



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## **Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung**

### **Gemeinde Aesch (ZH)**

#### **Ortsbild von Aesch (Regionale Bedeutung)**

#### **Ortsbildbeschrieb**

---

Festsetzung

Festgesetzt am:

12. Dez. 2023

AREV-Nr:

0580/23

---

Erstellungs- und Druckdatum: 01.11.2023



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**





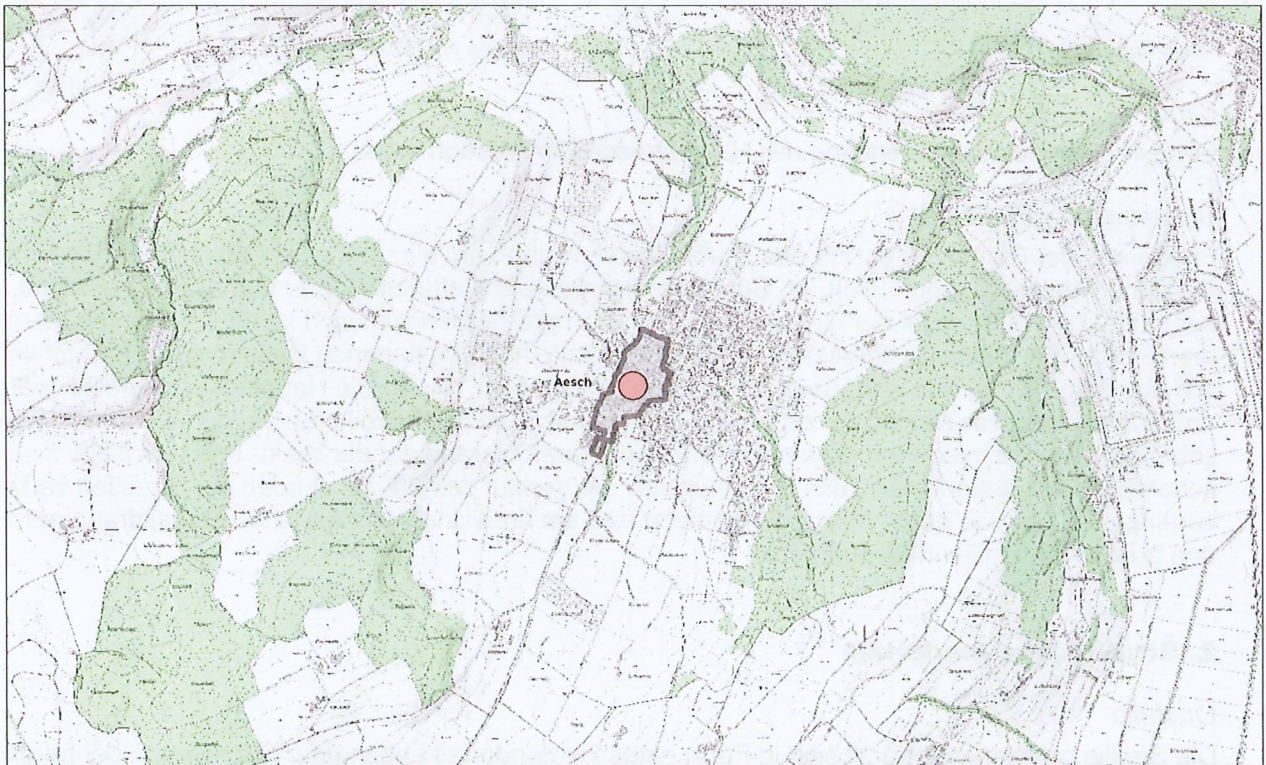


Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**

## **Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung**

### **Gemeinde Aesch (ZH)**

#### **Ortsbild von Aesch (Regionale Bedeutung)**



Der historische Siedlungskern besitzt räumliche Qualitäten durch die mehrheitlich noch intakte Altbau-  
substanz mit Nutz- und Ziergärten in den Zwischenbereichen, einen ausgeprägten, eindrücklichen  
Strassenraum entlang der Dorfstrasse und dem wenig veränderten Ortsbildrand auf der Westseite mit  
den Grünbereichen entlang des Baches.

Nachteilig auf die Ortsbildqualität wirkt sich der sehr starke Durchgangsverkehr aus. Infolge der Stadt-  
nähe und der verbesserten Verkehrsanbindung entstanden innerhalb des Perimeters einige Ersatz-  
oder Neubauten und angrenzend, auf der Ostseite, ein grosses Neubaugebiet.

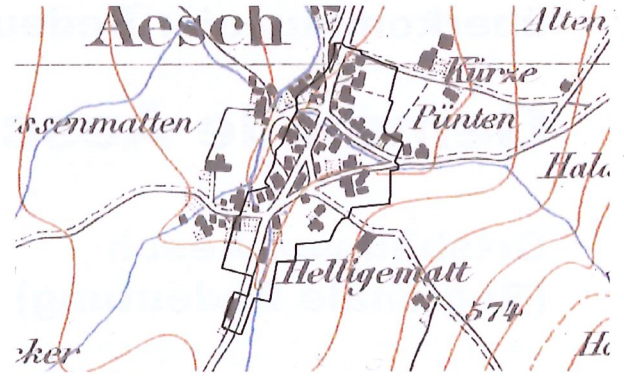




## 1. Lage und Siedlungsentwicklung



Karte aktuell



Karte von 1880

### Lage

Lage in einer Bachsenke entlang der Hauptstrasse Birmensdorf - Arni.

### Siedlungsentwicklung

Funde aus der Römerzeit östlich des Dorfes weisen schon auf eine frühe Besiedlung des Ortes hin. Die Siedlung wird im 12. und 13. Jh. im Güterverzeichnis verschiedener Klöster und Abteien erwähnt. Ausser einem regen Wechsel der Gerichtsbarkeit und Vogteizugehörigkeit sind keine historisch bedeutsamen Fakten der Siedlung überliefert. Die älteste, heute noch bestehende Bausubstanz stammt vermutlich aus dem 18. Jh., der weitaus grösste Teil aber aus dem 19. Jh. Die Haupteinverwerbsquellen waren Viehzucht und etwas Ackerbau, zudem war ein grosser Teil der Bevölkerung in der Seidenspinnerei beschäftigt. Die verschiedenen kleineren Hofgruppen am Ortsrand auf der West- und Nordseite sind schon auf der Wildkarte von 1851 ausgewiesen. Im Verlauf des 20. Jh. wurden die Strassen verbreitert, vereinzelte Gebäude durch Neubauten ersetzt und am nördlichen und östlichen Ortsbildrand entstanden grosse Einfamilienhausquartiere.

## 2. Strukturelle Merkmale

### Ortsteile

Die Siedlungsanlage erstreckt sich in Form eines Haufendorfes entlang der Bachsenke, der parallel dazu geführten Dorfstrasse und verschiedener, von dieser abzweigender Nebenstrassen. Der nördliche und östliche Ortsbildrand sind weitgehend verbaut.

### Verkehrswege

Die Haupteinverwerbsachse ist die gerade, leicht ausgebaute und gegen Süden ansteigende Hauptstrasse Birmensdorf-Arni. Von dieser zweigen verschiedene Nebeneinverwerbsstrassen und kleinere Wege in alle Richtungen ab.

### Bebauungsmuster

Die Bebauung ist in der Regel traufständig, leicht abgewinkelt, dicht entlang der Dorfstrasse und der verschiedenen Nebenstrassen angeordnet. Es sind meist zweigeschossige, verputzte Bauernhäuser mit Satteldach und Längsfirst aus dem 19. Jh., vereinzelt sind sichtbare Fachwerkkonstruktionen und





Klebedächer anzutreffen. Es sind teilweise Vielzweckbauten, teilweise Einzweckbauten mit dazugehörigen, freistehenden, holzverschalten Ökonomiegebäuden. An den Abzweigungen werden verschiedene kleine, platzartige Erweiterungen mit Bäumen und Brunnen gebildet.

#### *Freiräume*

Entlang des Bachtobels am westlichen Ortsbildrand ist ein ausgedehnter Grünbereich mit Büschen und Bäumen vorhanden. In den Zwischen- und Hinterbereichen der Altbauten bestehen eingefasste Zier- und Nutzgärten, teilweise ist noch ein dichter Obstbaumbestand anzutreffen.

### **3. Räumliche und gestalterische Merkmale**

#### *Strassen-, Gassen- und Platzräume*

Entlang der Dorfstrasse ist durch die dichte traufständige, leicht abgewinkelte Anordnung der Altbauten ein geschlossen wirkender, ausgeprägter Strassenraum vorhanden.

#### *Gebäudegruppen und Einzelobjekte*

Im historischen Ortskern sind zwei Gebäudegruppierungen mit platzartigen Erweiterungen vorhanden, der Platz mit dem «Türmlihaus» und der um das Ortsmuseum. Den Ersteren dominiert der markante, kleine zweigeschossige Sichtfachwerkbau mit Dachreiter und Uhr, das ehemalige älteste Schulhaus von 1709. Am erhöhten, östlichen Ortsbildrand bilden der Speicher und die ehemalige Schmiede, ein zweigeschossiges Sichtfachwerkgebäude aus dem 19. Jh. einen kleinen Platz. Diese beherbergen heute das Ortsmuseum und den Kindergarten. Das Schulhaus an der Dorfstrasse auf der Südostseite ist ein zweigeschossiger, verputzter Bau von 1839 mit Satteldach und kleinem Fusswalm.

#### *Siedlungsrand und Umgebung*

Der westliche Siedlungsrand mit dem Grünbereich entlang des Bachtobels und den kleinen Hofgruppen auf dem leicht ansteigenden Gelände ist abgesehen von einigen Neubauten weitgehend unverändert. Auf der Ost- und Nordseite grenzen ausgedehnte Neubauzonen an den Ortsbildrand.

### **4. Wertung**

Die geschlossen wirkende Siedlungsanlage besitzt räumliche Qualitäten durch die mehrheitlich noch intakte Altbausubstanz mit Nutz- und Ziergärten in den Zwischenbereichen, einen ausgeprägten, eindrücklichen Strassenraum entlang der Dorfstrasse und den wenig veränderten Ortsbildrand auf der Westseite mit den Grünbereichen entlang des Baches.

Nachteilig auf die Ortsbildqualität wirkt sich der sehr starke Durchgangsverkehr aus. Infolge der Stadtnähe und der verbesserten Verkehrsanbindung entstanden innerhalb des Perimeters, vor allem auf der Ostseite, mehrere Ersatz- oder Neubauten.

Die Aussenräume mit Hofplätzen und Nutz- und Ziergärten in den Zwischenbereichen sind zum Teil noch intakt erhalten, teilweise aber durch den Strassenausbau verändert. Die Umgebungsgestaltung bei Neu- oder Ersatzbauten wurde heutigen Ansprüchen angepasst.

Das Ortsbild weist mit dem Türmlihaus ein ortsbildprägendes Einzelobjekt auf; entlang der Dorfstrasse ist die Altbausubstanz noch zum Grossteil intakt erhalten.





Der unverbaute Grünbereich entlang des Bachtobels ist wichtig für die Ortsbildbegrenzung im Westen. Im Norden ist dem Ortseingang ein charakteristischer Obstgarten vorgelagert. Der wichtige Nahumbereich des ehemaligen Schulhauses (Türmlihaus) ist als Freihaltezone gesichert.

Der Siedlungsrand ist durch Hofgruppen des 19. Jh. auf der Westseite und durch grosse Neubaugebiete auf der Ost- und Nordseite nicht klar ablesbar. Der südliche Ortseingang wird durch ein grossvolumiges, traufständig zur Strasse stehendes Bauernhaus geprägt, der nördliche durch die Giebelfassaden zweier abgewinkelter zweigeschossiger Bauten und den vorgelagerten Obstgarten.

#### *Probleme / Störfaktoren*

Störend in Erscheinung tritt der Neubau mit Dorfladen an der Haldenstrasse.

### **5. Schutz und Schutzziele**

#### *Bestehender Schutz*

- Ortsbild von regionaler Bedeutung (Festsetzung BDV Nr. 674 vom 15.06.2001)
- Kernzonenplanung gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung
- Kommunales Inventar der Schutzobjekte
- Grunddienstbarkeiten bei Einzelobjekten

#### *ISOS-Einstufung*

- Regional

#### *Schutzziele*

- Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Dies betrifft insbesondere den Grünraum im Norden entlang des Baches und der Alten Aescher-Strasse, der historischen Erschliessungsstrasse, sowie den Obstgarten am Ortsbildeingang.
- Im Bereich um das «Türmlihaus» und entlang der Durchgangs- und Erschliessungsstrassen sind eindrückliche, ausgeprägte Strassenräume vorhanden. Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
- Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.



### *Planungsrechtliche Unterstützung*

Die Schutzziele des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Beizug der Denkmalschutzinventare (Substanzschutz) im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision rechtlich umgesetzt werden. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Mit detaillierten Kernzonenplänen ist die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur zu gewährleisten, namentlich die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude zu bezeichnen, für mögliche Neubauten (für Hauptgebäude und für Kleinbauten und Anbauten) auf den Standort abgestimmte Baubereiche auszuweisen und die ortsbaulich wichtigen Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Vorgärten, Vor- und Hofplätze, Bäume/Baumgruppen, Brunnen usw.) zu kennzeichnen.

Die wichtigen Freiräume sind durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Mit der Erstellung von Gestaltungsplänen, der Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen und mit der Verkehrs- und Parkraumplanung werden bei Bedarf in der Umgebung eines geschützten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung die Schutzziele unterstützt.

### *Stand*

November 2023