

**Gutachten zur Abklärung von Schutzwürdigkeit und Umfang der
Schutzmassnahmen gemäss §§ 203 und 213 PBG**

Flarzhaus

Hausteil Schulhausstrasse 2/4 (GVZ-Nr. 1066/1067)

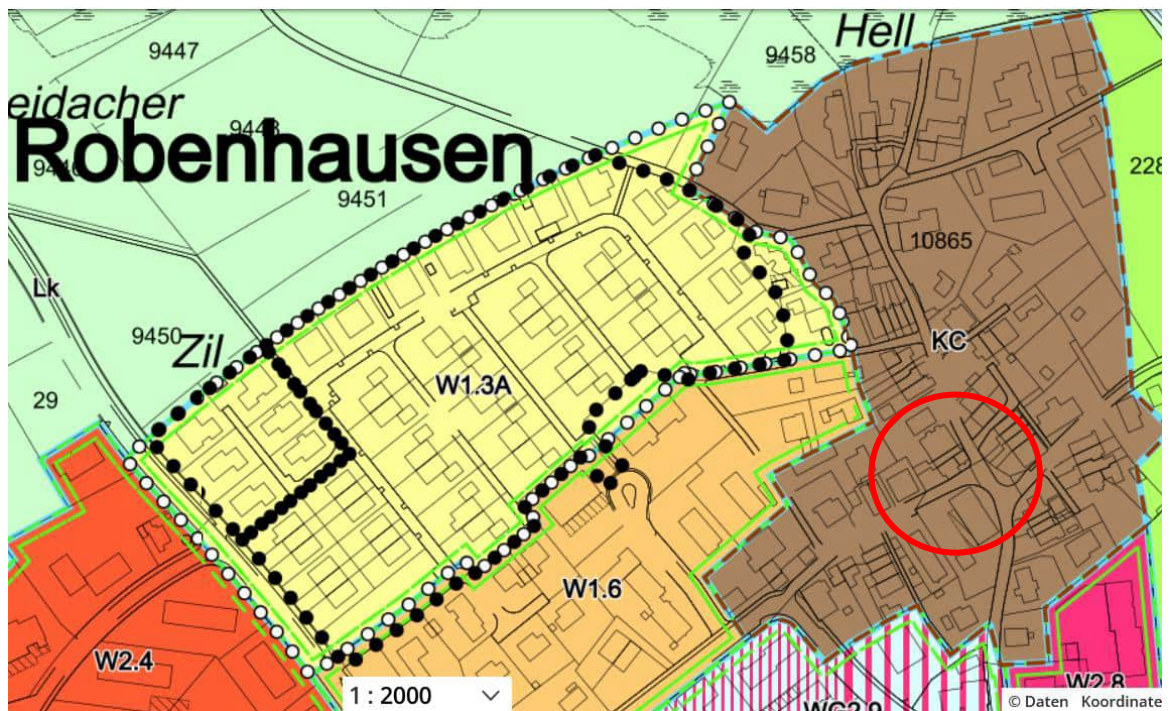
Ortsteil Robenhausen, Gemeinde Wetzikon, Bezirk Hinwil, Kanton Zürich



Auftraggeber Stadt Wetzikon
Abteilung Hochbau
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

Bearbeitung BBRD Büro für Baukultur Raumentwicklung und Denkmalpflege
<https://www.bbrd.ch> | info@bbrd.ch
Dr. Richard Nemeč-Tobler, Dipl. RP ETH

Datum 2026/02



Flarzhaus im Jahre 1977. Schulhausstrasse 2/4. Quelle: <https://www.wetzipedia.ch>
 Robenhausen. Schulhausstrasse 2/4, 8915 Wetzikon. Kernzone KC. Zonenplan. Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. und 18. Dez. 2014. Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juni 2015. Quelle: <https://www.geoportal.ch>
 Coverbild. Zustand Heute (bbrd 20026)

Inhalt

1	Baudaten, Eigentümer und Bauchronologie.....	4
2	Gegenstand, Anlass, Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	5
2.1	Rechtslage, Methode und Kriterien	6
2.2	Quellen- und Literaturüberblick	7
3	Orts- und Baugeschichte gemäss hist. Karten (ab 1667), Zehntenplan (1698), Assekuranz (ab 1813) Baueingaben (20. Jh.) und Augenschein	8
3.1	Allmendrechte und deren Einfluss auf die Ortsentwicklung.....	8
3.2	17.-19. Jh.: Ständerbau.....	8
3.3	1843/1864: Wohnhaus je zu ½. Riegelbauweise	9
3.4	20./21. Jh.: Um-, Aus- und Anbaumassnahmen.....	10
3.5	Baualtersplan.....	10
4	Städtebauliche und architekturhistorische Analyse samt Beschrieb	11
4.1	Städtebauliche Lage	11
4.2	Äusseres	11
4.3	Binnengliederung und Ausstattung	12
	Kellergeschoss:	12
	Erdgeschoss	13
	Obergeschoss	13
	Dachgeschoss	13
5	Denkmalpflegerische Begründung: Kulturgeschichtliche Bedeutung § 203 PBG	14
5.1	Sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung	14
5.2	Baukünstlerische Bedeutung.....	15
6	Feststellung der Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.....	16
6.1	Zeugniswert (ideeller Wert)	16
6.2	Eigenwert, ausgehend vom Bauwerk	16
6.3	Situationswert, ausgehend von der städtebaulichen Lage	16
6.4	Ablesbarkeit.....	16
7	Umfang allfälliger Schutzmassnahmen gemäss § 213 Abs. 1 PBG	17
7.1	Öffentliches Interesse und kommunale Bedeutung	17
7.2	Denkmalpflegerische Beurteilung	18
7.3	Schutzumfang und Empfehlung	19
	Charakter und Struktur (Äusseres):	19
	Substanz, Gliederung und Ausstattung (Inneres):	19
	Künftige Umbau- und Ausbaumöglichkeiten:.....	19
8	Anhang	20
	Abkürzungsverzeichnis	20
	Bild- und Schriftquellen sowie Literatur	20
8.1	Dokumente	21
	Baueingaben	21
	Eigentumsverhältnisse	22
	Brandassekuranz – GVZ. Auswertung	23
	Historische Karten, Luftbilder und Fotos	26
8.2	Fotodokumentation 2026: Ortsbild- und denkmalpflegerisch relevante Bauteile	28
	Gesamtansichten (O-S-N)	28
	Kellergeschoss GVZ-Nr. 1066	29
	Erdgeschoss GVZ-Nr. 1067	29
	Obergeschoss GVZ-Nr. 1067	30
	Dachgeschoss GVZ-Nr. 1067	30
	Anbau	31
8.3	Vergleichsbeispiele: Flarzhäusern im Ortsteil Robenhausen und Region	31

1 Baudaten, Eigentümer und Bauchronologie

Liegenschaft:	Flarzhaus (Doppelhaus). Wetzikon, Hausteil Schulhausstrasse 2/4
Ortsteil	Robenhausen
Gemeindegrenzen	8620 Wetzikon
Bezirk	Hinwil
Kanton	Zürich
GVZ-Nr.	1066/1067 (ab 1894), erste Brandassekuranz Nr. 364 (ab 1813)
Kataster	Nr. 117/118
Grundstück.-Nr.	10959
EGRIS_EGRID	CH727778955271/CH727778955271
Nutzung	Gebäude Wohnen
Fläche [m ²]	185
Zone	Kernzone KC, rechtkräftig vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. und 18. Dez. 2014. Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juni 2015; Dorfkernschutz Alt-Robenhausen. Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1969, vom Regierungsrat genehmigt 9. August. 1972.
Inventare/Schutz	Kommunales Inventar Wetzikon. Inv.-Nr. K 214 von 2002; Kt. HWI VIII/215 (Häderli-Kartei, 1970er Jahre)
Bundesinventare	IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (Regionale Bedeutung, historischer Verlauf); kein KGS-Objekt; kein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Kein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Kein Kulturgüterschutz (KGS)
Baudaten:	Kernbau 17. Jh. belegt; spätere Umbauten und Erweiterungen
Grundeigentümer	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 0.2em;"></div> , Miteigentum zu 1/2 <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 0.2em;"></div> , Miteigentum zu 1/2



Amtliche Vermessung. Quelle: beide <https://www.geoportal.ch/wetzikon/map>

2 Gegenstand, Anlass, Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit sowie zur Festlegung des Umfangs allfälliger Schutzmassnahmen ist folgendes Objekt:

Flarzhaus, Schulhausstrasse 2/4 (Vers.-Nr. 1066/1067), Ortsteil Robenhusen, Gemeinde Wetzikon, Bezirk Hinwil, Kanton Zürich.

Der Doppelflarz an der heutigen Schulhausstrasse 2/4, die ihren Namen 1785 nach der Gründung der Schule Robenhusen erhielt, bildet zusammen mit den Gebäuden an der Dorfstrasse 25/27/29/31 ein freistehendes, historisch gewachsenes Flarzhaus, dessen Volumina mit Anbau und Umschwung seit 1698 belegt sind (Robenhausener Zehntenplan, STAZH, Karten). Der Gebäudeteil Schulhausstrasse 2/4 besteht seit 1864 als Doppelhaus (zuvor als *Ein Wohnhaus* geführt) und wurde seitdem als aus zwei unterschiedlichen Hausteilen bestehendes Wohnhaus mit Scheune versichert (Nachweis: Brandassekuranz Nr. 364). Im kommunalen Bauinventar von 2002 (Inv.-Nr. K 214) wird das gesamte Flarzhaus als Objekt von kommunaler Bedeutung eingestuft, als erhaltenswert klassifiziert und dem Dorfkernschutz Alt-Robenhusen zugewiesen (Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1969, vom Regierungsrat genehmigt am 9. August 1972). In diesem Rahmen wurden die ersten Schutzziele definiert.

Anlass für das Gutachten ist ein Provokationsbegehren vom Dezember 2025 der Grundeigentümer [REDACTED] und [REDACTED]. Gestützt auf § 213 PBG, ersuchen die Grundeigentümer darin die Gemeinde Wetzikon, über die Schutzwürdigkeit sowie den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu entscheiden, um ein künftiges Bauprojekt für die Instandsetzung der Baute denkmalpflegerisch vertretbar realisieren zu können (Baueingabe, Pläne vom 30.09.2025). Die von den Eigentümern beantragte Schutzabklärung bezieht sich auf das gesamte Gebäude Vers.-Nr. 1066/1067, dessen rechtmässige Eigentümer sie je zu 1/2 sind. Das Wohnhaus ist direkt an das Haus Dorfstrasse 25 (Vers.-Nr. 106) angebaut, wo sich auch die Hauswand und damit die tragende Konstruktion befindet.

In der Folge erteilte die Gemeinde Wetzikon dem Büro BBRD den Auftrag, ein wissenschaftliches Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und des Umfangs allfälliger Schutzmassnahmen zu erstellen. Bisher hat die Gemeinde noch keinen Entscheid gefällt. Zweck des vorliegenden Gutachtens ist es, den kulturellen Zeugniswert des Objekts herauszuarbeiten, darauf aufbauend eine vermutete Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. b und c PBG zu ermitteln und Empfehlungen zum Umfang allfälliger Schutzmassnahmen gemäss § 213 PBG zu formulieren.

Das Objekt wurde am 03.02.2026 besichtigt. Anwesend waren die Grundeigentümer, die [REDACTED] der Vertreter der Gemeinde (Patrick Rüegg) sowie der Verfasser des Gutachtens vom Büro BBRD (Richard Nemeč-Tobler).

Das vorliegende Gutachten enthält eine Orts- und Bauanalyse sowie eine denkmalpflegerische Beurteilung und Empfehlungen für die zuständigen Behörden. Es dient als Entscheidungsgrundlage für die Interessenabwägung sowie gegebenenfalls die Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG.

2.1 Rechtslage, Methode und Kriterien

Im Rahmen des wissenschaftlichen Gutachtens werden eine architekturhistorische und eine denkmalpflegerische Beurteilung vorgenommen, um die vermutete Schutzwürdigkeit anhand konkreter Zeugniswerte gemäss § 203 PBG zu ermitteln und eine Empfehlung zum Umfang allfälliger Schutzmassnahmen gemäss § 213 PBG zu formulieren.

Schutzwürdigkeit

§ 203 Abs. 1 lit. c PBG definiert Schutzobjekte als:

«Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind ...»

Schützenswerte Bauten, seien es Einzelobjekte oder Baugruppen, besitzen somit per Definition eine kulturgeschichtliche Bedeutung. Sie sind Zeugen und Ausdruck menschlicher Tätigkeit und zeichnen sich durch ihren besonderen kulturellen Zeugniswert (Eigenwert und Situationswert) aus, der ihre Erhaltung rechtfertigt. Die wissenschaftlichen Methoden zur Beurteilung der kulturgeschichtlichen Bedeutung stützen sich dabei auf schweizweit anerkannte wissenschaftliche Standards und wenden nachvollziehbare Kriterien an. Sie begründen die kulturgeschichtliche Bedeutung der Bauten als Zeugen einer Epoche gemäss PBG (*zur Rechtspraxis BGer 1C 128-2019 und 1C 134-2019 [Zürich]*).¹

Zeugniswert (ideeller Wert): Der Zeugniswert ist die Summe der vorhandenen baulichen Materie (materiell) und des damit verbundenen Zeugnisses (immateriell bzw. ideell), das eine politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche gemäss § 203 PBG ablegt. Dabei kann der kulturelle Zeugniswert im Eigenwert des Baudenkmals als Ganzes (integral, d. h. innen und aussen) und/oder in seinem Situationswert liegen, d. h. in seiner Lage oder seiner städtebaulichen Stellung:

Eigenwert, ausgehend vom Bauwerk: Der bauliche Wert eines Gebäudes oder einer Anlage wird durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die angewandten Handwerkstechniken, den Erhaltungszustand, das Alter und den Seltenheitswert bestimmt.

Situationswert, ausgehend von der städtebaulichen Lage: Der Situationswert eines Bauwerks oder einer Anlage ergibt sich aus der räumlichen Beziehung zur Baugruppe, zur Siedlung oder zur umgebenden Landschaft.

Ablesbarkeit: Dieser Wert ist durch die Nutzung bedingt und bleibt ablesbar.

Umfang allfälliger Schutzmassnahmen

Schutzumfang: Feststellungen zum Umgang mit den erhaltenswerten oder schützenswerten Bauten oder Bauteilen gemäss § 213 PBG.

Denkmalpflegerische Empfehlung zum Umgang: Im Rahmen des Gutachtens werden zusammenfassend einige Möglichkeiten für den zukünftigen Umgang empfohlen.²

¹ Eigenwert und Situationswert können sich wechselseitig ergänzen. Die einzelnen Bedeutungen müssen nicht zwingend kumulativ von einem «äusserst» hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert ausgehen und dürfen auch jünger als 70 Jahre sein (BGer 1C_43/2020 vom 1. April 2021 E. 6.3 [Zug]). Dabei ist (analog zu Ortsbildern) zu beachten, dass schutzwürdige Objekte erfasst und aufgenommen werden müssen, bei denen möglicherweise in Zukunft, gestützt auf erweiterte fachliche Abklärungen, Schutzmassnahmen zu ergreifen sind (BGer 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021 E. 5 [Dägerlen]).

² Das BBRD erstellt bei Bedarf Machbarkeitsstudien und erbringt ingenieurtechnische Leistungen.

2.2 Quellen- und Literaturüberblick

Eine städtebauliche und architekturhistorische Einordnung der Baute erfolgte bislang nicht; ebenso wenig liegt eine bauhistorische Untersuchung vor. Eine erste denkmalbezogene Bewertung erhielt das Gebäude im Rahmen der Erstinventarisierung durch den Kanton in den 1970er-Jahren in der sog. Häderli-Kartei (Kt. HWI VIII/215) sowie 2002 bei der Ausarbeitung des kommunalen Bauinventars Wetzikon (Inv.-Nr. K 214). Zur Beurteilung der kulturgeschichtlichen Bedeutung sowie zur Festlegung des Umfangs allfälliger Schutzmassnahmen gemäss § 213 Abs. 1 PBG wurden folgende Unterlagen konsultiert:

Für die Erschliessung der Ortsgeschichte wurden die Arbeiten von Felix Meier (Meier 1881), Werner Altorfer (Altorfer 1984) und Beat Frei (Frei 2021) sowie die Quellensammlung der Wetzikipedia.ch genutzt – einer offenen Wissensplattform der Stadt Wetzikon, die auf der Sammlung Archiv Ortsgeschichte der Dokumentationsstelle der Stadt Wetzikon basiert.

Zur Ortsgeschichte der Allmend wurde der sog. Robenhausener Zehntenplan von 1698 ausgewertet. Dieser diente als rechtliches Instrument zur Sicherung der Zehntabgaben bzw. dokumentiert diese und stellt zugleich eine zentrale Quelle zur Agrar-, Besitz- und Siedlungsgeschichte Robenhausens dar (STAZH, Karten; publ. in: Frei 2002, 152; 2021, 123). Ergänzend wurden historische Karten herangezogen, darunter die Karte von Hans Conrad Gyger (1667), die Dufourkarte (Erstausgabe 1845–1860; Letztausgabe 1893), die Siegfriedkarte (1880) sowie die Karte von Johannes Wild (1850) (Quelle: Geoportal Kanton Zürich).

Berücksichtigt wurden zudem die Grundprotokolle des Notariats – die Vorläufer der heutigen Grundbücher –, welche bis ins 17. Jahrhundert zurückreichend alle notariell beglaubigten Liegenschaftsverträge (Verkäufe, Schuldbriefe, Erbteilungen usw.) enthalten und im Staatsarchiv aufbewahrt werden. Sie liefern Informationen zu den jeweiligen Grundbesitzern. Die neueren Bände ab 1871 sind im Notariat und Grundbuchamt Wetzikon archiviert (Sign. StAZH B XI Wetzikon, Grundprotokolle bis 1871; Auswertung in: Meier 1881).

Für die Erschliessung der Baugeschichte dienten die Baudaten der 1808 gemäss kantonalem Beschluss gegründeten Brandassekuranzanstalt sowie der ab 1812/1813 geführten Brandassekuranz (Vorläuferin der heutigen GVZ). Die Brandassekuranz bietet vielfältige Informationen zur Hausgeschichte, etwa zu den Hausbesitzern, zur Bauart von Haus und Dach sowie zu allfälligen Umbauten. Das bereits bestehende Anwesen wurde 1813 unter der Brandassekuranznummer 364 erstmals als Wohnhaus versichert und erhielt 1894 die beiden heute gültigen Versicherungsnummern 1066/1067 (StAZH Alte Sign. RRI 281; Neue Sign. RR 459.2 [Pertinenzarchiv, Lagerbücher; ein Duplikat befindet sich im Gemeindearchiv]; StAZH Sign. N 1106.13.6.4, Vers.-Nr. 1066/1067).

Zur kantonsweiten Haustypologie wurde die Reihe *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich* (1982, 2002), eine Untersuchung der Kt. Denkmalpflege zur Flarzhaustypologie (Zürcher Denkmalpflege 15/2004, S. 68–71; Kocher 1986), herangezogen.

Zur lokalen Haustypologie wurden das kommunale Denkmalinventar (Inv.-Nr. K 214, 216, 118, 223) sowie die Karteikarten aus dem Archiv der Kantonalen Denkmalpflege (sog. Häderli-Kartei: VIII/281, VIII/313, VIII/341, VIII/342, 511) ausgewertet. Die Grundeigentümer stellten zusätzliche Planunterlagen zur Verfügung (Grundbuchauszüge, Fotos, Pläne usw.). Relevante Baugesuche, Baubewilligungen und Protokolle des Gemeinderats wurden ebenfalls ausgewertet (Gemeinde Wetzikon). Die Fotografien stammen vom Büro BBRD.

Auskünfte erteilten Lea Brägger und Ana Vera Dagroub (Kanton Zürich, Baudirektion, Kantonale Denkmalpflege) sowie Silja Landolt (Staatsarchiv des Kantons Zürich) und Stefanie Knobel (Archiv Ortsgeschichte Wetzikon). Ihnen allen gebührt besonderer Dank.

3 Orts- und Baugeschichte gemäss hist. Karten (ab 1667), Zehntenplan (1698), Assekuranz (ab 1813) Baueingaben (20. Jh.) und Augenschein

3.1 Allmendrechte und deren Einfluss auf die Ortsentwicklung

Die Herrschaft Greifensee, zu der auch Robenhausen gehörte, wurde 1402 an Zürich verpfändet und trat damit der Eidgenossenschaft bei. Seit 1804 gehört der Ortsteil Robenhausen zur Gemeinde Wetzikon (Quellen: Dokumentationsstelle der Stadt Wetzikon; www.wetzikon.ch).

1320 wird die Ortschaft erstmals als Rubenhausen bezeichnet; auch der Plan von Hans Conrad Gyger von 1667 führt diese Bezeichnung (Gyger 1667). Gyger erfasste als erster eine städtebaulich geschlossene Ortschaft; einzelne Objekte sind darin jedoch nicht differenzierbar. Erst der sogenannte Robenhausener Zehntenplan von 1698 dokumentiert die genaue Lage der zu diesem Zeitpunkt nachgewiesenen 16 bzw. 17 rechtmässigen Liegenschaften (StAZH, Karten, publ. in Frei 2002, 152; Frei 2021, 123).

Die Position der Bauten an der heutigen Schulhausstrasse (so umbenannt im Jahre 1785 nach der Gründung der Schule Robenhausen), in zentraler Lage und giebelseitig zum Platz hin orientiert, dokumentiert ihre besondere städtebauliche Bedeutung. Diese Situation wird auch durch weitere Kartenwerke bestätigt, darunter die Dufourkarte (Erstausgabe 1845–1860, Letztausgabe 1893), die Siegfriedkarte (1880) sowie die historische Karte von Johannes Wild (1850) (Quelle: Geoportal Kanton Zürich). Diese räumliche Struktur wie Volumina sind bis heute in dieser Form überliefert (vgl. Anhang 8.1).

Die Ortsgeschichte der betroffenen Bauten ist kontinuierlich dokumentiert. Sie ist eng mit der Allmend und den damit verbundenen Gerechtigkeitsrechten verknüpft, die über Jahrhunderte hinweg – bis zur Privatisierung der Allmend und ihrer Aufteilung nach den Spitteler-Plänen im Jahr 1784 – die wirtschaftliche, soziale und rechtliche Ordnung Robenhausens prägten (Meier 1881, 199–201). Diese an Liegenschaften gebundenen dinglichen Nutzungsrechte ermöglichten auch kleinbäuerlichen Betrieben eine existenzsichernde Wirtschaftsweise, begrenzten jedoch zugleich die Zahl der Berechtigten und damit das Siedlungswachstum. Die daraus resultierende Ressourcenknappheit führte zu einer verdichteten Siedlungsstruktur und zu einem Bauverbot ausserhalb des Ortskerns. Die rechtlichen Rahmenbedingungen konnten jedoch durch die Teilung bestehender Liegenschaften und die Entstehung kleinteiliger Flarzbauten für neue Haushalte umgegangen werden. Diese Flarz-Bauten spiegeln den Übergang zu einer sozial und baulich differenzierten Dorfstruktur wider.

Mit der Privatisierung der Allmende und dem Verlust gemeinschaftlicher Ressourcen ab 1784 setzte ein weiterer Strukturwandel ein, der durch neue Erwerbsformen – insbesondere durch Heimarbeit in der Textilindustrie – die Orts- und Bauentwicklung nachhaltig veränderte. Die Weiterentwicklung und Unterteilung der Flarzbauten setzte sich fort. Im Folgenden wird die Baugeschichte des Objekts an der heutigen Schulhausstrasse erarbeitet.

3.2 17.-19. Jh.: Ständerbau

Nach Angaben der GVZ, des kantonalen Kurzinventars (Häderli-Kartei) sowie des kommunalen Bauinventars (Inv.-Nr. K 214) entstand das Haus im 16./17. Jahrhundert. Während zur Erstellungszeit keine direkten Quellen vorliegen, sind die Volumina und damit der Kernbau der Bauten samt Scheune an der heutigen Schulhausstrasse erstmals durch den

Robenhausener Zehntenplan von 1698 belegt. Dabei handelt es sich um eine grossräumige Baute mit einem Nebengebäude, die auch in dieser Form überliefert ist.

Das Flarzhaus wurde gemäss Brandassekuranz Nr. 364 im Jahr 1813 als errichtetes Wohnhaus in Holz mit Hochdach und Schindeldeckung für 600 Gulden versichert (siehe Anhang 8.1). Eigentümer war Heinrich Kriesi. Im Jahr 1825 wird folgende Bauart angegeben: 1/4 gemauert, 3/4 Holz; auch die Scheune ist versichert. Der heutige Anbau befindet sich westlich; gemäss historischen Karten war er jedoch ursprünglich östlich situiert.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Baute zu dieser Zeit die typische Bauweise einer Hochständerkonstruktion aufwies, die auf einem gemauerten Sockel aufgestellt war (Bohlenständerbau mit senkrechten Ständern) und ein schwach geneigtes Schindeldach besass – eine für die Region und damit auch für Robenhausen charakteristische Bauweise (Frei 2002, mehrere Vergleichsbeispiele). Diese Bauweise ist gemäss Brandassekuranz auch für weitere Hausteile der Liegenschaft belegt (Assek.-Nr. 360–363) und ist teilweise im heutigen Bestand ablesbar (vgl. Kap. 4).

3.3 1843/1864: Wohnhaus je zu ½. Riegelbauweise

Das Jahr 1843 ist als prägend für die Baugeschichte anzusehen. Sämtliche Hauseinheiten (Assek.-Nr. 360–364) und somit auch das Haus an der Schulhausstrasse wurden in diesem Jahr unter einem neuen First zusammengebaut. Ab diesem Zeitpunkt ist für alle Hausteile der Liegenschaft, einschliesslich des Bauteils Nr. 364, die Verwendung der Riegelbauweise, die 1/8 des Baubestand betraf, nachgewiesen: Die ursprüngliche Ständerbaukonstruktion in Bohlenständerbauweise wurde gemäss Brandassekuranz ab 1843 sukzessive umgebaut. Während der westliche Teil (GVZ-Nr. 1067) im Kern einen beachtlichen Bestand der Ständerbaukonstruktion aufweist, einschliesslich einer Bohlenstube im OG, ist der gesamte östliche Teil (GVZ-Nr. 1066) in Riegelbauweise ausgeführt (vgl. 8.2. Fotodokumentation).

Der Grund für den Umbau liegt analog zu weiteren Bauten im Zürcher Oberland den statischen Schwächen der Ständerbauten zugrunde: Da die gesamte Baulast auf wenigen Ständern ruhte, führte deren Vermorschung oder anderweitige Beschädigungen häufig zu Setzungen des gesamten Gebäudes. Die daraus resultierenden Schäden waren gravierend; die Gebäude neigten sich und konnten nur mit hohem Aufwand instandgesetzt werden. Diese Entwicklung ist charakteristisch für das Zürcher Oberland. Wie Beat Frei nachweist, wurden nahezu alle Ständerbauten spätestens im 19. Jahrhundert durch Riegelbauten ersetzt oder entsprechend instand gesetzt (Frei 2002, 176ff.).

Gemäss der Brandassekuranz-Aufteilung wurde das Haus 1864 in zwei unterschiedlich bewertete Teile gegliedert und entsprechend versichert; die Versicherungssummen sind in Franken umgerechnet (Einführung des Schweizer Frankens 1850). Während der Teil von Hans Heinrich Hasler (verwandt mit dem ersten Wetziker Gemeindepräsidenten Hans Jakob Hasler, 1774–1849, Amtszeit 1804–1820; Quelle: Dokumentationsstelle der Stadt Wetzikon, www.wetzikipedia.ch) mit 1600 Franken versichert wurde, belief sich der Assekuranzwert des Teils der Witwe Brunner, geb. Kriesi, auf 1200 Franken. Die Brandassekuranz verzeichnete folgende Bauweise: 1/5 gemauert, 2/5 Riegel, 2/5 Holz. Das Gebäude war demnach mit Schindeln und zum Teil mit Ziegel gedeckt.

Im Jahr 1888 verringerte sich unter Christian Eichmann der Wert einer Haushälfte auf 1500 Franken, stieg jedoch unter August Weiss im Jahr 1893 wieder auf 2000 Franken an, was auf weitere umfassende Umbaumaassnahmen schliessen lässt. 1894 erfolgte die Vergabe der aktuellen Versicherungsnummern 1066/1067.

3.4 20./21. Jh.: Um-, Aus- und Anbaumassnahmen

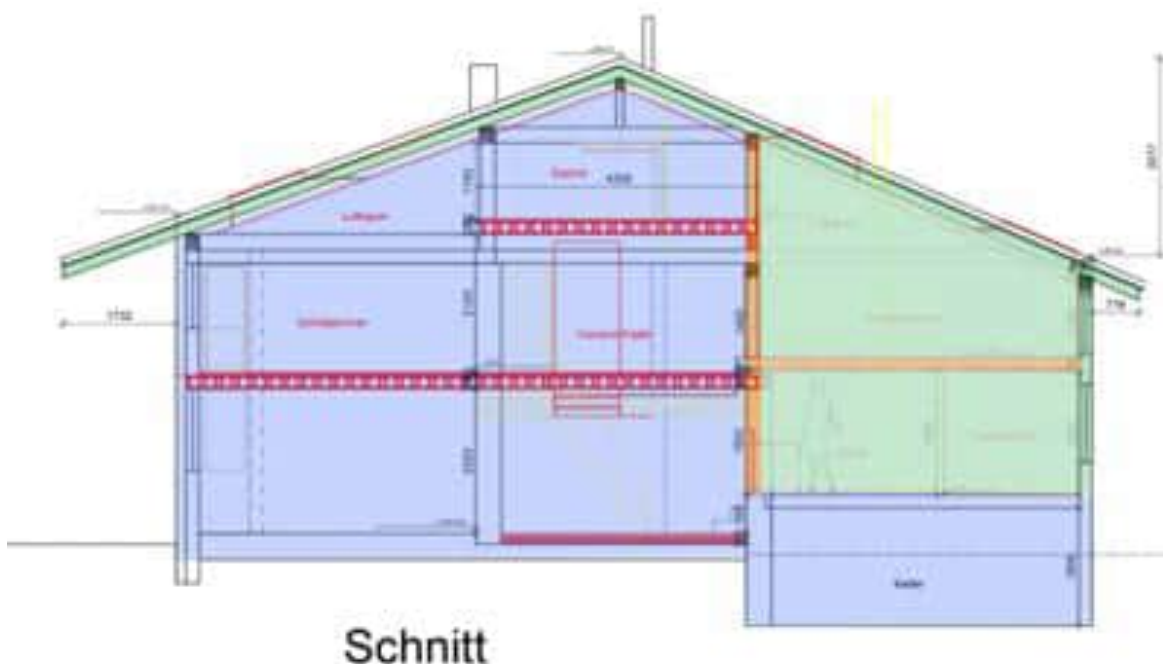
Im 20. Jahrhundert erfuhr das Flarzhaus sowohl an der Aussenhülle als auch im Inneren Veränderungen. Es erhielt durchgehend neue Einzelfenster, die Aussenwände wurden verputzt, und in den Giebfeldern kamen teilweise Eternitschindeln zum Einsatz. Das Dach wurde mit Tonziegeln gedeckt.

Die noch 1920 bestehende Holzscheune (dokumentiert durch ein Foto von 1920) wurde abgebrochen, ausgemauert, neu errichtet und neu erschlossen (Bauamt Wetzikon, Baubewilligung Marthaler, 16. Nov. 1983). René Stamm änderte 1989 die Fassade: Der Eingangsbereich wurde neu gestaltet, der historische Eingang von Haus Nr. 4 zugemauert und über den Anbau geführt, und eine neue Küche eingebaut (Bauamt Wetzikon, Baufreigabe, 24. Jan. 1989).

Diese späteren Massnahmen sind Teil der gewachsenen Bausubstanz, enthalten jedoch keine historische Substanz und besitzen somit keine eigenständige kulturhistorische Bedeutung, wie auch im kommunalen Inventar vermerkt ist (Inv.-Nr. K 214).

3.5 Baualtersplan

Auf der Grundlage der Bauchronologie und der Bauuntersuchung ergibt sich folgender Baualtersplan (schematisch):



Legende

Vor 1698:	Wohnhaus in Ständerbauweise. Kellergeschoss mit Kiessteinmauer
1843:	Wohnhäuser Assek.-Nr. 360–364, unter gemeinsamem Dach und First in 1/8 Riegelbauweise zusammengebaut
1864:	Doppelhaus. Wohnteil Nr. 2 in 1/4 Riegelbauweise umgebaut
Aktuell	Baueingabe Berchtold Holzbau AG 2025

© BBRD 2026. Baualtersplan. Schematischen Grundlagen: Bauuntersuchung, Assekuranz, Baueingabepläne Berchtold Holzbau AG 30.09.2025.

4 Städtebauliche und architekturhistorische Analyse samt Beschrieb

4.1 Städtebauliche Lage

Der Flarz befindet sich an der zentralen Strassenkreuzung von Robenhausen am Rössliplatz und steht giebelständig zur Schulhausstrasse, die in der Kernzone KC liegt. Die gesamte freistehende Baute liegt traufseitig unmittelbar an der Dorfstrasse, einem Verkehrsweg von regionaler Bedeutung (IVS), und verfügt über einen westlich gelegenen Vorgarten. Aufgrund dieser exponierten Lage kommt dem Bau eine besondere städtebauliche Präsenz zu.

Historische Karten dokumentieren die Existenz des Gebäudes innerhalb des historischen Ortsgefüges (Gygerkarte, Zehntenplan, Dufourkarte, Wild-Karte, Siegfriedkarte). Sie belegen seine zentrale städtebauliche Lage im Ortskern von Robenhausen sowie seine konstante volumetrische Präsenz am Rössliplatz. Bereits das Inventarblatt von 2002 (Inv.-Nr. K 214) bezeichnet daher das Anwesen aufgrund seiner zentralen Lage am Rössliplatz als *«einen unverzichtbaren Baustein des weitgehend im Stil des 17. Jahrhunderts erhaltenen Robenhausener Ortskerns»*.

Der Flarz an der Schulhausstrasse/Dorfstrasse bildet ein bedeutendes städtebauliches Zeugnis des erhaltenen Ortskerns, der weitgehend aus dem 17. Jahrhundert stammt. Zusammen mit den benachbarten Häusern an der Dorfstrasse 35–53 sowie an der Motorenstrasse 130–134 und der Dorfstrasse 32 ergibt sich eine geschlossene, historisch und gestalterisch kohärente Baugruppe. Typische Merkmale des Bautyps – insbesondere Grösse, Riegelbild und Lage im Ortsgefüge – verleihen dem Gebäude eine prägende Wirkung auf das Ortsbild.

Mit seinem markanten Erscheinungsbild veranschaulicht das Anwesen die bäuerlich und pro-industriell geprägte Vergangenheit des Ortsteils und stellt innerhalb der Gemeinde ein seltenes Beispiel dieser Bautradition dar. Aufgrund seiner zentralen und exponierten Lage ist das Gebäude ortsbildprägend und von hoher städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Relevanz. Dies bestätigt die hohe städtebauliche Qualität des Ortsbildes Alt-Robenhausen.

4.2 Äusseres

Das Doppelhaus Schulhausstrasse 2/4 bildet den südlichen Kopf eines freistehenden Flarzhauses. Entsprechend der oberländischen Hausform wird der mehrteilige Flarz quer zum First geteilt. Ab 1864 erfolgte eine zusätzliche Teilung als Doppelhaus in zwei unregelmässig grosse Hausteile. Dieser Zustand ist an der Fassade durch einen Vorsprung ablesbar. Die Form des durchgehenden Tätschdachs mit einer Neigung von 23,5° und beim Wohnteil Schulhausstrasse 2/4 der giebelseitige Pultdachanbau entspricht typologischen Merkmalen dieser Bauweise. Belichtet wird der Bau von drei Seiten.

Die Baute umfasst einen Keller, der im Osten um 1,8 m unter das massgebende Terrain versetzt ist, sowie ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Südlich ist eine O-W-orientierte Scheune angebaut, die gemäss Brandassekuranz 1825 im Wert von 150 Gulden versichert wurde und bereits auf dem Zehntenplan vom 1698 belegt ist. Die Aussenmasse des Wohnhauses betragen 13,8 m × 4,8 m, jene der Scheune 6,3 m × 2,5 m. Die Gesamthöhe der Baute beträgt 7,54 m.

Das Doppelhaus ist durch einen ca. 1 m breiten Vorsprung an der Ostseite gegenüber dem restlichen Teil des Flarzhauses abgesetzt und betont damit formal seine Kopffunktion. Dieser Vorsprung spiegelt sich auch in der Form des flach geneigten, weit ausladenden Satteldachs wider.

Die südliche, zum Rössliplatz orientierte Giebelseite bildet die Hauptfassade und dient der Erschliessung des Anwesens. Die Fassade ist durch mehrere unregelmässig angeordnete Fenster gegliedert. Die Aussenwände sind grösstenteils verputzt; der Giebel weist Eternit-schindeln auf, ebenso der Anbau. Der Dachgiebel wird durch ein einzelnes Fenster gegliedert.

Während die Ostseite im Erdgeschoss über zwei Fenster und im Obergeschoss über ein weiteres Fenster verfügt, weist die West- bzw. Südwestseite die charakteristischen Flarzfenster auf. Zur Lichtquelle, also nach Süden hin orientiert, sind die durchgehenden traufseitigen Fensterreihen angeordnet – ein zentrales Merkmal des Zürcher Oberländer Flarzes –, die den Heimarbeitern eine ausreichende Belichtung ermöglichten (s. Kap. 5.1). Im Erdgeschoss befindet sich ein vierteiliges Fenster, im Obergeschoss sind zwei Fenster angeordnet. Fensterreihen rhythmisieren die Stuben im Erdgeschoss, während das Obergeschoss mit Wohn- und Schlafräumen durch gleichmässig gesetzte Fenster belichtet wird.

4.3 *Binnengliederung und Ausstattung*

Der Grundriss und die Binnengliederung des Doppelhauses auf rechteckigem Fundament sind in haustypologischer Hinsicht regionaltypisch und bis heute ablesbar. Ab 1843 wurde der Bau in Riegelbauweise umgebaut und mit den angrenzenden Hausteilen an der Dorfstrasse unter einem neuen First verbunden, was sich bis heute an den Anschlusspunkten nachvollziehen lässt (Assek.-Nr. 360–364). Spätestens seit der Teilung des Hauses in zwei Haushälften ist der östliche Hausteil Nr. 2 vollständig in Riegelbauweise errichtet.

Die Rückwand der Baute (Nr. 4) aus Bohlenkonstruktion bildet die tragende Wand des Hauses Dorfstr. 25 und befindet sich somit nicht im Eigentum der [REDACTED]. Das betroffene Wohnhaus ist direkt an das Haus Dorfstr. 25 angebaut.

Die Disposition erfolgte entsprechend der Flarzhäuserform. Der Kopfbau ist an das Nachbarhaus Nr. 25 an der Dorfstrasse angebaut, dessen Ständerbaukonstruktion, Bohlenwände und Verbretungen erhalten sind und an mehreren Stellen vom Erdgeschoss bis hin zum Giebel der westlichen Haushälfte (GVZ-Nr. 1067) sichtbar bleiben.

Die Ausstattung wurde im Laufe der Zeit mehrfach verändert und modernisiert; dennoch bleibt die ursprüngliche Funktionalität erkennbar. Im Folgenden werden jene Bereiche näher spezifiziert, die kulturhistorische Bedeutung besitzen (siehe Anhang, Kap. 8, Fotodokumentation). Diese beziehen sich auf den ursprünglichen Bauteil in Haus Nr. 4. Der Hausteil Nr. 2 wurde mehrmals verändert; die Innenausbauten besitzen keine hohe kulturhistorische Bedeutung.

Kellergeschoss:

Die Umfassungsmauern des heutigen Kellers (4,85 × 4,40 m) bestehen aus frühem Kiesmauerwerk. Die bis zu 100 cm starken Mauern erschliessen in der nordöstlichen Ecke eine Öffnung mit Klappe. An der Westseite befindet sich wahrscheinlich der ursprüngliche Zugangsbereich, der derzeit mit einer Decke verschlossen ist.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die historischen Bruchsteinmauern von Bedeutung. Die später eingefügten Balken sind in der Regel Zweitverwendungen und besitzen keine eigenständige denkmalpflegerische bzw. hohe kulturhistorische Bedeutung.

Erdgeschoss

Die Disposition des Doppelhauses ist historisch gewachsen. Erschlossen wird das Erdgeschoss sowohl durch den Anbau als auch über einen separaten westlichen Eingang. Das EG umfasst insgesamt drei Bereiche: eine zentral situierte, 1989 errichtete Küche, von der aus die oberen Geschosse erschlossen werden, sowie zwei Stuben im Osten und Westen.

Während der Zentralraum eine historische Bohlenkonstruktion des Nachbarhauses aufweist, die bis zum OG reicht, besitzen die Stuben zwar noch den ursprünglichen Grundriss, sind jedoch stark umgebaut und in den Oberflächen – wie etwa durch die Täfer im Westen – vollständig verändert worden. Sie haben somit keine kulturhistorische Bedeutung und sind denkmalpflegerisch nicht relevant.

Obergeschoss

Das Obergeschoss weist heute einen offenen Grundriss über mehrere Ebenen auf, der auf die Teilung und Nutzung des Hauses in zwei Haushälften sowie deren spätere Zusammenführung zurückzuführen ist, und geht in das Dachgeschoss über. Denkmalpflegerisch relevant sind die Umfassungsmauern mit der ursprünglichen Ständerbaukonstruktion, die sich in der Haushälfte Nr. 4 erhalten haben. Von hoher kulturhistorischer Bedeutung ist die westliche Stube, in der sich noch Reste der ursprünglichen Bohlen finden.

Dachgeschoss

Sichtbar und historisch relevant sind die Ständerbaukonstruktion sowie die Verbrettung des Nachbarhauses in der Haushälfte Nr. 4. Während die Pfetten aus dem ursprünglichen Bau stammen, wurde der Firstbalken 1843 ausgewechselt. Erhalten sind zahlreiche zimmermannsmässige Details wie Verblattungen und Holznägel. Teile des historischen Dachwerks wurden teilweise angepasst oder beschädigt, so zum Beispiel der Nordsüd-Zug, der abgekappt wurde.

Die heutige Dachhaut – die Sparren, Latten und Dachziegel – ist jüngeren Datums und besitzt keine schutzwürdige Bedeutung.

5 Denkmalpflegerische Begründung: Kulturgeschichtliche Bedeutung gemäss § 203 PBG

5.1 Sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung

Die Siedlungsentwicklung von Robenhausen ist eng mit der Allmend als gemeinschaftlich genutztem Land sowie mit deren rechtlicher Ausgestaltung verbunden. Bis zur Privatisierung der Allmend im Jahr 1784 bildeten die Allmendrechte eine zentrale Grundlage der wirtschaftlichen, sozialen und rechtlichen Ordnung und prägten die Siedlungsstruktur wesentlich. Entscheidend waren die sogenannten Gerechtigkeitsrechte, die nur Eigentümern bestimmter Liegenschaften die Nutzung der Allmendflächen gestatteten. Diese Rechte waren an die Häuser gebunden und umfassten Weiderecht, Streunutzung, Holzbezug und – im Robenhauser Ried – auch Torfabbau. Dadurch wurde es selbst Besitzern kleiner landwirtschaftlicher Betriebe ermöglicht, eine existenzsichernde kleinbäuerliche Wirtschaftsweise zu betreiben, da wesentliche Ressourcen aus der Allmend bezogen werden konnten. Die Allmend stellte somit eine grundlegende Ressource für die Selbstversorgung dar und war für die Existenzsicherung der bäuerlichen Bevölkerung von grosser sozialwirtschaftlicher Bedeutung.

Um eine Übernutzung der Allmend zu verhindern, wurde die Zahl der Berechtigten reguliert, wodurch auch das Wachstum der Siedlung begrenzt war (Frei 2021, 123). Der Robenhauser Zehntenplan von 1698 dokumentiert die langfristige Nutzung dieser Flächen durch die Dorfgemeinschaft und weist die Zahl der Gerechtigkeitsrechte aus, die in direktem Zusammenhang mit der Zahl der Liegenschaften und der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung standen: 1634 zählte Robenhausen 12 Haushaltungen mit 42 Einwohnern, um 1680 16 Haushaltungen, 1699 17 Haushaltungen mit rund 80 Einwohnern und 1726 bereits 121 Einwohner.

Nicht alle Bewohner verfügten über Gerechtigkeitsrechte, da diese als dingliches Recht an den Besitz einer Hofstelle gebunden waren. Die Allmend konnte jedoch mitbenutzt werden, sofern ein Haushalt innerhalb einer berechtigten Liegenschaft lag, was zur Teilung bestehender Liegenschaften in zusätzliche Haushalte führte. Frei dokumentiert entsprechende Beispiele, etwa in Volketswil, wo „auff einer Hushostatt zwo Hushaltungen geführt werdind“ (Frei 2002, 152). Zusammen mit dem Verbot des Bauens auf Allmendland – also ausserhalb des Dorfkerns – legte dies den Grundstein für verdichtete, kleinteilige Wohnformen wie die Flarzbauten.

Da die Allmend nach der mehrfachen Teilung nur noch begrenzte Ressourcen bot, musste nach zusätzlichen Einnahmequellen und Beschäftigungsmöglichkeiten gesucht werden. Dies wurde zunächst durch die Hochkonjunktur der textilen Heimindustrie im 17. und 18. Jahrhundert aufgefangen. Die Privatisierung der Allmend im Jahr 1784 und der damit einhergehende endgültige Wegfall zentraler gemeinschaftlicher Ressourcen verstärkten diese Entwicklung zusätzlich. Die Betroffenen fanden schliesslich neue Einkommensmöglichkeiten in der aufkommenden Textilindustrie.

Bildete die aufkommende Textil- und Webindustrie zunächst eine wirtschaftliche Grundlage vieler Einwohner von Robenhausen in Form von Heimarbeit, so etablierte sich diese Tätigkeit im ausgehenden 19. Jahrhundert zunehmend in Fabrikbetrieben. So wurden 1815 in der unteren Stegenmühle (Heinrich Kunz) die ersten mechanischen Webstühle eingerichtet, und 1821 wurde im Flos die erste Spinnerei von Robenhausen (Hans Heinrich Vontobel) erbaut (Dokumentationsstelle der Stadt Wetzikon).

Während die Entstehung der Flarzbauten in Robenhausen bis ins Jahr 1784 mit den Strukturthemen der dörflichen Flurgenossenschaft in Beziehung gebracht wird

(Gerechtigkeitsbeschränkungen und Neubauverbote), hatten diese Entwicklungen im späten 18. bzw. 19. Jahrhundert andere Ursachen, da solche Flurordnungen nicht mehr wirksam waren. Der Flarz als Lebens- und Hausform lässt sich nun vielmehr auf den protoindustriellen Aufschwung der Textilindustrie und die Abkehr von der Landwirtschaft zurückführen. Erst Ende des 19. Jahrhunderts sind die Flarzbauten als Anzeichen von Verarmung zu werten, da sich die Agrarkrise um 1880 mit dem Zusammenbruch der Heimindustrie deckt.

Die Flarzbauten an der Schulhausstrasse sind als Ausdruck grundlegender Besitz-, Nutzungs- und Rechtsverhältnisse zu verstehen. Sie dokumentieren anschaulich die Wechselwirkungen zwischen Allmendrechten, sozialer Differenzierung und baulicher Verdichtung im historischen Ortskern von Robenhausen und weisen eine hohe sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung auf.

5.2 *Baukünstlerische Bedeutung*

Der Flarz an der Schulhausstrasse/Dorfstrasse ist eine historisch gewachsene Baute, deren Entwicklung von der quellenmässig nachweisbaren Existenz im 17. Jahrhundert über Neu-, An- und Umbauten im 19. und 20. Jahrhundert bis in die Gegenwart reicht. Typologisch betrachtet, ist ein Flarz ein mehrteiliges Reihenhaus, entstanden durch Umbauten ehemaliger Bauernhäuser. Belegt ist die Zusammenführung aller Haushalte im Jahr 1834; seit 1864 sind die quer zum First gelegenen Wohneinheiten unregelmässig aufgeteilt, was der heutigen Situation entspricht.

Der Kopfbau als Teil des Flarzes besitzt alle typischen Merkmale dieser Hausform. Ursprünglich komplett in Ständerbauweise errichtet und in dieser Bauweise noch in der Haushälfte Nr. 4 zu grossen Teilen erhalten, wurde er später in massiver Bauweise bzw. in Riegelbauweise umgebaut und verfügt über ein durchgehendes Firstdach. Das ursprünglich mit Schindeln gedeckte Dach wurde sukzessive Ende des 19. Jahrhunderts durch Ziegel ersetzt, wie die Brandassekuranz übermittelt.

Heute ist der Kopfbau der Bauten vollständig verputzt. Charakteristisch sind die Fensterreihen im Erdgeschoss der Haushälfte Nr. 4, die auf der Südwestseite ausreichend Licht für die Heimarbeit boten. Im Obergeschoss wurde auf der Westseite ein Doppelfenster angebaut, so dass sich der Kopfbau auch in dieser Hinsicht in die allgemeine Typologie des Flarzes einreihet.

Diese Merkmale verleihen dem Flarzhaus innerhalb der lokalen Baugruppe in Robenhausen eine besondere regionale Bedeutung. Vergleichbare Objekte im Bestand sind die Häuser an der Dorfstrasse 32 sowie 35–53 und an der Motorenstrasse 130–134. In der Region finden sich zahlreiche ähnliche Bauten (z.B. Pfäffikon, Ruetschberg, Vers.-Nr. 253-257).

Beat Frei stellte fest, dass die heutigen Flarzbauten ursprünglich meist Bauernhäuser waren; das Robenhauser Objekt entspricht daher der allgemeinen Typologie bzw. einer sekundären Hausform. „Wenn es eine typische Zürcher Oberländer Hausform gibt, dann ist es das Flarzhaus.“ Zum Vergleich: Das Inventar der kantonalen Denkmalpflege verzeichnet über 60 Flarzhäuser in Bauma, 55 in Wald, 45 in Pfäffikon und 50 in Wetzikon (Frei 2002, 44).

Die Gestaltung des Flarzes ist charakteristisch und von hoher ortsbildprägender sowie baukünstlerischer Bedeutung. Sein kulturgeschichtlicher Wert liegt insbesondere in der historischen Volumenform sowie der Geschoss- und Fensteranordnung. Das Doppelhaus an der Schulhausstrasse/Dorfstrasse ist somit ein typisches Beispiel der Zürcher Oberländer Flarzbauweise mit hoher ortsbildprägender und baukünstlerischer Bedeutung. Spätere Ergänzungen und kontinuierliche Innenausbauten des 20. Jahrhunderts besitzen hingegen keine kulturhistorische Relevanz.

6 Feststellung der Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG

Das Doppelhaus ist Teil eines freistehenden Anwesens und zählt zum ältesten Baubestand von Robenhausen (belegt vor 1698). Es dokumentiert die Baukunst auf prägnante und noch deutlich ablesbare Weise und besitzt eine hohe kulturhistorische Bedeutung. Die sozial- und wirtschaftsgeschichtliche sowie baukünstlerische Relevanz des Flarzhauses und seines Zubehörs sprechen für seine Schutzwürdigkeit. Jüngere Innenausbauten besitzen hingegen keinen kulturhistorischen Wert. Dies wird wie folgt begründet:

6.1 Zeugniswert (ideeller Wert)

In seiner gesamten baulichen Substanz sowie in seiner baukünstlerischen Qualität stellt das Anwesen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein bedeutendes Zeugnis einer ausgeprägten sozialwirtschaftlichen und baukünstlerischen Epoche dar. Die architektonischen Merkmale, insbesondere der für die Region charakteristische gewachsene Bautypus eines Flarz sowie die baukünstlerisch anspruchsvolle bauzeitliche Gliederung der Fassade, sind zeittypisch und besitzen einen besonderen kulturhistorischen Wert. Das Gebäude stellt ein wichtiges Beispiel für traditionelles Bauen und die handwerkliche Baukunst in Robenhausen dar.

6.2 Eigenwert, ausgehend vom Bauwerk

Das Anwesen samt historisch belegte Scheune besitzt aufgrund seiner baukünstlerischen Qualität und der angewandten Handwerkstechniken einen eigenständigen Wert. Dies gilt für Charakter, Struktur, Grundriss und die erhaltene Bausubstanz (Ständerbauweise, Mauerwerk, Dachwerk). Der Kernbau, bestehend aus zwei unterschiedlichen Hausteilen, weist daher einen besonderen baulichen Eigenwert auf, insb. das Haus Nr. 4. Der Seltenheitswert innerhalb der Flarz-Baugruppe in Robenhausen ist gegeben. Das Gebäude dokumentiert die bäuerlich-industrielle Baukunst der Gemeinde auf prägende Weise. Jüngere An- und Ausbauten besitzen hingegen keinen besonderen kulturhistorischen Wert.

6.3 Situationswert, ausgehend von der städtebaulichen Lage

Das städtebaulich ortsprägende Anwesen gehört zum ältesten Baubestand von Alt-Robenhausen. Es bildet eine markante giebelseitige Bebauung im Ortskern, besitzt aufgrund seiner gewachsenen Baugeschichte eine hohe ortsbauliche Bedeutung und veranschaulicht eindrücklich die Entwicklung einer Allmend-Ortschaft. Zusammen mit weiteren Objekten an der Dorfstrasse – einem historischen Verkehrsweg von regionaler Bedeutung – illustriert es die charakteristische Bebauung des historischen Siedlungskerns sowie die bäuerliche und frühindustrielle Vergangenheit, die für die oberländische Baukultur typisch war. Dadurch ist sein Seltenheitswert innerhalb der Gemeinde Wetzikon bzw. von Robenhausen gegeben.

6.4 Ablesbarkeit

Die äussere Erscheinung spiegelt die historische funktionale Gliederung der Innenräume wider. Das Gebäude zeugt insgesamt von handwerklicher Qualität und einer regional verankerten baukünstlerischen Ausprägung. Das Flarzhaus repräsentiert typologisch die Entwicklung eines historisch gewachsenen Bautyps inklusive Anbaus (ehem. Scheune) und ist als Vorläufer des modernen Reihenhauses zu verstehen. Das Flarzhaus wird seit mehreren Jahrhunderten kontinuierlich genutzt, und die Nutzung ist bis heute in wesentlichen historisch gewachsenen Veränderungen ablesbar.

7 Umfang allfälliger Schutzmassnahmen gemäss § 213 Abs. 1 PBG

7.1 Öffentliches Interesse und kommunale Bedeutung

Das Anwesen ist ein regionaltypisches Flarzhaus. Gemeinsam mit weiteren Objekten an der Dorfstrasse bildet es eine gut überlieferte Baugruppe von städtebaulicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Im Jahr 2002 wird das Flarzhaus in das Kommunale Bauinventar aufgenommen und sowohl hinsichtlich seines architektonischen und historischen Werts als auch in Bezug auf seine topographische Einbettung in die Landschaft sowie als Bestandteil des Ortskerns als erhaltenswert eingestuft (Inv.-Nr. K 215). Folgende Schutzzweck-Empfehlung wurde festgelegt:

«Erhaltung von Kubus und Dachform (Tätschdach). Erhaltung des Reihenhauscharakters. Im Innern Erhaltung der noch vorhandenen Konstruktionselemente des Kernbaus aus dem 16./17. Jh. im Dachbereich (Firstpfette, Kopfhölzer etc.).»

Bereits am 6. April 1967 beauftragte der Fachausschuss der Planungskommission Wetzikon den Gemeinderat damit, Massnahmen zu ergreifen, um den alten Dorfkern von Robenhausen zu erhalten, zu erweitern und die Erneuerung im Sinne der vorhandenen dörflichen Raumkonzeption zu lenken. Es wurde vorgeschlagen, speziell zu diesem Zweck eine besondere Teilbauordnung zu erlassen. Auf Veranlassung des Gemeinderates von Wetzikon wurde somit am 9. April 1968 von der Heimat- und Naturschutzkommission des Kantons Zürich ein Gutachten über die Erhaltenswürdigkeit des alten Dorfkerns von Robenhausen in Auftrag gegeben. Die NHK kam zu folgendem Schluss:

«Es handelt sich um einen tatsächlich noch relativ gut erhaltenen alten Dorfteil, ..., in dem aber einzelne Gruppen alter Flarzhäuser vorhanden sind, die in ihrer charakteristischen Stellung zueinander ein ansprechendes und in seiner Art typisches Dorfbild ergeben.»

Der Tages-Anzeiger vom 5. Juli 1969 berichtete hierzu: *«Alt-Robenhausen soll erhalten bleiben»*.

Die Gemeinde Wetzikon erliess daraufhin eine entsprechende Zone. Gemäss aktuell rechtskräftigem Art. 19 BZO Wetzikon sind Bauten in den Kernzonen im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen)
- b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
- c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
- d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
- e) Materialien und Farbe
- f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung)
- g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)

Das Interesse der Gemeinde, die Liegenschaft innerhalb eines zukunftsfähigen Ortsbildes sowie den Charakter von Robenhausen insgesamt zu erhalten, war und ist somit stets gegeben. Dieses Interesse wird bei der Abwägung in Bezug auf den Denkmalschutz und allfällige Bauinteressen berücksichtigt und bildet die Grundlage für mögliche Schutzmassnahmen oder eine Entscheidung über ein Ausscheiden aus dem Inventar. Eine solche Regelung erfolgt durch einen rechtskräftigen Beschluss gemäss § 205 lit. a–d PBG (z. B. Schutzvertrag oder Schutzverordnung).

7.2 Denkmalpflegerische Beurteilung

Die Entstehung der Flarz-Bauweise in Robenhausen, deren Repräsentantin bis 1784 der Flarz Schulhausstrasse 2/4 ist, ist eng mit den Strukturen der dörflichen Flurgenossenschaft verbunden (Gerechtigkeitsbeschränkungen, Neubauverbote). Ab dem späten 18. bzw. im 19. Jahrhundert entstanden Flarzbauten im Zusammenhang mit dem protoindustriellen Aufschwung der Textilindustrie und der Abkehr von der Landwirtschaft. Der Flarz mit mehreren Haushalten innerhalb einer „Gerechtigkeit“ – ohne oder mit nur geringem landwirtschaftlichem Besitz – spiegelt somit eindrücklich den Übergang von einer genossenschaftlich geprägten Agrarstruktur zu einer sozial und baulich differenzierten protoindustriellen Dorfstruktur wider. Er dokumentiert eine kontinuierliche Wohnnutzung durch ortsansässige Familien, die das Anwesen über Generationen hinweg oft anteilig besaßen und bewirtschafteten (sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung).

Die Baute weist zudem eine besondere baukünstlerische Relevanz auf (baukünstlerische Bedeutung). Deren Orts- und Baugeschichte ist durch Quellen wie den Zehntenplan, Brandassekuranzakt und historische Karten belegt, welche insbesondere die Sozial-, Wirtschafts- und Baugeschichte der Baute dokumentieren.

Das historisch gewachsene Anwesen an der Schulhausstrasse 2 und 4 prägt als Teil der Baugruppe das Ortsbild massgeblich, trägt zur regionalen Identität der Ortschaft Robenhausen bei und besitzt eine hohe ortsbildpflegerische sowie kulturhistorische Bedeutung.

Der Flarz verfügt über eine weitgehend erhaltene historische Volumetrie. Die städtebauliche und architekturhistorische Bedeutung des Doppelwohnhauses begründet sowohl dessen Zeugniswert als auch seine baukünstlerische und städtebauliche Relevanz. Das Gebäude besitzt sowohl Eigen- als auch Situationswert. Die über Jahrhunderte ununterbrochene Nutzung des Doppelgebäudes ist bis heute ablesbar und unterstreicht seine Schutzwürdigkeit (Ablesbarkeit).

Der älteste Kernbau in Ständerbauweise mit Schindeldach entstand vor 1698, wie der Robenhausener Zehntenplan belegt, und ist im Kern in der Haushälfte Nr. 4 erhalten. 1813 war der Kopfbau als Wohnhaus versichert. Ab 1843 wurde er sukzessive in Riegelbauweise umgebaut und mit den Häusern Assek.-Nr. 360–364 zusammengelegt. 1864 erfolgte die Gliederung in zwei Eigentumsbereiche. Während die Haushälfte Nr. 4 die ursprüngliche Ständerbaukonstruktion aufweist, ist die östliche Hälfte (Nr. 2) heute vollständig in Riegelbauweise errichtet.

Die ursprüngliche Funktion zeigt sich in der baulichen Form und im Erscheinungsbild, etwa im flach geneigten Täschendach (Pfaltendach mit einem 1843 erneuerten Firstbalken) und in den Fensterreihen im EG – einem typischen Merkmal der Baukultur im Zürcher Oberland: die meist nach Süden ausgerichteten, durchgehenden Fenster ermöglichten den Kleinbauern die Heimarbeit mit genügend Licht. Auch die räumliche Anordnung und die Binnengliederung, einschliesslich teilweise sichtbarer bauzeitlicher Bohlen in der Haushälfte Nr. 4, verdeutlichen die ursprüngliche Funktion.

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG stellt der Kopfbau des Flarz einen „wichtigen Zeugen einer wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche“ dar. Aus Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes besitzt es eine hohe Relevanz und ist erhaltenswert. Die historische Substanz des Wohnhauses und die ablesbare Bauchronologie machen diesen Bauteil zu einem bedeutenden Zeugnis der regionalen Bau- und Nutzungsgeschichte.

7.3 *Schutzumfang und Empfehlung*

Auf der Grundlage der Baueingabe Berchtold Holzbau (30.09.2025), der Informationen der Eigentümer und der Gemeinde, der Ortsbegehung, der Archivrecherche sowie der denkmalpflegerischen Beurteilung ist der Schutzzumfang (Vers.-Nr. 1066/1067) wie folgt zu definieren:

- Vor 1698 – Ständerbau: Flarzhaus: Denkmalpflegerisch relevant und erhaltenswert hinsichtlich Charakter und Struktur (äusseres Erscheinungsbild; Volumina) sowie Substanz und Gliederung (historische Bauteile im KG/EG/OG/DG, inkl. der tragenden Wand Dorfstrasse 25, Vers.-Nr. 1065).
- 1843/1864/20. Jh. – Um- und Ausbauten: Riegelbau: Ortsbildpflegerisch relevant und erhaltenswert hinsichtlich Charakter (äusseres Erscheinungsbild). Kein Schutz bezüglich Substanz, Gliederung und Ausstattung (Umbauten bis heute).

Charakter und Struktur (Äusseres):

- Der städtebauliche und baukünstlerische Charakter sowie die Struktur des gesamten Anwesens sind zu erhalten. Dies betrifft die Volumetrie, die Bauform, das charakteristische pittoreske Erscheinungsbild mit flachem Satteldach und der kleinteiligen Gliederung der Giebelfassade sowie die Baukörperstruktur (Teilung: Wohnhaus/Anbau; Giebelanordnung). Alle künftigen Massnahmen haben sich an diesem Grundsatz zu orientieren.
- Die im Laufe der Zeit mehrfach veränderten Oberflächen (Holz/Riegel/Putz/Plättli), sind nicht Teil des schützenswerten Bestands; sie sind jedoch dem Charakter und Struktur der Baute anzupassen.
- Die durchgehend erneuerten Fenster im Haus Nr. 4 sind in ihrer Anordnung und Flarz-Typologie zu erhalten, nicht jedoch in ihrer Substanz.

Substanz, Gliederung und Ausstattung (Inneres):

- Die noch vorhandene historische Substanz in den Umfassungsmauern (Keller im Hausteil Nr. 2; Ständerbaukonstruktion im Hausteil Nr. 4/zugleich tragende Wand Dorfstrasse 25, Vers.-Nr. 1065), die historische Gliederung und Ausstattung, einschliesslich der historischen Oberflächen sowohl im Aussen- als auch im Innenbereich, ist möglichst zu erhalten.
- Der Erhalt bauzeitlicher Details (Ständerbaukonstruktion, Bohlen) ist sicherzustellen. Deren Sichtbarkeit wäre im Sinne der Ablesbarkeit als Zeuge der Flarz-Baukultur wünschenswert.
- Die bauzeitlichen Teile des Dachwerks aus der ersten Bauphase, mit Abbundzeichen und Holznägeln, sind zu erhalten bzw. ins Projekt zu integrieren (Haus Nr. 4).

Künftige Umbau- und Ausbaumöglichkeiten:

Die Wandelbarkeit des Flarz ist ein wesentliches Merkmal dieser Hausform. Bei künftigen Bauinteressen sind der Charakter und die Struktur des historischen Gebäudes zu erhalten. Die relevante historische Substanz ist zu bewahren.

8 Anhang

Abkürzungsverzeichnis

BZO	Bau- und Zonenordnung
HWI	Hinweisinventar
ISOS	Ortsbild von nationaler Bedeutung
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KGS	Kulturgüterschutz
KNHV	Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung
KOBI	Ortsbild von überkommunaler Bedeutung
PBG	Planungs- und Baugesetz
PG	Politische Gemeinde

Bild- und Schriftquellen sowie Literatur

Altorfer 1984: Werner Altorfer: Als Wetzikon noch ein Dorf war, Wetzikon 1984.

Die Bauernhäuser des Kantons Zürich 1, Das Zürcher Oberland, hg. Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde, bearb. v. Refner Christian, Zürichsee und Knonaueramt, Basel 1982.

Die Bauernhäuser des Kantons Zürich 2, Das Zürcher Oberland, hg. Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde, bearb. v. Frei Beat, Baden 2002.

Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich, Band 2, Die Bezirke Bülach, Dielsdorf, Hinwil, Horgen und Meilen, bearb. v. Fietz Hermann Basel 1943.

Dufourkarte Erstausgabe 1845–1860; Dufourkarte Letztausgabe 1993.

Dokumentationsstelle der Stadt Wetzikon: www.Wetzipedia.ch

Frei 2021: Frei Beat: Wetzikon. Eine Geschichte, Wetzikon 2001, S. 115-131; Niedrige Flärze, hochragende Riegelhäuser

Gyger 1667: Historische Karte von Hans Conrad Gyger 1667. Quelle: Geoportal KtZH.

Inventar 1989: Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Wetzikon, Inv.-Nr. K 214, 216, 218, 223, Quelle: Geoportal Wetzikon.

Kocher Hans. Der Flarz: Heimarbeiter- und Kleinbauernhaus im Zürcher Oberland. Pfäffikon 1986.

Kt. Hinweisinventar 1973: Karteikarte im historischen Kurzinventar (sog. Häderli-Kartei), Inv.Nr. VIII/281. Quelle: Kantonale Denkmalpflege, Abt. Inventarisierung und Dokumentation.

Meier 1881: Meier Felix: Geschichte der Gemeinde Wetzikon, hrsg. von der Lesegesellschaft Oberwetzikon, Zürich 1881.

Siegfriedkarte 1880: Siegfriedkarte 1880. Quelle: Geoportal Kt. ZH.

Staatsarchiv der Direktion der Justiz und des Innern:

StAZH Alte Sign. RRI 281; Neue Sign. RR 459.2 (Pertinenzarchiv, Lagerbücher, ab 1913 als Brandassekuranz geführt; ein Doppel der Reihe ist im Gemeindearchiv)

StAZH Sign. N 1106.13.6.4., Vers. Nr. 1066/1067

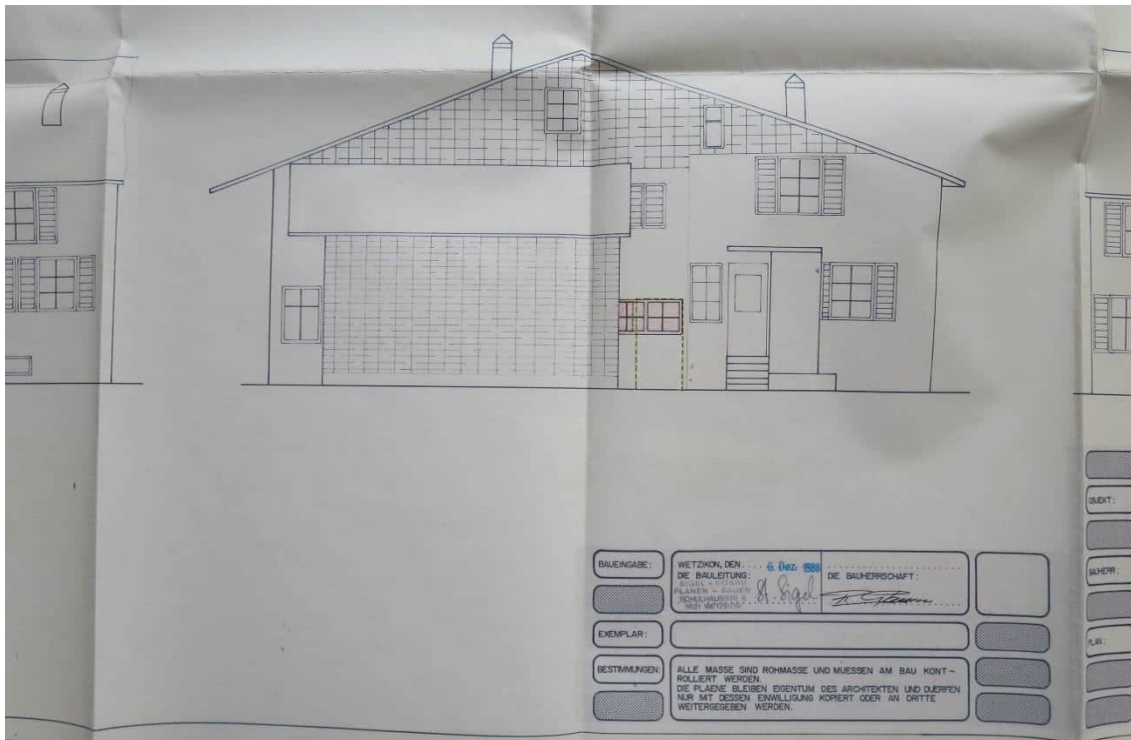
StAZH Sign. B XI Wetzikon (Grundprotokolle bis 1871, neuere aufbewahrt in: Notariat und Grundbuchamt Wetzikon)

Tages-Anzeigen vom 5. Juli 1969: «Alt-Robenhausen soll erhalten bleiben»

Wild 1850: Historische Karte Johannes Wild. Quelle: Geoportal K. Quelle: Geoportal Kt. ZH.

8.1 Dokumente

Baueingaben

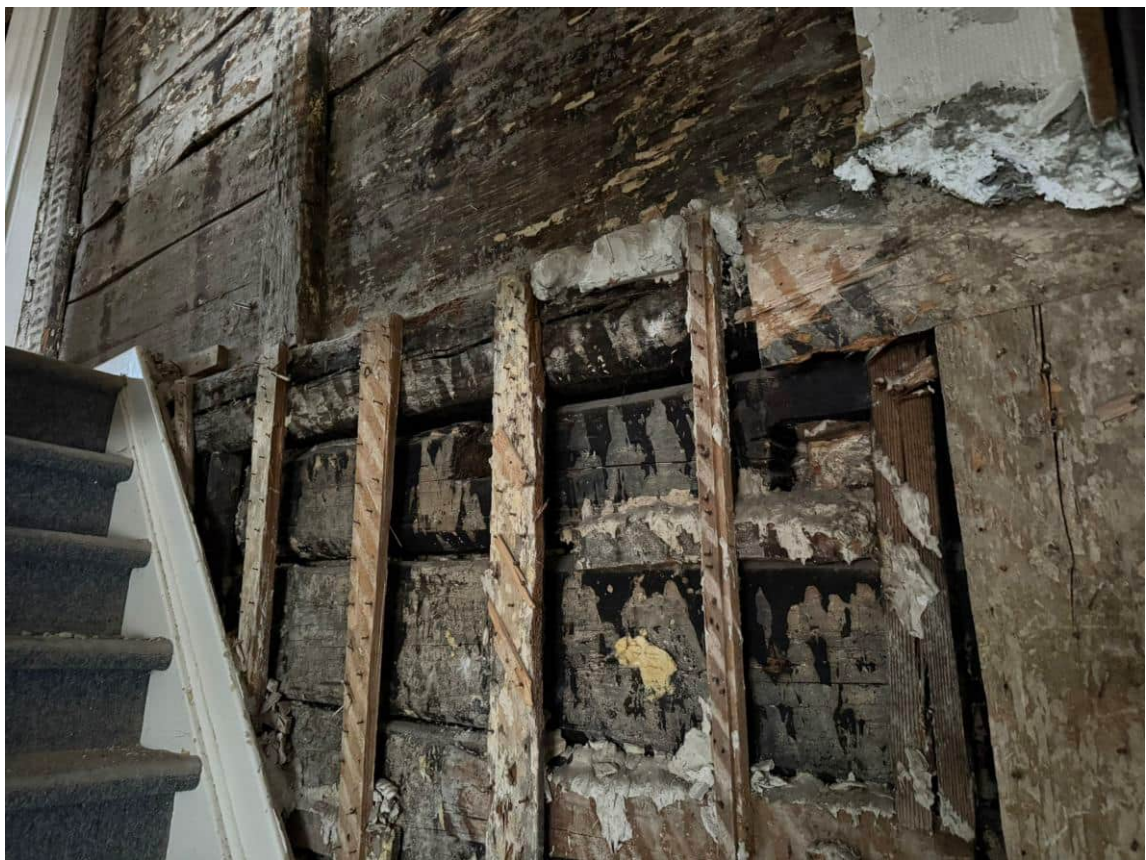


Baueingabe vom 06.12. 1988. Eingang Hs.-Nr. 4 wird zugemauert und in den Anbau verlegt. Bauherr René Stamm.



Baueingabe, Pläne vom 30.09.2025. Berchtold Holzbau.

Eigentumsverhältnisse



Die gesamte historische Bohlenkonstruktion befindet sich auf dem Nachbargrundstück Dorfstrasse 25 (Vers.-Nr. 1065).

Die stehenden Latten befinden sich im Haus Schulhausstrasse 4 (Vers.-Nr. 1067).

Brandassekuranz – GVZ. Auswertung

pag. 657

Robenhausen, No. 364

Im Jahr	Namen des Eigentümers	Benennung des Gebäudes	Bauart				Witterung: Weich der Umbrile.	Kobfiter: Anschlag des Gebäudes.	
			Gesamt	Stuhl	Boh.	Stuhl			
1819	Heinrich Krieg	Ein Wohnhaus	1	1	1	1		600	
1819	"	"						700	
1825	"	"						850	
1831	"	"						1000	
1843	id.	1. Wohnhaus u. Scheune	1/2	1/2	1/2	1		800	Zusammengelt. im No. 360, 361, 362, u. 563. —
1854	id.	1. id. u. 1. id.	1/2	1/2	1/2	1		1800	
1857	Kleinrich (Klein) Weber	1. Wohnhaus u. Scheune	1/2	1/2	1/2	1		2300	5. Scheune
1861	Hs. Heinrich Hasler / Wilhelm Brunner geb. Püschel	1/2 Wohnhaus u. 1/2 Scheune / 1/2 Wohnhaus	1/2	1/2	1/2	1		1600 / 1200	3. Scheune
1877	Hs. Heinrich Hasler geb. Püschel / Heinrich Hasler geb. Püschel	1/2 Wohnhaus u. 1/2 Scheune / 1/2 Wohnhaus	1/2	1/2	1/2	1		2000 / 1500	4. Scheune u. 1/2 Scheune
1884	Heinrich Bachmann								

1884 Veränderte Gebäudefolge No. 1066, 1067. siehe neues Lagerbuch.

Vers. Nr. 1066

Wetzikon No. 2

Lage: Robenhausen

Jahr	Neuänderungs-Nr.	Eigentümer	Schätzungsdatum			Versicherungssumme Fr.	Bemerkungen	Feuerspolizei	
			Tag	Monat	Jahr			Nummer	Verpflichtung Nr.
1829		Anna Maria Langhans	5	9	1828	4000	in No. 1065, 1066, 1067		
1837	1579	Anna Kipi geb. Althaus	3	6	1834	7000	6700 Grundst. voll.		
1860		Anna Bühler Althaus	13	4	1860	10000	5000		
1864		Elsa Bachmann Sommerhalder	2	4	1866	15000	5000		
			17	4	1869	16700	5000	1000	6500
			10	4	1880	67000	12000		

Vers. Nr. 1067

Gemeinde: Wetzikon


Lage: Robenhausen

Jahr	Neuänderungs-Nr.	Eigentümer	Schätzungsdatum			Versicherungssumme Fr.	Bemerkungen	Feuerspolizei	
			Tag	Monat	Jahr			Nummer	Verpflichtung Nr.
1880		August Pies			1880	4500	in No. 1065, 1066, 1067		
1883		August Pies's Erben	7	5	1880	6000	in No. 1065, 1066, 1067		
1861		Elsa Bachmann Sommerhalder	27	4	1843	15500	Basis 1939: Fr. 10500		
			28	4	1855	21000	10500		
			21	4	1866	39000	13000		
			12	4	1869	40500	13000	1500	14500
			6	4	1881	122000	20000		

Brandassekuranz. Quelle: StAZH Alte Sign. RRI 281; Neue Sign. RR 459.2, Nr. Nr. 364. GVZ-Protokolle. Quelle: StAZH N 1106.13.6.4., Vers. Nr. 1066/1067 Bauakte. Quelle: Stadt Wetzikon, Abteilung Hochbau, Baueingaben Gemäss kantonalem Beschluss von 1808 Einführung der Brandassekuranzanstalt						
Haus	Assek.	Jahr	Name Eigentümer	Benennung	Bauart	Wert Bemerkung
2/4	364	1813	Kriesi Heinrich	Ein Wohnhaus	Holz, Holz	600 Gulden (= 40 Schillinge, ab 1803
		1818	dt.	dt.		700
		1825	dt.	Ein Wohnhaus, Scheune	1/4 gemauert, 3/4 Holz, Holz	850
		1832	dt.	dt.	dt.	1000
		1843	dt.	1. Wohnhaus 1. Scheune	1/8 gemauert, 1/8 Riegel, 6/8 Holz, Holz	800 Zusammengebaut mit Nr. 360, 3f
		1854	dt.	dt.	1/4 gemauert, 2/4 Riegel, 1/4 Holz	1800 Franken 1850 eingeführt
		1857	Heinrich Kriesi, Sohn	dt.	1/5 gemauert, 2/5 Riegel, 2/5 Holz, Holz	2300 Umbauten
		1864	Hans Heinrich Hasler	1/2 Wohnhaus 1 Scheune	1/8 gemauert, 2/6 Riegel, 5/8 Holz, Holz	1600
			Witwe Brunner geb. Kriesi	1/2 Wohnhaus	2/4 gemauert, 1/4 Riegel, 1/4 Holz, Holz	1200
		1888	Christian Eichmann	1/2 Wohnhaus	2/4 gemauert, 1/4 Riegel, 1/2 Holz	1500
			Teil ex Brunner			
		1893	August Weiss	1/2 Wohnhaus Scheune	1/8 gemauert, 2/8 Riegel, 5/8 Holz	2000
			Teil ex Hasler			
Vergabe neuer Assekuranzznummern in Wetzikon (neu = GVZ 1066+1067).						
Haus	GVZ	Jahr	Name Eigentümer	Benennung	Bauart	Wert Bemerkung
2	1066	1934	Anna Langhaus			1934 4000 an Nr. 1065 abgebaut
			Anna Kägi Althaus			1944 7000 Basis 1939. 4700
			Anna Bühler Althaus			1960 10000 5000
			Elsa Bachmann Sommerhalder			1966 15000 5000
						1969 16700 5.500 / 1050 / 6500
						1980 67000 12000
						Kauf von Frau Bachmann
						2025 226077 Basis 2007 Fr. 18998
4	1067	1894	August Weiss			1920 4800
		1943	August Weiss Erben			1940 9000 Basis 1939 Fr. 8100
		1961	Elsa Bachmann Sommerhalder			1943 15500 Basis 1939 Fr. 10500
						1955 21000 10500
						1966 39000 1300
						1969 40500 1300/1500/14500
						1981 122000 20000
						Kauf von Frau Bachmann
						Baueingabe, Fassadenänderung
						2025 368900 Basis 2007 Fr. 31000
1066/67						
		aktuell	Berchtold Philipp Christian	Miteigentum zu 1/2		2025
			Berchtold Michael Thomas	Miteigentum zu 1/2		

Brandassekuranz. Quelle: StAZH Alte Sign. RRI 281; Neue Sign. RR 459.2, Nr. Nr. 364.
Gebäudeschätzungsprotokolle. Quelle: StAZH N 1106.13.6.4., Vers. Nr. 1066/1067

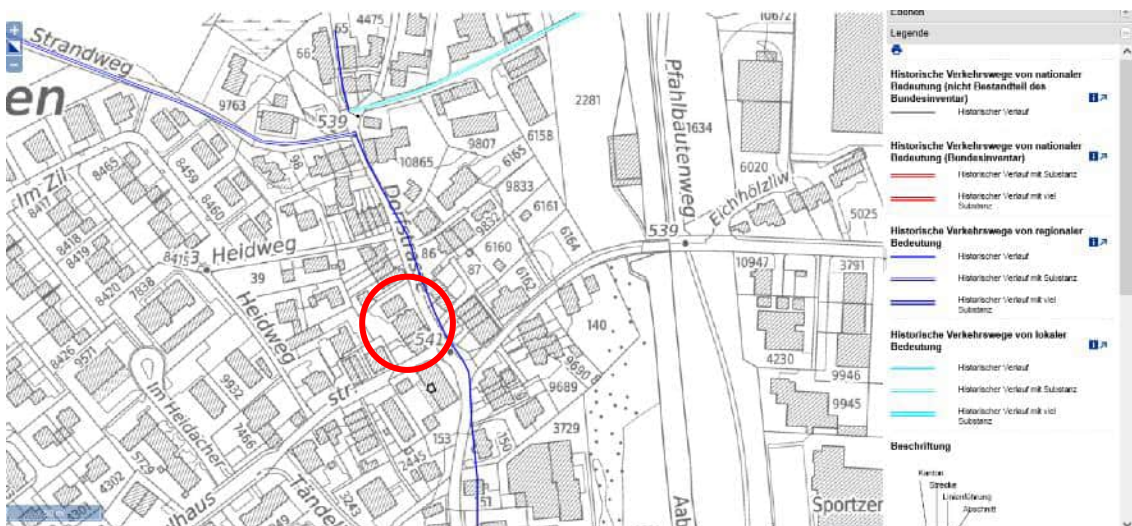
Inventare und Schutzverordnungen

Gemeinde und Bezirk	Wetzikon Hinwil	Inv.Nr. VIII/215	
Objekt und Datierung	Flarzhäuser, ehem. Taunerhäuser 18. Jh. (?)		
Ortslage	Robenhausen/Dorfstrasse 25/27/29/31		
	Ass.od.lo62 bis lo67 Kat.Nr.	Koord. Schulhausstr.2/4	
Eigentümer und Zuständigkeit	Nr.2+4:Walter Bachmann in Nr.4 Nr.25-31:Frau Furrer-Kolb, i.H. Nr.31		
Art des Schutzes	Dorfkernschutz Robenhausen. Gemeindebeschluss vom 3.Juli 1969, vom Regierungsrat genehmigt 9.Aug.1972		5464/9
Bemerkungen	Bis Mitte gegen Ende 19.Jh.Holzbauten mit Holzschindelbedachung, wurden allmählich in Mauer u. Riegelbauweise umgebaut, jüngste Renovationen spez.Nr.25-31, neues Mauerwerk, neue Fenster, innen modernisiert./In Stube (Erdgesch.) von Nr.25 kleiner umgesetzter Kachelofen, undatiert. (Vgl spez.Karte:Kachelofen) Die Häuser gehören zum Ortsbild von Alt-Robenhausen.		



5464/14

Flarzhäuser um 1970. Quelle: A VIII/215. Kurzinventar, Häderli-Kartei, nach 1970. Kantonale Denkmalpflege, Abt. Inventarisierung und Dokumentation.

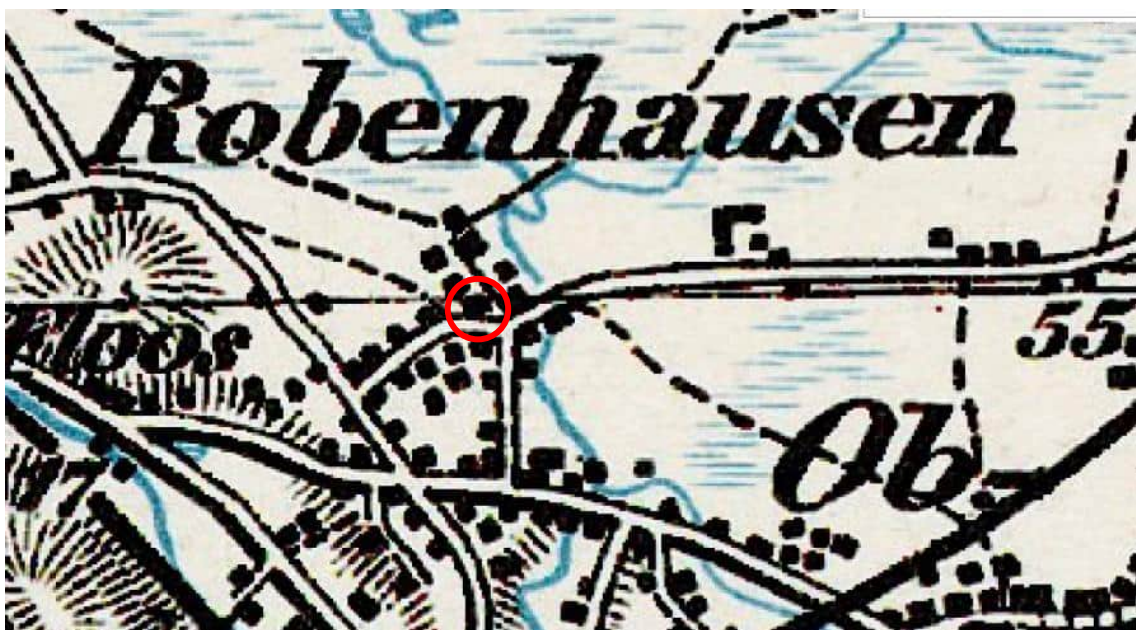


IVS. Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz. Quelle: <https://geo.zh.ch/>

Historische Karten, Luftbilder und Fotos



Almend Robenhausen im Jahre 1698. Sog. Zehntenplan Robenhausen, Quelle: Staatarchiv Zürich Geoportal Kt. ZH



Dufourkarte Erstausgabe 1845–1865 und Letztausgabe 1939.



Flarzhaus im Jahre 1922 und 1966. Verbreitetes Giebel (heute in Resten noch erhalten) und Holzscheune. Schulhausstrasse 2/4. Quelle: <https://www.wetzipedia.ch/w/images/0/0b/FR20241016010.jpg>

8.2 Fotodokumentation 2026: Ortsbild- und denkmalpflegerisch relevante Bauteile

Gesamtansichten (O-S-N)

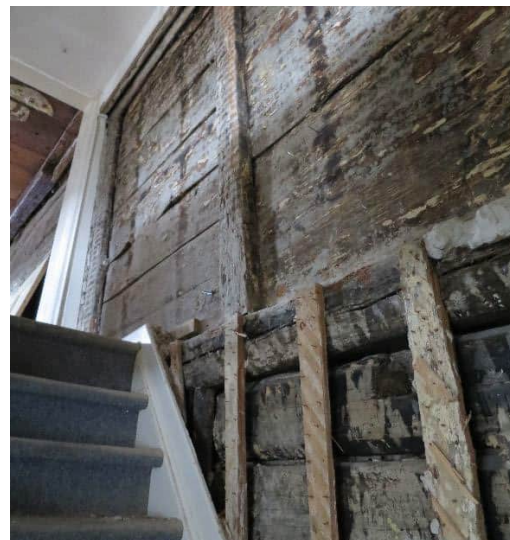
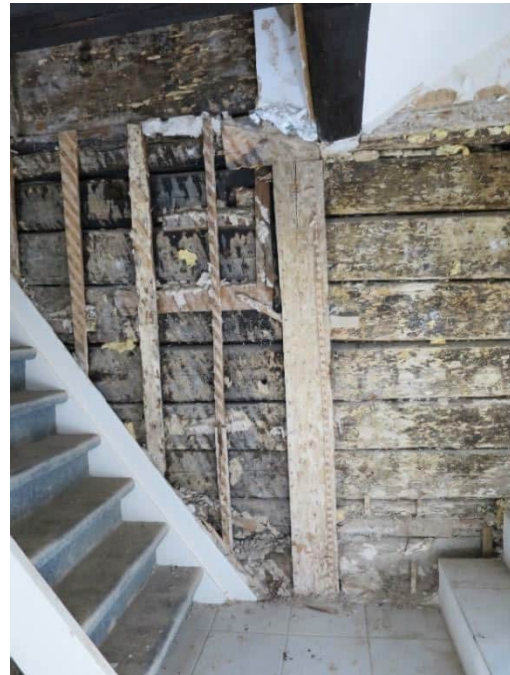


Kellergeschoss GVZ-Nr. 1066



Wohl ursprünglicher Zugang des Wohnteils Nr. 4. Kiesmauerwerk der bis zu 100 cm dicken Mauern mit zweitverwendeten Balken aus dem Umbau von 1843/1864.

Erdgeschoss GVZ-Nr. 1067



Bohlenwand des Nachbarhauses Dorfstr. 25 – Bereich Küche und Aufgang ins Obergeschoss. Bohlenstärke: 70–80 mm

Obergeschoss GVZ-Nr. 1067



Bohlenstube – Nachbarhauswand und Vorderhauswand

Dachgeschoss GVZ-Nr. 1067



*Nördliche Giebelwand des Nachbarhauses.
Detail. Verblattungen mit Holznägeln
Südliche Aussenwand Ständerbaukonstruktion*

Anbau



Sichtbare originale Giebelkonstruktion samt Ver-
breitung. Zweitverwendete Balken

8.3 Vergleichsbeispiele: Flarzhäu- sern im Ortsteil Robenhausen und Region



Ortsteil Robenhausen, 8620 Wetzikon. Quelle:
<https://www.geoportal.ch/wetzikon/map> (Ortbild-
schutz)



Robenhausen. Flarzhaus in der Dorfstrasse und
Motorenstrasse.



Pfäffikon, Ruetschberg, Hohlpass 1–11, Vers.-Nr.
253-257, Schutz gemäss Kulturgüterschutz (KGS),
Kategorie A