

Gemeinde Boppelsen

Denkmalpflegerisches Gutachten zur Schutzabklärung der Liegenschaft Regensbergerstr. 3

Zu Händen

Gemeinderat
Oberdorfstrasse 2
8113 Boppelsen

Döttingen, 10.08.2024

1 Ausgangslage

Die Liegenschaft Regensbergerstr. 3 ist das Gasthaus «Lägernstübli» von 1926 (Ass. 114). Das betreffende Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Baudenkmäler (Kat. Nr. 1622) enthalten.

Die Eigentümer sind eine Genossenschaft, vertreten durch Herrn Weber und besitzen die Liegenschaft seit 12 Jahren. Um das Gasthaus zukunftsfähig zu halten, wurde ein Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekt entwickelt.

Hierzu fordert die Gemeinde Boppelsen ein denkmalpflegerisches Fachgutachten. Am 17.09.2021 fand eine Begehung statt.

2 Rechtsgrundlagen und Vorgehen

Das Gebäude steht in der Kernzone 2 und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Die BZO sichert also die Stellung und Dimensionen, nicht aber die Substanz des Gebäudes.

Gemäss § 203ff. PBG ist vor dem Baubewilligungsverfahren abzuklären, ob (zusätzlich zu den Kernzonenvorschriften) Schutzmassnahmen erforderlich sind oder ob darauf verzichtet werden kann (Inventarentlassung). Zuständig für den Entscheid ist der Gemeinderat. 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 «Lägernstübli» zu empfehlen.

4 Beurteilung und Begründung

Beschreibung, Baugeschichte

1925 Wohn- und Wirtshaus, gemauert; Eigentümer Jakob Steiner
1926 Bau vollendet
1930 Veranda Anbau
1932 Eigentümer Wilhelm Wanner

Das Restaurant «Zum Lägernstübli» wurde 1925/26 von Jakob Steiner erstellt und ist bis heute das einzige Gasthaus in Boppelsen. Bergseitig der Regensbergerstrasse stand das Haus damals ausserhalb des Dorfes am unteren Rande eines ehemaligen Rebberges, heute in der Kernzone 2 (Übergangszonen zwischen dem alten Dorfkern und einem Neubauquartier). Angeblich besorgt der Männerchor Boppelsen in Fronarbeit den Aushub. 1930 wurde die Veranda hinzugefügt, 1932 übernahm Wilhelm Wanner die Liegenschaft.

Das zweigeschossige, schlichte Haus ist ein verputzter Massivbau mit talseitig freiliegendein Unter- bzw. Kellergeschoss und dominierendem Veranda- oder Laubenvorbau. Dieser ruht auf Seitenmauern und zwei Holzstützen, die auf profilierten Betonsockeln stehen. Seitlich ist eine Gartenterrasse angelegt, an die ein moderner Saalbau anschliesst. Von der Terrasse aus wird das Restaurant im 1. Obergeschoss erschlossen. Über dem Gastraum befinden sich Wohnräume, früher die Wirtswohnung mit Gesindezimmern im Dachgeschoss.

Das Gebäude entspricht einem zeittypischen Haus der 1920er Jahre und ist dem Heimatstil zuzuordnen. Das steile Satteldach hat tief angesetzte Aufschieblinge, knappe Dachvorsprünge und geschlossene Dachuntersichten. Ursprünglich waren im ganzen Gebäude Sprossenfenster mit Klappläden vorhanden. Die mit Ziegeln gedeckte Veranda vor der talseitigen Fassade dürfte zunächst offen gewesen sein. Historische Postkarten zeigen, dass schon früh Fenster zwischen die profilierten Stützen eingesetzt wurden. Die Fenster sind heute erneuert und die früher offene Brüstung ist von aussen mit Rechteckplättchen verkleidet, die eine Art Verschindelung darstellen sollen.

1986 bei der Inventarisierung war das Gebäude bereits im heutigen Zustand modernisiert. Früher war der Putz vermutlich gräulich oder beige gestrichen, die Fenster weiss, das Holz der Veranda dunkelbraun. Den Giebel zierte zwischen den Fenstern ein aufgemaltes Trachtenpaar, das ein Banner mit der Aufschrift «Zum Lägern-Stübli» in Händen hielt.

In den 1970er/80er Jahren dürften Umbauten stattgefunden haben. Davon zeugen u. a. im Gastraum die Linoleum oder PVC-Böden, die im Vergleich zum Nebenzimmer aus anderem Holz gefertigten Rückenlehnen der Sitzbänke sowie die Küche.

Inneres

Das Unter- oder Sockelgeschoss wird ebenerdig strassenseitig unter der Laube erschlossen und beherbergt Keller- und Lagerräume. Das mittlere Tor und die Seitentüren sind erneuert.

Im Obergeschoss befindet sich das Restaurant, dessen seitlicher Eingang an der Terrasse liegt. Über einen Windfang wird das Stübli betreten. Die innere Tür ist im unteren Teil kassettiert und hat im oberen Teil ein verglastes Feld. Schmale Sprossen fassen acht Strukturgläser mit langgezogenen Rauten. Die Rückwand der Sitzbank, auf der ein verglastes Fensterelement aufsitzt, bietet Schutz vor Zugluft und trennt den Gastraum von der Vorzone, die als Garderobe dient und auch die Laube erschliesst.

Gastraum und Nebenzimmer bilden einen L-förmigen Grundriss. Der rechteckige Hauptgastraum hat eine Balkendecke und einen grau gesprenkelten Linoleum- oder PVC-Boden. Rechter Hand vom Eingang ist eine moderne Bar eingebaut. Entlang der Aussenwände verläuft eine durchgehende Sitzbank vor der Tische aufgestellt sind. Die Bänke sind eventuell bauzeitlich, nur die Rückenlehnen wurden mit Holz neu verkleidet. Die Wände samt Fensterlaibungen sind vertäfelt. Die Ecke ist in der Tradition eines Herrgottswinkels ausgebildet allerdings mit einer Vitrine, die im gesprengten Giebel eine Uhr trägt (Zeiger und Uhrwerk sind nicht mehr vorhanden). An der Westwand befindet sich in einem Einbaurahmen eine historische Fahne des Schützenvereins. Die beiden Sprossenfenster zur

Laube hin sind noch original erhalten. Die metallene Lampe in der Mitte der Decke trägt die Inschrift «Entwurf & Ausführung von J. Schwitter 1928» und die am Reif angebrachten Medaillen zeigen diverse Orts- und Familienwappen.

Nordseitig schliesst sich ein Nebenraum an, vom Hauptraum durch die Sitzbank mit einem schmiedeeisernen Ziergitter darauf abgetrennt ist. Das Wandtäfer setzt sich im Nebenzimmer fort und die umlaufende Sitzbank ist hier samt der gefelderten Rückenlehnen original erhalten. Der Boden besteht aus grossen blaugrünen Linoleum- oder PVC-Platten. An der Nordwand befindet sich hinter Glas eine Fahne des Männerchorvereins und daneben im Eck vermutlich ein alter Ofenstandort. Die dunklen Holzstühle mit geschwungenen Rückenlehnen könnten zur Originalausstattung gehören. Die helleren Stühle im grossen Gasträum scheinen aus der Zeit zu stammen als die Bankrückenlehnen erneuert wurden.

Die Laube ist im inneren modernisiert, mit einflügeligen Kippfenstern verschlossen. Der Boden ist mit Laminat belegt, die Brüstung mit Holzbrettern verkleidet. Die Decke besteht aus schmalen Holzbalken, in der Oberseite ist eine Zierkehle ausgenommen und die Zwischenräume sind mit Platten verschlossen.

Seitlich des Nebenzimmers führt ein Gang zum Seiteneingang, den nordseitig angebauten Toiletten, erschliesst die Treppe und die moderne Küche hinter dem Gasträum.

Die schlichte funktionale Treppe, hat einen gewendelten Antritt, dann einen geraden Lauf und ein einfaches Staktengeländer mit profiliertem Handlauf. Der Austritt erfolgt im Flurbereich des Obergeschosses strassenseitig (ebenso im Dachgeschoss). Die Holzstufen vom Erd- zum Obergeschoss sind mit Linoleum belegt, weiter zum Dachgeschoss mit halbrunden Stufenmatten. Manche Teile der Treppe sind vermutlich in jüngerer Zeit erneuert.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Wohnräume in einfachem Ausbaustand. Vorhanden sind noch schlichte Zimmertüren mit einer breitgerahmten Felderung und Holzböden, überwiegend mit Laminat überdeckt.

Würdigung

Das «Lägerstübli» ist ein charakteristischer Bau der 1920er Jahre in typischen Formen des Heimatstils, der traditionelle Bauformen der städtischen Baumeisterarchitektur des 18./19. Jahrhunderts mit ländlichen Stilelemente und Formen des Schweizer Holzstils mischt. Es handelt sich um das einzige Gasthaus des Orts das äusserlich zwar verändert ist, aber der Gasträum ist weitgehend im Originalzustand überliefert.

Das «Lägerstübli» hat einen bedeutenden orts- und wirtschaftsgeschichtlichen Wert und ist ein wesentlicher Zeuge der baukünstlerischen Epoche der Zwischenkriegszeit. Das Bauwerk prägt als örtliches Wahrzeichen das Dorfbild und gemeinsam mit dem gegenüberstehenden früheren Gemeindehaus besteht eine raumwirksame Baugruppe am südöstlichen Dorfrand.

Schutzziel

Das Gasthaus in seiner Kubatur und äusserem Erscheinungsbild samt der Veranda, bzw. Laube, der Gartenterrasse und den historischen Elementen des Innenausbau schützenswert. Der ostseitige neuere Saalanbau auf der Terrasse ist nicht Teil des Inventarumfangs.

5 Schutzzumfang und schützenswerte Elemente

Um künftige Modernisierungen zu ermöglichen, soll hier der genaue Schutzzumfang definiert werden. Wo möglich sollten Verbesserungen angestrebt werden, um den ursprünglichen Bauzustand von 1926 wiederherzustellen. Hierzu gibt das Gutachten Empfehlungen.

1. Das äussere Erscheinungsbild des Gasthauses ist vollumfänglich zu erhalten.
2. Die Fassaden sind wie nachfolgend aufgeführt zu schützen:
 - Die strassenseitige Südwestfassade mit der Laube,
 - die dem Dorf zugewandte Nordwestfassade,
 - die terrassenseitige Südostfassade mit dem Eingangsbereich
 - Alle genannten Fassaden sind samt gemauerten Wände zu erhalten.
 - Bei einer künftigen Fassadensanierung sollte eine Befunduntersuchung durchgeführt werden, um zu sehen ob noch originaler Wandputz vorhanden ist und dessen Farbigekeit ermittelt werden kann.
 - Die Untersuchung sollte ermitteln, ob vom Wandbild noch Reste erhalten sind.
 - Sollte eine Restaurierung des Wandbildes nicht möglich sein käme eventuell eine Rekonstruktion oder moderne Interpretation eines «Trachtenpaars» in Frage – jedenfalls wirkt die Fassade ohne ein mittleres Gestaltungselement leer.
3. Fenster:
 - Die bestehenden historischen Fenster vom Restaurant zur Veranda müssen erhalten werden.
 - Bei einer künftigen Erneuerung der Fenster sollen Sprossenfenster aus Holz gemäss dem historischen Vorbild eingebaut werden.
 - Die strassenseitigen Fenster sollten wieder mit Klappläden versehen werden.
4. Die Tragkonstruktion des Gebäude und der historische Grundriss sind geschützt. Massvolle Eingriffe in die Grundrissstruktur sind möglich.
 - Die konstruktive Substanz muss erhalten werden, soweit diese intakt ist.
5. Der Dachstuhl ist geschützt. Die ruhigen Dachflächen sind zu erhalten.
6. Im Inneren sind noch vorhandene historische Bauteile zu erhalten. Dazu zählen Zimmertüren oder Bodenbeläge.
7. Der historische Gastraum samt Nebenzimmer ist geschützt. Zu erhalten sind:

- Die Eingangstüren sowie die Tür zur Veranda und die Fenster zu Veranda.
 - Türen und Fenster können nach Bedarf ertüchtigt werden.
- Die Balkendecke samt der runden Deckenlampe im vorderen Raum (Entwurf & Ausführung von J. Schwitters 1928).
- Die Vertäfelungen der Wände samt Eckvitrine und Einbaurahmen für die Fahnen.
- Die Wandbänke im hinteren Nebenzimmer.
- Die Wandbänke im vorderen Raum aus hellerem Holz gefertigt, sind erneuert oder teilerneuert (mindestens die Rückenlehnen vermutlich in den 1970er/80er Jahren). Sie sind aber dennoch als Teil der Veränderungsgeschichte erhaltenswert.
- Sofern sich unter dem jüngeren Linoleum bzw. PVC-Boden (1970er/80er Jahre) ein historischer Boden befindet, ist dieser zu erhalten.
 - In die 20er Jahre passt ein einfarbiger oder gestreifter Linoleumboden oder Holzdielen.
- Nicht zum Schutzzumfang gehört das jüngere Mobiliar (Tische und Stühle), die Bar sowie die Küche.

8. Veranda oder Laube:

- Die Veranda oder Laube ist geschützt.
 - Ursprünglich war die Laube vermutlich offen, wurde aber früh mit Holzfenstern verschlossen, die in die Bögen eingepasst und wohl hellbraun gestrichen waren. Die Fenster vom Restaurant zur Laube sind noch die originalen Sprossenfenster.
 - Das Holzwerk benötigt einen Anstrich oder eine Holzpflege im selben dunkelbraunen Farbton.
 - Die jetzigen Fenster wirken in weiss sehr stechend. Bei einem künftigen Neuanstrich oder Austausch sollte der Kontrast abgemildert werden (z. B. gebrochenes Elfenbeinweiss oder grau).
 - Neue Fenster sollten filigraner ausgeführt sein, gemäss der historischen Teilung. Denkbar wären auch anthrazitfarbene Metallrahmen.
 - Die Brüstung, ursprünglich mit offenen Brettern, wirkt mit den jetzigen Platten unpassend. Bei einer künftigen Erneuerung sollte sie mit einer schlichten vertikalen Brettschalung versehen werden.

9. Der Saalanbau ist nicht Teil des Schutzzumfangs.

6 Literatur und Quellen

- Kommunales Inventar der Gemeinde Boppelsen
- Illustrierter Führer durch den Bezirk Dielsdorf 1932 (Inserat)
- Bauakten Gemeinde Boppelsen (Bestand ab 1970)
- Gebäudeversicherung Kanton Zürich RR1 555.2 3

7 Kosten

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

Mit freundlichen Grüssen



Daniel Schulz

Abbildungen – Lageplan, Luftbild, historische Ansichten



«Lägerstübli», Ansicht von Süden, Foto Daniel Schulz 2024



Zürich-GIS Plan



Luftbild GIS Orthofoto Swiss Image 2022



Fotokarte, undatiert (Internet-Fund)



Fotokarte, undatiert (Internet-Fund).

Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Abbildungen – Aussenaufnahmen



Ansicht von Südosten, Foto Daniel Schulz 2021



Ansicht von Westen, Foto Daniel Schulz 2021



Ansicht von Nordwesten, Foto Daniel Schulz 2021



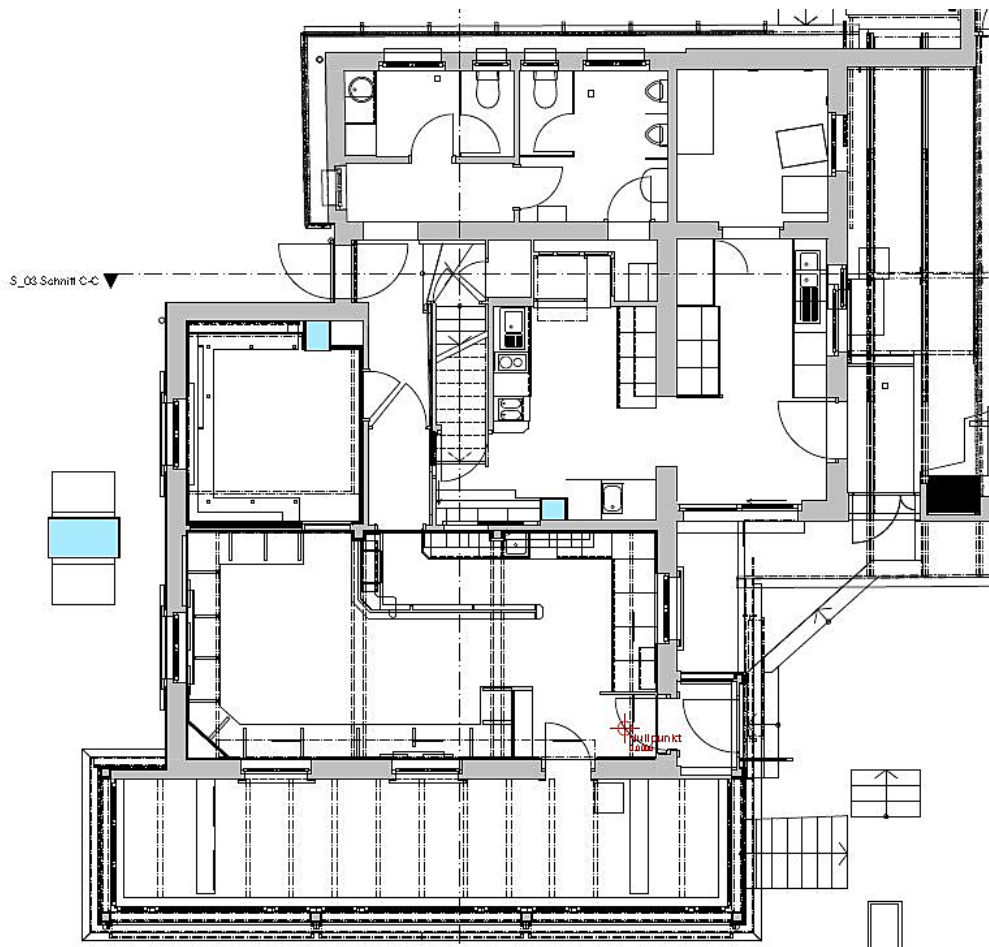
Ansicht von Norden, Foto Daniel Schulz 2021



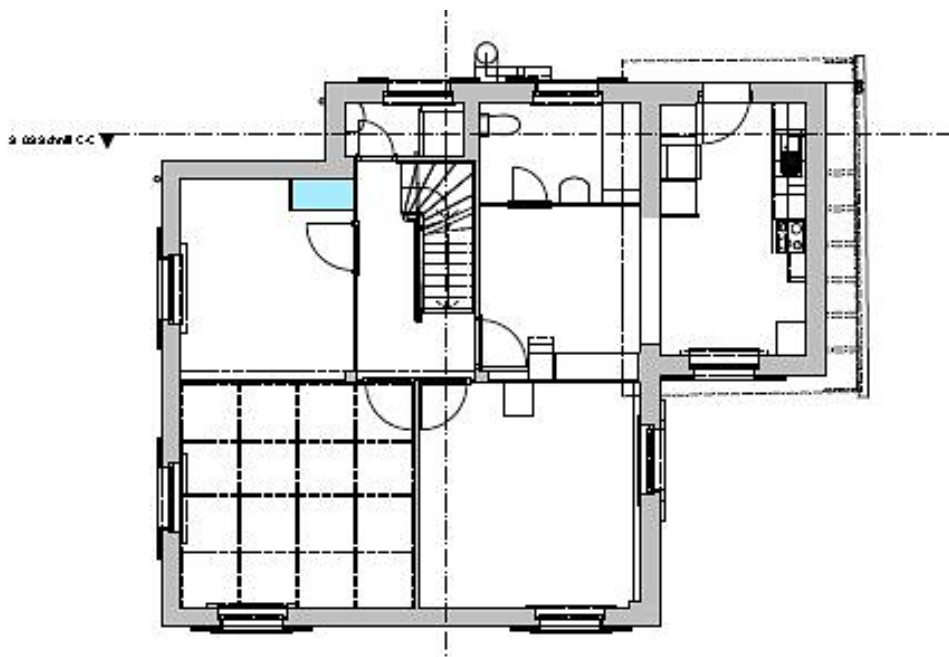
Eingang von der Terrasse, Foto Daniel Schulz 2021



Saalanbau auf der Terrasse, Foto Daniel Schulz 2021



Oben: Bestandsplan Erdgeschoss; Unten: Obergeschoss; HMQ Gebäudeaufnahme 2024



Denkmalpflege – Kunstwissenschaft

Abbildungen – Innenaufnahmen



Gastraum, Foto Daniel Schulz 2021



Gastraum, Foto Daniel Schulz 2021



Gastraum, Foto Daniel Schulz 2021



Gastraum, Foto Daniel Schulz 2021



Deckenlampe von J. Schwitter 1928





Nebenzimmer, Foto Daniel Schulz 2021



Veranda, Foto Daniel Schulz 2021



Originales Sprossenfenster zum Gastraum



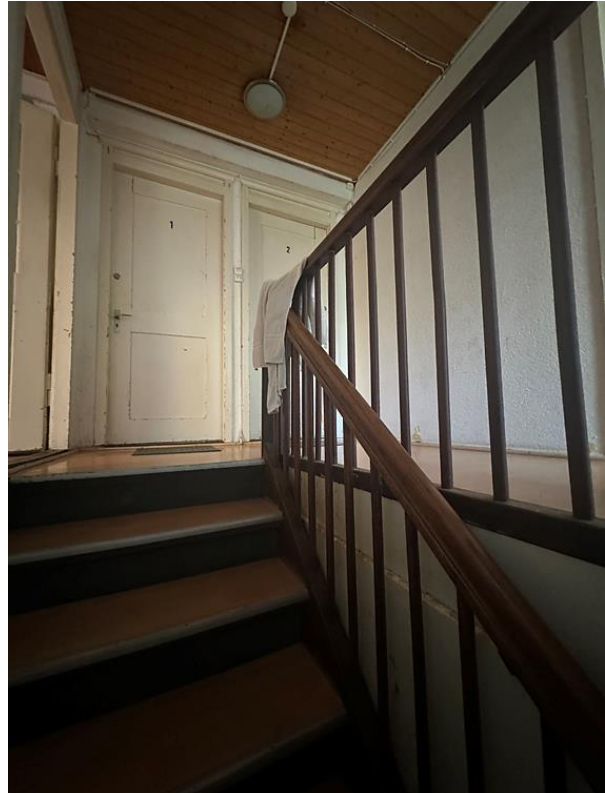
Detail der Veranda, Foto Daniel Schulz 2021



Küche, Foto Daniel Schulz 2021



Treppe ins OG, Foto Daniel Schulz 2021



Zimmertüren im OG, Foto Daniel Schulz 2021



Zimmer im OG, Foto Daniel Schulz 2021



Zimmer im DG, Foto Daniel Schulz 2021