



Uster ZH | Wohnhaus | Seestrasse 46

Denkmalpflegerisches Gutachten

Datum : 22. September 2022

Version : 1.0

Verfasser : vestigia GmbH



Seestrasse 46, Ansicht eines Fassadendetails [vestigia 17.08.2022]

Inhalt

Inhalt	1	Umgebung	6
Voraussetzungen	2	Würdigung	7
Ausgangslage	2	Quellen und Literatur	8
Auftrag und Ziel	2	Materialien	8
Autoren	2	Quellen	8
Vorgehen	2	Literatur	8
Inhalt des Gutachtens	2	Anhang – Brandkataster	9
Baugeschichte	3	Brandkatastereinträge zu Uster Seestrasse 46; Vers.-Nrn.	
Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte	3	481, Parz.-Nr. C 3195	9
Baubeschreibung	4	Anhang Pläne	10
Architektur einst und heute	4	Anhang Historische Fotos	20
Ursprungsbau	4	Anhang Aktuelle Fotos	23
Aktueller Bau	4		
Situation und Lage einst und heute	5		
Lage	5		
Siedlungsentwicklung	5		
Erhaltungszustand	6		
Gebäude	6		



Seestrasse 46, Ansicht des Gartenhauses von 1957 [vestigia 17.08.2022]

Voraussetzungen

Ausgangslage

Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 ist im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte geführt.¹ Darin wird empfohlen, das Objekt als Teil der Einfamilienhaussiedlung an der Sand-, Forch- und Bernerstrasse in der Struktur und den Freiflächen zu erhalten. Im Zonenplan der Stadt Uster befindet sich das Gebäude in der Wohnzone dreigeschossig/W3.² Im ISOS der Stadt Uster bildet das Wohnhaus zusammen mit der Einfamilienhaussiedlung eine Baugruppe mit der Aufnahmekategorie und dem Erhaltungsziel «B».³ Erhaltungsziel «B» umfasst den Erhalt der Struktur, d. h. die Bewahrung der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie der dafür wesentlichen Elemente und Merkmale.⁴

Auftrag und Ziel

Das Wohnhaus soll veräussert werden, dafür reichte der Eigentümer bei der Stadt Uster am 14. Juni 2022 ein Provokationsbegehren ein. Das Hochbauamt der Stadt Uster gab das vorliegende Gutachten in Auftrag. Das Gutachten klärt die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG § 203) ab. Gemäss PBG § 203 a) – g) soll das Gebäude hinsichtlich seines politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wertes sowie in Bezug auf seine historische und situative Bedeutung untersucht werden.

1 Inventarblatt Nr. H084.17 (Stand 23. Februar 2020)..

2 Zonenplan Stadt Uster vom 02.12.2020.

3 [ISOS 2004], S. 19.

4 Erläuterungen zum ISOS, S. 4.

Autoren

vestigia GmbH ist ein privates und unabhängiges Büro, das seit 2004 im Bereich Denkmalpflege und Städtebau Dienstleistungen anbietet. Unter anderem erstellt vestigia GmbH Gutachten und Inventare für diverse kantonale und städtische Denkmalpflegestellen der Schweiz und ist für verschiedene Schweizer Gemeinden tätig (www.vestigia.ch). André Müller (lic. phil. I Kunsthistoriker, CAS Immobilienbewertung, DAS Raumplanung ETH) und Kristina Kröger (lic. phil. I Architekturstudien, Gutachterin SIA, MAS Denkmalpflege und Umnutzung, Mediatorin SDM) leiten das Unternehmen und sind für die Inhalte der vestigia-Gutachten verantwortlich.

Vorgehen

Grundlage für das vorliegende Gutachten ist die Begehung der Anlage und der Gebäude am 17. August 2022. Dabei waren alle Räume frei zugänglich. Weitere Grundlagen bilden die Recherchen in den relevanten Archiven. Für die Ausarbeitung des Gutachtens wurde zudem die einschlägige Literatur konsultiert (siehe Literatur im Anhang).

Inhalt des Gutachtens

Im Rahmen des Gutachtens wird die Entstehungs- und Veränderungsgeschichte des Baus erläutert und durch einen Baubeschrieb ergänzt. Die Lage und Bedeutung des Wohnhauses an der Seestrasse und als Teil der Einfamilienhaussiedlung werden ebenfalls aufgezeigt. Angaben zu Quellen, Materialien und zur benutzten Literatur sowie aktuelles und historisches Plan- und Fotomaterial im Anhang schliessen das Gutachten ab.

Feuille No 558 (1916. Neue Nr. 481)

Geschätzt im Jahr:	Benennung des Gebäudes und der Gebäudeteile.	Bauart.			Dachung.			Kubikinhalt m ³	Ausserantwort der einzelnen Anstalt. Frk.	Ausserantwort des ganzen Gebäudes. Frk.	Bemerkungen.	Eigentümer.	
		Gewölbt.	Kuppel.	Holz.	Ziegel, Schiefer, Asphalt, etc.	Holz.	Stroh.					Im Jahr	Vor- & Geschlechtsname.
1900	Wohnhaus	1		3				329		300	Ein wurdmarkt; post. hohl.	1900 Jacques Lenzlinger jun.	
1901	do.	1		3						250	Wohn. umgebaut.	1901 Matthias Schek.	
1901	do.	1		3						1200	Umbaut.	1901 Joh. Jakob Lenzlinger d. j.	
1901	do.	1		3						1200		1901 Gustav Sauer.	
1902	do.	1		3						1700	Wohn. umgebaut.	1902 Joseph Gschwilt.	
												1911 Eduard Bühler	

Seestrasse 46, Auszug aus den Brandassekuranzakten [StAZH]

Baugeschichte

Bau-, Besitz- und Veränderungsgeschichte

Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 wurde 1900 von und für Jacques Lenzlinger erbaut. Dieser hatte 1880 den Zimmerei- und Holzbaubetrieb seines Vaters, Johann Joseph Lenzlinger, übernommen, der Wohnhaus und Werkstätte auf einem Wiesenstück in Uster südlich des Aarbachs errichten liess. Jacques Lenzlinger spezialisierte sich auf den Bau von Einfamilienhäusern im Chaletstil und liess an mehreren Orten der Region mehr oder weniger normierte Siedlungen errichten – es entstanden zwischen 1893 und 1930 mehr als 100 Häuser. Eine der bekanntesten war die Siedlung «Im Wyl» (heutige See-, Berner- und Wilstrasse), zu der auch das Wohnhaus an der Seestrasse 46 gehört. Den Chaletbau betrieb die Firma bis in die 1930er Jahre.¹

Die Siedlung entstand in «Neu-Wil», einer vollkommenen Quatierneuplanung, auf einer Fläche, die erst durch die Korrektur des Aarbaches entstand und besiedelbar wurde. Das neu erstellte Quartier war streng im Schachbrettmuster aufgebaut, das sich auf die Forchstrasse einerseits und die Seestrasse andererseits stützte.² Bei den ursprünglich an die 30 Häusern handelte es sich um kleine Einfamilienhäuser, die mehrheitlich aus Holz bestanden und die mit durch Zäune eingegrenzten Vorgärten gestaltet wurden. Diese symmetrische Bebauung ergibt mit den streng gegliederten Fassaden der einzelnen Häuser den Charakter einer Landstadt, die mit den chaletartigen Wohnhäusern an der Seestrasse ihren Abschluss fand. Die

Bewohner waren Angestellte des Säge- und Zimmereibetriebs Lenzlinger und der umliegenden Industrien.³

Das Wohnhaus an der Seestrasse wurde in Mauer und Holz errichtet, wechselte während seines Entstehens in den Besitz von Matthias Schek und ging dann bereits 1901 wieder an Johann Jakob (Jacques) Lenzlinger. Er konnte es 1902 an Eduard Bühler verkaufen.

Erste Umbauten verzeichnen die Brandassekuranzakten des Kantons Zürich im Jahr 1916 und weitere Veränderungen unter dem neuen Besitzer Hermann Müller 1922.

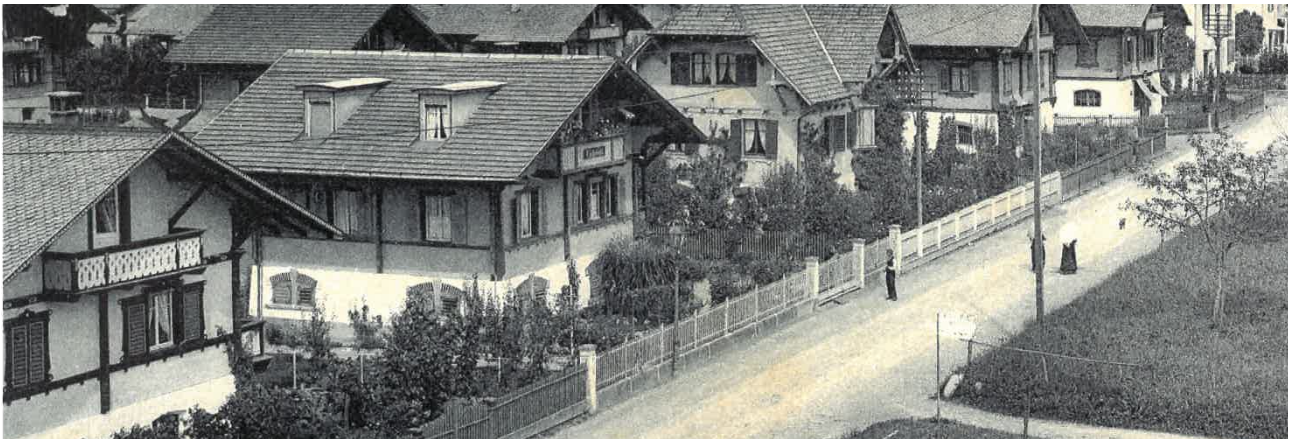
1957 übernahm Fritz Baumgartner vom Restaurant Schwanen in Schwerzenbach das Wohnhaus und liess das Gebäude einerseits im gleichen Jahr und andererseits 1972 und 1976 umbauen. Was genau zu den Umbauten zählt, geht aus den Akten nicht hervor. Die Akten im Bauarchiv dokumentieren die Erstellung des Gartenhauses 1957 sowie das Aufstellen einer Fertigbaugarage im Jahr 1970. Die Lärmschutzwand, die das Grundstück zur Strasse und zum Kreisel abgrenzt, wurde 2005 errichtet.

Bis heute ist das Gebäude in Privatbesitz und gehört der Familie Schweizer.

1 [VeWiSt 2012], S. 23–38.

2 [Köhler 2005], S. 158.

3 [Köhler 2005], S. 167–169.



Seestrasse 46 und Überbauung Neu-Wil, Datierung unbekannt, vermutlich um 1920 [Stadtarchiv Uster]

Baubeschreibung

Architektur einst und heute

Wie der Ursprungsbau genau aussah, lässt sich nicht eindeutig beantworten, da Entstehungspläne sowie historische Fotografien fehlen. Die früheste Fotografie dürfte aus den 1920er Jahren stammen.

Ursprungsbau

Bei dem Chalet an der Seestrasse 46 als Teil der Einfamilienhausssiedlung Neu-Wil handelte es sich um ein typisiertes Standard-Chalet-Einfamilienhaus in Holzbauweise über einem massiven Sockel. Das Haus entsprach dem eher schlichteren Typus, d. h. über quadratischem Grundriss erhob sich der eingeschossige Holzbau unter flachem Satteldach, das allseitig weit vorkragte. Das Dachgeschoss war zum Wohnraum ausgebaut und zeigte strassenseitig einen Balkon mit Holzschnitzwerk. Ein weiterer Balkon lag seitlich auf der Ostseite im Obergeschoss. Charakteristisch für das Gebäude war das Sparrenwerk samt Pfettenwerk im Giebel, die dekorativ in Holz gerahmten Fenster sowie die ursprünglich mit kleinen Holzschindeln verkleideten Fassaden.

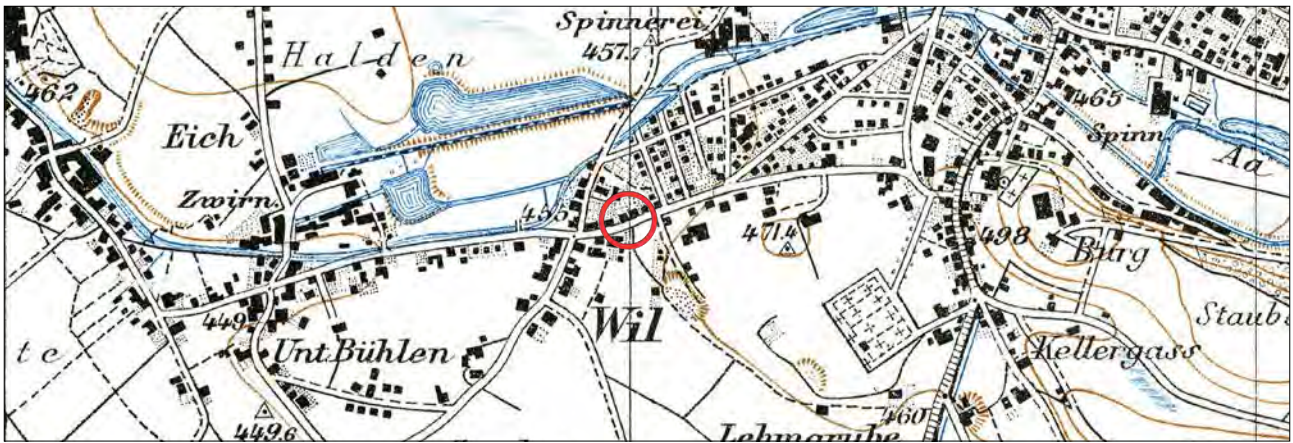
Aktueller Bau

Der heutige Bau entspricht in seinen Ausmassen sowie der Fassaden- und Dachgestaltung im Wesentlichen dem Ursprungsbau. Der massive Mauersockel ist seitlich durch je zwei Segmentbogenfenster mit Vergitterung geöffnet, darüber gehen die Fassaden auf, die mit Eternitschindeln nachträglich verkleidet wurden. Auf der Ostseite führt eine Türöffnung im Sockel in das Kellergeschoss und rückseitig befindet sich der erhöht liegende Eingang, geschützt

durch einen Windfang. Das Ober- und Wohngeschoss liegt erhöht über dem massiven Sockel und ist durch unregelmässig gesetzte, zum Teil einteilige, zum Teil dreiteilige Fenster geöffnet. Beachtenswert sind die bauzeitlichen, ausschliesslich aus Holz bestehende Balkone, die auf Konsolen ruhen und ein Geländer in schlichtem Schnitzwerk zeigen. Charakteristisch für den Bau sind die dekorativ geschnitzten Bügen und Pfetten wie auch die Sparren des Dachwerks.

Das Gebäudeinnere umfasst ein ebenerdiges Untergeschoss mit Kellerräumen – u. a. einer Waschküche –, ein erstes Obergeschoss mit einer Küche sowie einer strassenseitig orientierten, ehemaligen Stube mit Kachelofen samt Einfeuerung aus der Küche und Wandvertäferung sowie ein Dachgeschoss mit einem Schlafraum und zwei Estrichräumen – einer wurde nachträglich zu einem Wohnraum ausgebaut. Der Schlafraum ist auf die Strasse hin ausgerichtet und ihm ist der strassenseitige Balkon vorgelagert.

Das Dachwerk mit Kniestock in Sichtfachwerk und Sparrendach ist verdeckt und nur in den Seitenräumen sichtbar. Eine zweiläufige, gegenläufige Treppe mit Wendepodest, Holzstufen und feinem Holzgeländer verbindet die Geschosse. Beachtenswert ist die bauzeitliche Füllungstür in Holz und mittiger Verglasung samt dekorativer, geometrischer Vergitterung.



Ausschnitt Siegfriedkarte von 1930 [http://maps.zh.ch (Stand 18.08.2022)]

Baubeschreibung

Situation und Lage einst und heute

Lage

Das Wohnhaus steht etwas zurückversetzt und giebelständig an der Seestrasse, die unmittelbar westlich in einen Kreisel mündet. Das Gebäude ist eingebettet in einen Grünraum und auf der Ostseite ist die Zugangsfläche zur Garage asphaltiert. Die Garage steht nordöstlich des Hauses unmittelbar parallel zum Gartenhaus von 1957. Vor allem nordwestlich des Wohnhauses schliesst sich ein Gartenbereich an, der wohl ursprünglich als Zier- und Nutzgarten diente und heute im Wesentlichen als Rasenfläche mit Sträuchern besteht.

Das Wohnhaus bildet den südwestlichen Abschluss der historischen Chaletbebauung Neu-Wil, die zwischen Wil-, Forch-, Jakob- und Seestrasse schachbrettförmig angelegt ist. Die Siedlung liegt an der Grenze von Kirchuster nach Wil und südwestlich des Zentrums von Uster.

Siedlungsentwicklung

Bis zur Industrialisierung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts war das Gebiet zwischen Kirchuster und Wil weitgehend unbebaut. Die damals bestehende Bebauung reichte sich entlang der Wil- und Seestrasse auf und konzentrierte sich vor allem haufenförmig an der charakteristischen Strassenkreuzung. Die Seestrasse gehört zu den regional bedeutsamen historischen Verkehrswegen des Kantons Zürich und führte von Fällanden, Schwerzenbach nach Uster. Sie bestand wohl bereits im Mittelalter. Auf der

Wildkarte wird sie als Kunststrasse geführt.¹ Die Bebauung an der Wilstrasse wird gegen Norden durch den Aarbach begrenzt, der hier eine Biegung beschreibt.

Der Aarbach war es auch, der aufgrund seiner Wasserkraft die Besiedlung von Industrie ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts interessant und lukrativ machte. Nicht nur die gewerbliche Nutzung des Baches, sondern auch die zunehmende Industrialisierung Usters Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, wie auch die Anbindung des Ortes an die Eisenbahn, führte zu einem explosionsartigen Wachstum des Ortes vor allem an dessen Rändern. Mit dem wirtschaftlichen ging auch ein beträchtliches Bevölkerungswachstum einher, sodass die Freiflächen zunehmend bebaut wurden. Ein Beispiel für diese Form des Wachstums bildet die Neuüberbauung mit Einfamilienhäusern Neu-Wil, zu der auch das an der Seestrasse 46 gehörte. Es entstanden Arbeiter- und Angestelltenhäuser, die hier an den schachbrettähnlich angelegten neuen Strassen erbaut wurden.

Bis heute ist die beschriebene charakteristische Siedlungsstruktur des ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhunderts bestehend und ablesbar geblieben und hat sich vor allem im Bereich der Chaletsiedlung Neu-Wil nahezu vollständig erhalten.

¹ <https://data.geo.admin.ch/ch.astra.ivs-nat/PDF/ZH03040300.pdf> (Stand 25.08.2022).



Seestrasse 46, Ansicht der Stube im Erdgeschoss [vestigia 17.08.2022]

Erhaltungszustand

Gebäude

Das Gebäude ist grundsätzlich in einem guten Erhaltungszustand und zeigt recht viel bauzeitliche Struktur und Substanz.

Das Gebäudeäussere zeigt weitgehend den bauzeitlichen Zustand. Dazu zählen die Fassadengestaltungen, die Form und Gestaltung des Daches sowie die dekorativen Elemente wie Dach- und Balkongestaltung. Die Eternitverschindelung stammt wohl aus den 1960er Jahren. Möglicherweise liegt die bauzeitliche, geschwungene Fensterrahmung sowie auch die bauzeitliche Schindelung darunter. Zudem wurden alle Fenster, bis auf die des Kellers, erneuert. Hier wurden neue Vergitterungen angebracht. Auch der rückseitige Windfang wurde im 20. Jahrhundert geändert. Die Eingangstür hingegen ist bauzeitlich erhalten.

Im Inneren entsprechen die Binnengliederung mit Grundriss- und Erschliessungsstruktur, das Treppenhaus in seiner Substanz sowie die Täferung in der Stube und die Einfeuerung des Kachelofens dem bauzeitlichen Zustand. Der heutige Kachelofen stammt mutmasslich aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Das seitliche Zimmer im Dachgeschoss sowie auch der Einzug der Heizung und des Bades im Untergeschoss erfolgten gegen Ende des 20. oder im frühen 21. Jahrhundert. Bis auf einzelne Füllungstüren sind sämtliche Ausstattungselemente und Oberflächen wie Böden und Wand- und Deckenbeläge erneuert worden.

Umgebung

Die Nahumgebung bestand wohl ursprünglich aus einem Zier- und Nutzgarten. Der Garten erfuhr mit dem Gartenhaus in Holz von 1957 eine erste Ergänzung bzw. Änderung und 1970 mit der Fertiggarage und dem asphaltierten Zugang eine deutliche Veränderung. Heute besteht zwar der Grünraum um das Haus herum, allerdings wirkt er eher «ausgeräumt».

Das Gebäude ist Teil der Chalet-Einfamilienhausssiedlung Neu-Wil, diese ist bis heute gut und nahezu vollständig erhalten. Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 bildet darin den westlichen Abschluss der Häuser an der Seestrasse sowie den südwestlichen Abschluss der gesamten Siedlung.



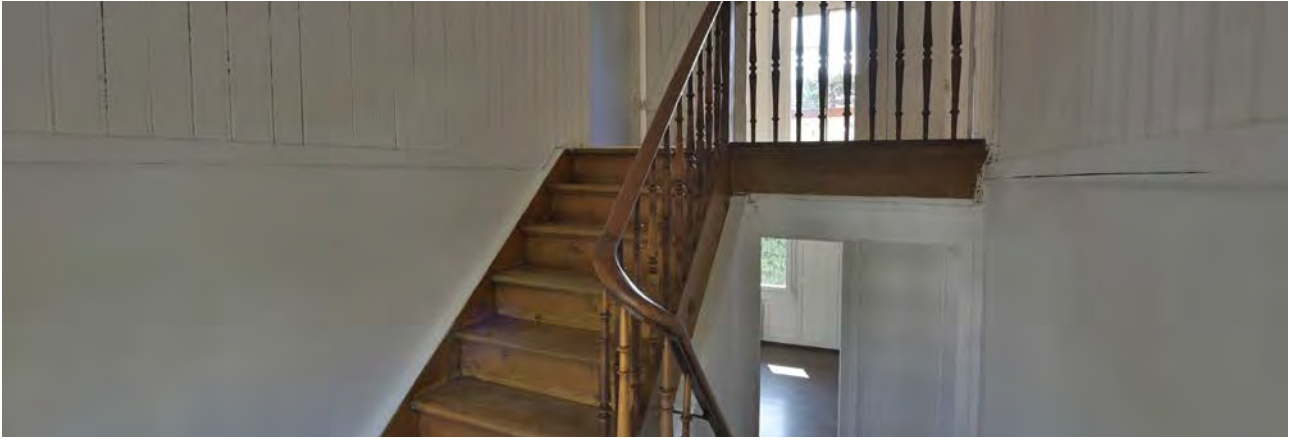
Seestrasse 46, Ansicht von Südwesten [vestigia 17.08.2022]

Würdigung

Das Wohnhaus an der Seestrasse 46 entstand im Jahr 1900 für und von dem Zimmermann Jacques Lenzlinger. Dieser war Zimmereiunternehmer und Baumeister in zweiter Generation im Familienbetrieb Lenzlinger in Uster. Zwischen 1899 und 1908 realisierte er zwischen Sand-, Forch-, Jakob-, Wil- und Seestrasse rund 30 Einfamilienhäuser in Chaletform in mehreren Varianten nahe der Zimmerei. Sie dienten u. a. den eigenen Angestellten als Wohn- und Lebensraum, der neben dem Einfamilienhaus auch einen relativ grossen Zier- und Nutzgarten umfasste, der das Haus umgab. Das Haus an der Seestrasse 46 bildete den südwestlichen Abschluss der Siedlung und der Gebäudereihe entlang der Seestrasse. Siedlungshistorisch bezeugt die Siedlung die zunehmende Bedeutung des industrialisierten Usters Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die sich auch an der Ausdehnung des Ortes an den einstigen Rändern – mit Neuanlage von Strassen und Wohnraumerstellung – und in der Nähe der neu entstandenen Industrien manifestierte. So bezeugt das Wohnhaus an der Seestrasse 46 nicht nur die Entstehung der Chaletsiedlung als zeitgemässe Angestelltensiedlung, sondern auch die Industrialisierung Usters zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Das Wohnhaus selber entspricht dem eher schlichten Chalettyp der Siedlung, was sich an der klaren Formgebung, den zwei Balkonen sowie der Dachgestaltung als dekoratives Element zeigt. Diese Grundform bzw. dieser ursprüngliche, damals gängige Architekturtypus – vorgefertigte und modulare Fertigbauweise – ist bis heute erhalten und prägt das äussere und das innere Erscheinungsbild des Baus. Auch wenn der Bau vor allem ab den 1950er Jahren verändert wurde – Verschindelung,

Windfang, Fensterersatz, Erneuerung von Bädern und Küchen, Erneuerung der Oberflächen und Ausstattungselemente –, hat sich das Wohnhaus in seiner Grundstruktur und -substanz bis heute gut und mehrheitlich bauzeitlich erhalten. Im Innern bezeugen die Grundrisse, die Erschliessung durch das bauzeitliche Treppenhaus sowie die Ausstattung der Stube mit historischem Füllungstäfer, vereinzelt Füllungstüren und Kachelofen (später erneuert) den ursprünglichen Bau.

Aufgrund seines hohen siedlungs- und wirtschaftshistorischen sowie räumlichen Wertes, als bedeutsames v. a. räumliches Element der gesamten Siedlung und aufgrund seines architektonischen und baukünstlerischen Wertes ist das Wohnhaus aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen. Es darf daher nicht abgebrochen werden, sondern ist in seinem historischen Erscheinungsbild mit den charakteristischen Merkmalen und baukünstlerischen Elementen (Dachwerk, Balkone, Verschindelung) zu erhalten bzw. im Sinne des Ursprungsbaus aufzuwerten. Im Innern sind die bauzeitliche Erschliessungs- und Grundrisstruktur, die bauzeitliche Haustür und die historische Ausstattung der Stube samt Ofen und Einfeuerung aus der Küche zu bewahren. Als Charakteristikum des Gebäudes besteht einerseits der räumliche Bezug zu den Chaletbauten an der Seestrasse im Besonderen und der Chaletsiedlung im Allgemeinen sowie andererseits die räumliche Freiraumstruktur mit Zier- und Nutzgarten samt Einfriedung. Diese räumlichen Bezüge und Gestaltungselemente sind zu erhalten und zukünftig aufzuwerten. Das Gartenhaus sowie die Garage sind von einer Schutzempfehlung ausgeschlossen.



Seestrasse 46, Ansicht des Treppenhauses [vestigia 17.08.2022]

Quellen und Literatur

Materialien

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

150 Jahre Lenzlinger. Handwerker, Erfinder, Ausbaupioniere. Zürich 2012.

Quellen

- Staatsarchiv: Brandversicherungskataster Vers.-Nrn. 481, N 1106.1.6, N 1106.1.7, N 1106.1.7.2, N 1106.3.1, N 1106.4.8, N 1106.5.8.3, N 1106.6.6, N 1106.6.7, N 1106.6.7.2, N 1106.7.7.1, N 1106.8.13.1, N 1106.9.7.2, N 1106.10.7.5, N 1106.11.7, N 1106.13.7.3; RR I 467.12, alt 558, RR I 467.6
- Bauarchiv Stadt Uster: Unterlagen Seestrasse 46

Literatur

- [Gubler 1978] Gubler, Hans Martin: Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich. Band III. Die Bezirke Pfäffikon und Uster. Basel 1978.
- [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.
- [VeWiSt 2012] Verein für wissenschaftliche Studien (Hrsg.): Pioniere. Schweizer Pioniere der Wirtschaft und Technik.

Anhang – Brandkataster

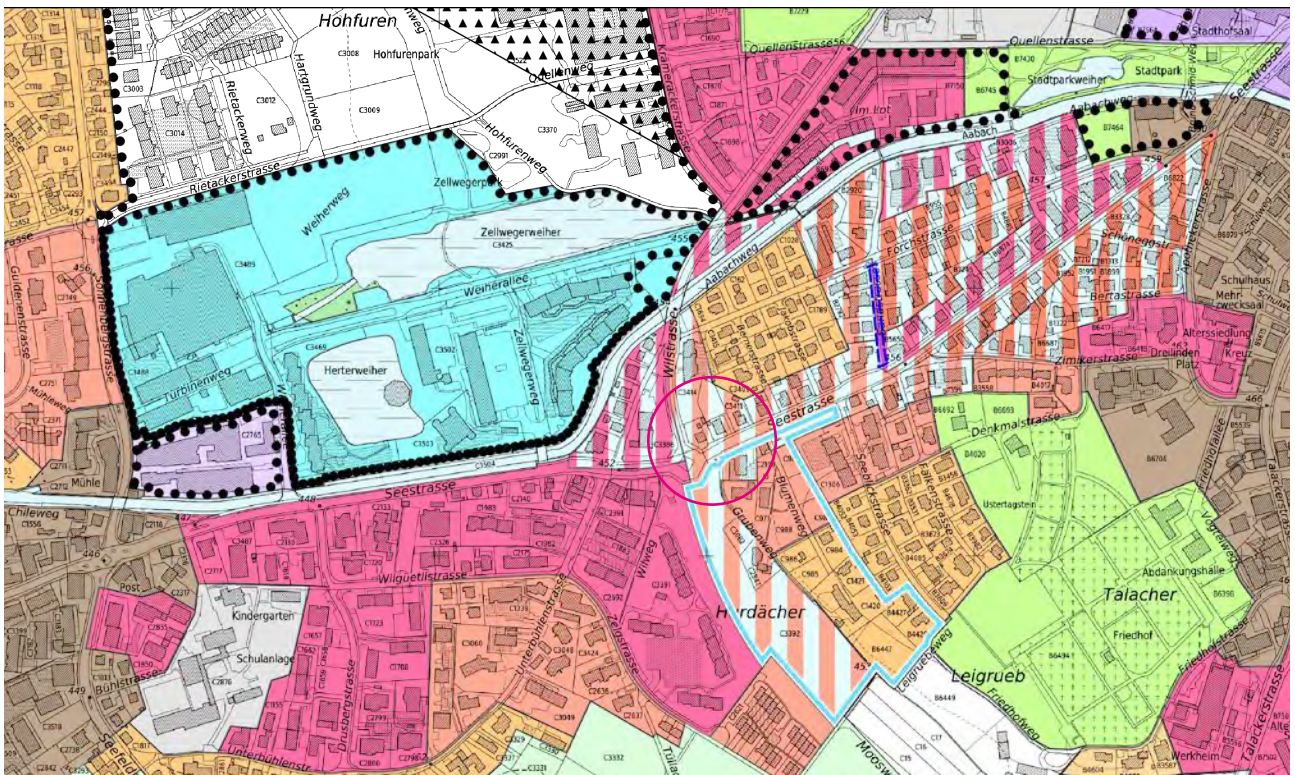
Brandkatastereinträge zu Uster Seestrasse 46; Vers.-Nrn. 481, Parz.-Nr. C 3195

Jahr	Eigentümer	Nummer	Bezeichnung	Bauart	Ver.-Summe
1900	Jacques Lenzlinger, Zimmermann	558	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	3'000 Fr. (neu unvollendet, frei stehend)
1900	Matthias Schek	558	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	3'500 Fr. (Bauten unvollendet)
1900	Matthias Schek	558	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	8'200 Fr. (Bauten vollendet)
1901	Joh. Jakob Lenzlinger	558	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	8'200 Fr.
1902	Eduard Bühler	558	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	7'200 Fr.
1916	Eduard Bühler's Erben	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	8'500 Fr. (Bauten)
1918	Hermann Müller	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	8'500 Fr.
1922	Hermann Müller	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	14'000 Fr. (Bauten)
1933	Hermann Müller	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	20'000 Fr.
1939	Hermann Müller	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	20'000 Fr.
1950	Ernst-Klaus Hüberlin	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	36'000 Fr.
1957	Fritz Baumgartner	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	44'000 Fr. (Bauten vollendet)
1971	Fritz Baumgartner	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	89'000 Fr.
1972	Fritz Baumgartner, Restaurant Schwanen	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	115'000 Fr. (Bauten vollendet)
1976	Fritz Baumgartner, Restaurant Schwanen	481	1 Wohnhaus	Mauer, Holz, Ziegel	144'000 Fr. (Bauten)

Anhang | Pläne



Ausschnitt Überkommunales Ortsbild [https://www.gisz.ch (Stand 18.08.2022)]

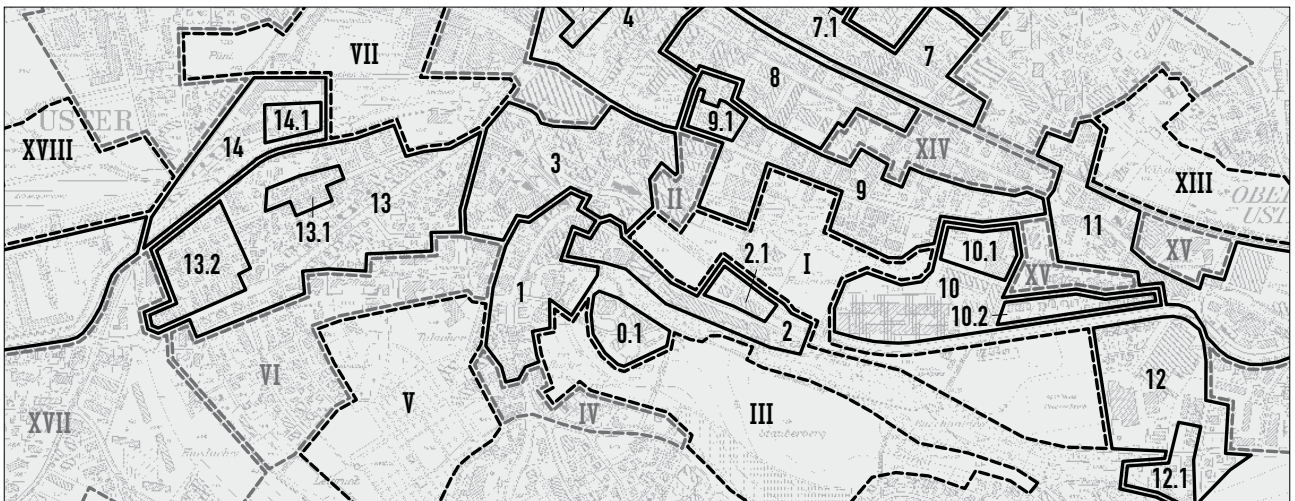


Ausschnitt Zonenplan Stadt Uster [https://maps.uster.ch (Stand 18.08.2022)]

Anhang | Pläne



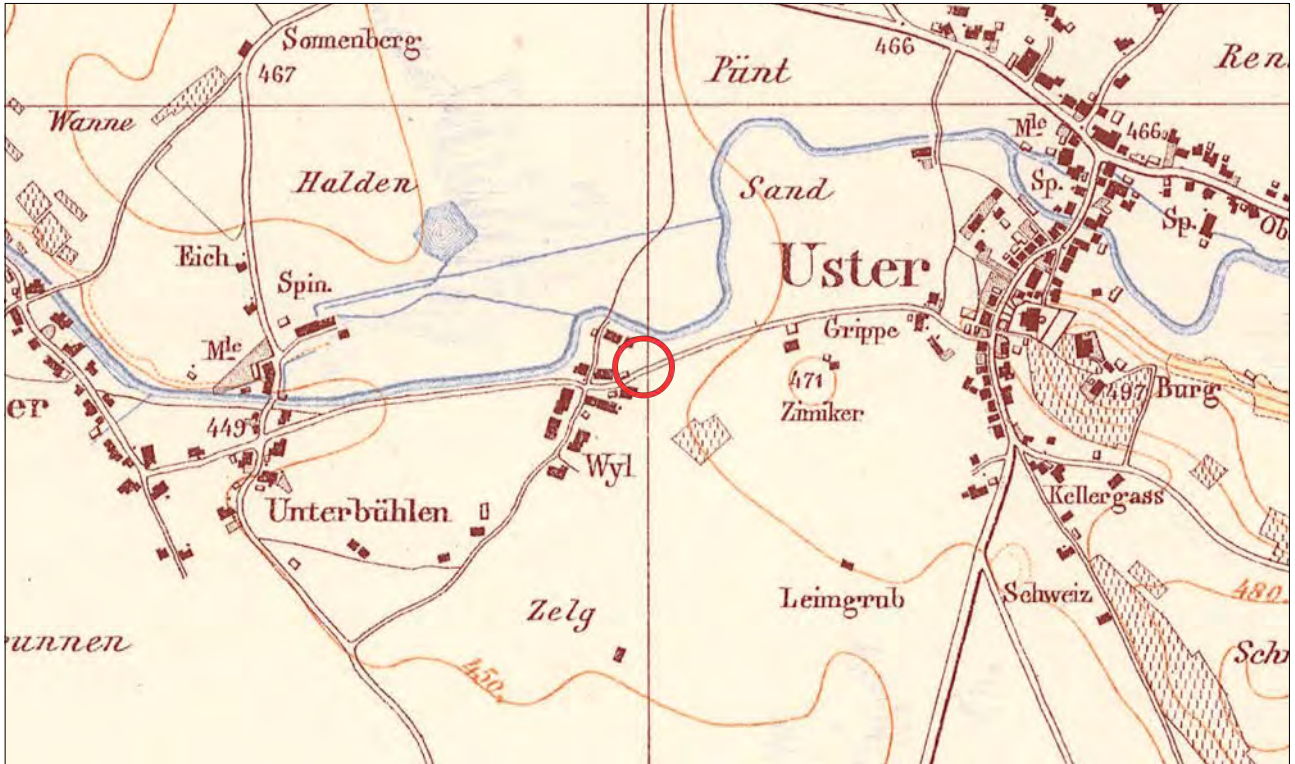
Ausschnitt Luftbild von 2019 [<http://maps.zh.ch> (Stand 18.08.2022)]



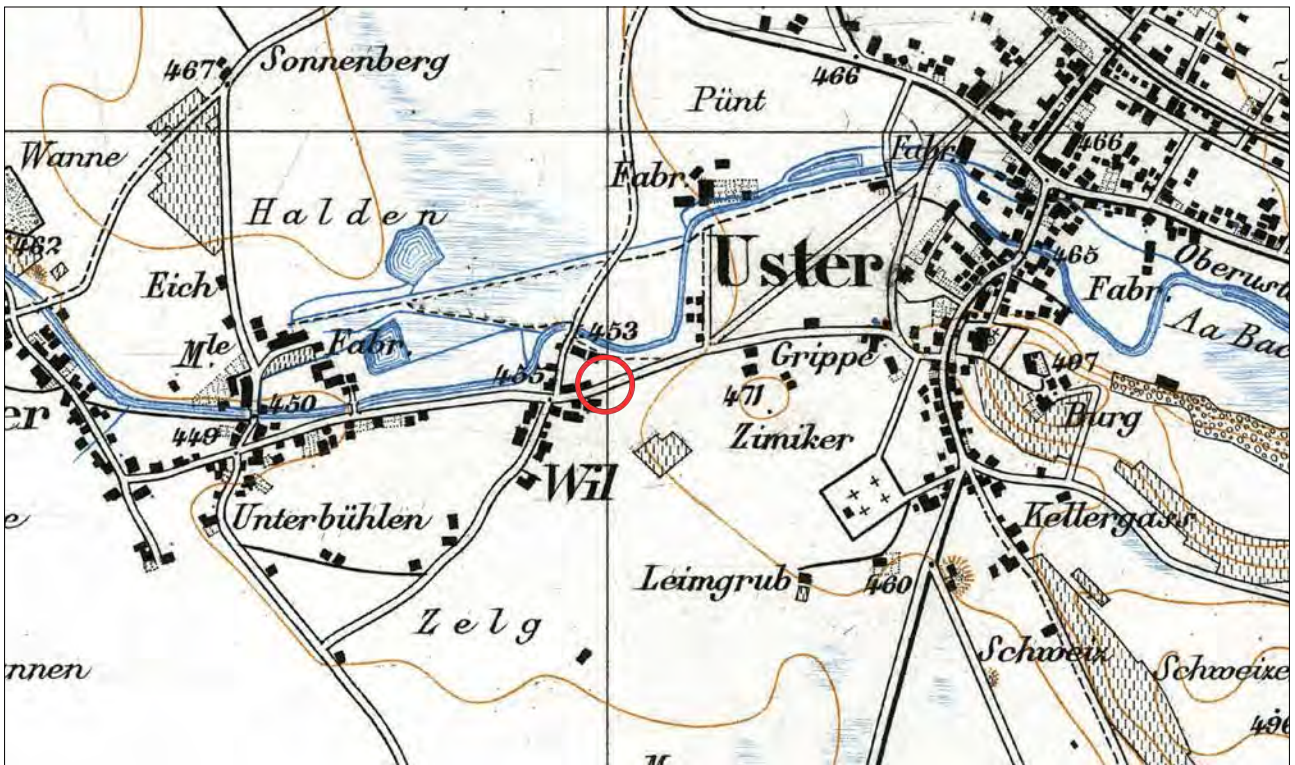
G	13	Ortserweiterung um die 1880 eröffnete Erschliessungsstrasse für den Bahnhof, vorwiegend Wohnhäuser, 2. H. 19./1. H. 20. Jh., einige Gewerbebauten und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.	BC	/	/	X	C	48,49
B	13.1	Regelmässig gereichte Wohnhäuser in Gärten, vorwiegend zweigeschossige Bauten in Formen des Heimatstils, v. a. 1. D. 20. Jh.	B	/	/	/	B	49
B	13.2	Planmässig angelegte Siedlung mit chaletartigen Wohnhäusern, teilweise verschindelt, v. a. um 1900, zahlreiche Umbauten	B	/	/	/	B	48

[ISOS 2012], S. 14, 19

Anhang | Pläne



Ausschnitt Wildkarte von 1850 [<http://maps.zh.ch> (Stand 18.08.2022)]



Ausschnitt Siegfriedkarte von 1880 [<http://maps.zh.ch> (Stand 18.08.2022)]

Anhang | Pläne

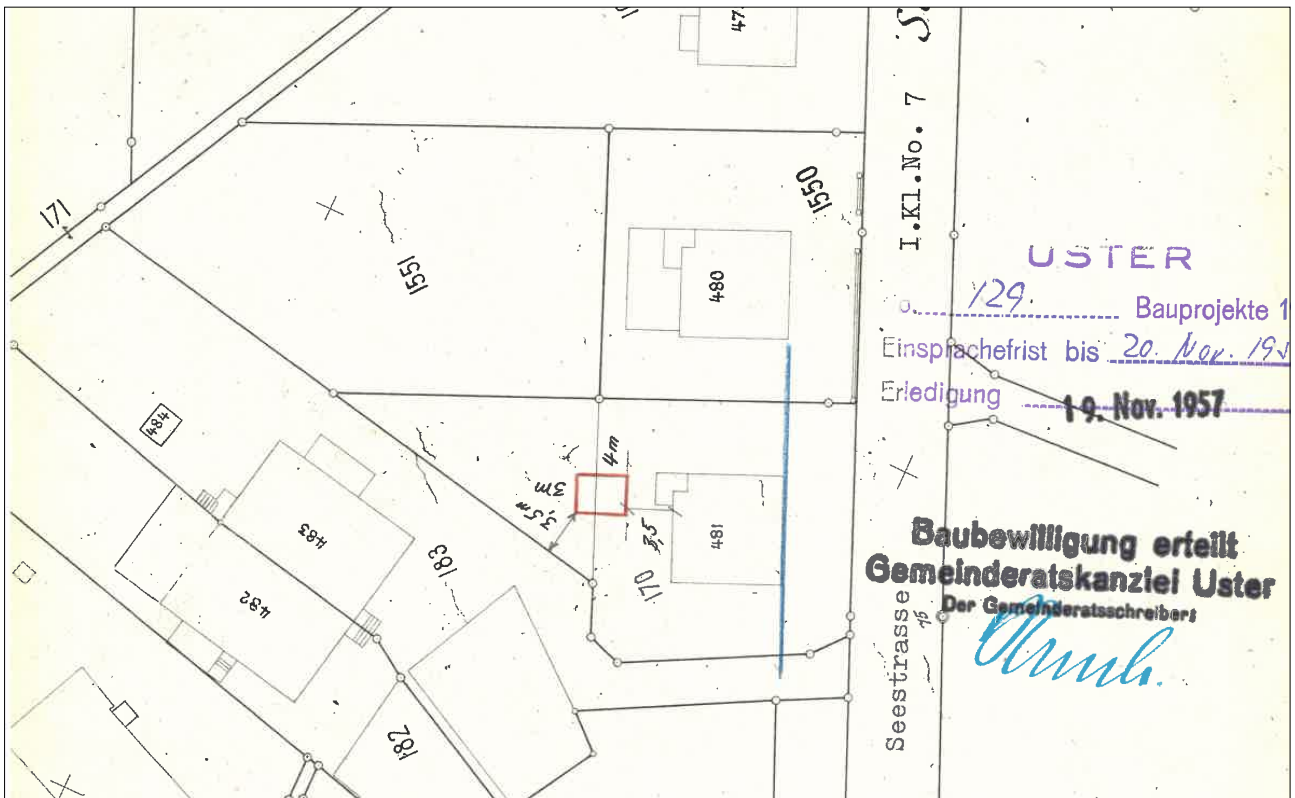


Ausschnitt Siegfriedkarte von 1930 [<http://maps.zh.ch> (Stand 18.08.2022)]

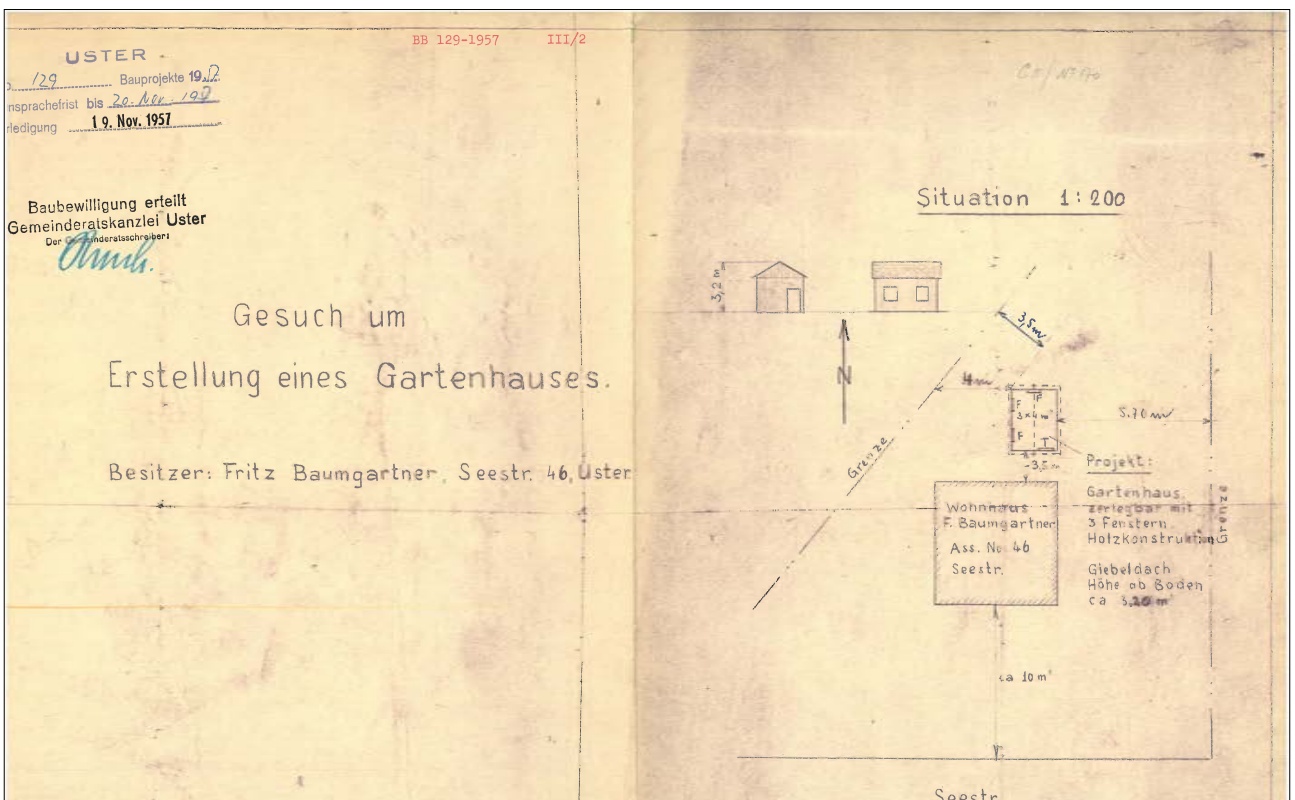


Ausschnitt Alte Landeskarte von 1956–1965 [<http://maps.zh.ch> (Stand 18.08.2022)]

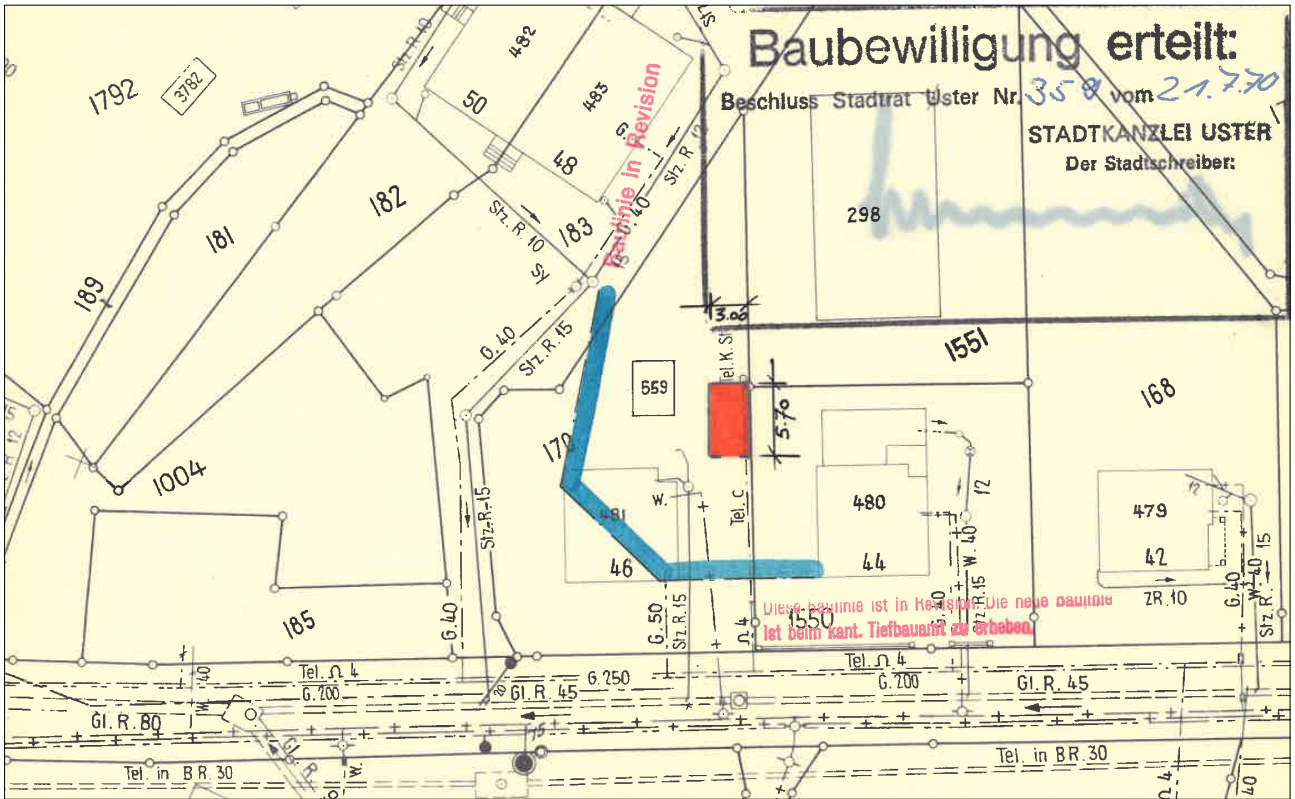
Anhang | Pläne



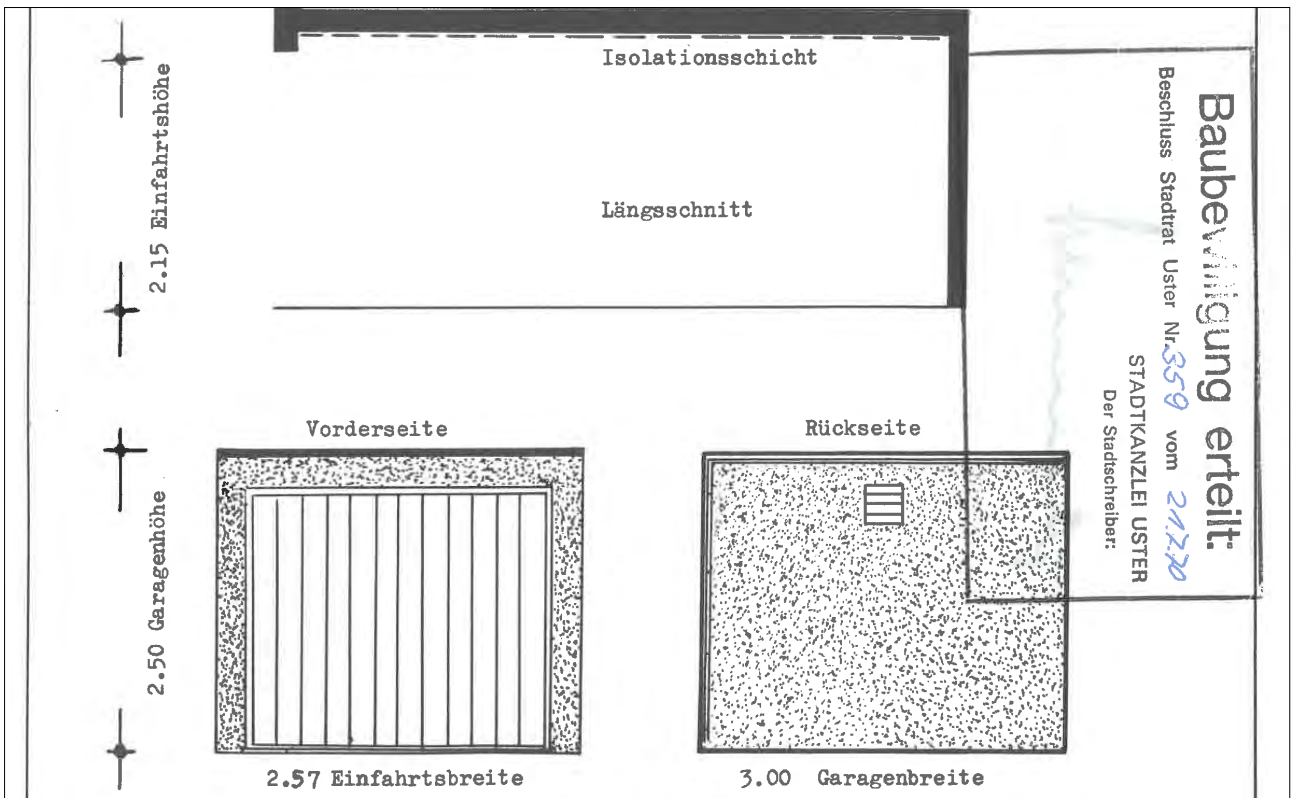
Seestrasse 46, Situation, Erstellung Gartenhaus, 1957 [BauA]



Seestrasse 46, Situation und Projekt, Erstellung Gartenhaus, 1957 [BauA]

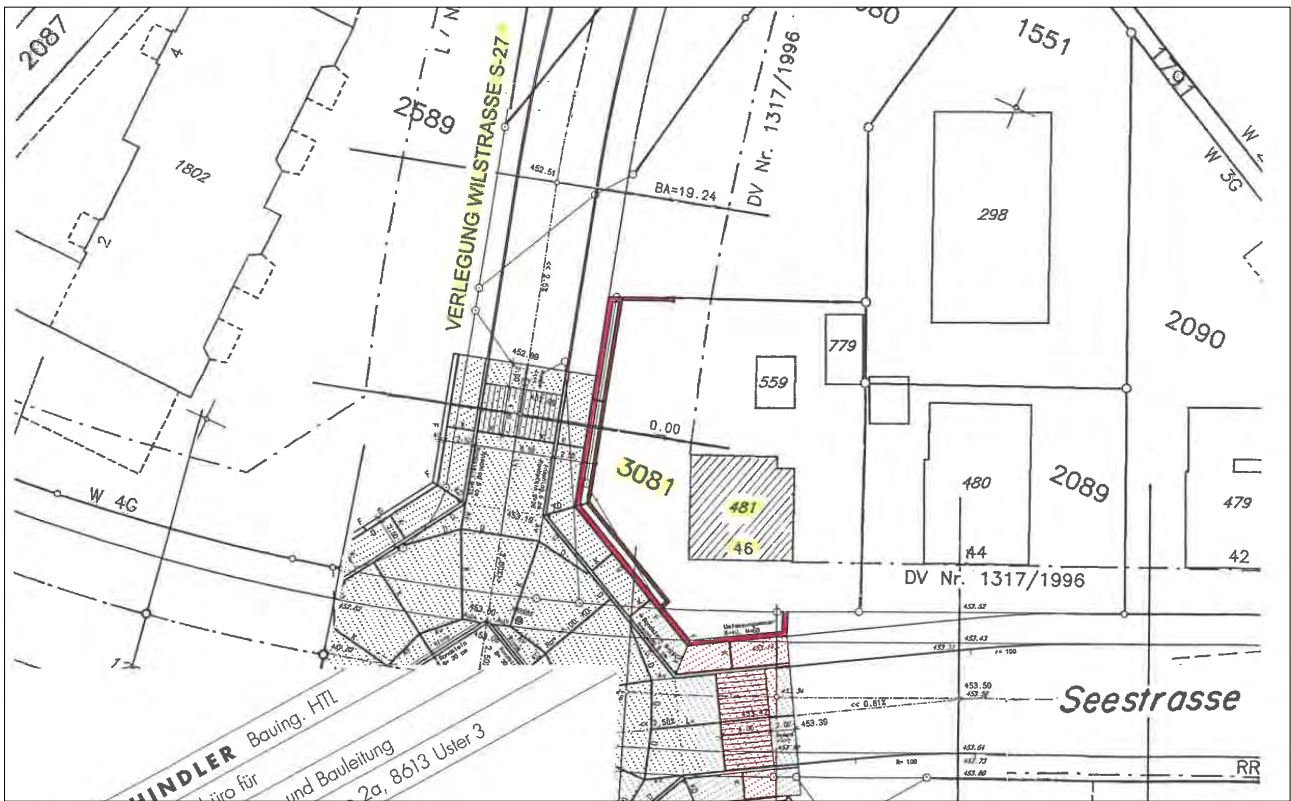


Seestrasse 46, Situation, Erstellung Garage, 1970 [BauA]

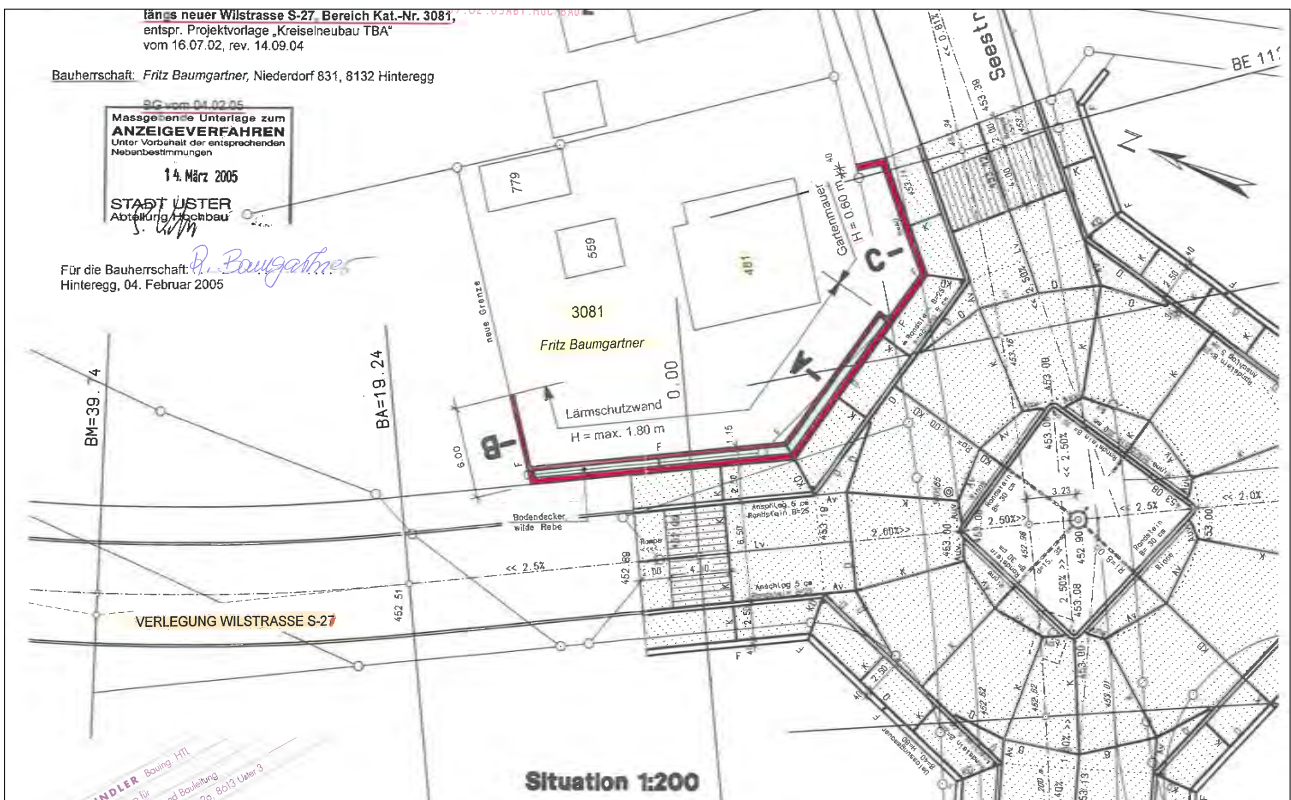


Seestrasse 46, Schnitt und Fassaden, Erstellung Garage, 1970 [BauA]

Anhang | Pläne



Seestrassen 46, Situation, Erstellung Lärmschutzwand, 2005 [BauA]

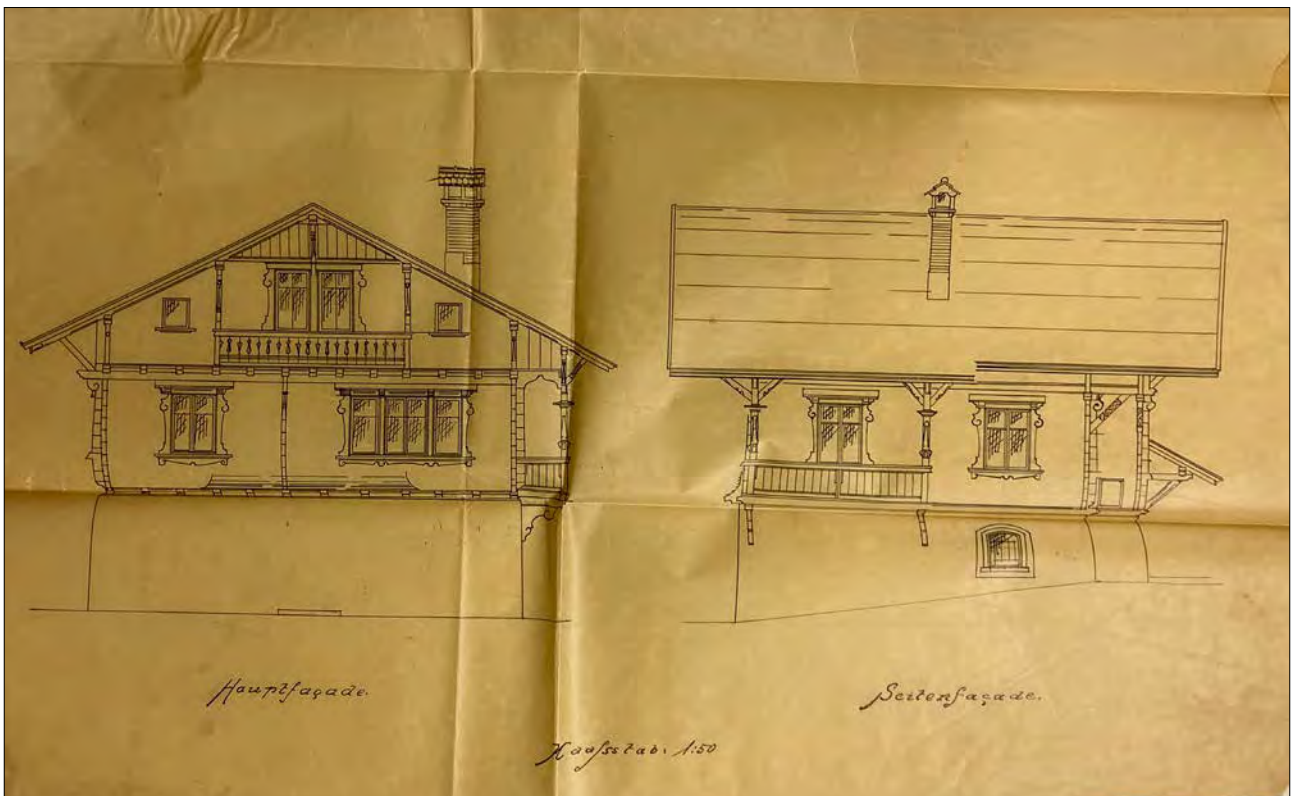


Seestrassen 46, Situation, Erstellung Lärmschutzwand, 2005 [BauA]

Anhang | Pläne

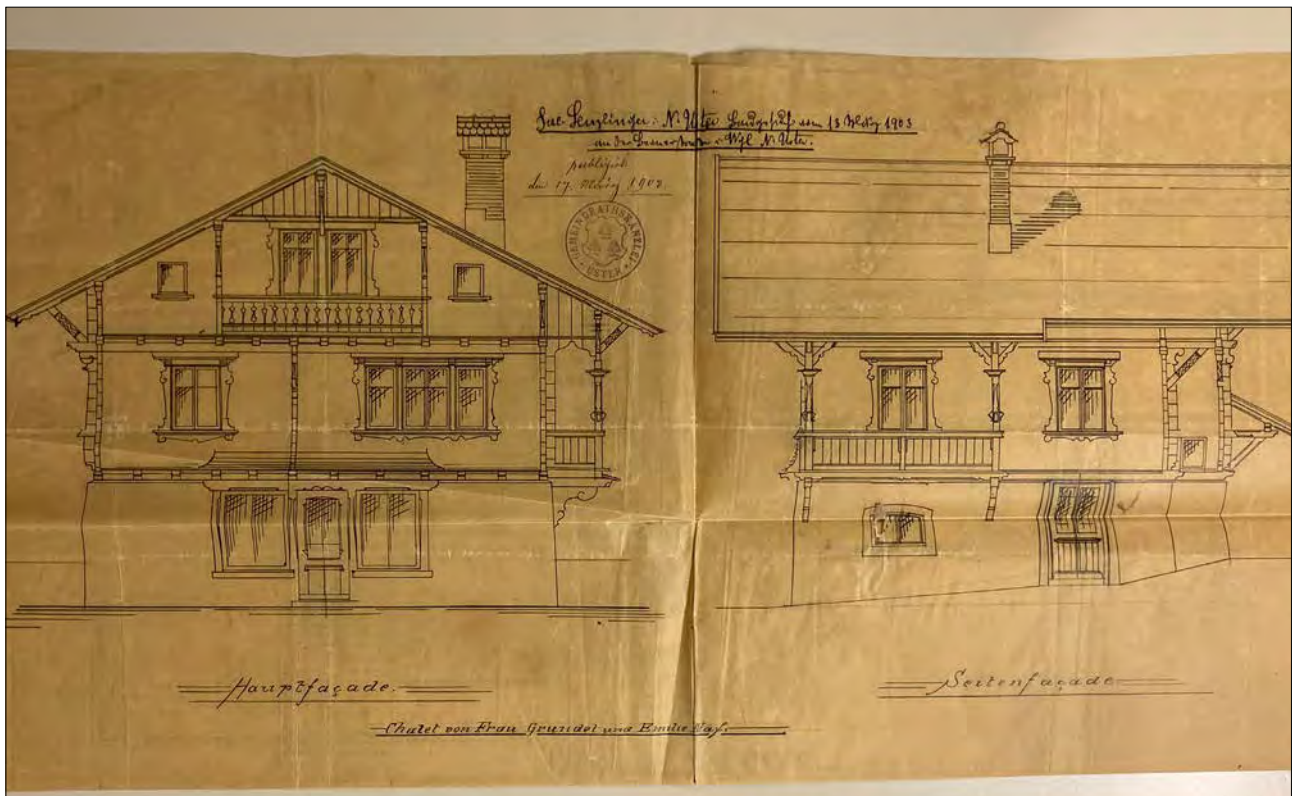


Prototypen Chaletbauten um die Jahrhundertwende, Fassaden, Schnitte, Grundrisse [Lenzlinger]

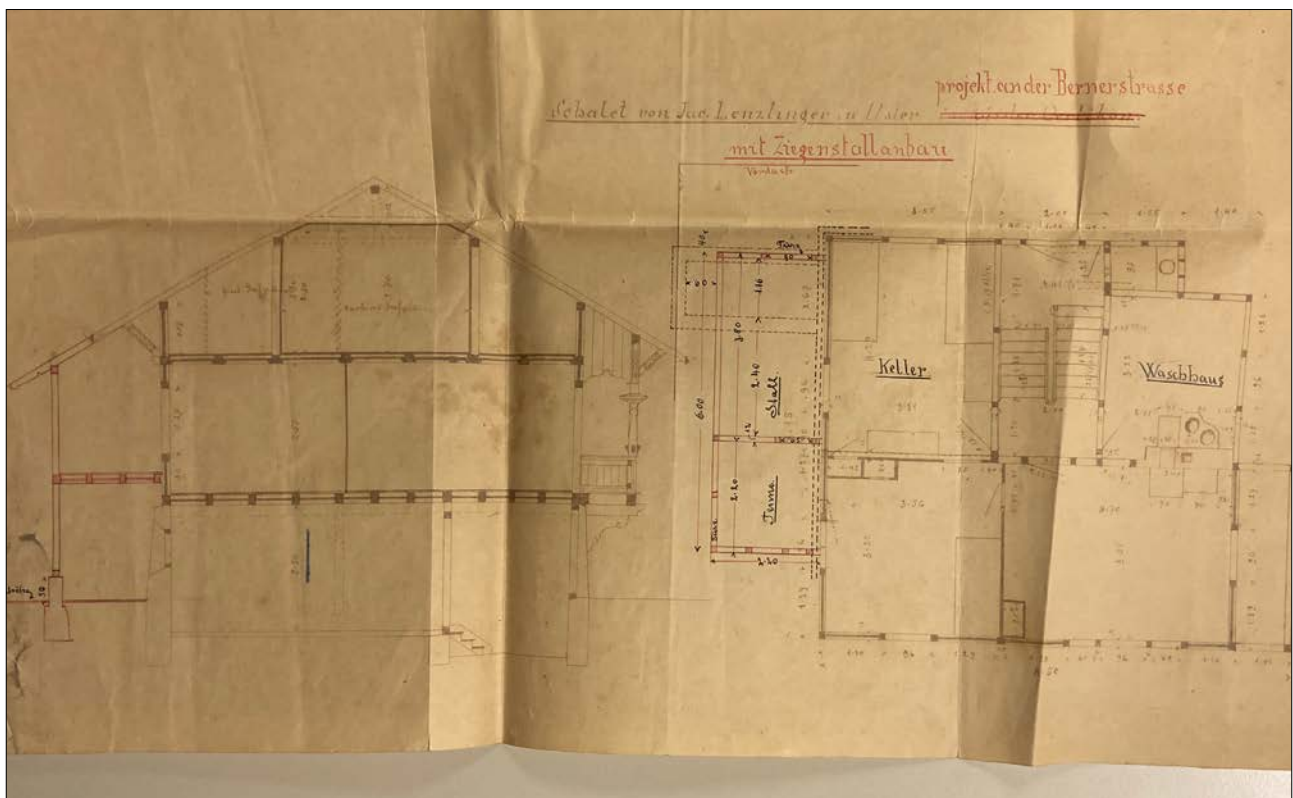


Prototypen Chaletbauten um die Jahrhundertwende, Fassaden [Lenzlinger]

Anhang | Pläne



Prototypen Chaletbauten um die Jahrhundertwende, Fassaden [Lenzlinger]



Prototypen Chaletbauten um die Jahrhundertwende, hier an der Bernstrasse, Schnitt und Grundriss UG [Lenzlinger]

Anhang | Historische Fotos



Uster, Siedlung Neu-Wil und Seestrasse 57 ganz rechts, 1967 [e-pics, Com_F67-11452]



Uster, Siedlung Neu-Wil und Seestrasse 57 ganz rechts oben, 1919 [e-pics, LBS_MH01-000916]

Anhang | Historische Fotos



Seestrasse 46 und Überbauung Neu-Wil, Datierung unbekannt, vermutlich um 1920 [Stadtarchiv Uster]



Überbauung Neu-Wil, Datierung unbekannt [Stadtarchiv Uster]

Anhang | Historische Fotos



Blick in die Forchstrasse und Überbauung Neu-Wil, Datierung unbekannt [Stadtarchiv Uster]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht von Südosten [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht von Osten [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht von Nordosten [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht von Nordwesten [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht von Westen [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht von Südwesten [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht von Westen [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Gartenhauses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des Hauseingangs [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Eingangsbereichs [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Friedhofallee 2, Ansicht des Eingangsbereichs in das erste Obergeschoss sowie ins Untergeschoss [vestigia 10.05.2022]



Seestrass 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

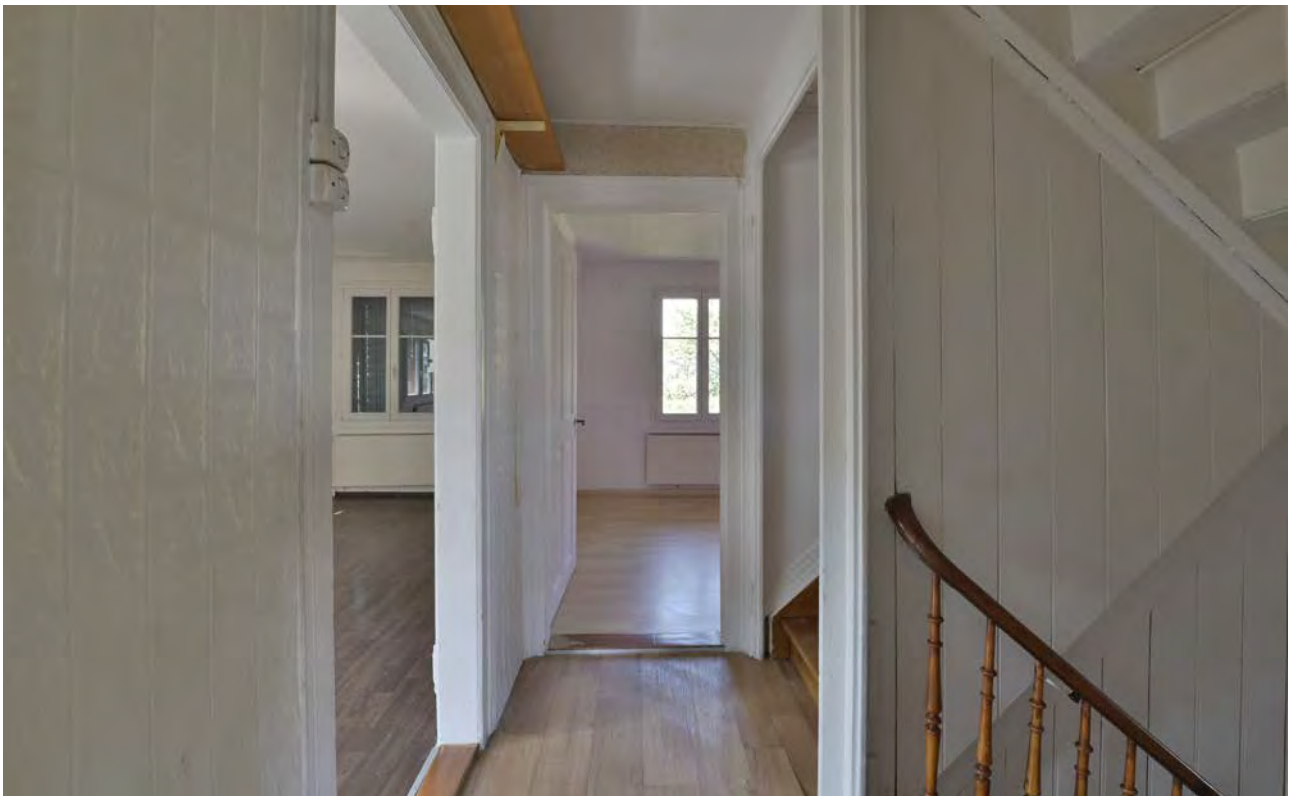


Seestrasse 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht der Küche mit Einfuerung im ersten Obergeschoss [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrass 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrass 46, Ansicht des ersten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des Treppenhauses im ersten Obergeschoss [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Treppenhauses ins zweite Obergeschoss [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrass 46, Ansicht des strassenseitigen Balkons im zweiten Obergeschoss [vestigia 17.08.2022]



Seestrass 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des zweiten Obergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]

Anhang | Aktuelle Fotos



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]



Seestrasse 46, Ansicht des Untergeschosses [vestigia 17.08.2022]