



# Höri ZH | Vielzweckbau | Wehntalerstrasse 37

## Denkmalpflegerisches Gutachten

Datum : 02. August 2023

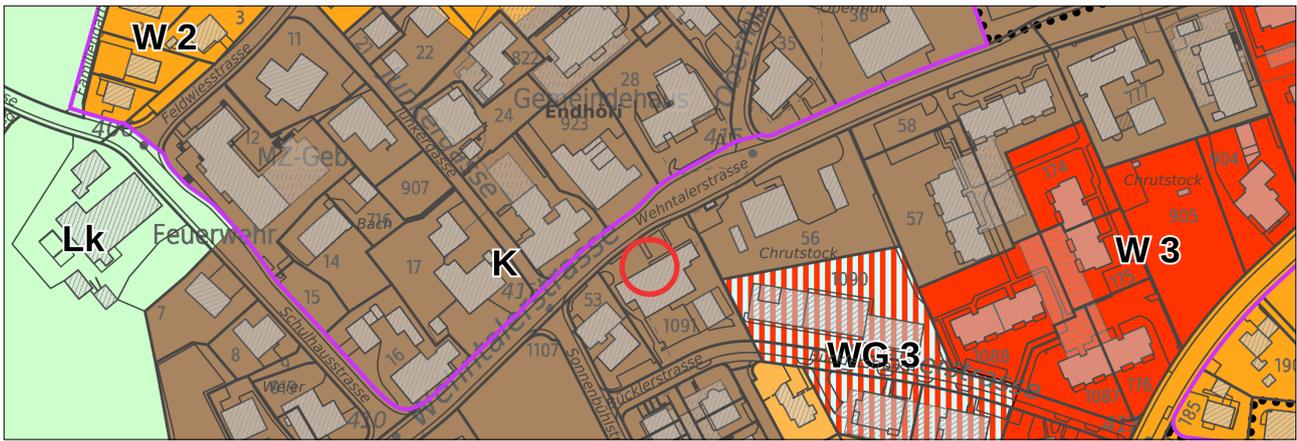
Version : 1.0

Verfasser : vestigia GmbH

Schifflande 10

8001 Zürich

vestigia.ch



Ausschnitt ÖREB-Kataster, 1:750 | ZHGIS 19.07.2023

## Eckdaten

Adressen	Höri, Wehntalerstrasse 37	Ass. 260	Parz. 1091	EGID 20538
Nutzungsplanung & ÖREB	K			
Inventare	IVS   Nr. ZH 444, lokal			
Kommunales Inventar 2020	Nr. BA00600006 Klassifizierung   kommunal Schutzziel   «Erhalt der historischen Struktur und Substanz des Kernbaus aussen wie innen und zukünftig aufzuwerten.»			
Bautypus	ursprünglich   Vielzweckbauten aktuell   Wohnhaus und Restaurant			
Urheberschaft				
Datierung   Bauten (bekannt)	Höri, Wehntalerstrasse 37 1812   Scheune 1822   Scheune und Wohnhaus 1831   Scheune, Wohnhaus, Stall, Trotgebäude 1842   Erweiterung um Schopfanbau mit Schweineställen und Trottwerk 1911   Abtragung Trottwerk 1958   Einbau Garage in Schopfanbau mit Schweineställen 1976   nur noch Wohnhaus, Scheune, Garagenanbau 1988   Umbau Vielzweckbau zu Wohn- und Geschäftshaus (Ausbau Stallscheune)			



Wehntalerstrasse 37 | Detailansicht der Strassenfassade | vestigia 24.05.2023

## Inhalt

Eckdaten	2	Erhalt	7
Inhalt	1	Erhaltungszustand	7
Voraussetzungen	2	Erhaltungsgrad	7
Ausgangslage	2	Gebäudeäusseres	7
Auftrag und Ziel	2	Gebäudeinneres	7
Autoren	2	Umgebung	7
Vorgehen	2	Würdigung	8
Inhalt des Gutachtens	2	Quellen und Literatur	9
Baugeschichte	3	Materialien	9
Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte	3	Quellen	9
Baubeschreibung	4	Literatur	9
Architektur einst und heute	4	Anhang   Brandkataster	10
Ursprungsbau	4	Brandkatastereinträge zu Wehntalerstrasse 37 in Höri;	
Aktueller Bau	4	Vers.-Nr. 260, Parz.-Nr. 1091	10
Gebäudeäusseres	4	Anhang   Brandkataster	12
Gebäudeinneres	4	Brandkatastereinträge zu Wehntalerstrasse 37 in Höri;	
Aussenraum	5	Vers.-Nr. 262, Parz.-Nr. 1091	12
Baubeschreibung	5	Anhang   Pläne	13
Situation und Lage einst und heute	6	Anhang   Historische Fotos	23
Siedlungsentwicklung bis 1900	6	Anhang   Aktuelle Fotos	27
Siedlungsentwicklung bis heute	6		



Wehntalerstrasse 37 | Detailansicht der Rückseite mit Schopf | vestigia 24.05.2023

## Voraussetzungen

### Ausgangslage

Der ehemalige Vielzweckbau an der Wehntalerstrasse 37 in Höri, Vers.-Nr. 260 sowie Parz.-Nr. 1091, ist im kommunalen Bauinventar der Gemeinde Höri aufgeführt (Inv.-Nr. BA00600006, Stand 2020) und mit «kommunal» klassifiziert. Gemäss Inventar ist das Objekt in der historischen Struktur und Substanz des Kernbaus aussen wie innen zu erhalten und zukünftig aufzuwerten.<sup>1</sup> Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone K. Die Eigentümerschaft plant den Umbau und Neubau des Schopfes Vers. Nr. 262 und reichte am 23. März 2023 ein Provokationsbegehren bei der Gemeinde Höri ein.

### Auftrag und Ziel

Im Rahmen des Gutachtens soll die Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG § 203) abgeklärt werden. Den Auftrag für das vorliegende Gutachten erteilte das Bauamt der Gemeinde Höri. Gemäss § 203 soll das Gebäude hinsichtlich seines politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes sowie in Bezug auf seine historische und situative Bedeutung untersucht werden.

### Autoren

vestigia GmbH ist ein privates und unabhängiges Büro, das seit 2004 im Bereich Denkmalpflege und Städtebau Dienstleistungen anbietet. Unter anderem erstellt vestigia GmbH Gutachten und Inventare für diverse kantonale

und städtische Denkmalpflegestellen der Schweiz und ist für verschiedene Schweizer Gemeinden tätig ([www.vestigia.ch](http://www.vestigia.ch)). André Müller (lic. phil. I Kunsthistoriker, CAS Immobilienbewertung, DAS Raumplanung ETH) und Kristina Kröger (lic. phil. I Architekturstudien, Gutachterin SIA, MAS Denkmalpflege und Umnutzung, Mediatorin SDM) leiten das Unternehmen und sind für die Inhalte der vestigia-Gutachten verantwortlich.

### Vorgehen

Grundlage für das vorliegende Gutachten war die Begehung des Gebäudes am 24. Mai 2023. Dabei waren alle Räume bis auf die Wohnung im ehemaligen Wohnhauteil zugänglich – die Architekten reichten die Fotos nach. Weitere Grundlagen bilden die Recherchen im Staatsarchiv Zürich, bei der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie, bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und im Bauarchiv der Gemeinde Höri. Für die Ausarbeitung des Gutachtens wurde zudem einschlägige Literatur konsultiert (siehe Literatur im Anhang).

### Inhalt des Gutachtens

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die Besitz- sowie die Bau- und Veränderungsgeschichte des Gebäudes erläutert. Ergänzend folgt ein kurzer Baubeschrieb. Die Lage des Baus und seine Bedeutung für das Ortsbild an der Wehntalerstrasse sollen ebenfalls erläutert werden. Angaben zu Quellen, Materialien und zur verwendeten Literatur sowie aktuelles und historisches Plan- und Fotomaterial im Anhang schliessen das Gutachten ab.

<sup>1</sup> Vergleiche Inventarblatt, S. 2.

*Ende Hori. Nr. 65. B.*

Im Jahr.	Namen des Eigentümers.	Benennung des Gebäudes.	Bauart.					Versicherungswert der Antzeile.	Katastrales Anschlag des Gebäudes.
			Mauer.	Riegel.	Holz.	Stroh.	Eisen.		
1812	H. Jacob Surber w. f. N. 1/2	Eine Scheune	1/2	1/2				990	
1822	Idem	1. d. d. Wohnhaus						1600	
1831	Gmüthli. H. J. Surber.	Stall, Scheune, Stall, Trottwerk	1/2	1/2				4800	
		1 Wohnhaus.	1/2	1/2				2600	
								2000	

Ausschnitt aus dem Brandkataster | StAZH

## Baugeschichte

### Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte

Gemäss Brandassuranzakten des Kantons Zürich bestand mit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1812 das heutige Gebäude an der Wehntalerstrasse 37 lediglich als Scheune. Diese wurde 1822 um ein Wohnhaus erweitert und 1831 folgten ein Stall sowie ein Trottwerk. Der Vielzweckbau bestand aus Mauer, Riegel, Holz und Ziegel und gehörte Hans Jacob Surber.

Er liess das Gebäude 1842 um einen Schopfanbau mit Schweineställen und ein Trottwerk erweitern. 1871 wechselte die Liegenschaft in den Besitz von Rudolf Wegmann und 1874 in den von Johannes Wegmann.

Anna Vogelbach-Wegmann übernahm laut Akten die Liegenschaft 1887 und liess 1898 das Gebäude umbauen und 1911 das Trottwerk abtragen. Weitere Umbauten erfolgten in den Jahren 1911 und 1921, wobei aus den Akten nicht eindeutig hervorgeht, was verändert wurde.

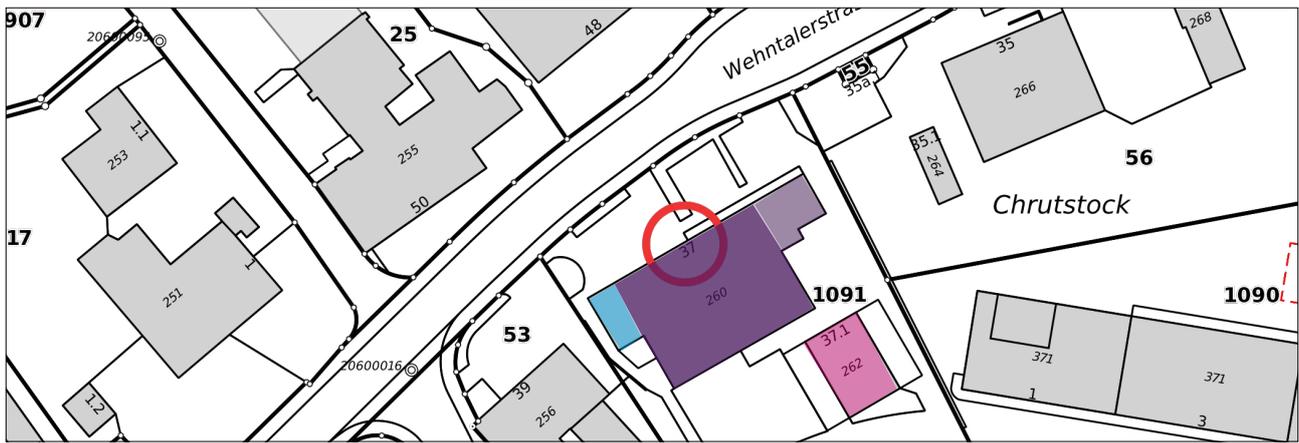
1944 ging der Besitz an Johann Vogelbach-Oertli, er liess diesen einerseits im gleichen Jahr umbauen und liess 1945 den Schopf Vers.-Nr. 262 mit zwei Grünfuttersilos erstellen. 1958 wurde im Schopfanbau mit Schweineställen eine Garage eingerichtet.

Hans Vogelbach-Liechti übernahm die Gebäude 1970 und liess den Vielzweckbau nochmals umbauen, sodass 1976 lediglich das Wohnhaus mit Scheune und Garagenanbau versichert waren. Ein letzter Umbau unter seinem Besitz erfolgte 1978.

Gemäss Akten aus dem Bauarchiv gehörte 1988 das Gebäude dem Architekten Oskar Meier. Dieser liess es 1988 grundlegend zu einem Restaurant mit Wohnung im ehemaligen Wohnhausteil umbauen. Der Stallscheunen-

teil wurde unter Beibehalt der Dachkonstruktion grundlegend neu erstellt und zu Arztträumlichkeiten (heute Büro) im Erdgeschoss und zu Wohnungen im Obergeschoss um- und ausgebaut.

Heute gehört die Liegenschaft Erika Etter.



Grober hypothetischer Bauphasenplan | violett Kernbau 1822/1831 | heller (Schopf) 1842 | rosa (Scheune) 1945 | blau 1988 | vestigia

## Baubeschreibung

### Architektur einst und heute

Wie die Ursprungsbauten ausgesehen haben, kann nicht belegt werden, da historisches Plan- und Fotomaterial fehlt. Auf die ursprünglichen Bauten lassen lediglich der Bestand sowie die Einträge in den Brandassekuranzakten in etwa schliessen.

#### Ursprungsbau

Demnach handelte es sich bei dem Ursprungsbau um eine Scheune des 18. Jahrhunderts, die 1822 um ein Wohnhaus erweitert wurde. Die Scheune bestand aus einem Mauersockel mit Holzverschalung und war mit Ziegeln eingedeckt. Was von der Scheune weiter verwendet wurde ist unklar. 1831 kamen ein Stall sowie ein Trotthaus hinzu. 1842 wurde der Schopf mit Schweineställen errichtet. Die damals bestehende Kubatur besteht bis heute. Das Trotthaus bildete einen frei stehenden Bau, der sich westlich auf gleicher Höhe an den Hauptbau anschloss. 1945 entstand die rückseitige Holzscheune.

#### Aktueller Bau

#### Gebäudeäusseres

Über weitgehend längsrechteckigem Grundriss, der sich von Nordosten nach Südwesten erstreckt, erhebt sich der zweigeschossige ehemalige Vielzweckbau mit dem Wohnhausteil im Nordosten und dem ehemaligen Ökonomie teil im Südwesten unter einem durchgehenden, geschlossenen und geschweiften Satteldach. Der Wohnhausteil erhebt sich in Fachwerk über einem massiven Sockel aus Bruchstein. Der verputzte ehemalige Ökono-

mieteil wurde 1988 vollständig neu erstellt und spannt sich zwischen ehemaligem Wohnhausteil und der typischen südwestlichen Giebelfassade in Bruchstein auf. In gleichem Bruchstein sind auch der Büroanbau und Eingangsbereich unter einem flachen Satteldach erstellt. Beachtenswert ist die historische Pfettenkonstruktion auf der breiten Giebelfassade des Wohnhausteils. An diese schliesst sich der ehemalige Schopf mit Schweinestall an, der ebenfalls 1988 mehrheitlich erneuert und für den Restaurantbetrieb umgenutzt wurde. Die Fenster im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils sind regelmässig gesetzt, während die im Obergeschoss achsenverschoben dazu angeordnet sind. Die Eingangstür (Strassenseite) liegt in einer Achse zu der der Rückseite. Alle Fenster und Türen sind in Holz gerahmt.

#### Gebäudeinneres

Das Gebäudeinnere ist stark durch die Um- und Neubauten von 1988 geprägt. Dabei wurde der ehemalige Ökonomie teil unter Beibehalt der historischen Dachkonstruktion – liegender Stuhl mit Pfettendach und durchgehendem First über die gesamte Gebäudelänge inkl. ehemaliger Wohnhausteil – erhalten. Die neue Lage der Geschossdecken passt sich der des ehemaligen Wohnhausteils an. Dessen Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss werden vom neuen ehemaligen Ökonomie teil her erschlossen und er verweist lediglich mit seinem Kamin/ehemaliger Räucher kammer auf die ursprüngliche Funktion. Die Grundrisse wurden neu erstellt.



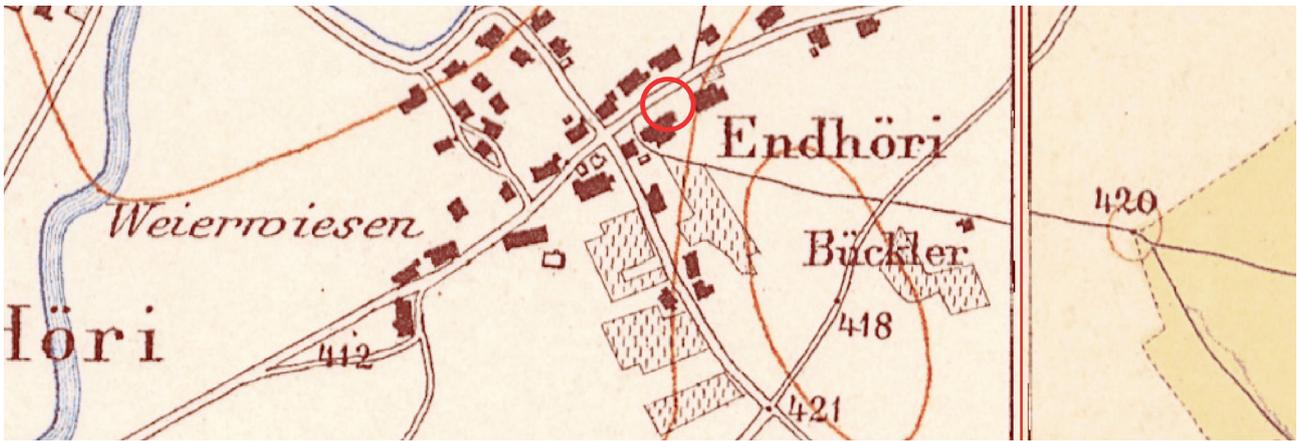
Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der ehemaligen Stube mit Kachelofen | vestigia 24.05.2023

## Baubeschreibung

Im Erdgeschoss ist seit 1988 ein Restaurant eingerichtet worden. Auf den historischen Bau verweisen der Stichgang, die Riegelwände sowie die ursprüngliche Stube mit historischem Kachelofen. Wie die Stütze in der Raummitte suggeriert, war diese ursprünglich zweigeteilt. Vom Erdgeschoss gelangt man in das Kellergeschoss. Darin ist heute ein Fumoir eingerichtet. Der Kellerraum zeigt massive Aussenmauern in Bruchstein.

### Aussenraum

Der Aussenraum wurde zuletzt 2020 mit Aussensitzplätzen und Parkplätzen gestaltet. Rückseitig schliesst sich der mächtige, kubische und holzverbretterte Schopfanbau an, dessen Satteldach im First zu dem des Hauptbaus gekehrt ist.



Ausschnitt Wildkarte von 1850 | ZHGIS 19.07.2023

## Baubeschreibung

### Situation und Lage einst und heute

Der ehemalige Vielzweckbau steht strassenparallel, traufständig und zurückversetzt an der Wehntalerstrasse. Er spart einen relativ grossen, aufgrund des ansteigenden Strassenniveaus erhöhten Vorplatz aus, der vor dem Restaurant als Terrasse und ansonsten als Parkplatz dient. An den Parzellengrenzen stehen Laubbäume.

Der Bau befindet sich schräg gegenüber des Gemeindehauses in Endhöri und bildet den südöstlichen Abschluss der Reihung von traufständigen Vielzweckbauten entlang der Wehntalerstrasse.

### Siedlungsentwicklung bis 1900

Die Bebauung entlang der Wehntalerstrasse in Endhöri, zu der auch das Gebäude Nr. 37 zählt, gehört zur ältesten Bebauung Höris und reicht in seinem Entstehen sicher ins 18. Jahrhundert zurück. Grosse Bauernhäuser reihten sich traufständig entlang der Wehntalerstrasse auf. Diese war ein historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung und verband Winterthur und Bülach. Der einstige Riedweg geht in seinem Entstehen ins 16. Jahrhundert zurück und wurde kartografisch erstmals auf der Gygerkarte von 1667 erfasst. Damals handelte es sich um einen Kirchweg, der 1779 als Fahrweg erfasst war. Bereits 1850 bestand der Weg als geradlinig befahrbare Nebenstrasse.<sup>1</sup>

Wie die Wildkarte von 1850 zeigt, bestand hinter dem Vielzweckbau an der Wehntalerstrasse 37 im Gebiet Sonnenbühl eine grosse Rebfläche. Dies und das zum Bau im 19. Jahrhundert gehörende Trotthaus verweisen auf die ur-

sprüngliche Funktion des Gebäudes als Weinbauernhaus. Bereits 1880 waren die Rebflächen flächenmässig stark reduziert und verschwanden bis ins frühe 20. Jahrhundert vollständig, was auf schlechte klimatische Bedingungen, Missernten und den Import von Billigwein per Eisenbahn zurückzuführen ist.

### Siedlungsentwicklung bis heute

Die charakteristische lockere Reihenbebauung des 18. und 19. Jahrhunderts entlang der Wehntalerstrasse bestand bis ins frühe 20. Jahrhundert fast unverändert. Um 1930 hatte sie sich weiter gegen Süden und Norden leicht ausgedehnt. Bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts blieben diese sowie die rückseitigen grossen, freien Wiesen- und Landwirtschaftsflächen bestehen. Ab den 1980er Jahren wurde begonnen, diese mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu bebauen, z. B. im Gebiet Sonnenbühl, sodass diese bis heute einen dichten Siedlungsteppich bildeten, gleichzeitig aber die typische historische Bebauung an der Wehntalerstrasse bis heute mehrheitlich bestehen blieb – trotz Umbauten und Renovation sowie teilweise Neubauten.

<sup>1</sup> <https://data.geo.admin.ch/ch.astra.ivs-nat/PDF/ZH04440000.pdf> (Stand 30.07.2023).



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Dachwerks der ehemaligen Stallscheune | vestigia 24.05.2023

## Erhalt

### Erhaltungszustand

Das Gebäude verfügt in seiner Struktur und Substanz über einen sehr guten Erhaltungszustand. Der Bau ist sehr gut unterhalten und die Dächer sind intakt.

### Erhaltungsgrad

In seinem Erhaltungsgrad, d. h. in seinem Anteil an bauzeitlicher Bausubstanz von Bauteilen und Ausstattung, ist das Gebäude stark durch den Umbau von 1988 geprägt.

### Gebäudeäusseres

Der ehemalige Wohnhausteil hat sich mutmasslich mit einem recht hohen Anteil an historischer Substanz des 19. Jahrhunderts erhalten. Dazu zählen die Aussenmauern in Riegelwerk und die Fenster- und Türöffnungen samt Rahmung. Ursprünglich schloss sich an die nördliche Giebelseite ein Schopf unter Pultdach und im Süden ein weiterer Schopf an. Das ursprüngliche Trotthaus ist heute nicht mehr existent. Der heutige nördliche Anbau, der gesamte Ökonomieteil sowie der südliche massive Vorbau gehen auf den Umbau von 1988 zurück. Damals wurde auch das gesamte Dach neu eingedeckt und mit Dachflächenfenstern versehen. Das aufwendige Pfettenwerk geht ins 19. Jahrhundert zurück.

### Gebäudeinneres

Wie das Gebäudeäussere wurde auch das Gebäudeinnere einerseits 1988 vor allem im Ökonomieteil und Obergeschoss des Wohnhausteils vollständig erneuert und andererseits auch noch später im Restaurant des ehemaligen Wohnhausteils. Vom historischen Vielzweckbau zeugen

bis heute das gesamte historische Dachwerk, mutmasslich die Balkendecken, die tragenden Wände in Riegelwerk sowie von der ursprünglichen Grundrissstruktur der Stichgang im ehemaligen Wohnhausteil sowie die Stube. Die Ausstattung dürfte nicht mehr historisch sein, sondern wurde 1988 ersetzt. Der historische Kachelofen geht in seinem Fuss und Kamin auf den historischen Ofen zurück, wurde aber in 20. Jahrhundert neu aufgesetzt. Der ehemalige Keller – heute Fumoir – wurde auch in seiner Zugänglichkeit stark und zuletzt 2020 verändert und bezeugt lediglich in den massiven Aussenmauern den historischen Raum.

### Umgebung

Die Nahumgebung von Wehntalerstrasse 37 bestand ursprünglich als zur Strasse niveaugleicher chaussierter Vorplatz vor dem Ökonomieteil und umfriedeter Zier- und Nutzgarten vor dem Wohnhausteil. Seit dem Umbau von 1988 zum Restaurant und Wohn- und Geschäftshaus wurde die Umgebung mehrheitlich als gepflasterte Parkplatfläche und Terrasse genutzt. Von der einst ländlichen Umgebung zeugt heute die Typologie der Vielzweckbauten, die ursprünglich dazugehörigen rückwärtigen Landwirtschaftsflächen sowie Rebflächen sind nicht mehr vorhanden und wurden ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Wohnbauten überbaut.



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der Strassenfassade | vestigia 24.05.2023

## Würdigung

Der ehemalige Vielzweckbau an der Wehntalerstrasse 37 geht in seinem Kern auf eine Scheune des 18. Jahrhunderts zurück, die 1822 um ein Wohnhaus, 1831 um einen Stall und ein Trotgebäude und 1842 um einen Schopfbau mit Schweinestall und ein Trotwerk erweitert wurde. Der Bau gehört mit seinem Kernbau zur ältesten Bebauungsstruktur Endhörli und entlang des bedeutenden historischen Verkehrswegs, der Winterthur mit Bülach verband. Charakteristisch waren für die historische Bebauungsstruktur entlang der Strasse die traufständig locker aufgereihten, leicht zurück versetzten Vielzweckbauten. Diese wurden im 19. Jahrhundert vielfach durch Erweiterungen der Ökonomiebereiche zu mächtigen, raumprägenden Baukörpern, die den historischen Ortskern von Endhörli bis heute prägen. Mit seiner Grösse (ab 1842), seiner strassenparallelen, erhöhten Stellung sowie seiner traufständigen Ausrichtung prägt der Bau an der Wehntalerstrasse den Strassenraum sowie das Ortsbild.

Mit seinen Erweiterungen – 1822, 1831 und 1842 – erhielt der Baukörper seine heutige Ausdehnung und Kubatur, die sich trotz tiefgreifendem Umbau 1988 bis heute ablesen lässt. Das zum ehemaligen Weinbauernhaus dazugehörige Trotthaus und Trotwerk sowie die rückseitigen Rebflächen existieren heute nicht mehr. Der Anbau im Norden verweist auf den ehemaligen Schopf mit Schweineställen und der heute zu Wohnen und Büro ausgebauten Ökonomie teil verweist mit seiner Holzverbretterung im Obergeschoss auf seine ursprüngliche Bestimmung. Auch wenn 1988 mutmasslich ein Grossteil der historischen Substanz durch den Umbau und den Einbau des Restaurants verloren ging, bestehen zentrale strukturelle Elemente wie die gesamte historische Dachwerkkon-

struktion (über den gesamten Bau), die massive südliche Giebelwand in Stein, die historischen Aussenmauern des Wohnhausteils mit Fachwerk, Fenster- und Türöffnungen, Pfettenwerk, mutmasslich die Balkendecken und die historische Tragkonstruktion in Riegelwerk, namentlich auch der Stichgang im Erdgeschoss. So sind wesentliche bauhistorische und architektonische Elemente des historischen Weinbauernhauses erhalten geblieben.

Aufgrund seiner hohen siedlungshistorischen, raum- und ortsbildprägenden sowie situativen Bedeutung und seines bauhistorischen, baukünstlerischen und architektonischen Wertes verfügt der Bau über einen sehr hohen Situationswert und hohen Eigenwert, was ihn aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen vermag.

Zum Erhalt seiner Schutzwürdigkeit ist der Bau in seiner bestehenden Kubatur und dem charakteristischen Erscheinungsbild (Aussenwände des Wohnhausteils mit Lage und Grösse der Fenster- und Türöffnungen samt Rahmung, beide historische Eingangstüren, Form des zur Strasse hin geschlossenen Daches samt historischem Pfettenwerk, massive südliche Giebelwand in Stein, Ablesbarkeit von Wohnhaus- und ehemaligen Ökonomie teilen) sowie in seinem Inneren (historische Trag- und Stützkonstruktion in Riegelwerk, Balkendecken sofern vorhanden, Stichgang im Erdgeschoss, Kachelofen im Erdgeschoss und Kamin, historisches Dachwerk über dem gesamten Bau) zu bewahren.



Wehntalerstrasse 37 | Detailansicht des rückseitigen Eingangs | vestigia 24.05.2023

## Quellen und Literatur

### Materialien

- AF Architekten GmbH
- Bauarchiv Gemeinde Höri (BauA)
- Denkmalpflege Kanton Zürich
- e-pics
- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich
- Staatsarchiv Kanton Zürich | StAZH

### Quellen

- Staatsarchiv Kanton Zürich: Brandversicherungskataster Vers.-Nr. 260: N 1106.13.12.3, N 1106.10.12.4, N 1106.8.11.1, N 1106.6.12.2, N 1106.5.12.3, N 1106.1.12.3, RRI 541.2, 1
- Bauarchiv Gemeinde Höri: Unterlagen Wehntalerstrasse 37

### Literatur

- [Hermann 1997] Hermann, Isabell: Die Bauernhäuser des Kantons Zürich. Band 3. Zürcher Weinland, Unterland und Limmattal. Basel 1997.
- [ISOS 1976] Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. ZH 3 Höri Endhöri. Bern 1976.
- [GiKlLe 1992] Gisin, P.; Kläui, H.; Lehmann, F.: Aus der Geschichte der Gemeinde Höri. Höri 1992.

# Anhang | Brandkataster

## Brandkatastereinträge zu Wehntalerstrasse 37 in Höri; Vers.-Nr. 260, Parz.-Nr. 1091

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1978	Hans Vogelbach	260	1 Wohnhaus, 1 Garagenanbau, 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	583'000 Fr. (Bauten)
1976	Hans Vogelbach	260	1 Wohnhaus, Scheune, Garagenanbau	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	510'000 Fr. (Bauten)
1970	Hans Vogelbach-Liechti	260	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall und Garage 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	252'000 Fr.
1958	Johann Vogelbach-Oertli	260	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall und Garage 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	126'000 Fr. (Bauten)
1955	Johann Vogelbach-Oertli	260	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	124'000 Fr.
1944	Johann Vogelbach-Oertli	260	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	31'000 Fr. (Bauten)
1939	Anna Vogelbach-Wegmann	260 (alt 19)	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	54'000 Fr.
1921	Anna Vogelbach-Wegmann	19	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	42'700 Fr. (Bauten)
1911	Anna Vogelbach-Wegmann	19	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	27'900 Fr. (Bauten)
1898	Anna Vogelbach-Wegmann	19 (alt 65 b)	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus <del>1 Trottwerk (1911 abgetragen)</del>	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	21'400 Fr. (Bauten)
1887	Anna Vogelbach-Wegmann	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	15'400 Fr.
1874	Johannes Wegmann	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	12'400 Fr.
1871	Rudolf Wegmann	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	12'400 Fr.
1866	Hs. Ulrich Surber	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	10'800 Fr.
1854	Hs. Jacob Surber	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	10'800 Fr.
1842	Jacob Surber	65 b	1 Wohnhaus, 1 Scheune und Stall 1 Schopfanbau mit Schweinestall 1 Trotthaus, 1 Trottwerk	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	4'650 Gl.

## Anhang | Brandkataster

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1831	Jacob Surber	65 b	1 Wohnhaus, Scheune, Stallung, Trotgebäude	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	4'800 Gl.
1822	Jacob Surber	65 b	1 Scheune, 1 Wohnhaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	4'500 Gl.
1812	Hs. Jacob Surber	65 b	1 Scheune	Mauer, Holz, Ziegel	830 Gl.

## Anhang | Brandkataster

### Brandkastereinträge zu Wehtalerstrasse 37 in Höri; Vers.-Nr. 262, Parz.-Nr. 1091

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1972	Hans Vogelbach-Liechti	262	1 Scheune 2 Grünfuttersilos	Holz, Ziegel	48'000 Fr.
1958	Johannes Vogelbach-Oertli	262	1 Scheune 2 Grünfuttersilos	Holz, Ziegel	23'000 Fr.
1945	Johannes Vogelbach-Oertli	262	1 Scheune 2 Grünfuttersilos	Holz, Ziegel	16'800 Fr. (neu vollendet)

# Anhang | Pläne



Ausschnitt Situation | ZHGIS 19.07.2023

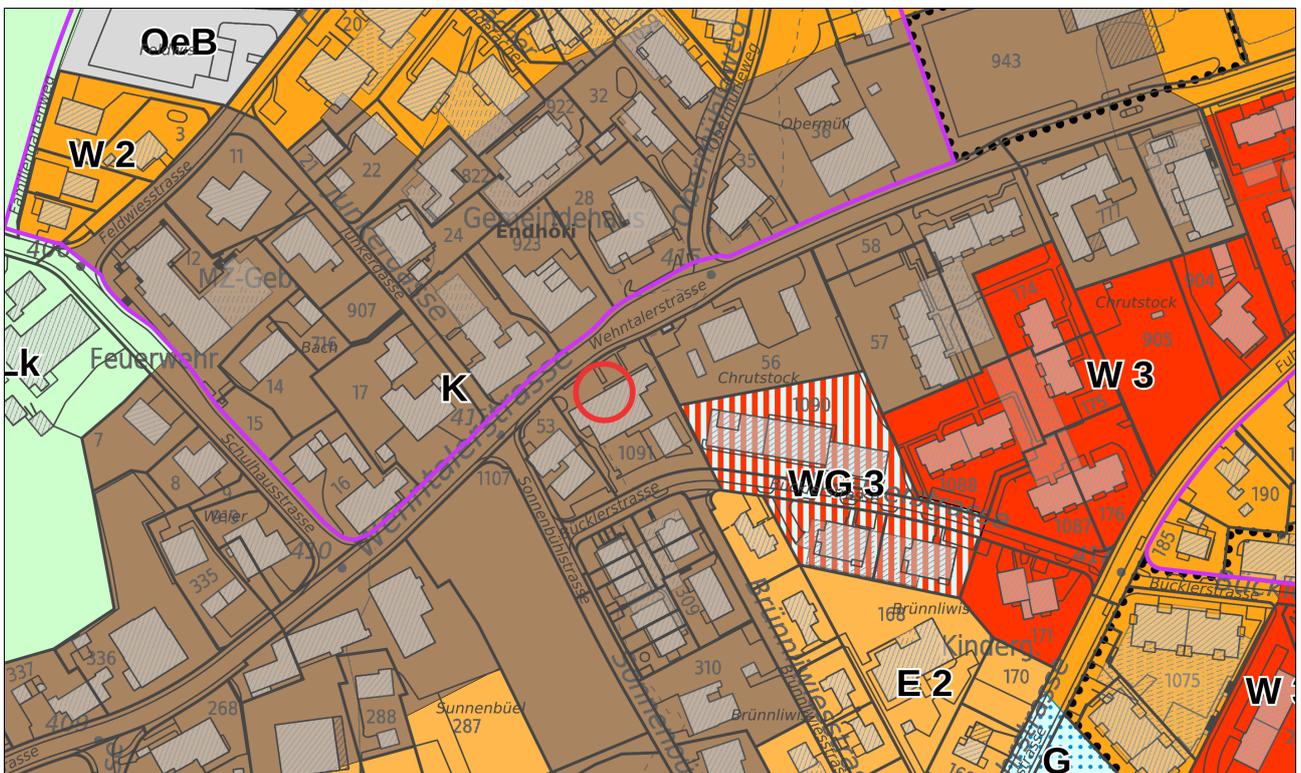


Ausschnitt Luftbild 2019 | ZHGIS 19.07.2023

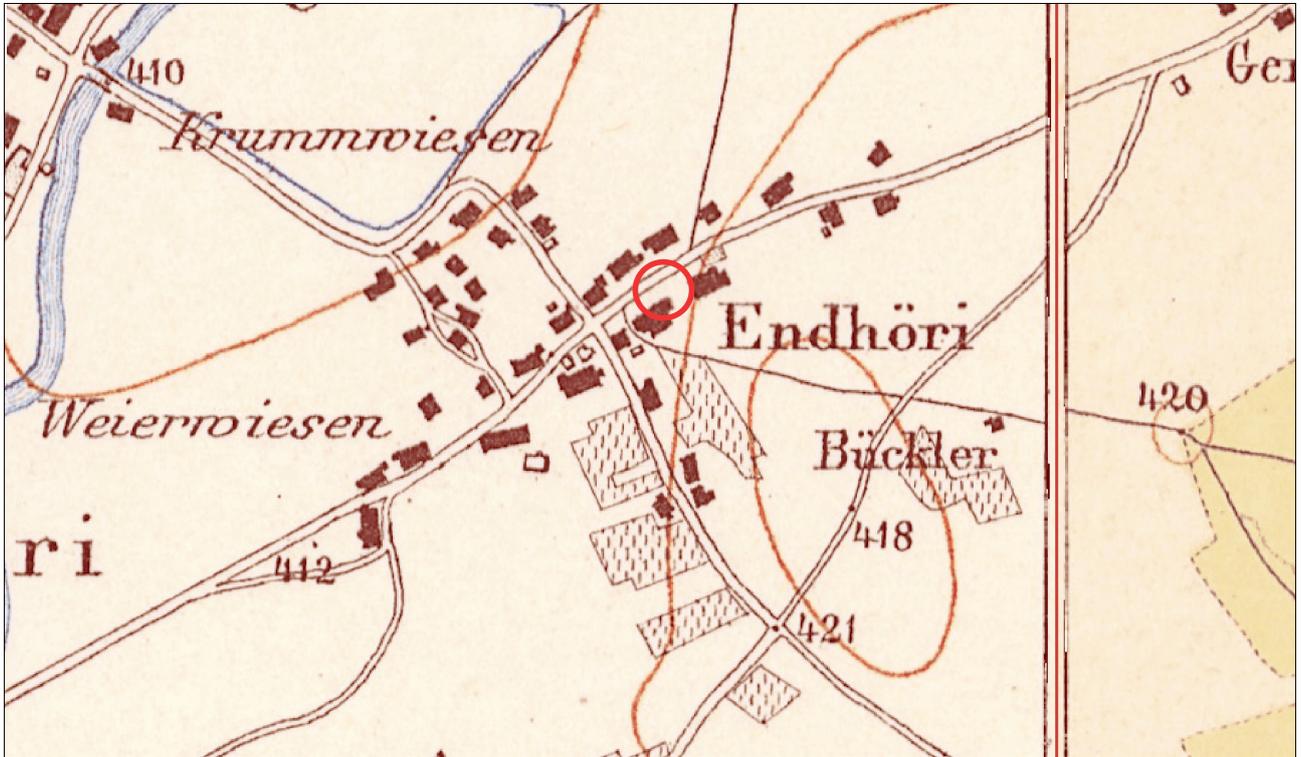
# Anhang | Pläne



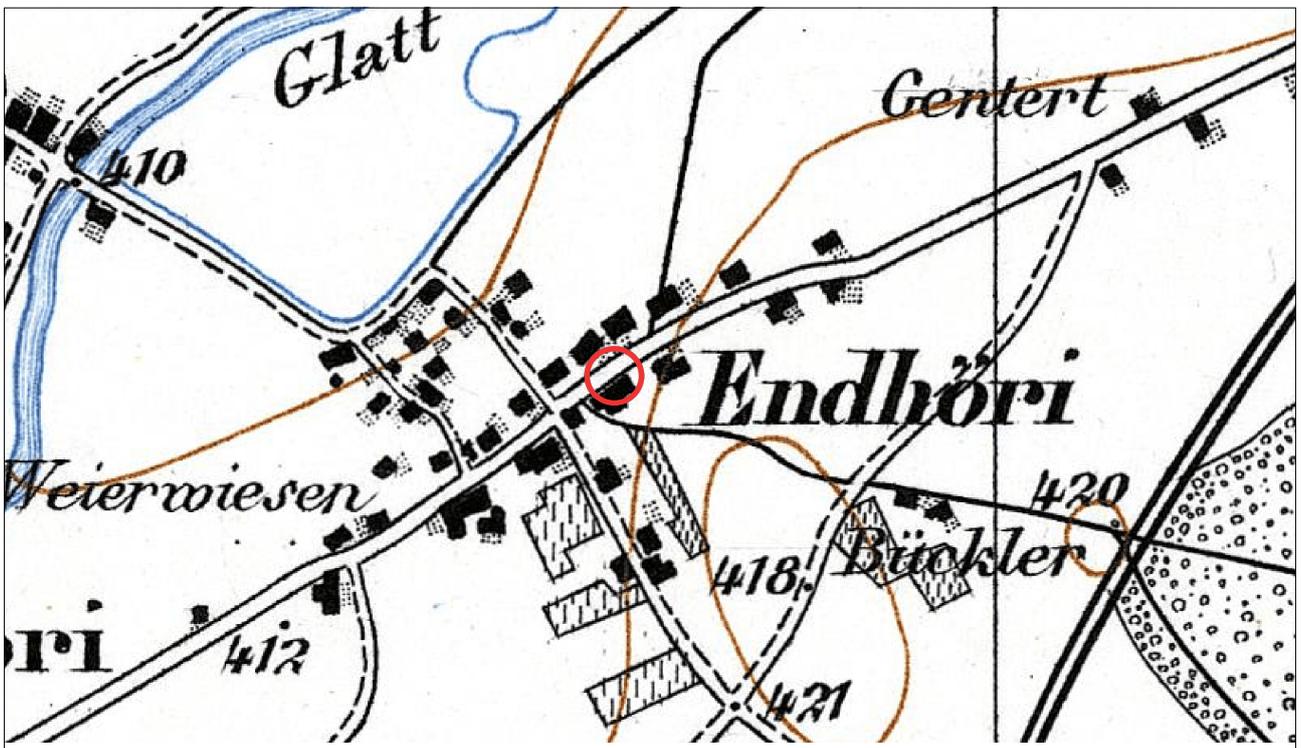
Ausschnitt Gebäudealter | blau 1901–1925 | heller 1951–1960 | grün 1971–1980 | ZHGIS 19.07.2023



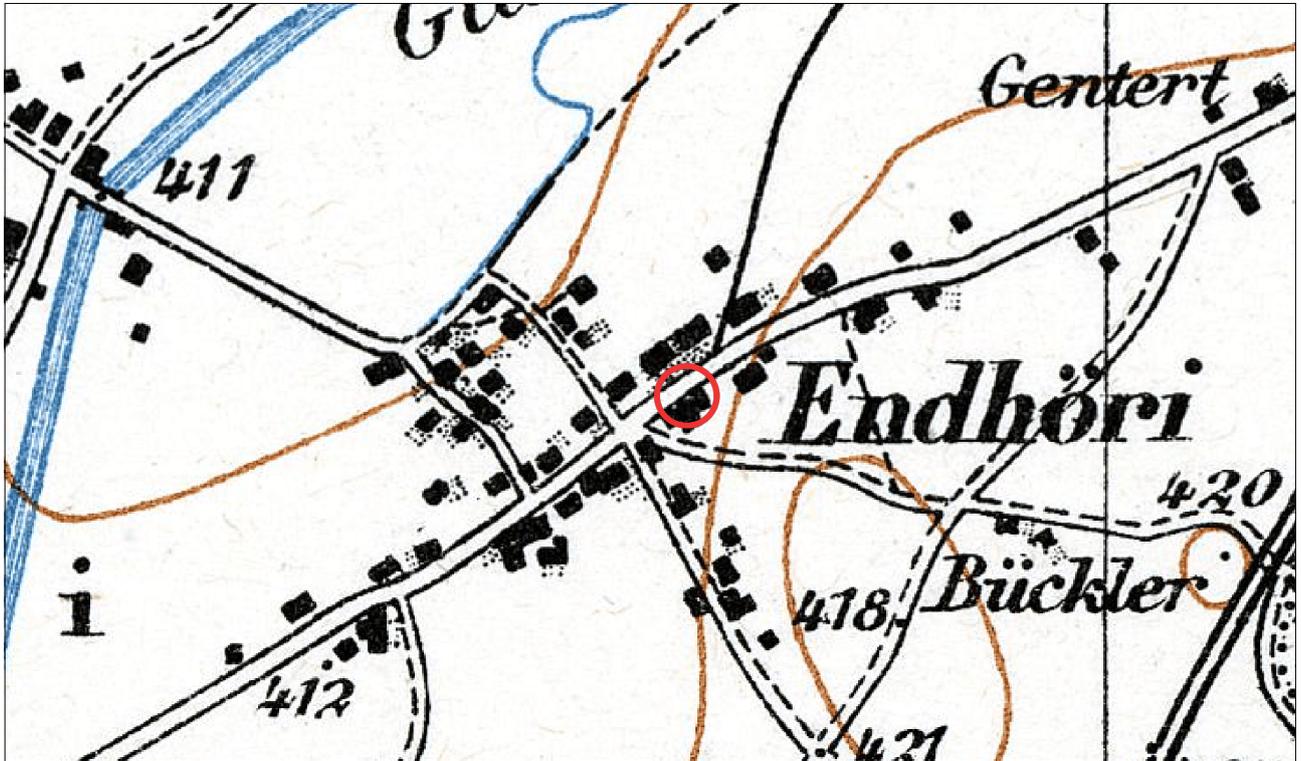
Ausschnitt ÖREB-Kataster, 1:750 | ZHGIS 19.07.2023



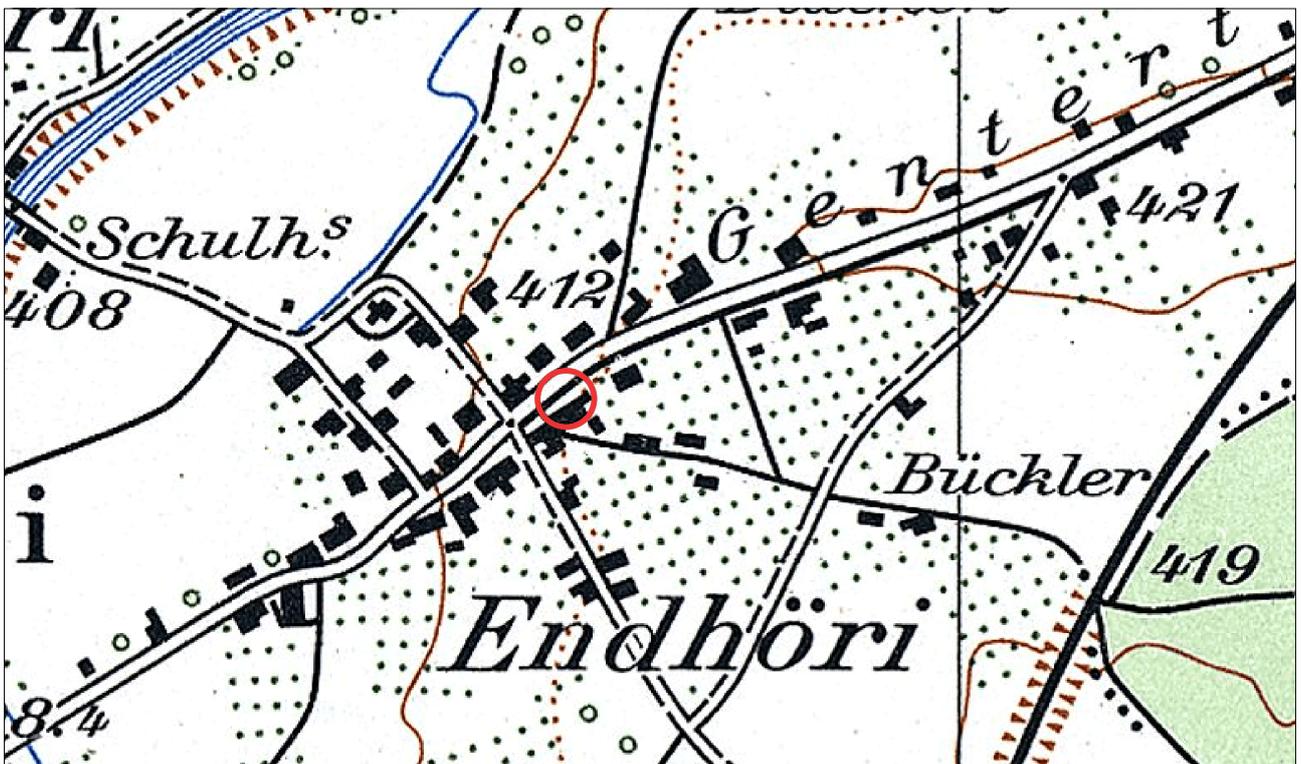
Ausschnitt Wildkarte von 1850 | ZHGIS 19.07.2023



Ausschnitt Siegfriedkarte von 1880 | ZHGIS 19.07.2023

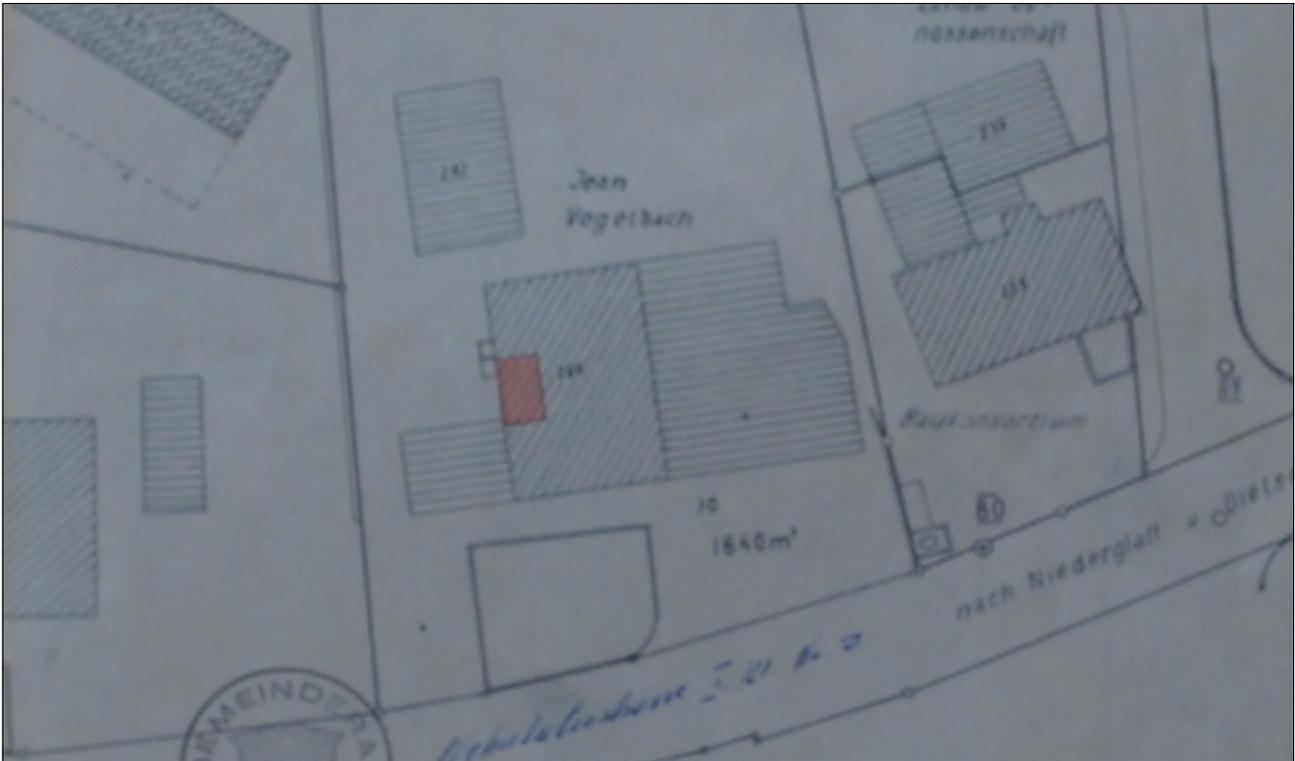


Ausschnitt Siegfriedkarte von 1930 | ZHGIS 19.07.2023



Ausschnitt Alte Landeskarte von 1956-65 | ZHGIS 19.07.2023

# Anhang | Pläne



Wehntalerstrasse 37 | Situation 1978 | BauA

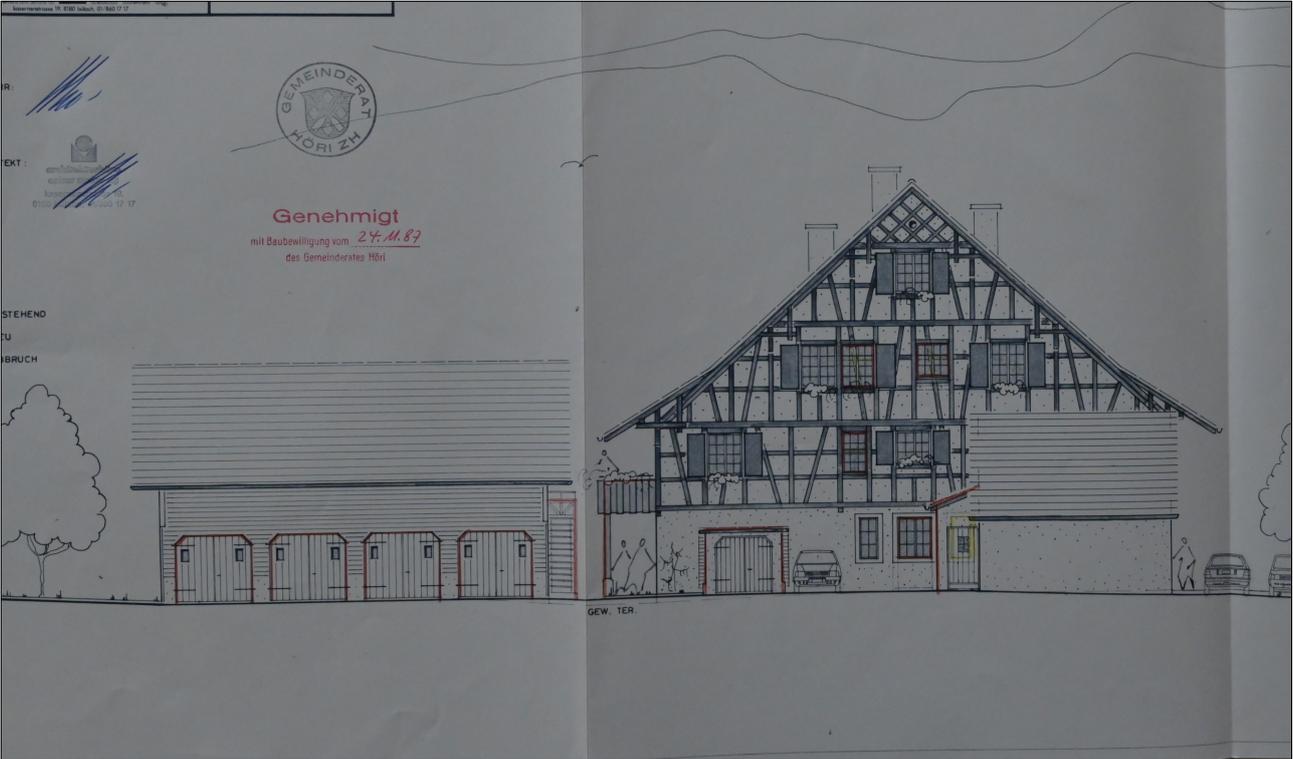


Wehntalerstrasse 37 | Bad- und Kücheneinbau | 1978 | BauA

# Anhang | Pläne



Wehntalerstrasse 37 | Situation | 1988 | BauA

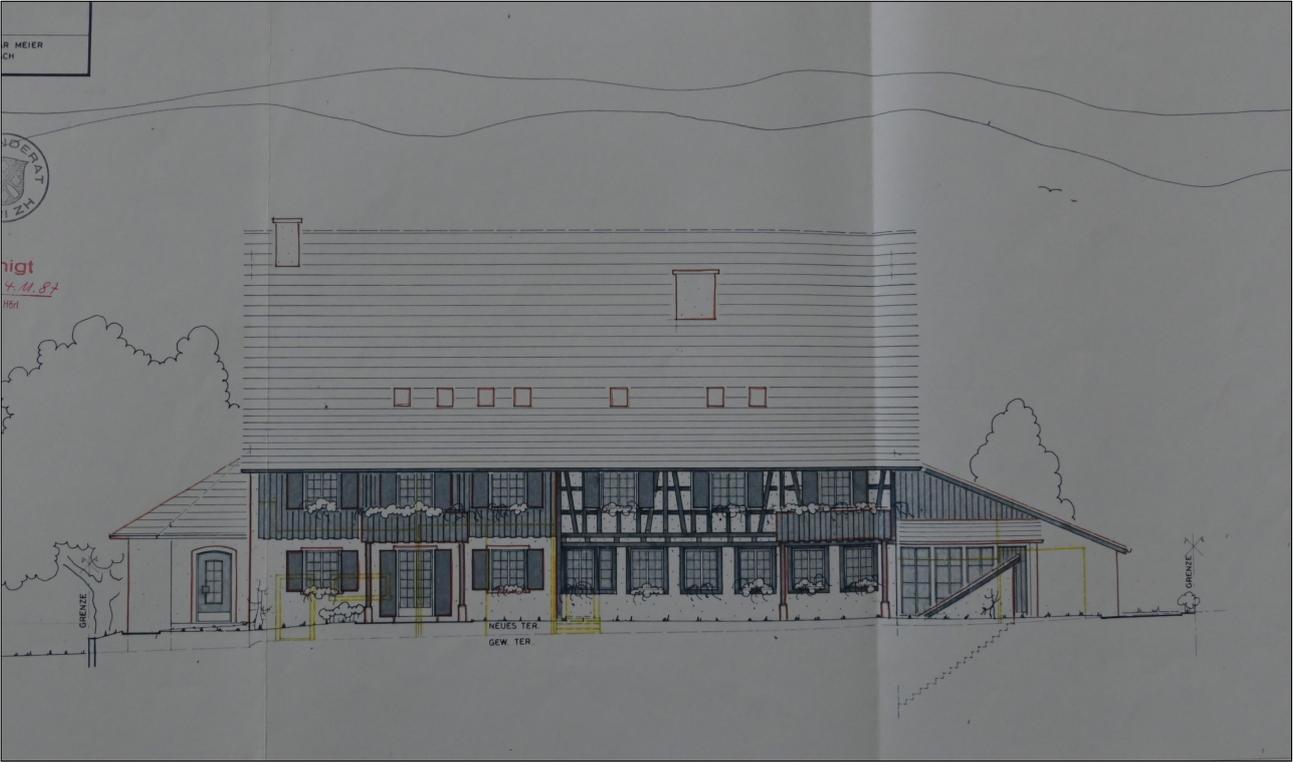


Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Nordfassade 1988 | BauA

# Anhang | Pläne

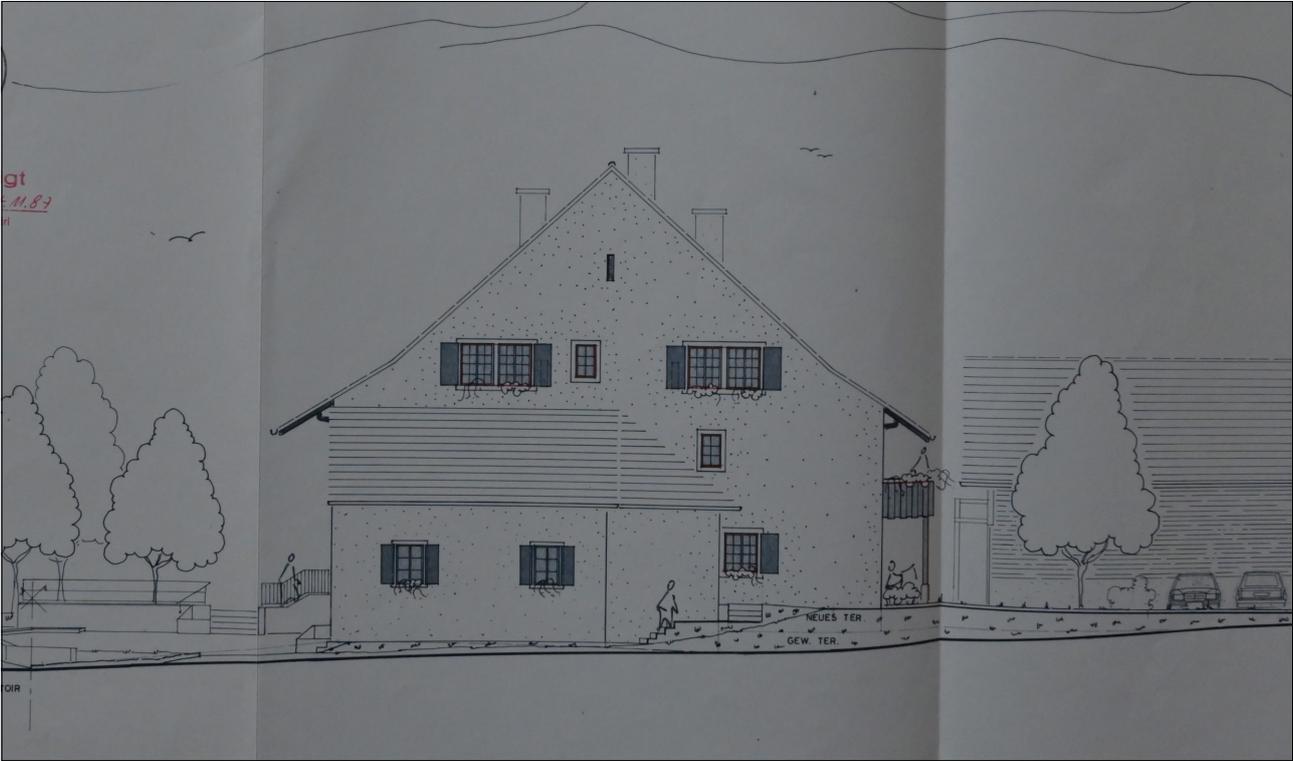


Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Nordwestfassade 1988 | BauA

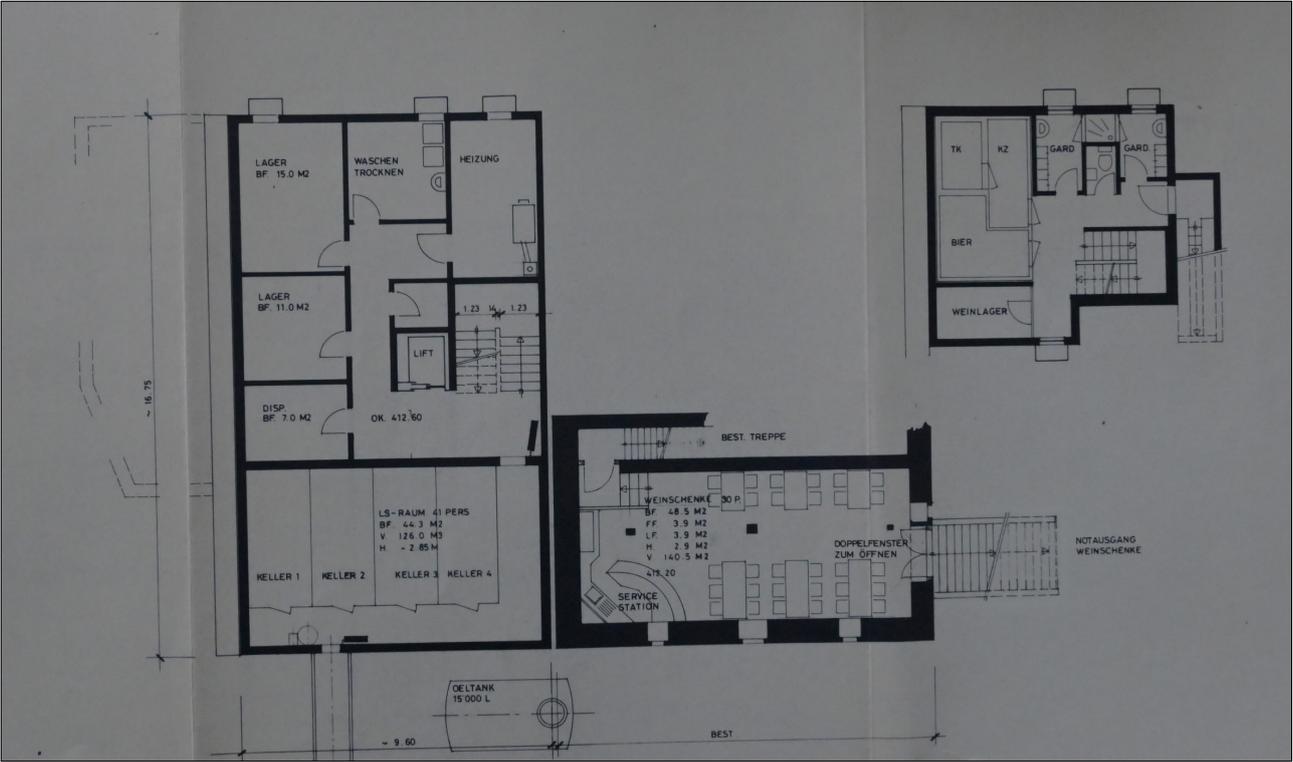


Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Südostfassade 1988 | BauA

# Anhang | Pläne

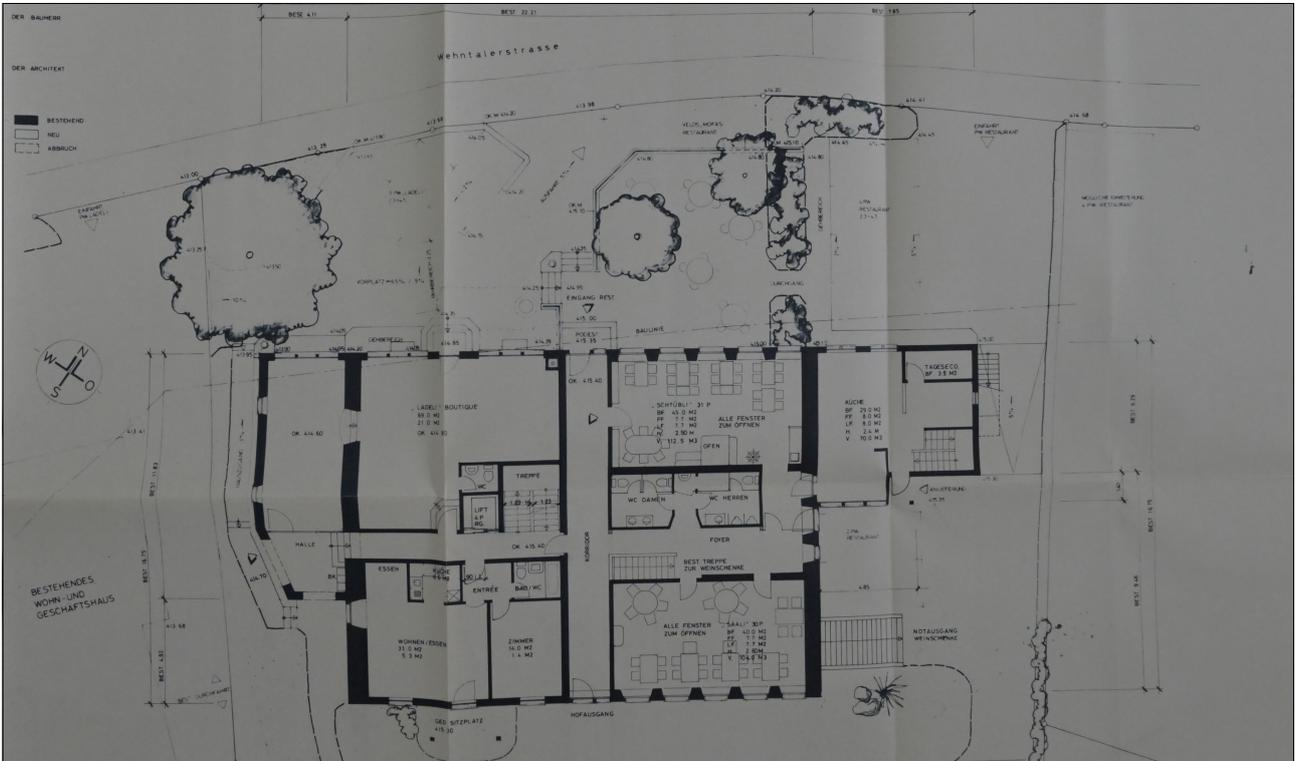


Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Südwestfassade 1988 | BauA



Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Grundriss UG 1988 | BauA

# Anhang | Pläne



Wehntalerstrasse 37 | Umbau | Grundriss EG 1988 | BauA



Wehntalerstrasse 37 | Situation 2020 | BauA

# Anhang | Pläne

**Baugabe: Bar / Fumoir und Planaktualisierung "Wirtschaft zur Trotte", Höri**  
 Objekt: Wehntalerstrasse 37, 8181 Höri | Kat.-Nr.: 54  
 Bauherr: Etter Erika, Högnerstrasse 291, 8105 Regensdorf

Plan: **Untergeschoss / Schnitt**  
 MST.: 1:100 | Dat.: 19.08.2019  
 Rev.: 26.02.2020

**Berechnung Fläche 1/3 Fumoir**

Stubi: 38 m<sup>2</sup> (46.5m<sup>2</sup> - Buffet 8.5m<sup>2</sup>)  
 Saal: 46m<sup>2</sup>  
 Total: 84m<sup>2</sup>

Fumoir: 40m<sup>2</sup> (48.5m<sup>2</sup> - Bartheke 8.5m<sup>2</sup>)  
 1/3 = 123.0m<sup>2</sup>  
 1/3 = 41.0m<sup>2</sup>

**Vorgaben Luftmengenberechnung**

- Abluft: min 72 m<sup>3</sup>/h und Person  
 - Nachströmung: min. 500 m<sup>3</sup>/h pro Zugangstür  
 (Abluft Bar / Fumoir 72 x 22 = 1584m<sup>3</sup>/h)

**Schnitt A-A**

Bestehend  
Abbruch  
Neu  
Dämmung

Atelier P.J.Ramirez  
 IBAN: CH94 0027 5275 9294 1340 2  
 Bank: UBS AG, CH-8002 Zürich  
 Kto. Inhaber: Patrik Ramirez  
 SWIFT: UBSWCH33BOA

Das Gebäude wurde 1863 erstellt und gehört zu den ältesten und wertvollsten Gebäuden der Gemeinde Höri.  
 Der Ausseneingang zur Weinschänke mit einer verglasten Türe (hxb) 200x90 cm und einen weiteren Tritt angepasst.  
 Die Lösung wurde gemeinsam mit der Feuerpolizei entwickelt.  
 Die Anzahl Personen wird Feuerpolizlich auf 50 beschränkt.

Treppenbreite 95 cm  
 Treppenverh. St. 21.5 cm A= 23 cm  
 Schrittlängs-Formel: 2 a + a = 0.66 m (Toleranz 0.62 - 0.65 m)  
 Sicherheits-Formel: s + a = 0.445 m (Toleranz 0.45 - 0.47 m)

Treppenbreite 140 cm  
 Treppenverh. St. 20 cm A= 23 cm  
 Schrittlängs-Formel: 2 a + a = 0.63 m (Toleranz 0.62 - 0.65 m)  
 Sicherheits-Formel: s + a = 0.43 m (Toleranz 0.45 - 0.47 m)

**Genehmigt mit Bewilligung vom 21. Juli 2020**  
 des Gemeinderates Höri

Die Bauherrschaft: Brüttisellen den 26.02.2020  
 Der Grundeigentümer: Brüttisellen den 26.02.2020

Wehntalerstrasse 37 | Einrichtung Weinschänke | Grundriss EG und UG 2020 | BauA

Plan: **Umgebung**  
 MST.: 1:250 | Dat.: 19.08.2019  
 Rev.: 26.02.2020

**Parkplatz-Berechnung**

Bedarf gem. Bau- u. Zonenordnung:

- Sitzplätze Restaurant = 15 PP Besucher
- Sitzplätze Gartenwirtschaft = 64 = 16 PP Besucher
- Sitzplätze Bar / Fumoir = 22 = 6 PP Besucher
- Total Bedarf PP Besucher = 22 PP
- Total Bedarf PP Beschäftigte = 2 PP

Projektiert / Bestehend:

- Total Best. PP Besucher = 10 PP
- Total Best. PP Beschäftigte = 1 PP

Der Gastwirtschaft fehlen gem. Bau- und Zonenordnung 13 PP. Die Besucher der Gastwirtschaft können ab 18 Uhr und Sa.-So. auf 4 PP der Gewerbebetreiber im gleichen Haus parkieren.

Tatsächlicher Bedarf gem. IST-Situation:

- Sitzplätze Restaurant nur Saal wird benutzt 40 SP = 10 PP Besucher (Stubi 22 SP werden für Kinder-Mittagsgruppe genutzt)
- Sitzplätze Gartenwirtschaft mittag/abend max. 48 SP = 12 PP Besucher
- Sitzplätze Gartenwirtschaft mittag normalfall 36 SP = 9 PP Besucher
- Sitzplätze Gartenwirtschaft abend normalfall 36 SP = 9 PP Besucher
- Sitzplätze Bar / Fumoir abend 22 SP = 6 PP Besucher
- Total Bedarf IST-Situation Tag PP Besucher = 10 PP (Bedarf erfüllt)
- Total Bedarf IST-Situation Tag PP Beschäftigte = 2 PP (1 PP zus. nötig)
- Total Bedarf IST-Situation Abend PP Besucher = 15 PP (1 PP zus. nötig)
- Total Bedarf IST-Situation Abend PP Beschäftigte = 2 PP (1 PP zus. nötig)

Empfehlung:  
 Es sind zu den Projektieren / Bestehenden Parkplätze 3 weitere PP nötig.

Bestehend  
Abbruch  
Neu  
Dämmung

Atelier P.J.Ramirez  
 IBAN: CH94 0027 5275 9294 1340 2  
 Bank: UBS AG, CH-8002 Zürich  
 Kto. Inhaber: Patrik Ramirez  
 SWIFT: UBSWCH33BOA

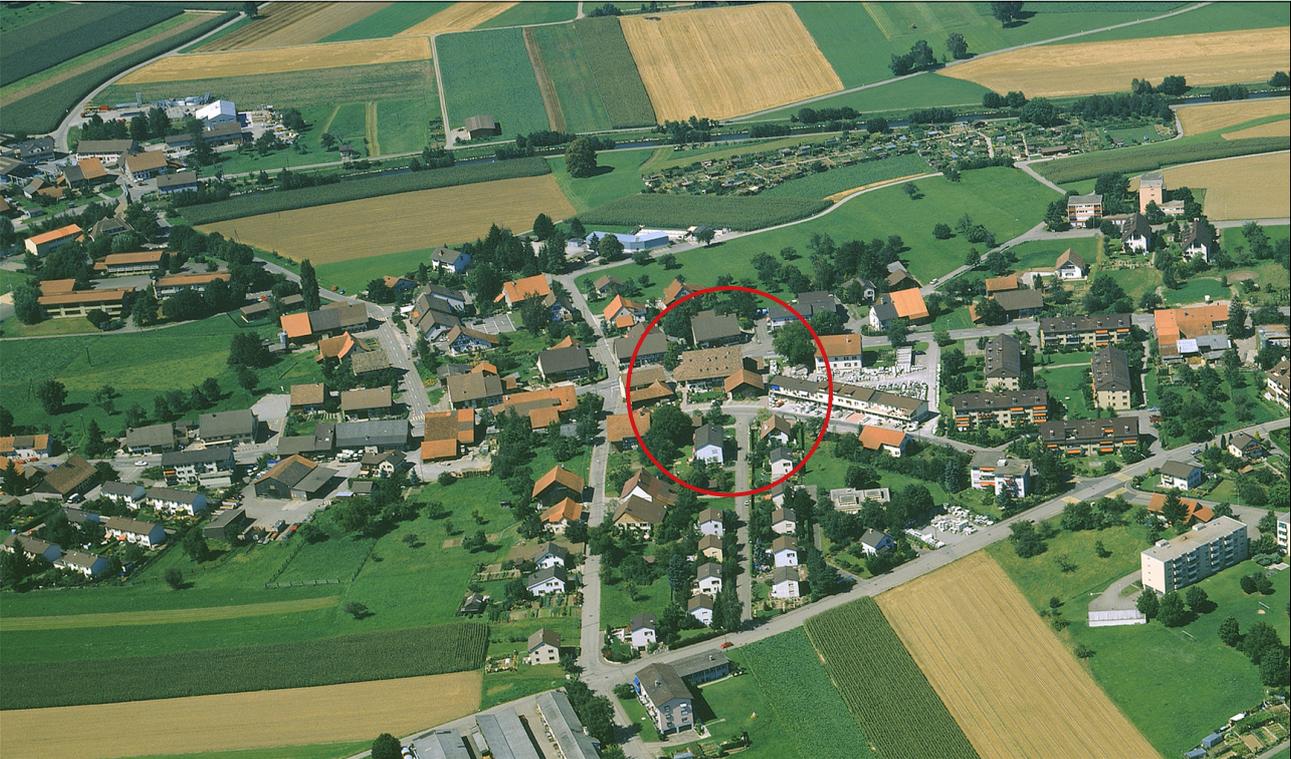
Die Bauherrschaft: Brüttisellen den 26.02.2020  
 Der Grundeigentümer: Brüttisellen den 26.02.2020

Wehntalerstrasse 37 | Einrichtung Weinschänke | Umgebung 2020 | BauA

Anhang | Historische Fotos



Höri | Aufnahme von 1966 | e-pics Com-F66-08397



Höri | Aufnahme von 1993 | e-pics Com FC24-8181-0017

## Anhang | Historische Fotos



Höri | Aufnahme Wehntalerstrasse 37 1913 | nailizakon.com

## Anhang | Historische Fotos



Höri | Wehntalerstrasse 37 vor dem Umbau 1987 | BauA



Höri | Wehntalerstrasse 37 vor dem Umbau 1987 | BauA

## Anhang | Historische Fotos



Höri | Wehntalerstrasse 37 vor dem Umbau 1987 | BauA



Höri | Wehntalerstrasse 37 vor dem Umbau 1987 | BauA

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Norden | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Nordwesten | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Norden auf den ehemaligen Wohnhausteil | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Nordwesten auf den ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Westen | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Südwesten | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Detailsicht der Rückfassade | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Detailsicht der Rückfassade | vestigia 24.05.2023

# Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Südosten | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des ehemaligen Schopfes | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Osten | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Nordosten | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht von Norden | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Eingangs in den ehemaligen Hausteil | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Restaurants im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Kellers unterhalb des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Kellers unterhalb des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Kellers unterhalb des ehemaligen Wohnhausteils | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht des Zugangs in den ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der Büroräumlichkeiten im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der Büroräumlichkeiten im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023

# Anhang | Aktuelle Fotos

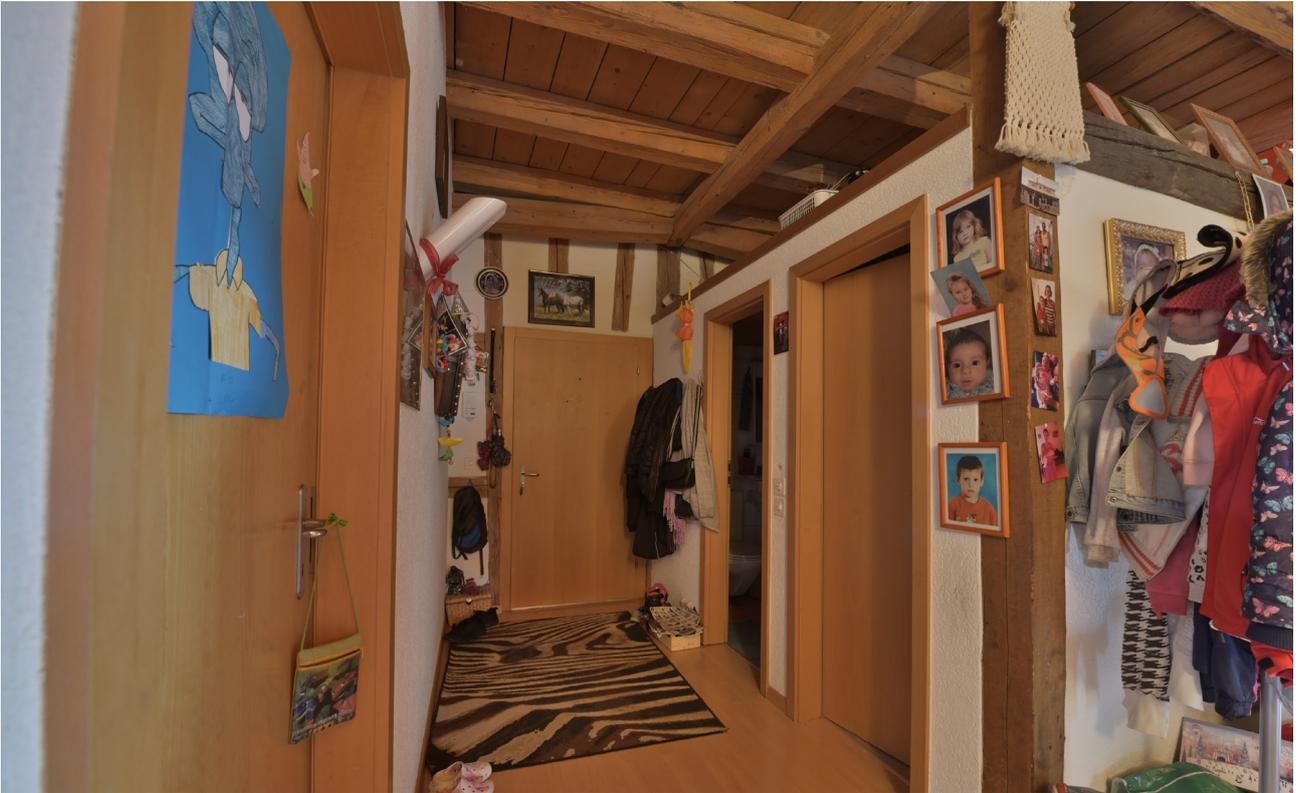


Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der Büroräumlichkeiten im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht der Büroräumlichkeiten im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023

## Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Estrich | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Estrich | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Estrich | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Estrich | vestigia 24.05.2023

Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Stallscheunenteil | vestigia 24.05.2023

# Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Wohnhausteil | AF Architekten GmbH



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Wohnhausteil | AF Architekten GmbH

# Anhang | Aktuelle Fotos



Wehntalerstrasse 37 | Ansicht einer Wohnung im ehemaligen Wohnhausteil | AF Architekten GmbH