MARTIN STAMPFLI
DIPL. ARCH. ETH/SIA
Rebweg 21, 8700 Küsnacht Tel 044 991 11 00 Fax 044 991 11 01 martinstampfli@bluewin.ch
Küsnacht, 17.12.2013/MSt.

Haus Untere Farb, Uster. Projektwettbewerb.
Baudenkmalpflegerische Vorgaben. Entwurf.

Haus Untere Farb, Südfassade Foto: Edith Stoll

1. Geschichtlicher Abriss. Datenblatt.

Dieses beruht im Wesentlichen auf dem baugeschichtlichen Gutachten vom Institut IBID, Winterthur, vom 21. Dez. 1990.

Hausname: Untere Farb

Adresse: Seestrasse 4, Uster

Kataster-Nr.: 5790

Assekuranz-Nr.: 2558

Baujahr: Es lässt sich anhand von Bild- und Planmaterial bis sicher 1678 zurückverfolgen. Die Umfassungsmauern könnten aus dem16. Jh stammen. Es liegt kein dendrochronologisches Gutachten vor.

Ursprüngliche Besitzer und Bauherrschaften: diverse private Gewerbetreibende / Färbermeister, später Landwirte.
Es wird erstmals 1672 ein „Hans Felix Schättig mit zwei Farbkesseln“ erwähnt

Ursprüngliche Lage: Ganz auf freiem Feld am Aabach, unmittelbar westlich von Kirchuster,

Ursprüngliche Gebäudefunktion: Blaufärberei („Blaufarbhaus“) für Garne,
dann nach und nach Vielzweckbauernhaus ohne Färberei (Stand heute).

Ursprüngliche Einrichtung: Färberküche mit Gefässen (Kesseln, Pfannen, Wannen etc.) sowie Räume zum Trocknen. Zum Funktionsschema des Färbens entstand der Werkstatt- bzw. Haustyp der Färbe.
Diese kann als separates Haus stehen oder Teil in einem zum Beispiel bewohnten Haus sein – was für die Untere Farb angenommen wird.
Ablauf des Färbens:
Der Rohstoff, hier das Garn, wird in die Färbe (Farbstoff: „Färberwaid“, Indico) eingelegt, herausgenommen, mehrmals mit Wasser gespült und dann an Wäscheleinen im Freien oder an einem geschützten Ort getrocknet. Dort nimmt er durch Oxydation die blaue Farbe an.
Dann Verpackung und Abtransport zur Weiterbearbeitung zu Stoffen anderswo.

Ursprüngliche Hausgestalt: Sichtfachwerkhaus auf fast quadratischem Grundriss mit massivem Gebäudesockel und grossem Dach unter stützenfreiem, liegendem Dachstuhl mit Dacherker und Aufzug an der Südseite. Keine Anbauten.
Dieses Fachwerk ist in der angebauten Scheune noch heute sichtbar. Die übrigen Fassaden wurden 1848 verputzt.

Gebäudeentwicklung: ab 16/17 Jh. Blaufärberei,
ab ca. 1800 Parallelnutzung Färberei, Bauernbetrieb (unter anderem für Rohstoffe wie „Färberwaid“, Urin und Holz).

Mit der Aufhebung des Indigo-Verbots ändert sich das Färbeverfahren.
1848 Aufgabe der Färberei, bedeutende An- und
Umbauten zum stattlichen, repräsentativen Bauernhaus mit
Wohnhaus und Ökonomieteil, neue Befensterung, das Fachwerk wird verputzt,
Aufwändige Ausstattung der Räume, insbesondere im 1. OG.
1896 Quergiebelanbau Nord über Fussweg am Aabach.
Weitere An- und Umbauen bis 1916,
Balkonanbau südseits.
Seitdem diverse haustechnische Ergänzungen von untergeordneter Bedeutung.
Es entsteht auch eine adäquate Umgebung mit Wegen, Plätzen und Gärten samt Gartenhaus.

Dazu ein Zitat aus dem Gutachten IBID: „Bei der Unteren Farb handelt es sich heute um ein Bauernhaus, dessen ehemalig Funktion als Färberei bei genauerem Hinsehen noch ohne weiteres abzulesen ist (massives Erdgeschoss als offene, mit Stützen versehen Halle, liegender Dachstuhl als Lager und Trockenraum). Das Aufgeben der Färberei hat die sukzessive Verwandlung in ein repräsentatives, bäuerliches Wohnhaus bewirkt. In diesem Zusammenhang kam es zum Scheunenan- und -ausbau."

Räumlicher Aufbau heute:

Wohnhaus:

Fast quadratischer Grundriss vom 14 m x 15 m
3 Vollgeschosse,
lichte Höhe EG: ca. 2.4 m, lichte Höhe 1. und 2. OG: ca. 2.1 m,
Höhe Dachraum unter First: ca. 6.9 m
Erdgeschoss niveaugleich mit gewachsenem Terrain aussen nördlicher Drittel um ca. 50 cm abgetieft.
Durchschnittgrösse der 4 Haupträume im 1. OG: ca. 20 m2
Durchschnittgrösse der 6 Kammern im 2. OG: ca. 19 m2
Zweigeschossiger Dachraum mit Kehlboden
Grosszügiges Treppenhaus mit quadratischem Grundriss, hausmittig angeordnet
Treppenläufe mit Zwischenpodesten über drei Geschosse bis ins Dach führend.
Kellerräume, Zimmer, Küchen, Sanitärraume sind konzentrisch um dieses Treppenhaus angeordnet.

Scheune:

Längsgrundriss von ca. 14 m x 21 m, an Wohnhaus, mit tiefer gesetztem First, angebaut.
Nördlicher Quergiebelanbau frei auf stützen stehend, von ca. 6 m x 8.5 m.
Unter diesem verläuft der öffentliche Aabach-Weg.
Ställe und Zwischentenne/Zufahrten im Erdgeschoss,
darüber im Raum verteilte Heuböden und ein imposanter Dachsstuhl
Der Scheunenraum ist aufgeteilt in 5 nebeneinander liegenden, vertikal bis zum First durchgehenden, durch Stützen getrennte „Kammern".

Gesamtabmessung Wohnhaus + Scheune ca. 15 m x 36 m,
im Abstand von rund 7 m vom Aabach

Konstruktiver Aufbau heute:

Wohnhaus:

Massives Umfassungsmauerwerk von ca. 60 cm Stärke im Erdgeschoss,
aufgehendes, über zwei Geschosse führendes äusseres und inneres
Mauerwerk in Fachwerktechnik
Balkenlagen
doppelt liegender Dachstuhl,

Massiv gemauerte Innenwände sowie
massive Stein- und/oder Zementböden direkt auf Erdreich im Erdgeschoss.

Aufgehende Wände aussen und innen jeweils verputzt oder getäfert.
Decken bestehend aus Balken, Schiebeböden, Füllungen, Parkett und/oder
Estrichen mit Platten bzw. Gips- oder Holzdecken.

Sowie

Kachelöfen, Sparherde,
Diverse Einbauschränke
einfache haustechnische Einrichtungen

Scheune:

Massives Mauerwerk, höher geführt bei Ställen,
sonst niederer Sockel
Aufgehendes Tragwerk in Holz,
ein imposanter, aus vier Bauphasen stammender Dachstuhl.

Gestalterischer Aufbau heute:

Das Haus tritt heute als typisches Vielzweckbauernhaus in Erscheinung.
Wohn- und Ökonomieteile wie Scheune, Tenn und Stall sind unter einem
First vereint.

Der Wohnteil ist bis zum First bzw. zur Traufe verputzt.
Das Giebelfeld ist mittels einer „Gurte“ von den Vollgeschossen getrennt.
Das Erdgeschoss weist einen grauen Besenwurf, die anderen
Geschosse einen weissen, feinkörnigen Verputz auf.
Zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen verläuft eine Gurtenleiste in Holz.
Der Fassadenverputz war in einer älteren Fassung in einem lila/rosa-Farbton
gestrichen.
Das Gebäude weist gestrichene Eckpilaster in Holz auf.
Das Erdgeschoss, in dem die Eingänge zur Wohnung und zum Keller liegen,
ist entsprechend mit Portalen und Einzelfenster bestückt.
Die Obergeschosse weisen entsprechend dem Grundriss Gruppen von
Doppel- oder Reihenfenster auf.
Fenstertüren führen auf die Balkone Süd.
Doppelfenstergruppen gibt es auch im Giebelfeld. Die Stürze sind
aber nicht waagrecht, sondern sind als Flachbögen ausgebildet.

Dachraum und Erdgeschoss (Kellerraum) verfügen über einfachverglaste Fenster, die mit Fensterläden geschützt werden.
In den Obergeschossen gilt dies für den Sommer. Im Winter werden die Fensterläden entfernt und Vorfenster montiert.
Der Dachstuhl ragt mit seinen Konstruktionshölzern über die Fassaden und findet dort seine charakteristischen, ort- und traufseitigen Abschlüsse.
Das Dach ist mit Tonziegeln verschiedenen Typs eingedeckt.
Zwei alte, entsprechend gestaltete Kamine ragen über diese hinaus.
Verputze und Holzteile sind alle deckend gestrichen.

Die angebaute Scheune ist ein verbretterter Bau mit Lüftungsöffnungen, Toren und Türen sowie gemauerten Partien.
Das Dach ist mit Tonziegeln eingedeckt.

Das Haus setzt sich aus alten und jüngeren Schichten verschiedenster Epochen, Phasen und Episoden zusammen. Dies führt zu einem interessanten Konglomerat an Bau- und Gebäudeteilen. Die Altersspuren tragen das ihre zur Wirkung dieses Ortes bei.

Umgebung heute:

Dem Wohnhaus südseitig vorgelagert befindet sich ein Vorgarten sowie ein Bauerngarten samt Gartenhaus
Der Scheune südseitig vorgelagert befindet sich ein Platz.
Giebel- und Aabach-seitig verlaufen öffentliche Fusswege, sie treffen bei der Aabach-Brücke aufeinander.
Haus und Brücke bilden ein Ensemble.
Westlich des Gebäudes befindet sich eine grosse Wiese
Zwischen ihr und dem Aabach verläuft eine Hochwasserschutz-Mauer von ca. 50 cm Höhe.

Baulicher Zustand heute:

Wohnhaus

Massivmauerwerk, Fachwerkwände, Balkenlagen und Dachstuhl des Wohnhauses sind technisch intakt, zumindest gut reparierbar.
Dasselbe gilt für die Ausbauteile wie Böden, Decken- und Wandbekleidungen.
Vereinzelt sind Schäden durch organischen Befall zu verzeichnen, diese Schäden lassen sich gut und gezielt beheben.
Sondierungen und Aussagen zum Konstruktionsinneren von Decken und Wänden gibt es nicht. Es ist anzunehmen, dass sie von gleicher Beschaffenheit sind wie die sichtbaren Teile.
Feuerungsanlagen (Kachelöfen, Sparherde, Kamine) sind nicht auf ihren Zustand überprüft. Es ist davon auszugehen, dass sie einer grundlegenden Sanierung unterworfen werden müssen (Brandschutz).
Die Dachhaut (Ziegel, Bleche, Unterdach) weist partielle Lecks auf.
Der Fassadenverputz weist die üblichen baulichen Schäden und Mängel auf.
Die Anstriche weisen die üblichen Altersschäden auf.

Haustechnische Einrichtungen für Heizung, Wasser, Abwasser, Elektrisch, Medien etc. fehlen oder sind improvisiert und entsprechen heutigen Normen und Standards nicht.

Scheune

Massivmauerwerk und Holztragwerk samt Dachstuhl der Scheune sind technisch intakt, zumindest reparierbar. Für höhere statische Belastungen sind altbauerfahrene Fachleute beizuziehen, die Aussagen zu gezielten Eingriffen zwecks Verstärkung von Tragwerksteilen machen können.
Die Dachhaut (Ziegel, Bleche, Unterdach) weist partielle Lecks auf.

Umgebung

Bauerngarten, Gartenhaus und Scheunenvorplatz sind seit Jahren ohne adäquate Pflege.

Besitzerin heute: Stadt Uster, seit 1987

Unterschutzstellung: Wohnhaus, Scheune und Gartenhaus, 13. Nov. 1984, Stadtrat Uster.

Zitat aus der Unterschutzstellung: „…. Dass die Liegenschaft Seestrasse 4 ein bedeutendes Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung und von hohem Stellenwert als Glied der Industrieachse vom Pfäffiker- zum Greifensee darstellt. Grosse städtebauliche Bedeutung kommt dem Gebäude „Untere Farb“ auch im grossräumigen Kontext zu: Es wirkt optisch als Bindeglied zwischen Stadtpark, Brücke, Kirche und Burg. Dank der „Unteren Farb“ werden diese Einzelelemente als weit gespanntes Ensemble verstanden“.

Zeuge als: Gewerbebau aus der vorindustriellen Epoche von Uster
(Färberei im alten Stadtstaat Zürich)
Vielzweckbauernhaus aus der liberalen Epoche von Uster
(Vieh-, Milchwirtschaft und Ackerbau im werdenden Bundesstaat)

Obere Farb: Das Pendant zur Unteren Farb, die Obere Farb, befand sich im heute noch vorhandenen Haus Florastrasse 6.

2. Schutzziel und Schutzumfang

Ziel der Unterschutzstellung ist die Anordnung von Schutzmassnahmen so, dass Beeinträchtigungen des Schutzobjektes verhindert und deren Pflege und Unterhalt sichergestellt werden (§ 207 PBG). Ein Schutzobjekt soll insbesondere auch nach Umbau und Sanierung noch vollumfänglich als ein solches gelten und erkennbar sein. Die Denkmaleigenschaften, die es zum Zeugen und Schutzobjekt werden liessen, sollen Teil der neuen Lösung sein und ihm unvermindert inne bleiben.

Es gilt grundsätzlich die Gleichwertigkeit historischer Spuren. Das heisst, dass jüngere Spuren der Geschichte mit gleicher Sorgfalt zu behandeln sind wie ältere. Abweichungen von diesem Prinzip (zB. zeigen älterer Fassungen) sind zu begründen und anhand von Plänen und Beschrieben darzustellen.

Altersspuren (Spuren des Gebrauchs, Patina) gehören wesentlich zu diesem Haus. Sie sind im Projekt zu thematisieren.

Für den Entwurf gelten folgende Eckdaten:

Wohnhaus:

Zu erhalten ist

- der räumlich-typologische Aufbau des Hauses wie er durch die Lage/Form

  der Trag- und Trennwände,
  der Decken
  des Treppenhauses sowie
  des Dachstuhls

  gegeben ist.

Zu erhalten sind über alle Geschosse

- Die äusseren und inneren Trag- und Trennwände selbst, samt Wandbekleidungen
- die Decken selbst, samt Balkenlagen Böden, Blindböden und Deckenbekleidungen

  sowie

  die Einzelstütze in Holz im Keller samt Basis, Sattelholz und Büge

Integral zu erhalten sind

- das Treppenhaus samt Treppen, Podeste und Geländer über alle Geschosse bis zum Dach
- der erdgeschossige Korridor ab Hauseingang bis zum Treppenhaus
- der Dachstuhl inkl. aller konstruktiven Elemente wie Pfetten, Sparren, Spannriegel, Kehlbalken, Büge, Streben, Windverbände, Aufschieblingen etc.
- die Räume südlich, westlich und östlich des Treppenhauses im 1. Obergeschoss. Hierzu gehören insbesondere:
  - die Wandbekleidungen samt Türen mit Futter, Verkleidungen und Beschlägen
  - die Deckenbekleidungen

- die Böden
- die Feueranlagen bestehend aus Kachelöfen, Feuerungen/Sparherden und Kaminen
- die Einbauschränke

- das südöstliche Eckzimmer im 2 . Obergeschoss. Hierzu gehören insbesondere:

  - die Wandbekleidungen samt Türen mit Futter, Verkleidungen und Beschlägen
  - die Deckenbekleidung
  - der Boden

Zu erhalten sind

- die Öffnungen von Fenster und Türen in Anzahl, Lage, Form und Grösse,
- die Fenster- und Türeinfassungen in Holz und Stein,
- die Fenster und Türen selbst,
- die Fenstergitter
- die Fensterläden,
- die ort- und traufseitigen Dachränder mit ihren typischen Elemente wie Bretteruntersichten, Pfetten- und Sparrenköpfen, Bügen, Stirnläden, Ziegelleisten etc.,
- die Ziegeldeckung,
- der Fassadenverputz.

Änderungen an der Grundrisstypologie und an aufgezählten Teilen sowie Ersatz oder Teilersatz derselben sind zu begründen und anhand von Plänen sowie Beschrieben darzustellen.

Der Dachstuhl ist von baulichen Eingriffen gänzlich frei zu halten. Es kann der Estrichboden isoliert werden oder eine wärmegedämmte Kammer ohne konstruktive Verbindung mit dem Dachstuhl in den Dachraum gebaut werden.

Sollten während Sondierungen oder laufender Bauarbeiten bis anhin nicht bekannte kunst- und kulturhistorisch Objekte wie Malereien, Einbauten etc. zum Vorschein kommen, ist über Anordnungen zu gegebenem Zeitpunkt zu befinden.

<u>Scheune:</u>

Zu erhalten ist

- der räumlich-typologische Aufbau der Scheune samt nordseitigem Quergiebelanbau, wie er durch die massiven Mauerteile, das aufgehende Holztragwerk sowie die Dachstühle gegeben ist.

Zu erhalten sind

- die massiven Mauerteile wie Wände, Stützen im Erdgeschoss
- das aufgehende Holztragwerk bestehend aus Stützen und Balkenlagen
- die Dachstühle
- die Öffnungen von Toren, Türen und Fenstern in Anzahl, Lage, Form und Grösse,
- die Fenster- und Türeinfassungen in Holz und Stein,
- die Tore, Türen und Fenster selbst,

- die Fensterläden,
- die ort- und traufseitigen Dachränder mit ihren typischen Elementen
- die Ziegeldeckung sowie
- die Bretterbekleidung.

Änderungen an der Grundrisstypologie und an aufgezählten Teilen sowie Ersatz oder Teilersatz derselben sind zu begründen und anhand von Plänen sowie Beschrieben darzustellen.

Umgebung:

Zu erhalten sind

- der südseitig liegende Vorgarten Bauerngarten
- der südseitig liegende Bauerngarten samt Gartenhaus
- der Scheunen-Vorplatz
- die öffentlichen Wege
- die Brücke

Änderungen sind zu begründen und anhand Plänen und Beschrieben darzustellen

3. Bewahren und Bewirtschaften, eine entwerferische Doppelaufgabe

„Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“, ein altbekanntes Motto. Ein Leitspruch, der erst dann wirklich greift, wenn die (wirtschaftlich stützende und sichernde) Gegenwart dazwischen sich richtig, das heisst denkmalverträglich einbringt. Für den Entwurf sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Gegenwart soll sich so zwischen Vergangenheit und Zukunft setzen, dass die Substanz, „unsere Vergangenheit“, möglichst umfassend erhalten bleibt. Statische Sicherheit, Brandschutz, Wärmedämmung, Schalldämmung, Komfort, Wirtschaftlichkeit etc. sind es, die sie ganz direkt treffen können. Um materielle Verluste am Baudenkmal zu minimieren, sind verträgliche Nutzungen und Formen der Benutzung aufzuzeigen sowie kleinstmögliche bauliche Eingriffe an Grundriss und Konstruktion in geeigneter Technologie zu entwickeln. Mit anderen Worten: Nutzung und Form der Benutzung sind so zu definieren, dass ein Bewirtschaftungsziel mit einem kleinstmöglichen Eingriff so gut wie nötig erreicht werden kann. Im Plan äussert sich dies wie folgt: Schwarze Farbe (für den Bestand) = vorherrschend, gelb (für Abbrüche) und rot (für neue Teile) = spärlich.

2. Die originale Substanz selbst erfordert, um ihre Eigenschaften als „materielle Spur der Geschichte“, als „Dokument“, als „Ort der Erinnerung“, als „didaktisches Mittel“ etc. beizubehalten, besonderen Umgang. Merkmale dieses Umgangs sind exakte Material-, Schaden- und Mängelanalysen, genaue Eingrenzungen der Orte die Eingriffen erfordern sowie gezielte und qualifizierte Wahl technischer Verfahren für Reinigung, Reparatur, Ergänzung, Anpassung, Ersatz und/oder fachdenkmalpflegerische Spezial- und Feinarbeiten im Bereich Konservierung.

3. Spuren der Alterung (durch Gebrauch, Verwitterung, Patinierung) sind wesentliche Merkmale eines historischen Objektes. Sie sind nicht weg zu sanieren, sondern bestmöglich in eine Lösung einzubinden.

4. Ergänzende Eingriffe haben mit den räumlichen, konstruktiven und gestalterischen Gegebenheiten Schritt zu halten. Für Neues am Baudenkmal sind Lösungen zu entwickeln, die Gleichwertigkeit nicht in der Form, wohl aber in der architektonischen und konstruktiven Qualität aufweisen.

Im Entwurf geht es darum, diese Aspekte in einem Umbau- und Sanierungskonzept zu verbinden.