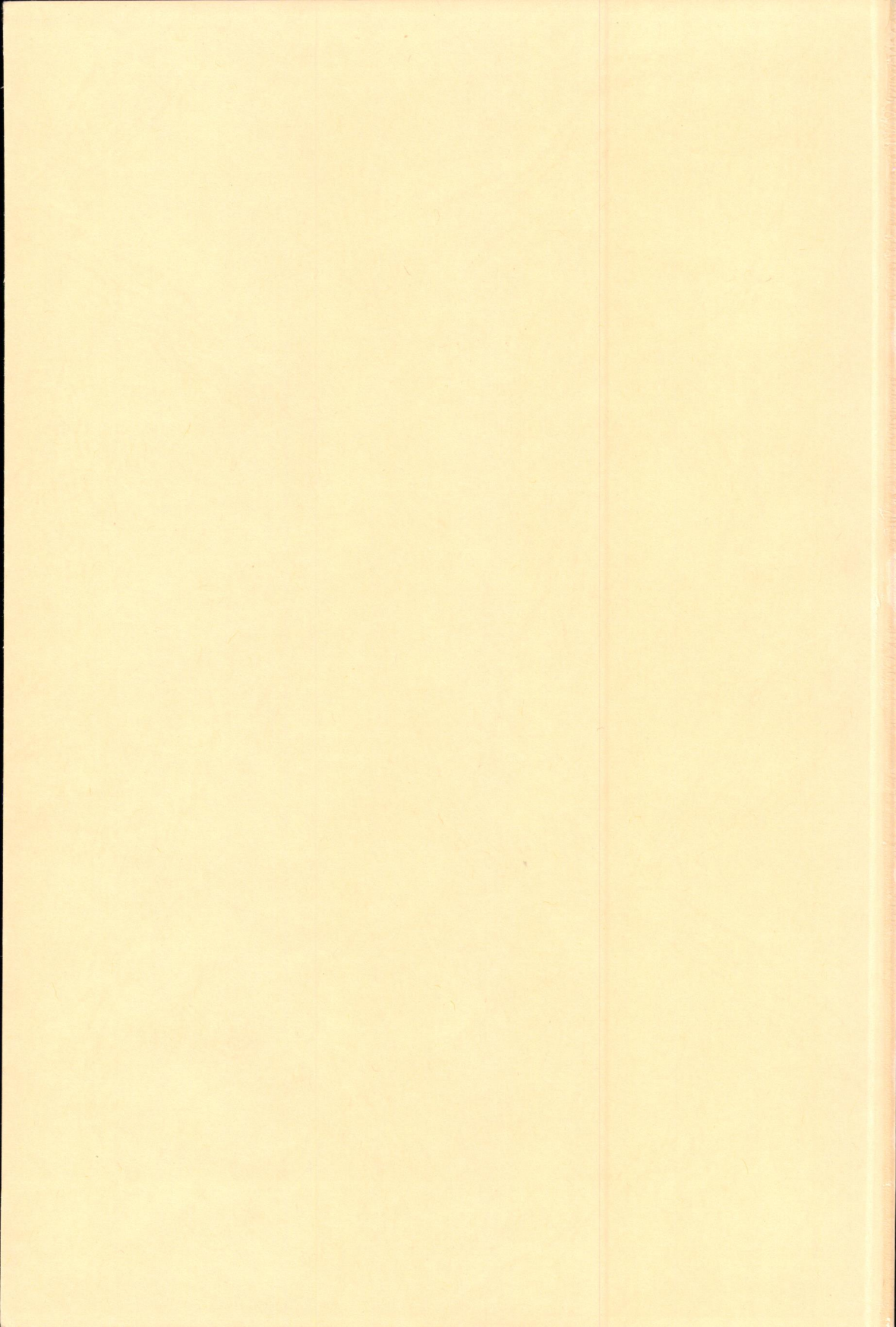


Ritterhaus-Vereinigung
Urifon-Stäfa

Jahresbericht 1999
mit Abhandlungen



Ritterhaus-Vereinigung Üriikon-Stäfa

Jahresbericht 1999

mit Abhandlungen

Zürichsee Druckereien AG, Stäfa

Vorstand und Revisoren der Ritterhaus-Vereinigung Üriikon-Stäfa

Ehrenmitglieder

Arnold Egli, Im Gsteig 8, 8713 Üriikon
Doris Röthlisberger, Im Länder, 8713 Üriikon

Arbeitssausschuss

	Telefon
Andreas Pflleghard, Präsident, Im Gsteig 24, 8713 Üriikon	926 26 38
Ursula Stolz, Aktuarin, Alte Landstrasse 4, 8713 Üriikon	926 10 07
Ueli Lott, Kassier, Panoramaweg 1, 8713 Üriikon	926 52 87
Karin Russek Reichling, Seestrasse 149, 8712 Stäfa	926 21 33
Arnold Pünter, Gebäude-Aufsicht, Seestrasse 238, 8713 Üriikon	926 39 08
Rudolf Stückelberger, alte Landstr. 4, 8713 Üriikon	926 19 27
Ueli Gantner, Betrieb, Ritterhausstrasse 16, 8713 Üriikon	926 46 22

Vorstand

Dr. Hans Aeppli, Seestrasse 284, 8713 Üriikon
Margrit Bernauer, Seestrasse 56, 8712 Stäfa
Pfr. Roland Brendle, Eichstrasse 90, 8713 Üriikon
Dr. Stanislav Bukowiecki, Schwarzbachstrasse 30, 8713 Üriikon
Christoph von der Crone, Kreuzstrasse 33, 8712 Stäfa
Dr. Max Daetwyler, Deleg. Reg.-Rat Kt. Zürich, Seestrasse 264, 8713 Üriikon
Thomas Daum, Deleg. Gemeinderat Stäfa, Moritzbergstrasse 8, 8713 Üriikon
Arnold Egli, Im Gsteig 8, 8713 Üriikon
Beat Frei, Burgweid, 8345 Adetswil
Thomas Frei, Im Gsteig 27, 8713 Üriikon
Heidi Gantner, Ritterhausstrasse 16, 8713 Üriikon
Lino Gunz, Poststrasse 14, 8713 Üriikon
Margareta Hasler, Heidenmösliweg 2, 8713 Üriikon
Walter Kobelt, Torlenstrasse 18, 8713 Üriikon
Urs Köhle, Allenbergstrasse 27, 8712 Stäfa
Isabelle Linthorst, Mutzmalen 34, 8712 Stäfa
Doris Röthlisberger, Im Länder, 8713 Üriikon
Leo Strässle, Sonnenhalde 27, 8712 Stäfa

Revisoren

René Bosson, Gsteigtobel 10, 8713 Üriikon
Rolf Hirschbühl, Alte Landstrasse 33, 8713 Üriikon

Anmeldungen für Kapelle und Ritterhaus:

Herr und Frau H. Luger, Burgstall, 8713 Üriikon, Tel. 926 58 81

Sigristin: Frau D. Lenz, Sunnerai 6, 8634 Hombrechtikon, Tel. 055 244 58 31

Hauswarte Ritterhaus: Herr und Frau H. Luger, Burgstall, 8713 Üriikon, Tel. 926 58 81

Tätigkeitsbericht 1999

Vorstand und Arbeitsausschuss

Vorstand und Arbeitsausschuss konnten die anstehenden Geschäfte im üblichen Rahmen erledigen. Der Vorstand trat einmal zur Vorbereitung der Generalversammlung und zur Abnahme der Rechnung zusammen. An vier Sitzungen erledigte der Arbeitsausschuss die laufenden Geschäfte.

Die Generalversammlung konnte wie letztes Jahr wieder in unserem eigenen Haus durchgeführt werden. Das Wetter spielte zwar nicht richtig mit, so dass wir den Wein mit Käse und Brot im Ritterhaus-Keller geniessen mussten. Einige Mitglieder des Vorstandes und des Arbeitsausschusses haben sich auch dieses Jahr in verdankenswerter Weise für die Organisation und die Durchführung dieses gelungenen Anlasses zur Verfügung gestellt.

Dank dem Entgegenkommen des Kantons ist es uns gelungen, das Grundstück westlich der Kapelle vom Kanton zu einem sehr fairen Preis zu erwerben. Es ist seit Jahrzehnten das erste Mal, dass wir unseren Grundbesitz wieder etwas erweitern konnten. Diese Wiese, die in einer Freihaltezone liegt, soll so unberührt bleiben, wie sie heute ist. Zugunsten der Gemeinde verpflichteten wir uns, dass darauf kein Festbetrieb, andere Aktivitäten oder gar Parkplätze errichtet werden dürfen. Zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft «Natur» werden wir einige zusätzliche, junge und seltene Obstbäume pflanzen. Der Sturm «Lothar» hat am 26. Dezember dafür Platz frei gemacht.

Im Herbst teilten uns Gret und Ruedi Stückelberger mit, dass sie die Wohnung im Burgstall verlassen möchten, da diese für sie nun zu gross geworden sei. Aus rund 60 Bewerbungen für diese Wohnung haben wir eine junge Familie mit Zwillingen als neue Mieter ausgewählt.

Betrieb Ritterhaus und Kapelle

Die Auslastung von Ritterhaus und Kapelle bewegte sich im üblichen Rahmen. Im Sommer organisierte der Ortsverein im und ums Ritterhaus mit Erfolg einen sogenannten Kulturtag. Wir stellten dafür die Liegen-

schaft gratis zur Verfügung. Am 8. Juli 2000 soll diese erfolgreiche Veranstaltung wiederholt werden.

Grosse Sorgen macht uns der gemeindeeigene Platz unten am See. Er wird mehr und mehr am Abend von Jugendlichen als Treffpunkt und Festplatz benützt. Dabei gibt es immer wieder Gruppen, die sich gegenüber unseren Mietern unter Alkoholeinfluss und Gruppendruck rücksichtslos und gewalttätig benehmen. Sie bedrohen die Kinder und Leiter, und am Ritterhaus schlagen sie Scheiben ein. Über den Lärm, den sie oft bis in die frühen Morgenstunden hinein veranstalten, wollen wir uns schon gar nicht mehr beklagen. Die Situation war manchmal so dramatisch, dass einzelne Lagerleiter uns mitgeteilt haben, dass sie nicht mehr ins Ritterhaus kommen würden. Wohl haben die Lagerleiter in Einzelfällen die Polizei aufgeboten, nur dauert es in der Regel viel zu lange, bis eine Patrouille auftaucht, da diese irgendwo im Bezirk unterwegs ist. Sollte sich die Situation nicht bald bessern, haben wir mit erheblichen Mietzinsausfällen zu rechnen. Ein Gespräch mit den Polizeiorganen der Gemeinde führte verständlicherweise noch nicht zu einem konkreten Resultat. Immerhin hat uns der Polizeisekretär zugesichert, dass er die Kantonspolizei ersuchen werde, unserem Problem besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Ein regelmässiges Erscheinen einer Polizeipatrouille an schönen Sommerabenden auf diesem Platz würde möglicherweise diese Szene etwas beruhigen.

Es ist bedauerlich, dass die Gemeinde nicht in der Lage ist, hier in Üriikon auf ihrem eigenen Seegrundstück für Ordnung zu sorgen. Der Arbeitsausschuss hofft daher, dass der Gemeinderat seinen Widerstand gegen die Einführung einer Gemeindepolizei bald aufgibt und die hängige Initiative an der Gemeindeversammlung nicht bekämpfen wird. Falls sich die Situation im nächsten Sommer nicht bessert und keine vermehrte Unterstützung durch die Polizeiorgane zu erwarten ist, wird der Arbeitsausschuss prüfen müssen, wie unsere Grundstücke mit hohen Umzäunungen, Flutlichtanlagen und weiteren baulichen Massnahmen geschützt werden können. Die offensichtliche Beeinträchtigung der heute offenen und unversehrten Umgebung unserer Baudenkmäler durch solche Installationen müsste leider in Kauf genommen werden.

Bauliches

Häuser, die einige hundert Jahre alt sind, benötigen ständig grössere oder kleinere Reparaturarbeiten. Der Herd im Ritterhaus musste erneuert werden, da wir keine Ersatzteile mehr beschaffen konnten. Bei dieser Gelegenheit konnte auch die Küche neu gestrichen werden. Der Sturm

«Lothar» hat zum Glück nur wenig Schaden angerichtet, immerhin mussten einige Ziegel an allen Häusern und zwei bis drei Läden am Ritterhaus ersetzt werden.

Im Herbst zeigte es sich, dass die Fassaden und das Dach des Hauses «Blumenhalde» dringend saniert werden müssen. Diese Arbeiten können aber erst im Jahr 2000 ausgeführt werden. Sie werden damit erst die nächste Jahresrechnung belasten. Der Gemeinderat hat uns in verdankenswerter Weise an diese Renovationsarbeiten einen Beitrag von 20% zugesichert. Ein entsprechendes Gesuch bei der kantonalen Denkmalpflege ist noch hängig.

Im Jahr 2000 sind weitere Unterhaltsarbeiten im Ritterhaus und im Burgstall dringend auszuführen: Sanierung der Wohnung Stückelberger im Burgstall, die Modernisierung der Brandschutzanlage im Ritterhaus sowie die Sanierung der elektrischen Installationen in allen Gebäuden und Wohnungen. Dank einer namhaften Spende der Stiftung Sparkasse Stäfa und weiteren grosszügigen Unterstützungen von Mitgliedern werden alle diese Aufwendungen kein allzu grosses Loch in unserer Kasse hinterlassen.

Ausflug ins Zürcher Oberland

Am 10. Juli versammelten sich mehr als 50 Mitglieder in Stäfa und Üriikon zu unserem Ausflug ins Zürcher Oberland. Im Neuthal zwischen Bäretswil und Bauma besichtigten wir in Gruppen die historische Industrieanlage Guyer-Zellers, dem Erbauer der Üriikon-Bauma-Bahn und der Jungfraubahn. Ein besonderer Höhepunkt waren die Vorführungen im Textilmuseum. Mitglieder des Vereins Textilmuseum Neuthal nahmen die Maschinen für uns in Betrieb, und mit Staunen konnten wir erleben, wie kompliziert die Herstellung eines Baumwollfadens ist. Voll Bewunderung nahmen wir zur Kenntnis, mit welchem Pioniergeist und welcher Erfindungsgabe die Wasserkraft im Zürcher Oberland im letzten Jahrhundert genutzt wurde. Nach einem einfachen, aber wärschaften Mittagessen in Hinterburg führte uns unser Vorstandsmitglied und Autor des Bauernhausbandes «Zürcher Oberland» (erscheint Ende 2000) Beat Frei zu einigen besonders interessanten und sehenswerten Bauernhäusern zwischen der Töss und dem Zürichsee.

Zum vorliegenden Jahrheft

Schon bei der Inventarisierung der schutzwürdigen Gebäude in Stäfa vor rund 30 Jahren ist mir aufgefallen, dass in Stäfa einige sogenannte Flarzhäuser stehen. Dieser Haustyp ist vorwiegend im Zürcher Oberland

beheimatet. Beat Frei hat sich nun der Frage angenommen, warum sich auch in unserer Gemeinde solche Reihenhäuser mit flachgeneigten Dächern finden. Obschon es wenig spektakuläre Gebäude sind, die sich im Laufe der Jahrhunderte immer wieder den neuen Bedürfnissen der Bewohner anpassen mussten, sind sie Teil der Siedlungsgeschichte unseres Dorfes. Ich danke Beat Frei ganz herzlich, dass er sich dieser Aufgabe angenommen hat. Ueli Gantner danke ich einmal mehr für seine vielen, wie gewohnt mit viel Liebe und Kunstsinne gemachten Fotos.

Dank

Zwei namhafte Spenden von Fr. 25 000.– und Fr. 4000.– der Stiftung für gemeinnützige Zwecke der ehemaligen Sparkasse Stäfa und von Frau Margrith Forrer, Stäfa, halfen uns unsere Jahresrechnung positiv abzuschliessen. Diese grosszügigen Zuwendungen werden uns zudem helfen die anstehenden und dringenden Bauarbeiten im Jahre 2000 ohne allzu grosse Rückschläge zu bewältigen. Beiden Spenderinnen dank ich ganz herzlich.

Schliesslich danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Arbeitsausschuss und im Vorstand sowie den beiden Rechnungsrevisoren für ihre Mitarbeit während des ganzen Jahres. Dank verdienen speziell unsere «guten Geister» in Ritterhaus und Kapelle. Die Familie Luger und Frau Lenz sorgen zusammen mit Heidi und Ueli Gantner für einen reibungslosen Betrieb. Einen besonderen Dank möchte ich der Familie Luger aussprechen, die mit Engagement versuchte, die Jugendlichen auf dem Seeplatz im Gespräch zur Vernunft zu bringen, obschon dies nicht ihre Aufgabe ist und solche Interventionen nicht ganz ungefährlich sind. Ihnen, liebe Mitglieder, danke ich für Ihre treue und wohlwollende Unterstützung zur Erhaltung unserer Liegenschaften am See.

A. Pflughard

Flarzhäuser im Oberland und in Stäfa

Was ist ein Flarz?	9
Reihenflarz und Querflarz	10
Schwach geneigte und steile Dächer	11
Wie entsteht ein Flarz?	14
Aufteilen von bestehenden Wohnungen	14
Umnutzen von Wirtschaftsräumen	15
Gebäudeerweiterungen	16
Vom Doppelwohnhaus zum Flarz	21
Warum baute man Flarzhäuser?	21
Die dörfliche Flurordnung	23
Der Einfluss der Heimindustrie	24
Flarzhäuser im 19. Jahrhundert	31

Flarzhäuser im Oberland und in Stäfa

Von Beat Frei, Adetswil

«I stamme us käm Herrehus, s isch nu en alte Flarz», lautet der berühmte erste Satz im 1942 erschienenen Büchlein «De Flarzbueb» von Rudolf Kägi¹. Die mehrmals aufgelegte, in Tösstaler Mundart verfasste autobiografische Geschichte handelt vom Leben im Flarzhäus und machte die Leserinnen und Leser mit dieser speziellen, praktisch nur im Zürcher Oberland verbreiteten Hausform bekannt: dem bäuerlichen Reihenhäus mit mehreren Wohnungen unter gleichem Dach.

Das Häus, in dem Rudolf Kägi aufwuchs, steht in Blitterswil bei Bauma. Es ist ein typischer Zürcher Oberländer Flarz, ehemals ganz aus Holz gebaut und mit Holzschindeln eingedeckt, «woll 53 Schue lang und nöechli so breit», wie Kägi stolz rapportiert, ein richtiges Häus also, «nöd nu öppen eso e Gänggelitrucke». Fünf Wohnungen, eine Scheune und zwei kleine Ställe waren zu seiner Zeit darin untergebracht. Im «mittlere Wönegli uf der Oberwindsite» kam Rudolf Kägi zur Welt.

In allen Details beschreibt der «Flarzbueb» die Räume der elterlichen Wohnung: das fensterlose «Chochkabinett» mit dem glitschigen Lehm-boden, das «Flarzstübli» mit dem Kachelofen, die Kammern, wo man auf Laubsäcken schlief und bei schlechtem Wetter damit rechnen musste, dass es «dur d Schindle i s Bett ietropfet z Nacht». Auch von aussen verriet das Häus von weitem: «Do inen ischt s Beeländ diheim.»

Im Zürcher Oberland gibt es Hunderte solcher Gebäude. Das Inventar der Kantonalen Denkmalpflege listet nur schon für die Gemeinde Bauma über 60 Flarzhäuser auf. Fast ebenso viele sind es in Wald (55), in Wetzikon (50) und in Pfäffikon (45). Auch in Wila, Hittnau, Fischenthal und vielen anderen Oberländer Gemeinden begegnet man dem Flarzhäus buchstäblich auf Schritt und Tritt.

Ausserhalb des Zürcher Oberlandes kommt diese Gebäudeform indessen nur vereinzelt vor. Immerhin kann auch Stäfa mit einem guten halben Dutzend Flarzhäuser aufwarten. Sie stehen im Rad, an der Sennenrainstrasse, an der Bergstrasse, an der Grundstrasse, an der Binzstrasse im Trübel, im Bauertacher und an der Rainstrasse in Uelikon. Wie kam das

¹ Rudolf Kägi, De Flarzbueb, Winterthur 1942.

Zürcher Oberländer Flarzhäuser an den Zürichsee? Und: Was genau ist eigentlich ein Flarz?²

Was ist ein Flarz?

Der Begriff Flarz ist abgeleitet von «flarzen» beziehungsweise «flartschen», dem alten mundartlichen Ausdruck für «kriechen, sich ducken». Das Wort ist auf einen ganz bestimmten Flarztyp gemünzt: auf das traufständige Reihenhäuser mit kettenförmig aneinandergereihten Wohnteilen unter schwach geneigtem «Tätschdach». Die sanfte Dachneigung verleiht dem Gebäude den «geduckten» Charakter. Der Eindruck des «Kriechens» entsteht durch die langgezogene Form. Oder wie es Rudolf Kägi formuliert: «Wien e Chrott uf eme Tüüchel» würden solche Häuser «a der Halde zue flarzen»; deshalb «seit men e halt äbe Flarz».³

Wer den Flarz beim Wort nimmt, sieht sich umgehend mit Grenzfällen konfrontiert. So gibt es nicht nur traufständige, sondern auch giebelständige Reihenhäuser mit «Tätschdach», die im Zürcher Oberland ebenfalls als Flärze bezeichnet werden. In bestimmten Fällen gebraucht der Volksmund den Begriff Flarz auch für steilgieblige Reihenhäuser, obwohl dies dem Wortsinn widerspricht. Letztlich gilt im Zürcher Oberland praktisch jedes «alte» Bauernhaus mit mehr als zwei Wohnungen unter gleichem Dach als Flarz. So will es der allgemeine Sprachgebrauch, und der Hausforschung ist es bis heute nicht gelungen, eine präzisere Definition vorzulegen.

Das Problem: Der Flarz ist kein Haustyp im eigentlichen Sinn. Flarzhäuser entstehen erst durch nachträgliche Umbauten und Erweiterungen von gewöhnlichen Bauernhäusern. Vor 1900 gibt es im ländlichen Hausbau keine konzeptionellen Mehrfamilienhäuser, sondern nur Einzel- und Doppelwohnhäuser mit oder ohne Ökonomierteil. Weder im Zürcher Oberland noch in der Zürichsee-Region sind Bauernhaustypen bekannt, die bereits zur Bauzeit mehr als zwei Wohnungen aufwiesen.

² Der Verfasser ist Mitautor des Bauernhaus-Bandes «Zürcher Oberland» in der wissenschaftlichen Reihe «Die Bauernhäuser der Schweiz» (Hg. Schweiz. Gesellschaft für Volkskunde). Das Werk steht kurz vor der Drucklegung und liefert eine Fülle von Analysen und Quellenbelegen zu den hier nur skizzenhaft ausgebreiteten Überlegungen.

³ Kägi, De Flarzbueb, S. 14.

Ein Flarz ist also immer ein «Umbauprodukt». Dies führt beim Versuch einer Definition fast zwangsläufig zu Komplikationen, denn das Erscheinungsbild eines umgebauten Hauses variiert je nach Kernbau und Art der baulichen Eingriffe. So hat ein umgebautes Giebelfronthaus eine ganz andere Form als ein nachträglich erweitertes, traufständiges Vielzweckbauernhaus. Grosse Unterschiede gibt es auch punkto Grösse und Gebäudevolumen. Ein Flarz kann drei Wohnungen aufweisen, man kennt aber auch Flarzreihen mit zehn und noch mehr Wohnteilen.

Aus wissenschaftlicher Sicht wäre es eigentlich sinnvoller, nicht das Erscheinungsbild, sondern den Vorgang ins Zentrum zu rücken, der einen Flarz entstehen lässt, nämlich das fortwährende Teilen, Umnutzen und Erweitern von Bauernhäusern zu ganz bestimmten Zeiten und unter speziellen Rahmenbedingungen. Von der Wortbedeutung und vom umgangssprachlichen Gebrauch her ist der Flarz aber so stark mit bestimmten Gebäudeformen verknüpft, dass wir uns auch hier zuerst mit einigen Erscheinungsformen des Flarzhauses beschäftigen und erst nachher nach den konkreten Umbauvorgängen und dem Zweck solcher Umbauten fragen.

Reihenflarz und Querflarz

In der Hausforschung hat es sich eingebürgert, zwischen Reihenflärzen und Querflärzen zu unterscheiden.

Ein Reihenflarz ist ein traufständiges Gebäude mit mehreren quer zum First aufgereihten Wohnteilen, zum Teil kombiniert mit Scheunen und Ställen. Er ist der «Klassiker» unter den Flarzhäusern. Die bekanntesten und schönsten Zürcher Oberländer Flärze sind ausnahmslos Reihenflärze: vom «Bockhornflarz» im Ruetschberg bei Pfäffikon über den sechsteiligen Flarz im Bäretswiler Oberdorf bis zum malerischen «Bilderbuchflarz» im abgelegenen Ennerlenzen (Gemeinde Fischenthal).

Auch die meisten Stäfner Flarzhäuser sind Reihenflärze. Der vielleicht schönste und am besten erhaltene befindet sich an der Rainstrasse in Uelikon, der längste steht im Dorf Stäfa im Rad.

Das zuweilen recht ähnliche Erscheinungsbild von Zürcher Oberländer Reihenflärzen rührt unter anderem daher, dass der gleiche Bauernhaustyp auf dieselbe Weise umgebaut wurde. Die Ausgangsform ist in aller Regel ein traufständiger Vielzweckbau mit Wohnhaus, Scheune und Stall unter schwach geneigtem «Tätschdach». Dann wurden nach und nach weitere Wohnungen ausgeschieden, teils durch Teilungen, teils durch Umnutzung

des Ökonomieteils zu Wohnzwecken, teils durch giebelseitige Wohnhaus-Anbauten. Wenn die quer zum First aufgereihten Wohnteile zusätzlich firstparallel geteilt sind, spricht man von einem Doppelflarz.

Man kann auch traufständige (Doppel-) Wohnhäuser, die keinen Ökonomieteil aufweisen (Einzweckbauweise), mittels giebelseitiger Anbauten zu einem Reihenflarz erweitern. Im Zürcher Oberland kam dies nur deshalb selten vor, weil es in der frühen Neuzeit kaum freistehende Wohnhäuser gab. In der Zürichsee-Region hingegen ist die Einzweckbauweise weit stärker verbreitet. Man darf deshalb davon ausgehen, dass man bei entsprechenden Forschungen auch Beispiele für Flarzkernbauten in Einzweckbauweise finden würde. Vielleicht gehen am See sogar die meisten Flärze auf freistehende Wohnhäuser zurück? Dies würde erklären, warum man am Zürichsee kaum Flarzreihen mit integrierten Scheunen und Ställen antrifft.⁴

Bei giebelständigen Bauernhäusern (Giebelfronthäuser) sind giebelseitige Anbauten nicht gut möglich, weil sie die Schauseite des Hauses zerstören würden. Im Falle einer Erweiterung wird bei solchen Gebäuden deshalb an den Traufseiten angebaut, wobei das Dach in der Art eines Schleppdaches über die seitlichen Anbauten heruntergezogen wird. Auf diese Weise entstehen die sogenannten Querflärze mit giebelseitig aufgereihten Wohnteilen. Beispiele für diesen Flarztyp sind die Stäfner Reihenhäuser an der Grundstrasse und im Bauertacher.

Querflärze sind sowohl im Zürcher Oberland wie auch am Zürichsee viel seltener als Reihenflärze. Das ist nicht weiter verwunderlich: Giebelfronthäuser, die sich zu einem Querflarz ausbauen lassen, sind in beiden Regionen ungleich weniger stark verbreitet als traufseitig ausgerichtete Häuser.

Schwach geneigte und steile Dächer

Kritisch wird die Sache, wenn flarzähnliche Gebäudeformen statt eines «Tätschdaches» ein Steildach aufweisen. Diese Sonderform widerspricht der im Begriff Flarz mitschwingenden Bedeutung eines «kriechenden, sich duckenden» Gebäudes. Manche Hausforscher zählen aus diesem Grund steilgieblige Reihenhäuser grundsätzlich nicht zu den Flarzhäusern. Dies

⁴ Zur Charakteristik der Reihenhäuser am Zürichsee vgl. Christian Renfer, Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 1: Zürichsee und Knonaueramt, Basel 1982, S. 449 f.

ist aber nicht unproblematisch, wie ein kleiner Exkurs zur Dachneigung zeigt.

Im historischen Hausbau ist die Dachneigung eine Konzession an das Eindeckungsmaterial. Ursprünglich war im Zürcher Oberland und in der Seeregion eine Eindeckung mit Holzschindeln die Regel. Dabei wurden die Schindeln lose auf das Dachgerüst gelegt und mit Steinen und Stangen beschwert. Dies bedingte eine sanfte Dachneigung, da andernfalls die Schindeln samt Steinen und Stangen abgerutscht wären.

Umgekehrt verweisen Steildächer immer auf eine Eindeckung mit Ziegelsteinen, zumindest in unserer Region.⁵ Von prominenten Bauherren, so von der Ammannfamilie Wirz im Fall des Üriker Ritterhauses und des Burgstalles, wurden seit dem Spätmittelalter Häuser mit (Hohl-)Ziegeldächern gebaut. Für gewöhnliche Bauern waren Ziegelsteine noch lange Zeit zu teuer. Im Zürcher Oberland setzte sich das Ziegeldach erst im 18., im nördlichen Teil sogar erst im frühen 19. Jahrhundert endgültig durch. In der Seeregion erfolgte die Umstellung auf steilere Ziegeldächer bereits im 17. Jahrhundert, also mindestens 100 Jahre früher. Nur schon aus diesem Grund haben sich am Zürichsee viel weniger «Tätschdächer» erhalten als im Zürcher Oberland.

Häuser mit schwach geneigten Dächern sind demnach immer speziell alte Gebäude. Entsprechend deuten Flarzhäuser mit «Tätschdach» darauf hin, dass die massgebenden Umbauten und Gebäudeerweiterungen in vorindustrieller Zeit erfolgten. Dies ist, wie weiter unten ausgeführt, das sachlich entscheidende Merkmal, das den Flarz von anderen Reihenhaustypen unterscheidet. Trotzdem widerspricht es der Logik, den Begriff Flarz ausschliesslich für Reihenhäuser mit schwach geneigtem Dach zu reservieren. Dies aus folgenden Gründen:

Wer in neuerer Zeit einen Hausteil an eine bestehende Flarzreihe anbaute, war nach der Einführung der obligatorischen Gebäudeversicherung im Jahr 1806 aus feuerpolizeilichen Gründen verpflichtet, diesen mit einem Ziegeldach auszurüsten. Ein Ziegeldach bedingte beim damaligen Stand der Ziegeltechnik eine relativ steile Dachneigung, da es sonst nicht genügend abgedichtet hätte. Auf diese Weise entstanden die Reihenflärze mit unterschiedlicher Dachneigung. Der Flarz im Rad in Stäfa ist ein gutes Beispiel: Der östliche Hausteil Im Rad 4/6 (Vers.-Nrn. 364/365) wurde im 18. Jahrhundert angebaut, und da sich das Ziegeldach am Zürichsee zu

⁵ Die ebenfalls steilgiebligen Strohdach-Häuser waren weder im Zürcher Oberland noch am Zürichsee verbreitet.

dieser Zeit längst durchgesetzt hatte, weist der Anbau eine steilere Dachneigung auf als die benachbarten, viel älteren Hausteile.

Für das Verständnis des Flarzhauses sind die zuweilen pittoresken Unterschiede in der Dachneigung sehr instruktiv. Man sieht auf den ersten Blick, dass die einzelnen Wohnteile zu unterschiedlichen Zeiten entstanden sind. Die Umbaugeschichte eines Flarzhauses erstreckt sich meist über mehrere Jahrhunderte. Entsprechend kamen bei den einzelnen Um- oder Anbauten auch ganz verschiedene Konstruktionstechniken zur Anwendung.

Im Zuge der Umstellung vom Holz- zum Ziegeldach kam nun auch häufig vor, dass man schwach geneigte Dächer durch neue Steildächer ersetzte.⁶ Bei Einzel- und Doppelwohnhäusern sind in dieser Umstellungsphase Dachaufstockungen sogar die Regel. Bei Flarzbauten wurden solche tiefgreifenden Umbauten durch die komplizierten Besitzverhältnisse erschwert, weil es dafür die Einwilligung und finanzielle Mithilfe von jedem einzelnen Besitzer eines Hausteils brauchte. Trotzdem sind im Zürcher Oberland Dachaufstockungen auch bei Flarzhäusern dutzendfach belegt. Das Resultat ist natürlich ein steilgiebliges Reihenhaus, das dem Begriff Flarz im Sinne von «flartschen» widerspricht. Mit Blick auf die Baugeschichte gibt es aber eigentlich keinen Grund, solche Gebäude nach dem Umbau des Dachstuhles nicht mehr als Flarz zu bezeichnen.

Für den Flarzforscher noch lästiger sind die «echten» Steildach-Flärze. Im Zürcher Oberland – in der bautechnisch fortschrittlicheren Seeregion ohnehin – wurden im Einzelfall bereits im 17. Jahrhundert Bauernhäuser mit steilem Ziegeldach gebaut. Auch solche Gebäude wurden zuweilen durch Erweiterungen und Hausteilungen zu einem Reihenhaus umgebaut, und zwar aus denselben Gründen und zur selben Zeit wie die traditionellen «Tätschdach»-Häuser. Soll ein auf die genau gleiche Weise entstandenes Reihenhaus nur deshalb kein Flarz sein, weil der Kernbau eine etwas steilere Dachneigung aufwies?

Solche Grenzfälle sind es, die eine wissenschaftlich haltbare Definition des Flarzhauses anhand des Erscheinungsbildes praktisch verunmöglichen. Wie weiter unten ausgeführt, besteht das Phänomen Flarz von der Sache her darin, dass ein Bauernhaus nach und nach in ein Mehrfamilienhaus umgewandelt wird, und zwar bereits in vorindustrieller Zeit, also vor

⁶ Ganz ähnlich verhält es sich mit der Wandkonstruktion. Flarzhäuser mit «Tätschdach» gehen immer auf einen Kernbau zurück, der ganz in Holz gebaut wurde (Bohlenständerbauten mit Holzschindel-Dach). Im Laufe der Zeit wurden dann die meisten Holzwände durch Fachwerk- oder Massivwände ersetzt.

1800. In nachindustrieller Zeit ist die Reihenbauweise nämlich nichts Ungewöhnliches: Seit dem 19. Jahrhundert werden Reihenhäuser nicht nur im Zürcher Oberland, sondern auch in manchen anderen Regionen gebaut, weil eine solche bauliche Verdichtung, um dies hier vorwegzunehmen, immer Ausdruck einer arbeitsteiligen, nicht agrarischen Wirtschaftsweise ist, wie sie sich nach 1800 praktisch in der ganzen Schweiz durchsetzt.

Man sieht: In diesem Themenkreis sind Fragen nach der Dachneigung und anderen konstruktiven Besonderheiten eigentlich völlig unbedeutend. Man könnte mit Fug und Recht auch den Üriker Burgstall als Sonderform des Flarzhauses betrachten: Der Burgstall wurde in der Frühen Neuzeit ebenfalls in ein Mehrfamilienhaus verwandelt, und zwar aus ähnlichen Gründen, die zur gleichen Zeit aus Zürcher Oberländer Bauernhäusern Flarzbauten entstehen liessen.⁷ Der einzige Unterschied: Beim Burgstall ist der Kernbau oder die Ausgangsform kein bescheidenes Holzhaus mit Schindeldach, sondern ein repräsentativer Steinbau mit Ziegeldach.

Aber natürlich ist es unangebracht, den Burgstall als «Flarz» zu bezeichnen. Der Flarz ist vom Wortsinn her an eine bestimmte Form gebunden, nämlich an das Reihenhaus mit «Tätschdach». Wie auch immer man es dreht und wendet: Der umgangssprachliche Begriff Flarz lässt sich wohl nie in eine wissenschaftlich exakte Definition zwingen.

Wie entsteht ein Flarz?

Wir haben bereits erwähnt, dass Flarzhäuser nie als solche gebaut wurden. Sie entstanden erst durch wiederholtes Umbauen eines Bauernhauses. Dabei erfüllten die baulichen Eingriffe immer denselben Zweck: Sie schufen Wohnraum für weitere Haushalte. In der baulichen Praxis gibt es dafür drei verschiedene Möglichkeiten: Man unterteilt, baut an oder nutzt Wirtschaftsräume zu Wohnungen um.

Aufteilen von bestehenden Wohnungen

Der einfachste Weg, eine zusätzliche Wohnung auszugliedern, ist das Aufteilen der bestehenden Wohnung. Für das Ritterhaus Ürikon ist eine

⁷ Vgl. Wohnen und Leben in den Üriker Ritterhäusern, Festschrift zum 50jährigen Bestehen der Ritterhausvereinigung Ürikon-Stäfa, Stäfa 1993, S. 45 f.

solche Teilung im Detail überliefert. Laut dem fraglichen Vertrag von 1682 wurden damals die Räume unter zwei Besitzern aufgeteilt und mittels Einziehen einer Trennwand im Hausflur zwei separate Eingänge geschaffen. Gleichzeitig teilte man auch die Scheune, die Rechte an einer Trotte und das zugehörige Kulturland.⁸

Solche Hausteilungen spielten bei der Entstehung von Flarzhäusern eine wichtige Rolle. Meist sind sie der erste Schritt auf dem Weg zum Reihnhaus. So offenbar auch beim Stäfner Flarz im Rad: 1697 besass dort Hans Jakob Rahn eine «Behausung», bestehend aus einer Küche, einer Stube, drei Kammern und einem Keller. Diese Wohnung grenzte östlich an ein Trotthaus, westlich an das «abgeteilte» Haus von Hans Jakobs Bruder.⁹ Daraus darf man schliessen, dass das Gebäude einige Zeit früher im Zuge einer Erbteilung unter zwei Brüdern aufgeteilt worden war.

Bei grossen, dreiraumtiefen Bauernhäusern kamen häufig auch doppelte Hausteilungen vor: Man teilte sowohl in der Firstlinie wie auch quer zum First. Auf diese Weise entstanden aus einer einzigen Wohnung vier Hausteile. Teilungen dieser Art sind der Grund, dass man in Flarzhäusern immer wieder «gefangene», das heisst fensterlose Küchen antrifft. In frühneuzeitlichen Bauernhäusern befand sich die Küche stets in der Gebäudemitte, damit der Rauch – eine Rauchführung gab es noch nicht – auf dem schnellsten Weg in den Dachraum hochsteigen und sich durch die Ritzen des Daches einen Weg ins Freie bahnen konnte. Bei Hausteilungen wurde die Küche mit Trennwänden unterteilt. Die abgeteilten Küchen der mittleren Wohnteile grenzten nicht mehr an eine Aussenwand an und blieben deshalb ohne Fenster.

Umnutzen von Wirtschaftsräumen

Die zweite Möglichkeit, eine weitere Wohnung zu schaffen, besteht im Falle eines Vielzweckbauernhauses in der Umnutzung des Scheunenteils. Im Gujerhaus in Wermatswil (Gemeinde Uster) baute man 1780 das äusserste «Gsess», also den äussersten Scheunendrittel, in einen Wohnteil um. Dadurch entstand ein Vielzweckbau mit je einer Wohnung links und rechts des Ökonomieteils. Bei Flarzhäusern wurde im Laufe der Zeit meist der ganze Scheunenteil inklusive Stall in eine oder mehrere Wohnungen verwandelt.

⁸ Wohnen und Leben in den Üriker Ritterhäusern, S. 6.

⁹ StAZ B XI Stäfa 201, Prot. 9, S. 6.

Dass Umnutzungen bei der Entstehung von Flarzhäusern mitspielen, hat man lange Zeit unterschätzt, weil sie in den Akten nur selten zur Sprache kommen.¹⁰ Meist kommt man ihnen nur mit aufwändigen bauanalytischen Untersuchungen auf die Spur. So ist bei alten Bauernhäusern der Dachstuhl über dem Wohnteil immer russgeschwärzt, weil der Rauch des Küchenfeuers wie erwähnt ohne Rauchführung in den Dachraum stieg. Fehlen bei einer Nachbarwohnung solche pechschwarzen Balken im Dachstuhl, ist dies ein erster Hinweis darauf, dass die Wohnung durch Umnutzung eines ehemaligen Ökonomieteils entstanden sein könnte. Um die ebenfalls bestehende Möglichkeit eines nachträglichen Wohnteil-Anbaus auszuschliessen, braucht es aber meist noch eine dendrochronologische¹¹ Datierung der Grundkonstruktion.

Umnutzungen von Scheunenteilen sind natürlich nur bei Vielzweckbauten ein Thema. Am Zürichsee ist die Vielzweckbauweise weniger stark verbreitet. Entsprechend spielen Umnutzungen von Scheunen- und Stallteilen bei der Entstehung von Reihenhäusern eine weniger grosse Rolle. Bekannt sind aber Umnutzungen ehemaliger Trotthäuser. So im Falle des Stäfner Flarzhauses im Rad: Um 1697 grenzte dort ein Trotthaus an ein geteiltes Wohnhaus. Ab 1709 erscheint das Trotthaus nicht mehr im Grundprotokoll. Dafür ist mit genau gleichem Anstösserverzeichnis plötzlich von einer «neu uffgeführten Behausung» die Rede.¹² Das Trotthaus wurde also entweder abgerissen und durch einen Wohnhausanbau ersetzt oder zu einer Wohnung umgenutzt.

Gebäudeerweiterungen

Schliesslich gibt es noch eine dritte Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum: Man erweitert das bestehende Gebäude um einen Wohnhaus-Anbau. Im 17. und 18. Jahrhundert passte man diese Anbauten dem Kernbau an: Man verlängerte die Dach- und Wandpfetten sowie die Grundschwelle und liess dadurch den neuen Anbau gleichsam organisch

¹⁰ In den Grundprotokollen wird eine neu ausgeschiedene Wohnung in aller Regel als «neue Behausung» bezeichnet, unabhängig davon, ob sie durch Teilung, Umnutzung oder Gebäudeerweiterung entstanden ist. Ausserdem ist in den Akten kaum je ersichtlich, ob der Kernbau in Vielzweck- oder Einzweckbauweise errichtet worden war.

¹¹ Dendrochronologie ist eine wissenschaftliche Methode zur Bestimmung des Fäljahres der Konstruktionshölzer nach dem Prinzip der Jarringzählung.

¹² Vgl. B XI Stäfa 202, S. 69, und 201 (Prot. 9), S. 113.



Geburtsaus des Heimatdichters Rudolf Kägi in Blitterswil mit nachträglich aufgesetzter Lukarne.
(Foto: A. Frei, Adetswil)





*Der fünfsteilige Reihenhof in Emmenlenzen bei Steg ist eines der bekanntesten Zürcher Oberländer Flarzhäuser.
(Foto: Zürcher Bauernhausforschung)*



Reihenflanz an der Rainstrasse in Uetikon. Der Hausteil im Vordergrund mit der etwas steileren Dachneigung wurde nachträglich an die Flanzreihe angebaut.
(Foto: Ueli Ganther, Urikon)



*Der Querflanz im Bauertacher entstand durch seitliche Erweiterungen eines ehemaligen Giebelfronthauses.
(Foto: Ueli Gantner, Ürikon)*

aus dem bestehenden Wohnhaus «herauswachsen». In den Quellen wird eine solche Hausverlängerung als «Anhenki» bezeichnet. In späterer Zeit baute man wie beim Stäfner Reihenhaus an der Sennenrainstrasse/Dorfstrasse oft auch ganze Wohnhäuser an bestehende Flarzreihen an, in diesem Fall ein Zürichsee-Weinbauernhaus. Genau genommen betrifft dies aber nicht mehr das Thema Flarz, weil in neuerer Zeit das Aneinanderbauen von Häusern in grösseren Siedlungen ohnehin allgemein üblich wurde.

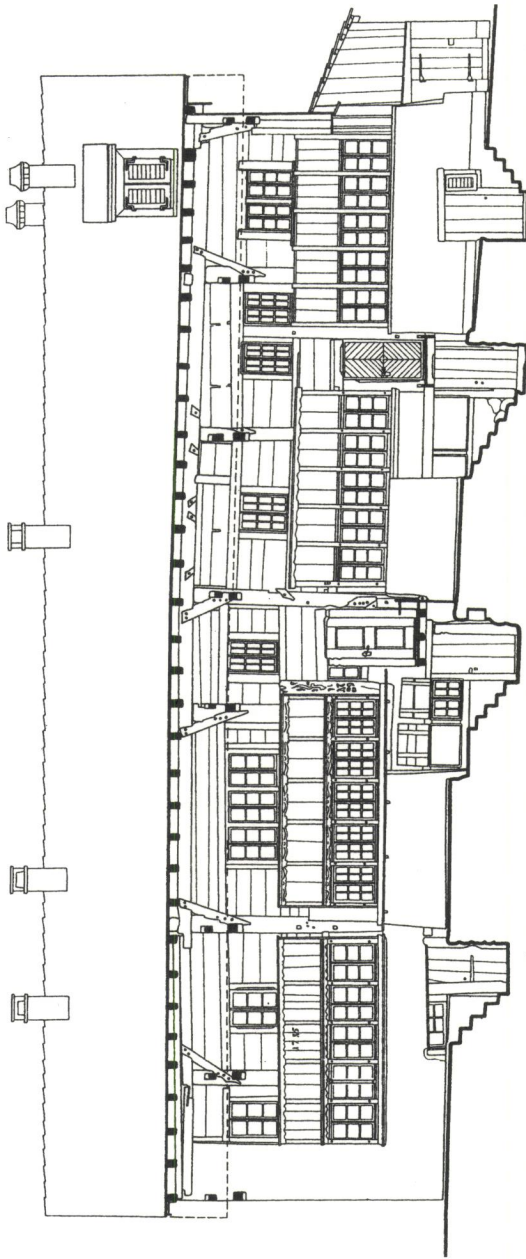
Vom Doppelwohnhaus zum Flarz

Oft liess man es bei einem der beschriebenen Eingriffe bewenden. In solchen Fällen ist das Resultat noch kein Flarz, sondern wie beim Ritterhaus (Teilung) und beim zitierten Gujerhaus (Scheunenumnutzung) ein sekundäres Doppelwohnhaus. Solche Gebäudeformen sind für das Zürcher Oberland wie für die Zürichsee-Region nichts Spezielles. Doppelwohnhäuser sind in beiden Regionen auch als Primärkonstruktionen weit verbreitet, sowohl bei freistehenden Wohnhäusern (z.B. Zürichsee-Weinbauernhaus) wie auch bei Vielzweckbauten mit Stall und Scheune unter gleichem Dach. Aus diesem Grund ist es nicht üblich, Häuser mit lediglich zwei Wohnungen bereits als Flarzhäuser zu bezeichnen.

Mehrteilige Flarzhäuser und damit eigenständige Gebäudeformen entstanden erst durch die Kombination von Teilungen, Umnutzungen und/oder Anbauten. Ein gut untersuchtes Beispiel ist der Flarz im Ruetschberg bei Pfäffikon. Ursprünglich handelte es sich um einen grossen Vielzweckbau mit Wohnung, Stall und Scheune unter gleichem Dach. Um oder kurz nach 1700 wurde durch die Teilung des Wohnteils eine zweite Wohnung ausgegliedert. Im Laufe des 18. Jahrhunderts erhielt man durch Umnutzung des Scheunenteils zwei weitere Wohnungen. Im Jahr 1801 erweiterte man das Haus um eine «Anhenki» mit einer fünften Wohnung, und in jüngster Zeit wurde eine mittlere Wohnung nochmals unterteilt. So entstand im Laufe der Zeit der heute sechsteilige Flarz.

Warum baute man Flarzhäuser?

Warum wollte man die für einen oder zwei Haushalte konzipierten Bauernhäuser überhaupt um weitere Wohnungen ergänzen? Das ist die Kardinalfrage der Flarzforschung, um die sich letztlich alles dreht. Das Hauptproblem: Der Umbau eines Bauernhauses in einen Flarz erstreckt sich meist über mehrere Jahrhunderte. Die verschiedenen baulichen Eingriffe wurden also unter ganz unterschiedlichen historischen Vorausset-



Südfassade des «Bockhornflarzes» im Ruetschberg bei Pfäffikon (Vorlage: Zürcher Bauernhausforschung).

zungen vollzogen. Es gibt deshalb keine monokausalen Erklärungen. Je nach Zeitstellung sind unterschiedliche Motive im Spiel.

Soviel steht fest: Unabhängig davon, ob man eine Wohnung anbaut, in einen bisherigen Scheunenteil einbaut oder von der bestehenden Wohnung abteilt: Für den Hof bedeutet dies in aller Regel eine Teilung des zugehörigen Kulturlandes. Ein Flarz mit mehreren Wohnungen verweist demnach immer auf die wiederholte Teilung eines Bauernhofes.

Der äussere Anlass einer Hofteilung ist zumindest in früheren Zeiten meistens ein Erbgang. Im Zürcher Oberland kann man praktisch bei jedem Flarz feststellen, dass vor 1800 die Besitzer der einzelnen Hausteile miteinander verwandt waren. Gelegentlich spricht man in der Hausforschung deshalb von Sippenflärzen.

Der erbrechtliche Hintergrund ist die im Kanton Zürich übliche Realteilung: Der Hof wird nicht dem ältesten oder jüngsten Sohn als Ganzes vermacht, sondern man teilt ihn zu gleichen Stücken unter alle männlichen Erbberechtigten auf. Dies allein erklärt das Flarzhaus aber noch nicht. Auch das Weinland kennt die Realteilung. Trotzdem wurden dort kaum Flarzhäuser gebaut. Haus- und Hofteilungen sind, Erbrecht hin oder her, nur im Rahmen des wirtschaftlich Verkräftbaren und des gesetzlich Erlaubten möglich. Die entsprechenden Rahmenbedingungen ändern von Region zu Region.

Die dörfliche Flurordnung

Bei den archivalisch untersuchten Zürcher Oberländer Flarzhäusern erfolgte eine erste Hausteilung in der Regel im 17., zuweilen schon im 16. Jahrhundert. Zu dieser Zeit standen Teilungen meist im Zusammenhang mit der dörflichen Flurordnung beziehungsweise mit der Nutzung der Allmend (Allmend = Gemeindeland in Form von Weiden und Wäldern).

Im Mittelalter und in der Frühen Neuzeit durfte die Allmend nur mitnutzen, wer im Besitz einer sogenannten Gerechtigkeit war, und zu einer Gerechtigkeit kam nur, wer im Dorf ein eigenes Haus besass. Um einer Übernutzung der Allmend durch zu viele Bauern vorzubeugen, beschränkten praktisch alle Zürcher Oberländer Dörfer die ausgegebenen Gerechtigkeiten auf eine fixe Zahl. Theoretisch kam dies einem Wachstumsstopp gleich, weil es sich ohne Aussicht auf eine Allmendgerechtigkeit nicht lohnte, einen neuen Hof zu gründen und ein Haus zu bauen.

In der Praxis wurde dieses System umgehend unterlaufen, indem manche Dorfgenossen ihr Haus und damit auch die Gerechtigkeit, die zum

Haus gehörte, teilten. In Unterwetzikon, wo die Zahl der Gerechtigkeiten auf 30 beschränkt war, zählte man 1725 noch 17 ganze und 22 halbe Gerechtigkeiten, 1747 nur noch 12 ganze und 37 halbe Gerechtigkeiten. In Ettenhausen bei Kempten waren zu dieser Zeit bereits sämtliche 22 Gerechtigkeiten und folglich auch sämtliche Bauernhäuser unter zwei Besitzern aufgeteilt.

Auch Stäfa kannte auf einem Teilgebiet eine Gerechtigkeitsbeschränkung. In der Unterwacht (Ötikon, Oberhausen, Uelikon) wurde 1688 die Zahl der Holz- und Weidgenossen auf 105 beschränkt. Im Gegensatz zum Oberland kam es aber bis zur Privatisierung des Gemeindewaldes in den Jahren 1792 bis 1800 nicht zu Gerechtigkeitsteilungen.

In der Oberwacht herrschten diesbezüglich spezielle Verhältnisse, da sich das Weiderecht mangels Gemeindeland auf die Mitnutzung von Privatweiden bezog. Ein Teilen von Nutzungsrechten war aber offenbar auch dort nicht üblich.¹³

Das ist ein wesentlicher Unterschied. Im frühneuzeitlichen Stäfa kam es zwar ebenfalls zu Haus- und Hofteilungen. Aber sie erfolgten nicht im Hinblick auf bestimmte Nutzungsrechte, zumal der am See verbreitete Rebbaubau die Bauern nicht in gleichem Masse von einem Weidenutzungsrecht abhängig machte. Im Oberland hingegen war im Falle einer Brüderteilung die gleichzeitige Teilung des Wohnhauses eine wirtschaftliche Notwendigkeit, weil sonst einem der beiden Erben der Zugang auf die Allmend verwehrt geblieben wäre. Entsprechend waren Hausteilungen an der Tagesordnung.

Durch solche, aus flurrechtlichen Gründen erfolgten Hausteilungen entstanden aber auch im Oberland noch keine eigentlichen Flarzhäuser. Es gibt bis ins frühe 18. Jahrhundert kaum Belege für Häuser, die mehr als zwei Wohnungen aufwiesen. Der Grund: Die im Zürcher Oberland ohnehin kleinen Hofgrößen hätten zu diesem Zeitpunkt noch keine Mehrfachteilungen zugelassen. Bei jeder Hausteilung wurde ja gleichzeitig das Umland geteilt und damit die wirtschaftliche Substanz halbiert.

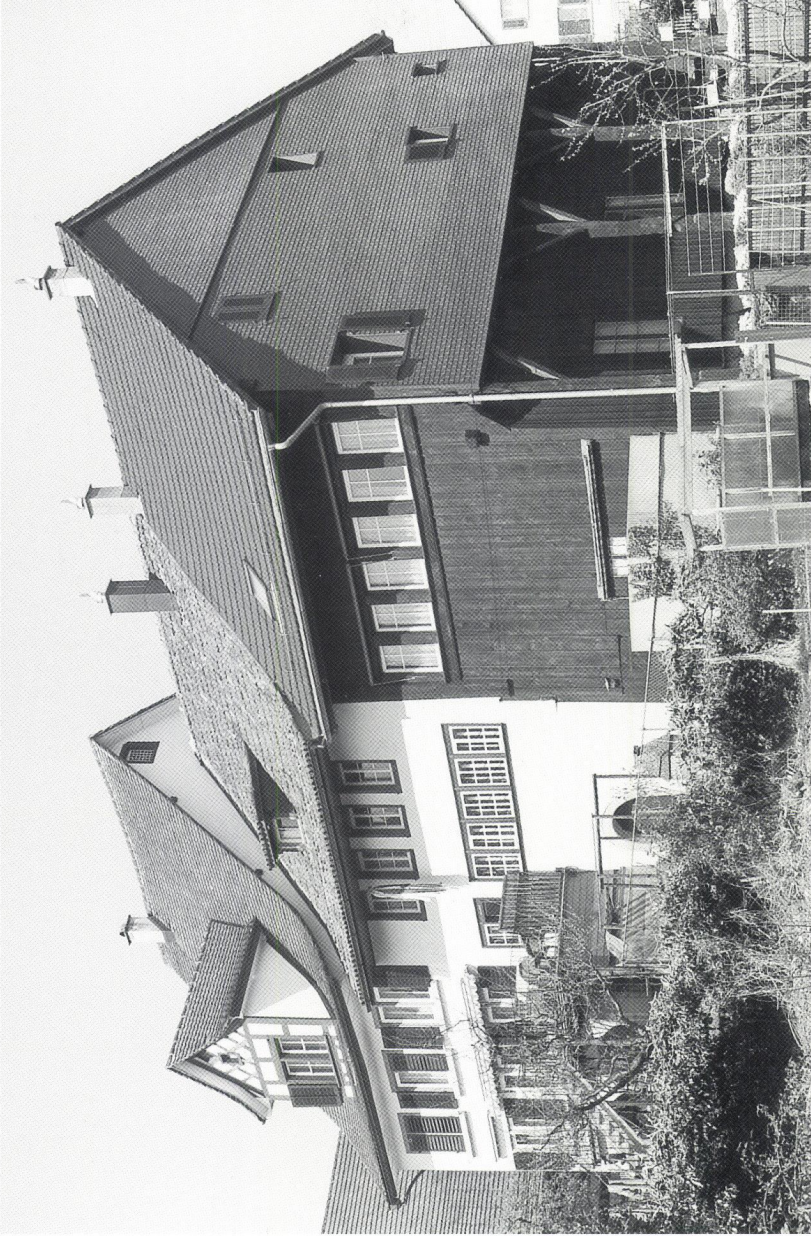
Der Einfluss der Heimindustrie

Ein weiteres Aufteilen der Häuser und Höfe wurde erst möglich, als die Landwirtschaft nicht mehr das bäuerliche Haupteinkommen lieferte.

¹³ Stäfa, Von den Anfängen bis zur Revolutionszeit (= Ortsgeschichte, Bd. 1), hg. von der Lesegesellschaft Stäfa, Stäfa 1968, S. 149, 153, 160.



Das schwach geneigte «Tätschdach» der mittleren Hausteile beim Reihenflanz im Rad in Stäfa war ursprünglich mit Holzschindeln eingedeckt, das steilere Dach des jüngeren Hausteils ganz links von Anfang an mit Ziegeln. (Foto: Ueli Gantner, Üriikon)



*Steilgebligte Häuserreihe an der Semmenrainstrasse in Stäfa. Der Hausteil links ist ein nachträglich angebautes Zürichsee-Weinbauernhaus.
(Foto: Ueli Gantner, Urikon)*



Das ständige Erweitern und Umbauen der Bauernhäuser liess zuweilen ganz neuartige Gebäudeformen entstehen: querflanz-ähnliches Reihenhäuser auf Grundhalden. (Foto: Ueli Gantner; Üriikon)



*Im «Flarzdorf» undalen bei Bauma lebten die Bewohner im 18. Jahrhundert fast ausschliesslich von der Heimarbeit.
(Foto: Zürcher Bauernhausforschung)*

Genau dies wurde um die Mitte des 18. Jahrhunderts Tatsache: Die textile Heimindustrie, im Zürcher Oberland seit dem 17. Jahrhundert ein wichtiger bäuerlicher Nebenerwerb, erlebte im 18. Jahrhundert einen ungeahnten Aufschwung und ermöglichte plötzlich ein vollwertiges Einkommen. Die heranwachsenden Söhne und Töchter kamen dank der Heimarbeit schon in jungen Jahren zu Bargeld, konnten deshalb früher heiraten, verstellten mit ihren Spinnrädern, Webstühlen und Kindern die Stube des Elternhauses – und die Hausväter sahen sich bald genötigt, dem Nachwuchs eine eigene Wohnung abzuteilen oder anzubauen. So wie jener Jakob Wild aus der Brüscheid bei Gossau, der 1785 mit folgender Begründung ein Gesuch für einen Wohnhausanbau einreichte: «Jakob Wild begehrt ein anhenki an sein Haus zu machen, weil er nicht mehr plaz genug hat für seine Söhne, ihre Weiber und Kinder und Webstühle zu stellen.»¹⁴

Der enorme Aufschwung der Heimarbeit im 18. Jahrhundert ist tatsächlich die einzige plausible Erklärung für das Phänomen des Zürcher Oberländer Flarzhauses. Man kann bei zahlreichen Objekten nachweisen, dass die gebäudetypologisch massgebenden Umbauten, die aus einem Bauernhaus ein Flarzhause entstehen liessen, in die Blütezeit der Heimarbeit im mittleren 18. Jahrhundert fallen. Ausserdem häufen sich zu dieser Zeit auch die Hinweise auf Keller, die man als Webkeller nutzte.

Die nunmehr überhandnehmende Umnutzung von Scheunen- und Stallteilen zu Wohnzwecken weist ohnehin auf eine Abkehr von der Landwirtschaft hin. Man bebaute zwar noch kleine Äcker, hielt eine oder zwei Ziegen, ab und zu auch eine Kuh. Aber dazu brauchte es die grossen Ökonomieanteile von Vielzweck-Bauernhäusern nicht mehr. Es genügten kleine Schöpfe und Kleinviehställe, die man als Kompensation für die aufgegebenen Scheunenteile an der Hausrückseite anbaute.

Wie die Häuser teilten sich nun auch die Nutzungsgerechtigkeiten in Viertels-, Sechstels- oder sogar Achtelsgerechtigkeiten auf. Aber das Flurrecht spielte angesichts der vorwiegend nicht agrarischen Tätigkeit nur noch eine Nebenrolle. Mehrteilige Flarzhäuser entstanden auch ausserhalb der dörflichen Flurordnung, wo das Gerechtigkeitsystem gar nie ein Thema war, so im Ruetschberg bei Pfäffikon oder im abgelegenen Ennerlenzen im Tössstal.

Man nimmt heute an, dass das Zusammenleben von eigentlichen Verwandtschaftsclans im bäuerlichen Reihenhaus auch einen arbeitsorgani-

¹⁴ StAZ B VII 7,5 Gerichtsmanual 3, S. 254.

satorischen Hintergrund hatte. Die verwandten Haushalte bildeten wahrscheinlich eine Art Produktionsgemeinschaft, zum Beispiel mit dem Ziel, Transport und Verteilung von heimindustrieller Rohware zu rationalisieren.¹⁵

Der Umbau eines Bauernhauses in einen Flarz steht demnach in engem Zusammenhang mit dem vorindustriellen Wandel einer landwirtschaftlichen in eine nicht agrarische Gesellschaft. Aus diesem Blickwinkel erstaunt nicht, dass wir auch in Stäfa Flarzhäuser antreffen. Die Seeregion war geradezu prädestiniert für eine solche bauliche Verdichtung: Die Heimarbeit hatte hier einen ähnlich hohen Stellenwert wie im Zürcher Oberland. Ausserdem waren Hofteilungen dank der Spezialisierung auf Rebbau viel weniger problematisch: Weinbau liefert pro Flächeneinheit ein ungleich grösseres Einkommen als der im Zürcher Oberland übliche Acker- oder Grasbau und erlaubt deshalb kleinere Hofgrössen.¹⁶ Im Grunde muss man deshalb vielmehr fragen: Warum gibt es am Zürichsee nur so wenige Flarzhäuser?

Da entsprechende Forschungen noch ausstehen, sind vorderhand nur vage Vermutungen möglich. So ist zum Beispiel denkbar, dass der am Zürichsee verbreitete Rebbau letztlich einen stärkeren Einfluss auf die Hauslandschaft hatte als die Heimindustrie. Es ist wohl kein Zufall, dass sich hier im Laufe des 17. und 18. Jahrhunderts mit dem Zürichsee-Weinbauernhaus ein Haustyp durchsetzt, der genau auf die Bedürfnisse der Rebbauern zugeschnitten ist. Kommt hinzu, dass die Kombination von Weinbau und Heimarbeit ganz allgemein einen höheren Lebensstandard und damit auch komfortablere Wohnverhältnisse ermöglichte.

Wie erwähnt fällt in Stäfa auch das Problem der Gerechtigkeitsteilung weg, das im Oberland zu so vielen Hausteilungen geführt hat. Vor allem aber muss man daran denken, dass der am See viel früher erfolgte Durchbruch moderner Bautechniken (Fachwerk- und Massivbauweise, steile Sparrendächer etc.) im Falle des Aneinanderbauens zu Reihenhaustypen führte, die mehr Ähnlichkeiten mit einer städtischen Häuserzeile als mit einem ländlichen Flarz haben. Steilgieblige Reihenhäuser sind nämlich auch am Zürichsee recht verbreitet.¹⁷

Insgesamt fällt aber auf, dass Reihenhäuser am Zürichsee nur selten mehr als drei Wohnungen aufweisen. Dies unter anderem deshalb, weil das

¹⁵ Vgl. Rudolf Braun, *Industrialisierung und Volksleben*, Erlenbach 1960, S. 162 f.

¹⁶ Vgl. Christian Renfer, *Die Bauernhäuser des Kantons Zürich*, S. 449 f.

¹⁷ Ebda, S. 449.

Erweitern und Teilen von Altbauten nach 1800 nur noch vereinzelt vorkam. Im Oberland hingegen hat man auch unter den völlig veränderten Bedingungen des 19. Jahrhunderts die jahrhundertealte Praxis des Anbaus und Unterteilens bestehender Gebäude beibehalten.

Flarzhäuser im 19. Jahrhundert

Bei manchen Oberländer Flarzhäusern nahmen Gebäudeerweiterungen und Wohnungsteilungen im Laufe des 19. Jahrhunderts geradezu inflationäre Ausmasse an. Die ohnehin schon kleinen Wohnungen wurden weiter unterteilt, die schmucken Holzfassaden mit den liebevoll verzierten Fallladenkästen verlotterten oder wichen improvisierten Zweckfassaden. Die einzelnen Wohnteile wechselten immer rascher den Besitzer, und damit zerfiel auch die ehemals verwandtschaftliche Besitzstruktur.

Dies alles weist auf eine dramatische Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Bewohner hin. Dafür verantwortlich war unter anderem der Niedergang der Heimindustrie: Mit dem Aufschwung der fabrikin dustriellen Produktion verloren die Heimarbeiter ihre Existenzgrundlage, wanderten entweder in Fabrikdörfer ab oder verarmten. Vor diesem Hintergrund verkamen die Flarzbauten zu eigentlichen Arme-Leute-Häusern. Der eingangs zitierte Rudolf Kägi – er lebte von 1882 bis 1959 – schildert in seinem «Flarzbueb» genau diese Phase der Flarzentwicklung. Entsprechend dokumentieren seine Flarz-Geschichten ein Leben am unteren Rand der Gesellschaft. Im 18. Jahrhundert hingegen waren Flarzbauten durchaus respektable Häuser, und man traf unter den Bewohnern nicht selten dörfliche Honoratioren an.

Die Seeregion kennt diese generelle Verarmung einer ganzen Bevölkerungsschicht nicht oder wenigstens nicht in diesem Ausmass. Auch aus diesem Grund trifft man am See viel weniger Altbauten mit «Tätschdach» an: Sie wurden nach und nach abgebrochen und durch repräsentative Fachwerk- und Steinhäuser ersetzt. Im Zürcher Oberland hingegen haben die ärmlichen Lebensumstände dem Flarzhaus sozusagen das Leben gerettet: Erstens, weil es in diesem Milieu an Geld für Neubauten mangelte, und zweitens, weil der Abbruch eines mehrteiligen Reihenhauses aufgrund der immer komplizierteren Besitzverhältnisse je länger je weniger in Frage kam.

Im Zuge der modernen Sehnsucht nach einem rustikalen Leben hat das Flarzhaus mittlerweile wieder an Prestige gewonnen. Manches alte Oberländer Flarzhaus erstrahlt heute in neuem Glanz. In Stäfa am Zürichsee wird die denkmalpflegerische Sorge den «Tätschdach»-Flärzen wohl eben-

falls noch ein langes Leben bereiten. In beiden Regionen sind die Flarzhäuser Denkmäler für die ungewöhnlich frühe Abkehr von der Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle. Gemessen an der Verbreitung der textilen Heimindustrie war das Zürcher Oberland vor dem Aufkommen der Fabrikindustrie die am stärksten «industrialisierte» Region in ganz Europa. Deshalb sind Flarzhäuser im Oberland stärker verbreitet als in allen anderen Regionen.

Die Zürichsee-Region erlebte ebenfalls eine sehr frühe Umstellung auf nicht agrarische Tätigkeiten. Aber der nach wie vor wichtige Rebbau und der frühe Vormarsch von lukrativen handwerklichen und gewerblichen Berufen brachte eine grössere bauliche Vielfalt hervor. Der bäuerliche Reihenflarz, im Zürcher Oberland genau auf die Bedürfnisse einer heimindustriellen Gesellschaft mit ackerbäuerlichem Nebenerwerb zugeschnitten, war am See deshalb nur eine von mehreren gebräuchlichen Wohnformen. Entsprechend ist hier das Thema Flarz nicht viel mehr als eine hausgeschichtliche Randnotiz.

Jahresrechnung 1999

A. VEREINSRECHNUNG

(vom 1. März 1999 bis 29. Februar 2000)

ERFOLGSRECHNUNG

Einnahmen

A. Mitgliederbeiträge

Mitgliederbeiträge lebenslänglich	1 600.—
Ordentliche Mitgliedschaften	12 935.—
Beiträge öffentlicher Güter	
Gemeinde Stäfa	500.—
Geschenke und Zuwendungen	
Stiftung für gemeinnützige Zwecke	
der ehemaligen Sparkasse Stäfa	25 000.—
Margrit Forrer	4 000.—
Engel Wirzische Familienstiftung	150.—
Diverse Spenden	<u>4 457.15</u>
.....	33 607.15

Total Beiträge

48 642.15

B. Liegenschaften

Mietzinse Ritterhaus	10 000.—
Mietzinse Burgstall	49 703.70
Mietzinse Kapelle	<u>4 750.—</u>

Total Mietzinseinnahmen

64 453.70

C. Diverse

Kapitalzinsen	12 830.75
Verkauf Jahrbücher/Karten	204.20
Div. Erlöse	<u>614.40</u>
Total div. Einnahmen	13 649.35

Total Einnahmen

126 745.20

Ausgaben

A. Liegenschaften

Hypothekarzinsen.....	6 726.25	
Total Schuldzinsen		6 726.25
Unterhalt Liegenschaften		
Ritterhaus und Kapelle.....	18 090.—	
Burgstall.....	6 735.30	
Blumenhalde.....	0.00	
Umgebung (Erwerb Kat.-Nr. 12105)	<u>35 000.00</u>	
Total Unterhalt Liegenschaften.....		59 825.30

B. Diverse Aufwendungen

Versicherungen und Gebühren.....	7 160.85	
Drucksachen und Porti	939.65	
Jahresberichte	6 454.10	
Div. Auslagen.....	2 030.80	
Mitgliederreise	-65.—	
Beleuchtung und Heizung.....	6 918.30	
Kauf und Unterhalt Maschinen (Herd Ritterhaus)	8 000.—	
Wasser/Abwasser	<u>4 311.45</u>	
Total div. Aufwendungen		35 750.15

C. Rückstellungen und Wertberichtigungen

Wertberichtigungen	0.00	
Rückstellung an Renovationsfonds	<u>24 000.00</u>	
Total Rückstellungen und Wertberichtigungen		24 000.—
Total Ausgaben		126 301.70

Abrechnung Verein

Total Ausgaben	126 301.70
Total Einnahmen	<u>126 745.20</u>
Gewinn Jahresrechnung 1999.....	<u>443.50</u>

Bilanz per 29. Februar 2000

Aktiven

Umlaufvermögen		
Bank Linth, Üriikon/Stäfa.....	126 411.70	
Postcheckkonto.....	3 157.90	
Wertschriften.....	158 105.—	
Diverse Guthaben	<u>4 628.90</u>	
Total Umlaufvermögen		292 303.50
Anlagevermögen		
Ritterhaus + Kapelle	75 000.—	
Burgstall	185 000.—	
Mobilier	<u>1.—</u>	
Total Anlagevermögen		260 001.—
Total Aktiven		552 304.50

Passiven

Eigenkapital		
Reserve, Rückstellungen für Renovationen		
Saldo Vorjahr	293 195.25	
Einlage aus Betriebsrechnung	11 000.—	
Einlage Vereinsrechnung	24 000.—	
	<u>328 195.25</u>	
Jahresergebnis 1999.....	443.50	
Reinvermögen.....	<u>26 645.50</u>	
Total Eigenkapital.....		355 284.25
Fremdkapital		
Hypothek Ritterhaus + Kapelle.....	75 000.—	
Hypothek Burgstall.....	100 000.—	
Kapellenfonds inkl. Zins	<u>22 020.25</u>	
Total Fremdkapital		197 020.25
Total Passiven		552 304.50

Üriikon, 2. April 2000

Der Kassier: *Ueli Lott*

Bericht der Kontrollstelle

an die Generalversammlung der Mitglieder der Ritterhaus-Vereinigung Ürikon-Stäfa

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In Ausübung des uns von der Generalversammlung erteilten Auftrages haben wir die vorliegenden Jahresrechnungen 1999 (Vereinsrechnung und Betriebsrechnung) der Ritterhaus-Vereinigung Ürikon-Stäfa geprüft.

Wir stellen fest, dass die Bilanzen und die Gewinn- und Verlustrechnungen aus den ordnungsgemäss geführten Büchern hervorgehen. Die Postcheck- und Bankguthaben wurden durch entsprechende Saldobestätigungen ausgewiesen.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfungen beantragen wir, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen und den verantwortlichen Organen für ihre gewissenhafte Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Ürikon, im Mai 2000

Die Revisoren: *René Bosson, Rolf Hirschbühl*

Betriebsabrechnung Ritterhaus und Kapelle

1.1.1999 bis 31.12.1999

Einnahmen

Ritterhaus	51 053.20
Kapelle (inkl. Gottesdienste Fr. 3600.-)	16 700.—
Bank-/PC-Zinsen	<u>200.95</u>
Total Einnahmen	67 954.15

Ausgaben

Ordentliche Betriebsausgaben	- 38 071.80	
Unterhalt und Reparaturen	<u>- 4 184.35</u>	- 42 256.15
Abgaben an die Vereinsrechnung		
Miete Ritterhaus	- 10 000.—	
Miete Kapelle	<u>- 4 750.—</u>	- 14 750.—
Total Ausgaben 1999		<u>- 57 006.15</u>

Abrechnung

Total Einnahmen	67 954.15
Total Ausgaben	<u>57 006.15</u>
Betriebsüberschuss 1999	10 948.—

Bilanz per 31. Dezember 1999

Aktiven

Postcheckkonto, Guthaben	5 306.80
Bankkonto Bank Linth, Ürikon/Stäfa	7 192.60
Diverse Guthaben	1 430.90

Passiven

Diverse Schulden	1 617.25
Betriebsvermögen per 31.12.1999	<u>12 313.05</u>
.....	<u>13 930.30</u> <u>13 930.30</u>

Ausweis

Betriebsvermögen per 31.12.1998	12 365.05
Betriebsüberschuss 1999	10 948.—
Überweisung an den Renovationsfonds der Ritterhausvereinigung	11 000.—
Betriebsvermögen per 31.12.1999	<u>12 313.05</u>
.....	<u>23 313.05</u> <u>23 313.05</u>

8713 Ürikon, 31.1.2000/hg

Für die Rechnungsführung: U.+H. Gantner