

Rechts: Gesamtansicht von Norden, Zustand vor der Restaurierung, Mai 2002. Unten links: Teilansicht von Nordosten, Zustand vor der Restaurierung, Mai 2002. Unten rechts: Teilansicht von Norden. Zustand nach der Restaurierung, November 2009. KDP Fotoarchiv.



BÜLACH

Städtli, Obergasse 2

Ehem. Bauernhaus Vers. Nr. 186

Das nach dem Stadtbrand von 1506 neu erbaute Haus ist eines der wenigen erhaltenen bäuerlichen Gebäude innerhalb der Stadtmauern von Bülach. Es zeugt davon, dass die Landwirtschaft auch in den Zürcher Landstädtchen jahrhundertlang einen hohen Stellenwert hatte. Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der Ökonomieteil in Wohnungen umgebaut. Dank einer sorgfältigen Restaurierung entstanden im auffälligen Sanierungsobjekt zwei Wohnungen mit viel Cachet.

ZEITTADEL

- 1507d Errichtung eines freistehenden Vielzweckbauernhauses im nur locker überbauten Gebiet zwischen der nordöstlichen Häuserzeile der Marktgasse und der Stadtmauer. Der zweigeschossige, in Geschossbauweise erstellte Bohlenständerbau mit einem dreiraumtiefen Grundriss verfügt über ein Rafendach mit stehendem Stuhl und Halbwaln.¹ Die rauchgeschwärzten Dachlatten lassen auf ein ursprüngliches Ziegeldach schliessen. Das für den Bau benötigte Holz wird in den Winterhalbjahren 1501/1502 bis 1506/1507 gefällt. Das Baujahr des Gebäudes führt zur Vermutung, es ersetze einen beim Stadtbrand 1506 abgegangenen Vorgänger.² (Dok. 3)
- 1535d Unter dem Wohnteil wird ein Keller erstellt. (Dok. 3)
- 1812 Das Haus mit Scheune und Stallung ist im Besitz von Hans Jacob Bachofen.
- 1828 ff. Das Gebäude geht 1828 an Johannes Bachofen über. Dieser – oder noch sein Vater?³ – nimmt einen vollständigen Umbau vor: Die Fassaden des Wohnteils werden unter Beibehaltung der Ständer in Fachwerkbauweise neu erstellt, die Dachkonstruktion bleibt bestehen. Vor die nordöstliche Giebelfassade kommt ein Fachwerkanbau zu stehen, der als Schopf dient. Gleichzeitig werden die meisten Innenwände des Wohnteils neu aufgerichtet. Der Herd wird 1832 und der Stubenofen 1837 gesetzt.⁴
- 1848 Die Liegenschaft geht an den Schreiner Hans Jakob Brunner über.
- 1876 Der Schopfanbau wird im Lagerbuch der Gebäudeversicherung neu als Kammeranbau bezeichnet.⁵
- 1892 Kleinere Baumassnahmen.
- 1900–1901 Der Coiffeur Johann Iten erwirbt 1900 das Gebäude von den Erben des Hans Jacob Brunner und verkauft es ein Jahr später an den Weber Jakob Winkler. Gemäss dem Eintrag im Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung ist das Haus baufällig. Winkler lässt es umbauen, was zu einer Verdreifachung des Versicherungswertes führt. Anstelle des Stalls und der Scheune entstehen im Erdgeschoss ein Hausgang sowie eine Weberwerkstatt und im Obergeschoss eine Wohnung. Die Aussenmauern des Ökonomieteils sowie die Ausfachungen im gassenseitigen Obergeschoss des ehemaligen Wohnteils werden vollständig durch Backsteinmauerwerk ersetzt. Auch die neuen Innenwände sind mit demselben Baumaterial erstellt. An die rückseitige Fassade werden eine Laube und ein Abortturm angefügt. Nach der Sanierung enthält das ehemalige Bauernhaus im Erdgeschoss eine und im Obergeschoss zwei Kleinwohnungen.⁶
- 1908/1915 Bauliche Veränderungen.
- 1921 Kleinere Baumassnahmen.
- 1967 Umbau der Werkstätte in eine Garage.
- 2003 Vertragliche Unterschutzstellung durch die Baudirektion Kanton Zürich (BD Verfügung Nr. 282/2003). Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich.



Oben: Bülach um 1700. Radierung aus Bluntschli 1704. Das Gebäude Vers. Nr. 186 ist mit einem Pfeil markiert. Unten: Inschrift am Kachelofen in der Stube 0.02: «Der Ofen ist von Erden gemacht von Hafner Volkart in Bülach 1837». Zustand vor dem Abbau, August 2002. KDP Fotoarchiv.



GESAMTRESTAURIERUNG 2004–2005

Bauherrschaft: Max dell’Ava, Umiken, und Pierre-Yves Rünzi, Küsnacht. Architekt: d/a/x Atelier für Architektur, Zürich. Baubegleitung kantonale Denkmalpflege: Beat Stahel (Bauberatung), Erika Tanner und Dr. Roland Böhmer (Dokumentation). Finanzieller Beitrag des Kantons.

Im Jahr 2001 bat die Eigentümerschaft die Stadt Bülach um Abklärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Die mit der Begutachtung beauftragte kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) würdigte das Haus als einen der wenigen überlieferten bäuerlichen Bauten innerhalb der Stadtmauer von Bülach. Der (1901 erfolgte) Wandel vom spätmittelalterlichen Kleinbauernhaus zum Wohnhaus spiegelte exemplarisch den Einfluss des wirtschaftlichen, technischen und sozialen Wandels auf die Architektur und das Ortsbild. Aus diesen Gründen beantragte die KDK eine Einstufung als überkommunales Schutzobjekt. Mit den Hauseigentümern und den Käufern wurde in der Folge eine Unterschutzstellung des Gebäudes vereinbart. Das Umbauprojekt respektierte den überlieferten Baubestand in bestmöglicher Weise. Die neu benötigten Sanitärräume und Küchen konnten ohne grössere bauliche Eingriffe in zwei ehemalige Kammern auf der Hausrückseite eingebaut werden. Einzelne Wandtäfer, die wegen dieser Nutzungsänderungen entfernt werden mussten, liessen sich im Hause wiederverwenden. Zwecks Schaffung eines grosszügigen Wohnraums entfernte man im Obergeschoss des ehemaligen Ökonometeils eine hölzerne Zwischenwand. Der Schreiner reparierte die Täfer und Türen und ersetzte die meisten Holzböden. Um mehr Platz zu erhalten, liessen die Eigentümer die drei Herde aus der Zeit von 1832 bzw. 1900 abbrechen und auf dem Dachboden einlagern. Der Kachelofen in der Stube des Erdgeschosses sollte ursprünglich neu aufgesetzt werden; aus Kostengründen wurde darauf verzichtet und der Ofen ebenfalls eingelagert. Die durchwegs noch originalen Fenster aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert blieben erhalten und bekamen eine Aufdoppelung. Das Dach wurde gemäss Unterschutzstellungsvertrag zu grossen Teilen als Kaltraum belassen und mit einem neuen Unterdach versehen. Einzelne Sparren und die noch aus der Bauzeit von 1507d stammende Firstpfette waren zu ersetzen. Für



Grundrisspläne. Von oben nach unten: Ober-, Erd- und Kellergeschoss. Zustand nach der Restaurierung, 2005. Vorlagen KDP A.

Rechts: Stube 0.02 mit Kachelofen von 1837. Zustand vor dem Abbau des Ofens, August 2002. KDP Fotoarchiv.





Links: Stube 1.10, Zustand nach der Restaurierung, Juli 2005. Rechts: Raum 2.01a, Zustand nach der Restaurierung, Juli 2005. KDP Fotoarchiv.

die neue Eindeckung liessen sich die alten Biberschwanzziegel wieder verwenden. Der Wormserverputz an der südwestlichen Giebelfassade war noch in gutem Zustand und wurde repariert. Die beiden Trauffassaden hingegen erhielten einen neuen Verputz; ebenso wurde die nordöstliche Giebelseite, deren Fachwerk seit jeher sichtbar gewesen war, aus Gründen des Witterungsschutzes und der Isolation deckend verputzt. Die Fassaden strichen die Maler in einem kräftigen Rot. Die unschöne Eternitverkleidung am Anbau und am Giebfeld der Südwestfassade wich einer Lärchenholzschalung. Die Laubenbrüstung von 1901 wurde originalgetreu neu angefertigt, der gleichzeitig erstellte, baufällige Aborturm jedoch abgebrochen.

Während des Umbaus zeigte es sich, dass von der originalen Bausubstanz des Gebäudes nicht mehr viel übrig geblieben ist. 1828 und 1901 waren nicht nur die Aussen-, sondern auch die Innenwände des Wohnteils weitgehend neu erstellt worden, wobei man die dreiraumtiefe Struktur beibehielt. Lediglich einzelne Ständer, der Rest einer Bohlenwand sowie die Dachkonstruktion haben diese massiven Eingriffe überlebt. In der Stube des Erdgeschosses blieb ausserdem das Wand- und Deckentäfer aus dem 17./18. Jahrhundert bestehen. Der einfache und uneinheitliche Innenausbau der übrigen Wohnräume im Wohn- und im ehemaligen Ökonomieteil geht auf das frühe 20. Jahrhundert zurück. Teilweise wurden ältere Bauteile wiederverwendet, z. B. die Nussbaumtür und der klassizistische Kachelofen in der gassenseitigen Stube im Bereich des ehemaligen Ökonomieteils. Die rückseitigen Räume der Wohnung im Ökonomieteil wiesen ursprünglich Tapeten auf und erhielten erst in einer späteren Phase (1908?) eine Vertäferung.

Roland Böhmer

- 1 Der Halbwaln ist auf der in Bluntschli 1704 publizierten Stadtansicht von Melchior Füssli bereits nicht mehr abgebildet.
- 2 Vgl. Walter Hildebrandt, Bülach. Geschichte einer kleinen Stadt in Zeitbildern, Grundzügen und Urkunden, Winterthur 1967, S. 232–233.
- 3 Das Bauholz wurde im Winterhalbjahr 1825–1826 geschlagen. Vgl. Dok. 3.
- 4 Inschrift am Stubenofen: «Der Ofen ist von Erden gemacht von Hafner Volkart in Bülach 1837».
- 5 Die Fachwerkwände der beiden Innenräume waren ursprünglich unverkleidet und getüncht; erst später wurden sie vertäfert.
- 6 Es ist nicht ausgeschlossen, dass der ehemalige Wohnteil bereits schon früher in zwei Wohnungen unterteilt worden war. Dagegen sprechen allerdings die beiden identisch gestalteten Herde in den beiden Wohnungen des Obergeschosses.

DOKUMENTATION

1) Kommunales Inventar Bülach (1985), Inv. Nr. 1985. – 2) KDK-Gutachten Nr. 01–2002. – 3) LRD 2002 (LN 480), dat. 18.4.2002. – 4) KDP Raumbuch und Fotodokumentation Vor- und Nachzustand (KDP A). – 5) Fotodokumentation des Architekten (KDP A).

Lagerbuch der kantonalen Gebäudeversicherung: StAZH RRI 356 a, c, e, Vers. Nr. 186, vor 1937 Nr. 156, vor 1892 Nr. 29.



Sparherd in der Küche 0.03. Am Sockel Jahreszahl und Initialen des Bauherrn Hans Jacob Bachofen: «18 HBO 32». Zustand vor dem Abbau, August 2002. KDP Fotoarchiv.