



Uster ZH | Koppach

Gutachten

Datum : 06. April 2020
Version : 1.0
Verfasser : vestigia GmbH



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Süden [vestigia 23.03.2020]

Inhalt

Inhalt	1	Umgebung	5
Voraussetzungen	2	Situation und Lage einst und heute	6
Ausgangslage	2	Lage	6
Auftrag und Ziel	2	Siedlungsentwicklung	6
Vorgehen	2	Würdigung	7
Inhalt des Gutachtens	2	Quellen und Literatur	8
Baugeschichte	3	Materialien	8
Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte	3	Quellen	8
Stallscheune	3	Literatur	8
Wohnhaus	3	Anhang – Brandkataster	9
Hof	3	Anhang – Brandkataster	10
Baubeschreibung	4	Brandkastereinträge zu Koppach in Uster; Vers.-Nr.	
Ursprungsbauten	4	87, Parz.-Nr. A5065	10
Wohnhaus	4	Anhang – Brandkataster	11
Aktuelle Bauten	4	Brandkastereinträge zu Koppach in Uster; Vers.-Nr.	
Erhaltungszustand	5	306, Parz.-Nr. A5065	11
Gebäude	5	Anhang – Pläne	12
		Anhang – Historische Fotos	19
		Anhang – Aktuelle Fotos	22



Koppach, Ansicht des ehemaligen Bauernhauses Koppach 1 [vestigia 23.03.2020]

Voraussetzungen

Ausgangslage

Das Bauernhaus mit Tenn und Auffahrt Koppach 1 und 1.1, Vers.-Nrn. 86, 87 und 306 Parz.-Nr. A 5065, sind im kommunalen Inventar der Stadt Uster aufgeführt.¹ Darin wird der Erhalt des grossen Hofes mit der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten freien Umgebung empfohlen. Das Gebäude liegt gemäss aktuellem Bau- und Zonenplan der Stadt Uster in der Landwirtschaftszone in Oberuster.² Die Liegenschaft ist in Privatbesitz. Am 23. Februar 2020 brannte das Wohnhaus und wurde dadurch grösstenteils zerstört. Zur Beantwortung der Frage, wie mit dem Wohnhaus und seinem Wiederaufbau aus denkmalpflegerischer Sicht ungegangen werden soll, ist ein denkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.

Auftrag und Ziel

Im Rahmen des Gutachtens soll die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Gebäude Koppach in Uster gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG § 203) abgeklärt werden. Den Auftrag für das vorliegende Gutachten erteilte das Hochbauamt der Stadt Uster. Gemäss § 203 soll das Gebäude hinsichtlich seines politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes sowie in Bezug auf seine historische und situative Bedeutung untersucht werden.

Vorgehen

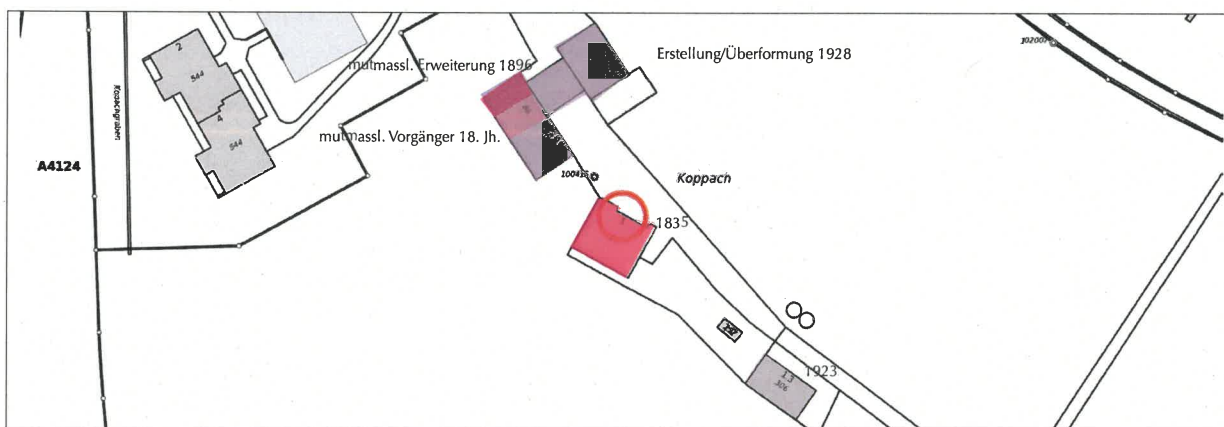
Grundlage für das vorliegende Gutachten ist die Begehung der Gebäude am 23.03.2020. Dabei waren alle Räume zugänglich, allerdings konnte das abgebrannte Wohnhaus lediglich von aussen begangen werden. Weitere Grundlagen bilden die Recherchen im Staatsarchiv des Kantons Zürich, bei der Kantonalen Denkmalpflege Zürich, bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, im Bauarchiv der Stadt Uster und im Stadtarchiv Uster. Für die Ausarbeitung des Gutachtens wurde zudem einschlägige Literatur konsultiert (siehe Literatur im Anhang).

Inhalt des Gutachtens

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die Besitz- sowie die Bau- und Veränderungsgeschichte der Gebäude erläutert. Ergänzend folgt ein kurzer Baubeschrieb. Die Lage der Bauten und ihre Bedeutung für das Ortsbild von Koppach und Oberuster sollen ebenfalls erläutert werden. Angaben zu Quellen, Materialien und zur verwendeten Literatur sowie aktuelles und historisches Plan- und Fotomaterial im Anhang schliessen das Gutachten ab.

¹ Stadt Uster, Inventar der schützenswerten Bauten, Inventarnummer F 007, ARIAS Industriekultur Winterthur, 2003.

² <https://webgis.uster.ch/maps/raumplanung/zonenplan> (Stand 25.03.2020).



Hypothetischer Bauphasenplan [vestigia]

Baugeschichte

Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte

Zu dem Hof Koppach gehören heute ein Wohnhaus Vers.-Nr. 87, eine Stallscheune mit Hocheinfahrt Vers.-Nr. 86 sowie ein weiteres Schweinestallgebäude mit Waschhaus Vers.-Nr. 306.

Stallscheune

Das älteste dokumentierte Gebäude ist ein Speicher mit Keller, der in seiner Entstehung ins 18. Jahrhundert zurückgeht. Er war vermutlich der Vorgängerbau des heutigen westseitigen Stallgebäudes Vers.-Nr. 86 und wurde 1912 abgetragen. Ab 1904 wurde unter der gleichen Versicherungsnummer ein Schopf mit Keller versichert. 1928 wurde das Gebäude gegen Osten um eine Scheune mit Hocheinfahrt und mutmasslich um die westliche Stallscheune gegen Norden erweitert. Ein letzter dokumentierter Umbau erfolgte 1954 und 1984 wurde im Nordwesten ein Silo erstellt, das heute nicht mehr vorhanden ist – lediglich eine runde Steineinfassung verweist auf die ehemalige Position des Silos.

Wohnhaus

Das Gebäude Vers.-Nr. 87 wurde von 1834 bis 1835 als Wohnhaus mit Scheune von Heinrich Hämig in Mauer, Riegel, Holz und Ziegel erbaut und zu 2'400 Gulden versichert.

Nach einem Umbau 1889 war neu ein Wohnhaus mit Schopf versichert und 1894 kam ein Schweinestallanbau hinzu. Weitere Umbauten erfolgten 1915. Zwischen 1916 und 1932 war lediglich ein Wohnhaus versichert und ab 1932 ein Wohnhaus mit Pferdestall. Das Gebäude erfuhr

1971 nochmals Umbauten oder Renovationen. Gemäss Inventarblatt erhielt das Wohnhaus 1942 anstelle des hölzernen Obergeschosses ein gemauertes.

Das Wohnhaus brannte am 23. Februar 2020 nieder. Bis auf Teile der Aussenmauern sowie Teile von Balkendecken wurde ein Grossteil zerstört.

Hof

Zu dem landwirtschaftlich genutzten Hof gehört das südlich gelegene Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbten Keller. Dieses wurde 1923 neu erstellt und vollendet.

Der erste Speicher mit Kellergebäude samt Erweiterungsbauten (Vers.-Nr. 86) wechselte bis 1926 mehrfach den Besitzer. Danach gingen die Gebäude in den Besitz von Jakob Hämig und später in den seiner Nachfahren.

Auch das Schweinestallgebäude von 1923 wurde von Jakob Hämig erbaut. Bis heute sind die Gebäude im Besitz von Richard Hämmig.¹ Die Stallscheune dient als Pferdestall. 2017 wurde ein befestigter Reitplatz im Südosten erstellt.²

¹ Der Familienname Hämmig wurde bis 1926 Hämig geschrieben.

² <https://www.uster.ch/archiv/430389> (Stand 27.03.2020).



Koppach, Ansicht von Süden auf das abgebrannte Wohnhaus, vor 2019 [https://www.google.com/maps (Stand 26.03.2020)]

Baubeschreibung

Ursprungsbauten

Wie die Bauten einst ausgesehen haben, ist unklar, da Plan- und Fotomaterial aus der Entstehungszeit fehlen. Ebenso ist Fotomaterial zum Wohnhaus vor dem Brand nicht vorhanden.

Wohnhaus

Bei dem heutigen Wohnhaus handelte es sich, wie der Bestand vermuten lässt, um einen grossen repräsentativen Vielzweckbau auf längsrechteckigem Grundriss. Dieser war zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Satteldach gedeckt. Die westliche Traufseite bestand in Sichertriegelwerk und zeigte im ersten Obergeschoss Reihenfenster, die in Holz gerahmt waren. Die Mittelpartie war verputzt und im zweiten Obergeschoss waren die Fenster regelmässig angeordnet. Auf den beiden Giebelseiten sowie auf der östlichen Trauffassade befanden sich Eingänge. Der ehemalige Scheunenteil befand sich auf der Nordostseite.

Vor der Errichtung des Wohnhauses mit Scheune 1835 bestand bereits ein Speicher mit Keller, der 1912 abgetragen wurde. Wie dieser ausgesehen hat, kann nicht beantwortet werden. Beachtenswert sind die historischen Steinplatten unter der Einfahrt auf der westlichen Seite der Stallscheune sowie die historischen Balken in deren Mittelteil im Erdgeschoss. Die Gebäude gehörten zu einem Bauernhof mit Weideland und Kleinvieh zur Selbstversorgung. Erst 1932 wurden die Pferdeställe erstellt. In diesem Zusammenhang dürfte der Bau der grossen Stallscheune mit Einfahrt im Jahr 1928 zu sehen sein, da die Pferde neben Getreide vor allem Heu und Stroh benötigten.

Aktuelle Bauten

Die heutige Hofanlage erstreckt sich von Norden Richtung Süden und besteht aus der Hocheinfahrt im Norden mit Durchgang und Verbindung zwischen den flankierenden Stallscheunen im Westen und Osten. Die östliche Stallscheune zeigt im Erdgeschoss des Stallteils dekoratives Mauerwerk in hellem und rotem Backstein. Ansonsten bestehen die Stallscheunen mehrheitlich aus massiven Steinsockeln und darüber Holzverbretterung. Die Durchfahrt ist als gedeckte Holzbrücke mit offenen Lauben mit dekorativ gesägter Holzbrüstung und Rundbögen gestaltet, die aus den Holzlatten ausgeschnitten sind. Im Innern ist die Brücke in beachtenswertem einfachem Hängewerk mit abgestumpftem Abhängling konstruiert. Weiter südlich folgt das Wohnhaus, dessen Aussenmauern in Teilen noch erhalten sind. Die strassenseitige Trauffassade besteht aus Resten der vorkragenden südöstlichen Ecke mit Eingang, der über einen Treppenaufgang erreichbar ist, und aus einem ebenfalls vorkragenden ehemaligen Ökonomieteil mit Türe im Erdgeschoss und darüberliegender Holzverbretterung. Dazwischen eingezogen befinden sich ein Hauseingang mit darüberliegendem Laubengang sowie eine seitliche Tür, die in einen Ökonomieraum führt. Die südwestliche Traufseite zeigt seitlich Riegelwerk; der Mittelteil ist verputzt. Weiter südlich liegt das Schweinestallgebäude mit Waschhaus von 1923. Dabei handelt es sich um einen längsrechteckigen eingeschossigen Bau unter einem Satteldach mit vorkragender Satteldachgaube gegen Osten. Die Giebelseiten sind verschindelt. Im Süden befindet sich ein gemauerter Sockel, ansonsten ist der Bau holzverbrettert.



Koppach, Ansicht des historischen Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]

Baubeschreibung

Erhaltungszustand

Das Hofensemble mit seiner prägenden Durchfahrt und den locker nach Süden gesetzten Bauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts ist bis heute ablesbar geblieben, hat sich jedoch sehr unterschiedlich gut erhalten.

Gebäude

Mit dem Brand im Februar 2020 ist das ehemalige Wohnhaus, das das älteste heute erhaltene Gebäude des Ensembles bildet, zu ca. 70 Prozent zerstört. Bis auf Teile der Aussenmauern sowie vereinzelte Balkendecken ist die historische Substanz ruiniert worden.

Der einstige Speicher aus dem 18. Jahrhundert wurde 1912 abgetragen, sodass von diesem heute keine Substanz mehr vorhanden ist. Ein Teil des südwestlichen Stalls mit Futterwand und Balkendecke im Erdgeschoss repräsentiert den ältesten Bereich des Stalls, sämtliche An- und Aufbauten entstanden später, mutmasslich mit dem Stallscheunen-Erweiterungsbau von 1928. Von diesem haben sich die Hocheinfahrt, die Brücke mit der dekorativen Holzbrüstung im späten Schweizer Holzstil, der Sockel in rotem und hellem Sichtbackstein, das Dachwerk sowie die Trag- und Stützkonstruktion erhalten. Der nordöstliche Stall wurde im Inneren des Erdgeschosses verändert und gegen Südosten vor Kurzem um einen offenen Stallbereich erweitert.

Substanziell ist der Stallscheunenkomplex unterschiedlich gut erhalten. Während die Nordwestfassaden sowie die Brücke recht gut erhalten sind, sind die der Einfahrt sowie das Tor stark verwittert. Das gilt auch für die nord-

westliche Stallscheune. Die nördliche Giebelseite wurde nachträglich unstimmig mit Eternitplatten verschindelt.

Das ehemalige Schweinestall- und Waschhausgebäude (Vers.-Nr. 306) ist in seiner Struktur gut erhalten, substanziell sind die Oberflächen verwittert. Die Giebelseiten wurden nachträglich unstimmig mit Eternitplatten verschindelt.

Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Hofes ist bis heute durch die Einbettung in den Grünraum intakt geblieben. Die weitere Umgebung mit dem Gebiet Gern und im Spitz zwischen Sulzbach- und Lambergstrasse, die am nördlichen Fusse und Hänge des Hofes Koppach liegt, ist verändert und heute durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Parzellengrenze Koppach sowie die Ausscheidung der Landwirtschaftszone bilden heute eine scharfe Grenze zwischen städtischer Wohnbebauung und ländlichem Gehöft.



Ausschnitt Wildkarte von 1850 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

Baubeschreibung

Situation und Lage einst und heute

Lage

Der Hof Koppach befindet sich im Südosten von Oberuster und östlich von Nossikon. Er liegt auf einer Hangterrasse, die östlich durch den historischen Verkehrsweg der Lambergstrasse, die von Uster über Bubikon nach Rüti führt,¹ und westlich durch den historischen Verkehrsweg der Sulzbachstrasse, der Alten Landstrasse, die von Oberuster nach Brach verläuft,² eingefasst wird. Der Hof liegt erhöht im Spitz dieser historischen Weg- respektive Strassengabelung. Die von den beiden historischen Strassenzügen eingefasste Fläche ist mehrheitlich Wies- und Ackerland, das mit Wegen durchzogen ist.

Von der Lambergstrasse zweigt eine asphaltierte Strasse ab, die ansteigend auf das zweiteilige Stallscheunengebäude (Vers.-Nr. 86) zu führt. Durch die Holzbrücke, die beide Teile miteinander verbindet, bildet das Stallscheunengebäude eine Eingangssituation respektive einen Auftakt in die ländliche Hofgruppe. Südlich schliessen sich das leicht gegen Nordwesten abgedrehte Wohnhaus sowie das parallel zur Strasse stehende Schweinestallgebäude Vers.-Nr. 306 an, das ebenfalls frei steht. Offene Wiesenfläche umschliesst das Gehöft. Über die Wiese führt im Osten eine Hocheinfahrt in die Stallscheune (Vers.-Nr. 86).

Siedlungsentwicklung

Bis ins frühe 20. Jahrhundert war das Gebiet Koppach weite Freifläche und das Wohnhaus von 1835 das einzige Gebäude ausserhalb von Oberuster und Nossikon. Ab den 1960er Jahren entstanden einige Bauten im Gebiet Gern. Diese Bebauung – mehrheitlich durch Mehrfamilienhäuser geprägt – verdichtete sich, sodass Ende des 20. und zu Beginn des 21. Jahrhunderts ein dichter Siedlungsteppich entstand, der sich Richtung Osten und Südosten ausdehnte und heute bis ins Gebiet Lamberg östlich der Lambergstrasse bis zur Mündung in den Purpelweg reicht.

1 <https://data.geo.admin.ch/ch.astra.ivs-nat/PDF/ZH03020300.pdf> (Stand 27.03.2020).

2 <https://data.geo.admin.ch/ch.astra.ivs-nat/PDF/ZH03020100.pdf> (Stand 27.03.2020).



Koppach, Ansicht des Laubengangs des Stallscheunenkomplexes Vers.-Nr. 86 von Norden [vestigia 23.03.2020]

Würdigung

Der Hof Koppach geht in seiner Entstehung respektive mit seinem «Fussabdruck» ins 18. Jahrhundert zurück und repräsentiert ein im 19. Jahrhundert gewachsenes landwirtschaftliches Gehöft, zu dem ein einst repräsentatives Bauernhaus mit Wohnhaus und Scheune – im Februar 2020 abgebrannt – sowie ein Speicher mit Keller und später Scheunenbauten gehörten. Dieses Gehöft ist mit seinen Bauten der verschiedenen Bau- und Erweiterungsphasen bis heute erhalten geblieben und entsprechend siedlungshistorisch relevant und landschaftsprägend.

Es handelte sich um ein Kleinbauernhofensemble mit Ackerbau, Weide- und Viehwirtschaft, das ab den 1920er Jahren als Pferdehof genutzt wurde. In diesem Zusammenhang wurde die mächtige Stallscheune mit Hocheinfahrt und Verbindungsgang/-brücke zwischen den beiden seitlichen Stallscheunen erbaut. So entstand die charakteristische Durchfahrtsituation, die bis heute den Auftakt in das Gehöft bildet und mit ihren dekorativen und sorgfältig gearbeiteten Holzarbeiten der beidseitigen Lauben die architektonische und baukünstlerische Qualität des Stallscheunenbaus massgeblich prägt. Hinzu kommt die Sockelgestaltung in rotem und hellem Sichtbackstein der nordöstlichen Stallscheune, die baukünstlerisch einfach und doch qualitativ ist. Auch im Innern beeindruckt der mächtige doppelseitige Stallscheunenbau mit seiner Holzkonstruktion mit einfachem Hängewerk und abgestumpften Abhänglingen.

Damit hat sich ein in Volumen und Gestaltung imposanter Landwirtschaftsbau des ersten Drittels des 20. Jahrhunderts erhalten und nimmt innerhalb der noch erhal-

tenen Landwirtschaftsbauten in Uster dieser Zeit und in dieser baukünstlerischen Qualität einen gewissen Seltenheitswert ein.

Durch seine prägnante Stellung im Raum als locker gegen Süden entlang der Strasse aufgereihete Bauten, die beidseitig durch Grünland auf der Hangterrasse Koppach umgeben sind, ist das Gehöft situativ und räumlich höchst bedeutsam. Bis heute bildet es eines der wenigen singulär in der Landschaft stehenden, landwirtschaftlich genutzten Gehöfte, die bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts das Landschaftsbild Usters geprägt haben.

Aufgrund des hohen räumlichen, situativen und siedlungshistorischen Wertes des Gehöftes und der architektonischen und baukünstlerischen Qualität des Stallscheunenbaus von 1928 ist das Gehöft Koppach aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schutzwürdig zu empfehlen.

Das Gehöft gilt es in seiner Anlage, der Stellung der Bauten und mitsamt seinem Umland zu erhalten. Die Stallscheune von 1928 ist substanziell und strukturell mit ihren beschriebenen charakteristischen Merkmalen innen und aussen zu erhalten und aufzuwerten. Das zerstörte Wohnhaus ist substanziell nicht zu erhalten, allerdings strukturell in Stellung, Volumen und Ausrichtung zu bewahren. Das ehemalige Schweinestallgebäude von 1923 ist in Struktur, Stellung, Volumen und Materialisierung als südlicher Abschluss des Gehöfts zu erhalten; eine substanzielle Aufwertung des Gebäudes wird empfohlen, dazu gehört die Entfernung nachträglicher, unstimmgiger Ergänzungen wie zum Beispiel der Eternitverkleidung.



Koppach, Detailansicht der Stallscheunenerweiterung von 1928 [vestigia 23.03.2020]

Quellen und Literatur

Materialien

- Bauarchiv Stadt Uster (BauA)
- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich
- Kantonale Denkmalpflege Zürich
- Staatsarchiv Kanton Zürich (StAZH)
- Stadtarchiv und Kläui Bibliothek (StadtA)

Quellen

- Staatsarchiv: Brandversicherungskataster: Vers. 8, alt 212, 87 alt 213, älter 95 und 306: N 1106.1.7.2, N 1106.13.7.2, N 1106.4.8.1, N 1106.5.8.3, N 1106.8.13.1, N 1106.9.7.2, N 1106.10.7.5, N 1106.6.7.2, RR I 467.11, RR I 467.1/2, RR I 467.3/4/5, RR I 467.11, RR I 467.9/10/11, RR I 467.3
- Stadtarchiv: Materialien Koppach
- Bauarchiv Stadt Uster: Unterlagen Koppach

Literatur

- [ISOS 2012] ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Uster, Gemeinde Uster, Bezirk Uster, Kanton Zürich. Bern 2012.
- [Kläui 1964] Kläui, Paul: Geschichte der Gemeinde Uster. Zürich 1964.
- [Köhler 2005] Köhler, Michael: Uster. Vom Fabrikdorf zur Stadt. Usters bauliche Entwicklung unter Einfluss der Glattalbahn. Uster 2005.

Anhang – Brandkataster

Brandkatastereinträge zu Koppach in Uster; Vers.-Nr. 86, Parz.-Nr. A5065

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1813	[...]	29 b	1 Speicher	Mauer, Holz, Ziegel	200 Gl.
1831	Jacob Reifer	29 b	1 Speicher	Mauer, Holz, Ziegel	200 Gl.
1843	Heinrich Caspar Reif	29 b	1 Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	250 Gl. (freistehend)
1855	Heinrich Caspar Reif	29 b	1 Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	300 Fr.
1859	Matthias Frei	29 b	1 Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	300 Fr.
1863	Matthias Frei	29 b	1 Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	500 Fr.
1882	Jacob Frei	29 b (neue Nr. 86)	1 Speicher mit Keller	Mauer, Holz; Ziegel	500 Fr.
1894	Wilhelm Walder	86	Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	500 Fr. (freistehend)
1896	Heinrich Müller	86	Speicher mit Keller und Schopf	Mauer, Holz, Ziegel	1'200 Fr. (Bauten)
1904	Heinrich Peter	86	Schopf mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	2'400 Fr.
1905	Johannes Vogel	86	Schopf mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	2'400 Fr.
1912	Stadtgemeinde Zürich	86	Speicher mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	abgetragen
1916	Immobilienge- nossen- schaft Wieding	212	1 Schopf	Mauer, Holz, Ziegel	300 Fr.
1916	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	18'000 Fr. (Bauten)
1922	Heinrich Bosshardt	212	1 Schopf	Mauer, Holz, Ziegel	300 Fr.
1926	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	26'000 Fr.
1928	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller und Einfahrt	Mauer, Holz, Ziegel	53'000 Fr. (angebaut an Nr. 329)
1933	Gebrüder Bosshardt	212 (neue Nr. 86)	1 Schopf	Mauer, Holz, Ziegel	300 Fr.
1936	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	25'000 Fr.
1946	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	40'000 Fr.
1954	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	57'000 Fr. (Bauten vollendet)
1967	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	80'000 Fr.
1981	Jakob Hämmig	86	Scheune mit Keller	Mauer, Holz, Ziegel	195'000 Fr.

Anhang – Brandkataster

Brandkatastereinträge zu Koppach in Uster; Vers.-Nr. 87, Parz.-Nr. A5065

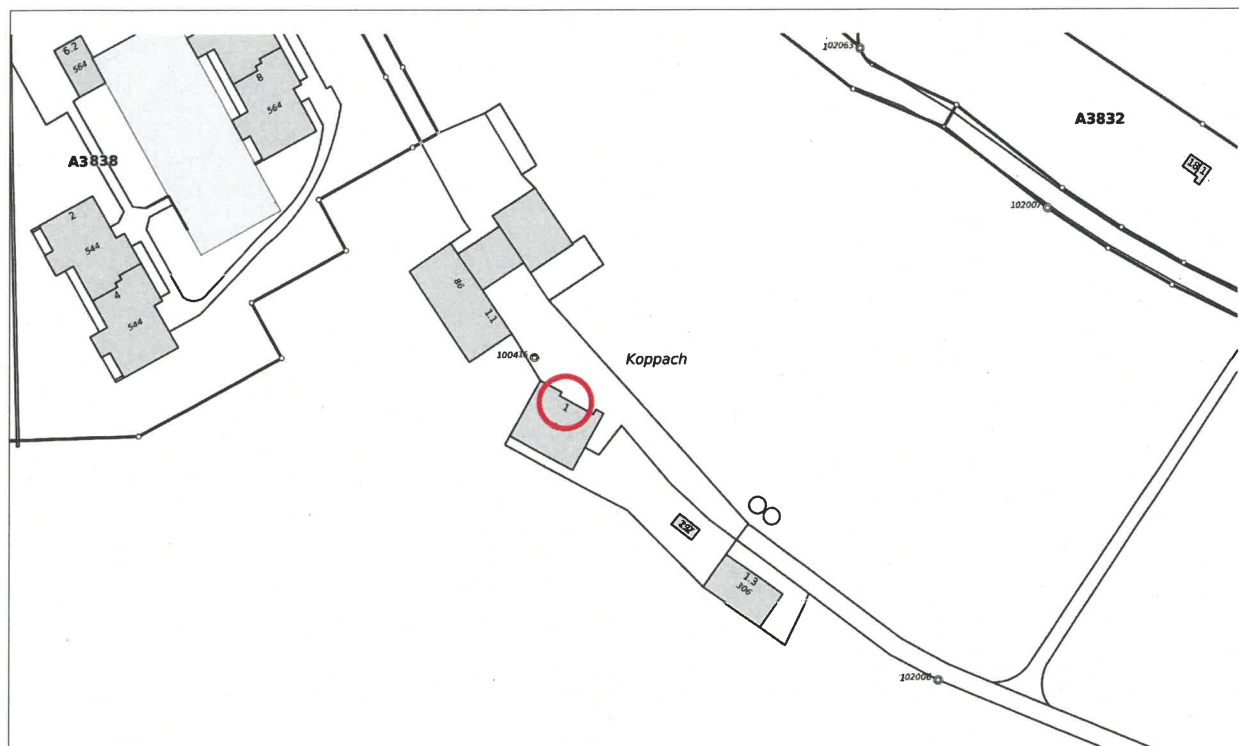
Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1834	Heinrich Hämig	95	Haus und Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	1'500 Gl. (noch un- vollendet)
1835	Heinrich Hämig	95	1 Wohnhaus und Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	2'400 Gl.
1843	Heinrich Hämig	95	1 Wohnhaus und Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	2'400 Gl. (freistehend)
1855	Jakob Hämig	95	1 Wohnhaus und Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	4'400 Fr.
1869	Jakob Hämig	95	1 Wohnhaus und Scheune	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	6'400 Fr.
1889	Jakob Hämig	95 (neue Nr. 213)	1 Wohnhaus und Schopf	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	8'200 Fr. (Bauten)
1894	Jakob Hämig Fischer	213	1 Wohnhaus und Schopf, 1 Schweinestallanbau	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	9'500 Fr. (Bauten)
1915	Jakob Hämig Fischer	213 (neue Nr. 87)	1 Wohnhaus und Schopf, 1 Schweinestallanbau	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	13'000 Fr. (Bauten)
1916	Jakob Hämig	87	1 Wohnhaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	27'000 Fr. (Bauten)
1926	Jakob Hämmig Sohn	87	1 Wohnhaus	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	34'000 Fr.
1932	Jakob Hämmig Sohn	87	1 Wohnhaus mit Pferdestall	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	43'000 Fr.
1936	Jakob Hämmig	87	1 Wohnhaus mit Pferdestall	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	40'000 Fr.
1951	Jakob Hämmig	87	1 Wohnhaus mit Pferdestall	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	87'000 Fr.
1971	Richard Hämmig	87	1 Wohnhaus mit Pferdestall	Mauer, Riegel, Holz, Ziegel	223'000 Fr. (Bauten)

Anhang – Brandkataster

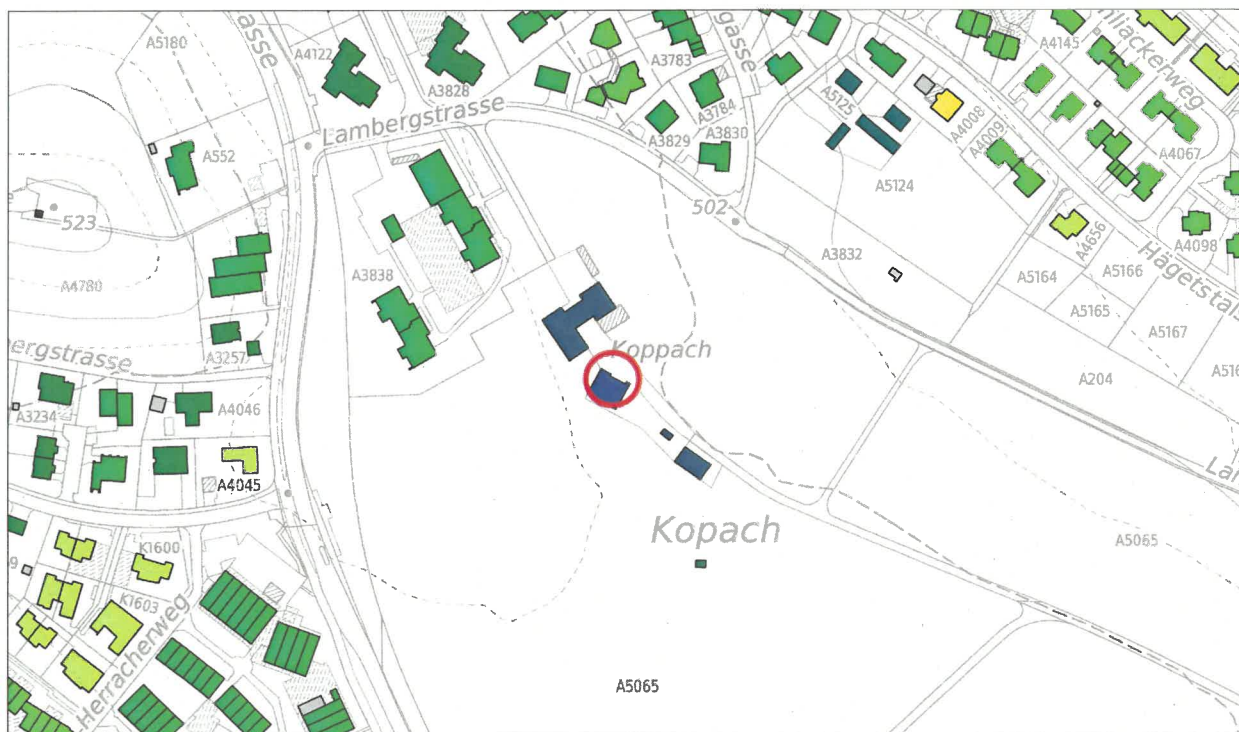
Brandkatastereinträge zu Koppach in Uster; Vers.-Nr. 306, Parz.-Nr. A5065

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1923	Jakob Hämmig	306	1 Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbtem Keller	Mauer, Holz, Ziegel	16'000 Fr. (freistehend, neu, vollendet)
1936	Jakob Hämmig	306	1 Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbtem Keller	Mauer, Holz, Ziegel	16'000 Fr.
1946	Jakob Hämmig	306	1 Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbtem Keller	Mauer, Holz, Ziegel	24'000 Fr.
1954	Jakob Hämmig	306	1 Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbtem Keller	Mauer, Holz, Ziegel	33'000 Fr.
1969	Richard Hämmig	306	1 Schweinestallgebäude mit Waschhaus und gewölbtem Keller	Mauer, Holz, Ziegel	47'000 Fr.

Anhang – Pläne

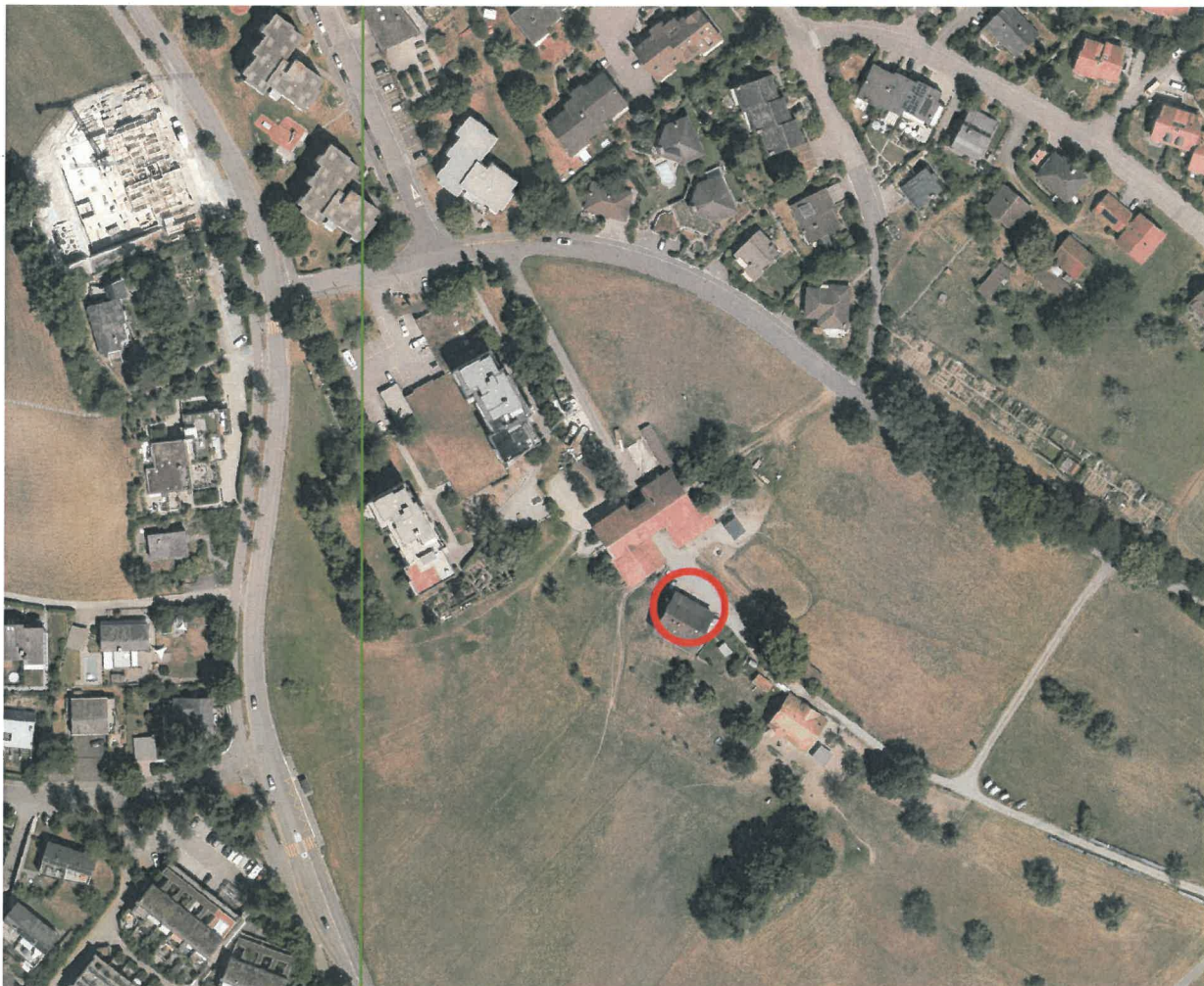


Ausschnitt Situationsplan von 2020 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]



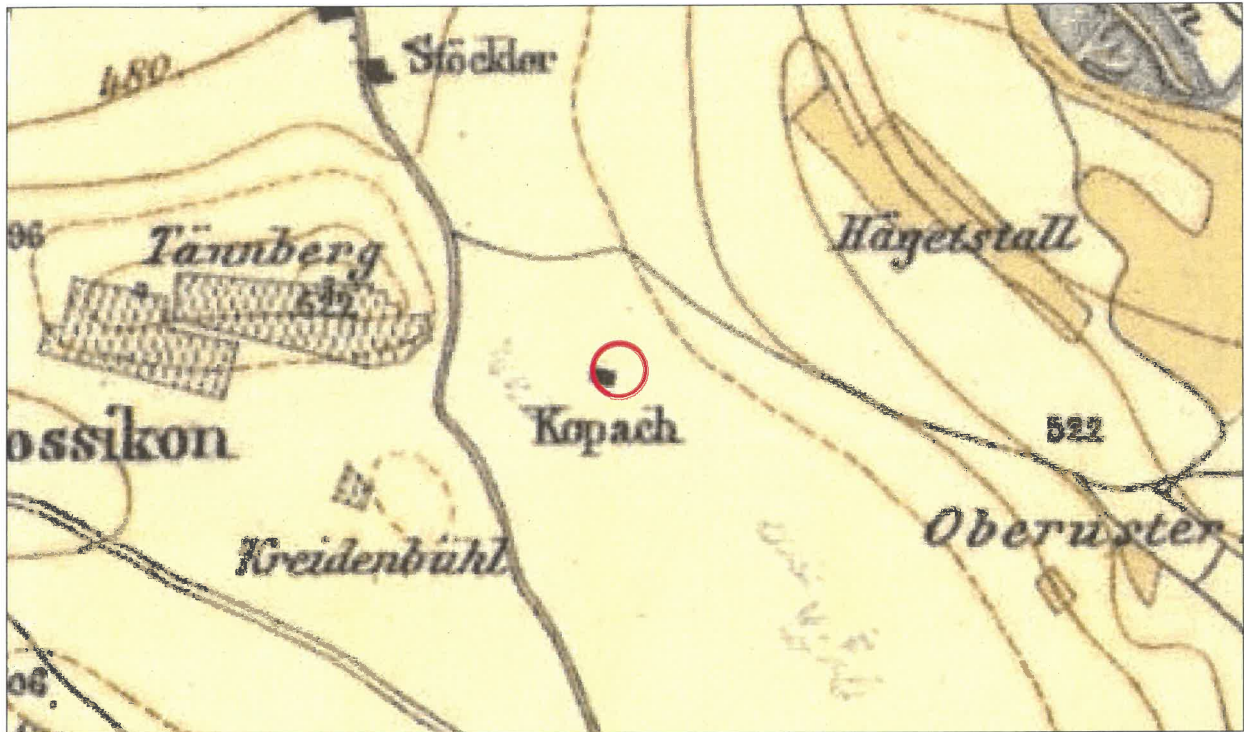
Gebäudealter (dunkelviolet vor 1850, violett 1850-1875, blau 1901-1925, hellgrün 1991-2000) [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

Anhang – Pläne

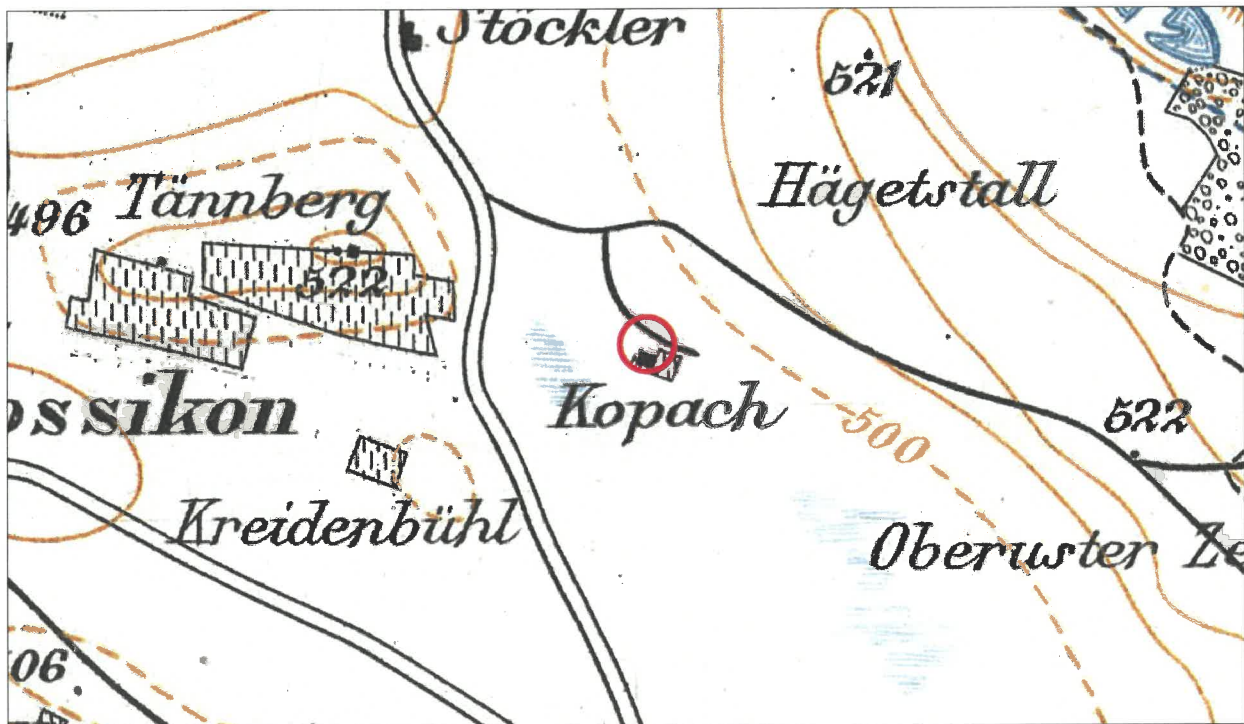


Ausschnitt Luftbild von 2018 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

Anhang – Pläne

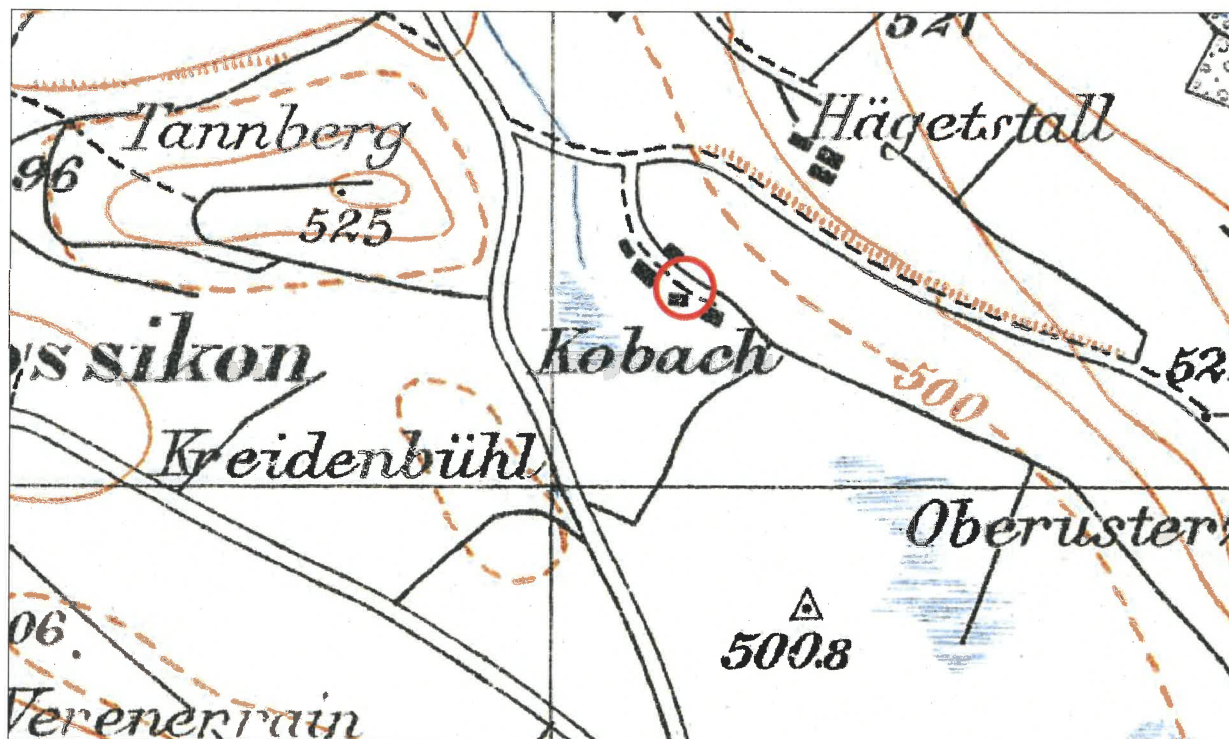


Ausschnitt Wildkarte von 1850 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

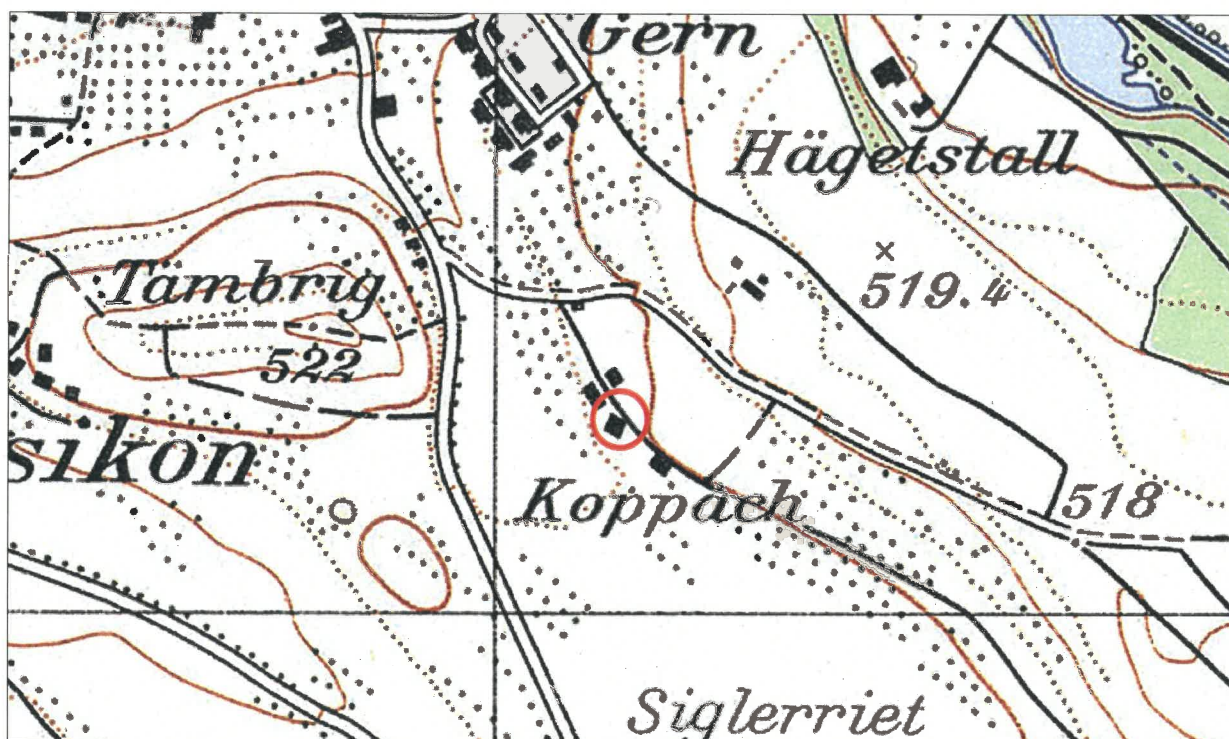


Ausschnitt Siegfriedkarte von 1880 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

Anhang – Pläne

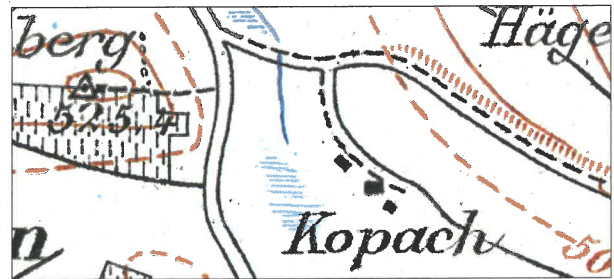


Ausschnitt Siegfriedkarte von 1930 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]



Ausschnitt Alte Landeskarte von 1956-1965 [<http://maps.zh.ch> (Stand 25.03.2020)]

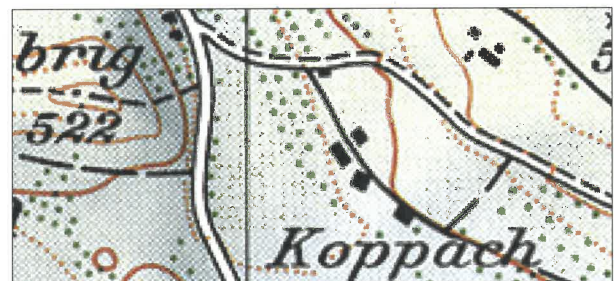
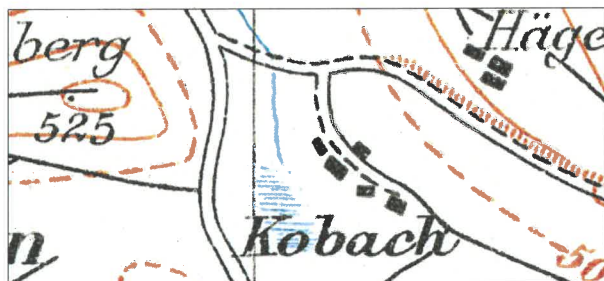
Anhang – Pläne



Ausschnitt Landeskarte, 1890 (links) und 1896 (rechts) [<https://map.geo.admin.ch> (Stand 25.03.2020)]



Ausschnitt Landeskarte, 1915 (links) und 1925 (rechts) [<https://map.geo.admin.ch> (Stand 25.03.2020)]



Ausschnitt Landeskarte, 1935 (links) und 1960 (rechts) [<https://map.geo.admin.ch> (Stand 25.03.2020)]



Ausschnitt Landeskarte, 1970 (links) und 1980 (rechts) [<https://map.geo.admin.ch> (Stand 25.03.2020)]

19.03.84 047-84
Abteilung Hochbau

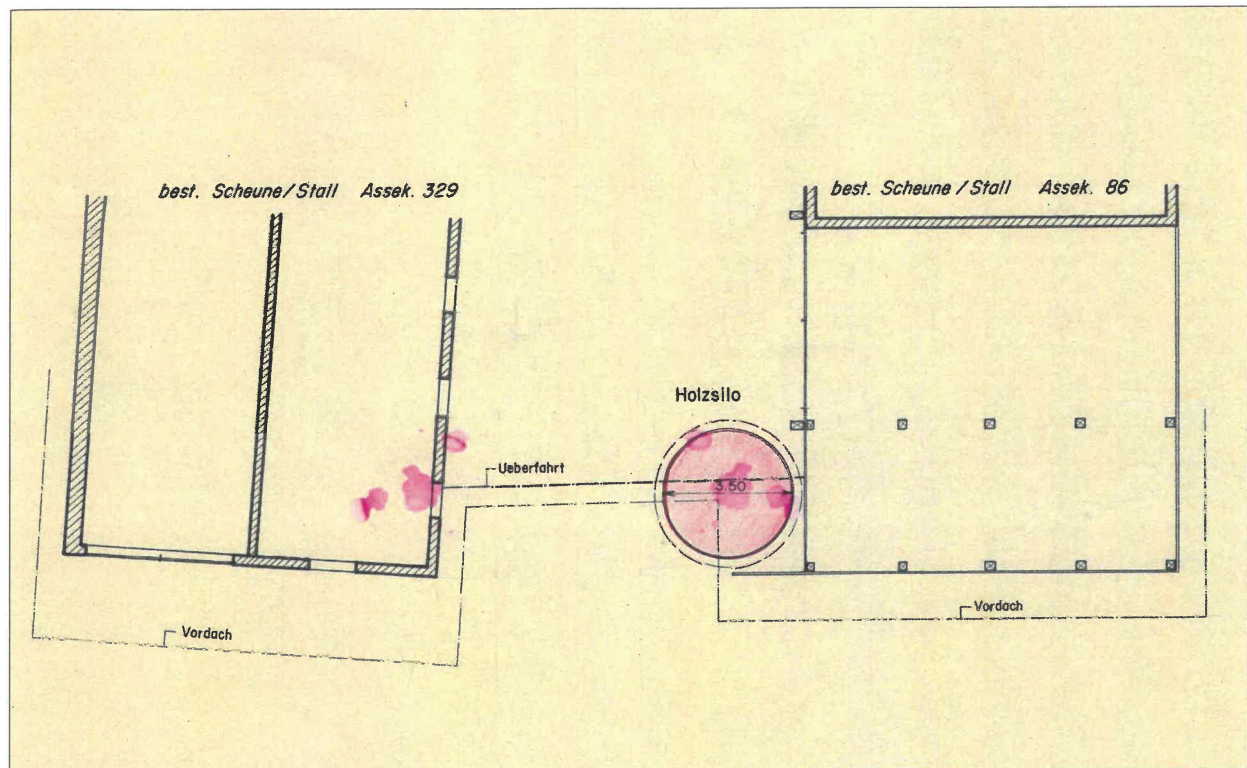
W. 150
W. 125 Et.
Hyd. 100
3.50
86
W. 125 Et.
W. 125 Et.
W. 40
W. 125
Z. 75

Steuer kab
W. 360 Et
C 4 x 70 z luf
Tel. ka

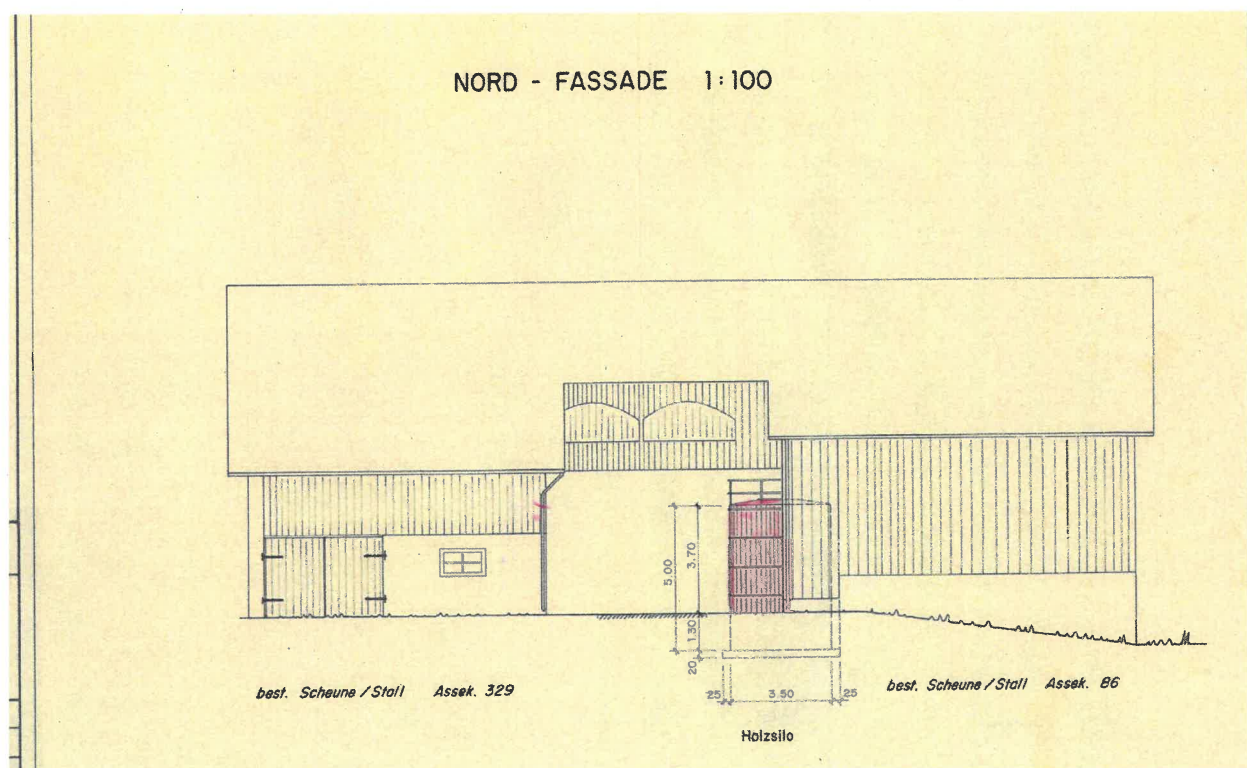
Baubewilligung erteilt:
Beschluss Stadtrat Uster Nr. 565 vom 26. 6. 84
STADTKANZLEI USTER
Der Substitut des Stadtschreibers:
Kussel

17

Anhang – Pläne



Koppach, Siloerstellung, 1984 [BauA]



Koppach, Siloerstellung, 1984 [BauA]

Anhang – Historische Fotos

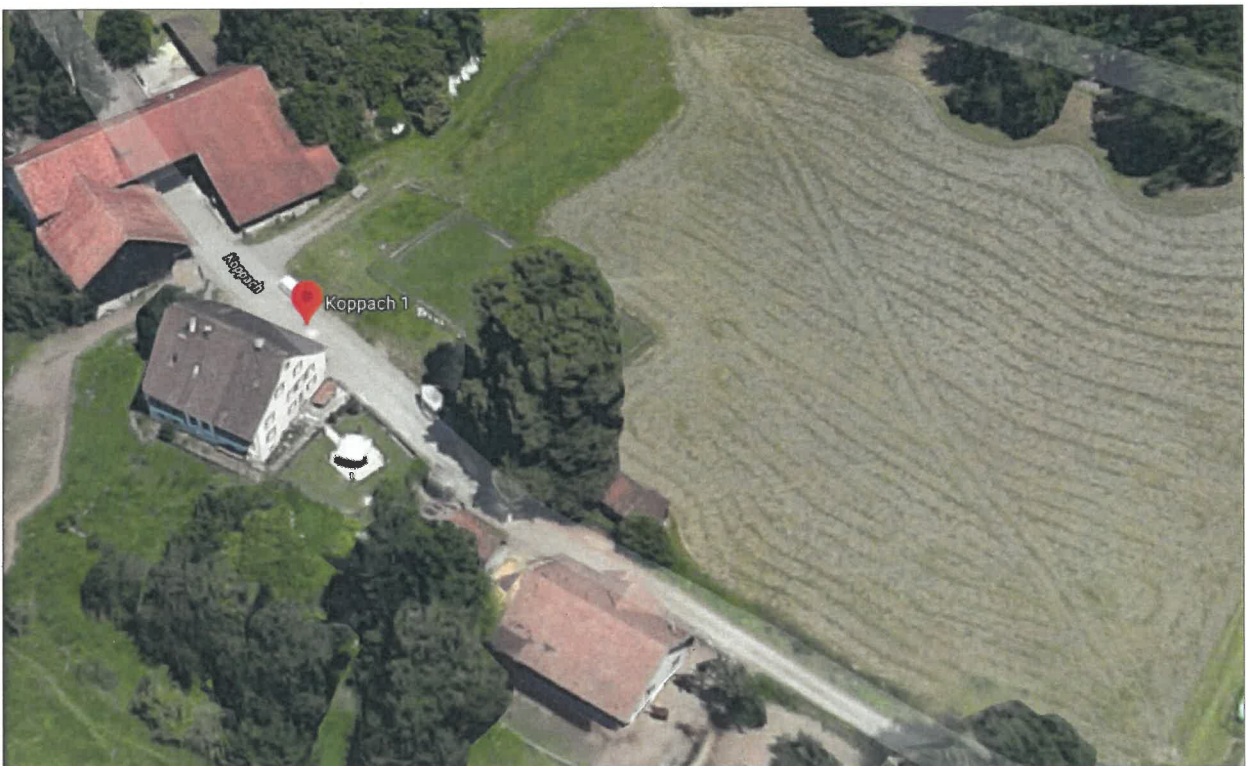


Uster, 1963 [e-pics] LBS_H1-023686

Anhang – Historische Fotos



Koppach, Ansicht von Norden auf das abgebrannte Wohnhaus, vor 2019 [<https://www.google.com/maps> (Stand 26.03.2020)]



Koppach, Ansicht von Süden auf das abgebrannte Wohnhaus, vor 2019 [<https://www.google.com/maps> (Stand 26.03.2020)]

Anhang – Historische Fotos



Koppach, Ansicht von Osten auf das abgebrannte Wohnhaus, vor 2019 [<https://www.google.com/maps> (Stand 26.03.2020)]



Koppach, Ansicht von Westen auf das abgebrannte Wohnhaus, vor 2019 [<https://www.google.com/maps> (Stand 26.03.2020)]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Norden [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Süden [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Süden [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 mit Scheuneneinfahrt von Osten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Osten [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Nordwesten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Norden [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Nordwesten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Westen [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Westen [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Südwesten [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf den Stallscheunenkomplex Vers.-Nr. 86 von Süden [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des historischen Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf das ehemalige Bauernhaus Koppach 1 von Osten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf das ehemalige Bauernhaus Koppach 1 von Norden [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf das ehemalige Bauernhaus Koppach 1 von Nordwesten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf das ehemalige Bauernhaus Koppach 1 von Südwesten [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf das ehemalige Bauernhaus Koppach 1 von Süden [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht auf die Scheune Vers.-Nr. 306 von Norden [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht auf die Scheune Vers.-Nr. 306 von Südosten [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht der Stallerweiterung von 1928 [vestigia 23.03.2020]

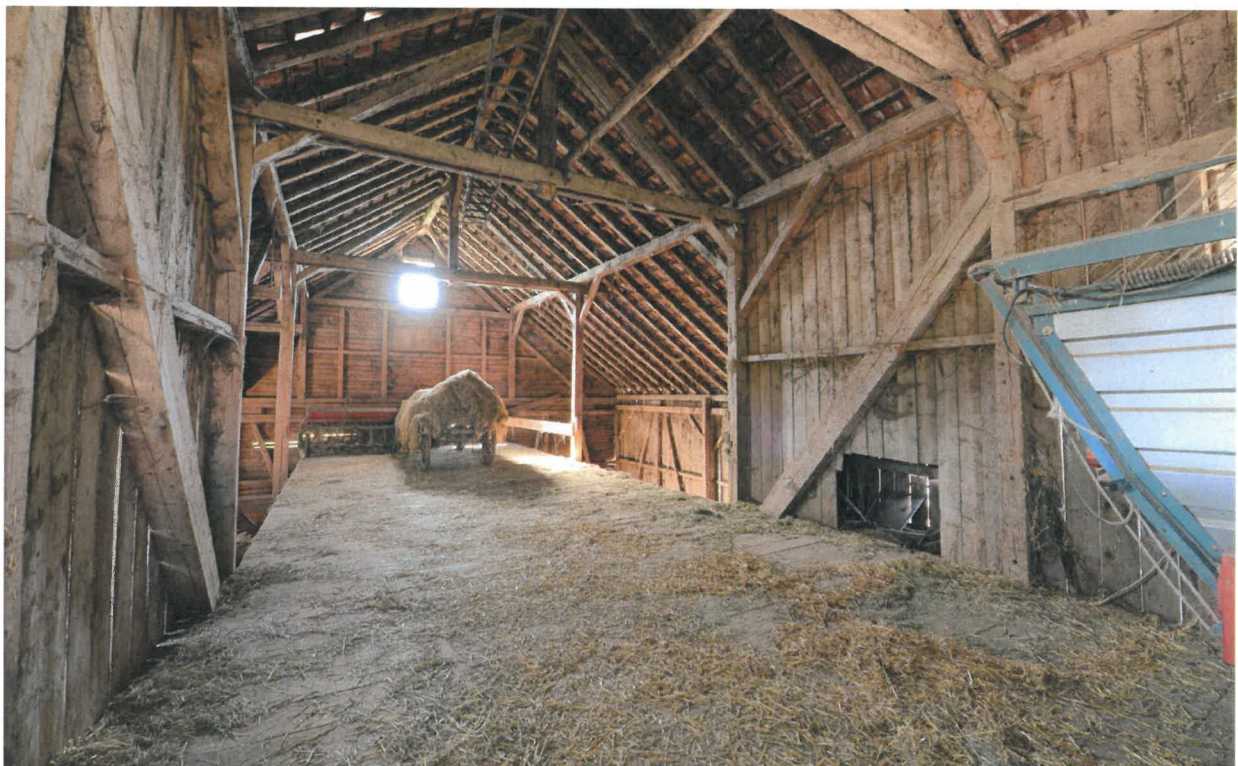


Koppach, Ansicht der Stallerweiterung von 1928 [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht der Stallerweiterung von 1928 [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht der Stallerweiterung von 1928 [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des Stalls auf der östlichen Seite von Südosten [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht des Stalls auf der östlichen Seite [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des Stalls auf der östlichen Seite [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht des Stalls auf der östlichen Seite [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht des historischen Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des historischen Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]

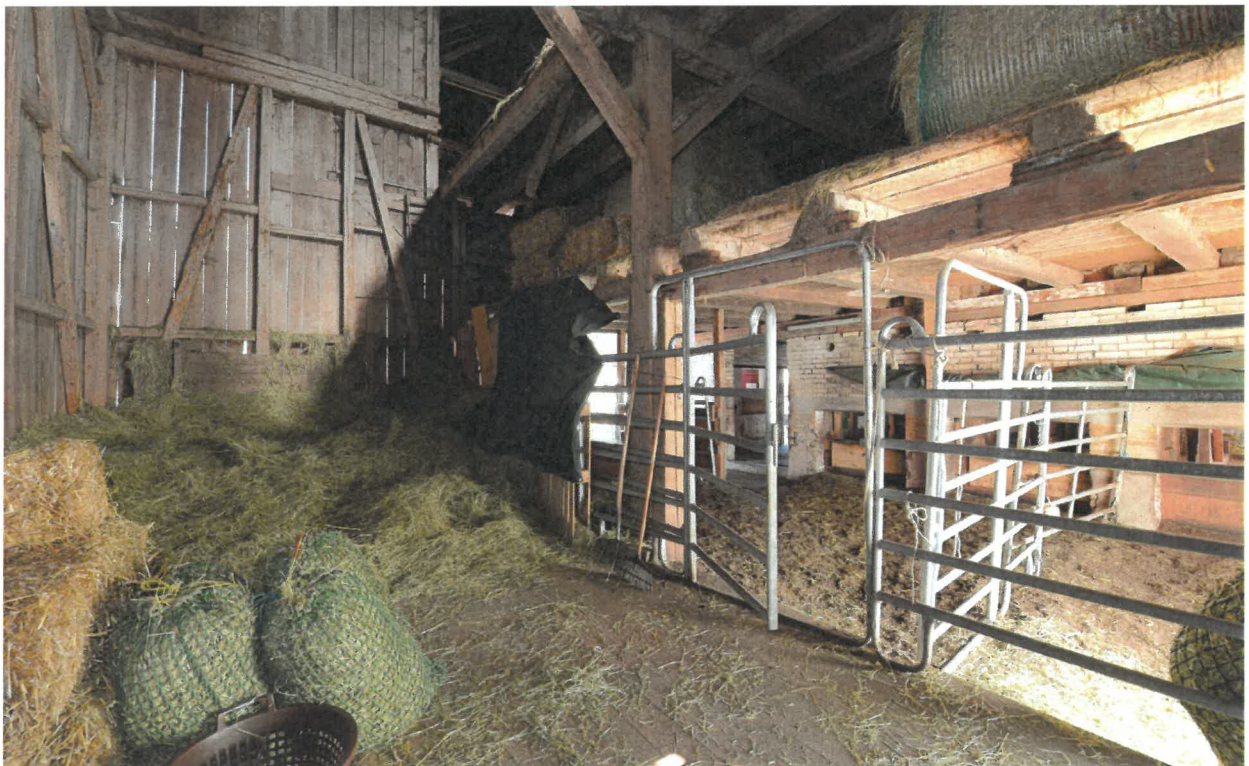


Koppach, Ansicht des historischen Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht der westlichen Scheune mit der Steineinfassung des Silos von 1984 [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht des Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]

Anhang – Aktuelle Fotos



Koppach, Ansicht des Stalls auf der westlichen Seite von Vers.-Nr. 86 [vestigia 23.03.2020]



Koppach, Ansicht von der Stallscheune mit historischem Steinplattenboden von Osten [vestigia 23.03.2020]