

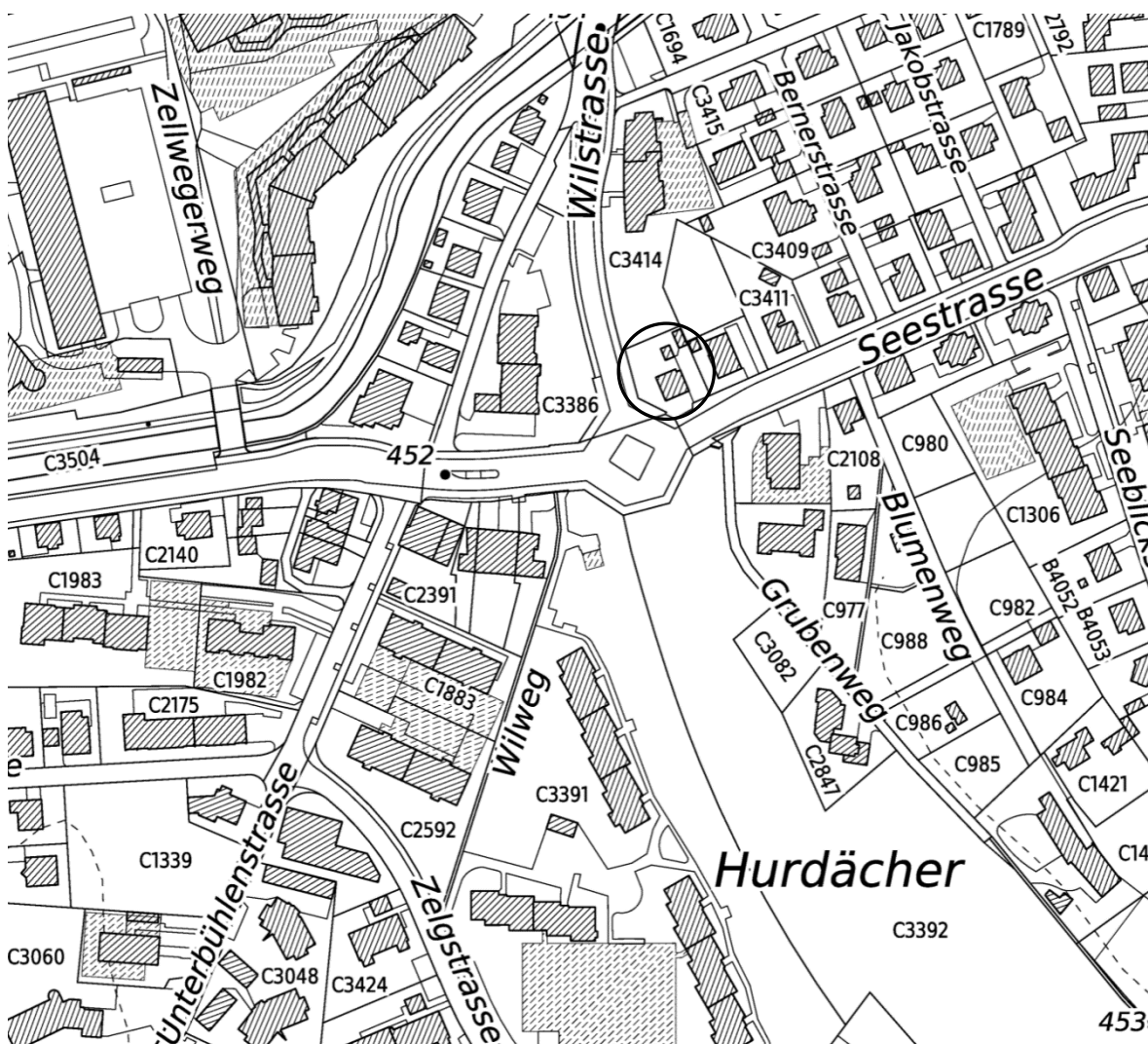


Sitzung vom 6. Juni 2023

**BESCHLUSS NR. 208 / B1.04.10**

**Michael Schweizer  
Wohnhaus, Seestrasse 46, Niederuster  
Fristverlängerung Schutzabklärung**

Gesuchsteller und Grundeigentümer	Michael Schweizer, Aeschgasse 34, 8496 Steg im Tösstal
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





## ERWÄGUNGEN

### Einleitung

Michael Schweizer ersucht mit Schreiben vom 13. Juni 2022 als Eigentümer der Liegenschaft Seestrasse 46, Assek. Nrn. 481/559/779, Kat. Nr. C3195, Niederuster, um die Abklärung der Schutzwürdigkeit seiner Liegenschaft. Dieses Begehren im Sinne von § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) basiert auf seinem Entscheid, die Liegenschaft Seestrasse 46 veräussern zu wollen.

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

Damit einem potentiellen Erwerber die Möglichkeiten und die Grenzen einer baulichen Veränderung hinreichend dargelegt werden können, ist der aktuelle Schutzzumfang im Interesse des Eigentümers daher zu klären.

Zur Ermittlung des denkmalpflegerischen Werts der Liegenschaft hat die Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, die Erarbeitung eines Fachgutachtens in Auftrag gegeben. Das entsprechende Gutachten vom 22. September 2022 (vestigia GmbH) wurde der Stadtbildkommission anlässlich deren Sitzung vom 20. Oktober 2022 zur Stellungnahme überwiesen und von dieser beurteilt. Im Zuge der Diskussion hielt die Kommission fest, dass für eine abschliessende Beurteilung des Schutzzumfangs des vorliegenden Einzelobjekts zusätzlich der siedlungshistorische Wert der gesamten «Lenzlinger Siedlung» zu berücksichtigen ist.

Die Stadt Uster hat infolgedessen ein ergänzendes Gutachten für die gesamte «Lenzlinger Siedlung» beauftragt. Mit dem entsprechenden Bericht vom 26. April 2023 (vestigia GmbH) konnte anlässlich der Sitzung vom 11. Mai 2023 die Stadtbildkommission den Schutzzumfang der Liegenschaft Seestrasse 46 beurteilen.

### Weitere Prüfaspekte

Die derzeit in Bearbeitung stehende, stadtplanerische Prüfung hinsichtlich des gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingestufteten Gebiets der «Lenzlinger Siedlung» ist noch nicht abgeschlossen. Neben dem bereits durch die Stadtbildkommission beurteilten Schutzzumfang erfordert die stadtplanerische Prüfung Mitberücksichtigung in der Gesamtbeurteilung.

### Verfahren

Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden (§ 213 Abs. 3 PBG).

Vorliegend bedürfen die verschiedenen Entscheidungsgrundlagen (denkmalpflegerische Gutachten, Stellungnahmen Stadtbildkommission, aber auch die noch zu bestimmenden stadtplanerischen Intentionen entlang der Wil- und Seestrasse im betroffenen Teilgebiet) eine umfassende Betrachtung. Aufgrund des Verfahrensverlaufs und der erst kürzlich erfolgten Stellungnahme der Stadtbildkommission ist es nicht möglich, den Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Seestrasse 46 innert Jahresfrist zu treffen.

Die Behandlungsdauer muss daher gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG um sechs Monate erstreckt werden. Bis zum definitiven Entscheid über die Schutzwürdigkeit und allfälliger Schutzmassnahmen besteht das Veränderungsverbot bezüglich der Liegenschaft einschliesslich deren Umgebung weiterhin.



Sitzung vom 6. Juni 2023 | Seite 3/3

### Der Stadtrat beschliesst:

**A. Die Frist für die Abklärung der definitiven Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Seestrasse 46, Assek. Nrn. 481/559/779, Kat. Nr. C3195 in Niederuster, wird gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG um sechs Monate verlängert.**

**B. Bis zum definitiven Entscheid über die Schutzwürdigkeit dürfen an der Liegenschaft, einschliesslich deren Umgebung, ohne Bewilligung des Stadtrats keine Veränderungen vorgenommen werden.**

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

### D. Mitteilung an:

**1. Gesuchsteller und Grundeigentümer:**

eingeschrieben:

- Michael Schweizer, Aeschgasse 34, 8496 Steg im Tösstal

**2. Intern:**

- Abteilung Bau, Denkmalpflege, per E-Mail (anita.emele@uster.ch)
- Abteilung Bau, Stadtbildkommission
- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau

nicht öffentlich

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

  
Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

  
Pascal Sidler  
Stadtschreiber



Versandt am: 07.06.2023