

Gemeinde Volken
Bauamt

Frau
Lara Brandenberger
Gemeindeschreiberin
Gemeindeverwaltung
8459 Volken

Büro für Baugeschichte
Tobias Sigrist
lic. phil. I, Mas. Arch. ETH
Tannenstr. 23
8212 Neuhausen a. Rhf.

079 303 37 77
tobias.sigrist@baugeschichte.ch

CHE-356.802.786 MWST

Pos. Gutachten
Datum: 29.04.2022

Schutzwürdigkeitsbericht Volken, Glemettenstrasse 3



Eigenwert: Das um 1700 erstellte und im Jahr 1900 mit einer modernen Ökonomie erweiterte Vielzweckgebäude weist einen baugeschichtlich hohen Wert auf. Die Umbauten von 1961 (Modernisierung Wohnhaus) und 1990 (Einbau Post) weisen keinen eigenständigen Denkmalwert auf.

Situationswert: Das ehem. Vielzweckbauernhaus prägt mit seiner nutzungsbedingten Gliederung, seiner rückversetzten Lage, seiner Anbindung an den Strassenraum über den Hofplatz und seinem eingefassten Garten vor dem Wohnteil den ausgezeichneten dörflichen Charakter der Glemettenstrasse wesentlich mit.

Autoren: Tobias Sigrist und Deborah Stucky

Inhalt

I. Ausgangslage	3
Auftrag	3
Vorgehen	3
Grundlagen	3
Schutzfaktoren	4
II. Zusammenfassung und Würdigung	7
Bau- und Siedlungsgeschichte	7
Eigen- und Situationswert	7
III. Empfehlung	8
Bericht	10
1. Situationswert	11
1.1. Siedlungsstruktur	11
1.2. Siedlungsgeschichte	12
1.3. Ortsbildprägende Wirkung	17
2. Eigenwert	21
2.1. Baugeschichtlicher Abriss	21
2.2. Architektonischer Ausdruck	24
2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie	28
2.4. Konstruktion	31
2.5. Ausstattung	40
2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte	44
Anhang	45
3.1. Lagerbücher und Gebäudeschätzprotokolle	45
3.2. Detailaufnahmen	48
3.3. Literatur- und Quellenangaben	51

I. Ausgangslage

Auftrag

Die politische Gemeinde Volken beauftragt mit Schreiben vom 29.03.2022 das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Neuhausen, einen Bericht über die Schutzwürdigkeit zu erstellen.

Vorgehen

Der vorliegende Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG.

Die Darstellung berücksichtigt die formellen Schutzfaktoren, d.h. Erwähnungen der Liegenschaft in unterschiedlichen Inventaren und in planungsrechtlichen Grundlagen.

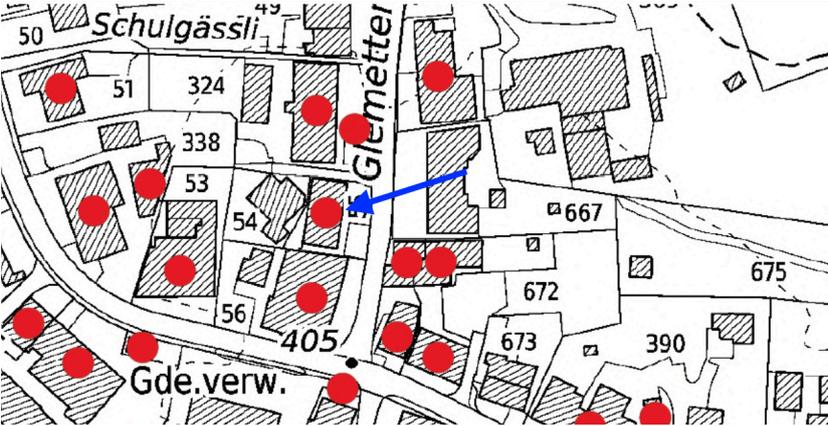
Die Würdigung erfolgt gemäss den Grundsätzen, wie sie in den „Leitsätzen zur Denkmalpflege der Schweiz“ der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege von 2006 festgehalten sind.

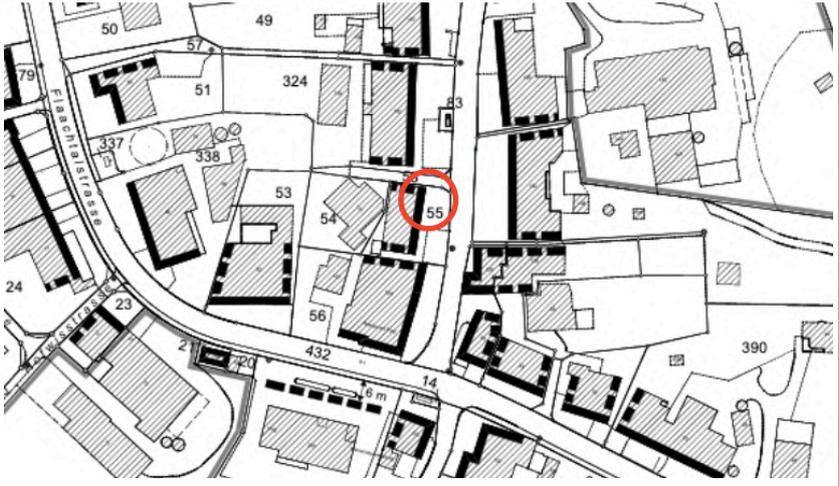
Grundlagen

- Gemeinde Volken, Auszüge aus dem kommunalen Inventar (noch nicht veröffentlicht): Inventarblatt Nr. 129, inkl. Inventarplan.
- Gemeinde Volken, Akten Bauamt und Akten Liegenschaftsverwaltung.
- Weitere Inventare: ISOS, BLN, IVS, KGS, KOBI, kt. Hinweisinventar.
- Lagerbücher der GVZ.
- Dokumentation mit Fotos am 06.04.2022.
- Bildmaterial: Die Liegenschaft ist in Luftbildaufnahmen unterschiedlicher Zeitstellung (ETH-Bildarchiv) sowie in historischen Fotografien abgebildet.
- Plan- und Kartenmaterial: Die Liegenschaft ist in verschiedenen Karten und Plänen enthalten, die im Staatsarchiv Zürich und im Geoinformationssystem des Kanton Zürichs konsultiert worden sind.
- Literatur: KDM, Bauernhausforschung.

Schutzfaktoren

Unter Schutzfaktoren werden formelle Zuschreibungen verstanden, die die potentielle Schutzeigenschaft eines Gebäudes konkretisieren. Sie sind mitunter in Inventaren auf kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Ebene sowie in planungsrechtlichen Grundlagen enthalten und werden mit Blick auf die tatsächliche Situation des Bauwerks gewürdigt.

Kom. Inventar	<p>Schutzziele gem. Inventarblatt sind: „Erhaltung der historischen Grundsubstanz und der für das Vielzweckbauernhaus charakteristischen Gebäudegliederung mit differenzierter Gestaltung / Materialisierung. Erhaltung des Charakters der geschlossenen Dachflächen.“</p> <p><i>Vgl. Inventarblatt. Vers. Nr. 129, 2022.</i></p>
Kt. Inventare	<p>Die Liegenschaft ist nicht als überkommunales Schutzobjekt verzeichnet.</p> <p><i>Vgl. Karte kt. Denkmalschutzobjekte gem. GIS</i></p>
Umgebungsschutz	 <p>In mittelbarem Nahbereich der Liegenschaft befindet sich kein überkommunales Inventarobjekt, jedoch mehrere kommunale Inventarobjekte (rot ausgefüllte Kreise). Der ostseitige Siedlungsbereich des Gebäudes ist als archäologische Zone ausgedehnt.</p> <p>Damit befindet sich die Liegenschaft in einer Gebäudegruppe, bei der der Umgebungsschutz gemäss Art. 203, Abs. 1, lit. c PBG wie auch der denkmalpflegerischen Ensembleschutz gemäss Art. 16 KNHV zu beachten ist (Vgl. BRKE II Nrn. 0051-0052/2009 vom 24.02.2009).</p> <p><i>Vgl. Karte kt. Denkmalschutzobjekte gem. GIS und kommunales Inventar.</i></p>

<p>Zone</p>	 <p>Das Grundstück ist in der Kernzone ausgeschieden. Im Kernzonenplan Volken sind für die Liegenschaft Glemettenstrasse 3 eine feste und eine variable Mantellinien eingetragen.</p> <p><i>Vgl. Kernzonenplan, festgesetzt: 09.12.2005.</i></p>
<p>KOBI</p>	<p>Die Siedlung Volken ist nicht im kantonalen Ortsbildinventar verzeichnet.</p> <p><i>Vgl. Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (GIS ZH).</i></p>
<p>ISOS</p>	<p>Volken ist kein eidg. geschütztes Ortsbild. Die Siedlung ist im ISOS als „Dorf mit regionaler Bedeutung“ eingestuft.</p> <p>Die Liegenschaft ist dem Gebiet 1 zugeordnet, deren Erhaltungsziel A lautet: „Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.“</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar ISOS_5746, 1974 sowie Erläuterungen zum ISOS (undatiert).</i></p>

IVS	 <p>Die Liegenschaft liegt an einem historischen Verkehrsweg lokaler Bedeutung: Die Strecke ZH_983, die von Volken nach Andelfingen führt, weist einen schutzwürdigen Verlauf auf. Zudem verläuft südlich der Liegenschaft die Verbindung Henggart-Flaach-Rüdlingen, die als „regional bedeutsam“ eingestuft ist: ZH_900.</p> <p><i>Vgl. Bundesinventar IVS (GIS).</i></p>
KGS	<p>Das Bauwerk ist nicht im Inventar des KGS (Kulturgüterschutz) eingetragen.</p> <p><i>Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (19.04.2022).</i></p>
BLN	<p>Die Ortschaft ist nicht Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und befindet sich auch nicht in der Nahumgebung von inventarisierten Gebieten.</p> <p><i>Vgl. BLN (GIS).</i></p>
Literatur	<p>Das Gebäude selbst ist in der Fachliteratur nicht erwähnt.</p> <p><i>Vgl. Kunstdenkmäler der Schweiz: Bd. VII, Kt. ZH, 1938, S. 400. Bauernhausforschung, u.a S. 22 und S. 159 sowie Kläui Paul, Die Gerichtsherrschaft Flaach-Volken, Winterthur 1939.</i></p>

II. Zusammenfassung und Würdigung

Dieser Bericht würdigt die denkmalpflegerischen Eigenschaften der Liegenschaft gemäss dem gesetzlichen Kriterienkatalog von § 203, Abs. 1, lit. c PBG: „Schutzobjekte sind [Bauten], die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind [sog. Eigenwert] oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen [sog. Situationswert].“

Bau- und Siedlungsgeschichte

Das heutige Bauwerk befindet sich auf einem Baugrund, der bereits in der Neuzeit besiedelt war. Das Vielzweckbauernhaus wurde gefügetechnisch (Aussenwand Tenn westseitig) und stilistisch (barocke Einschubdecke) mutmasslich um 1700 an Stelle eines Vorgängerbaus errichtet. Unter der Eigentümerschaft Jakob Gisler, Gemeindegammann, wurde der Wohnteil 1900 renoviert (u.a. Kachelofen, neue Anordnung der Fenster strassenseitig, Eingangstür). Zudem wurde der Ökonomieteil neu errichtet und um eine Querzone erweitert. Diese Konstruktion entspricht der von der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) propagierten ingenieurmässigen, auf die Milchwirtschaft ausgerichtete Konzeption. 1961 wurde der Wohnteil modernisiert (neue Raumdisposition, Nasszellen u.a.). Hans Keller vermachte die Liegenschaft um ca. 1980 der Gemeinde Volken. 1990 wurde ein Postlokal im EG der Ökonomie errichtet und das Wohnhaus erneuert inkl. Ersatz des historischen Dachwerks über Wohnhaus und Tennzone. Gestaltung und Konzeption erfolgte in postmoderner Haltung.

Eigen- und Situationswert

Der Kernbau des Wohnteils inkl. Einschubdecke sowie konstruktive Elemente der westseitigen Tennaussenwand wurden um 1700 errichtet und sind erhalten. Diese Elemente weisen eine wichtige baukünstlerische Zeugenschaft für die barocke Bauepoche der Region auf. Auch die um 1900 erfolgte Innenausstattung (spätklassizistischer Kachelofen, spätklassizistische Türen inkl. Türblatt der Eingangstür) sind bedeutende baukünstlerische Zeugen der Bauepoche gegen Ende des 19. Jh. Eine gewissen Bedeutung weist bereits der 1900 erfolgte Ersatz der Ökonomie auf, der als frühes Beispiel die von der SVIL (Schweizerische Vereinigung für Innenkolonisation und industrielle Landwirtschaft) propagierte Bauweise und Betriebsorganisation dokumentiert. Die Umbauten 1961 und 1990 führten zu starken Verlusten an historisch wertvoller Bausubstanz. Sie dokumentieren zwar die Anforderungen ihrer Zeit, weisen an sich aber keinen Denkmalwert auf.

Dem Gebäude kommt eine ortsbildprägende Wirkung zu. Das traufständig gesetzte, ehemalige Vielzweckbauernhaus ist Teil einer für Volken typischen Häuserreihe. Es prägt mit seiner Fassadencharakteristik, seiner rückversetzten Lage in einer gestaffelten Häuserreihe, seiner strassenseitigen Anbindung an den Strassenraum über Garten- resp. Hof den ausgezeichneten dörflichen Charakter der Glemettenstrasse mit offenen Vorplätzen, Bauerngärten, Bäumen und Brunnen wesentlich mit.

III. Empfehlung

Der Bericht dient allein der Sachverhaltsfeststellung des Denkmalwerts. Der Fokus liegt ausschliesslich auf dem Bestand und blendet jegliche weitere planerisch zu berücksichtigende Fragen explizit aus. Der Bericht kann überdies die Fragen betr. gesetzlicher Grundlage, öffentlichem Interesse, Güterabwägung und Verhältnismässigkeit in keiner Weise beantworten. Die Prüfung der Zulässigkeit von Eingriffen in die Freiheitsrechte ist allein den Behörden auferlegt.¹ Dennoch wird gemäss gängiger Praxis und aufgrund der etablierten Rechtsprechung² eine fachgutachterliche Empfehlung betr. Vorgehen und Schutzzumfang der Behörde unterbreitet.

Schutzzumfang

Die Liegenschaft erfüllt aus fachlicher Sicht, die oben zusammengefasst ist und im Bericht ausführlich erläutert und dokumentiert wird, die hohen Anforderungen, die § 203, Abs. 1, lit. c PBG an ein kommunales Schutzobjekt stellt.

Folgende Elemente sind aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich schutzwürdig: Setzung, Volumetrie und Gliederung des Vielzweckhauses. Die Konstruktion des Wohnteils in EG und OG, die Konstruktion der Ökonomie von 1900 in OG und DG, beim Tenn die rückseitige Aussenwand. Zudem der offene Hofplatz und der Garten strassenseitig.

Der Schutzzumfang ist jedenfalls unter Wahrung verwaltungsrechtlicher Grundsätze und unter Beachtung der Schutzfähigkeit zu bestimmen und betreffend Umgang mit den geschützten Elementen zu konkretisieren.

Anbei eine konkrete Auflistung aus denkmalpflegerischer Sicht:

In Substanz:

- Beim Wohnteil die Konstruktion: Fachwerk inkl. Ausfachung sowie die Deckenbalkenlagen, exkl. Dachwerk.
- Beim Ökonomieteil die Konstruktion: Ständerwerk, Fachwerk sowie Dachwerk exkl. Dachwerk der Tennzone.
- Ausstattungselemente: Kachelofen, Einschubdecke in der Stube und historische Türen.

In Erscheinung:

- Strassenfassade: Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil, geschlossener Charakter des ehem. Heuraums, muraler Charakter des Stallbereichs, Anordnung der Öffnungen.
- Nordgiebelfassade: geschlossener Holzverschalter Charakter in OG/DG.

¹ vgl. Art. 36 BV; insb. Bernhard Waldmann, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff

² vgl. u.a. BRGE II Nr. 0090/2017 4.4.

- Dach: Geschlossener Charakter, differenzierte Dachuntersicht bei Wohn- und Ökonomieteil.

In Anordnung:

- Beim Wohnteil: Die durch die Konstruktion und die Feuerungswand bestimmte zweiraumtiefe Gliederung im EG und OG des Wohnteils.
- Beim Ökonomieteil: Gliederung in konstruktiv bedingte Querzonen.

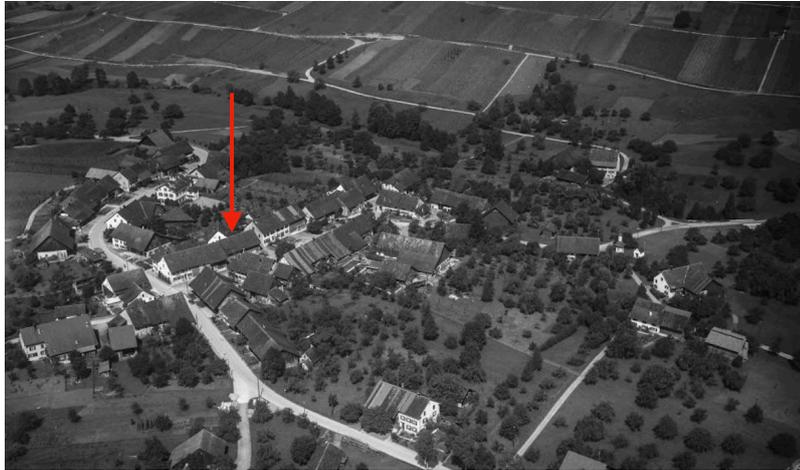
Umgebung:

- Der strassenseitige Hofplatz als Freiraum und der eingefasste Bauerngarten in der Anordnung.

Bericht

1. Situationswert

1.1. Siedlungsstruktur



ETH Luftbild, 1948.



Situationsplan 2022 (GIS).

Volken ist ein ehemaliges Wein- und Ackerbauerndorf, das sich durch die landschaftlich reizvolle Situierung in enger Beziehung zum ausgedehnten Rebhügel im Norden und der dazwischen liegenden Mulde des Mühlebaches auszeichnet.

Die Durchgangsstrasse mit prägnanter Doppelkurve strukturiert die Siedlung. Von dieser Hauptachse zweigen drei sekundäre Bebauungsachsen ab: Glemettenstrasse, Irchelstrasse und Salenwegstrasse.

Die Bauten stehen traufständig beidseits der Strassen mit teils auffallend breiten Vorplätzen. Die Bebauung entlang der Flaachtalstrasse und entlang der Glemettenstrasse ergeben eine hufeisenförmige Siedlungsanlage. Bebauungsstruktur, Strassenraum und rückwärtiger Grünbereich weisen dort für eine dörfliche Siedlung charakteristische räumliche Qualitäten auf.

Die Liegenschaft befindet sich an der Glemettenstrasse, einer noch intakten sekundären Bebauungsachsen, im Dorfkern von Volken. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus reiht sich traufständig entlang der Glemettenstrasse in die landwirtschaftlich geprägte Reihenbebauung ein und bildet überdies rückwärtige kleine Hofräume zusammen mit Glemettenstrasse 5.1 und Glemettenstrasse 9 resp. mit Glemettenstrasse 5.1 und Flaachtalstrasse 30.

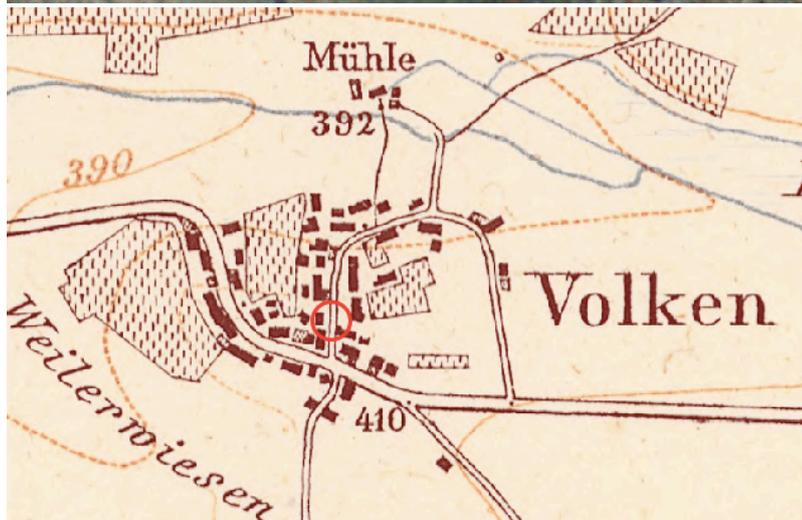
3. Allgemein ist die Siedlungsausdehnung im 19. Jh. als direkte Folge der verfassungsrechtlichen und baupolitischen Veränderungen (u.a. Aufhebung des Flurzwangs) sowie des Strassenbauprogramms unter der liberalen Kantonsregierung nach der Revolution 1831 zu verstehen. Der Strassenausbau inkl. Begradigung 1842 führte in Volken aber nur beschränkt zu einer Siedlungserweiterung. Jedoch ist eine Siedlungserneuerung mit spätklassizistischen Vielzweckbauernhäusern v.a. entlang der Flaachtalstrasse festzustellen. Auch diese Gebäudetypologie ist prägend im Ortsbild. Trotz Rebbaukrise ab 1870 konnten sich in Volken - im Vergleich zum Weinland - die Rebkulturen länger halten. Sie verschwanden aber in der ersten Hälfte des 20. Jh. weitgehend und wurden mit Obstgärten ersetzt.
4. Bis in die 1980er veränderte sich die Siedlung kaum noch - abgesehen von neu erstellten Ökonomiebauten (freistehend, angebaut oder ersetzt). In der Nachkriegszeit blieb die Ausdehnung mit Einfamilienhäusern sehr gering. Diese Siedlungsphase ist aber markant durch das Gemeindehaus mit Volg (Bj. 1966) sowie durch die zeittypischen landwirtschaftlichen Bauten vertreten.
5. Insb. die Luftbildaufnahmen zeigen dann die letzte wesentliche Veränderung: V.a. in den 1990er und 2000er Jahren erfolgte der Bau von Wohnhäusern primär auf dem vormaligen engeren Wirtschaftsgürtel mit Bungert und Pünten.

Mit Blick auf die allgemeine Siedlungsentwicklung des Dorfes ist das Vielzweckbauernhaus Glemettenstrasse 3 ein Vertreter von vier Siedlungsphasen:

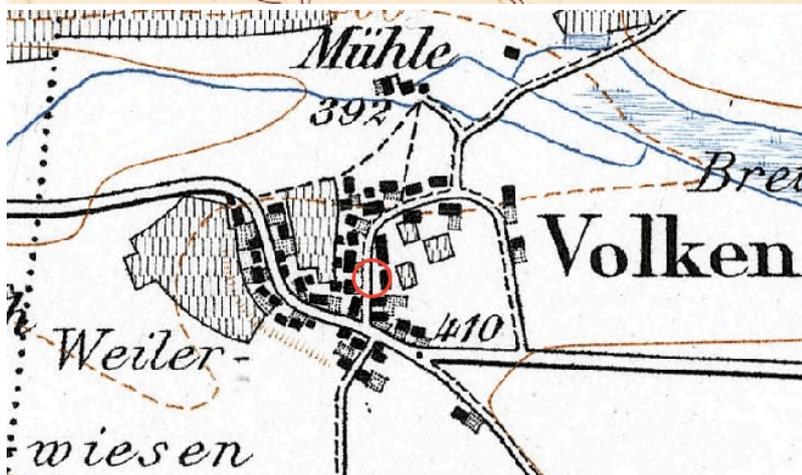
- Zum Ersten ist aufgrund der Lage des Gebäudes anzunehmen, dass bereits in der frühen Neuzeit an selber Stelle ein Vorgängerbau stand, da sich die Ortschaft zwischen der Flaachtalstrasse und Glemettenstrasse hufeisenförmig bildete.
- Zum Zweiten handelt es sich mit dem Kernbau um einen siedlungsgeschichtlichen Vertreter der neuzeitlichen Bebauung um 1700.
- Zum Dritten bezeugt der Umbau des Wohnhauses und der Ersatz inkl. Erweiterung der Ökonomie um 1900 die Modernisierung der Wohnkultur und die Umstellung von Ackerbau auf Milchwirtschaft.
- Zum Vierten dokumentiert der Umbau 1980 mit dem Einbau eines Postlokals im Ökonomieteil den def. Wandel der modernen Landwirtschaft, die nicht mehr im Siedlungsverbund betrieben werden kann.



Gyger-Karte 1667.



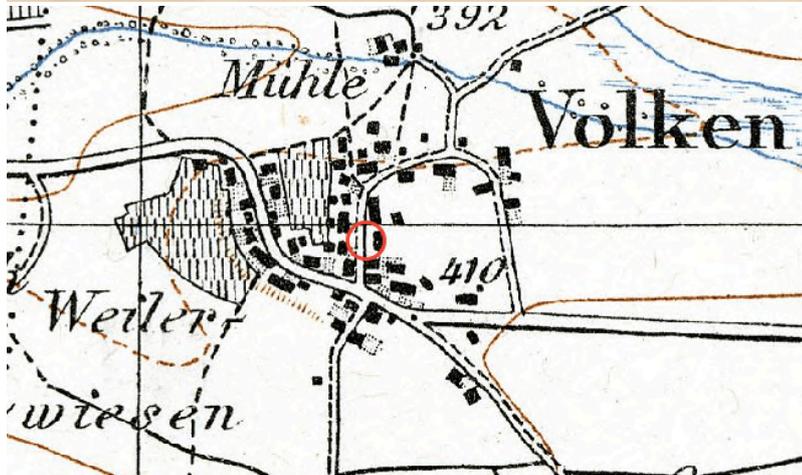
Wild-Karte um 1850.



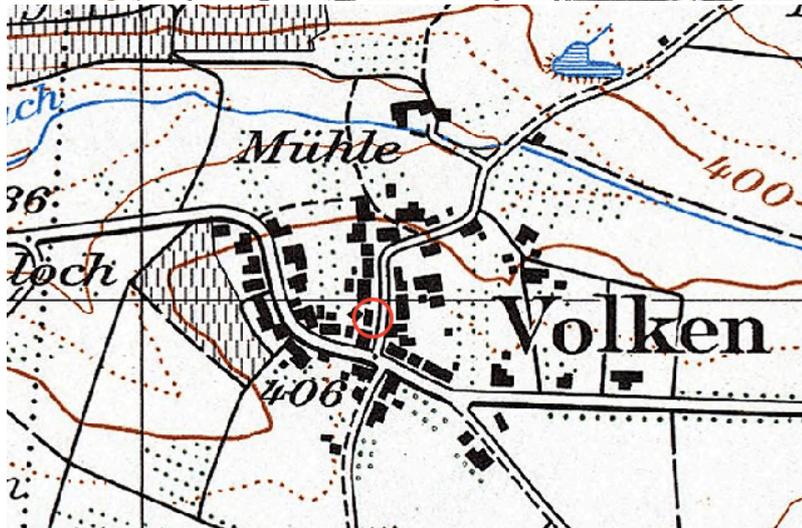
Siegfriedkarte 1880.



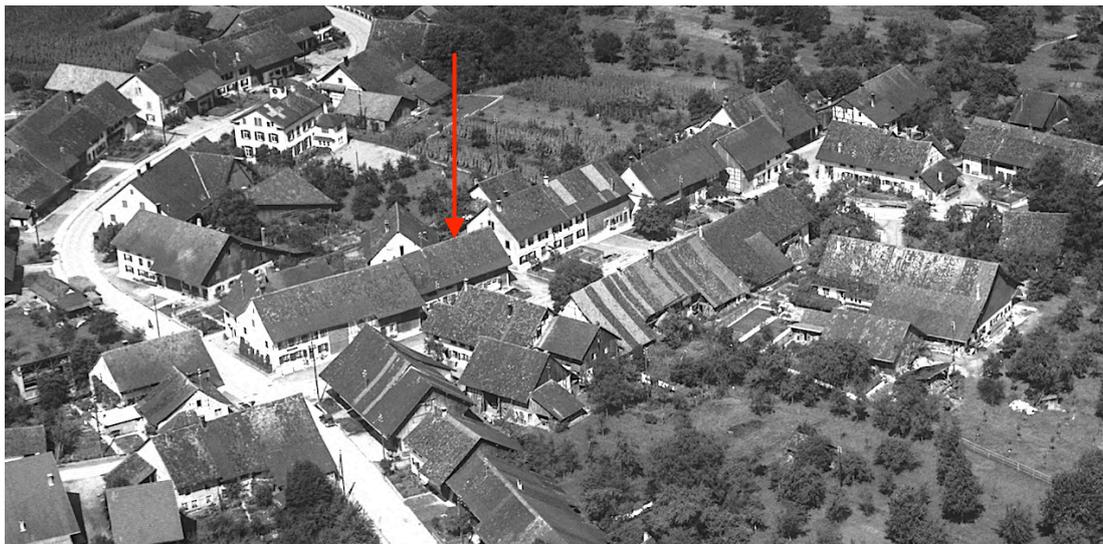
Strassenkorrektur 1907-1911.



Siegfriedkarte 1930.



Landeskarte 1956.

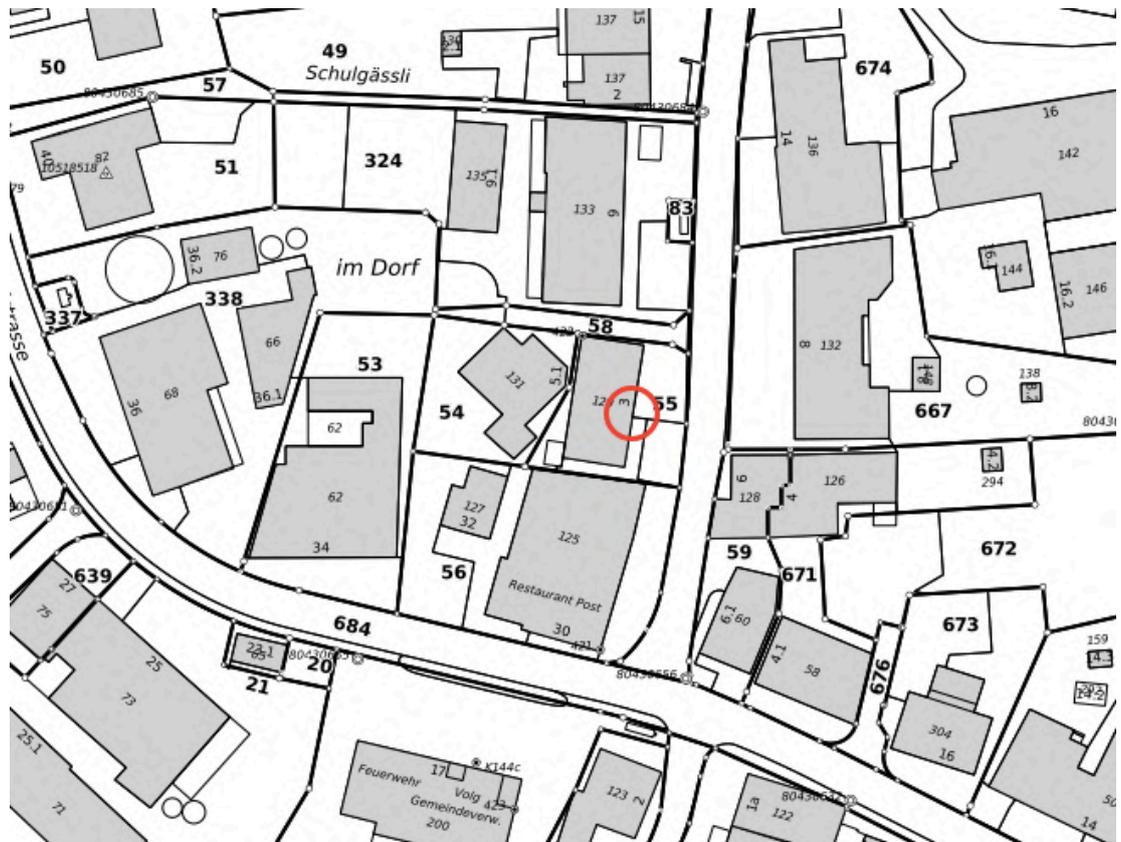


Luftbilder 1964 (Werner Friedli).



Luftbild 1980.

1.3. Ortsbildprägende Wirkung



Amt. Vermessungsplan 2022.

Das ehem. Vielzweckbauernhaus Glemettenstrasse 3 befindet sich in einem ortsbauulich sensiblen Bereich der Siedlungsstruktur, dessen Bedeutung sich durch folgende Eigenschaften ergibt:

- Die klar gegliederte Strassenfassade mit verputztem Wohnteil und partiell holzverschaltem Ökonomieteil inkl. Sichtmauerwerk des ehemaligen Stallbereichs sowie die Volumetrie und der geschossene Charakter des Dachs sind typische architektonische Elemente des landwirtschaftlich geprägten Siedlungsraums. Der Strassenzug ist geprägt durch diese Gebäudetypologie unterschiedlicher Zeitstellung: Flaachtalstrasse 30, Glemettenstrasse 9, 8, 14, 15 und 17.
- Die Anbindung des Vielzweckbauernhaus an den Strassenraum ist ebenfalls typisch: So zeichnet ein eingefasster Bauerngarten (Sockelmauer und Maschendraht-Haag) den Wohnteil des traufständige Vielzweckhauses aus und der Hofplatz verbindet ehemaliges Tenn und ehemaligen Stall mit dem Strassenraum.
- Die von der Flaachtalstrasse zusehends rückversetzte Stellung der Bauten ergibt eine Staffelung, die einerseits das fachwerksichtige langgestreckte Vielzweckhaus 9 im Gassenraum akzentuiert und andererseits die strassenseitigen Hofplätze über die vorspringenden Giebelfassaden zusätzlich gliedert.
- Rückseitig ergeben sich durch die abgedrehte Stellung des Nachbargebäudes Glemettenstrasse 5.1 spannungsvolle Raumsequenzen entlang der westseitigen Trauffassade. Der rückwärtige Hofbereich, der im dörflichen Kontext von additiv

erstellten Anbauten, kleineren freistehenden Nebenbauten sowie Gemüsegärten geprägt war, ist heute noch unbebaut.

Einschränkend ist festzuhalten:

- Das EG des ehemaligen Ökonomieteils tritt nur als ehemaliger Tenn resp. Stall in Erscheinung. In Substanz und Anordnung handelt es sich aber um einen Neubau (Garage und Post resp. heute Einliegerwohnung).

Gesamthaft ist bei diesem Gebäude eine Mitprägung der Siedlung festzustellen. Das traufständig gesetzte, ehemalige Vielzweckbauernhaus ist Teil einer für Volken typischen Häuserreihe. Es prägt mit seiner Fassadencharakteristik, seiner rückversetzten Lage in einer gestaffelten Häuserreihe, seiner strassenseitigen Anbindung an den Strassenraum über Garten- resp. Hof den ausgezeichneten dörflichen Charakter der Glemettenstrasse mit offenen Vorplätzen, Bauerngärten, Bäumen und Brunnen wesentlich mit.

Folgende Fotos visualisieren die Wirkung im Siedlungs- und Landschaftsraum:



Wirkung im Strassenraum N.





Vorgarten und Hofplatz.



Wirkung im Strassenraum S.





Zwischenraum zum Nachbarn.



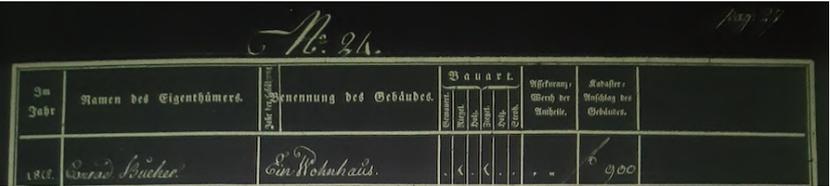
Rückwärtige Hofbereiche.

2. Eigenwert

2.1. Baugeschichtlicher Abriss

Die Darstellung der Baugeschichte basiert neben der Bestandsanalyse auf Primärquellen wie: Kartenwerke, historische Fotografien, Bauakten, Akten der Gebäudeversicherung von 1812 bis 1980er Jahre, die u.a. im Staatsarchiv Kanton Zürich konsultiert und fotografiert wurden sowie in Auszügen in diesem Bericht abgebildet sind.⁴

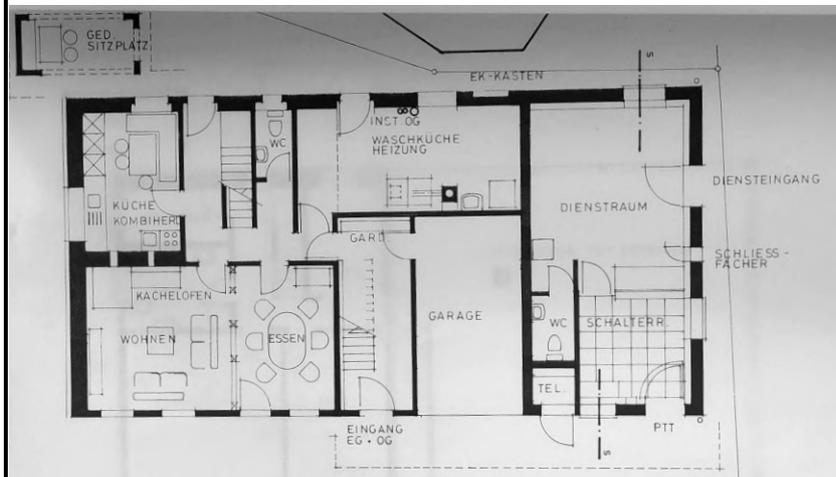
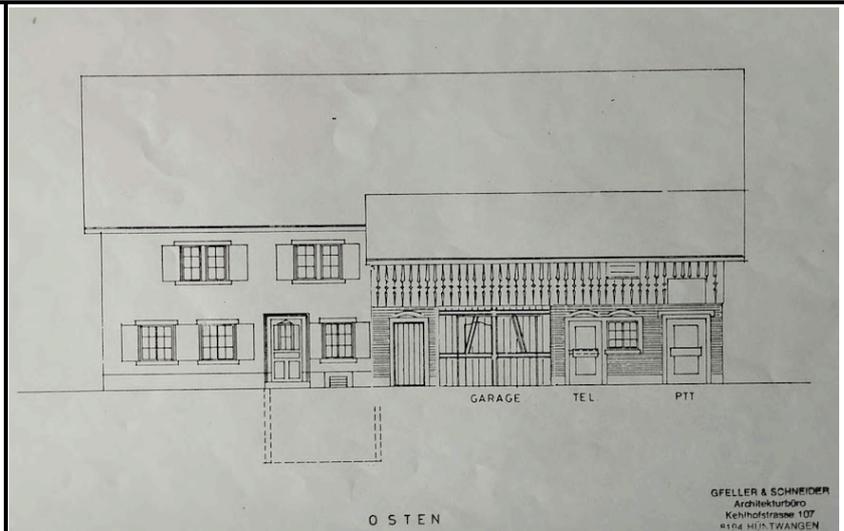
Der Abriss stellt die wichtigen Bauphasen dar. Eine detailgenaue Aufzeichnung ist nicht notwendig für das grundsätzliche Verständnis der Baugeschichte.

<p>17. Jh. Ursprungsbau</p>	<p>Vom Kernbau sind noch wenige Elemente erhalten und sichtbar. Einerseits handelt es sich um die geschossweise abgebundene Fachwerkwand rückseitig des Trens, die mit einer ehem. wandhohen Längsstrebe versehen ist. Diese Konstruktion war nur bis Ende des 17. Jh. üblich. Andererseits weist die barocke Einschubdecke (gefaste Balken, karnisprofilierte Leisten) ins 17. oder 18. Jh.</p> <p><i>Quellen: Augenschein.</i></p>
<p>1812 Erstversicherung</p>	 <p>Die Liegenschaft wird 1812 bei der Gründung der kantonalen Brandassekuranz zum ersten Mal eingeschätzt: Das Gebäude wird als „Ein Wohnhaus“ versichert, in der Bauart „Riegel“ und der Eindeckung „Ziegel“, zu einem Wert von 900fl. Als Eigentümer wird „Conrad Bucher“ aufgeführt. Zwei Jahre später 1814 wird die Liegenschaft dem Eigentümer „Jacob Gisler, Schuster“ übertragen.</p> <p>1853 wird die Bauart genauer aufgelistet: „1/8 Gemauert“ und „7/8 Riegel“. Es musste sich damit in der 1. H. des 19. Jh. um ein fachwerksichtiges Vielzweckbauernhaus gehandelt haben.</p> <p><i>Quellen: Lagerbücher.</i></p>
<p>1862 Zwei Haushalte</p>	<p>1862 werden Bauten vorgenommen, die nicht mehr zugeordnet werden können. Der Wert steigt inflationsbedingt 10% an. Die Liegenschaft wird auf die beiden Eigentümer „Friedrich und Jacob Gisler“ aufgeteilt, die vermutlich Brüder sind. Wohnhaus inkl. Küche, Scheune und Stall werden folglich zusammen genutzt.</p> <p><i>Quellen: Lagerbücher.</i></p>

⁴ Die Interpretation basiert dabei auf den Einträgen und Anmerkungen in den Lagerbüchern der Brandassekuranz. Die Schätzwerte werden inflationsbereinigt dargestellt, um die Veränderung des Versicherungswertes korrekt zu erfassen. Die Berechnungen basieren auf der „Historischen Statistik der Schweiz“ (vgl. www.swistoval.ch) sowie der Fachliteratur: Niederer Albert, Der Münzumschlag von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd. 44 (1965), S. 43. Christian Pfister, Roman Studer. Swistoval. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern: <http://www.swistoval.ch>

<p>1871 Schopfanbau</p>	<p>Der Schätzer der GVZ verzeichnet 1871 einen „Schopfanbau“. Dieser gehört zu gleichen Teilen den Brüdern. Der Wert steigt aufgrund des Anbaus leicht an.</p> <p><i>Quellen: Lagerbücher.</i></p>
<p>1900 Umbau Erweiterung</p>	<p>Ab 1894 ist nur noch „Jakob Gisler, Gemeindeammann“ als Eigentümer erwähnt. Die Bauart des Wohnhauses ist neu zur Hälfte „gemauert“ und zur Hälfte „Riegel“. Dies könnte darauf hinweisen, dass der Wohnhausteil verputzt wurde. Verputzte Fachwerkwände wurden in der Versicherungsnomenklatur aus brandschutztechnischen Gründen damals gleich wie Mauerwerke behandelt und entsprechend höher versichert. In diese Zeit ist zudem der Einbau des heute noch bestehenden Kachelofens zu legen, allenfalls 1904 als der Wohnteil nochmals einen kleineren Wertzuwachs erfuhr.</p> <p>Scheune und Stall weisen in den Lagerbüchern nun keine Fachwerkanteile mehr auf, sondern sind unter der Bauart „2 gemauert, 3 Holz“ versichert, womit neu ein gemauerter Stall und eine holzverschaltete Ständerkonstruktion für die Scheune anzunehmen ist. Es sind keine Fotos für diesen Bericht vor 1990 gefunden worden (ausser ein Luftbild von 1964). Jedoch kann von einem Erscheinungsbild des Stalls (Sichtziegelmauerwerk) wie beim Nachbarhaus Glemettenstrasse 9 ausgegangen werden. Heuraum und Dachwerk in Zangenkonstruktionsweise sind typisch für die 1. H. des 20. Jh. Bei diesem Umbau wurde die Ökonomie um eine Querzone erweitert, worauf die unterschiedliche langen Grundrisse in der Wildkarte ca. 1850 und dem Strassenplan 1907 hindeutet; nach 1900 blieb das von der GVZ geschätzte Volumen zudem gleich.</p> <p>Zudem Gebäude wird ein Schweinestall in der Bauart „1/3 Gemauert“ und „2/3 Holz“ rückwärtig neu erstellt. Der 1871 angebaute Schopf wird dabei wieder abgetragen.</p> <p><i>Quelle: Lagerbücher, Augenschein, Karten und Pläne, Luftbild 1964.</i></p>
<p>1961 Umbau Wohnhaus</p>	<p>1961 verzeichnete der Schätzer der Gebäudeversicherung: "Bauten vollendet". Die Wangentreppe mit sich beidseitig verjüngenden Staketen und die Plättli im Gang sind stilistisch der konservativen Nachkriegsmoderne zuzordnen (1940er bis 1960er Jahre). Auch der betonierte Keller sowie die Betondecke über der Küche datieren in diesen Zeitraum. Da die früheren Gebäudeschätzprotokolle keine Hinweise auf Umbauten geben, ist wohl 1961 als Baudatum anzunehmen.</p> <p><i>Quellen: Gebäudeschätzprotokoll, Augenschein .</i></p>

1990
Einbau Postlokal
Sanierung W'teil



1986 schreibt die Gemeinde Volken einen Architekturwettbewerb für das Projekt „Wohnhausumbau und Einbau Postlokal“ aus, den das Architekturbüro Gfeller & Schneider für sich entschied. Dabei wurden im Wohnteil die Täfer rückgebaut, das EG neu organisiert, das Dachwerk über dem Wohnteil und dem Tenn ersetzt und der Ökonomieteil wird im EG neu konzipiert mit Garage, Waschküche mit Heizung sowie Postlokal mit Dienstraum, Schalter und Telefonkabine. Der Umbau in post-moderner Haltung referenziert den Bestand (Sichtziegelmauerwerk um 1900) nun aber in moderner Ausführung.

Quellen: Gemeindeakten.

2.2. Architektonischer Ausdruck



Erscheinungsbild 2022.

Strassenfassade

Das ehem. Vielzweckbauernhaus präsentiert sich strassenseitig klar gegliedert in Wohn- und Ökonomieteil. Das Haus wird von einem geknickten Satteldach mit geschlossenen Dachflächen überspannt. Die traufseitige Dachuntersicht des Wohn- teils ist geschlossen und bretterverschalt, beim Ökonomieteil ist sie ziegelsichtig.



Wohnteil.

Der verputzte Wohnteil des ehem. Vielzweckhauses erhebt sich über einem fast quadratischen Grundriss als zweigeschossiger Baukörper. Die Strassenfassade zeigt eine versetzte, asymmetrische Anordnung der Öffnungen, was auf ein über die Zeit gewachsenes Fassadierung verweist. Die Fenstergewände aus Holz datieren wohl in die Umbauphase 1900. Aufgrund der Anordnung ist davon auszugehen,

dass das vormalige Sichtfachwerk im OG noch vorhanden ist, während die Außenwand im EG evtl. mit Mauerwerk ersetzt worden ist. Der ebenerdig angelegte Eingang zeichnet sich durch Gestaltungselemente um oder vor 1900 aus: Einerseits durch eine spätklassizistische gestemmte Eingangstüre mit zeittypischer Gestaltung (Pilaster-, Säulen-, Giebelmotive in Analogie zum griechischen Tempelbau), verglastem oberem Feld inkl. Vergitterung und andererseits durch ein profiliertes Türgericht aus Sandstein mit Hohlkehle und kräftigem Sockel. Die Tür führt aber nicht mehr in den Hausgang (dahinter ist heute das Esszimmer angeordnet), sondern ist seiner mit der Repräsentation einhergehenden Erschliessungsfunktion beraubt.



„Tennbereich“ Glemettenstrasse 3



Tennbereich bei Flaachtalstrasse 25

Der Ökonomieteil präsentiert sich in postmoderner Haltung, die das Architekturbüro Gfeller & Schneider in den 1980er und 1990er Jahren in der Region an vielen Bauten vertrat. So referenziert das „Tenn“ nach dem Umbau 1990 ortstypische Charakteristiken, die aber eine neue Nutzung schaffen: Garage mit Kipptor und Erschliessung des Wohnhauses. Entsprechend ist das „Tenntor“ als Bretterverschalung mit kreuzförmigem Leistendekor angedeutet, wie er im Strassenraum auch tatsächlich prägend ist, u.a. bei beim Ökonomieteil der Liegenschaft Flaachtalstrasse 25. Die Erschliessung des ehem. Tenns (heute Eingang zu Wohnung) erfolgt über eine Öffnung mit geschweiftem Torbogen, was auf das typische Mannstörli anspielt.

Der vormalige Stall wird 1990 in gleicher, postmoderner Haltung umgedeutet: Die Sichtziegel-Stallmauer, wie sie seit dem Ende des 19. Jh. sich verbreitete, wird als Bild aufgenommen, aber einer komplett neuen Nutzung zugeführt: Die Fassade zeigt sich als gelbes Sichtziegelmauerwerk inkl. Entlastungsbögen über den kunststeingefassten Öffnungen im EG aus. Darüber erhebt sich eine vertikale Bretterverschalung von 1900, die sich durch gesägte Zierfugen als Lüftungsschlitze und eine mit Lamellenläden versehene Öffnung präsentiert.



„Stallbereich“.

Übrige Fassaden

Das Giebdreieck der Südfassade ist geprägt vom Faserzementschindelschirm, der ihr das für die Nachkriegszeit typische Fassadenbild gibt. Die Nordfassade ist mit einer Deckleistenschalung versehen. Der Charakter ist für die bauzeitliche Nutzung als Heuraum (heute Lagerraum) angemessen geschlossen. Der Unterbau ist als ehemaliger Stall mit einem Sichtziegelmauerwerk ausgezeichnet.

Der gemauerten oder verputzten Rückseite des ehem. Vielzweckbauernhauses ist ein holzverschalter Schleppdachanbau mit Unterstand angebaut. Die Fassade hat aufgrund der Stellung des westseitigen Nachbargebäudes keine Fernwirkung.



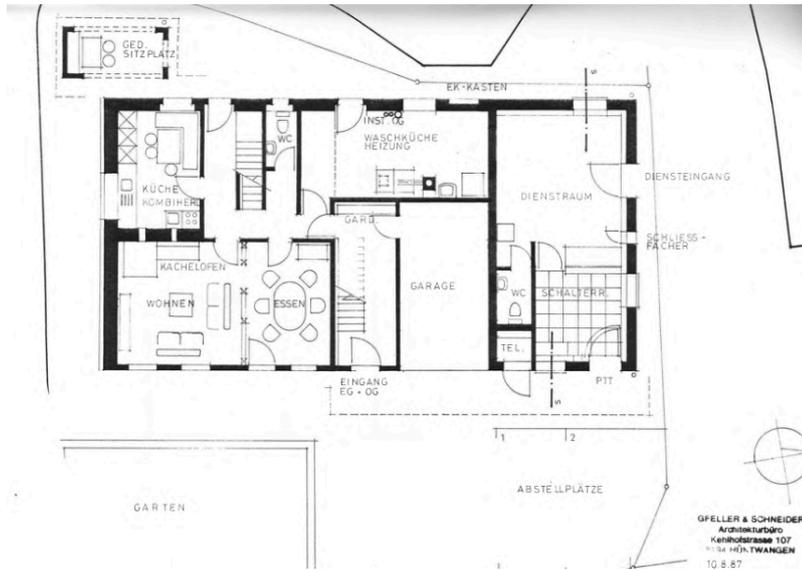
Nordfassade.



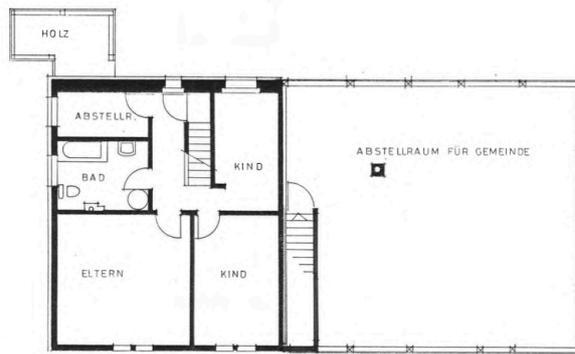
Rückfassaden:



2.3. Raumgliederung und Gebäudetypologie



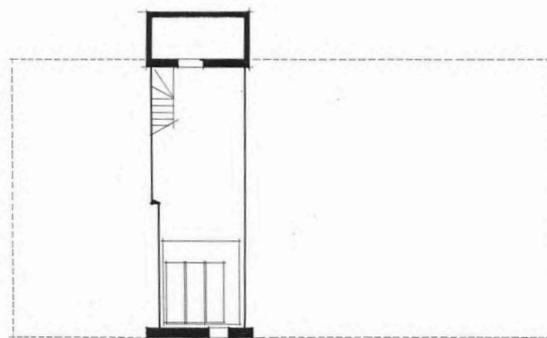
Grundriss EG, 1987.



OBERGESCHOSS

GFELLER & SCHNEIDER
Architekturbüro
Kehlhofstrasse 107
8194 HELLTWANGEN

Grundriss OG, 1987.



KELLERGESCHOSS

GFELLER & SCHNEIDER
Architekturbüro
Kehlhofstrasse 107
8194 HELLTWANGEN

Grundriss UG, 1987.

Wohnteil

Der Wohnteil ist zweiraumtief und zweigeschossig organisiert, was auf die bauzeitliche Anordnung im 17. Jh. zurückgehen dürfte. Der Wohnteil ist ebenerdig vom Vorplatz und vom ehem. Tenn aus zugänglich. Dass er sich nicht über einem Gebäudesockel mit bauzeitlicher Unterkellerung erhebt, ist ein deutliche Hinweis für einen Bau vor 1700, bevor sich der klassizistische Bauweise mit erhöhtem EG durchsetzte.

Der vormalige Hauseingang führt heute direkt ins Esszimmer. Die Anordnung des ursprünglichen Quergangs ist an der zugemauerten Türöffnung in der raummittigen, firstparallelen Fachwerkwand noch ablesbar. Stube und Küche neben diesem nur noch „virtuell“ vorhandenen Quergang bilden statisch und heiztechnisch über die Feuerungswand ein gekoppeltes Raumpaar: Seite Stube befindet sich der Kachelofen, der von der Küche mit der Herdanlage befeuert wurde (ahd. „stuba“, wie engl. „stove“ für Ofen).

Die rückwärtigen Räume wurden wohl 1961 komplett neu organisiert mit kleinerer Küche, Stichgang, viertelgewendelter Wangentreppe und WC.

Der Grundriss im OG ist grundsätzlich gleich konzipiert wie der Grundriss im EG. Über der Küche ist ein Bad angeordnet. Abort und Bad waren bis spätestens Mitte des 20. Jh. noch vom Wohnbereich ausgelagert. Abtrittanbauten und Waschhäuser erfüllten die entsprechenden sanitärischen Funktionen.

Das Gebäude wurde wohl 1961 teilunterkellert. Das 1990 neu abgezimmerte DG ist offen; eine Räucherammer ist noch vorhanden.



Feuerungswand.



Ehemaliger Türfalz, der auf den Quergang vom Eingang her hinweist.

Ökonomieteil

Der Ökonomieteil war im EG gegliedert in Tenn und Stall. Während das Tenn noch bauzeitliche Elemente aus dem 17. Jh. aufweist, besticht der Neubau von 1900 im Stallbereich über zwei Querzonen durch seinen langgestreckten Grundriss. Dies könnte auf einen Doppelstall hindeuten. Die Umstellung auf Milchwirtschaft ist auch mit dem damaligen rückwärtigen Schweinestallanbau bezeugt (Verwertung der Milchnebenprodukte).

Der Umbau 1990 übernimmt - wie im Abs. Architektur ausgeführt - in Erscheinung, nicht aber in Struktur oder Nutzung die vormalige Konzeption. Seither ist ein Post-lokal im EG eingebaut, das inzwischen als Büro genutzt wird. Eine Betondecke ist über das gesamte EG inkl. Tennbereich gespannt, womit keine nutzungstypischen Niveauunterschiede zwischen Tenneinfahrt und Heubühne mehr bestehen. Das OG dient heute als Lagerraum für historische Feuerwehrgerätschaften. Immerhin ist noch die für einen Heuraum typische Offenheit und die konstruktiv bedingte Gliederung in Querzonen erhalten.

-> Allgemein gab es im 18. und 19. Jh. eine grosse Bandbreite an Grundrissen, wobei die Koppelung von Küche/Stube immer massgeblich war. Damit konnte geschickt auf die Lage des Bauernhauses reagiert werden. Jedoch entspricht die Anordnung der Räume in der Ökonomie (Tenn/Stall) im EG keineswegs mehr der Bautypologie, wie sie sich bereits seit dem 17. Jh. etabliert hat, wobei das OG noch als offener Raum erlebbar ist.

Folglich ist aus denkmalpflegerischer Sicht die Raumanordnung im Wohnteil strukturelle wichtig (zweiraumtiefer Grundriss mit mittiger, firstparalleler Trennwand inkl. Feuerungswand) und im Ökonomieteil der durch die Konstruktion bedingte, in Querzonen unterteilte Heuraum im OG/DG.

2.4. Konstruktion

Keller

Das UG des Wohnteils ist nachbauzeitlich in der zweiten, nördlichen Querzone des Wohnteils teilunterkellert. Der Keller, der mutmasslich 1961 errichtet wurde und spätestens seit 1988 im vorderen Bereich einen Öltank fasste, ist in Massivbauweise mit einer Betondecke erstellt. Der Boden des Kellers ist bekiest.

-> Der Keller weist keine denkmalpflegerische Qualitäten mehr auf.



Mutmasslich beim Umbau 1961 ausgehobener oder vertiefter Keller mit um 1980 eingebautem Tankraum (KS-Zwischenwand).

Primärkonstruktion Wohnteil

Die Aussenwände des Wohnteils sind verputzt. Mit Blick auf die Leibungstiefen sind sie nicht sehr mächtig. Bauzeitlich bis um 1900 handelte es sich um ein Sichtfachwerk, das dann im EG in Teilen mutmasslich mit einem Ziegel- oder Bruchsteinmauerwerk ersetzt und im OG verputzt worden ist. Bei einem kompletten Ersatz der Aussenwand wäre um 1900 eine streng reguläre Einzelbefensterung zu erwarten.

Die raummittige fachwerksichtige Wand mit zwei Riegelzügen, ohne Längsstreben ist in Stockwerkbauweise abgebunden.

Die giebelsüdseitige Aussenwand war als Sichtfachwerk konstruiert, ist heute mit einem Faserzementschindelschirm verkleidet, aber rauminnenseitig noch einsehbar: Das Fachwerkmuster im Giebelfeld ist rautenförmig, das Fachwerkmuster im DG zeigt Längsstreben und zwei Riegelzüge. Diese Fachwerk datiert sicherlich ins 18. Jh., wobei derartige Fachwerke bereits im 17. Jh. sich insb. im Rafzerfeld zu etablieren begannen.

Die Deckenbalken sind quergespannt und mit der Innen- und Aussenwand verkämmt. Die massiven Balken in der Stube lagern heute aber auf einem sehr schmal dimensionierten Sturz auf, was statisch ein ungewöhnliches Bild ergibt. Womöglich war die Stube mit kleineren Fenstern, evtl. mit einem Reihenfenster belichtet.

-> Ohne eingriffstiefe Untersuchung kann die Primärkonstruktion des Wohnhauses nicht zweifelsfrei erfasst werden. Die sichtbaren Konstruktion sowie die Lagerbucheinträge weisen auf eine Fachwerkkonstruktion mit barocken Decken hin. Dem gesamten Holzgerüst kommt grundsätzlich eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung zu.



Gebäudemittige Wand im EG.



Deckenbalken Stube EG.



Rautengittermuster und Fachwerk mit zwei Riegelzügen und Strebe.

Fachwerk giebelsüdseitig DG.

Primärkonstruktion Tenn

Die Trennwand zwischen Wohn- und Ökonomieteil ist als brandschutzsichere KS-Mauer 1990 konzipiert worden. Es findet sich im OG rückseitig, im Bereich der ehemaligen Brügi noch ein interessantes Detail der bauzeitlichen Aussenwand. Die heute bretterverschaltete Konstruktion weist mit den balkeninnenseitigen Kerben auf eine Ausfachung mit lehmbelegtem Flechtwerk zwischen eingestellten Staketen hin. Baugeschichtlich wichtig ist die wandhohe Längsstrebe, die konstruktionsgeschichtlich nach 1700 sehr selten zur Anwendung kam. Der untere Bereich ist ersetzt, weshalb nicht genau gesagt werden kann, wie die Konstruktion bauzeitlich funktionierte.

Ein Heuaufzug verweist überdies auf eine Veränderung der Brügilage, die aber 1990 sowieso mit einer Betondecke ersetzt worden ist. Die Aussenwand des Tenns zeigt schliesslich ebenfalls ein 1990 bretterverschaltetes Fachwerk, das konstruktiv aber Hölzer vom Kernbau und vom Umbau von 1900 noch aufweist.

-> Die bauzeitliche Primärkonstruktion des Tennbereichs ist nur in Teilen bei der rückseitigen Aussenwand erhalten. Die Konstruktion ist durch den Umbau 1990 (Neukonzipierung EG und Ersatz des Dachs) stark überprägt.



Rückseitige Aussenwand: Wandhohe Längsstrebe der bauzeitlichen Konstruktion wohl im 17. Jh.



Die Einkerbung weist auf die Lehmausfachung hin.

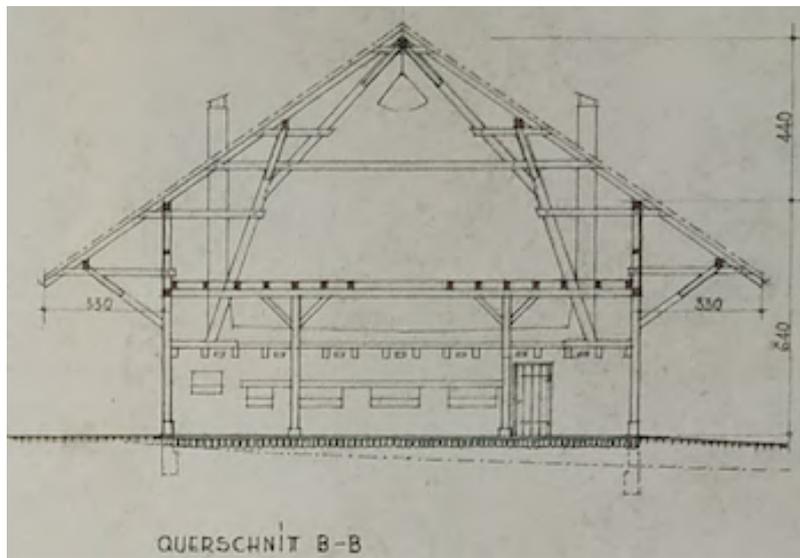


Strassenseitige Aussenwand aus 3 Bauphasen.

Primärkonstruktion Ökonomie 1900

Die Konstruktion der 1900 ersetzten Ökonomie ist im OG/DG noch original, während sie im EG 1990 in Massivbauweise mit einem Doppelschalenmauerwerk ausgeführt ist.

Die Aussenwände des OGs sind als einfach verriegelte Fachwerke mit stark geneigten, aber schwach dimensionierten Streben ausgeführt. Die Aussenwände werden durch eine Zangenkonstruktion an den Dachstuhl gebunden. Die Tragkonstruktion dient gleich auch der Befestigung der Holzverschalung. Diese ökonomische Konstruktionsweise entspricht der von der SVIL (Schweizerische Vereinigung für industrielle Landwirtschaft und Innenkolonisation) dann propagierten ingenieurmässigen Konstruktion und Gestaltung.



Musterplan SVIL.

Für die von der SVIL konzipierten Ökonomiegebäude gab es grundsätzlich zwei Varianten an Konstruktionen: Die als Sprengwerke ausgebildeten Dachwerke (oberer Querschnitt) und die mit einem doppelt stehenden Stuhl abgebandenen Dachwerke. Das Dachwerk der Ökonomie ist analog zum Musterplan der SVIL abgezimmert mit doppelt liegendem Stuhl. Jedoch ist kein Spannriegel eingebaut, stattdessen wirken die beiden Stuhlsäulen zusammen mit den Zangen als „Gelenke“.

Das weitgespannte Dachwerk ist als Pfettendach ausgebildet: Fuss-, Mittel- und Firstpfette leiten die gesamte Dachlast (Rafen und Eindeckung) in das Stützensystem. Die Fusspfette funktioniert als Wandrähm und leitet die Last an die Aussenwand. Die oberen Mittelpfetten tragen die Last in der Binderebene in die liegenden Stuhlsäulen. Die Längsversteifung erfolgt über kurze Kopfbänder zwischen Ständer und Pfetten. Dieser Abbund erlaubt grosse Spannweiten sowie eine stützen- und zugbalkenarme Raumnutzung.

Die mit Zangen erfolgte Dachkonstruktion ist im Prinzip bereits von neuzeitlichen Kuppelbauten bekannt.⁵ Die Standardisierung der zimmermannsmässigen Ausführung erfolgte jedoch erst gegen Ende des 19. Jh. Der Konstruktionstyp kam in der Nordostschweiz bis Mitte des 20. Jh. in vorliegender Form zur Ausführung. Er war

⁵ Vgl. Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015, S. 215.

wiederum Vorreiter für den Holzskelettbau ab den 1960er Jahren, als der Begriff „Zangenkonstruktion“ zum Synonym für den modernen Holzskelettbau schlechthin wurde (konstruktive Einfachheit, variable Vorfertigung, schnelle Montage, Nutzungsoffenheit).⁶ Konstruktionsgeschichtlich ist dieses Dachwerk ein typischer Vertreter der Zangenkonstruktion, die in den 1870er Jahren in der Schweiz insbesondere bei Schul- und Kasernenbauten aufkam und nach dem Ersten Weltkrieg im Kanton Zürich grosse Verbreitung gerade bei den neu erstellten Aussiedlerhöfen im Zuge der ersten Meliorationsphase fand.⁷

Besonders ist bei diesem Dach noch ein Detail: Den strassenseitigen Rafen sind Aufschieblinge aufgelegt. Dies ist nicht üblich für diese Konstruktionsweise und auch nicht notwendig. Es wurde wohl 1900 aus gestalterischen Gründen so ausgeführt, um die Dachform dem Dach über dem Wohnteil mit einem geknickten Satteldach aus dem 17./18. Jh. anzugleichen.

-> Das Holzgerüst und das Dachwerk weisen keine Mängel auf Sicht auf. Die Holzkonstruktion des Ökonomieanbaus ist sehr zeittypisch und weist bereits einen gewissen denkmalpflegerischen Wert auf. Gesamthaft schuf diese kluge und robuste Konstruktion die Möglichkeit für eine rationelle Betriebsorganisation.



Blick auf die mittlere Binderebene mit den liegenden, gelenkten Stuhlsäulen.

⁶ Vgl. Moro José Luis, Baukonstruktion - vom Prinzip zum Detail: Bd. 2 Konzeption, Berlin 2009, S. 480.

⁷ Vgl. Furrer Benno, Meliorationsbauten im Kanton Schaffhausen 1930-1950, in: Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Schaffhausen, Basel 2010, S. 143-153.



Ökonomisch abgezimmertes Fachwerk.



Binderebene mit Zangenkonstruktionen, die die Aussenwand an die Stuhlsäule rückbinden.



Dachwerk Wohnteil und Tenn

Die Konstruktion des Dachwerks über dem Wohnteil und dem Tenn ist 1988/1990 komplett ersetzt worden. Die Rafen liegen auf First-, Mittel- und Fusspfette auf. Stehende Stühle resp. eine Firstsäule tragen die Pfetten. Die Konstruktion ist nicht ganz sauber konzipiert: Die Rafen drehen die Fusspfette aus ihrer Lage.

-> Das etwas über 30 Jahre alte Dachwerk über dem Wohnteil und dem Tenn weist keinen denkmalpflegerischen Wert auf.



Dachwerk Wohnteil.



Dachwerk über Tenn.

2.5. Ausstattung

Bei diesem Gebäude ist die historische Raumausstattung mit dem Umbau von 1990 weitgehend verloren. Küche und Zimmer weisen keine historischen Oberflächen oder Ausstattungselemente mehr auf. Hingegen sind der Kachelofen in der Stube, die Stubendecke und einige Türen von denkmalpflegerischer Bedeutung.

Wand-, Boden- und Deckenverkleidung

In der Stube ist eine barocke Einschubdecke erhalten. Kurze, querlaufende Bretter sind in die Nuten der Balken eingeschoben. Die Fugen zwischen den Brettern sind mit profilierten Leisten abgedeckt. Die Balken sind gefast, wobei die Fasse bei den Balkenköpfen typisch für den Barock ausläuft. Eine analoge Balkendecke wurde im heutigen Esszimmer rekonstruierend eingebaut. Zwischen der alten Balkendecke und dem Rähm der neu eingezogenen Fachwerkwand (ohne Ausfachungen) wurden die Einschubbretter mit Leisten behelfsmässig ergänzt.

Die Mehrheit der Wände wurde 1990, als die Täferungen demontiert wurden, verputzt. Im heutigen Esszimmer ist die gebäudemittige Wand fachwerksichtig gehalten. Fachwerksichtige Wände im Innern waren bauzeitlich nicht üblich resp. wenn, dann waren Gefache und Hölzer vollflächig weiss übertüncht.

Die Decke des Zimmers über der Stube im OG weist eine Schalung mit Deckleisten sowie ein Kralltäfer um ca. 1900 an den Wänden auf. Zwei weitere Zimmer im OG sind mit modernem Fastäfer ausgestattet.

Der Gang im EG zeigt einen Klinkerboden aus der Mitte des 20. Jh.



Barocke Einschubdecke.



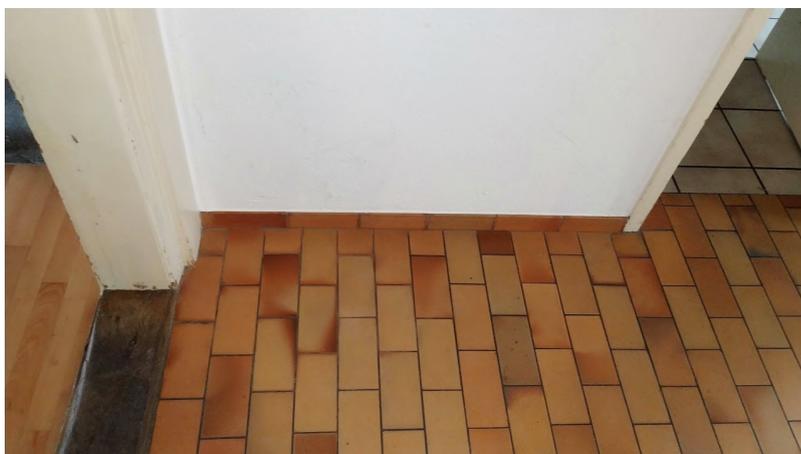
Ergänzung der Balkendecke.



Neue Fachwerktrennwand.



Kralltäfer, Deckleistenschalung und Fastäfer im OG.



Klinkerboden im Gang EG.

Kachelofen

Der Stubenofen in kastenförmiger Gestalt steht auf einer Sandsteinplatte auf spät-klassizistischen Ofenfüssen. Die Kacheln sind glasiert und hellblau. Zurückhaltend profilierte Kranzkacheln schliessen den mit Eisengurten gefasste Kubus nach oben ab. Die Seiten sind mit quadratischen Blattkacheln, die Kanten mit runden Eckkacheln belegt. Ein weisser Gurt schmückt den oberen Bereich des Ofens.

Daneben ist die Ofenbank oder (Spar)Kunst errichtet, die unabhängig vom Stubenofen, aber auch von der Küche aus befeuert wird; ihre Füsse, Kacheln und Sockel sind gleich gearbeitet. Der Ofen und die Ofenbank besitzen ein Ofentürchen. Zudem ziert ein florales Ornament die Front der Ofenbank.

-> Dem gut erhaltenen Stubenofen, der stilistisch kurz vor die Jahrhundertwende datiert, kommt aus kulturgeschichtlicher, aus technikgeschichtlicher und aus konstruktiver Sicht (tragende Feuerungswand) ein hoher denkmalpflegerischer Wert zu und ist als integraler Bestandteil des Wohnhauses zu beurteilen.



Kachelofen.



Ofenfüsse.

Türen

Eine spätklassizistische Füllungstür wurde um 1900 neu eingebaut. Sie wurde beim Umbau von 1990 neu aufgedoppelt. Im Haus (zur Stube im EG, zu den beiden vorderseitigen Kammern im OG) sind spätklassizistische Füllungstüren in Form der biedermeierlichen Standardtür eingebaut, deren profillose Rahmen auf eine Erstellung in der 2. Hälfte des 19. Jh. hinweisen. Sie besitzen zudem Fischbänder mit spitz zulaufendem Zierknopf.



peltem Türblatt.

Eingangstüre mit aufgedop-

2.6. Wirtschafts- und Sozialgeschichte

Grundeigentümerschaft (Schreibweise gemäss Quellen)	in Eigentum	Quelle
Conrad Bucher	v. 1812-1814	Brandassekuranz
Jacob Gisler, Schuster	1814-1853	Brandassekuranz
Friedrich und Jakob Gisler	1862-1894	Brandassekuranz
Jakob Gisler, Gemeindeammann	1894-1923	Brandassekuranz
Konrad Gisler	1923-1930	Brandassekuranz
Ernst Keller-Gisler	1930-1961	Brandassekuranz
Hans Keller, Gemeindepräsident	1961-ca. 1980	Brandassekuranz
Gemeinde Volken	-heute	Gemeinde Volken

Die Eigentümerschaft vor der Gründung der Brandassekuranz wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht eruiert. Über die Grundprotokolle im Staatsarchiv wäre dies mit grösserem Aufwand aber möglich.

Nach der Eigentümerschaft Conrad Bucher verblieb die Liegenschaft seit 1814 in die Hände der Familie Gisler und ging dann in die Familie Keller über, die wohl verschwägert war mit der Familie Gisler. Hans Keller vermachte um ca. 1980 die Liegenschaft der Gemeinde Volken (Hans-Keller-Haus), was wohl Mitgrund war für den Einbau eines Postlokals 1990.

Typisch für Vielzweckbauten ist, dass sie über Generationen in Eigentum der gleichen Familie blieben. Eine gewisse Bedeutung liegt insofern in diesen lang andauernden Eigentumsverhältnissen, als im Allgemeinen Umbauten eher zurückhaltend vorgenommen werden.

Unter der Eigentümerschaft Jakob Gisler, Gemeindeammann Volkens, wurde die Ökonomie 1900 neu erstellt und vergrössert. Der grosse Heuraum und das mutmasslich als Doppelstall angelegte EG sind repräsentativ für die Umstellung auf Milchwirtschaft. Auch der damals erstellte Schweinestallanbau bezeugt den Wandel der landwirtschaftlichen Produktion (Schweinehaltung zur Verwertung der Milchnebenprodukte).

Vielzweckhäuser in landschaftlichen Siedlungen weisen per se einen sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Wert auf, da sie die bäuerliche Wirtschafts- und Sozialstruktur gut bezeugen. Sowohl der Kernbau um 1700 wie auch die 1900 ersetzte und erweiterte Ökonomie sind wichtige Zeugen wirtschaftlicher- und sozialgeschichtlicher Epochen zu qualifizieren, da sie die vormoderne ackerbäuerliche Wirtschaftsstruktur resp. den Wandel zur Milchwirtschaft gegen Ende des 19. Jh. gut dokumentieren. Das Doppelraumpaar Küche/Stube verweist im Weiteren auf die vormoderne Haustechnik. Der Stubenausstattung mit repräsentativer, barocker Einschubdecke sowie dem spätklassizistische Kachelofen kommt eine gewisse Zeugenschaft für die vormoderne bäuerliche Wohnkultur zu.

Anhang

3.1. Lagerbücher und Gebäudeschätzprotokolle

No. 24.

Im Jahr	Namen des Eigenthümers.	Benennung des Gebäudes.	Bauart.					Anschaffungswert der Antheile.	Anschaffungswert des Gebäudes.
			Gesamt	Bauart	Werkst.	Werkst.	Werkst.		
1800.	Conrad Bucher.	Ein Wohnhaus.	1	1				900	
1814.	Jacob Pfister, Schmied.	1. D.						900.	
1830.	„ Obiger. „	1. D.						1200	
1822.	Jacob Gistler, Schuster.	1. D.						1700	
1828.	„	1. D.						3000.	
1824	Jacob Gistler.	1 Wohnhaus z. Scheune	1	1				1800.	
1853.	„	1 Wohnhaus Scheune & Stall	1 1/2	1				5700. Freistehend.	
1862.	Friedrich & Jakob Gistler.	1 D., 1 D., 1 D.	1 1/2	1				4,500	
1865.	Friedrich Gistler.	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				3,600	
„	Jacob Gistler.	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				3,600 5,200	
1871.	Friedrich Gistler	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				2,600	
„	Jacob Gistler	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				2,600	
„	Friedrich Gistler	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				2,50	
„	Jacob Gistler	1/2 D., 1/2 D., 1/2 D.	1 1/2	1				2,50 5700.	
1894	Jacob Gistler.	1/2 Wohnhaus	1	1				1,600	
„	„	1 Scheune, Stall, Schopf	2	1				3,100	
„	„	1 Schornsteinfabrik	1	1				300 3,000	

Veränderte Gebäudeschätzung No. 48
siehe neues Lagerbuch.

Glemettenstrasse No. 48.

alt 1822

Gesamt im Jahr	Benennung des Gebäudes und der Gebäudetheile.	Bauart.				Kubikinhalt m ³	Anschaffungswert der einzelnen Antheile.	Anschaffungswert des ganzen Gebäudes.	Bemerkungen.	Eigentümer.	
		Gesamt	Bauart	Werkst.	Werkst.					Im Jahr	Vor- & Geschlechtsname.
1800	1 Wohnhaus	1	1		372	960			Freistehend.	1800 Jacob Gistler, Gemeinderath	
	1 Schopf & Schornsteinfabrik	1	2			300				1823 Konrad Gistler	
	1 Scheune, Stall & Schopf	2	3		509	3,100	8,000			1830 Ernst Keller, Gistler	
1801	1 Wohnhaus	1	1			3,000			„		
	1 Schopf & Schornsteinfabrik	1	2			300					
	1 Scheune, Stall & Schopf	2	3			3,100	2,400				
1811	1 Wohnhaus	1	1			4,200					
	1 Schopf & Schornsteinfabrik	1	2			300					
	1 Scheune, Stall & Schopf	2	3			3,100	9,100				
1814	1 Wohnhaus m. S. B.	1	1			6,200					
	1 Schopf, m. Schornsteinfabrik	1	2			300					
	1 Scheune, Stall & Schopf mit Schornsteinfabrik	2	3			3,300	9,800				
1821	1 Wohnhaus	1	1		372	960					
	1 Schopf m. Schornsteinfabrik	1	2		30	300					
	1 Scheune, Stall & Schopf	2	3		509	3,100	16,000	10,500			
1821	1 Wohnhaus n. o. n.						16,500				
							5,100				
							23,500				
							1,000				

Gebäudeschätzungsprotokoll 1937

Ver- und Familienname des Eigentümers: Ernst Keller - Gisler

Ortschaft oder Hof, Strasse: Glemettenstrasse

Nr.	Benennung des Gebäudes usw.	Jahr der Erstellung	Lage					Bauart		Inhalt m ²	Bisheriger Versicherungswert	Gegenwärtige Neubauskosten pro m ²	Alterswert pro m ²			Neuer Versicherungswert	Bemerkungen
			1	2	3	4	5	6	7				8	9	10		
1	Wohnhaus	vor 1900	A	A	A	A	A	A	394	11,000	49	20	39	15,500			
	1 Schopf mit Schweinestall							1 - 2	30	500				500			
	1 Scheune, Stall & Schopf							2 - 3	509	5,000	18	15	15	7,500			
										23,500				23,500			

Gebäudeschätzungsprotokoll 1961

Ver- und Familienname und Adresse des Eigentümers: Hans Keller, Glemettenstrasse

Politische Gemeinde: Volken

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Bauart	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ² Fr.	Alterswertung %	Heutiger Bauwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen	
Lage*	Zweck*	Blitzableiter*										
II	31		1900	1950								
1	Wohnhaus			28,900	2	492	110	10	99	49,000	Bauwerk vollendet	
1	Schopf mit Schweinestall			800	2	39	77	-	77	3,000	Wiss	
1	Scheune mit Stall			17,300	2	540	50	5	48	26,000	Wiss	
										47,000		
											78,000	

Gebäudeschätzungsprotokoll 1939

Ver- und Familienname des Eigentümers: Ernst Keller - Gisler

Politische Gemeinde: Volken

Ortschaft oder Hof, Strasse: Glemettenstrasse

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert 1937 Fr.	Bauart	Inhalt m ²	Heutige Neubauskosten pro m ² Fr.	Alterswertung %	Heutiger Bauwert pro m ² Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen	
Lage*	Zweck*	Blitzableiter*										
II	III		v. 1900	15,500	I	492	42	20	39	16,500		
1	Wohnhaus					35				500		
1	Schopf mit Schweinestall			500	I	50						
1	Scheune & Stall und Schopf			7,500	I	509	19	5	18	10,000	bisher mit Schopf	
										23,500		
											27,000	
										+ 3,500		

16. JKL 1950

Revisionschätzung
E K V

M

Ver.-Nr. 48 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1950

Politischer Gemeinde: **Volken** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Ortschaft oder Hof, Straße: **Glemettenstrasse** **Ernst Keller-Gisler**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Bauart	Inhalt m ³	Heutige Neubauposten pro m ³ Fr.	Alterswertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage*	Zweck*	Blitzableiter*									
II	I	/	1911	1939							
1 Wohnhaus				16.500	I	492	74-	20	19-	21'910	
1 Schopf mit Schweinestall				500	I	35	29-	20	23-	110	
1 Scheune und Stall				10.000	I	540	34-	1	24-	17'310	
				27.000						47'190	

Revisionschätzung
K V

M

Ver.-Nr. 129 Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1961

Politischer Gemeinde: **Volken** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Ortschaft oder Hof, Straße: **Glemettenstrasse** **Hans Keller**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Bauart	Inhalt m ³	Heutige Neubauposten pro m ³ Fr.	Alterswertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage*	Zweck*	Blitzableiter*									
II	31	---	1900	1950							
1 Wohnhaus				28,900	2	492	110	10	119	49'000	Bauwerk vollendet Baujahr 1911
1 Schopf mit Schweinestall				800	2	39	77	-	77	3'000	ditto
1 Scheune mit Stall				17,300	2	540	50	5	48	26'000	ditto
				47,000						78'000	

Revisionschätzung
E K V

M

Ver.-Nr. Gebäudeversicherung des Kantons Zürich

Gebäudeschätzungsprotokoll 1975

Politischer Gemeinde: **Volken** Vor-, Familienname und Adresse des Eigentümers:
Ortschaft oder Hof, Straße: **Glemettenstrasse** **Hans Keller**

Gebäude-Beschrieb			Jahr der Erstellung	Bisheriger Versicherungswert Fr.	Bauart	Inhalt m ³	Heutige Neubauposten pro m ³ Fr.	Alterswertung %	Heutiger Bauwert pro m ³ Fr.	Neuer Versicherungswert Fr.	Bemerkungen
Lage*	Zweck*	Blitzableiter*									
II	31	---	1900	1961							
1 Wohnhaus				49'000	2	492	260	15	221	108'600	
1 Schopf mit Schweinestall				3'000	2	39	192	5	182	7'100	
1 Scheune mit Stall				26'000	2	540	125	10	113	61'000	
				78'000						179'000	

3.2. Detailaufnahmen



Wangentreppe ins OG, Nachkriegszeit



Nordosten, um 2000.



Heizungsraum.

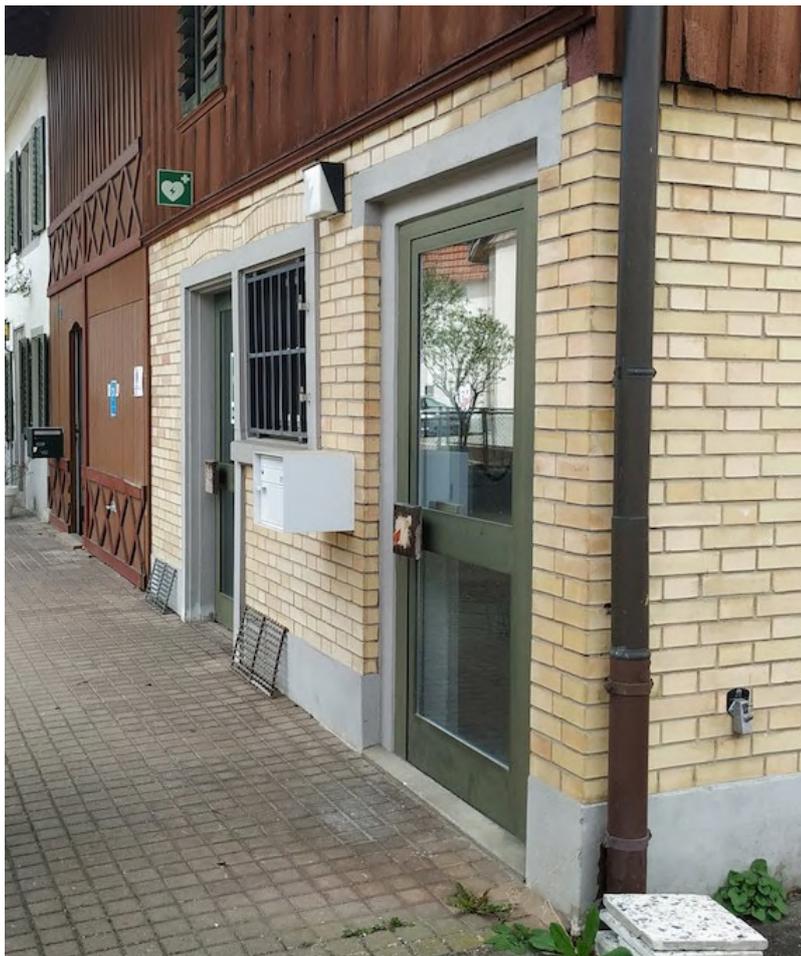


Toilette im EG.

Kellerzugang im EG.



„Stall“-Fenster 1990.



Neue „Stall“-Mauer.



Ausschnitt aus Luftbild 1964.

3.3. Literatur- und Quellenangaben

Literatur

- Baudirektion des Kantons Zürichs, Siedlungs- und Baudenkmäler im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser, Zürich 1993.
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD, Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK (Hrsg.) Erhaltung historischer Verkehrswege. Technische Vollzugshilfe, Bern 2008; beso. Kap. 4 Wege in Landschaft und Ortsbild, S. 23-34.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Bern 2006.
- Hermann Isabell (u.a.), Die Bauernhäuser des Kantons Zürichs, Bd. 3: Zürcher Unterland, Weinland und Limmattal, Basel 1997.
- Holzer Stefan, Statische Beurteilung von historischen Tragwerken, Bd. 2 Holzkonstruktionen, Berlin 2015.
- Kläui Paul, Die Gerichtsherrschaft Flaach-Volken, Diss. Uni. Zürich 1932.
- Niederer Albert, Der Münzumsatz von 1851/52 in der Schweiz, in: Schweizerische numismatische Rundschau, Bd, 44 (1965).
- Pfister Christian, Roman Studer. Swisstoal. The Swiss Historical Monetary Value Converter. Historisches Institut der Universität Bern, vgl.: <http://www.swisstoal.ch/>
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Erläuterungen, D, 10.11.2019.
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Kulturgüterschutzinventar: Aktuelles KGS-Inventar mit A- und B-Objekten (Stand 1.1.2018), in: <https://www.babs.admin.ch/de/aufgabenbabs/kgs/inventar.html>
- Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften (SAGW), Historisches Lexikon der Schweiz: Verschiedene Schlagworte in: <http://www.hls-dhs-dss.ch/d/home>.
- Sigg Otto, Irniger Margrit (Hrsg. u.a), Geschichte des Kantons Zürich. Bd. 3, Zürich 1996.
- Waldmann Bernhard, Bauen und Denkmalschutz, in: Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht (Hrsg.), Schweizerische Baurechtstagung 2003, Freiburg 3002, S. 109ff.

Schrift-Quellen

- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Lagerbücher ab 1812 bis 1980, in: StAZH.

Karten und Pläne

- Amtlicher Vermessungsplan (Katasterplan), GIS 2020.
- Gebäudealtersplan, GIS 2020.
- Gemeinde Volken, Zonenplan (Gemeinde-GIS, undatiert).
- Gemeinde Volken, Kernzonenplan, festgesetzt: 09.12.2005.
- Gemeinde Volken, Plan der kommunalen Inventarobjekte, 2022.
- Gyger-Karte: Hans Conrad Gyger, Heinrich Zeller-Werdmüller: Hans Konrad Gyger's Züricher-Cantons-Card 1667 [Faksimileausgabe], Tafel 35 Eglisau, 1891.
- Landeskarte, 1:25'000 ca. 1950 und 2020.
- Plan ISOS gem. GIS.
- Plan IVS gem. GIS.
- Siegfried-Karte, 1:25'000, 1880 und 1930.
- Wild-Karte, 1:25'000, 1862.

Abbildungen

- Flugbilder, historische Aufnahmen und Ansichten: ETH Zürich Bildarchiv, NEBIS, Dokumentationsstelle KDP.
- Gebäudeaufnahme (Fotos): Büro für Baugeschichte 2022.
- Orthofoto gem. GIS.
- Googlestreetview.