

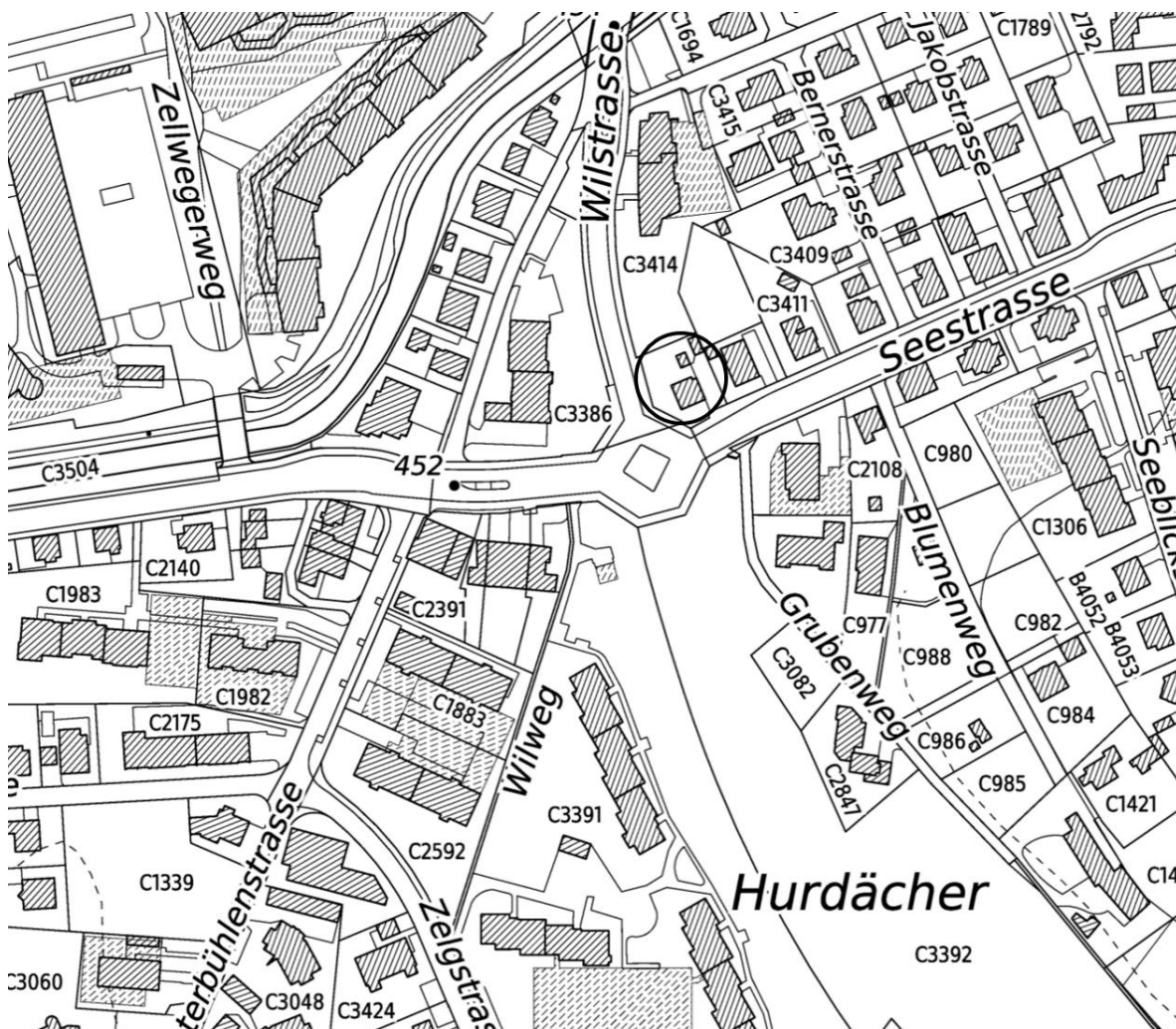


Sitzung vom 26. November 2024

BESCHLUSS NR. 508 / B1.04.10

Denkmalpflege Unterschutzstellung
Inventarobjekt H 084.17
Seestrasse 46, Niederuster
EML Immobilien AG

Grundeigentümer	EML Immobilien AG, Gartenstrasse 3, 6300 Zug
Liegenschaft	Seestrasse 46, Assek. Nrn. 481/559/779, Kat. Nr. C3195, Niederuster
Denkmalschutz	Inventarnummer H 084.17 (Inventarobjekt kommunal)
Zone	Wohnzone W3/50 mit Gewerbeerleichterung - III





Ausgangslage

Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen eine Entscheidung über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (§ 213 Abs. 1 PBG).

Der Rechtsvorgänger der EML Immobilien AG ersuchte mit dem Schreiben vom 13. Juni 2022 (Eingang 14. Juni 2022), in seiner Eigenschaft als damaliger Eigentümer der Liegenschaft Seestrasse 46, Assek. Nr. 481, Kat. Nr. C3195, Niederuster, um die Abklärung der Schutzwürdigkeit seiner Liegenschaft. Damit begann am 14. Juni 2022 die Jahresfrist gemäss § 213 Abs. 2 PBG zu laufen.

Zur Ermittlung des denkmalpflegerischen Werts des Objekts erteilte die Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, der Firma vestigia GmbH den Auftrag zur Erstellung eines denkmalpflegerischen Fachgutachtens. Das entsprechende Gutachten vom 22. September 2022 wurde der Stadtbildkommission im Rahmen ihrer Sitzung am 20. Oktober 2022 zur Stellungnahme übermittelt und von dieser bewertet. Im Zuge der Diskussion stellte die Kommission jedoch fest, dass für eine abschliessende Beurteilung des vorliegenden Einzelobjekts auch eine Gesamtbetrachtung der «Lenzinger Siedlung» erforderlich wäre. Infolge der beantragten, vertieften Abklärungen wurde die Behandlungsdauer gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 208 vom 6. Juni 2023 um sechs Monate, d.h. bis 14. Dezember 2023, verlängert.

Die Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, hat in der Folge die vestigia GmbH zusätzlich mit der Erstellung eines denkmalpflegerischen Gutachtens für die gesamte «Lenzinger Siedlung» beauftragt. Dem Auftrag ist die vestigia GmbH mit dem entsprechenden Gutachten vom 26. April 2023 nachgekommen. Dieses Gutachten konnte in der Sitzung der Stadtbildkommission vom 11. Mai 2023 behandelt werden.

Mit dem Schreiben vom 10. Oktober 2023 ersuchte der ehemalige Eigentümer ausdrücklich um eine weitere Verlängerung der Abklärungsfrist bis 31. Dezember 2024. Eine erste Fristverlängerung auf insgesamt zwei Jahre kann das Gemeinwesen ohne Einverständnis des Grundeigentümers anzeigen. Im ausdrücklichen Einvernehmen mit diesem oder auf dessen Ersuchen hin stehen weitere Fristerweiterungen dem Sinn und Zweck von § 213 Abs. 3 PBG nicht entgegen und können gemäss Rechtsprechung ohne Weiteres vereinbart werden. Entsprechend wurde die Behandlungsdauer mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 515 vom 12. Dezember 2023 um weitere zwölf Monate verlängert. Der Entscheid blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen.

Das Grundstück wurde in der Folge an die EML Immobilien AG veräussert. Mit Email vom 8. November 2023 wurde die neue Grundeigentümerin über das laufende Verfahren zur Schutzabklärung informiert, wobei sie ausdrücklich auf die Möglichkeit zum Rückzug des Provokationsbegehrens hingewiesen wurde. Mit Email vom 13. November 2023 wurden der neuen Grundeigentümerin sodann die Entscheidungsgrundlagen (insbesondere Protokolle der Stadtbildkommission und Stadtratsbeschlüsse zur Fristverlängerung) weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 14. November 2024 nahm die neue Grundeigentümerin zu diesen Unterlagen Stellung. Dabei macht sie insbesondere einen Sanierungsbedarf des Fundaments und des südlichen Balkons im ersten Obergeschoss geltend. Zudem weist sie darauf hin, dass die Einfeuerungsmöglichkeit des Kachelofens nur noch optisch vorhanden sei, da der Kamin mittlerweile der Gasheizung diene. Sie beantragt, den Schutz auf das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes ohne Details wie Fenster und Türen zu begrenzen, den Ersatz des südlichen Balkons durch eine freistehende Konstruktion zu ermöglichen und auf den Schutz von Garten und Aussenraum zu verzichten. Das Provokationsbegehren zog die neue Grundeigentümerin aber nicht zurück, weshalb nun fristgerecht der vorliegende Entscheid zu fällen ist:

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz dient dem Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern. Das Ziel liegt darin, Denkmäler dauerhaft zu erhalten und sie nicht zu verfälschen, beschädigen, beeinträchtigen oder zu zerstören und Kulturgüter und Naturerbe dauerhaft zu sichern. Massgebend für den kommunalen Denkmalschutz ist das letztmals überarbeitete und vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 169 vom 4. April 2006 festgesetzte Inventar der Denkmalschutzobjekte.



Denkmalpflegerische Gutachten

Die beantragte Abklärung des Schutzzumfangs betrifft das Objekt Nr. H 084.17 (Lenzlinger «Siedlung» - Chalet-Einfamilienhaussiedlung Neu-Wil), das von kommunaler Bedeutung ist.

Zur Ermittlung des denkmalpflegerischen Werts des Objekts hat die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, die vestigia GmbH aus Zürich, mit der Erstellung eines Fachgutachtens für die Gesamtsiedlung Lenzlinger/Neu-Wil sowie für das Wohnhaus Seestrasse 46 beauftragt. Die zusammenfassenden Schutzempfehlungen der beiden Gutachten lauten wie folgt:

Lenzlinger «Siedlung»/Neu-Wil (Gutachten vom 26. April 2023)

Der Typus des Chalets, als Inbegriff des Schweizer Hauses schlechthin, wurde in der Lenzlinger «Siedlung»/Neu-Wil nach dem Vorbild der Bauten des Basler Historismus-Architekten Jacques Gross aufgegriffen und in einer ersten Phase etwas schlichter ausgeführt als in der späteren Bauphase. Charakteristisch für die Siedlungsbauten waren ein quadratischer Grundriss, ein massives Sockelgeschoss, auf dem das eigentliche Chalet ruhte, fein gearbeitete Schweizer Holzschnitzarbeiten am Pfettenwerk, an den Lauben, Balkonen und Fenstereinfassungen sowie ein mächtiges Satteldach – bei den frühen Bauten durch einen traufseitigen Giebel durchbrochen.

Die Chaletsiedlung Lenzlinger ist typologisch einzigartig für Uster, architektonisch und baukünstlerisch herausragend und hat sich bis heute in ihrer Siedlungsstruktur – einschliesslich der Bauten, Durchwegung, Gärten – sowie in ihren Wohnhäusern weitgehend erhalten.

Aufgrund ihres hohen siedlungs-, wirtschafts- und sozialhistorischen Wertes sowie ihrer Einzigartigkeit für Uster – sowohl typologisch als auch architektonisch und baukünstlerisch – wird die Lenzlinger «Siedlung»/Neu-Wil aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert empfohlen.

Zum Erhalt ihrer Schutzwürdigkeit sind insbesondere die rasterförmig angelegte Durchwegung, die Reihung der freistehenden Bauten, ihre Einbettung in die Gärten, die Abgrenzung vom Straßenraum durch eine durchgehende Umfriedung sowie die Chaletbauten in ihren ablesbaren Bauphasen zu bewahren. Zudem ist das äussere Erscheinungsbild der Bauten in allen charakteristischen Details (Dach, Dekor, Balkon- und Laubenelemente, Materialisierung in Stein und Holz, Lage und Rahmung der Fenster und Türen) zu erhalten und gegebenenfalls entsprechend dem ursprünglichen Erscheinungsbild aufzuwerten bzw. wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Wiederherstellung der zeitypischen Zier- und Nutzgärten in ihrer Gestaltung und Bepflanzung.

Wohnhaus Seestrasse 46, Asek. Nr. 481 (Gutachten vom 22. September 2022)

Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 wurde im Jahr 1900 vom Zimmermann Jacques Lenzlinger erbaut. Er war Zimmereiunternehmer und Baumeister in zweiter Generation des Familienbetriebs Lenzlinger in Uster. Zwischen 1899 und 1908 realisierte er in der Umgebung der Zimmerei, zwischen Sand-, Forch-, Jakob-, Wil- und Seestrasse, rund 30 Einfamilienhäuser in Chaletform, die in verschiedenen Varianten ausgeführt wurden. Diese Häuser dienten unter anderem den eigenen Angestellten als Wohnraum und waren oft von relativ grossen Zier- und Nutzgärten umgeben, die das Haus einrahmten.

Das Haus an der Seestrasse 46 bildet den südwestlichen Abschluss der Siedlung sowie der Gebäudereihe entlang der Seestrasse. Siedlungshistorisch bezeugt die Lenzlinger Siedlung die zunehmende Bedeutung des industrialisierten Usters am Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 entspricht dem eher schlichten Chalettypus der Siedlung, was sich in der klaren Formgebung, den zwei Balkonen und der Dachgestaltung als dekoratives Element widerspiegelt. Diese Grundform – ein damals gängiger Architekturtypus in vorgefertigter, modularer Fertigbauweise – prägt bis heute das äussere und innere Erscheinungsbild des Gebäudes. Trotz baulicher Veränderungen ab den 1950er Jahren ist das Wohnhaus in seiner Grundstruktur und -substanz weitgehend erhalten und vermittelt einen guten Eindruck des ursprünglichen Bauwerks. Im Inneren belegen die Grundrisse, die Erschließung durch das bauzeitliche Treppenhaus sowie die



Ausstattung der Stube mit dem historischen Füllungstäfer, vereinzelt Füllungstüren und einem Kachelofen den ursprünglichen Zustand des Hauses.

Aufgrund seines hohen siedlungs- und wirtschaftshistorischen sowie räumlichen Werts als bedeutendes und vor allem als wesentliches Element der gesamten Siedlung sowie seines architektonischen und baukünstlerischen Werts wird das Wohnhaus aus denkmalwissenschaftlicher Sicht als schützenswert empfohlen. Es darf daher nicht abgebrochen werden, sondern ist in seinem historischen Erscheinungsbild mit den charakteristischen Merkmalen und baukünstlerischen Elementen (Dachwerk, Balkone, Verschindlungen) zu erhalten und, wo erforderlich, im Sinne des ursprünglichen Bauwerks aufzuwerten.

Im Innern sind die bauzeitliche Erschliessungs- und Grundrissstruktur, die bauzeitliche Haustür und die historische Ausstattung der Stube einschliesslich des Ofens und der Einfeuerung in der Küche zu bewahren.

Ein wesentliches Charakteristikum des Gebäudes stellt einerseits der räumliche Bezug zu den Chaletbauten an der Seestrasse im Besonderen und zur Chaletsiedlung im Allgemeinen dar. Andererseits ist die räumliche Freiraumstruktur mit Zier- und Nutzgarten sowie der Einfriedung von Bedeutung. Diese räumlichen Bezüge und Gestaltungselemente sind zu erhalten und künftig aufzuwerten. Das Gartenhaus sowie die Garage sind von der Schutzempfehlung ausgenommen.

Stadtbildkommission

Das Gutachten zum Wohnhaus Seestrasse 46 und das Gutachten zur Gesamtsiedlung wurden der Stadtbildkommission anlässlich deren Sitzungen vom 20. Oktober 2022 und 11. Mai 2023 zur Würdigung vorgelegt. Die Stadtbildkommission stimmte den Schutzempfehlungen der beiden denkmalpflegerischen Gutachten zu und attestierte der Gesamtsiedlung und dem Wohnhaus Seestrasse 46 nachfolgend aufgeführte Werte:

Auf die Gesamtsiedlung bezogen ist die rasterförmig angelegte Durchwegung, die Reihung der freistehenden Bauten sowie ihre Einbettung in die Gärten mit der durchgehenden Umfriedung typisch und schützenswert. Bei den Chaletbauten ist das äussere Erscheinungsbild mit den charakteristischen Details (Dach, Dekor, Balkone/Lauben, Materialisierung, Lage und Rahmung der Fenster und Türen) typisch. Infolge der vorhandenen Heterogenität der einzelnen Objekte wird bei Veränderungsabsichten eine objektbezogene Detailbetrachtung notwendig.

Für die Liegenschaft Seestrasse 46 wurde eine entsprechende Detailbetrachtung vorgenommen, die als Grundlage für die Unterschutzstellung dient:

- Hoher siedlungs-, wirtschafts- und sozialhistorischer Wert
- Bedeutsamer räumlicher Wert für die Gesamtsiedlung
- Hoher architektonischer und baukünstlerischer Wert
- Bauzeitlich charakteristischer Grundriss und Erschliessungsstruktur
- Freiräumlicher Strukturerehalt mit Einfriedung und Garten

Zusammenfassende Würdigung und Unterschutzstellung

Der Stadtrat nimmt die Meinung der Fachgutachter und seines Fachgremiums zur Kenntnis und schliesst sich deren Ansichten hinsichtlich Erhalt und Schutzwürdigkeit des Wohnhauses Seestrasse 46 grundsätzlich an.

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Einfeuerung in der Küche nur noch optisch vorhanden und nicht mehr funktionstüchtig ist, wird auf den Schutz des Ofens und der Einfeuerung verzichtet.

Die neue Grundeigentümerin macht zudem geltend, der südliche Balkon im ersten Obergeschoss sei nicht mehr sicher benutzbar und erwägt dessen Ersatz durch eine schlanke freistehende Konstruktion. Der Baubehörde wurden diesbezüglich aber noch keine konkreten Pläne eingereicht. Eine allfällige Sanierung oder gegebenenfalls den Ersatz des südlichen Balkons ist im Zusammenhang mit



einem konkreten Projekt abzuklären und kann mit vorliegendem Entscheid nicht pauschal vorweggenommen werden. Vielmehr sind diesbezüglich weitere Sachverhaltsabklärungen betreffend vorhandener Substanz und Sanierungsmöglichkeiten nötig.

Aufgrund des hohen architektonischen und baukünstlerischen Wertes erachtet der Stadtrat das historische Erscheinungsbild, wozu auch die Balkone gehören, als grundsätzlich schutz- und erhaltenswürdig.

Das Wohnhaus Seestrasse 46, Assek. Nr. 481 auf Kat. Nr. C3195, ist somit, gestützt auf die Empfehlung der vorliegenden Fachgutachten und unter Würdigung der Meinung der Stadtbildkommission und unter Abwägung der Interessen der Grundeigentümerschaft im Sinne von § 203 lit. c PBG gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz zu stellen.

Die entsprechenden Inhalte sind im Dispositiv aufgeführt.

Publikation/Öffentliche Bekanntmachung

Die Unterschutzstellung des Wohnhauses Seestrasse 46 ist gleichzeitig mit der Zustellung des Beschlusses amtlich zu publizieren und die dafür zugrundeliegenden Entscheidakten sind während 30 Tagen öffentlich bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, zur Einsichtnahme aufzulegen.

Weitere Auflagen der Denkmalpflege

Es wird festgehalten, dass Veränderungen am Schutzobjekt nur in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Uster, Denkmalpflege, vorgenommen werden und einer entsprechenden Bewilligung bedürfen.

Für das Aufbringen von Farbe, einer neuen Putzstruktur, einer neuen Ziegeldeckung sowie den Ersatz von Fenstern und Jalousieläden sowie von Materialien an den Aussenbauteilen ist vorgängig das ausdrückliche Einverständnis der Stadt Uster, Denkmalpflege, einzuholen. Zusätzliche Gebäudeisolationen sind grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen und so zu gestalten, dass die geschützten Aussenbauteile nicht beeinträchtigt werden.

Subventionen/Denkmalerschutz

Die Stadt Uster verpflichtet sich, an die subventionsberechtigten Kosten der geschützten Bau- substanz einen Beitrag von 10 % zu entrichten. Die Zusicherung des Beitrags richtet sich nach der Subventionsverordnung der Stadt Uster vom 5. Mai 2015.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Auf Verfügung beruhende rechtskräftige Anordnungen können im Grundbuch angemerkt werden (§ 208 Abs. 2 PBG). Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, weist daher das Grundbuchamt Uster an, die entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der Schutzanordnung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids im Grundbuch der betreffenden Parzelle Kat. Nr. C3195 einzutragen.

Der genaue Wortlaut ist im Dispositiv aufgeführt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Wohnhaus Seestrasse 46, Assek. Nr. 481 auf Kat. Nr. C3195, wird im Sinne der Erwägungen und von § 203 lit. c PBG gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt. Im Einzelnen gelten folgende Schutzbestimmungen:
 - a. Das Wohnhaus Seestrasse 46, Assek. Nr. 481, darf nicht abgebrochen werden.
 - b. Schutzwürdig und grundsätzlich zu erhalten sind:



- i. Das historische Erscheinungsbild mit den charakteristischen Merkmalen und baukünstlerischen Elementen (Dachwerk mit dekorativ geschnitzten Bügen, Pfetten und Sparren / Balkone / Verschindelung);
 - ii. Die bauzeitlich charakteristischen Trag-, Grundriss- und Erschliessungsstruktur;
 - iii. Die Ausstattung der Stube mit dem historischen Füllungstäfer und den vereinzelt Füllungstüren;
 - iv. Die siedlungstypische Freiraumstruktur mit Zier- und Nutzgarten samt Einfriedung muss weiterhin erkennbar bleiben.
 - c. Die folgenden weiteren Bestimmungen sind zu beachten:
 - i. Für das Aufbringen von Farbe, einer neuen Putzstruktur, einer neuen Ziegeldeckung, den Ersatz von Fenstern und Jalousieläden und Materialien an den Aussenbauteilen ist rechtzeitig das Einverständnis der Stadt Uster, Denkmalpflege, einzuholen;
 - ii. Zusätzliche Gebäudeisolationen sind grundsätzlich innerhalb der bestehenden Wand- und Dachkonstruktion anzubringen und so auszuführen, dass die geschützten Aussenbauteile nicht beeinträchtigt werden;
 - iii. Die Garage Assek. Nr. 779 und der Schopf Assek. Nr. 559 können abgebrochen werden.
 - d. Grundbuch:

Gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Schutzanordnung: «Das Wohnhaus Assek. Nr. 481 auf Kat. Nr. C3195 ist mit Stadtratsbeschluss Nr. 508 vom 26.11.2024 unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Entscheids.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.
- 2. Die Stadt Uster verpflichtet sich, an die subventionsberechtigten Kosten der geschützten Bausubstanz einen Beitrag von 10 % zu entrichten. Die Zusicherung des Beitrags richtet sich nach der Subventionsverordnung der Stadt Uster vom 5. Mai 2015.
- 3. Die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, wird zur Wahrung der Rechte von Dritten angewiesen, die Unterschutzstellung des Wohnhauses Seestrasse 46 (Inventarobjekt Nr. H 084.17 – Lenzlinger «Siedlung») in Kirchuster bestimmungsgemäss am Tage des Versands dieses Beschlusses amtlich zu publizieren und die diesbezüglichen Akten während 30 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen.
- 4. Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen.



Sitzung vom 26. November 2024 | Seite 7/7

Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Mitteilung als Protokollauszug an:

- EML Immobilien AG, Stephan Kocher, Gartenstrasse 3, 6300 Zug
- Abteilung Bau, LG Denkmalpflege, per E-Mail (anita.emele@uster.ch)
- Abteilung Bau, Stadtbildkommission
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach
- Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
(Versand durch Abteilung Bau, unter Hinweis auf Disp. Ziff. 1 d)

nicht öffentlich

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Jörg Schweiter
Stadtschreiber-Stv.



Versandt am: 26.11.2024