

**Beschluss
Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen**

Unterschutzstellung Schäfligrabenstrasse 41/43

Sitzung vom 16. Dezember 2025
Beschluss Nr. 2025 402

B1.06

StadtratZentralstrasse 9
Postfach
8304 WallisellenTelefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch**Ausgangslage**

Das ehemalige Doppelwohnhaus befindet sich im Ortsteil Rieden an der Schäfligrabenstrasse 41/43. Das Gebäude wurde am 2. Dezember 2014 ins kommunale Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen als Inventarobjekt aufgenommen. Es wird als Bestandteil einer Gruppe von Bauernhäusern entlang der Alten Winterthurerstrasse und als eines der am besten erhaltenen Häuser seiner Epoche im Dorfkern gewürdigt. Ihm wird ein hoher Eigenwert aufgrund der typologischen Besonderheit als Zweifamilienhaus, der siedlungsgeschichtlichen Bedeutung und des Erhaltungszustands zugesprochen.

Im Zusammenhang mit einer anstehenden Innenraumsanierung und eines Ausbaus des Dachraums hat die Eigentümerschaft des Hausteils Schäfligrabenstrasse 41, [REDACTED]

[REDACTED] ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) für einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen eingereicht. Da es sich bei der vorliegenden Liegenschaft um ein Doppeleinfamilienhaus handelt, wurde die Eigentümerschaft des Hausteils Schäfligrabenstrasse 43 ebenfalls in das Schutzabklärungsverfahren beigezogen.

Die Abteilung Hochbau + Planung erteilte daraufhin den Auftrag zur Abklärung der Schutzwürdigkeit durch Viola Müller, Brandenburg & Müller Architekten ETH/SIA, Bürglistrasse 27, 8304 Wallisellen. Beide Gebäudeteile wurden am 21. August 2025 innen und am 28. August 2025 aussen besichtigt. Konsultiert wurde das Archiv des Hochbauamts der Stadt und die Akten der Brandassekuranz im Staatsarchiv Zürich.

Das daraufhin erarbeitete Schutzgutachten vom 12. September 2025 und der vorgesehene Schutzzumfang wurden den Eigentümerschaften und deren Vertretungen anlässlich einer Besprechung vom 10. Oktober 2025 erläutert. Die Eigentümerschaften erklärten sich mit dem Inhalt des Gutachtens und dem vorgesehenen Schutzzumfang einverstanden.

Erwägungen

Der Ortsteil Rieden lag bis ins späte 18. Jahrhundert hauptsächlich südlich der wichtigen Landstrasse Zürich–Winterthur und war landwirtschaftlich geprägt. Aufgrund strenger feudaler Regeln konnte das Dorf lange kaum wachsen; nördlich der Strasse standen lediglich zwei Gebäude. Erst nach den politischen Umwälzungen von 1798 setzte im frühen 19. Jahrhundert eine moderate bauliche Entwicklung ein, bei der auf der Nordseite neue Hofgründungen entstanden.

Ein bedeutendes Zeugnis dieser Phase ist das 1820 errichtete Doppelwohnhaus an der Schäfligrabenstrasse 41/43. Es ist das letzte erhaltene historische Gebäude auf der Nordseite der Alten Winterthurerstrasse und symbolisiert die Aufhebung der feudalen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Typologisch ist es besonders, da es als reines Zweifamilienhaus entstand, zugleich aber traditionelle Elemente der Vielzweckbauernhäuser übernimmt. Es zeigt damit anschaulich den Übergang zu neuen Bauformen im 19. Jahrhundert.

Ortsbaulich steht das Haus an einem früher wichtigen Dorfplatz entlang der alten Verkehrsrouten. Obwohl ursprüngliche Gebäude wie der Gasthof Adler verschwunden sind, erinnern der heutige Aussenraum mit Brunnen und Sitzgelegenheiten an den historischen Platz. Das Doppelwohnhaus bildet zudem eine wichtige Verbindung zur Bebauung südlich der Strasse und ist daher bedeutend für das Ortsbild.

Die äussere Erscheinung des Hauses ist weitgehend gut erhalten, wenn auch durch neueren Verputz leicht beeinträchtigt. Innen ist die historische Raumstruktur noch vorhanden, während die Ausstattung grösstenteils ersetzt wurde; einzig im nördlichen Wohnteil besteht noch eine gefelderte Täferdecke.

Das Doppelwohnhaus an der Schäfligrabenstrasse 41/43 besitzt aufgrund seiner wichtigen siedlungs- und architekturgeschichtlichen Zeugenschaft einen hohen Eigenwert. Auch im Ortsbild ist es von grosser Bedeutung. Dies wurde im Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit vom 12. September 2025 ausführlich dargelegt. Nach dem Gesagten erweist sich eine Unterschutzstellung als begründet. Es ist darum festzuhalten, dass es sich bei der Liegenschaft Schäfligrabenstrasse 41 und 43 um ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Die Liegenschaft Schäfligrabenstrasse 41 und 43 (Versicherungsnummern 831 und 2857) auf den Grundstücken Kataster-Nummern 11085 und 11086 wird als Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG in Verbindung mit § 205 PBG unter Schutz gestellt.
- 2 Das Grundbuchamt Wallisellen wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

«Die Liegenschaft Schäfligrabenstrasse 41 und 43 (Versicherungsnummern 831 und 2857) auf den Grundstücken Kataster-Nummern 11085 und 11086 in Wallisellen ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Geschützt sind die folgenden Teile der Liegenschaft:

- Äussere Form mit dem Satteldach
- Geschlossene Dachflächen ohne störende Aufbauten
- Gliederung des Baukörpers in zwei Wohnteile und die westseitig anschliessenden Schöpfe
- Fassaden mit den Fenster- und Türöffnungen sowie den Hauseingängen, insbesondere die Reihenfenster der Ostfassade mit Zierstab unterhalb der Simse
- Haustür des südlichen Hausteils an Westfassade, Haustür des nördlichen Hausteils
- Raumstruktur der beiden Hausteile: dreiraumtiefer Grundriss und Erschliessungsebene entlang der Haustrennwand mit einläufiger Treppe

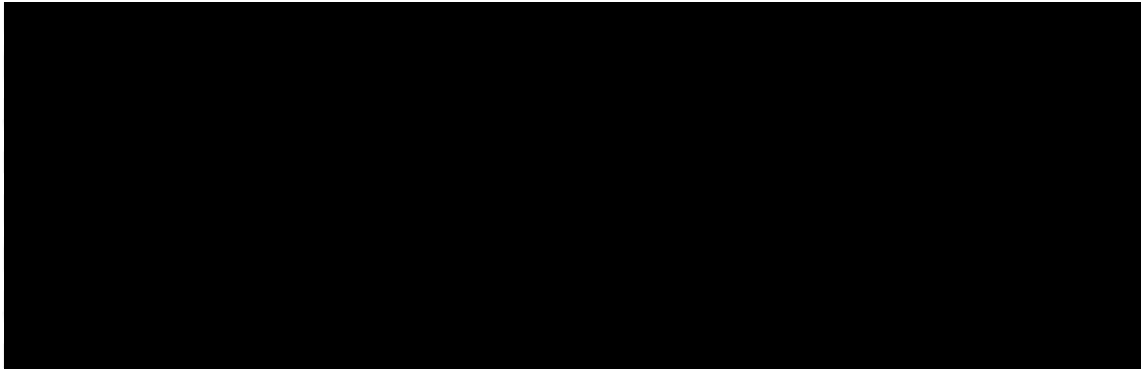
Das Schutzobjekt darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von durch Materialermüdung gekennzeichneten Bauteilen, unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der kommunalen Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind im engen Kontakt mit der kommunalen Denkmalpflege und nach deren Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.»

- 3 Die Kosten des Grundbuchamts sind der Laufenden Rechnung, zulasten Konto 13530.3130.00, Dienstleistungen Dritter, Denkmalpflege und Heimatschutz, zu belasten.
- 4 Gegen Dispositiv-Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses kann innert dreissig Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerschaft mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- 5 Der Beschluss kann während der Rekursfrist auf der Abteilung Hochbau + Planung, Zentralstrasse 9, 8304 Wallisellen, jeweils Montag bis Freitag während der ordentlichen Öffnungszeiten, eingesehen werden.
- 6 Der Beschluss ist teilweise öffentlich (Ziffer 14.5 Leitfaden Kommunikation).

7 Mitteilungen



- 7.9 Brandenburg & Müller Architekten ETH/SIA, Viola Müller, Bürglistrasse 27, 8304 Wallisellen
- 7.10 Grundbuchamt Wallisellen (zweifach originalunterzeichnet, per interne Post)
- 7.11 Gossweiler Ingenieure AG, Stadtingenieur (per Mail an: si_wallisellen@gossweiler.com)
- 7.12 Ressortvorstand Hochbau + Planung
- 7.13 Abteilungsleitung Hochbau + Planung
- 7.14 Bereichsleitung Baubewilligungen
- 7.15 Akten

Für den richtigen Auszug
Stadtrat Wallisellen

Versandt am: 17. Dezember 2025