

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 01. September 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-173  
SEITE 1 von 4

Inventarentlassung / Schutzverfügung ehemaliges Bauernhaus  
Gebäude Vers. Nr. 125, Dorfstrasse 45, Gebäude Inventar Nr. 54 6.2.4

---

## 1. Ausgangslage

Im März 1984 wurde das ehemalige Bauernhaus an der Dorfstrasse 45 / Chapelrain 4 und 6 in das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Schutzzweck hierbei war die Erhaltung des Baus in seiner Gesamtform. Erstrebenswert war eine bessere Integration der Fassadengestaltung in den bäuerlichen Baubestand. Im Bereich der Umgebung sollten die Stützmauern mit Natursteinquadern verkleidet sein.

Das Gebäude ist in Privatbesitz. Der Eigentümer plant einen Ersatzbau der Liegenschaft unter Beibehaltung des heutigen Erscheinungsbildes des Gebäudes. Der Eigentümer des Gebäudeteils Dorfstrasse 45 reichte daher am 25. Februar 2020, eingegangen am 26. März 2020, ein Provokationsbegehren zur Prüfung der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes ein. Der Eingang des Begehrens wurde seitens der Stadt mit Schreiben vom 31. März 2020 bestätigt.

Im Rahmen eines Gutachtens sollten die Schutzwürdigkeit und der Schutzzumfang gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG § 203) für das Gebäude an der Dorfstrasse 45 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. Die Stadt Opfikon vergab am 1. April 2020 den Auftrag zur Erstellung eines entsprechenden Gutachtens an die vestigia GmbH.

Die Version 1.0 des Gutachtens zur Schutzwürdigkeit der Dorfstrasse 45 vom 15. Juni 2020 wurde am 16. Juni 2020 bei der Stadt eingereicht. Auf Wunsch des Grundeigentümers wurde das Gutachten auf diverse Sachverhalte nochmals überprüft und in Teilen angepasst. Letztlich wurde der Stadt eine revidierte Version 1.0 des Gutachtens, datiert mit 15. Juli 2020, eingereicht.

Die Stadt Opfikon suchte im Verlaufe des Provokationsverfahrens mehrmals das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft und besprach das Vorgehen und die gewonnenen Erkenntnisse aus den Gutachten. Hierbei wurden seitens der Grundeigentümerschaft Unstimmigkeiten im Gutachten in Bezug auf die Bausubstanz vermutet. Zur Klärung des Zustandes der Bausubstanz und effektiven statischen Grundlage des Gebäudes waren daher ergänzende Abklärungen zur Bereinigung der Unstimmigkeiten notwendig.

Im Auftrag der Stadt Opfikon erstellte die Frischknecht Holzbau-Team AG nach erfolgter Begehung des Gebäudes, im Beisein des Eigentümers, einen Bericht über das Tragwerk des inventarisierten Gebäudeteils. Der Bericht, datiert vom 6. August 2020, liegt der Stadt seit dem 7. August 2020 vor.



## PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 01. September 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-173  
SEITE 2 von 4

### 2. Beurteilung

Das Gutachten der vestigia GmbH vom 15. Juli 2020 beurteilt die Schutzwürdigkeit des Gebäudes wie folgt:

Aufgrund seines äusserst hohen siedlungshistorischen und räumlichen Wertes sowie seiner baukünstlerischen und bauhistorischen Bedeutung im Wohnhausteil ist das Gebäude aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schutzwürdig zu empfehlen. Es sollte in seiner bestehenden Kubatur, der Dachform sowie seiner Struktur in der historischen Dreiteilung von Wohnhaus-, Tenn-, und Stallteil erhalten und aufgewertet werden. Substanziell ist der dreigeschossige Wohnhausteil mit seiner axialen Eingangssituation, der Lage der Geschossdecken und der tragenden Stützkonstruktion zu erhalten. Dazu gehören die historischen Riegelwände und Balkendecken sowie das historische Dachwerk. Das gebäudeäussere sollte vor allem mit dem historischen Reihenfenster in Holzrahmung und den drei singulären Fenstern auf der östlichen Traufseite sowie der regelmässigen Fenstergliederung auf der Süd- und Westfassade erhalten werden. Zu bewahren ist zudem das Satteldach in seiner Form und Ausrichtung.

Der Bericht zum Tragwerk der Frsichknecht Holzbau-Team AG vom 6. August 2020 beurteilt den Zustand des Tragwerks wie folgt:

Der Vordere Hausteil (Giebel Süd) hat einige alte Bauteile, welche ihre ursprüngliche statische Funktion übernehmen. Die gesamte Tragkonstruktion ist jedoch zusammengesetzt und hat nur einzelne alte Bauteile, welche durch neue Elemente mit statischer Funktion ergänzt wurden. Die alte Hausstruktur ist ohne die, aus mehreren Umbauten ergänzten, statischen Elemente nicht tragfähig. Der hintere Hausteil (ehemals Stall/Tenn) ist komplett erneuert und weist keine alten Bauteile mehr aus. Der Dachstock wurde ebenfalls erneuert und die Decken sind betoniert.

### 3. Schlussfolgerung

Das ehemalige Bauernhaus ist aufgrund der baukünstlerischen und bauhistorischen Geschichte schützenswert. Die detaillierte Ermittlung des Zustandes des Gebäudes ist jedoch für die Festlegung der Schutzmassnahmen zu berücksichtigen. Im Verlaufe der Jahre musste das Gebäude durch diverse Massnahmen baulich und statisch ergänzt werden. Die Tatsache, dass die Bausubstanz ohne die ergänzten Elemente nicht mehr tragfähig ist und der hintere Hausteil (ehemals Tenn und Stall) bereits komplett erneuert wurden (werden mussten), bewegen dazu, das Gebäude zur Sicherung und Erhaltung der schützenswerten Elemente aus dem Inventar mit Nebenbestimmungen (Schutzverfügung zu Baubestandteilen) für einen Ersatzbau zu entlassen.



# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 01. September 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-173  
SEITE 3 von 4

Auf Antrag des Bauvorstandes

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Vers. Nrn. 125, Dorfstrasse 45, welches im März 1984 in das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude aufgenommen wurde, wird unter nachfolgenden Nebenbestimmungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.
2. Folgende Bestandteile des ehemaligen Bauernhauses sind für ein mögliches Ersatzbauprojekt zu erhalten oder beizubehalten:
  - a) Kubatur
  - b) Struktur mit Dreiteilung in Wohnhaus, Tenn und Stall
  - c) Lage der Geschosdecken
  - d) Satteldach in Form und Ausrichtung sowie Dachwerk
  - e) Riegelwände
  - f) Reihenfenster in Holzrahmung und den drei singulären Fenstern auf der östlichen Traufseite
  - g) Fenstergliederung auf der Süd- und Westfassade
3. Das Inventarblatt Nr. 54 ist entsprechend aufzuheben und durch vorliegende Schutzverfügung zu ersetzen.
4. Die Inventarentlassung bezieht sich ausschliesslich auf den Gebäudeteil Dorfstrasse 45. Für den Chappelrain 6 liegt ebenfalls ein Provokationsbegehren der Eigentümerschaft vor. Hierzu wird separat ein Entscheid ausgefertigt.
5. Ein entsprechendes Ersatzbauprojekt ist durch das kommunale Baukollegium, ergänzend zum Bauausschuss, beurteilen zu lassen.
6. Die vorliegende Entlassung aus dem Inventar ist durch die Abteilung Bau und Infrastruktur amtlich zu publizieren.
7. 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 Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.



# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 01. September 2020  
BESCHLUSS NR. 2020-173  
SEITE 4 von 4

## 8. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Joseph Peter, Talstrasse 1, 8304 Wallisellen
- Daniel Peter, Dorfstrasse 45, 8152 Opfikon
- Kristina Kröger, Vestigia, per Mail (kristina.kroeger@vestigia.ch)
- Ortsbildschutzbeauftragte, Beatrice Bänziger, Bänziger Kocher Ingenieure AG, Dorfstrasse 9, 8155 Niederhasli
- Frischknecht Holzbau Team AG, Fritzmann, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten
- Bau und Infrastruktur, Baurecht
- Gebäudeakten nach Vers.-Nr.

## NAMENS DES STADTRATES

Vizepräsident: Stadtschreiber:



Bruno Maurer

Willi Bleiker



VERSANDT:  
03.09.2020