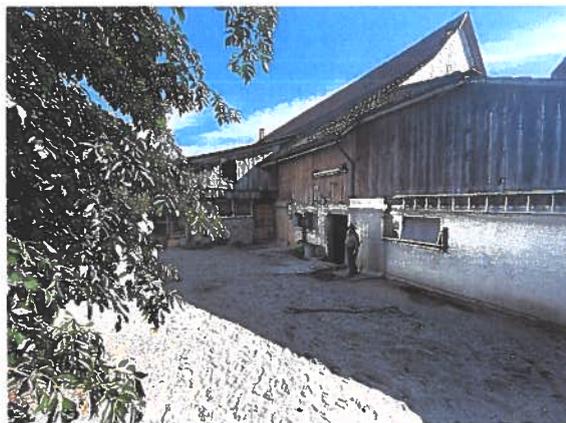
Ansicht Schweinestall und Silo, Foto Daniel Schulz 2023



Ansicht Hausteil von Norden, links Schweinestall, rechts Tenn und Silo, Foto Daniel Schulz 2014



Ansicht von Nordosten, Foto Daniel Schulz 2014



Ansicht von Nordwesten, Foto Daniel Schulz 2013



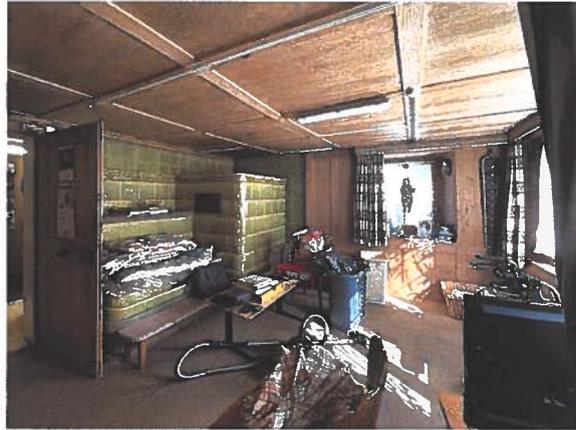
Detail Nordseite Stall

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Abbildungen – Hausteil Innenaufnahmen



Blick in die Küche vom Eingang an der Giebelseite aus, Foto Daniel Schulz 2023



Stube, Blick gegen Nordosten, Foto Daniel Schulz 2023



Kachelofen von 1958, Foto Daniel Schulz 2023



Einbauschränk in der Stube, Foto Daniel Schulz 2023

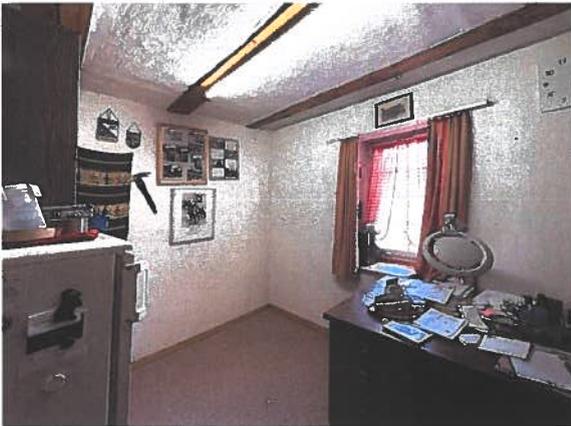


Nebestube, Blick gegen Südwesten Foto Daniel Schulz 2023



Nebestube, Blick nach Nordosten Foto Daniel Schulz 2023

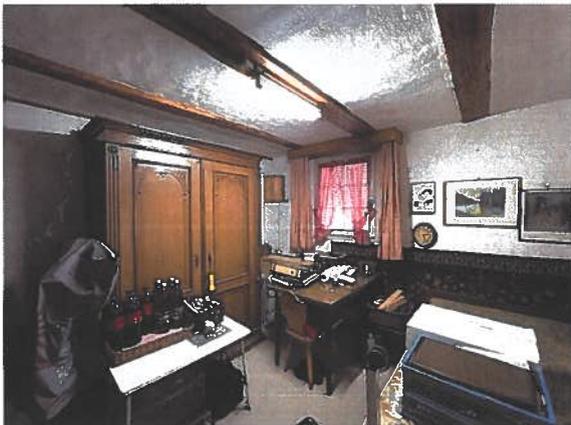
Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Obergeschoss Nordostraum, Foto Daniel Schulz 2014



Obergeschoss Südost, Foto Daniel Schulz 2023



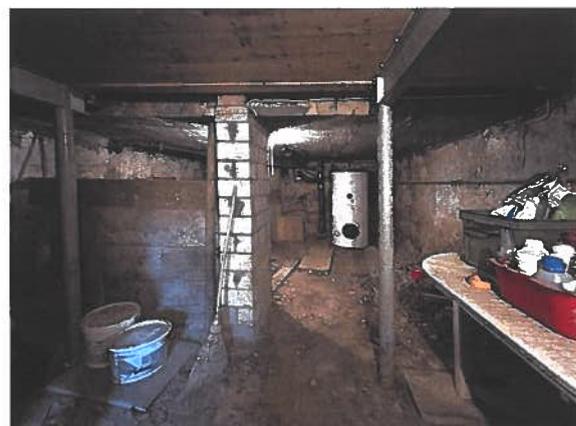
Obergeschoss Nordwest, Foto Daniel Schulz 2023



Dachgeschoss, Blick zum Ostgiebel, mit Räucherkammer, Foto Daniel Schulz 2023



Dachgeschoss Giebelseite, Kniestockpfette, Foto Daniel Schulz 2023



Keller, Foto Daniel Schulz 2023

Abbildungen – Ökonomieteil Innenaufnahmen



Tenn, Blick nach Norden Richtung Silo, links Futtertenn (hinter den Platten), Foto Daniel Schulz 2023



Tenn, Blick nach Süden zum Tor, Foto Daniel Schulz 2023



Futtertenn, Foto Daniel Schulz 2023



Stall, Foto Daniel Schulz 2023



Heuboden, Südwesteck, Foto Daniel Schulz 2023



Dachstuhl, Blick vom Hausteil aus, Foto Daniel Schulz 2023

Abbildungen – Ökonomieteil Innenaufnahmen, anbauten, Waschhaus



Dachstuhl über dem Tenn, Foto Daniel Schulz 2023



Schweinestall und verbretterter Siloanbau, Foto Daniel Schulz 2023



Blick in den Schweinestall



Blick in den Silo



Waschhaus, Ansicht von Südosten, Foto Daniel Schulz 2023



Waschhaus Innenraum, Foto Daniel Schulz 2023