

# **Gemeinde Boppelsen**

## **Denkmalpflegerisches Gutachten zum Waschhaus der Liegenschaft Otelfingerstr. 4**

Zu Händen

Gemeinderat  
Oberdorfstrasse 2  
8113 Boppelsen

Döttingen, 13.01.2024

## 1 Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaft Otelfingerstr. 4 plant eine Umnutzung des Ökonomieteils, sowie einen Ersatzbau anstelle des Waschhauses.

Die Objekte sind im Inventar der schützenswerten Bauten von Boppelsen von 1987 enthalten (Inventarblatt Nr. 10, 11). Das Bauernhaus ist rechtskräftig mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellt.

Daher verlangt die Gemeinde ein denkmalpflegerisches Fachgutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und Machbarkeit des Projekts.

Die erste Planung erfolgte bereits 2018, war aber aus denkmalfachlicher Sicht nicht bewilligungsfähig. Die überarbeitete Planung wurde am 31.07.2022 begutachtet und für machbar befunden.

Gegen die Empfehlung einer Inventarentlassung des Waschhauses unter Anwendung der Ersatzbaupflicht hat der Zürcher Heimatschutz Rekurs erhoben. Der ZVH hat sich auch nach alternativen Vorschlägen deutlich gegen einen teilweisen Ersatzbau ausgesprochen.

Bei der ersten Begehung durch den Gutachter war das Waschhaus noch komplett vollgestellt und es hat sich inzwischen herausgestellt, dass die Bauaufnahme nicht korrekt war. Der tatsächliche Istzustand wurde im Oktober 2023 vom Architekturbüro Schaub dokumentiert. Zudem steht jetzt das tatsächliche Baulter des Waschhauses fest. Daher ist eine Neubewertung vorzunehmen.

## 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. 11) 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.

## 3 Empfehlung

Entgegen früheren Bewertungen ist eine Inventarentlassung nicht mehr angezeigt. Zwar kann ein Ersatzbau die ortsräumliche Situation abbilden, die Portalsituation mit dem Milchhäuschen, aber nicht den Eigen- und Alterswert, den das Objekt besitzt. Daher ist der Gemeinde die Unterschutzstellung des Waschhauses gemeinsam mit dem Bauernhaus zu empfehlen. Das Waschhaus kann aber im Bestand umgenutzt werden.

## 4 Beurteilung und Begründung

### Beschreibung

Der Hof Otelfingerstr. 4 ist ein Vielzweckbau, d. h. Wohnhaus und Ökonomie (Stalle und Scheune) sind unmittelbar aneinandergelagert. Diese Bauform ist typisch für das Züricher Unterland. Zum Hof gehört noch ein nördlich stehendes Waschhaus, das 1869 errichtet wurde.

Das 1-geschossige Waschhaus ist massiv gemauert und hat ein gerades Satteldach, westseitig über einem Anbau und Tankraum angehoben. Die Wände sind grob verputzt, der Eingang liegt strassenseitig über einer Treppe. Den Innenraum belichtet je ein Fenster in der Traufseite, mit Vollholzläden verschliessbar, wobei das südwestseitige ein Doppelfenster ist. Der südöstlichen Giebelseite ist ein Schweinestall vorgeblendet. Der obere Teil hat eine Brettschalung mit dekorativen Lüftungsschlitzen wie an der Ökonomie. Hinter der mittigen Tür befindet sich der Abort. Rechts und links daneben befinden sich zwei Schweinekoben mit steinernen Futtertrögen. In einem Waschhaus wurde auch das Futter für die Schweine gekocht und die Kombination von Schweinestall und Abort ist typisch.

Der Innenraum hat verputzte Wände, einen Boden aus Zementguss und eine Holzbalkendecke. Die Eingangstür hat eine Felderung, daneben ist das Sprossenfenster bauzeitlich. Tür und Fenster werden von einem Sturzbalken zusammengefasst. Das Doppelfenster auf der südwestlichen Traufseite besitzt nur Klappläden. Dahinter befindet sich heute der Tankraum, ein geschlossener Anbau unter einem Schlepplach. Neben dem Doppelfenster befindet sich an der Wand ein Trog, der aber kein Waschtrog ist, sondern gemäss Aussage der Eigentümer eine nachträglich angebrachte Futteröffnung zur Schweinestallnutzung. Vielleicht gab es anstelle des Tankraumanbaus einen weiteren Schweinekoben oder das Aussengelände wurde zur Schweinhaltung genutzt. An der nordwestlichen Giebelwand zeugen ein Podest sowie Anschlüsse für Ofenrohre vom Standort des Kessels. Die Kaminöffnung in der Decke ist verschlossen. Im Dachgeschoss ist der Kamin aber noch vorhanden. Das Pfetten-Sparrendach hat einen liegenden Stuhl, mit der Mittelpfette verstrebt. Der Dachraum zieht bis über den Schweinestall, der Giebel ist an dieser Seite einfach verschalt. Der gemauerte Giebel wird durch ein kleines Bogenfenster belichtet.

### Baugeschichte

Vers.-Nr. 61, 47, heute 46 wie das Hauptgebäude

1869 Waschhaus und Schweinestall, neu erbaut, gemauert, Johannes Schmid und Heinrich Schmid besitzen je die Hälfte des Waschhauses, letzterem gehört auch der Schweinestallanbau.

1892 Eigentümer Alfred Mäder

1913 im Besitz von Alfred Mäders Erben

### Würdigung

Das ehem. Bauernhaus steht ausserordentlich markant neben der Einmündung der Lägern- in die Otelfingerstr. bzw. den ausgeweiteten Strassenraum, der hier eine Art «Dorfplatz» bildet und von diesem Haus räumlich gegen Westen abgeschlossen wird. Von Otelfingen kommend, ist der mächtige Steingiebel der Ökonomie eine prägende Erscheinung im Ortsbild.

Das Waschhaus bildet mit dem gegenüberstehenden Milchwäuschen eine wichtige Portalsituation vom Übergang der Platzsituation zur Lägerstrasse. Das Waschhaus von 1869 ist ein recht grosses Nebengebäude von guten Proportionen und zeittypischen Gestaltungselementen wie den Holzverzierungen über den Schweineställen oder der Haustüre und den Läden mit den Beschlägen. Bedeutungsvoll und aufschlussreich ist es aber aus der Sicht der Nutzung mit Waschküche, Schweineställen, Abort und Speicherraum. Im Inneren sind keine technischen Einrichtungen erhalten, ihr Standort ist aber noch ablesbar.

Das Waschhaus ist ein wesentlicher Bestandteil des ehem. Hofes. Gerade die Kleinbauten, die in Boppelsen noch reichlich vorhanden sind, machen samt den Gärten, Frei- und Hofräumen den besonderen Charakter des Dorfes aus. Dazu zählen auch die Waschwäuser aus unterschiedlichen Bauzeiten. Das Waschhaus ist ein typischer Vertreter des mittleren 19. Jahrhunderts und besitzt für diese Zeitstellung einen architektonischen Eigenwert. Durch seine Lage ist es für das Orts- und Erscheinungsbild des Hofes wichtig und daher erhaltenswert.

### Schutzumfang

Schützenswerte, zu erhaltende Elemente sind:

- Das äussere Erscheinungsbild,
- das Dach in Konstruktion und Form,
- die massiven Aussenwände,
- die nordwestliche Giebelseite bis zur früheren Aussenkante,
- die Eingangstür und das strassenseitige Fenster mit Klappläden,
- das südwestseitige Doppelfenster,
- die dekorativen Elemente der Holzschalung,
- sowie der giebelseitig angebaute Schweinestall.

4

Der südwestseitige Anbau und der Heizraum sind nicht schützenswert.

## 5 Waschwäuser in Boppelsen

Nicht sehr zahlreich, aber mit schönen Beispielen sind zwei wichtige Arten von Nebengebäuden in Boppelsen vertreten, die Speicher und Waschwäuser. Diese wichtigen Nebengebäude wurden als Steinhäuser, aber auch als Riegelbauten erstellt und prägen das Dorfbild wesentlich mit. Hier werden im Folgenden kurz die Waschwäuser behandelt, um jenes an der Otelfingerstr. 4 in den Kontext zu weiteren bestehenden Waschwäusern im Dorf zu stellen.

Insgesamt gibt es in Boppelsen noch fünf Waschwäuser:

- Waschhaus Lägerstr. 7, Baujahr **1786** (seit 1813 in der Gebäudeversicherung; Ass. 79, 4c alt)
- Waschhaus mit Schweinestall, Otelfingerstr. 4, Baujahr **1869**
- Waschhaus, Otelfingerstr. 10, Baujahr **1870** (Ass. 101, 62 alt)
- Waschhaus und Speicher, Otelfingerstr. 8, Baujahr **1875** (Ass. 100, 64 alt)
- Waschhaus, Unterdorfst. (gegenüber Nr. 1), Baujahr **1913** (Ass. 83, 47 alt)

Das Waschhaus Lägerstr. 7 aus dem 18. Jh. ist das älteste erhaltene in Boppelsen. Es gibt den Bautypus vor ist aber kleiner dimensioniert als die späteren Waschwäuser.

Das Waschhaus der Otelfingerstr. 4 von 1869 ist zweitälteste erhaltene des Dorfes. Als einziges ist es mit einem Schweinestall kombiniert und zeigt am Stall eine verzierte Holzverschalung.

Die Waschkhäuser Otelfingerstrasse 10 und 8 gehören zum grossen Doppelbauernhaus Otelfingerstrasse 6, 8, 10 das am Dorfrand nördlich der Strasse steht. Der Vielzweckbau wurde vermutlich 1853 errichtet (Datierung am Kachelofen). Zu beiden Hausteilen gehört ein eigenes Waschhaus, die beide bis heute existieren. Das Waschhaus des Hausteils Nr. 10 steht unmittelbar am Haus, am Dorfeingang und wurde 1870 errichtet. Das Waschhaus zum Haus Nr. 6 steht auf der gegenüberliegenden Strassenseite und wurde 1875 in den Hang hineingebaut. Es ist mit einem Speicher im Obergeschoss kombiniert. Beide Waschkhäuser sind nur wenig jünger als jenes der Otelfingerstr. 4 aber etwas einfacher gehalten.

Das Waschhaus an der Unterdorfstrasse ist mit dem Baujahr 1913 das jüngste. Ein erstes Waschhaus war 1842 neu in die Gebäudeversicherung aufgenommen. 1872 wurde es abgetragen und durch ein Schmiedegebäude ersetzt. Dieses wiederum wurde 1913 abgetragen und das heutige Waschhaus mit Schopf erstellt. Es ist ein schlichter funktionaler Bau.

Die Reihe der Waschkhäuser zeigt, dass der im 18. Jahrhundert entwickelte Typus beibehalten wurde. Nur kamen bei manchen Objekten noch weitere Nutzungen hinzu wie ein Schweinestall, ein Speicher oder Schopf. Da hier mit Feuer hantiert wurde sind die Waschkhäuser massiv gebaut. Innerhalb der Reihe sticht das Waschhaus der Otelfingerstrasse 4 unter den Bauten des späten 19. Jahrhunderts deutlich hervor. Für das Dorf, dessen Geschichte und Erscheinungsbild sind alle fünf Waschkhäuser bedeutend und erhaltenswert.

## 6 Beurteilung zur Umnutzung des Waschhauses

5

Im ersten Bauprojekt 2018 war eine Tiefgarage geplant für deren Erstellung das Waschhaus hätte weichen müssen. Im Projekt von 2022 wurde auf die Tiefgarage verzichtet, aber für das Waschhaus war weiterhin eine Wohnnutzung mit Unterkellerung vorgesehen. Die Inventarentlassung des Waschhauses wurde in Aussicht gestellt.

Wie bereits zuvor geschildert hat sich durch eine neue Quellenlage die Bewertung des Objekts geändert. Eine Umnutzung im Bestand ist aber möglich. Allerdings muss dann auf die geplante Unterkellerung verzichtet werden, sofern diese zu einem Teilabbruch führen würde.

Dankbar wäre folgende Nutzungsmöglichkeiten im Bestand:

- Kleines Einfamilienhaus
- Gästehaus
- Gartenhaus für alle Hausbewohner mit Sitzgelegenheit
- Werkstatt, Atelier, kleines Ladengeschäft, Hofladen
- Waschküche für alle Hausbewohner
- Abstellraum, z. B. für Velos
  
- Die südwestseitigen Anbauten können entfernt oder ersetzt werden.
  - Statt eines Kellers könnte der südwestseitige Anbau verbreitert und/oder der Winkelbau zum Haus vergrössert werden.
  - Ein verglaster Anbau wäre denkbar.

---

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

- Der Dachknick darüber könnte noch etwas stärker angehoben werden, um Raum zu gewinnen.
- In der Bestandswand nach Südwesten wäre eine Türöffnung möglich.
- Ausbau des Dachstocks als Raum oder Galerie
  - Dachflächenfenster nach Südwesten sind möglich.
  - Der Südostgiebel kann im Giebel eine neue Schalung erhalten und Fenster mit Lamellen.
  - Das halbrunde Fenster im Giebel kann vergrössert werden.
- Schaffung neuer Öffnungen in der Nordwestgiebelwand
  - Seitlich des ehem. Kamins wären zusätzliche Öffnungen denkbar.
- Das Fenster zur Strasse scheint original zu sein und könnte aufgerüstet werden.
  - Der Klappladen könnte noch eine Lichtöffnung erhalten.
  - Die Eingangstür kann aufgerüstet werden.

## 7 Kosten

Für dieses Fachgutachten berechne ich Ihnen einen Pauschalbetrag von **1.200 CHF**. Eine separate Rechnung wird erstellt.

Mit freundlichen Grüssen



Daniel Schulz

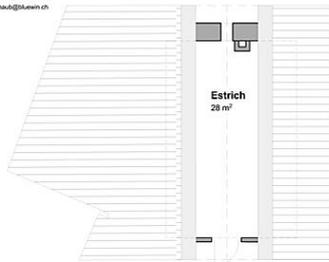
Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Abbildungen

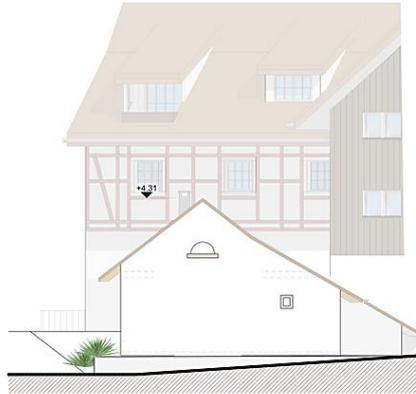
**Umbau Bauernhaus**  
**Neubau 2 Wohnungen + Wäschehaus**  
Otellingerstrasse 4, 8113 Boppelsen

**IST-Zustand Wäschehaus**  
30.10.2023 / MM - IF

**ARCHITEKTURBÜRO**  
Schaub AG  
Dammstrasse 9  
CH-8112 Gießen  
Tel. 044 844 24 71  
schauburo.schaub@bluewin.ch



Estrich



NORDFASSADE WÄSCHEHAUS



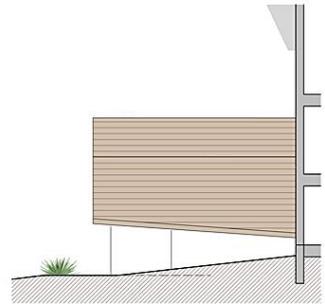
OSTFASSADE WÄSCHEHAUS



Erdgeschoss



SÜDFASSADE WÄSCHEHAUS



WESTFASSADE WÄSCHEHAUS

Istzustand des Waschhauses 2023, Architekturbüro Schaub



Gis-Plan



Ansicht von Norden, Foto Daniel Schulz 2023

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Ansicht von Osten, Foto Daniel Schulz 2023



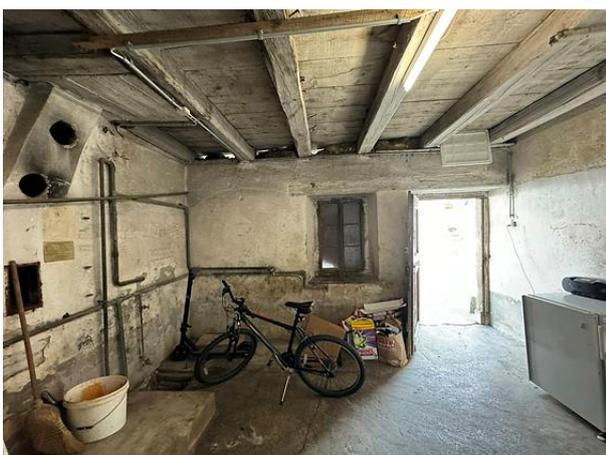
Ansicht von Westen, Foto Schaub 2023



Ansicht Eingang und Stall, Foto Daniel Schulz 2023



Blick in den Abort, Foto Schaub 2023



Inneres, Blick Richtung Eingang, Foto Schaub 2023



Giebelwand Nordwest, Foto Schaub 2023

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft



Blick nach Südwesten, Doppelfenster, Foto Schaub 2023



Blick nach Südosten, hinter der Wand sind die Schweineställe, Foto Schaub 2023



Dachstuhl, Blick nach Nordwesten, Foto Schaub 2023



Dachstuhl, Blick nach Südwesten über dem Schweinestall, Foto Schaub 2023



Schweineställe und Latrine, Foto Daniel Schulz 2023

Waschhäuser in Boppelsen



Waschhaus 1786 Lägerstr. 7



Waschhaus 1869 Otelfingerstr. 4



Waschhaus 1870 Otelfingerstr. 10



Waschhaus 1875 Otelfingerstr. 8



Waschhaus 1913 Unterdorfstr. 1 01