

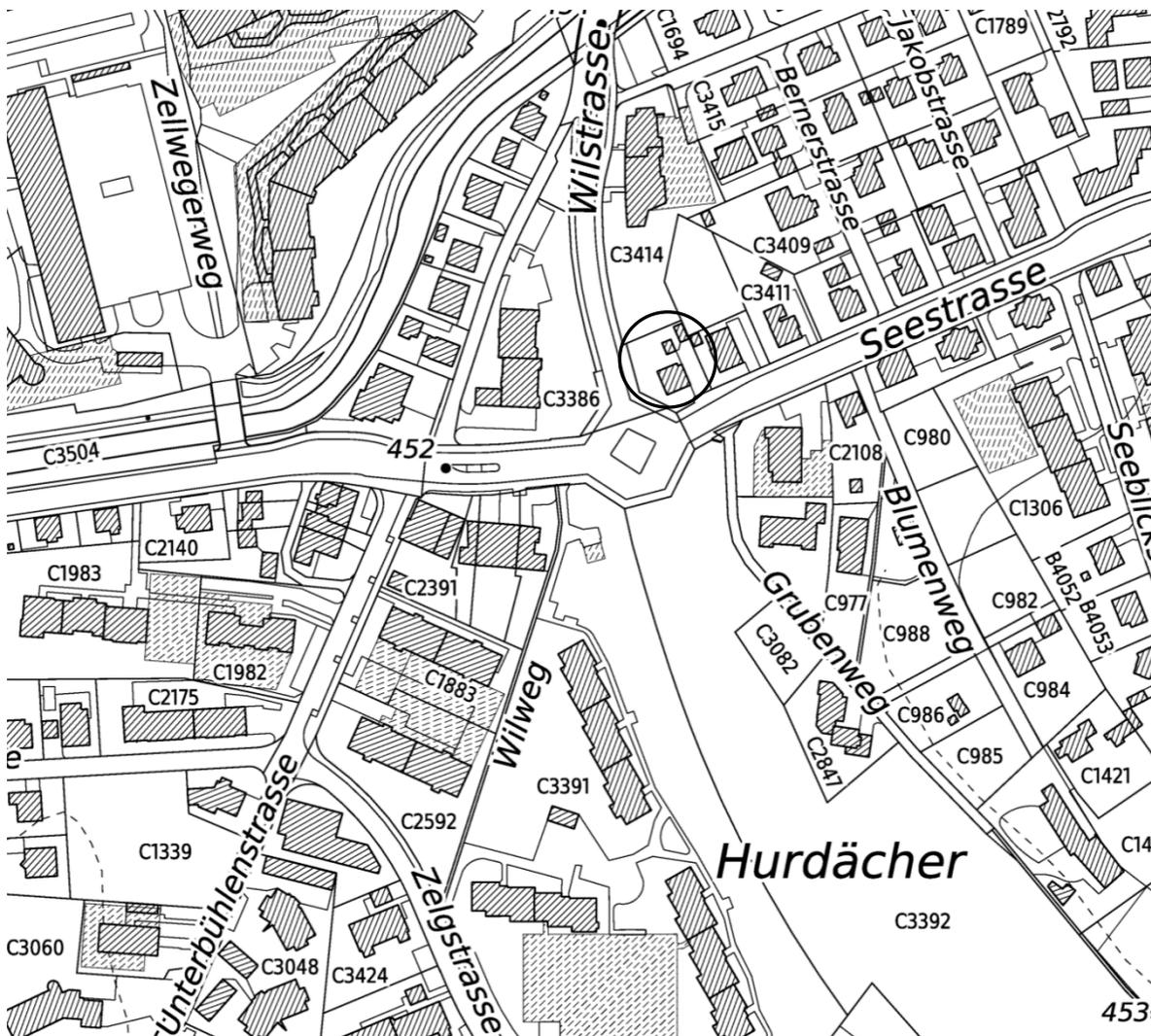


Sitzung vom 12. Dezember 2023

BESCHLUSS NR. 515 / B1.04.00

Michael Schweizer
Wohnhaus, Seestrasse 46, Niederuster
Fristverlängerung zur Unterschutzstellung

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 ersuchte 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. Als Begründung des Begehrens im Sinne von § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) steht der Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 46.

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 einer baulichen Veränderung hinreichend dargelegt werden können, ist der aktuelle Schutzzumfang im Interesse des Eigentümers zu klären.

Zur Ermittlung des denkmalpflegerischen Werts des Objekts hat die Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, die Firma vestigia GmbH aus Zürich zur Erarbeitung eines Fachgutachtens beauftragt. Das Objektgutachten (datiert 22. September 2022) wurde von der Stadtbildkommission am 20. Oktober 2022 beurteilt. Zusätzlich wurde ein denkmalpflegerisches Gutachten für die gesamte «Lenzinger Siedlung» erstellt und in der Stadtbildkommission am 11. Mai 2023 beurteilt. Auf der Grundlage des Siedlungsgutachtens und des Objektgutachtens empfiehlt die Stadtbildkommission eine Unterschutzstellung der Liegenschaft Seestrasse 46 mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag.

Antrag Grundstückseigentümer auf Fristverlängerung Unterschutzstellung

Der Grundstückseigentümer steht gegenwärtig im Verkaufsprozess der Liegenschaft. Damit die Möglichkeit besteht, mit den neuen Grundeigentümern einen Schutzvertrag abzuschliessen, wird auf schriftlich Antrag des Grundeigentümers eine Verlängerung der Unterschutzstellung um ein weiteres Jahr, bis Dezember 2024, beantragt.

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 (Abs. 3).

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

Der Stadtrat beschliesst:

- A. Die Frist für den definitiven Entscheid zur Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Seestrasse 46, Assek. Nrn. 481/559/779, Kat. Nr. C3195 in Niederuster, wird gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG um zwölf 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


Jörg Schweizer
Stadtschreiber-Stv.



Versandt am: 12.12.2023