

## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Oktober 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-220  
SEITE 1 von 3

Inventarentlassung Gebäude Vers. Nr. 126 Chappelerain 6  
Gebäude Inventar-Nr. 55

6.2.4

### 1. Ausgangslage

Im Februar/März 1984 wurde das ehemalige Bauernhaus an der Dorfstrasse 45/Chappelerain 4 und 6 in das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Schutzzweck hierbei war die Erhaltung des Baus in der Gesamtform und der Fassadenordnung. Gemäss Inventarblatt hätte je nach Befund im Obergeschoss das Fachwerk freigelegt werden können.

Das Gebäude ist in Privatbesitz. Der Eigentümer des Gebäudeteils Chappelerain 6 reichte am 25. November 2019, Eingang 27. November 2020, ein Provokationsbegehren zur Prüfung der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes ein. Hierbei wird erwähnt, dass ein Bauvorhaben angestrebt wird.

Im Rahmen eines Gutachtens sollten die Schutzwürdigkeit und der Schutzzumfang gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG § 203) für das Gebäude am Chappelerain 6 abgeklärt werden. Gemäss PBG § 203 a) - g) sollte das Gebäude hinsichtlich seines politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes sowie in Bezug auf seine historische und situative Bedeutung untersucht werden.

Für den Gebäudeteil Dorfstrasse 45 wurde ebenfalls ein Provokationsbegehren eingereicht, zu welchem mit Stadtratsbeschluss vom 1. September 2020 bereits Beschluss gefasst wurde. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Firma vestigia GmbH angefertigt. Zur harmonisierten Behandlung der Provokationsbegehren vergab die Stadt Opfikon am 2. September 2020 den Auftrag zur Erstellung eines entsprechenden Gutachtens für den Chappelerain 6 ebenfalls an die vestigia GmbH.

Das Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Chappelerains 6 vom 30. September 2020, Version 1.0, wurde am 1. Oktober 2020 fristgerecht bei der Stadt eingereicht.

### 2. Beurteilung

Das Gutachten der vestigia GmbH vom 30. September 2020 beurteilt die Schutzwürdigkeit des Gebäudes wie folgt:

Das heutige Wohnhaus Chappelerain 6 bildet zusammen mit den Gebäuden am Chappelerain 4 und an der Dorfstrasse 45 eine Gebäudegruppe, die aus Wohnhäusern sowie Stall- und Scheunenteilen bestand und sicher ins 18. Jahrhundert zurückdatiert. In ihrer Kubatur besteht diese Baugruppe bis heute. Das Gebäude Chappelerain 6 definiert den nördlichen Abschluss dieser Gruppe und



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Oktober 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-220  
SEITE 2 von 3

bestimmt mit seiner nördlichen Giebelfront den steil aufsteigenden Hang des Chappelerains unterhalb des historischen Glockenturms.

Der Gebäudeteil Chappelerain 6 samt die Baugruppe prägt damit nicht nur wesentlich die historische Bebauungsstruktur des Ortsbildes von Opfikon und ist siedlungshistorisch wichtig, sondern steht auch räumlich höchst bedeutsam.

In seiner Kubatur sowie seiner Aufteilung von Ökonomie- und Wohnhaus, analog in Firstrichtung, geht das Gebäude in seine Entstehungszeit zurück. In dieser räumlichen Gliederung hat das Gebäude bautypologisch einen gewissen Seltenheitswert in Opfikon. Diese Aufteilung lässt sich bis heute ablesen. Lediglich der Wohnhausteil hat sich mit seiner Gestaltung der Westfassade noch historisch erhalten; ansonsten wurde das Gebäude sowohl aussen als auch und vor allem innen stark verändert. Hinzu kommt die Zerstörung eines Teils des ersten Obergeschosses sowie eines Teils des Dachstocks durch den Brand von 2018.

### 3. Schlussfolgerung

Der Bau wurde bis heute zwar strukturell, aber weniger die historische Substanz erhalten. Obwohl räumlich und siedlungshistorisch höchst bedeutsam und ortsbildprägend, mindert der Verlust an historischer Substanz den Eigenwert des Gebäudes, sodass dieses aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als nicht schutzwürdig zu empfehlen ist.

Auf Antrag des Bauvorstandes

### BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Vers. Nr. 126, Chappelerain 6, welches im Februar 1984 in das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude unter Inventar Nr. 55 aufgenommen wurde, wird unter nachfolgenden Nebenbestimmungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.
2. Das Inventarblatt Nr. 54 ist entsprechend aufzuheben.
3. Die Inventarentlassung bezieht sich ausschliesslich auf den Gebäudeteil Chappelerain 6. Für die Dorfstrasse 45 lag ebenfalls ein Provokationsbegehren der Eigentümerschaft vor. Hierzu wurde separat ein Entscheid ausgefertigt.
4. Ein entsprechendes Ersatzbauprojekt ist durch das kommunale Baukollegium, ergänzend zum Bauausschuss, beurteilen zu lassen. Hierbei handelt es sich um ein übliches Vorgehen bei Bauvorhaben in der Kernzone an ortsbildprägender Stelle.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 20. Oktober 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-220  
SEITE 3 von 3

5. Die vorliegende Entlassung aus dem Inventar ist durch die Abteilung Bau und Infrastruktur amtlich zu publizieren.
6. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Roger Hirzel, Klotenerstrasse 1, 8152 Opfikon
  - Kristina Kröger, Vestigia, per Mail (kristina.kroeger@vestigia.ch)
  - Ortsbildschutzbeauftragte, Beatrice Bänziger, Bänziger Kocher Ingenieure AG, Dorfstrasse 9, 8155 Niederhasli
  - Bau und Infrastruktur, Baurecht
  - Bau und Infrastruktur, Administration (zur Publikation)
  - Gebäudeakten nach Vers.-Nr.

### NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:  
22.10.2020