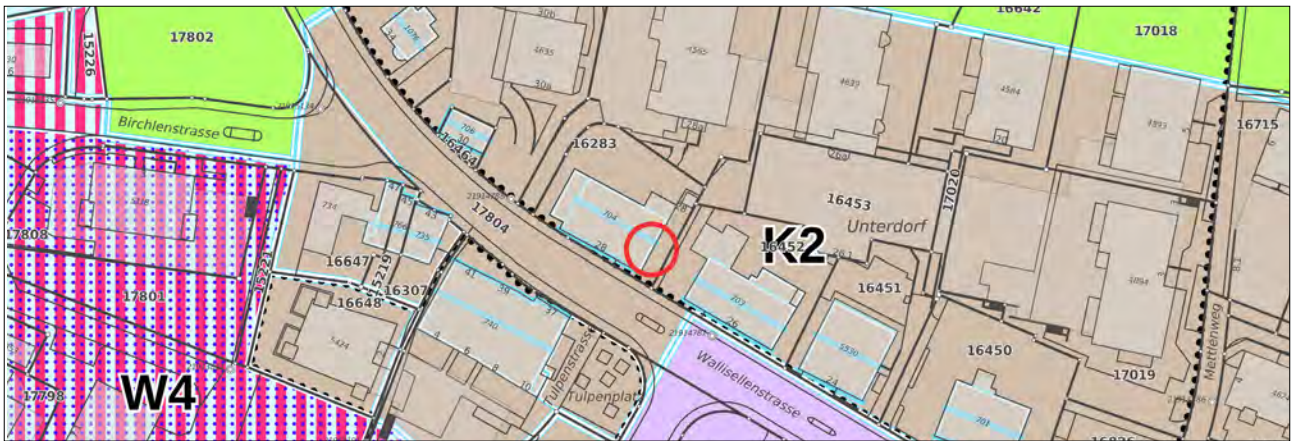




Dübendorf ZH | Bauernhaus | Wallisellenstr. 28

Denkmalpflegerisches Gutachten

Datum : 20. Juli 2025
Version : 1.0
Verfasser : vestigia GmbH
Schifflande 10
8001 Zürich
vestigia.ch



Ausschnitt ÖREB-Kataster, 1:750 | ZHGIS 30.06.2025

Eckdaten

Adressen	Dübendorf, Wallisellenstrasse 28	Ass. 704	Parz. 16283	EGID 91255
Nutzungsplanung & ÖREB	K2			
Inventare	IVS ZH 1042 lokal			
Kommunales Inventar (1983)	Nr. 121 Klassifizierung kommunal Schutzziel «Erhalt und Pflege als wesentlicher Bestandteil der Baugruppe, des Ensembles an der Wallisellenstrasse»			
Bautypus	ursprünglich Wohnhaus und Scheune aktuell Wohnhaus und Scheune			
Bauherrschaft	Rudolf Gossweiler			
Urheberschaft				
Datierung Bauten (bekannt)	Dübendorf, Wallisellenstrasse 28 1842 Erstellung Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall 1844 Vergrösserung der Scheune 1875 Bauten 1887 Schopfanbau 1905 Umbauten 1937 Umbauten 1999 Erneuerung Dach nach Brandfall			



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Westen | vestigia 08.04.2025

Inhalt

Eckdaten	1	Erhalt	10
Inhalt	2	Erhaltungszustand	10
Abstract	3	Erhaltungsgrad	10
Würdigung	3	Gebäudeäusseres	10
Empfehlung	3	Gebäudeinneres	10
Voraussetzungen	4	Umgebung	10
Ausgangslage	4	Fazit Erhalt	11
Auftrag und Ziel	4	Würdigung	12
Autoren	4	Schutzziel	12
Vorgehen	4	Gebäudeäusseres	12
Inhalt des Gutachtens	5	Gebäudeinneres	12
Situation	6	Umgebung	13
Lage	6	Quellen und Literatur	14
Städtebauliche Situation	6	Materialien	14
Fazit Situation	7	Quellen	14
Baugeschichte	8	Literatur	14
Entstehungs- und Veränderungsgeschichte	8	Anhang Brandkataster	15
Fazit Baugeschichte	8	Brandkastereinträge Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf; Vers.-Nr. 704, Parz.-Nr. 16283	15
Baubeschrieb	9	Brandkastereinträge Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf; Vers.-Nr. 1392	16
Ursprungsbau	9	Anhang Pläne	17
Aktueller Bau	9	Anhang Historische Fotos	30
Gebäudeäusseres	9	Anhang Aktuelle Fotos	35
Gebäudeinneres	9		
Umgebung	9		
Fazit Baubeschrieb	9		



Wallisellenstrasse 28 | Fassadendetail | vestigia 08.04.2025

Abstract

Der Vielzweckbau an der Wallisellenstrasse 28 entstand 1842 als Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall und wurde 1875 sowie 1905 gegen Nordwesten 1928 erweitert. Zuletzt kam der Schopfanbau mit Remise im Nordwesten hinzu. Ein Brand 1999 zerstörte grosse Teile des historischen Dachwerks. Dennoch hat sich das Gebäude in seiner Kernstruktur und -substanz des 19. Jahrhunderts bis heute erhalten und bezeugt einen typischen Vertreter eines Vielzweckbaus des 19. Jahrhunderts.

Würdigung

Aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen und situativen Wertes und seiner architektonischen Bedeutung als typischer Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts verfügt das Gebäude über einen hohen Situations- und Eigenwert und ist daher aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

Empfehlung

Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist der Vielzweckbau in seiner Stellung und seinem prägenden Volumen, in seiner typischen dreiteiligen Gliederung von Wohnhaus, Tenn und Stallscheune sowie in seiner historischen Grundstruktur und -substanz im Gebäudeäusseren und -inneren zu bewahren.



Wallisellenstrasse 28 | Fassadendetail | vestigia 08.04.2025

Voraussetzungen

Ausgangslage

Der Vielzweckbau an der Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf, Vers.-Nr. 704 und Parz.-Nr. 16283, ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Dübendorf aufgeführt und als kommunal bedeutsam klassifiziert (Inv.-Nr. 121, Stand 1983). Gemäss Inventar ist das Gebäude zu erhalten und zu pflegen sowie als Bestandteil der Baugruppe/des Ensembles an der Wallisellenstrasse 28 zu bewahren. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone K2. Die Eigentümerschaft plant bauliche Veränderungen und löste am 22. Januar 2025 einen Schutzenscheid (Provokation) gemäss § 205 PBG aus.

Auftrag und Ziel

Im Rahmen des Gutachtens soll die Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes an der Wallisellenstrasse 28 gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG) abgeklärt werden. Den Auftrag für das vorliegende Gutachten erteilte die Abteilung Stadtplanung der Stadt Dübendorf. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG soll das Gebäude hinsichtlich seines politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes sowie in Bezug auf seine historische und situative Bedeutung untersucht werden. «In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich

2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205). Die Schutzwürdigkeit eines Objekts kann sich dabei nicht nur aus einem hohen Eigen- oder Situationswert, sondern auch aus deren Zusammenspiel ergeben (RB 1997 Nr. 73).»¹ Die im Gutachten vorgenommene Bewertung benutzt die Begriffe von Eigen- und Situationswert in dem zuvor definierten Sinne.

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). 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 FSM) leiten das Unternehmen und sind für die Inhalte der vestigia-Gutachten verantwortlich.

Vorgehen

Grundlage für das vorliegende Gutachten war die Begehung des Gebäudes am 08. April 2025. Dabei waren alle Räume zugänglich. Weitere Grundlagen bilden die

¹ Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts VB.2021.00453 vom 21.01.2022, E 4.1



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Nordosten | vestigia 08.04.2025

Voraussetzungen

Recherchen im Staatsarchiv Zürich, bei der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie, bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und im Bauarchiv der Stadt Dübendorf. Für die Ausarbeitung des Gutachtens wurde zudem einschlägige Literatur konsultiert (siehe Literatur im Anhang).

Inhalt des Gutachtens

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden die Lage und die städtebauliche Situation des Gebäudes sowie dessen Entstehungs- und Veränderungsgeschichte erläutert. Es folgt ein Beschrieb des Gebäudes – aussen, innen samt Umgebung – sowie des Erhalts. Eine Würdigung samt Schutzempfehlung schliesst den Textteil ab. Angaben zu Quellen, Materialien und zur verwendeten Literatur sowie aktuelles und historisches Plan- und Fotomaterial sind im Anhang aufgeführt.



Ausschnitt Wildkarte 1850 | ZHGIS 14.07.2025

Situation

Der Vielzweckbau an der Wallisellenstrasse 28 geht zurück auf ein Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall, das 1842 erbaut wurde.

Lage

Das ehemalige Bauernhaus steht traufständig an der Wallisellenstrasse, die kurz weiter gegen Nordwesten eine Kurve beschreibt und über den Flusslauf der Glatt führt. Diese fliesst rückwärtig weiter nördlich des Gebäudes und in etwa parallel zur Wallisellenstrasse.

Der ehemalige Vielzweckbau ist Teil des historischen Unterdorfs, das sich südwestlich des Bahnhofs und westlich des historischen Oberdorfs von Dübendorf befindet.

Städtebauliche Situation

Das Gebäude steht unmittelbar an der Wallisellenstrasse, einem lokal bedeutsamen Verkehrsweg, der von Dübendorf über Hof und Rieden nach Kloten führte und dessen Verlauf als sogenannter «Fahrweg» erstmals in der Karte des Generalquartiermeisterstabs 1799 erschien.¹ Der Strassenverlauf mit seiner charakteristischen Kurve, die bis heute besteht, bildete bis ins 19. Jahrhundert eine Bogenform, die einerseits vom Glattübergang im Nordwesten bis zur historischen Mühle im Nordosten führte und im Süden die heutige Bahnhofstrasse kreuzte.

Entlang der Wallisellenstrasse reichten sich mächtige Vielzweckbauten auf, die gegen die Kreuzung hin eine dichtere und zum Glattübergang hin eine lockere Bebauung bildeten. Der Vielzweckbau Nr. 28 bildete den

nordwestlichen Abschluss der Baugruppe. Gleichzeitig markierte er zusammen mit den historischen Bauernhäusern Nr. 37–41 und 43–47 den nordwestlichen Auftakt ins Unterdorf.

Der Ausbau der Strasse von Zürich bis Uster (die Usterstrasse, die auch durch Dübendorf führte) und der Bahnanschluss 1856 führten zu einer allmählichen Vergrößerung des Siedlungsgebiets von Dübendorf. Erst in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts verdichtete sich die Bebauung entlang der Wallisellenstrasse. Hinzu kamen die Korrektur der Glatt zwischen 1878 und 1895 sowie die der Wallisellenstrasse 1928, was das Ortsbild des Unterdorfs etwas veränderte. Die grossen rückseitigen Grünflächen der Vielzweckbauten entlang der Wallisellenstrasse, die als Acker- und Wiesland dienten, blieben bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts unüberbaut und intakt.

Mit der Errichtung eines Flugfeldes 1910 auf dem Ried zwischen Dübendorf und Wangen-Brüttisellen, das von dem Franzosen Reynold Jaboulin 1909 gepachtet wurde, wurde Dübendorf 1914 zu einem eidgenössischen Militärflugplatz. Sein Ausbau zum Linienflughafen 1922 und die Erstellung eines neuen Flugplatzteils auf dem Wanger Gebiet 1932 beschleunigten die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung Dübendorfs erheblich; sie bewirkten die Verdichtung der Kernflächen und die Überbauungen zwischen Glatt und Bahnlinie sowie zwischen Bahnlinie und Flugplatz.²

So entwickelte sich das Stadtgebiet Dübendorfs ab den 1950er-Jahren, vor allem als Dübendorf Agglomerations-

¹ <https://data.geo.admin.ch/ch.astra.ivs-nat/PDF/ZH10420000.pdf> (Stand 13.07.2025).

² <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/000128/2015-04-22/> (Stand 18.07.2025).



Dübendorf um 1928 | Internet

Situation

stadt Zürichs wurde und die Bevölkerung weiter stark wuchs, zu einem dichten Siedlungsteppich. Dieser prägte auch die Bautätigkeit im einstigen Dorfzentrum Dübendorfs sowie entlang der Wallisellenstrasse bis heute. Ab den 1990er-Jahren wurden die grossen Landflächen zwischen den Vielzweckbauten an der Wallisellenstrasse und der Glatt einerseits sowie ab den 1980er-Jahren die südlich der Bebauung an der Wallisellenstrassen anderseits überbaut.

Fazit Situation

Das ehemalige Bauernhaus an der Wallisellenstrasse 28 bildet einen wesentlichen Bestandteil der historischen Bebauung entlang der Wallisellenstrasse im Unterdorf von Dübendorf. Die Bebauung war geprägt durch mächtige Vielzweckbauten des 18. und 19. Jahrhunderts, die sich entlang der Wallisellenstrasse, einem historischen Verkehrsweg, traufständig aufreichten und an die sich rückseitig grosse Acker- und Wieslandflächen anschlossen.

Unterdorf N. 202.

Pag: 271.

Im Jahr.	Namen des Eigenthümers.	Benennung des Gebäudes.	Bauart.						Assuranz-Wert der Antzeile. fl.	Kadaster-Aufschlag des Gebäudes. fl.	
			Gesammt.	Stuhl.	Stuhl.	Stuhl.	Stuhl.	Stuhl.			
1842.	Rud. Gossweiler.	1 Wohnh., Scheune & Schweinestall.	1/4	1/4	1/4	1				1,400.	Freistehend, neu erbaut & als vollendet taxirt.
1844.	Rudolf Gossweiler	1 Wohnhaus, Scheune & Schweinestall.	1/5	1/5	1/5	1				1,800.	Vergrösserung der Scheune, vollendet.
1854.	... id. ...	1 Wohnhaus & Scheune.	1/5	1/5	1/5	1				3,700	
1864.	Derselbe	1 id. & id.	1/5	1/5	1/5	1				5,200	

Ausschnitt aus der Brandassekuranz | StAZH

Baugeschichte

Entstehungs- und Veränderungsgeschichte

Das heutige Bauernhaus an der Wallisellenstrasse 28 wurde 1842 als Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall in Mischbauweise für Rudolf Gossweiler erstellt und mit 1'400 Gulden versichert. 1844 wurde die Scheune vergrössert. 1875 erfolgten grössere bauliche Veränderungen, worauf u. a. die bedeutend höhere Versicherungssumme verweist.

1889 übernahm der Kirchenpfleger Heinrich Gossweiler die Liegenschaft und liess sie 1905 baulich verändern. Dabei erfolgten Bauten an Wohnhaus und Scheune, die Scheune erhielt einen zusätzlichen Schopfanbau und der Schopf und der Schweinestallanbau wurden neu erbaut.

Die Akten der Brandassekuranz erwähnen 1937 den Landwirt Heinrich Gossweiler als Eigentümer, der im gleichen Jahr das Wohnhaus baulich verändern liess. Gleichzeitig erstellte er den rückseitigen Schopf mit WC, Keller und Werkstatt, der sicher bis 1997 bestand und später zugunsten der rückwärtigen Neubauten abgebrochen wurde.

1962 ging die Liegenschaft an Paul Bucher. 1997 erfolgte gemäss Akten aus dem Bauarchiv die Umnutzung des bestehenden rückseitigen Schopfanbaus in eine Ladenfläche mit neuer verglaster Eingangspartie sowie dazugehörigem Lagerraum im ersten Obergeschoss. Bereits 1996 wurde das historische Tenntor durch ein neues in Glas Metallkonstruktion ersetzt.

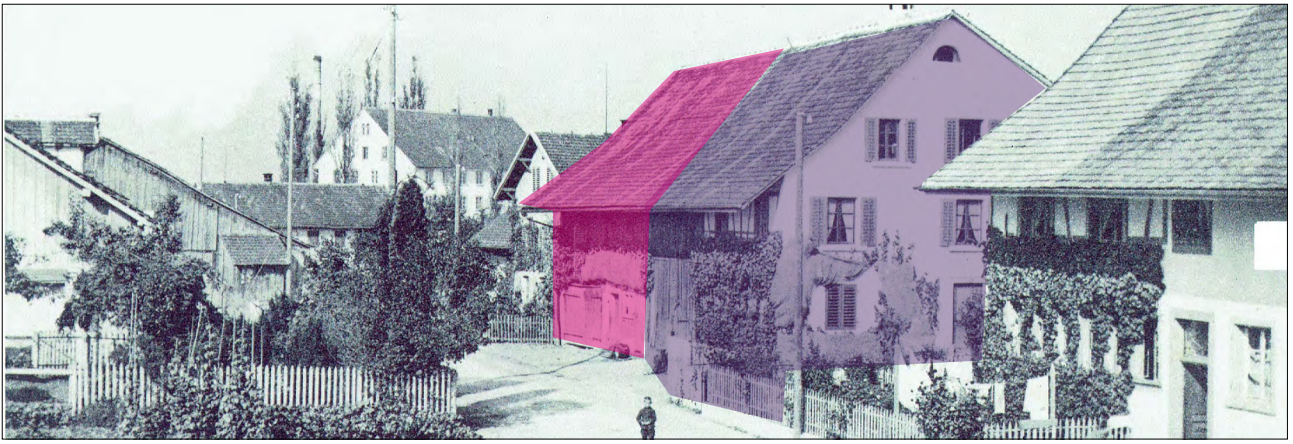
Nach einem Brandfall 1999 wurde das Dach des Wohnhausteils neu erstellt und leicht erhöht und das Wohnhaus wurde saniert. Im Erdgeschoss des Wohnhauses wurden Küche und Bad erneuert sowie die Grundrisse dafür leicht

verändert, die Treppe ins erste Obergeschoss verlegt und das Dachgeschoss zum ehemaligen Stallscheunenteil, der zwischenzeitlich als Ladenfläche diente, geöffnet. Aufgrund der nötigen Dämmung wurde der First des Daches leicht erhöht und rückseitig angehoben, über den neuen Schopfanbau gezogen und damit die ursprüngliche Schweifung aufgehoben.

Bis heute ist die Liegenschaft in Privatbesitz und im Eigentum von Herbert Rieser.

Fazit Baugeschichte

Der heutige Vielzweckbau geht auf ein Bauernhaus von 1842 zurück, das in mehreren Etappen 1875, 1905, 1937 erweitert und verändert wurde und sein heutiges Erscheinungsbild, das auch nutzungsbedingt ist, vor allem ab den 1990er-Jahren erhielt.



Hypothetischer Bauphasenplan | Violett: Kernbau; Rosa: Erweiterung 1875 und 1905 | Schopfanbau Nordwesten: 1928 | vestigia/Eigentümer

Baubeschrieb

Ursprungsbau

Der Ursprungsbau geht auf ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Scheune zurück. Beide Gebäudeteile waren unter einem Satteldach mit durchgehendem First angeordnet. Der zweigeschossige Wohnhausteil in Mischbauweise war im Südosten und der Scheunenteil im Nordwesten angeordnet. Ab 1875 wurde der Bau gegen Nordwesten verlängert und immer wieder rückseitig verändert. Hier lagen Schopfanbauten und der Schweinestall.

Aktueller Bau

Gebäudeäusseres

Auf längsrechteckigem Grundriss, der von Nordwesten nach Südosten gerichtet ist, erhebt sich der mächtige Vielzweckbau. Der zweigeschossige Wohnhausteil im Südosten sowie das gegen Nordwesten folgende Futtertenn, der Stall sowie die ehemalige Remise sind unter einem geschlossenen Satteldach mit durchgehendem First angeordnet, das rückseitig weit über die ehemaligen Schopf- und Werkstattanbauten abgeschleppt ist. Der verputzte Wohnhausteil zeigt lediglich zur Strasse das charakteristische sechsteilige Reihenfenster (in Holz gerahmt) und darüber Sichertriegelwerk mit zwei ebenfalls in Holz gerahmten Fenstern. Die östliche breite Giebelfassade ist mehrheitlich regelmässig mit in Stein gerahmten Fenstern gegliedert. Hier befindet sich auch die Eingangstür in das Wohnhaus.

Der gesamte Ökonomieteil ist bis auf den Stallbereich, der in Backstein gemauert und verputzt ist, holzverbret-

tert. Das ehemals hölzerne strassenseitige Tenntor besteht seit 1996 aus einer Glasmetakonstruktion.

Gebäudeinneres

Der Wohnhausteil verfügt über ein Erdgeschoss mit Stube und grosser geöffneter Küche. Eine Klappe in der Nähe des Eingangsbereichs führt über Stufen in den Keller mit massiven Aussenmauern. Eine einläufige Treppe, die parallel zum Ökonomieteil verläuft, verbindet das Erd- mit dem ersten Obergeschoss, in dem die Schlafräume angeordnet sind. Das Dachgeschoss ist lediglich vom Ökonomieteil zugänglich und öffnet sich über die gesamte Hauslänge. Parallel zum Wohnhausteil sind das offene Tenn, der Stallteil sowie die Remise angeordnet, deren Reihung sich trotz baulichen Veränderungen gut ablesen lässt. Ein Werkstattbereich schliesst sich rückseitig an den Wohnhausteil an, ist aber nur von aussen begehbar.

Umgebung

Die Nahumgebung ist asphaltiert und dient mehrheitlich als Parkplatz. Eine Ausnahme bildet der südöstliche Vorgartenstreifen mit umfriedetem Vorgarten, der zum Wohnhausteil gehört.

Fazit Baubeschrieb

Der Vielzweckbau entspricht einerseits in seiner Gebäudeanordnung – Aneinanderreihung von Wohnhaus, Tenn, Stall und Remise unter einem durchgehenden First –, andererseits mit dem Wohnhausteil in Riegelbauweise und dem Reihenfenster im Erdgeschoss einem charakteristischen Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts.



Wallisellenstrasse 28 | Stube im Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025

Erhalt

Erhaltungszustand

Das Gebäude verfügt in seiner Struktur und Substanz über einen guten Erhaltungszustand. Der Bau ist 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 Bauernhaus einerseits durch die bauzeitliche Substanz, die sich vor allem im Kernbau manifestiert, andererseits durch die baulichen Veränderungen des 20. Jahrhunderts – innen wie aussen – geprägt.

Gebäudeäusseres

Das Gebäudeäussere zeigt den Wohnhausteil, der sich mit einem grossen Anteil an historischer Substanz in seinem bauzeitlichen Erscheinungsbild samt Veränderungen des frühen 20. Jahrhunderts erhalten hat. Der Tennbereich gehört zum Kernbau aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und erhielt 1996 ein neues Tennitor, das sich in seiner Gestaltung an das alte anlehnte, aber eine andere Materialisierung – Glasmetall statt Holz – bekam. Die Reihung von Stallbereich und Remise (1875/1905) sowie Schopfanbau von 1928 ist trotz Veränderungen bis heute ablesbar geblieben. Die rückseitigen Anbauten wurden Ende des 20. Jahrhunderts, wohl mit der Nutzungsänderung zur Möbelwerkstatt mit Ausstellungsfläche, verändert. Sie verweisen in Grösse und Gestaltung auf die ursprünglichen Annexe. Das gesamte Dach wurde bei dem Brand von 1999 erneuert, was auch für die Fenster des Wohnhausteils gilt.

Gebäudeinneres

Im Wohnhausteil hat sich die historische Kernstruktur des Ursprungsbaus von 1842 erhalten, die sich an den Riegelwänden, Balkendecken sowie dem Keller zeigt. Die ursprüngliche zweiraumtiefe Grundrissstruktur von Stube und Küche ist im Erdgeschoss ablesbar geblieben, auch wenn die Grundrisse geöffnet wurden. Der historische Kachelofen existiert heute nicht mehr, lediglich die Einfeuerungswand aus der Küche ist erhalten. Die ehemalige Verbindung zwischen Tenn und Wohnhaus ist heute zugesetzt. Mit der Grundrissöffnung im Erdgeschoss wurde in den 1990er-Jahren auch die Treppe ins Obergeschoss verlegt. Im Obergeschoss wie auch im Erdgeschoss wurden sämtliche historische Ausstattungselemente sowie Oberflächen erneuert. Von der historischen Ausstattung haben sich lediglich das Wand- und Deckentäfer sowie die Füllungstür in der Stube im Erdgeschoss erhalten. Der Brand von 1999 hat einen Grossteil des Dachwerks zerstört, sodass dieses über die gesamte Gebäudelänge vollständig erneuert wurde.

Im Innern des Ökonomieteils haben sich die Vertikalgliederung mit den jeweiligen Wandstrukturen und Balkenlagen sowie der historische Steinboden im Tennenteil erhalten. Trotz Veränderungen ist der Charakter des Stallscheunenteils erhalten geblieben.

Umgebung

Wie historische Fotografien zeigen, bestand die Nahumgebung aus dem typischen umfriedeten Zier- und Nutzgarten, der den Wohnhausteil umschloss, der Freifläche vor dem Ökonomie- und Scheunenteil sowie der grossen rückwärtigen



Wallisellenstrasse 28 | Tenn | vestigia 08.04.2025

Erhalt

Fläche mit Acker- und Wiesland. Die rückseitige Fläche wurde ab den 1990er-Jahren überbaut und im Nordosten führt eine Einfahrt in die Tiefgarage. Bis auf die umfriedete schmale Gartenfläche strassenseitig vor dem Wohnhausteil und den schmalen Gartenstreifen vor der Ostfassade sind die Freiflächen asphaltiert und dienen als Parkplatz.

Die Umgebung an der Wallisellenstrasse hat sich insofern vor allem ab den 1970er-Jahren dahingehend verändert, dass die grossen rückseitigen Freiflächen hinter den Vielzweckbauten, die sich entlang der Strasse aufreiheten, überbaut wurden. Von den historischen Vielzweckbauten haben sich neben Nr. 28 der gegenüber liegende mächtige Vielzweckbau Nr. 37–41 sowie Teile von 43–47 erhalten und bilden bis heute den nordwestlichen Auftakt ins Unterdorf.

Fazit Erhalt

Der historische Vielzweckbau von 1842 mit Erweiterungen aus dem 19. Jahrhundert und baulichen Veränderungen vor allem im Gebäudeinneren hat sich in seinem charakteristischen Erscheinungsbild und in seiner wesentlichen historischen Kernstruktur und -substanz erhalten.



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Südosten | vestigia 08.04.2025

Würdigung

Der Vielzweckbau an der Wallisellenstrasse 28 entstand 1842 als Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall und wurde 1875 sowie 1905 gegen Nordwesten erweitert. Zuletzt kam der Schopfanbau mit Remise im Nordwesten 1928 hinzu. Ein Brand 1999 zerstörte grosse Teile des historischen Dachwerks. Dennoch hat sich das Gebäude in seiner Kernstruktur und -substanz des 19. Jahrhunderts bis heute erhalten und bezeugt einen typischen Vertreter eines Vielzweckbaus des 19. Jahrhunderts.

In seiner traufseitigen strassenparallelen Stellung und mit seinem beachtlichen Volumen prägt der Bau den Strassenraum der Wallisellenstrasse und ist daher räumlich und situativ wichtig. Zusammen mit dem mächtigen gegenüber stehenden Bauernhaus Nr. 37–41 sowie dem kleineren Nr. 43–47 bildet Nr. 28 den räumlichen Auftakt und eine Art Torsituation in den historischen Strassenzug der Wallisellenstrasse einerseits und in das historische Unterdorf von Dübendorf anderseits. Die Baugruppe gehört zur ältesten Bebauung der Wallisellenstrasse, die sich durch locker aufgereichte, meist traufständig zur Strasse orientierte Vielzweckbauten auszeichnet, und ist daher siedlungshistorisch bedeutsam sowie ortsbildprägend.

Der im Südosten angeordnete Wohnhausteil bezeugt in seinen Aussenmauern, der Fassadengliederung, der historischen Trag- und Stützkonstruktion sowie der noch ablesbaren zweiraumtiefen Raumstruktur von Stube (mit Reihenfenster) und Küche im Innern den ursprünglichen Wohnhausteil. Dieser wird ergänzt durch den Ökonomie- teil mit der vertikalen Anordnung von Tenn, Stall und Remise mit darüber liegendem Heuboden. Auch dieser Teil hat sich, trotz Umnutzung und baulichen Veränderungen,

in seiner charakteristischen Grundstruktur und -substanz erhalten.

Aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen und situativen Wertes und seiner architektonischen Bedeutung als typischer Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts verfügt das Gebäude über einen hohen Situations- und Eigenwert und ist daher aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

Schutzziel

Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist der Vielzweckbau in seiner Stellung und seinem prägenden Volumen, in seiner typischen dreiteiligen Gliederung von Wohnhaus, Tenn und Stallscheune sowie seiner historischen Grundstruktur und -substanz im Gebäudeäusseren und -inneren zu bewahren.

Gebäudeäusseres

- die Fassaden des Wohnhausteils mit der Position und Grösse der Fenster und Türen samt Rahmen in Struktur und Substanz
- die Fassaden des Ökonomie- teils in ihrer charakteristischen vertikalen Gliederung von Tenn, Stall und darüber liegendem Heuboden in ihrer Struktur und Materialisierung
- die Form des durchgehenden Satteldachs in seiner geschlossenen strassenseitigen Wirkung

Gebäudeinneres

- die historische Trag- und Stützkonstruktion sowie die Balkendecken im Wohnhausteil in Struktur und Substanz
- die Ablesbarkeit der historischen zweiraumtiefen Grund- rissstruktur von Stube und Küche im Erdgeschoss des



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Südwesten | vestigia 08.04.2025

Würdigung

Wohnhausteils

- der historische Keller im Wohnhausteil mit seiner Zugänglichkeit und den massiven Aussenmauern in Substanz
- die historischen Ausstattungselemente der Stube mit Füllungstäfer an Wänden und Decken, den historischen Türen in Struktur und Substanz
- die historischen Riegelwände und Balkendecken in Struktur und Substanz sowie die die Ablesbarkeit der Vertikalgliederung von Tenn- und Stallteil in Struktur im Ökonomieteil

Die rückseitigen, später erfolgten Anbauten an dem Kernbau sind vom Schutz ausgenommen.

Umgebung

- die freie Einsehbarkeit des Gebäudes von Osten, Südosten, Süden, Südwesten und Norden
- der umfriedete Vorgartenbereich des Wohnhausteils in seiner charakteristischen Struktur und Bepflanzung



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Stallscheunenteil | vestigia 08.04.2025

Quellen und Literatur

Materialien

- Bauarchiv Stadt Dübendorf (BauA)
- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich
- Kantonale Denkmalpflege Zürich
- Staatsarchiv Kanton Zürich (StAZH)

Quellen

- Staatsarchiv: Brandversicherungskataster: Vers.-Nrn. 704, 1392: N 1106.13.7.1, N 1106.10.7.1, N 1106.6.6.5, N 1106.5.8.1, N 1106.1.7.1, RRI 460.7, 2, 1
- Bauarchiv Stadt Dübendorf: Unterlagen Wallisellenstrasse 28

Literatur

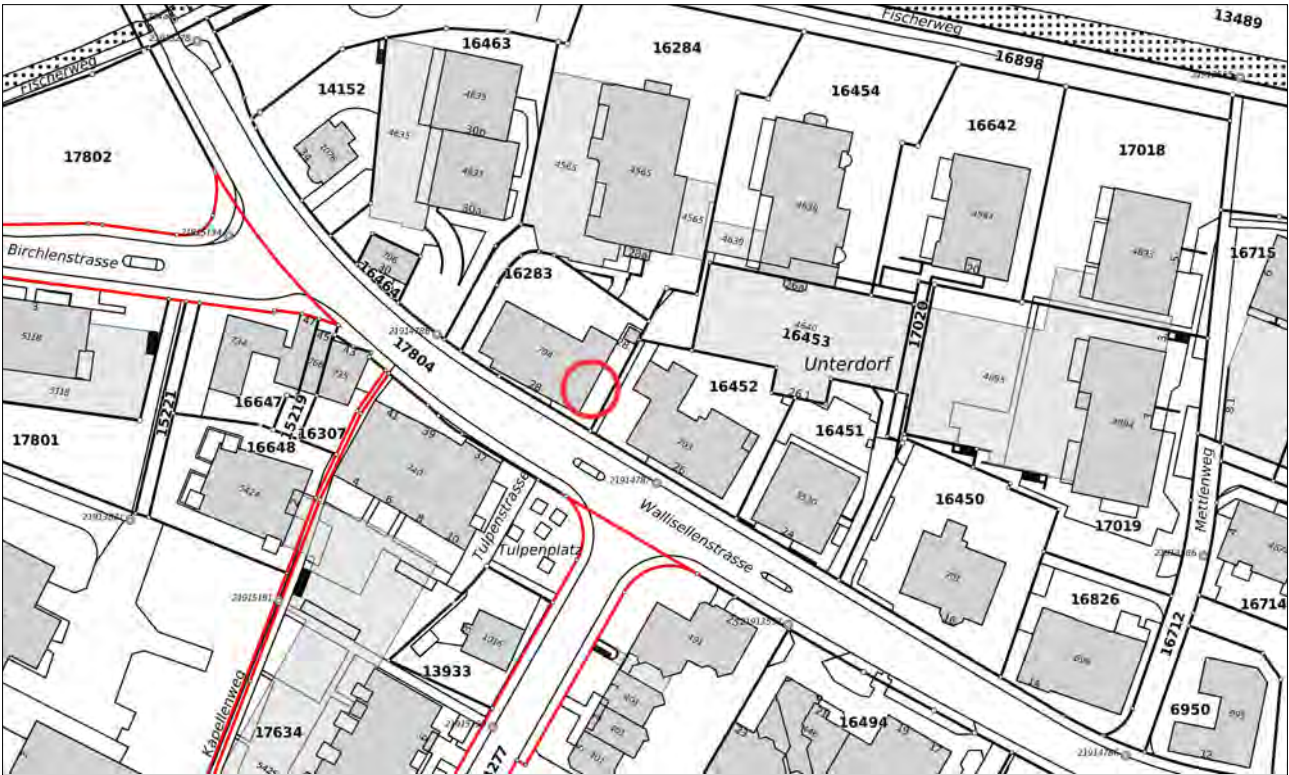
- [Gubler 1978] Gubler, Hans Martin: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band III. Der Bezirke Pfäffikon und Uster. Basel 1978.
- [Maeder 1987] Maeder, Hugo: 150 Jahre zurückgeblättert. Dübendorf 1987.
- [Meyer 1898] Meyer, Wilhelm: Ortsschreibung und Geschichte der Gemeinde Dübendorf. Zürich 1898.

Brandkatastereinträge Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf; Vers.-Nr. 704, Parz.-Nr. 16283

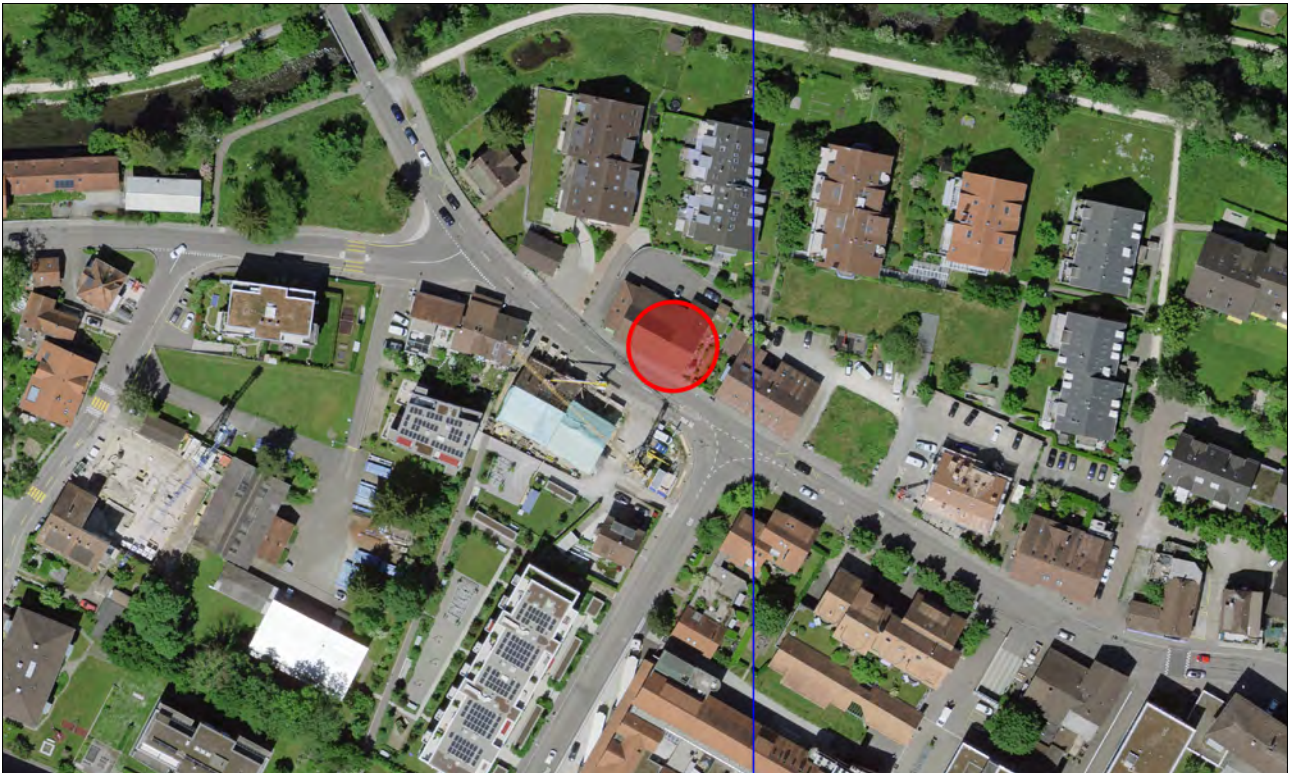
Jahr	Eigentümer	Nummer		Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1978	Paul Bucher-Gossweiler	704		1 Wohnhaus mit Schopf 1 Scheune mit Schopf		257'000 Fr.
1962	Paul Bucher	704		1 Wohnhaus mit Schopf 1 Scheune mit Schopf		93'000 Fr.
1947	Heinrich Gossweiler-Altorfer	704		1 Wohnhaus mit Schopf 1 Scheune mit Schopf		63'000 Fr.
1937	Heinrich Gossweiler, Landwirt	704		1 Wohnhaus mit Schopf 1 Scheune mit Schopf		31'000 Fr. (Bauten vollendet)
1924	Heinrich Gossweiler, Kirchenpfleger	704		1 Wohnhaus mit Schopf 1 Scheune mit Schopf	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	38'000 Fr.
1922	Heinrich Gossweiler, Kirchenpfleger	704		1 Wohnhaus mit Schopf und Schweinestall 1 Scheune mit Schopf	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	30'000 Fr.
1905	Heinrich Gossweiler, Kirchenpfleger	704 (alt 415)		1 Wohnhaus mit Schopf und Schweinestall 1 Scheune mit Schopf	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	13'800 Fr. (Bauten)
1905	Heinrich Gossweiler	415		1 Wohnhaus (Bauten) Schopf und Schweinestallbau (neu) 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	11'200 Fr.
1887	Rudolf Gossweiler	415 (alt 202)		1 Wohnhaus 1 Schopfanbau 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	8'700 Fr.
1878	Rudolf Gossweiler	202		1 Wohnhaus 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	8'000 Fr.
1864	Rudolf Gossweiler	202		1 Wohnhaus 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	5'800 Fr.
1854	Rudolf Gossweiler	202		1 Wohnhaus 1 Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	3'700 Fr.
1844	Rudolf Gossweiler	202		1 Wohnhaus 1 Scheune, Schweinestall	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	1'800 Gl.

Anhang | Brandkataster

Brandkatastereinträge Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf; Vers.-Nr. 1392						
Jahr	Eigentümer	Nummer		Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1978	Paul Bucher-Gossweiler	1392		1 Schopf mit WC, Werkstatt mit Keller und Garage		82'000 Fr.
1962	Paul Bucher	1392		1 Schopf mit WC, Werkstatt mit Keller und Garage		36'000 Fr.
1947	Heinrich Gossweiler, Landwirt	1392		1 Schopf mit WC, Werkstatt mit Keller		25'000 Fr.
1937	Heinrich Gossweiler, Landwirt	1392		1 Schopf mit WC, Werkstatt mit Keller		11'000 Fr. (neu vollendet)



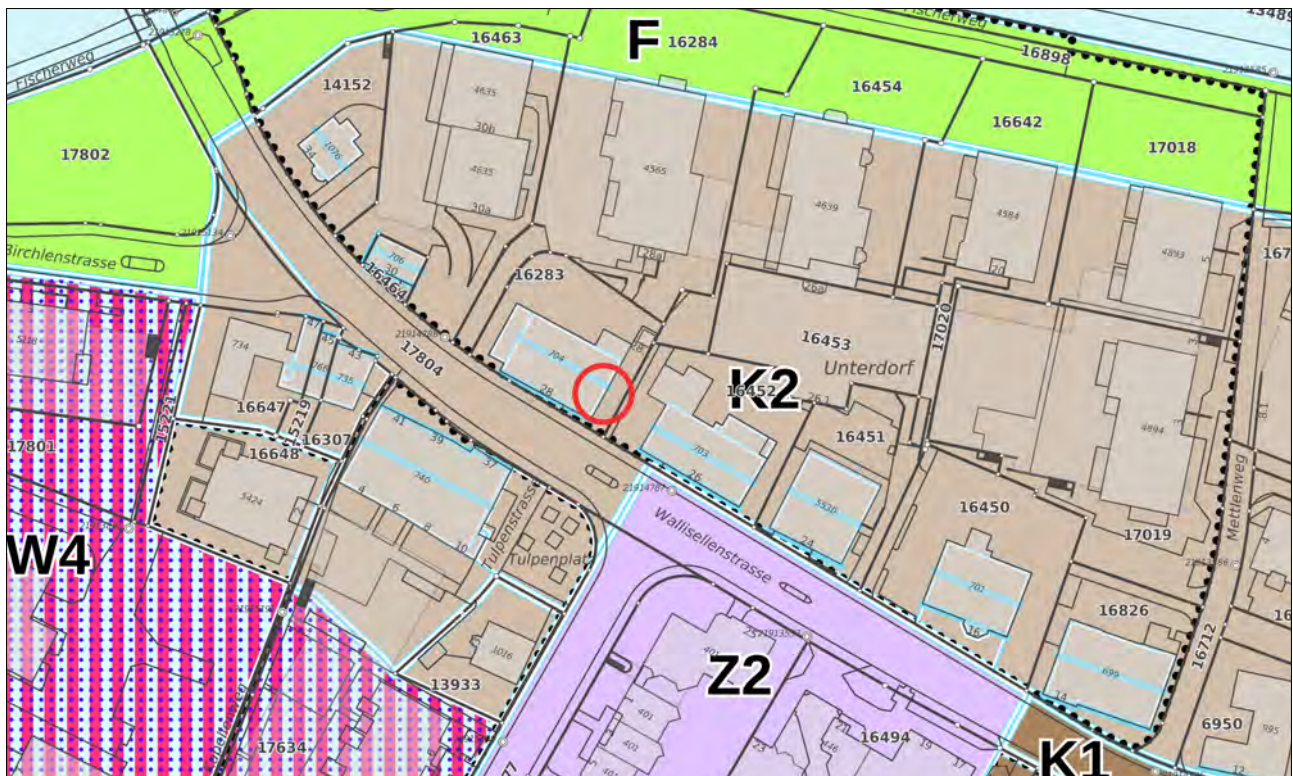
Ausschnitt Situation | ZHGIS 16.07.2025



Ausschnitt Orthofoto 2022 | ZHGIS 16.07.2025



Gebäudealter | dunkelviolett: vor 1850 | heller: 1850–1875 | dunkeltürkis: 1901–1925 | helltürkis: 1925–1950 | ZHGIS 16.07.2025



Ausschnitt ÖREB-Kataster, 1:750 | ZHGIS 16.07.2025



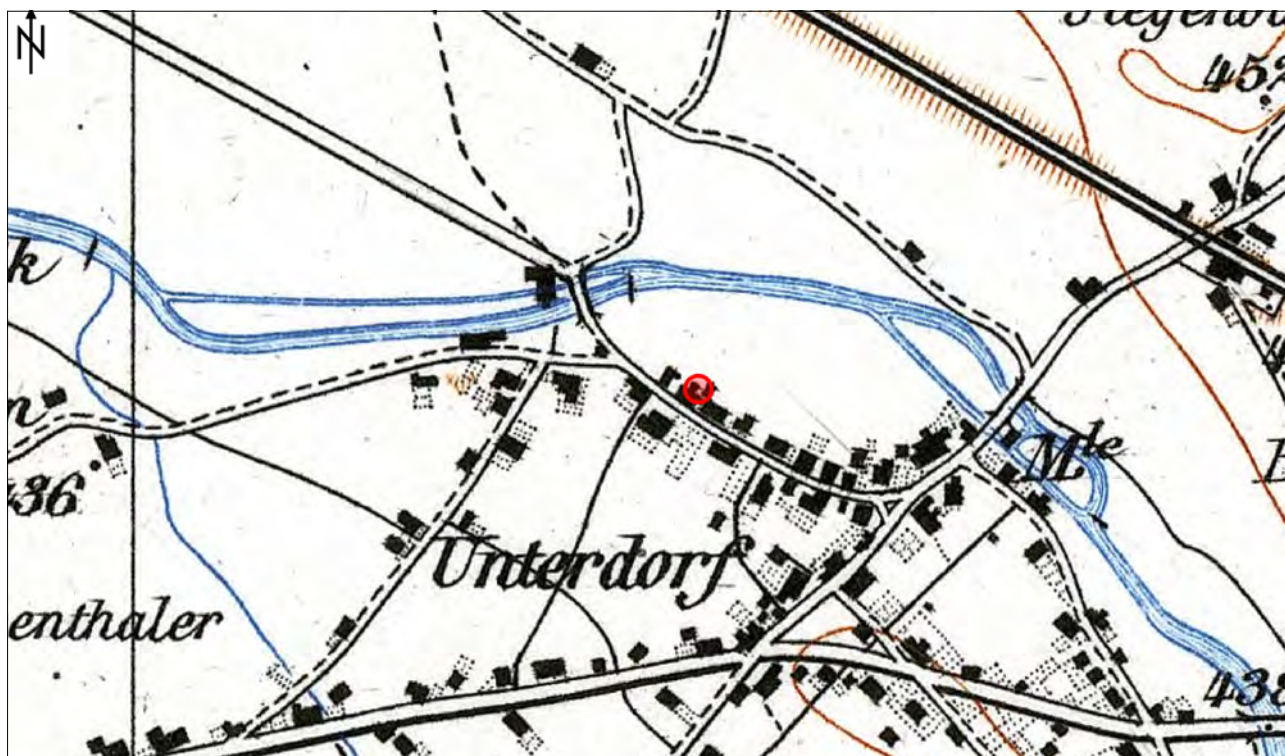
Kantonale Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte | ZHGIS 16.07.2025



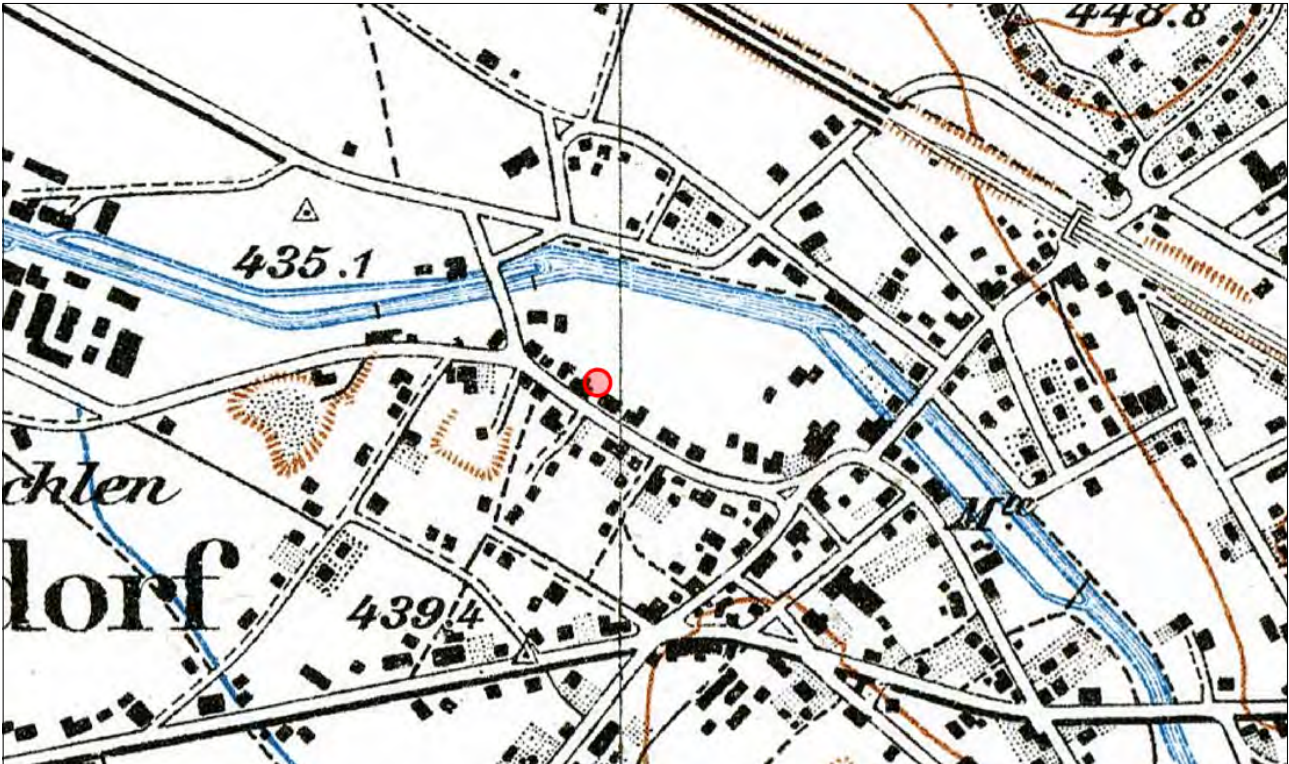
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung | ZHGIS 16.07.2025



Ausschnitt Wildkarte von 1850 | ZHGIS 16.07.2025



Ausschnitt Siegfriedkarte von 1880 | ZHGIS 16.07.2025



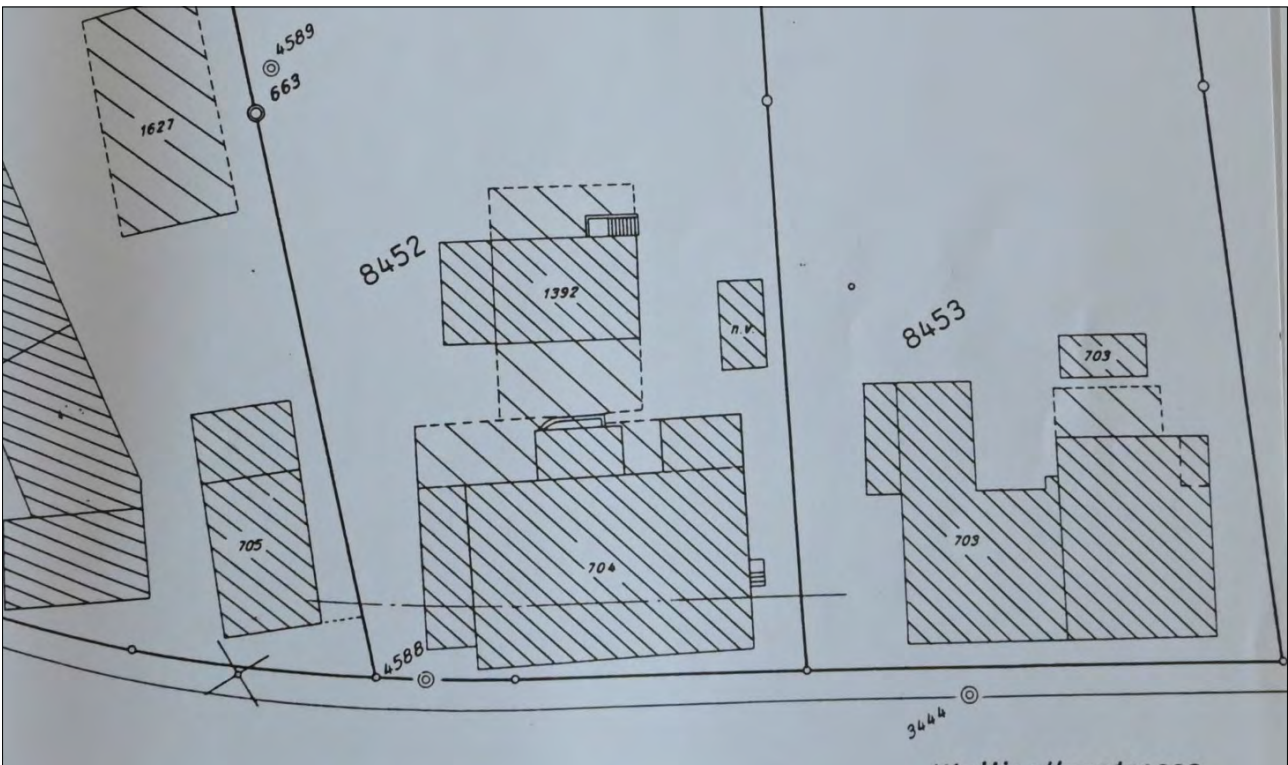
Ausschnitt Siegfriedkarte von 1930 | ZHGIS 16.07.2025



Ausschnitt Alte Landeskarte von 1956-65 | ZHGIS 16.07.2025



Situation 1928 | BauA



Situation 1986 | BauA



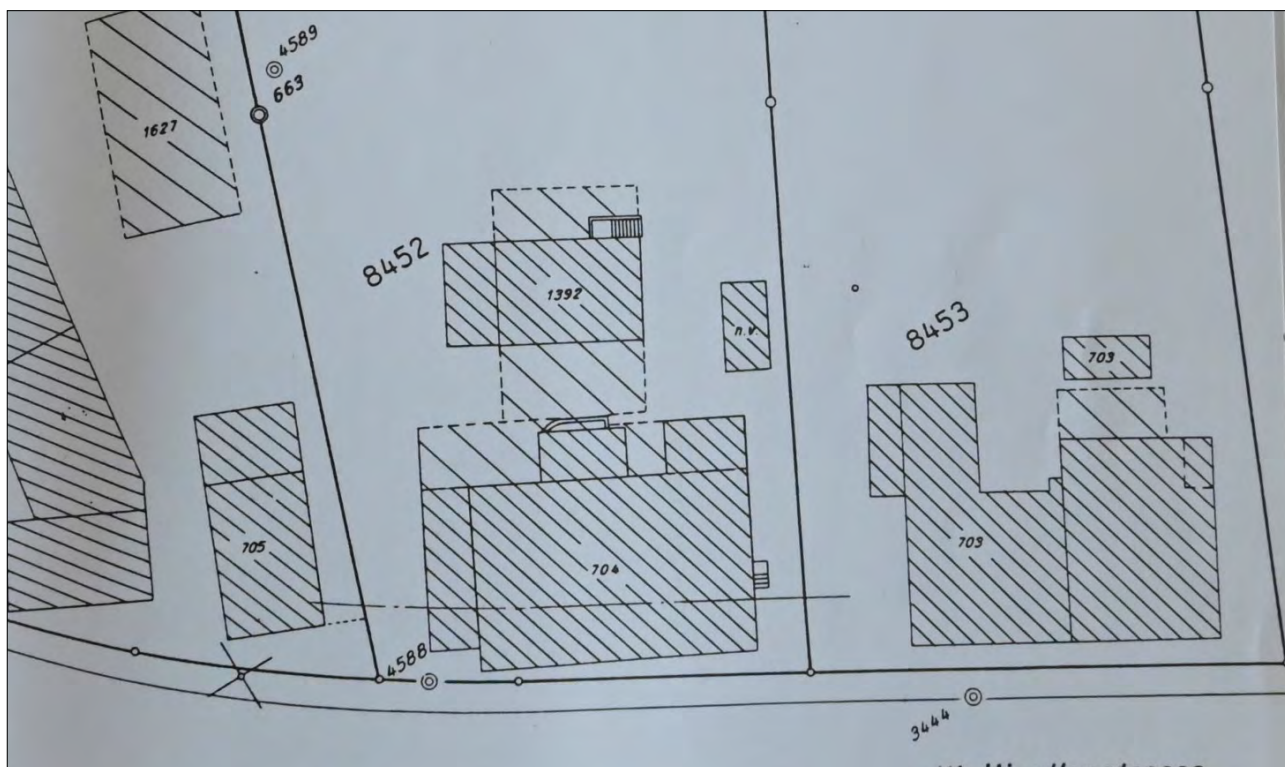
Situation 1987 | BauA



Fenstereinbau 1987 | BauA



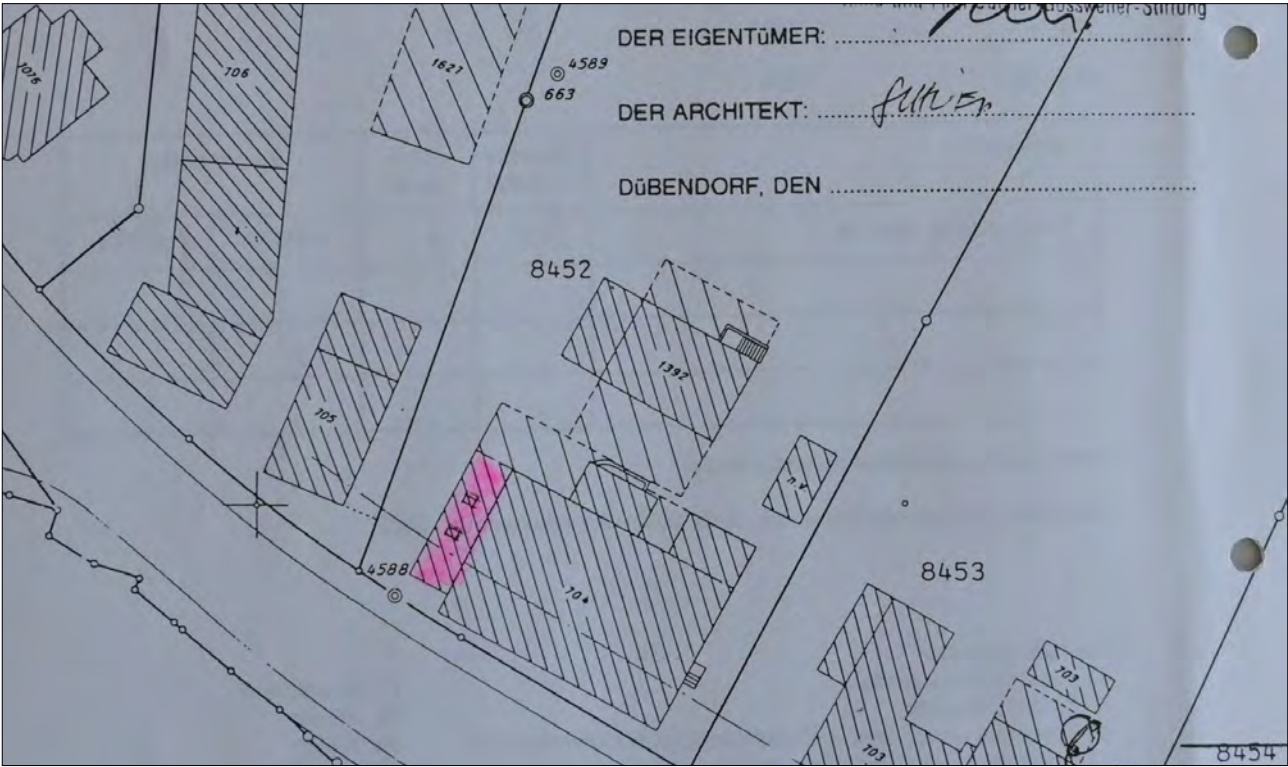
Fenstereinbau 1987 | BauA



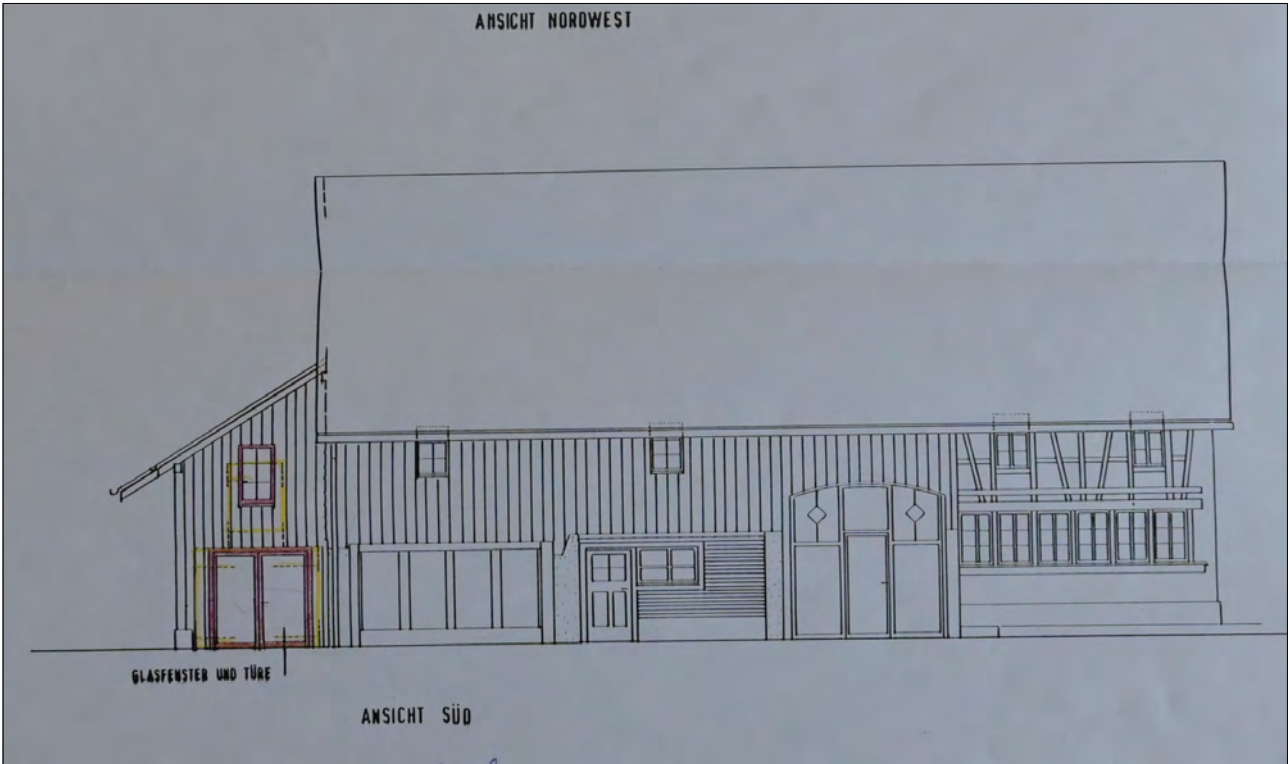
Situation 1996 | BauA



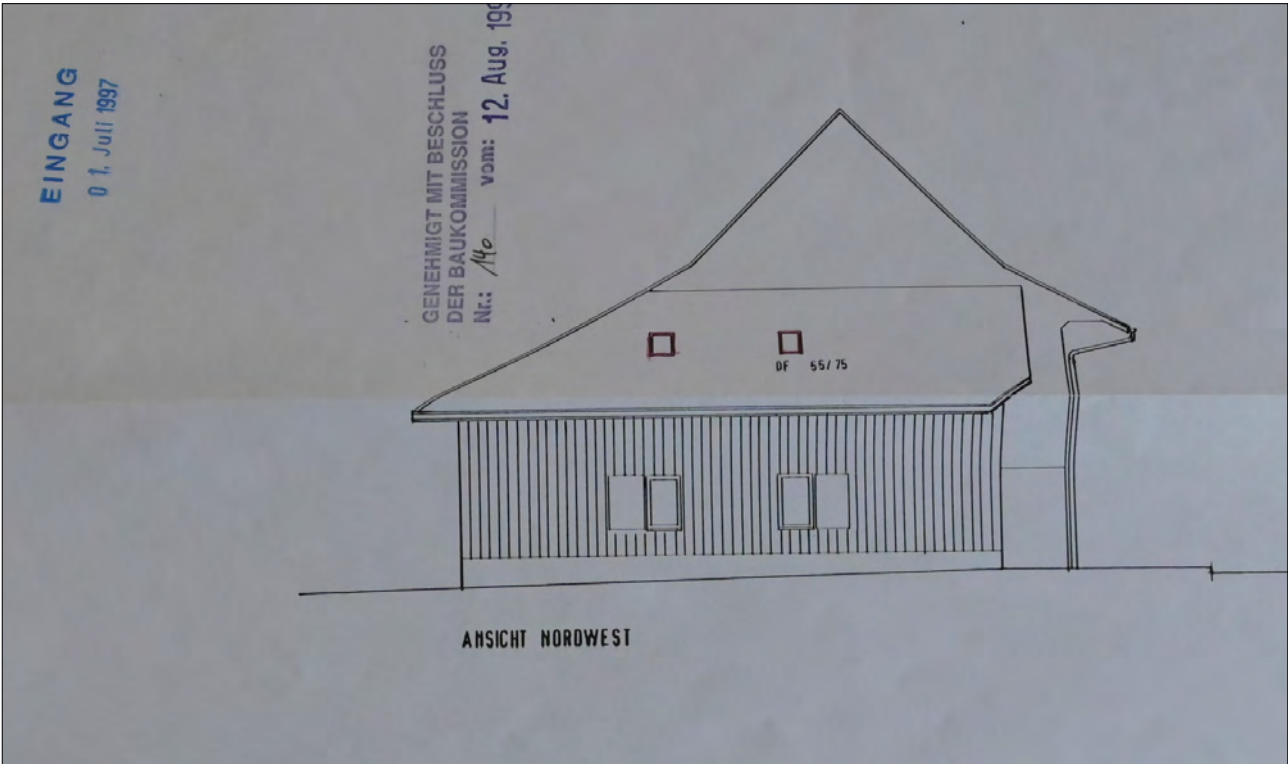
Tenntoreneruerung 1996 | BauA



Situation 1997 | BauA

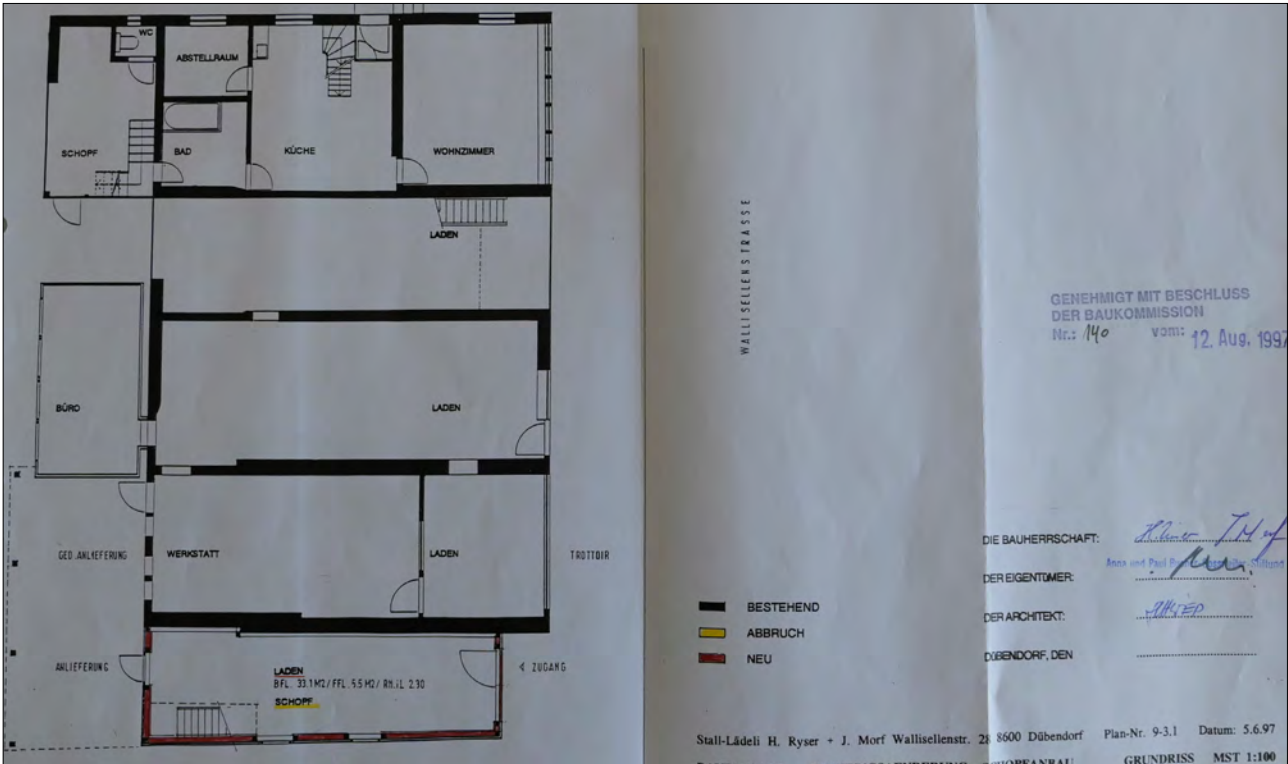


Umbau | Südfassade 1997 | BauA

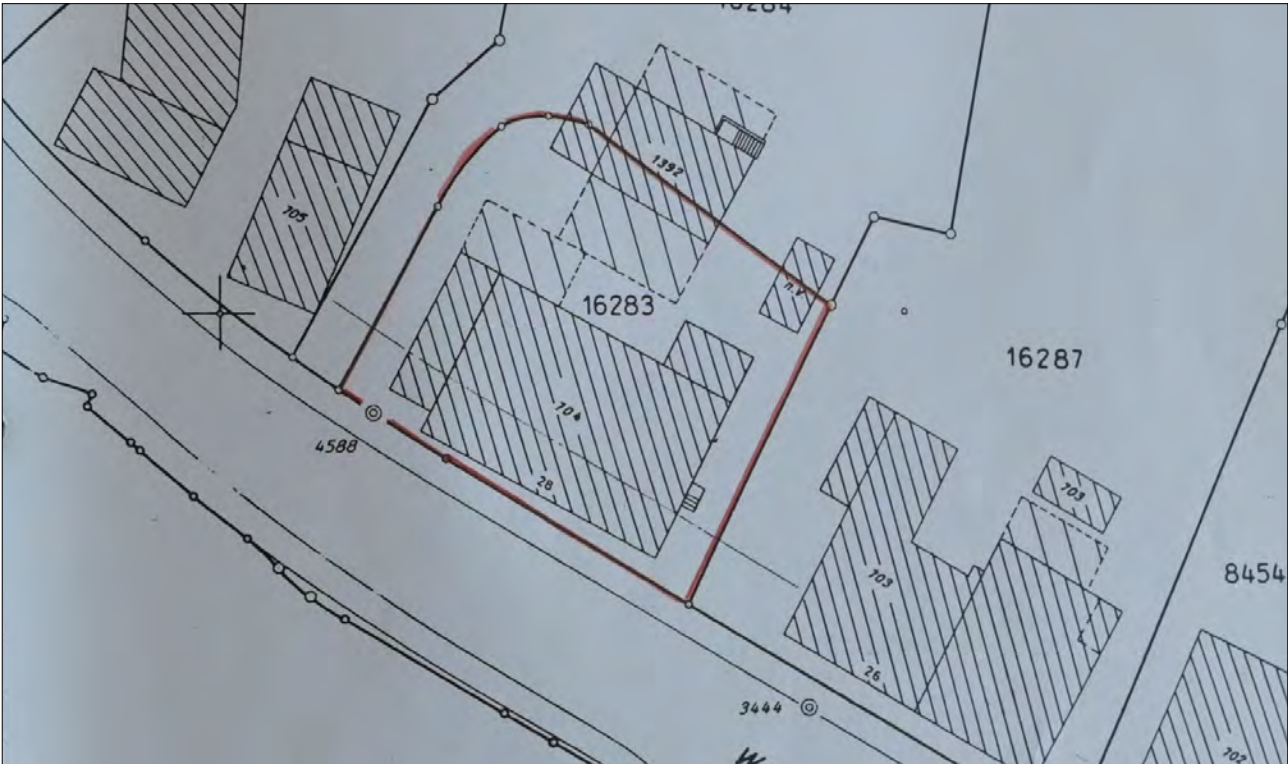


Umbau | Nordwestfassade 1997 | BauA

Anhang | Pläne

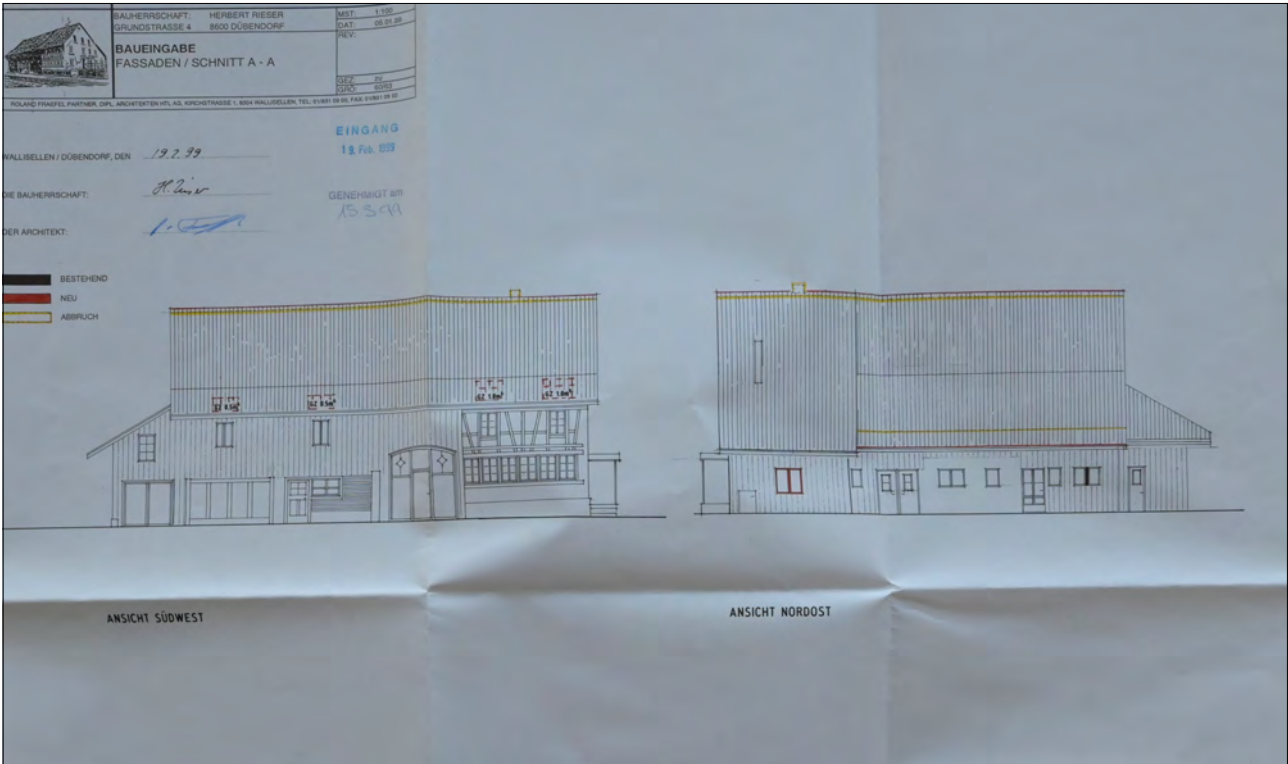


Umbau | Grundriss Erdgeschoss 1997 | BauA



Situation 1999 | BauA

Anhang | Pläne

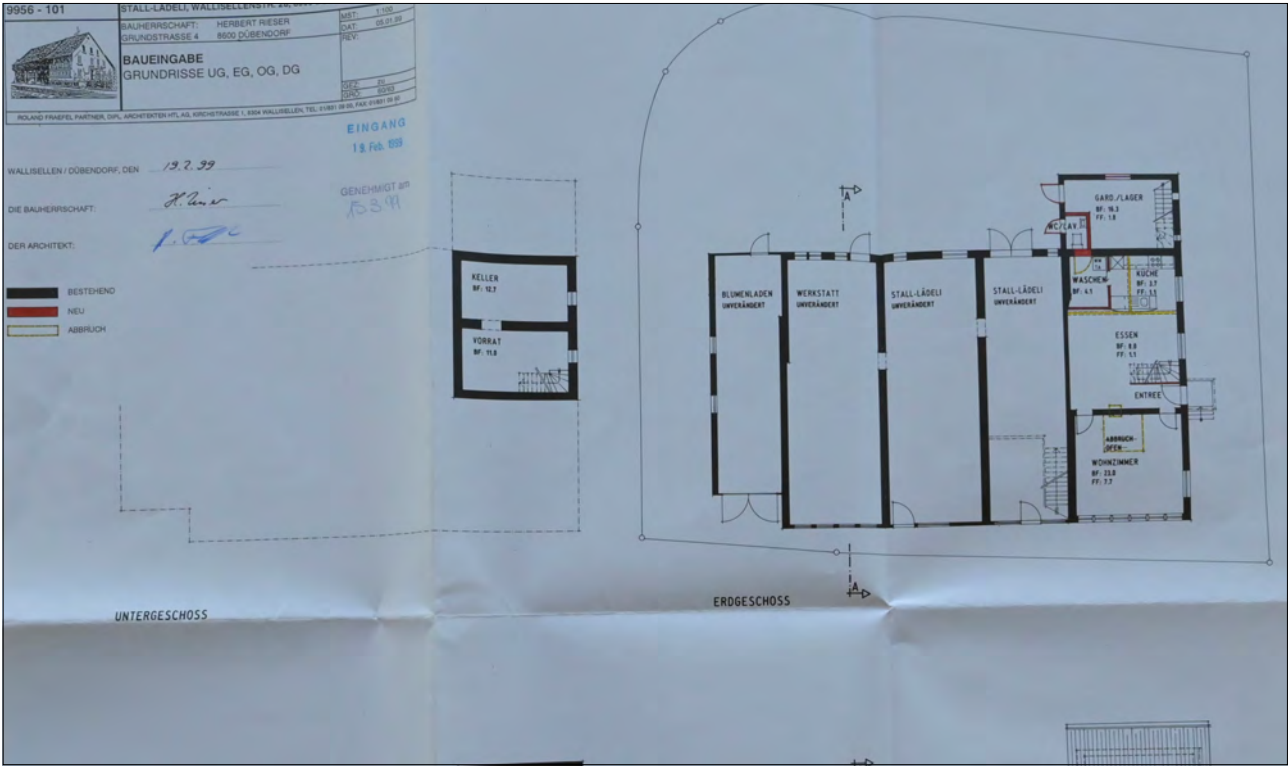


Umbau | Fassaden 1999 | BauA

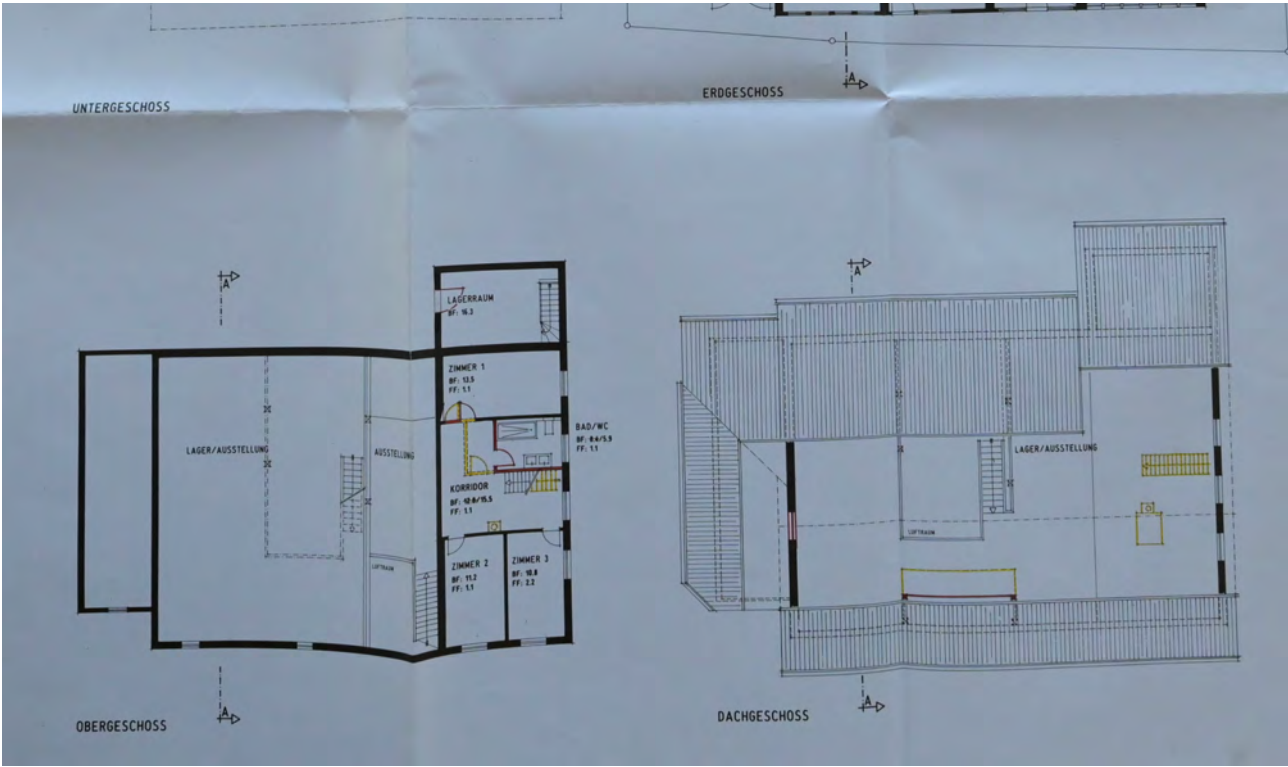


Umbau | Fassaden 1999 | BauA

Anhang | Pläne



Umbau | Grundriss Keller und Erdgeschoss 1999 | BauA



Umbau | Grundriss Ober- und Dachgeschoss 1999 | BauA

Anhang | Historische Fotos



Dübendorf 1920 | e-pics, Fel_001462-RE



Dübendorf 1945 | e-pics, Ans_05035-533

Anhang | Historische Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer

Anhang | Historische Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer

Anhang | Historische Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer

Anhang | Historische Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer



Wallisellenstrasse 28 | Datierung unbekannt | Eigentümer



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Süden | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Südwesten | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Westen | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Norden | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Nordosten | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Nordosten | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Blick von Südosten | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Eingangsbereich | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Treppenaufgang ins Obergeschoss | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Obergeschoss | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos

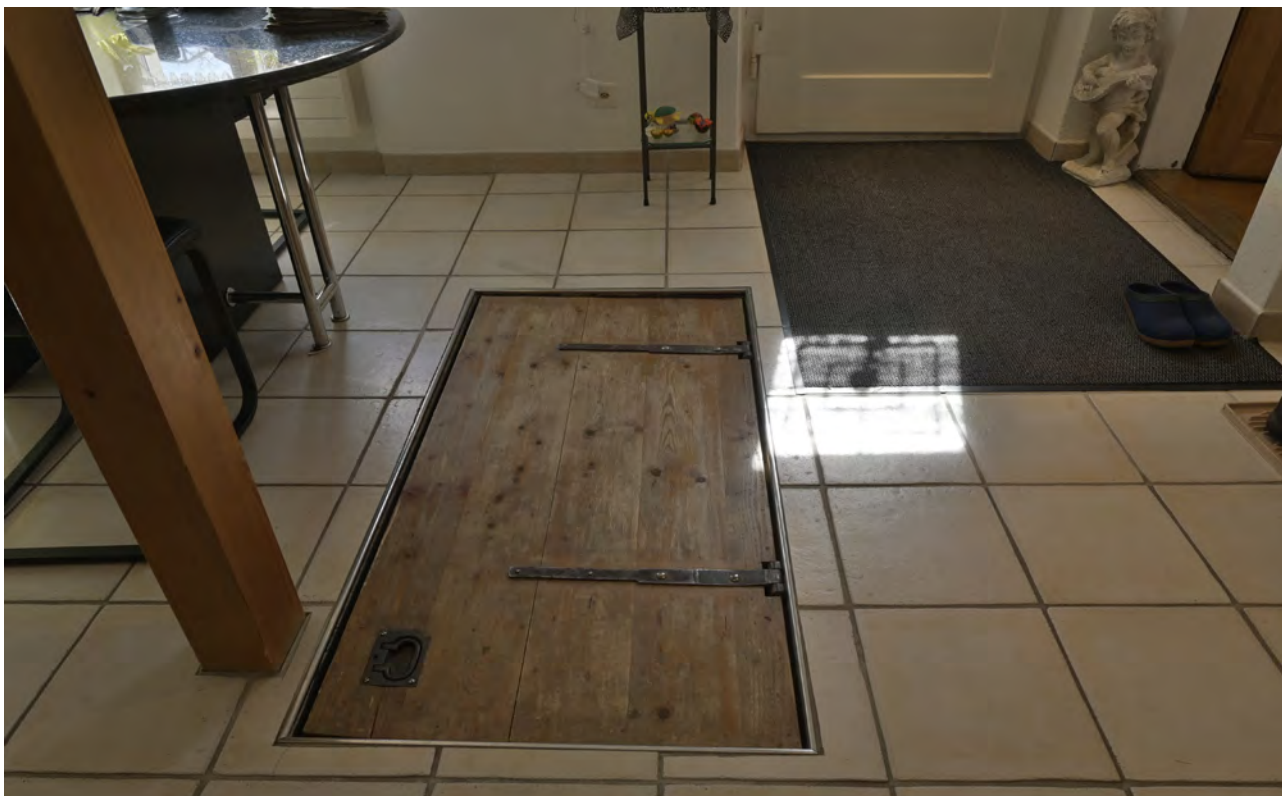


Wallisellenstrasse 28 | Obergeschoss | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Obergeschoss | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Kellerabgang im Erdgeschoss | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Keller | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | Keller | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | Keller | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025

Anhang | Aktuelle Fotos



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025



Wallisellenstrasse 28 | ehemaliger Ökonomieteil | vestigia 08.04.2025