



Hausgeschichte

Wie alt ist ein Haus? Wann wurde es gebaut? Wem gehörte es in früherer Zeit?

Um Hausforschung im Staatsarchiv des Kantons Zürich betreiben zu können, müssen Sie gewisse Informationen mitbringen, entweder die Brandassekuranznummer des Gebäudes oder den Verweis auf einen im Staatsarchiv aufbewahrten Grundprotokollband samt Seitenzahl, den Sie vom zuständigen Grundbuchamt (Notariat) erhalten haben.

Untaugliche Informationen für den Einstieg in Hausforschungen sind die heutige Adresse (Strassenname und Polizeinummer) oder die Katasternummer des Grundstücks.

Die ältesten Bauten in den ländlichen Gegenden des Kantons Zürich stammen aus dem 15. Jahrhundert. Ihr Alter wurde mit einer naturwissenschaftlichen Methode (Dendrochronologie, Untersuchung der verwendeten Hölzer auf identische Jahrring-Verlaufsmuster) bestimmt. Steinbauten in Städten können ein noch grösseres Alter aufweisen. Die schriftlichen Quellen zu Häusern reichen demgegenüber nur ganz selten bis ins Spätmittelalter zurück.

Das Ermitteln von Baujahren bei Bauten aus dem Ancien Régime ist lediglich in Ausnahmefällen möglich, eigentlich nur dann, wenn Jahrzahlen am Bau selber – mit Vorliebe auf steinernen Türstürzen oder auf Dachbalken – angebracht wurden. Im Zürcher Oberland bestand vom Ende des 16. Jahrhunderts bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts der Brauch, auf den sogenannten Flugpfetten (Auflager des Vordachs) datierte Sprüche anzubringen.

Literatur

An Publikationen zu den ländlichen Hausformen sind in erster Linie die drei den Kanton Zürich betreffenden Bände der Reihe „Bauernhäuser der Schweiz“ (Band 1: Zürichsee und Knonaueramt, 1982, von Christian Renfer; Band 2: Das Zürcher Oberland, 2002, von Beat Frei; Band 3: Zürcher Weinland, Unterland und Limmattal,

1997, von Isabell Hermann) zu nennen. Zu städtischen und kirchlichen Bauten und zu Burgen und Schlössern enthalten die verschiedenen Zürcher Bände der Reihe „Die Kunstdenkmäler der Schweiz“ fundierte Informationen.

Peter Surbeck hat die noch überlieferten Dachbalkensprüche des Zürcher Oberlandes in Publikationen zugänglich gemacht (Die Inschriften an Bauernhäusern im Bezirk Uster, 1999, ... im Bezirk Hinwil, 2001, ... im Bezirk Pfäffikon, 2003, ... im Zürcher Oberland, Abschlussband: Angrenzende Gebiete, 2004).

Quellen: Unterlagen der Brandassekuranz (Gebäudeversicherung)

Bei Bauten, die im 19. oder 20. Jahrhundert entstanden sind, kann das Alter meistens exakt ermittelt werden. Dies ist möglich dank der schriftlichen Überlieferung, die von der Gebäudeversicherung her stammt. Das „Gesetz, betreffend eine allgemeine Brandversicherungs-Anstalt für die Häuser und Gebäude im Kanton Zürich“ vom 16. Dezember 1808 („Officielle Sammlung der von dem Großen Rathe des Cantons Zürich gegebenen Gesetze und gemachten Verordnungen, und der von dem Kleinen Rath emanirten allgemeinen Landes- und Polizey-Verordnungen“, Band 4, Zürich 1811, S. 12 ff.) bestimmte in den ersten beiden Paragraphen:

§ 1. Es wird eine allgemeine Feuer-Assecuranz, oder Brand-Versicherungs-Anstalt für den Kanton Zürich aufgestellt, in der alle Gebäude, mögen sie Einheimischen oder Fremden angehören, eingeschrieben werden müssen.

§ 2. Es sollen alle und jede, im Kanton gelegene Häuser, Scheunen oder Stadel, Stallungen und Trotten, mit Inbegriff der Trottbette und Trottbäume; alle Back-, Farb- und Waschwäuser, Schmied-, Schlosser-, Rothgießer-, so wie andere dergleichen Werkstätte und Fabrikgebäude; auch alle Kirchen- und Pfarrhäuser, ohne Unterschied, und überhaupt alle und jede, im folgenden Artikel nicht bestimmt ausgenommene Gebäude, in der Brand-Versicherungs-Anstalt begriffen, und derselben einverleibt werden.

Anfangs des Jahres 1812 wurde mit den Gebäude-Schatzungen begonnen, und die ältesten Lagerbücher, die pro Gemeinde geführt wurden, datieren von 1812 oder 1813. Jedes Haus erhielt eine eigene Brandassekuranznummer, und im Lagerbuch wurde eine kurze Beschreibung des Baus eingetragen (Art des Baus wie Wohnhaus oder Scheune usw., verwendetes Baumaterial für die Wände und die Bedachung) und der Name des Eigentümers vermerkt. Im Abstand von einigen Jahren wurden die Schatzungen wiederholt und die Versicherungssummen gelegentlich angepasst,

vor allem dann, wenn in der Zwischenzeit An- oder Umbauten vorgenommen worden waren.

Die Lagerbücher der Brandassekuranz (oder Gebäudeversicherung) reichen von 1812/1813 bis ca. 1940. Sie sind im Staatsarchiv unter den Signaturen RR I 201 bis RR I 397 zu finden. Für Abklärungen in den Lagerbüchern stehen Gebrauchsmikrofilme zur Verfügung, die im „Lesesaal Mikroformen“ bereitstehen und in Selbstbedienung zugänglich sind.

Um gezielt Recherchen in den Unterlagen der Gebäudeversicherung vornehmen zu können, muss mindestens die heutige Brandassekuranznummer bekannt sein. Bei den Abklärungen ist bei den jüngsten Einträgen anzusetzen und von dort aus die Baugeschichte rückwärts zu verfolgen. In den meisten Gemeinden wurden die Gebäude nämlich einmal oder gar zweimal neu durchnummeriert, weshalb mit der aktuellen Versicherungsnummer nicht direkt auf die Gebäudeinformationen des 19. Jahrhunderts zugegriffen werden kann.

Quellen: Die Überlieferung des Grundbuchamtes

Bei älteren Bauten ist es durchaus möglich, die Hausgeschichte auch über das Jahr 1812 hinaus rückwärts zu verfolgen. In erster Linie kann die Abfolge der Besitzer ermittelt werden, und nur beiläufig fallen gelegentlich auch Informationen zu Baudetails an. Ein Baujahr kann aus diesen Ermittlungen nicht resultieren, nur das Jahr einer ersten Erwähnung.

In den Unterlagen der Grundbuchämter können – ausgehend vom heutigen Stand – die Eigentumsverhältnisse eines Hauses Schritt für Schritt rückwärts verfolgt werden. Vor der Einführung des Eidgenössischen Grundbuchs wurden im Kanton Zürich die Grundprotokolle geführt, die in chronologischer Ordnung Abschriften von Kauf- und Schuldbriefen oder Teilungen enthalten. Ein Verweissystem erlaubt, von einem Eintrag zu einem bestimmten Objekt gezielt zum vorangehenden Eintrag zu springen. Die Beschreibungen der betroffenen Objekte nennen jeweils auch die Brandassekuranznummer, so dass bei Nachforschungen die Gewähr besteht, dass die Informationen wirklich zum untersuchten Haus gehören.

Die älteren Grundprotokolle werden – soweit sie von den Grundbuchämtern nicht mehr selber benötigt werden – zentral im Staatsarchiv des Kantons Zürich aufbewahrt (Abteilung B XI, gegliedert nach Notariaten resp. Grundbuchämtern). Die

Überlieferungsgrenze zwischen Grundbuchamt und Staatsarchiv variiert von Gemeinde zu Gemeinde; zur Zeit liegt sie zwischen dem ersten Viertel des 19. Jahrhunderts und der Mitte des 20. Jahrhunderts. Für den gezielten Einstieg in die im Staatsarchiv aufbewahrten Grundprotokolle ist es unerlässlich, das Bandzitat (Bandnummer mit Seitenzahl) vom Grundbuchamt mitzubringen.

Das seit langer Zeit angewandte Verweissystem macht es gelegentlich möglich, Liegenschaften bis ins 17. Jahrhundert zurück verfolgen zu können. Die von den Landschreibern zur Zeit des Ancien Régime begonnenen Kopienbücher der Kauf- und Schuldbriefe (die Grundprotokolle) setzen in der Regel in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts ein.

In der Stadt Zürich (heutige Altstadt) präsentiert sich die Ausgangslage anders. Die Stadtbürger konnten zur Zeit des Ancien Régime ihre Verträge selber siegeln und mussten keinen Schreiber aufsuchen, weshalb auch keine Kopienbücher (Grundprotokolle) angelegt wurden. Protokolle sind erst ab 1799/1809 vorhanden. Als Ersatz sind die von Adrian Corrodi-Sulzer erstellten Häuserregesten der Zürcher Altstadt – eine Sammlung von vielen Einzeldaten zu den verschiedenen Häusern aus allen möglichen Quellen – beizuziehen, die im Staatsarchiv des Kantons Zürich unter der Signatur W I 22 (Sammlung Corrodi-Sulzer) aufbewahrt werden.

Die älteren Grundprotokolle des Kantons Zürich umfassen Hunderte von Laufmetern. Sie werden im „Lesesaal Originale“ vorgelegt. Die Häuserregesten von Adrian Corrodi-Sulzer für die Stadt Zürich sind in Form von Papierkopien im Lesesaal ohne vorgängige Bestellung verfügbar.

Hans Ulrich Pfister, Dez. 2006