

### **B.3 Schutzabklärung Seestrasse 46, Niederuster (1. Präs.)**

---

Zone	Wohnzone W3/50
Inventar	Inventarobjekt Nr. H 084.17
Thema	Schutzabklärung
Bauherrschaft	Michael Schweizer, Aeschgasse 34, 8496 Steg im Tösstal michael.schweizer@hispeed.ch

#### **Ausgangslage**

Der Eigentümer beabsichtigt den Verkauf der Liegenschaft. Es liegt eine Provokation im Sinne von § 213 PBG vor, datiert am 13. Juni 2022. Die Stadtbildkommission wird gebeten, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes inklusive des Freiraums zu beurteilen. Das Gebäude ist Teil der sogenannten Chaletsiedlung, die als Baugruppe zwischen 1899 bis 1908 erstellt wurde und im kommunalen Inventar aufgeführt ist. Zum betroffenen Gebäude liegt ein denkmalpflegerisches Gutachten der Firma vestigia GmbH vom 22. September 2022 zur Beurteilung vor. Im Inventarblatt vom 1.1.1980 ist unter Würdigung festgehalten: «Struktur-erhaltung mit Freiflächen an der Sand-, Forch-, Berner- und Jakobsstrasse. Die Chaletsiedlung liegt in verschiedenen Bauzonen, was eine einheitliche Erhaltung erschwert. Empfohlen ist das Ausarbeiten eines Konzeptes, das die Erhaltung der intaktesten Baugruppen in dafür günstigen Zonen ermöglicht.»

#### **Diskussion**

Grundlage der Beurteilung ist das Inventarblatt der Einfamilienhaussiedlung sowie gemäss ISOS 2012 die Einstufung des Gebietes in Kategorie B. Das Gutachten enthält eine spezifische und präzise denkmalpflegerische Einschätzung zu einem einzelnen Gebäude. Diese ist für den Objektschutz massgebend und wird durch die Kommission inhaltlich als nachvollziehbar bestätigt. Zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit fehlt jedoch die Gesamtbetrachtung über die Siedlung, den Siedlungscharakter. Erst damit kann die Schutzwürdigkeit des Einzelobjektes, resp. der Liegenschaft abschliessend beurteilt werden. Erforderlich ist eine profunde gutachterliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Gebäuden bezüglich ihres Erhaltungszustands (wenigstens von aussen) und die Beurteilung aller Häuser in dieser Siedlung bezüglich ihrer ortsbaulichen Qualitäten. Dieses übergeordnete Gutachten wird für künftige Einzel-Schutzentscheide, für eine künftige Schutzverordnung oder für allfällige Massnahme des Planungsrechts gemäss §205 PBG die Grundlage werden.

#### **Unterlagen / Bilder**



Abb. 1: Sicht von der Seestrasse



Abb. 2: Stube mit Kachelofen



Abb. 3: Treppenhaus



Abb. 4: Balkon und Fassadenelemente

### C.3 **Beschluss**

---

Zur abschliessenden Beurteilung der Schutzwürdigkeit ist eine Gesamtbetrachtung der Lenzingersiedlung notwendig. Dazu wird ein zusätzliches Gutachten erstellt und erneut in der Stadtbildkommission vorgestellt.