

Gemeinde Boppelsen

Denkmalpflegerisches Gutachten zur Schutzabklärung der Liegenschaft Otelfingerstrasse 6, 8

Zu Händen

Gemeinderat
Oberdorfstrasse 2
8113 Boppelsen

Döttingen, 10.06.2025

1 Ausgangslage

Am 22.04.2025 brach in der Nacht in der Ökonomie des Hausteils Otelfingerstr. 10 (Ass. 98, Parzelle 981) ein Brand aus. In der Folge brannte der Ökonomieteil vollständig ab und der Hausteil wurde vom Dach bis ins Obergeschoss zerstört. Bei der Liegenschaft Otelfingerstr. 6, 8 (Ass. 97, Parzelle 359) brannte das Dach des Hausteils sowie teilweise das Dach der Ökonomie ab. Nicht nur der eigentliche Brand schädigte das Objekt, sondern auch das Löschwasser aber vor allem massive Regenfälle in den Folgetagen.

Bei der Begehung mit dem Gutachter Daniel Schulz am 05.05.2025 waren die betroffenen Gebäudeteile so durchnässt, dass Wasser aus den Decken tropfte und die Nässe teilweise bis in den Keller reichte. An der Begehung nahmen auf Seiten des Hauses Nr. 6, 8 die Eigentümer Familie Vonrüti und das Architekturbüro Mäder und Partner aus Otelfingen teil. An der Besichtigung des Hausteils Nr. 10 nahmen die Eigentümer Familie Brunner und das Architekturbüro Schaub aus Otelfingen teil.

Da es sich hier um ein kommunales schützenswertes Bauernhaus handelt verlangt die Gemeinde eine denkmalpflegerische Begutachtung des Schadens, samt Abklärung der schützenswerten Substanz und Empfehlungen zur Machbarkeit einer Sanierung und eventueller Ersatzbauten.

2 Rechtsgrundlagen und Vorgehen

Das Gebäude steht in der Kernzone von Boppelsen und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten.

2

Gemäss der Bau- und Zonenordnung ist jede Veränderung des Bauwerks bewilligungspflichtig. Zweck der der Bau- und Zonenordnung 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 der Vielzweckbau im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführt ist (Inventar-Nr. 16) verlangt die Gemeinde ein 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

Der Gemeinde ist die Unterschutzstellung des gesamten Vielzweckbaus mittels eines Schutzvertrages zwischen der Eigentümerschaft und der Politischen Gemeinde zu empfehlen. Vertragsinhalt wäre der im Gutachten unter Punkt 4.3 definierte Schutzzumfang mit den schützenswerten Elementen.

4 Beurteilung und Begründung

4.1 Beschreibung, Baugeschichte

Lage

Der Bauernhauskomplex Otelfingerstrasse 6/8/10 steht am südwestlichen Dorfrand an der Strasse nach Otelfingen prägt ganz besonders die Situation und den Strassenraum. Das langgestreckte Doppelvielzweckbauernhaus steht auf der Nordseite der Strasse und bildet das «Eingangstor» zu Boppelsen. Die Zone vor dem Bau ist als Hofraum ausgebildet, auf der Rückseite befinden sich Gärten.

Zu jedem Hausteil gehört noch ein Waschhaus. Das zu Haus Nr. 10 gehörige steht westseits der Ökonomie (Ass.-Nr. 101, Otelfingerstr. 10a). Das Waschhaus welches zum Haus Nr. 6, 8 gehört befindet sich am Hang auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Ass.-Nr. 100, Otelfingerstr. 13).

Baugeschichte

Konkordanz Otelfingerstr. 6, 8 – Ass.-Nr. 97 – 56; Otelfingerstr. 10 – Ass.-Nr. 98 – 56

- 1852** Hans Jakob von Rüti, alt Seckelmeister, 1 dopp:Wohnhaus, dopp:Scheune & Stall, 2/5 gemauert, 1/5 Riegel, 2/5 Holz (meint verschaltes Ständerwerk), Ziegel-Deckung; freistehend, neu erbaut noch unvollendet
- 1853** In Haus Nr. 8 Jahrzahl am Ofenfuss und Initialen „H VR“ (Hansjakob von Rüti) am Ofenschieber
- 1854 Angabe 1/3 gemauert, 1/3 Riegel, 1/3 Holz
- 1856** Mehrwert, **vollendet**
- 1858 Eigentümer Jakob und Heinrich von Rüti, besitzen jeweils 1 Wohnhaus, Scheune & Stall – Jakob von Rüti besitzt das Haus Nr. 6, 8 und Heinrich von Rüti das Haus Nr. 10
- 1870 Waschhaus zu Nr. 10
- 1875 Waschhaus zu Nr. 6, 8
- 1876 erhält Nr. 10 noch einen Wagenschopfanbau an der Giebelseite
- 1883 Nr. 6, 8 neue Eigentümer Leonhard Schellenberg, Anna Schellenberg geb. von Rüti & Jakob von Rüti; Vermerk: Herabsetzung wegen niedrigen Kaufwerts der einen Hälfte.
- 1883 Nr. 10 Eigentümer Heinrich von Rüti
- 1886 Nr. 6, 8 Mehrwert – Wohnhaus ½ gemauert, ½ Riegel, Scheune und Stall aus Holz: neu hinzu kam ein Wagenschopfanbau an der Giebelseite
- 1886 Nr. 10 Eigentümer Heinrich von Rüti
- 1887 Nordseitig vorgelagertes Kellergebäude mit Weinpresse (Ass.-Nr. 70)
- 1899 Nr. 6, 8 Eigentümer Leonhard Schellenberg – **neue Ass.-Nr. 97**
- 1907** Scheune und Stall 1 Teil gemauert, 2 Teile Holz (neu genannt ist der gemauerte Teil), neu hinzu kam ein Schopf mit Pressraum (Standort?)
- 1913 Leonhard Schellenberg, Wohnhaus (1 Teil gemauert, 1 Teil Riegel), Scheune und Stall (1 Teil gemauert, 2 Teile Holz)
- 1914 Anna Schellenberg-Schlatter
- 1921 Rudolf von Rüti, Vermerk niedrigerer Verkehrswert

- 1962 Rudolf von Rüti-Meier, Gemeindeammann
- 1969 Neuer Kachelofen (Inschrift «1853» und Ofenschieber mit Initialen heute nicht mehr vorhanden)
- 1990 Wohnanbau anstelle des giebelseitigen Schopfes

Der Vermerk «Bauten», «Mehrwert» findet sich in den Jahren: 1876, 1878, 1880, 1886, 1899, 1913, 1921, 1957, 1962 – es sind aber keine Details genannt, so dass nicht nachvollzogen werden kann was verändert oder erneuert wurde.

Das Doppelbauernhaus wurde 1852–1856 von alt Säckelmeister Hans Jacob Von Rüti (1792–1861) an der ab 1855 erneuerten Strasse nach Otelfingen erbaut. Je einen Hausteil mit Ökonomie (Scheune und Stall) erhielten die Söhne (Hans) Jacob (1814–1882) und Heinrich Von Rüti (1818–1884). Den östlichen Hausteil (Nr. 6, 8) bewohnte Jacob, den westlichen (Nr. 10) Heinrich. Der dritte Sohn erhielt bei der formellen Güterteilung 1865 den Stammhof an der Unterdorfstrasse 4, der sich nördlich des neu erstellten Vielzweckbaus befindet. In der westlichen Haushälfte (Nr. 10) soll laut örtlicher Überlieferung schon kurz nach Bauvollendung 1856 eine Schankwirtschaft betrieben worden sein.

1870 erfolgte der Bau des Waschhauses Otelfingerstrasse 10a durch Heinrich, 1875 derjenige des Waschhauses Otelfingerstrasse 13 durch Jacob Von Rüti.

Die westliche Haushälfte erhielt 1876 unter Heinrich Von Rüti an der Giebelseite einen Wagenschopfanbau (Remise) unter einem Pultdach; an der östlichen Giebelseite liess Leonhard Schellenberg, Schwiegersohn von (Hans) Jacob Von Rüti, 1886 ebenfalls einen Wagenschopf unter einem Walmdach anbauen. 1887 errichteten die Eigentümer beider Hausteile auf der Nordseite in den beiden Kellereingängen vorgelagertes Kellergebäude mit heute noch existierender Weinpresse (Ass.-Nr. 70).

Die Wohnteile haben in den 1950–1970er Jahren im Innern teils grössere Umbauten erfahren. Die wertvollen Nussbaumtüren mit den reichverzierten Beschlägen im Innern beider Häuser wurden aus einem Abbruchobjekt in Zürich nach Boppelsen gebracht. Im Haus Nr. 8 gab es in der Stube einen grünglasierten Kachelofen mit Jahrzahl „1853“ am Ofenfuss und der kupferne Ofenschieber oberhalb der Sitzkunst trug die Initialen „H VR“ (Hansjakob von Rüti). Der Ofen wurde 1969 neu aufgebaut und Ofenfuss und Schieber scheinen nicht mehr erhalten zu sein.

An den Stall der Liegenschaft Nr. 10 wurde zwischen 1953 und 1981 (1961?) eine firsthohe Remise angefügt, giebelseitig bis zur Hälfte gemauert. Daran wurde eine Garage/Schopf mit einem Pultdach angefügt. Wohl relativ zur gleichen Zeit entstand auch ostseitig eine Firsthohe Remise. Um 1990 wurde diese zum Wohnteil umgebaut. Damit war das Vielzweckbauernhaus unter einem durchgehenden First gegenüber dem Kernbau von 1852 – er besass nur Hausteil, Tenn und Stall – beträchtlich erweitert und verlängert worden.

Objektbeschreibung

Der Gesamtkomplex steht bzw. stand bis zum Brand traufständig zur Otelfingerstrasse. Hinter dem Gebäude erstrecken sich Gärten und Obstwiesen. Das ungewöhnlich langgestreckte Gebäude besteht aus zwei identischen, an den mittigen Wohnteilen gespiegelten Vielzweckbauernhäusern mit Hausteil, Tenn und Stall. Die Remisen wurden erst im 20. Jahrhundert angebaut. Die beiden Wohnteile sind gleich gestaltet und geben sich nur durch die entgegengesetzt angeordneten Hauseingänge als separate Einheiten zu erkennen.

Der Baukomplex besitzt ein steiles Satteldach mit Aufschieblingen und durchgehendem First und einen liegenden Stuhl. Die Dachdeckung besteht aus unterschiedlichen Biberschwanzziegeln. Die Traufe schliesst ein Zierfries mit Dreiecken und Biberschwänzen ab. Die strassenseitige Fassade der Hausteile ist mit je 4 Fensterachsen gegliedert. Zwei Freitreppen führen zu den Haustüren. Diese haben einen einfachen Türstock aus Balken aber ein aufwendig gestaltetes Türblatt mit einer Kassettierung und einem schmalen Oberlicht. Das Kellergeschoss und das Hochparterre sind gemauert und verputzt, das Obergeschoss ist in einem regelmässigen Sichtfachwerk erstellt. Ständer und Streben gliedern das rotbraun gestrichene Balkenwerk symmetrisch. Die dunkelgrün gestrichenen Klappläden bilden einen farblichen Kontrast. Die Fenster wurden in jüngerer Zeit erneut mit Sprossen die im Glaszwischenraum liegen. Insgesamt zeigen die Hausteile durch ihre symmetrisch-axiale Gestaltung Anklänge an eine schlichte klassizistische Baumeisterarchitektur.

Tenn, Stall und Remise bilden die Ökonomieile (beim Haus Nr. 10 komplett abgebrannt). Die Wände waren giebelseitig teils gemauert bestehen aber ansonsten aus einem Ständerwerk das mit einer Bretterschalung verkleidet ist. Sowohl das hohe Tennitor als auch die Schalung des Heuraum ist erneuert. Die Bretter sind zwar mit Lücken gesetzt, früher war die Schalung aber vermutlich offener oder hatte dekorative Lüftungsschlitze. Der Stall wurde vermutlich 1907 aus roten Backsteinen neu gemauert. Die Remise wurde zum Wohnteil umgebaut fügt sich aber mit der Holzschalung in das Erscheinungsbild ein. Die neu gemauerte Giebelseite ist wie ein Wohnhaus befenstert, weiss verputzt und entspricht dem Charakter eines Ersatzbaus.

Die Rückseite ist durch Anbauten und Veränderungen stark überformt. Durch die Hanglage bedingt gibt es vor dem Bau eine Terrasse mit modernen Stützmauern. Am Hausteil befindet sich ein weiss verputzter Anbau mit einem rückwärtigen Eingang und dem Treppenhaus. Im Obergeschoss ist noch westlich des Anbaus ein Balkon angebaut. Der Ökonomieileil ist mit breiten Brettern verschalt, der Stall reicht bis zur Rückseite durch und ist ebenfalls aus Ziegeln gemauert. Zwischen den beiden Hausteilen befindet sich ein den beiden Kellereingängen vorgelagertes giebelständiges Kellergebäude. Der Bau aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts hat ein schlicht-funktionales Fachwerk und beherbergte eine Weinpresse.

Inneres des Hausteils

Im Innern weisen die Wohnteile einen zweiraumtiefen vierteiligen Grundriss auf. Nach Süden zur Strasse gerichtet sind Stube und Nebenstube angeordnet. Zum Garten hin befindet sich die Küche mit einstigem Rauchfang und angefügter Vorratskammer. Die Erschliessung erfolgt über einen an das Tenn

anschliessenden Quergang. Bemerkenswert sind die sekundär wiederverwendeten Zimmertüren mit barocken Beschlägen und Verdachungen. Laut Überlieferung wurden sie 1857 in einem Abbruchhaus in Zürich ausgebaut und hier zweitverwendet. In Haus Nr. 10 stammt auch der Parkettboden der Stube aus diesem Haus.

Der Obergeschossgrundriss besteht aus einem mittigen Flur und vier Zimmern, zu jeder Seite zwei. Die Treppe führte ursprünglich von der Küche aus in diesen Flur.

Erdgeschoss: Der strassenseitige Eingang führt in einen Gang zwischen Hausteil und Tenn mit Zugang zu den Räumen sowie zum rückseitig angebauten Treppenhaus. Vom Flur aus erschliesst eine barocke 2-feldrige Tür aus Nussbaum mit Überdachung und prächtigen Beschlägen die südliche Stube. Die Stube ist ein grosser annähernd quadratischer Raum mit gefelderter Decke. Einfache breite Bretter umfassen rechteckige Tafeln (19. oder frühes 20. Jahrhundert?). Die Tafeln sind heller, die Bretter dunkler gefärbt. Ein Wandtäfer ist nur noch in den Fensterlaibungen vorhanden. An der Wand zur Küche steht ein grün glasierter Kachelofen mit Sitzkunst von 1969. Typisch für die damalige Zeit ist ein Fries und Eckkacheln aus Kornähren und eine mittige Genreszene aus dem bäuerlichen Leben. Um die Küchentür herum angeordnet gibt es einen vermutlich bauzeitlichen Uhrkasten und Wandschrank mit breit profilierten Feldern (Mitte 19. Jahrhundert). Der Bodenbelag besteht aus einem modernen Stäbchenparkett.

Die Wand zur Nebenstube wurde südlich der Tür entfernt, nur das Wandstück am Ofen blieb bestehen. Der barocke Türrahmen ist noch vorhanden, das Türblatt wurde entfernt und in den Flur an den Tenneingang versetzt. Das Deckentäfer hat hier einen einheitlichen Farbton und das Wandtäfer besteht rundherum ausser an der Wandecke zum Ofen. Diese ist als Feuer- oder Brandwand unverkleidet.

Nordseits befinden sich Küche und ehemalige Vorratskammer, die Zwischenwand wurde entfernt, so dass eine Küche mit Essbereich entstanden ist. Von der Kammer aus gibt es einen Kellerabgang. In der Küche oder hinter der Wand der Vorratskammer befand sich vermutlich die frühere Innentreppe. Die Küche hat eine verputzte oder abgehängte Decke, graue Wandfliesen und grau-weiße kleine Bodenfliesen (vermutlich um 1969). An der Ofenwand steht ein Herd der Firma «Sarina» und Ofenfeuerung stammt von der Firma «Tiba». Beides wurde vermutlich mit dem Kachelofen 1969 eingebaut. Die Firma «Sarina» in Freiburg/Fribourg produzierte mit Holz befeuerte Küchenherde. 1987 wurde Sarina von der Firma Tiba übernommen. Diese produzierten 1950 erste Kombiherde, Holz- und Elektroherd in einem Gerät integriert.

Obergeschoss: Ein Mittelflur erschliesst alle Zimmer und den Aufgang zum Dachboden. Die Zimmer haben Balkendecken, die teils überarbeitet oder wie die Füllungen dazwischen erneuert sind, unterschiedliche Dielenböden, verputzte und tapezierte Wände. Auch im Obergeschoss finden sich die zweitverwendeten barocken Zimmertüren aus Nussbaum aus dem Abbruchobjekt in Zürich. Insgesamt zeigen die Zimmer einen modernisierten Ausbau.

Keller: Unter Stube und Nebenstube befindet sich ein tiefliegender grosser hoher Keller, mit querrechteckigen Fenstern zu Strasse, gemauert und grob verputzt. Die Balkendecke wird von einem

Stützbalken getragen, der Boden besteht aus Erde und Kies. Von der höherliegenden Zwischenebene erschliesst sich ein kleiner Keller unter der Küche mit einer Balkendecke. Nach Norden zur Gartenseite befindet sich ein breit-rechteckiges Kellerportal mit Oberlicht und daneben befindet sich der Eingang zum Keller des Hausteils Nr. 10. Die Eingänge werden vom giebelständigen Anbau überdeckt, in dem noch die Weinpresse steht.

Dachstuhl

Im Kernbau handelt es sich um ein Sparrendach mit liegendem Stuhl mit First-, Mittel- und Fusspfette. Die Fusspfette ist einem niedrigen Kniestock vorgesetzt und mit der Stuhlsäule verklammert. Dies scheint eine nachträgliche Massnahme zu sein oder die Konstruktion war erneuert worden. Der Boden besteht aus Dielen und auch der Spitzboden ist mit Bretten belegt. Der Dachstuhl ist über dem Spitzboden komplett abgebrannt. Der untere Dachboden blieb erhalten. Die Giebelwand zu Nr. 10 besteht aus Ständern die mit Bruchstein ausgemauert sind und hat den Brand überstanden.

Der Dachstuhl über der Ökonomie ist gleich dem Hausteil als Sparrendach mit Pfetten konstruiert besitze aber noch zusätzlich gekreuzte Windverbände. Über dem Spitzboden gibt es massive Brandschäden.

Das Dach über dem Hausteil Nr. 10 ist komplett abgebrannt und die Ökonomie existiert nicht mehr.

Inneres des Ökonomieteils

Das Tenn hat einen hohen Einfahrtsbereich und darüber einen Heuboden. Die Stallwand ist aus Ziegeln gemauert mit Futteröffnungen im unteren Bereich. Das Obergeschoss ist ein grosser Heuboden ohne Unterteilung. Zur statischen Unterstützung wurde ein Querbalken eingezogen mit einem Ständer auf der Stallwand und die Längswände wurden ebenfalls mit Balken ausgesteift. An der Wand zum Hausteil finden sich in Tenndecke und Spitzboden grosse quadratische Öffnungen, vermutlich um Heu oder Heuballen mit einer Winde hinaufzuziehen. Die Öffnung wurde vermutlich nachträglich eingebracht, denn in der Spitzbodenöffnung wurden die Balken abgesägt. Die Längswände bildet eine mit Spalten gesetzte Brettschalung. Das Dachgeschoss ist bis zum Spitzboden hin offen ohne weitere Bodenebenen. Die Ostseite ist mit einer Dämmung zum modernen Wohnteil hin geschlossen. Das Dach ist auf beiden Seiten des Firstbalkens stark brandgeschädigt. Der Stall reicht durch das ganze Gebäude. Der Eingang von Süden wird durch ein breit-rechteckiges Fenster belichtet. Der Stall hat einen Boden aus Zementestrich und eine Balkendecke. Entlang der Westwand gibt es eine durchgehende Futterkrippe. Die Ostwand ist modern mit Ziegeln gemauert. Anstatt der östlich anschliessenden Remise entstand ein Wohnteil als Ersatzbau. Die Traufseite sind mit Brettern verschalt, die Giebelseite ist verputzt.

4.2 Würdigung

Der Äusserste Bauernhof am Dorfrand an der neuen Strasse nach Otelfingen ist als repräsentativ-herrschaftliches Doppelhaus konzipiert und prägt in besonders hohem Mass den Strassenraum am Ortseingang. Das langgestreckte Gebäude besticht und überrascht durch seine Ausmasse, besteht aus

zwei identischen, an den Wohnteilen gespiegelten Vielzweckbauernhäusern mit der Bauabfolge Wohnteil–Tenn–Stall.

Es handelt sich um ein bemerkenswert gut erhaltenes, für die Region seltenes Beispiel eines einheitlich konzipierten Doppelhauses das die gehobenen wirtschaftlichen Verhältnisse der Familie von Rüti widerspiegelt. Der Säckelmeister Hans Jacob Von Rüti errichtete das Doppelbauernhaus in der Mitte des 19. Jahrhunderts südlich seines Hofes. Der für seine Söhne erstellte Bau ist ein hervorragendes Beispiel ländlicher Bautradition und familiären Gemeinschaftssinns. Gut sichtbar am Ortseingang hebt der Baukomplex aber auch die wichtige Stellung der Familie innerhalb der Dorfhierarchie hervor. Der repräsentative Bau orientiert sich an damaligen Formen der Baumeisterarchitektur und das streng-symmetrisch und formal-schlicht konzipierte Fachwerk spiegelt den klassizistischen Zeitgeschmack wider, bzw. überträgt diesen in die ländliche Bauweise.

Typisch bei den Vielzweckbauten ist die Modernisierung der Ökonomie, insbesondere der Stallbereiche zur Jahrhundertwende. Die bäuerlichen Bauten wurden den betrieblichen Abläufen oder einer Umstellung in der Tierhaltung angepasst. Aber auch Neuerungen im Bereich des Wohnens hielten im Lauf der Zeit Einzug. So wurden wie in diesem Fall beispielsweise Stubenöfen durch neue in alter Tradition ersetzt. In diesem Ausbauzustand sind beide Hausteile im Wesentlichen überliefert.

Das ehem. Bauernhaus gehört typologisch zu den Vielzweck-Bauernhäusern, welche Wohn- und Wirtschaftsteile unter einem grossen Dach vereinen und ist ein beispielhafter Vertreter dieses Bautyps. Als Doppel-, Zwillings- oder gar Dreisässenhaus konzipierte Vielzweckbauten finden sich häufig in der Nord- und Südostschweiz. Das Besondere am Boppelser Beispiel ist, dass der Bau von einem einzigen Bauherrn für eine gemeinsame Familie erstellt wurde. Das Bauwerk besitzt wegen seiner architektur-, orts- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung einen bedeutenden Eigenwert. Auch der Situationswert ist bedeutend, denn zusammen mit den Waschhäusern bildet das Bauernhaus ein bäuerliches Ensemble, das den Ortseingang prägt. Demnach ist die Einstufung im Inventar von 1986 als «erhaltenswert» m. E. nach zu gering.

Schutzziel

Das Bauernhaus ist in seiner prominenten Lage schützenswert. Die substanzielle Erhaltung der bestehenden Bausubstanz samt historischer Elemente des Innenausbaus ist anzustreben. Wichtig ist die Erhaltung der Firstlinie und der Strassenfassade mit der geschlossenen Dachfläche. Die abgebrannte Ökonomie des Hausteils Nr. 10 sollte durch einen Ersatzbau in gleicher Dimension wiederhergestellt werden so dass der Vielzweckbau sein früheres Erscheinungsbild zurückerhält.

4.3 Schutzzumfang und schützenswerte Elemente

1. Das äussere Erscheinungsbild ist zu erhalten. Änderungen am Erscheinungsbild sind möglich soweit der Charakter des Gebäudes erhalten bleibt. Vorbehalten bleiben nachfolgend explizit geschützte Teile.
2. Die Fassaden sind wie nachfolgend aufgeführt zu schützen:
 - Die strassenseitige Südfassade mit der durchlaufenden Firstlinie,

- die nordseitige Fachwerkfassade des Hausteils.
 - Die giebelseitige Ostfassade ist als Neubau nicht geschützt muss aber in Gestaltung und Farbgebung stets auf die Strassenfassade Rücksicht nehmen.
 - Alle genannten Fassaden sind samt gemauerten Partien, Fachwerkwänden und verschalten Ständergerüsten zu erhalten.
 - Auf der Südseite ist die Fassadengestaltung des ursprünglichen Wohnteils unverändert zu erhalten.
 - Die Farbigkeit des Fachwerks soll gemäss dem Bestand rotbraun bleiben.
 - Die Gefache sollen nach Bedarf repariert werden und gemäss dem Bestand einen gedeckt-weissen Anstrich erhalten.
 - Die Klappläden sind zu erhalten und sollen einen grünen Farbton behalten.
 - Die Fenster können als weiss gestrichene 2-flügelige Sprossenfenster aus Holz erneuert werden (je zwei Sprossen teilen jeden Flügel in drei Felder ein).
 - Zulässig ist die sogenannte «Wiener-Sprosse».
 - Beim Ökonomieteil ist das ursprüngliche Fassadenmaterial zu belassen und der Charakter eines Stalls bzw. einer Scheune zu bewahren.
3. Die Tragkonstruktion des Gebäudes und der historische Grundriss sind geschützt. Massvolle Eingriffe in die Grundrissstruktur sind möglich.
- Die konstruktive Substanz muss erhalten werden, soweit diese intakt ist.
 - Ist die Entfernung von Füllungen in Balkendecke und Wänden wegen der Durchfeuchtung und Schimmelbildung unumgänglich soll mindestens das Balkengerüst bestehen bleiben.
 - Werden ganze Wände entfernt soll dies ablesbar sein, z. B. durch ca. 20 cm breite Wandwangen oder den sichtbar belassenen Deckenbalken mit den leeren Zapfenlöchern.
4. Die südliche Dachfläche soll ihr geschlossenes Erscheinungsbild bewahren.
- Ein Teilerhalt der historischen, bzw. älteren Biberschwanzziegeleindeckung ist zu prüfen.
 - Alte Ziegel können mit neuen Biberschwanzziegeln gemischt werden oder eine Seite wird mit den alten, eine mit neuen Ziegeln gedeckt.
 - Als neue Ziegel sind naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden.
5. Die noch vorhanden historischen Teile des Dachstuhls sind im ganzen Vielzweckbau so weit als möglich zu erhalten.
- Der Dachstuhl über dem Hausteil kann neu erstellt werden, da der obere Teil aller Sparen zerstört ist.
 - Der Dachstuhl über dem Ökonomieteil ist zimmermannstechnisch zu reparieren. Statische Ertüchtigungen, sowie der notwendige Austausch einzelner kompletter Hölzer sind möglich.

6. Im Inneren sind die wenigen noch vorhandenen historischen Bauteile zu erhalten. Dazu zählen z. B. Vertäfelungen der Wände und Decken, Balkendecken, Türen oder Bodenbeläge.
 - Die Stube mit Felderdecke, Uhr- und Einbauschränk, sowie der vorhandenen Wandtäfer ist geschützt.
 - Die Holzelemente sollen ausgebaut, repariert und nach der Sanierung wieder eingebaut werden.
 - Der Erhalt des Stubenofens sollte geprüft werden.
 - Die Nebestube mit Felderdecke, Wandtäfer und dem Überrest der Ostwand ist geschützt.
 - Die Holzelemente sollen ausgebaut, repariert und nach der Sanierung wieder eingebaut werden.
 - Die barocken Zimmertüren sind im ganzen Gebäude geschützt.
 - Die Türen sollen ausgebaut, repariert und nach der Sanierung wieder eingebaut werden.
 - Sollten bei der Renovierung unter modernen Oberflächen historische Elemente oder Oberflächen zu Tage treten ist mit der Gemeinde Rücksprache zu halten.
7. Der strassenseitige Keller ist samt dem nordseitigen Eingang zu erhalten.
 - Eine Nutzung für die Haustechnik ist möglich.
8. In Tenn und Heuraum im Obergeschoss sollen das konstruktive Balkengerüst der Wände sowie der Dachstuhl erhalten bleiben.
9. Im Stall soll ein Teil der Futterkrippe und die Balkendecke erhalten bleiben.

5 Literatur und Quellen

- Archiv der kantonalen Denkmalpflege Zürich, Haederli Kartei Boppelsen VIII/1
- Gemeinde Boppelsen. Inventar von kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten, 1986.
- Staatsarchiv des Kantons Zürich, RR I 555.1 377a, 552.2 377b, 557.1 389a Vers. Nr. 97, 98, vor 1936 Nr. 56; sowie jüngere Lagerbücher im Bestand N1106.1.12.5, 5.13.1, 6.13.1.
- Werner Wegmann, die Gemeinde Boppelsen, in: Mitteilungsheft Heimatkundliche Vereinigung Furttal, 23/1994.
- Isabell Hermann, die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Bd. 3, Basel 1997.
- Zusammenstellung der Hausgeschichte durch die Eigentümer.

Für dieses Fachgutachten berechne ich Ihnen einen Pauschalbetrag von **3.640 CHF** (28 Std. zu 130 CHF pro Stunde). Eine separate Rechnung wird erstellt.

Mit freundlichen Grüssen

Daniel Schulz

Abbildungen – Otelfingerstr. 6-10, Pläne, Luftbild und historische Ansichten



Ansicht von Südwesten, Foto Daniel Schulz 2025



Ansicht von Südosten, Foto Daniel Schulz 2025



Zürich Gis-Plan



Gis-Luftbild 2024, Orthofoto Swiss Image



Ansicht von Südosten, Foto Daniel Schulz 2016



Ansicht von Osten, Foto Daniel Schulz 2016



Ansicht aus Google street view



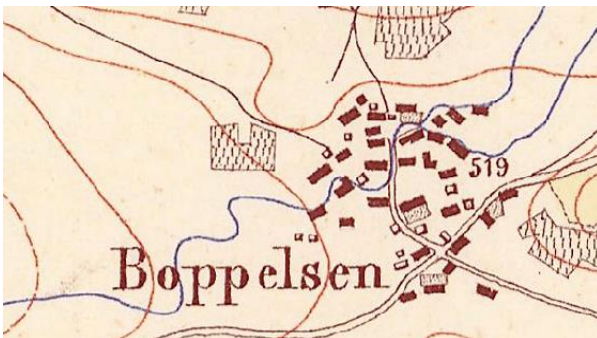
Ansicht aus Google street view



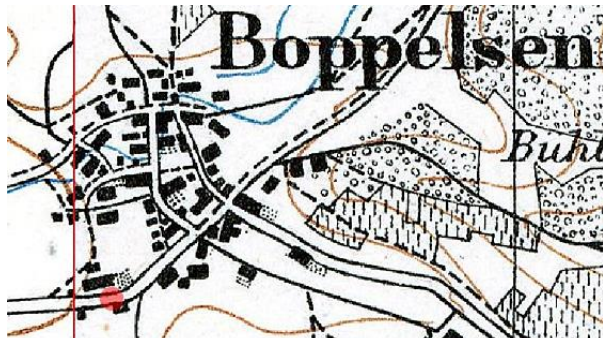
Brand vom 22.04.2025, Foto aus dem Internet



Brand vom 22.04.2025, Foto aus dem Internet



Wildkarte 1850, Zürich Gis. Die Liegenschaft existiert noch nicht.



Siegfriedkarte 1930, Zürich Gis



Luftbild 1948, Werner Friedli, ETH e-pics LBS_H1-010897



Luftbild 1948, Werner Friedli, ETH e-pics LBS_H1-010897 – Ausschnitt. Beide Ökomieteile besitzen nur Tenn und Stall. Der ursprüngliche Vielzweckbau war also kürzer als der heutige. An den Giebelseiten ist jeweils eine Remise angebaut.



Luftbild 1953, Werner Friedli, ETH e-pics LBS_H1- 015511



Luftbild 1953, Werner Friedli, ETH e-pics LBS_H1- 015511 - Ausschnitt

Abbildungen – Aussenansichten



Ansicht von Osten, Foto Daniel Schulz 2025



Ansicht Süden, Foto Daniel Schulz 2025. Hausteile 10 (links) und 6, 8 (rechts).



Ansicht des Hausteils, Foto Daniel Schulz 2025.



Ansicht Ökonomie von Süden, Foto Daniel Schulz 2025



Ansicht von Südwesten, Foto Daniel Schulz 2016



Ansicht von Norden Foto Daniel Schulz 2025. Rechts Treppenhausanbau.

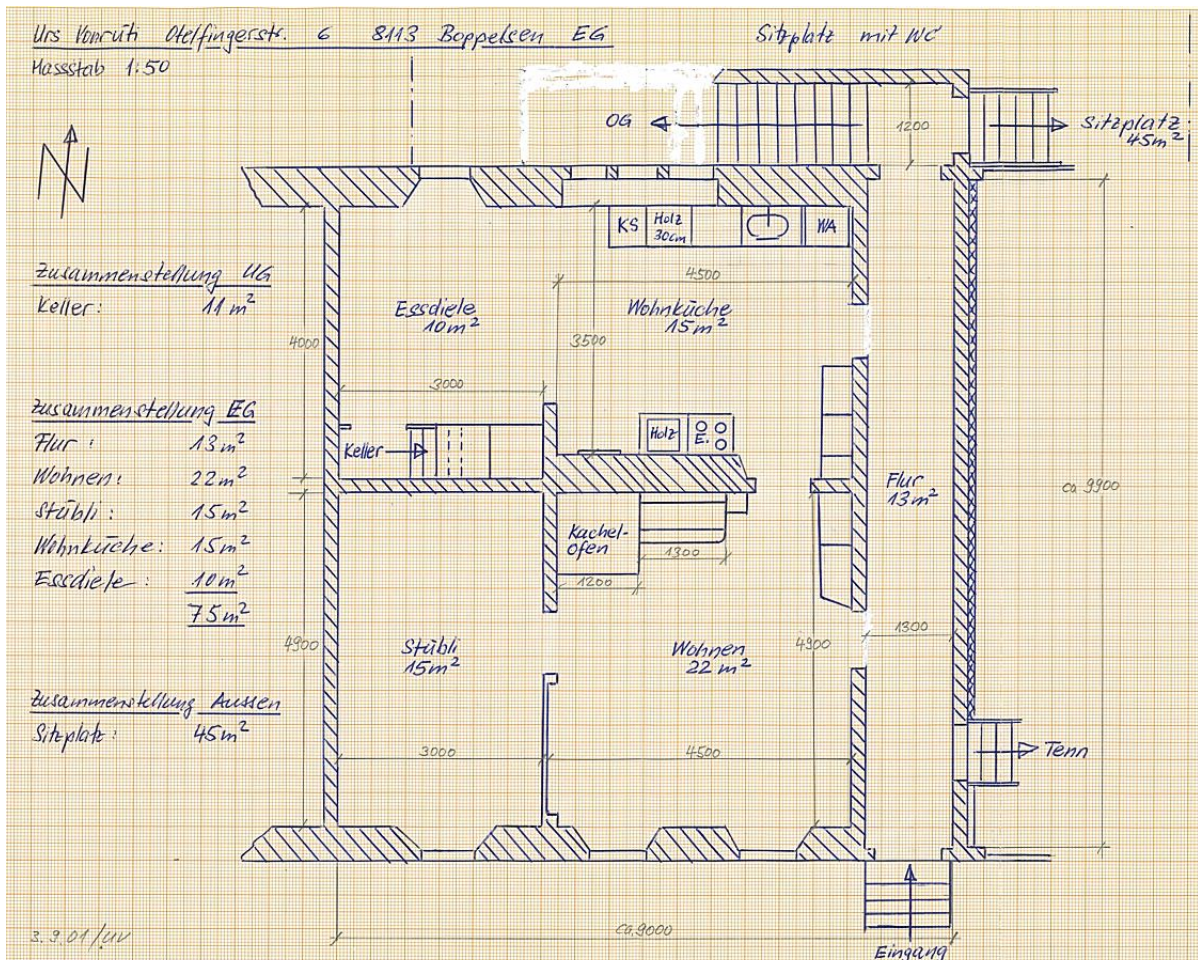


Ansicht Ökonmie von Norden, Foto Daniel Schulz 2025.

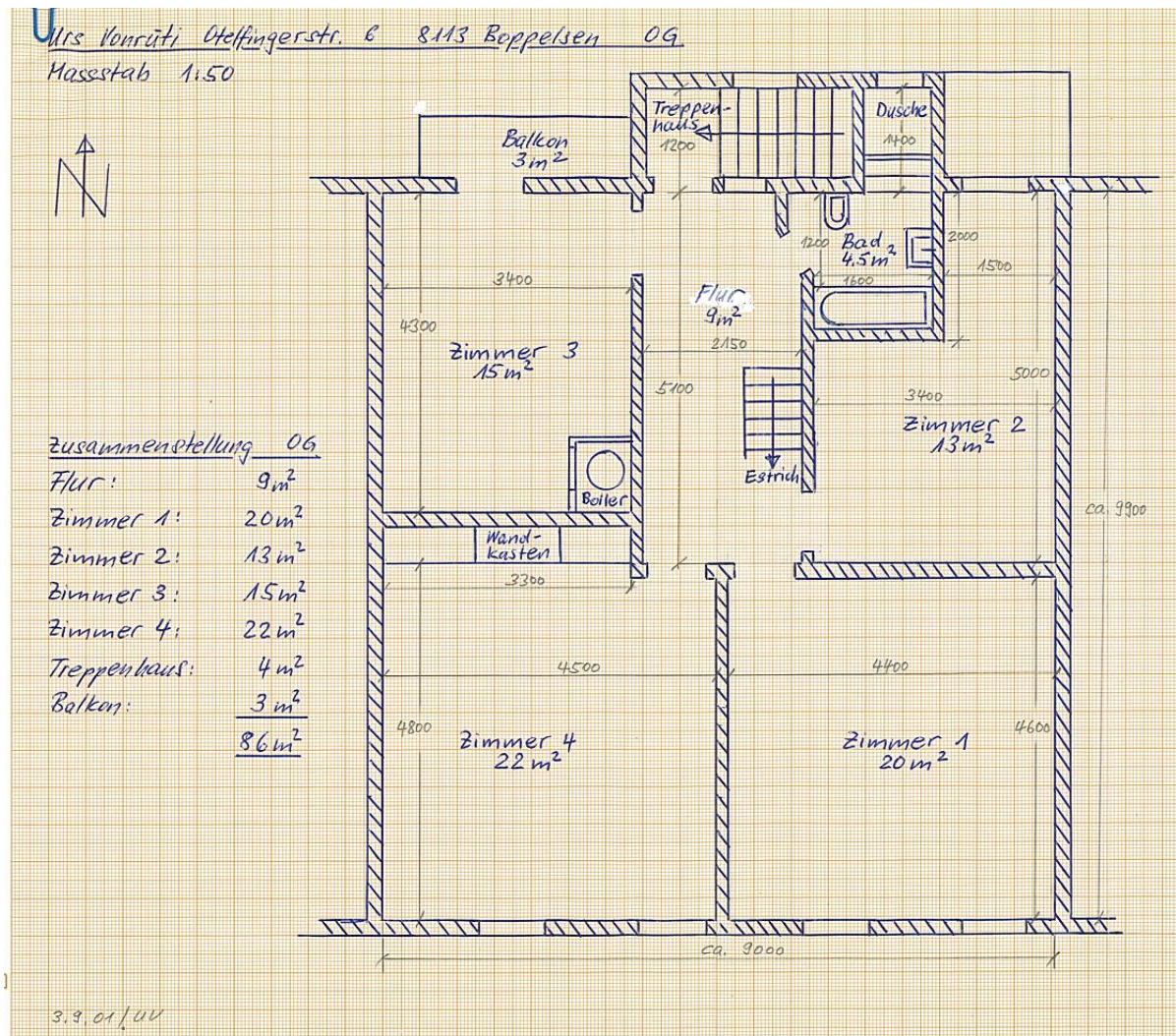


Ansicht Norden, Foto Daniel Schulz 2025

Abbildungen – Grundrisse des Bestands



Grundriss Handskizze Erdgeschoss, Eigentümerschaft 2001



Grundriss Handskizze Obergeschoss, Eigentümerschaft 2001

Abbildungen – Innenaufnahmen Hausteil Erdgeschoss



Eingangsflur, Blick von Norden, Foto Daniel Schulz 2025



Eingangstür und Tür zur Stube, Foto Daniel Schulz 2025



Stube, Blick nach Norden, Foto Daniel Schulz 2025



Stube, Blick nach Süden, Foto Daniel Schulz 2025



Stube, Blick nach Osten, Foto Daniel Schulz 2025. Neben dem Ofen Uhrkasten, Tür zur Küche und Wandschrank.



Nebenstube, Blick nach Westen, Foto Daniel Schulz 2025



Nebestube, Blick nach Osten, Foto Daniel Schulz 2025.
Türblatt und Wand zur Stube entfernt.



Küche und ehem. Vorratskammer, Blick nach Westen, Foto Daniel Schulz 2025



Küche, Blick nach Süden mit der Tür zur Stube, Foto Daniel Schulz 2025

Abbildungen – Innenaufnahmen Hausteil Obergeschoss



Treppe ins Obergeschoss, Foto Daniel Schulz 2025



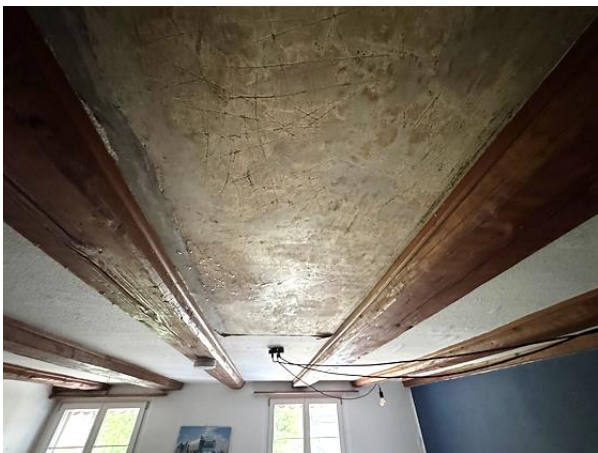
Flur im Obergeschoss und Treppe zum Dachboden, Foto Daniel Schulz 2025



Obergeschoss Zimmer 1, Blick nach Süden, Foto Daniel Schulz 2025



Obergeschoss Zimmer 4, Blick nach Süden, Foto Daniel Schulz 2025



Balkendecke in Zimmer 4, Blick nach Norden, Foto Daniel Schulz 2025



Zimmer 4 Tür und Wandschrank, Foto Daniel Schulz 2025



Obergeschoss, barocke Tür zu Zimmer 2, Foto Daniel Schulz 2025



Detail der Tür, Foto Daniel Schulz 2025



Obergeschoss Zimmer 2, Blick nach Norden Foto Daniel Schulz 2025



Obergeschoss Zimmer 3, Blick nach Norden, Foto Daniel Schulz 2025



Blick vom Dachboden ins Obergeschoss, Foto Mäder & Partner AG 2025. Die durchnässten und zerstörten Füllungen in der Decke des Dachbodens wurden entfernt. Ebenso entfernt wurden die Wandfüllungen in der Trennwand zwischen Zimmer 1 und Zimmer 4 sowie in der Wand zum Gang.

Abbildungen – Innenaufnahmen Hausteil Dachgeschoss



Dachgeschoss, Aufgang zum Spitzboden, Foto Daniel Schulz 2025



Dachgeschoss, Spitzboden, Blick nach Westen, Foto Daniel Schulz 2025



Dachgeschoss, Spitzboden, Blick nach Osten zum Ökonomieteil, Foto Daniel Schulz 2025

Abbildungen – Keller



Kellereingang von der Nordseite, Foto Daniel Schulz 2025.
Der rechte Eingang führt in den Keller der Nr. 10.



Anbau vor dem Kellereingang, Foto Daniel Schulz 2025



Weinpresse, Foto Daniel Schulz 2025



Strassenseitiger Keller, Blick nach Osten, Foto Daniel Schulz 2025



Strassenseitiger Keller, Blick nach Westen, Foto Daniel Schulz 2025



Keller unter der Küche, Foto Daniel Schulz 2025

Abbildungen – Innenaufnahmen Ökonomieteil



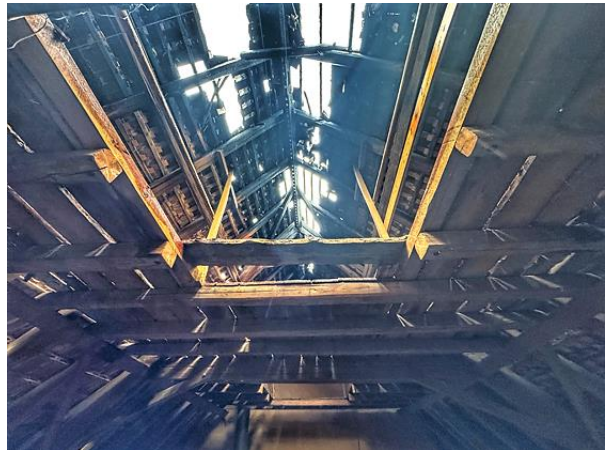
Tenn, Blick nach Norden, Foto Daniel Schulz 2025



Heuraum, Blick nach Osten Foto Daniel Schulz 2025



Heuraum, Blick nach Süden, Foto Daniel Schulz 2025



Heuraum, Blick zum First, Foto Daniel Schulz 2025



Stall, Foto Daniel Schulz 2025



Stall, Blick nach Norden, Foto Daniel Schulz 2025. An der linken Wand Futtertrog und Futteröffnungen zum Tenn.