

Gutachten über die Schutzwürdigkeit



Käshaldenstrasse 20, 30 und 45, Köschentrütstrasse 185
und Nebengebäude

Köschenrüti in Seebach, Gutachten über die Schutzwürdigkeit

Anlass

Für den letzten Landwirtschaftsbetrieb, der in der Köschenrüti beheimatet ist, wurde schon vor längerer Zeit etwas ausserhalb des Weilers in der Freihaltezone eine Scheune erbaut. Als das heute als Jungviehstall genutzte Stallgebäude Vers.- Nr. 10 auf dem Grundstück Kat.- Nr. 1019 am zerfallen war, liess die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich einen neuen Jungviehstall bei dieser Scheune erstellen und beabsichtigte, den alten Stall abzureissen. Dieser ist aber im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung enthalten. Sowohl im Büro für Denkmalpflege wie auch im Büro für Archäologie sind die zuständigen Sachbearbeiter der Meinung, dass dieses Stallgebäude nicht ersatzlos preisgegeben werden darf. Ein Ersatzbau wurde bisher nicht geplant, das zuständige Hochbauinspektorat hat lediglich ein Abbruchgesuch eingereicht. Um die Frage der Notwendigkeit eines Ersatzbaues abzuklären, beauftragte die Denkmalpflegekommission das Büro für Archäologie, die Schutzwürdigkeit des ganzen Weilers abzuklären.

Situation

Der Weiler Köschenrüti befindet sich an der Nordgrenze der Stadt Zürich gegen die Nachbargemeinde Rümlang im Quartier Seebach. Er liegt am Fuss des sanft gegen Süden abfallenden Abhangs der Käshalden. Um die rechtwinklige Kreuzung von Käshaldenstrasse, Köschenrütistrasse und Köschenrütiweg gruppieren sich die 4 Wohnhäuser - zwei davon typische landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude mit angebauter Stallscheune, 2 freistehende Scheunen, 1 Stallgebäude, 2 Waschhäuser, 1 Speicher und 2 Schöpfe.

Im Zentrum des Weilers, unmittelbar an der genannten Strassenkreuzung, steht traufständig zur Köschenrütistrasse das mächtige alte Hauptgebäude (Köschenrütistrasse 185, Vers.- Nr. 5) mit seinem rückseitigen Nebengebäude (Waschhaus mit Schweinestall, Vers.- Nr. 3, 4) und Anbau (Holzschof mit Scheune und Stall, Vers.- Nr. 2). Im Westen, südlich an der Ausfallstrasse, liegt die Scheune Vers.- Nr. 1 und nördlich der Speicher Vers.- Nr. 7. Im Norden befinden sich das Wohnhaus Käshaldenstrasse 30, ein Nebengebäude und das Stallgebäude Vers.- Nr. 10. Im Osten wird der alte Weiler vom Wohnhaus Käshaldenstrasse 45, der Scheune Vers.- Nr. 18, dem Waschhaus Vers.- Nr. 19 und dem Wohnhaus Käshaldenstrasse 20 abgeschlossen. Anschliessend folgt die moderne Bebauung.

Geschichte

Die Köschenrüti ist - wie der Name "Rüti" besagt - ein Rodungshof, der in seinen Ursprüngen sicher in die hochmittelalterliche Zeit zurückgeht. Er gehörte zu den neun alten Erblehenhöfen, welche die Abtei Fraumünster in Seebach besass. Als "des kellers guot vo vel-lande" und "des lema guot" ist sie im Fraumünsterurbar von 1420 fassbar. Ab 1521 wird in den Quellen für die Güter der Name "in der Rüti" angegeben. Ab 1564 erscheint dann die Bezeichnung "Köschen Rüti". Ein Hans Leman entrichtete im Jahr 1420 den Grundzins von 6 Mütt Kernen, 2 Malter Hafer und je 2 Fasnachts- und Fidenhühner an das Fraumünster. Aus den im selben Jahr einsetzenden Rechnungsbüchern der Abtei, den seit der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts vorhandenen Grundprotokollen und den Unterlagen der Gebäudeversicherung seit dem frühen 19. Jahrhundert sind uns die Namen der Bebauer, später der Eigentümer des Hofes vom frühen 15. Jahrhundert an bekannt.

Die Köschenrüti war ein eingeschlossener Hof mit eigenen drei Zelgen, ohne Anteil an den Nutzungsrechten der Gemeinde Seebach. Nichthofbewohnern war das Durchgangsrecht über die Güter des Hofes verwehrt.

Ueber Art und Anzahl der Gebäulichkeiten in mittelalterlicher Zeit sind keine Nachrichten überliefert. Bei der ersten Nennung im Grundprotokoll um 1640/41 werden ein Haus und Scheune erwähnt. Kurz darauf kam es zum Neubau eines zweiten Wohnhauses, denn ein Eintrag vom 6. Feb. 1644 berichtet von einer Behausung, Trotte, Schweinestall und einem neuerbauten Haus, das, wie es dann 1660 heisst, "ohnwyt von der andern übern gelägen" war. Eines dieser beiden Häuser ist das heute noch bestehende Köschenrütistrasse 185. Es wurde als das untere Haus bezeichnet. Das zweite, obere Haus stand auf der gegenüberliegenden Seite der heutigen Käshaldenstrasse, ungefähr an der Stelle des heutigen Speichers Vers.- Nr. 7. Welches der beiden das alte Stammhaus des Hofes war und welches das neuerbaute Haus, ist aus den Quellen nicht auszumachen. Die älteste kartographische Darstellung der Köschenrüti auf der Gyger'schen Kantonskarte von 1667 zeigt die beiden Häuser. Obwohl nun zwei Hauptgebäude vorhanden waren, galt der Köschenrütihof weiterhin als Einheit. Dies blieb auch so, als der Hof zwischen 1671 und 1678 unter drei Brüdern Brunner aufgeteilt wurde. Jedes der beiden Wohnhäuser mit zugehörigem Gewerbe galt als halbe Köschenrüti, jede Hälfte des nun geteilten unteren Hauses als 1/4.

Ungefähr 20 Jahre nach dem Neubau eines Wohnhauses (1665) wurde der Hof durch die Erstellung der freistehenden Scheune Käshaldenstrasse bei 20 (Vers.- Nr. 18) erneut baulich erweitert. Bei der erwähnten Teilung der 1670er Jahre fiel sie zusammen mit dem oberen Haus Heinrich Brunner zu. Nach seinem Tod verkauften die Erben das An-

wesen 1682 an den Schwager Rudolf Mathys. Dessen Söhne veräusserten es 1715 an den Untervogt Rudolf Bänninger. Ende des 18. Jahrhunderts kam es dann unter zwei Vettern Bänninger zur Teilung auch der oberen Köschenrüti und damit auch der Scheune. Vorübergehend, von 1818 bis 1838, waren obere Köschenrüti und Scheune nach einer weiteren Erbteilung unter den Söhnen des Wachtmeisters Felix Bänninger sogar dreigeteilt. Das Doppelwohnhaus der unteren Köschenrüti (Köschenrütistrasse 185) wurde spätestens 1724 beim Kauf durch Joh. Klöti von Seebach wieder in der Hand eines Besitzers vereinigt.

Die nächste bauliche Ausweitung erfuhr die Köschenrüti im Jahr 1838. Nach dem Tod Heinrich Bänningers, des Eigentümers eines Viertels der oberen Köschenrüti, wurde - wohl von Verwandten - für dessen minderjährige Kinder schräg oberhalb des oberen Hauses das doppelte Wohnhaus mit angebauter Stallscheune Käshaldenstrasse 30 (Vers.- Nrn. 11, 12) erbaut. Ihr Anteil am oberen Haus wurde an ihren Onkel Felix Bänninger, der bereits einen Viertel besass, verkauft.

Sechs Jahre später, im Jahr 1844, brannte die obere Köschenrüti nieder. Die beiden betroffenen Eigentümer erstellten - leicht nach Osten von den bisherigen Wohngebäuden abgesetzt - je einen Ersatzbau: Felix Bänninger das Wohnhaus Käshaldenstrasse 20 (Vers.- Nr. 20, 1845), Heinrich Pfister ein weiteres Doppelwohnhaus mit angebauter Stallscheune (Vers.- Nrn. 15, 16, 1846), einen Vorgängerbau von Käshaldenstrasse 45. Den Brandplatz verkauften sie an alt Kirchenpfleger Heinrich Gujer, den Eigentümer von Köschenrütistrasse 185, der darauf das Wohnhaus Vers.- Nr. 7 errichtete, das allerdings seit 1854 als Speicher geführt wird. Mit diesen Neubauten war der Hof Köschenrüti definitiv zum Weiler geworden.

Zwischen 1850 und 1862 entstanden dann drei der freistehenden Nebengebäude, die heute mit zum typischen Gepräge des Weilers beitragen. Im Jahr 1850 erstellten die Gebrüder Heinrich und Johannes der jüngere Bänninger, beide Miteigentümer des Hauses Käshaldenstrasse 30, neben diesem die Stallscheune Vers.- Nr. 10, die heute als Stallgebäude mit Schopfanbauten bezeichnet wird. Im Jahr 1854 erweiterten die Brüder Felix und Rudolf Bänninger, nach einem Erbgang und einer Teilung je zur Hälfte Eigentümer von Käshaldenstrasse 20, ihre Liegenschaft um ein gemeinsames Waschhaus (Vers.- Nr. 19). Acht Jahre später betätigte sich Johannes Bänninger der ältere, dritter Miteigentümer von Käshaldenstrasse 30, als Bauherr und erstellte das heutige Waschhaus Vers.- Nr. 14 als Brennhaus mit Keller.

Diese drei noch bestehenden Bauten waren allerdings nicht die einzigen freistehenden Nebengebäude des Weilers. Bereits 1812 wurde ein Trottbau in die Brandversicherung aufgenommen, das zur oberen Köschenrüti gehörte. Es bestand, nachdem man 1911 das Trott-

werk abgetragen hatte, als Schopf weiter, bis man diesen 1938 seinerseits ebenfalls abtrug. 1841 wurden drei Gebäude neu im Lagerbuch der Gebäudeversicherung erwähnt: ein zur oberen Köschenrüti gehöriges gemauertes Waschhaus, das später an die Eigentümer des unteren Hauses übergang und bis 1978 bestand; ein weiteres, ebenfalls gemauertes Waschhaus und ein Holzschopf mit Schweineställen gehörten zu Käshaldenstrasse 30 (1892 und 1905 abgetragen). Vermutlich bestanden diese schon früher, wurden aber erst bei der Revision von 1841 in die Versicherung aufgenommen. Der 1905 abgetragene Holzschopf mit Schweinestall wurde durch ein Bienenhaus ersetzt. Zur Schar der schon vorhandenen Nebenbauten gesellte der Eigentümer der unteren Köschenrüti 1885 einen weiteren, hölzernen Schopf. Dieser brannte im Jahr 1930 ab.

Im Jahr 1903 wurde die Köschenrüti zum zweitenmal von einer grösseren Brandkatastrophe betroffen. Damals brannte das 1846 erbaute Doppelwohnhaus mit Stallscheune Vers.- Nrn. 15 u. 16, die Vorgängerbaute von Käshaldenstrasse 45, nieder. Umgehend erstellte man das heutige Wohnhaus Käshaldenstrasse 45 und etwa 50 m südwestlich davon eine freistehende Stallscheune als Ersatzbauten. Die Stallscheune wurde 1958 abgetragen. Mit abgebrannt war ein hölzernes Schweinestallgebäude aus dem Jahr 1854, für das man einen neuen Schopf mit Schweineställen errichtete (Vers.- Nr. 17).

Die beiden jüngsten Bauten des Weilers sind der Schopf Vers.- Nr. 110 östlich von Käshaldenstrasse 20 (1912), der später noch mit Anbauten versehen wurde, und die Scheune Vers.- Nr. 1 westlich von Köschenrütistrasse 185 (1930).

Obwohl sowohl auf der Gyger'schen Kantonskarte (1667) als auch auf der Wildkarte (um 1850) auf der Käshalden nördlich der Köschenrüti ein grösserer Rebhang eingezeichnet ist, darf man daraus nicht ableiten, dass es sich bei der Köschenrüti um einen Rebbauernhof gehandelt habe. Denn diese Reben gehörten nicht allein zur Köschenrüti, sondern es besaßen dort auch weitere Seebacher Bauern ihre Parzellen. Zwar verfügte die Köschenrüti um 1640 über ein überdurchschnittliches Rebareal von 3 Jucharten. Dazu kamen aber die stattlichen Flächen von 30 Jucharten Ackerland und 12 Mannwerk Wiesen. Im Jahr 1660 waren es sogar 5 Jucharten Reben, 34 Jucharten Ackerland, 15 Mannwerk Wiesen und 10 Jucharten Holz und Boden. Die Bebauer der Köschenrüti werden ein beachtliches Einkommen aus dem Rebbau bezogen haben. Das Schwergewicht lag aber auf Ackerbau und Viehwirtschaft. Dies war auch im 19. Jahrhundert der Fall, als der Hof vergrössert und aufgeteilt war. Zu Köschenrütistrasse 185 gehörten 1859 noch 25 1/2 Jucharten Ackerland, 6 1/8 Mannwerk Wiesen, 2 3/5 Jucharten Reben und 8 3/4 Jucharten Holz und Boden. Käshaldenstrasse 20 beherbergte nach der Teilung von 1852 zwei mittlere Betriebe mit 5 1/2 Jucharten Ackerland, 4 1/4 Mannwerk Wiesen, 1/2 Jucharte Reben und 1 3/8 Jucharten Holz und Boden, bzw. 6 1/2

Jucharten Ackerland, $2 \frac{3}{8}$ Mannwerk Wiesen und $1 \frac{1}{2}$ Jucharte Reben, neben Garten und Baumgarten. Auf Käshaldenstrasse 30 wirtschafteten 1847 ein mittlerer Betrieb mit $4 \frac{3}{5}$ Jucharten Ackerland, $2 \frac{3}{8}$ Mannwerk Wiesen, $\frac{3}{4}$ Jucharten Reben und $1 \frac{1}{2}$ Jucharte Holz und Boden sowie ein Kleinbetrieb mit $1 \frac{1}{4}$ Jucharten Ackerland, $3 \frac{7}{8}$ Mannwerk Wiesen, $\frac{3}{4}$ Jucharten Reben und $1 \frac{2}{3}$ Jucharten Holz und Boden, der kaum mehr zur Selbstversorgung fähig war.

Das Vorherrschen von Ackerbau und Viehwirtschaft spiegelt sich auch in den Gebäudeformen des Weilers wieder. Köschenrütistrasse 185 und Käshaldenstrasse 30 sind typische Ackerbauernhäuser mit angebauter stattlicher Stallscheune. Auch Käshaldenstrasse 20 verfügt mit der freistehenden Scheune Vers.- Nr. 18 über die für den Ackerbau erforderlichen geräumigen Lagermöglichkeiten.

Aus dem frühen 17. Jahrhundert existiert ein Hinweis darauf, dass damals in der Köschenrütli auch gewirtet wurde. Für die 1820er Jahre ist der Betrieb einer Weinschenke durch Heinrich Guyer in der unteren Köschenrütli belegt.

Ein wichtiges Eigentümergeschlecht waren die Brunner, die den Hof um 1630 erwarben und Teile davon bis in die späten 1680er Jahre besaßen. Sie führten die Erweiterung um ein zweites Hauptgebäude durch und teilten den Hof schliesslich auf. Ein zweites bestimmendes Geschlecht waren die Bänninger, die 1715 auf die obere Köschenrütli kamen und bis 1918 mit einem Angehörigen in dem Weiler als Eigentümer vertreten waren. Auf sie geht die Erbauung von Käshaldenstrasse 20 und Käshaldenstrasse 30 zurück.

Köschentrütistrasse 185 gehört seit 1903 einer Familie Kläusli, deren Angehörige Landwirtschaft und eine Viehhandlung betrieben. Auch heute noch wohnt eine Landwirtin mit dem Namen Kläusli in dem Gebäude. Käshaldenstrasse 20 gehörte bis 1984 dem Landwirt Jakob Frischknecht. Der heutige Eigentümer Ernst Frischknecht ist von Beruf Kaufmann. Käshaldenstrasse 30 kam 1932 in den Besitz des Landwirts Werner Schnellmann. 1944 ging es an die Stadt Zürich über. Bis heute wird es aber von Landwirten des Namens Schnellmann bewohnt und bewirtschaftet. In Käshaldenstrasse 45, das seit 1947 ebenfalls im Eigentum der Stadt Zürich ist, wohnten bis zu diesem Jahr Landwirte des Namens Streuli.

Baubeschrieb und Würdigung

Köschentrütistrasse 185

Das Haus samt Scheune, Anbau und Nebengebäude ist für den ganzen Weiler von zentraler Bedeutung. Der Wohnteil weist auch im Innern Fachwerkwände auf, die Scheune besitzt eine Ständerkonstruktion und

auf beiden Teilen befindet sich ein mächtiger liegender Dachstuhl. Der Wohnteil ist als Doppelwohnhaus mit zwei ursprünglichen Küchen und Stuben im Erdgeschoss ausgebildet. Alle diese Elemente und die Fachwerkfassaden sind von grossem kulturhistorischem Wert. Solche Konstruktionen in Fachwerktechnik und liegende Dachstühle treten bei uns etwa ab der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts auf. Wenn die Mutmassung, das Haus sei aus dem 17. Jahrhundert, zutrifft, wäre es ein frühes Beispiel eines stattlichen Riegelbaues in unserer Gegend. Leider war es während den Abklärungen nicht möglich, das Gebäude zu besichtigen, da uns die Bewohnerin und Miteigentümerin den Zutritt verweigerte. Auch eine vorgesehene dendrochronologische Untersuchung konnte daher nicht durchgeführt werden. Die Zugänglichkeit könnte nur mit einer vorsorglichen Schutzmassnahme erzwungen werden. Von einer früheren Begehung her ist uns bekannt, dass das Wohnhaus und die Scheune konstruktiv keine Einheit bilden, die Konstruktionsart ist aber identisch. Sämtliche Verstrebungen sowohl an der Ständerkonstruktion wie auch in den Dachstühlen sind verzäpft. Die Zwischenpfetten der Dachstühle sind bei der Trennung zwischen Wohnteil und Scheune nicht durchgehend, da die Höhenlage aber identisch ist, konnte nicht festgestellt werden, ob bei der einen oder andern ein ehemaliger Balkenkopf abgesägt ist. Wir konnten daher nicht erkennen, welcher Hausteil der ältere sein könnte oder ob beide allenfalls gleich alt sind.

Speicher Vers.- Nr. 7

Das Aeussere dieses Gebäudes ist für den Weiler von grosser Bedeutung. Vor allem von Westen her gesehen ist das Profil sehr markant und als "Pforte" zum Weiler wichtig. Das sichtbare Natursteinmauerwerk an der Strassenfront zeigt, dass es sich um ein altes ländliches Gebäude handelt. Leider war auch dieses Gebäude nicht zugänglich.

Scheune Vers.- Nr. 1

Zusammen mit dem oben beschriebenen Speicher bildet dieser Schopf die "Pforte" zum Weiler von Westen. Der moderne landwirtschaftliche Bau ist von geringer Bedeutung. Als erster sichtbarer Baukörper von Westen trägt er aber wesentlich zum geschlossenen Gesamtbild des Weilers bei, er sollte daher im Volumen erhalten bleiben.

Käshaldenstrasse 30

Bei diesem stattlichen, 1838 erbauten Gebäude handelt es sich um ein traditionelles Bauernhaus mit Wohnteil, Scheune und Stall. Der Wohnteil weist gemauerte Fassaden auf, das Dach darüber ist ausgebaut, die Scheune ist verbrettert. Ueber das ganze Gebäude zieht ein mächtiger liegender Dachstuhl. Die Giebelfassade, die den Eindruck aus dem Zentrum des Weilers bestimmt, zeigt mit seiner Fen-

stereinteilung, dem ausgebauten Dachgeschoss und den gekuppelten Rundbogenfenstern unter dem First das typische Bild von Bauernhäusern aus dem 19. Jahrhundert. Wahrscheinlich befand sich in der Mitte dieser Fassade der ursprüngliche Hauseingang, der eine breite Freitreppe aufgewiesen haben müsste. Es liegt - wie das gegenüberliegende Haus Köschenrütistrasse 185 - an zentraler Stelle und dominiert mit seiner Giebelfassade das Bild des Weilers von Süden, von der Köschenrütistrasse her. Aber auch von Norden, den Köschenrüteweg hinabgesehen, leistet es zum kompakten Gruppenbild mit seinen vielfältigen Formen und Materialien einen wesentlichen Beitrag.

Stallgebäude Vers.- Nr. 10

Das auffällige Gebäude ist 1858 als traditionelle Scheune mit Stall erstellt worden. Es weist gemauerte Stallwände auf, im übrigen sind die Fassaden verbrettert. Schopfanbauten und Erweiterungen prägen das heutige Erscheinungsbild, das viel zum abwechslungsreichen Bild des Weilers beiträgt. Vor allem von oben ist es durch seine verschiedenen Dachflächen ein wichtiger Bestandteil der vielgestaltigen Dachlandschaft des Weilers. Von Südosten gesehen schliesst es den Grünraum, der zwischen dem Speicher und dem Wohnhaus Käshaldenstrasse 30 liegt, ab. Es trägt wesentlich zur Kompaktheit des Weilers bei.

Käshaldenstrasse 45

Das aus dem frühen 20. Jahrhundert stammende Gebäude ist erstaunlich stattlich ausgebaut. Es enthält zwei grosszügige Wohnungen, zwei gewölbte Keller und drei grosse Dachkammern. An sich ist es nicht von grosser Bedeutung, aber wie die andern unscheinbareren Gebäude ist es ein Bestandteil des Gesamtbildes des Weilers und hat darin seinen Stellenwert als deutlich ländlich in Erscheinung tretendes Gebäude.

Käshaldenstr. 20

Dieses typische Bauernhaus des 19. Jahrhunderts liegt im Gegensatz zum früheren, traditionellen Bauernhaus der Gegend nicht zusammen mit einer Stallscheune unter einem Dach und weist auch nicht die besonders charakteristische, dreiraumtiefe Grundrisseinteilung mit langer Küche in der Mitte auf. Das Bestreben des Bauern, sich in der Bauweise an herrschaftlichere oder städtische Wohnhäuser anzugleichen, kommt deutlich zum Ausdruck. Ein hoher, über das Ausseniveau aufragender Keller und entsprechend ein Hochparterre sind bei Bauten aus der Zeit der Entstehung von Nr. 20 geläufig. Zur Angleichung an städtische Bauformen ist auch die Wahl von massivem Mauerwerk für die Aussenwände zu rechnen. Der Dachknick ist indessen noch ein Relikt aus früheren Jahrhunderten, das im städtischen Bereich damals schon fast völlig verschwunden war.

Scheune Vers.- Nr. 18

Hier handelt es sich um eine dendrochronologisch auf 1665 datierte Ständerkonstruktion. Die Dachbinder sind bei den Aussenwänden und neben dem Tenn als stehende Binder ausgebildet, in den Zwischenbereichen als liegende. Von der ursprünglichen Konstruktion aus dem 17. Jahrhundert sind noch zwei Ständer im Innern, zwei an der ehemaligen Ostfassade, sowie drei an der ehemaligen Nordfassade vorhanden. Die Bundbalken sind mit Ausnahme des Tennbereichs herausgeschnitten worden. Es fehlen auch einige Streben, im übrigen ist jedoch der Dachstuhl noch original. Die strassenseitige Giebelwand wurde 1842 ganz durch Mauerwerk ersetzt, nachdem dies im Stallbereich schon früher geschehen war. Das Datum 1842 findet sich samt den Initialen der Besitzer auf dem Gewände des Giebel Fensters. Im gleichen Zug mit dieser Aenderung entstand eine Erweiterung auf der Ostseite. Aus noch jüngerer Zeit stammen eine Erweiterung um sechs Meter gegen Norden und ein Schopfanbau auf der Westseite.

Das Haus Käsnaldenstrasse 20 und die Scheune samt dem dazwischenliegenden Waschhaus sind zweifellos ein wichtiger Teil des Weilers Köschenrüti. Innerhalb des Weilers bilden sie eine eigene Hofgruppe und schliessen denselben gegen die modernen Ueberbauungen an der Käshalden- und Rüm-langstrasse ab. Sie sind bereits 1991 vom Stadtrat unter Schutz gestellt worden.

Zusammenfassung

Der Weiler Köschenrüti ist von bezeugtem, sehr hohem Alter. Die heutige vielfältige Gebäudegruppe ist im Laufe der Jahrhunderte aus einem alten Einzelhof entstanden. Sie umfasst Gebäude aus verschiedenen Zeitabschnitten welche die bauliche Entwicklung des Weilers sichtbar machen. Die besondere Bedeutung liegt darin, dass er einen wichtigen alten Baubestand aufweist, von allen Seiten her ein abwechslungs- und spannungsreiches und dennoch geschlossenes Ortsbild bietet und auf drei Seiten noch einen ländlichen Umschwung behalten hat. Er ist ein Zeuge der ländlich-agrarischen Epoche des Quartiers Seebach und macht heute noch mit seiner Geschlossenheit und seiner Lage weit abseits weiterer alter Gebäude des ehemaligen Dorfes die Entstehung aus einem alten "eingeschlossenen" Hof mit eigenem Zelgensystem deutlich. Er ist zweifelsohne als ganzes ein wichtiger Zeuge gemäss § 203 lit. c PBG. Er verdient einen seinem Wert entsprechenden Umgang mit den einzelnen Gebäuden. Dies gilt speziell auch für die zahlreichen Nebengebäude, die wesentlich zur Vielfältigkeit des Ortsbildes beitragen. Nur so kann eine der letzten intakten ländlichen Siedlungen auf Stadtgebiet in ihrem Charakter der Nachwelt erhalten bleiben und Zeugnis ablegen von der Vergangenheit!

Antrag

Die Gebäude Köschenrütistrasse 185 und Nebenbauten Vers.- Nr. 1, 2, 3, 4, und 7 sind in privatem Eigentum. Eine einvernehmliche Lösung zur Unterschutzstellung kann momentan mit der Eigentümerschaft nicht getroffen werden, die Ablehnung durch die im Hause wohnhafte Miteigentümerin ist allzu offensichtlich. Die zwangsweise Unterschutzstellung durch den Stadtrat wäre möglich. Diese Massnahme wird aber normalerweise ohne äusseren Anlass nicht ergriffen. Durch die Erfassung im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sind die Gebäude vorläufig geschützt. Die Gebäude Käshaldenstrasse 20 und Nebenbauten sind formell unter Schutz. Die Gebäude Käshaldenstrasse 30 und 45 sind im Eigentum der Stadt Zürich und durch den Eintrag im kommunalen Inventar de facto geschützt, da nach § 204, PBG Staat und Gemeinden dafür sorgen müssen, dass Schutzobjekte ungeschmälert erhalten bleiben. Dies gilt in diesem Sinne auch für das Stallgebäude. Im weiteren sind Staat und Gemeinden verpflichtet, für zerstörte Schutzobjekte soweit möglich Ersatz zu schaffen. Aus diesem Grunde beantragt das Büro für Archäologie, dass unverzüglich die Planung eines Ersatzbaues an die Hand genommen wird und dass der Abbruch des baufälligen Stallgebäudes nur nach Vorliegen eines realisierbaren Neubaus erteilt wird. Dieser Neubau soll aus traditionellen ländlichen Baumaterialien - Holz, Mauerwerk und Biberschwanzziegeln - erstellt werden. Er soll das Profil und die geschlossenen Dachflächen des ursprünglichen Stallgebäudes aufnehmen, im übrigen sollen Anbauten unterschiedlicher Form bis zum heutigen Volumen möglich sein, die aber den Kernbau von keiner Seite völlig verdecken dürfen.

Quellen:

Adressbücher der Stadt Zürich. 1934 ff.
Fortuna, Ursula. Allgemeine Bau- und Besitzergeschichte.
Gyger, Hans Conrad. Kantonskarte. 1667. Faksimile BAZ
Seebach. Grundprotokoll. StAZ
Seebach. Lagerbücher der Gebäudeversicherung. SAZ

Beilagen:

Situationsplan 1:5000 (Titelblatt)
Katasterplan verkleinert
3 Blätter Fotos BAZ