EINGANG
26. 03. 20 BG 20 - 0046
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 065.1

Objektbezeichnung: Ehem. Bauernhaus

Lageplan 1:5'000

Foto: F065_1

Funktion:

Strasse, Hausnummer:

PLZ / Ort:

Zivilgemeinde: Nänikon

Assekuranznummer: 986

Katasternummer: E3700

Koordinaten (LV03): 694764/247245

Bauzone: D2

Datierung: 1763 (1854)

Architekt/Baumeister: Heinrich Meyer, Zimmermann

Eigentum Grundbuch: privat

Wertung

Situation, Stellenwert: 4

Eigenwert: 5

- Originaler Bestand: 5
- Baulicher Bestand: 5
- Alters-/Seltenheitswert: 5
- Künstlerische Substanz: 5

Legende:
6 = hervorragend, sehr gut
5 = bedeutend, gut
4 = erhaltenswert
3 = nicht störend
2 = störend, schlecht

Ortsbild ISOS

Siedlungstyp: Dorf

Einstufung: lokal

Umgebung, Gebiet: 1 Ortsgebiet

Baugruppe: -

Einzelelement: -

Denkmalschutz

Inventarisierung: 01.01.1975

Mutation: 12.10.2018

Status: Inventarobjekt kommunal

Schutz: -

Quellen: Komm. Inventar Uster 1980; Kdm ZH III, S. 459

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 065.1 Objektbezeichnung: Ehem. Bauernhaus

Kurzbeschrieb, Würdigung

Bühlgasse und Bühlstrasse erschliessen einen kleinen Moränenhügel, der südlich des Strassendorfs Nänikon schon in der Römerzeit (Villa, Kapelle - Grabungen von 1862) und spätestens wieder im 18. Jahrhundert besiedelt war.

Das Haus Bühlstrasse 8 weist mit dem Balkenspruch an der Flugpfette auf das Baujahr 1763 zurück, es war vermutlich ursprünglich nur in Querrichtung für einen Wohnteil und einen Ökonomieteil getrennt; später erfolgte eine Teilung in Firstrichtung für zwei Wohnteile. Balkensprüche vgl. KIU Inventarkarte F 65.

Integrale Erhaltung mit geschlossenen Dachflächen.

Rechtsgrundlagen

Entsprechend ihrer gesetzlichen Verpflichtung hat die Stadt Uster am 1. Januar 1980 das Kommunale Inventar Uster (KIU) festgelegt (§ 209 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich, PBG). Mit Beschluss vom 4. April 2006 wurde dieses Inventar durch den Stadtrat Uster gestützt auf § 8 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) überarbeitet bzw. neu festgesetzt.

§ 203 Abs. 1 lit. c PBG umschreibt die Denkmalschutzobjekte als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche. Die Objekte können aufgrund ihres Eigenwertes und/oder ihres Situationswertes (d.h. aufgrund ihres prägenden Einflusses auf die Landschaft oder Siedlung) von denkmalschutzrechtlicher Bedeutung sein. Bestandteil des Schutzobjekts bildet auch die für dessen Wirkung wesentliche Umgebung.

Das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte stellt keine eigentumsverbindliche Schutzanordnung dar. Es liefert vielmehr eine Übersicht über den Bestand an potenziellen und definitiven Denkmalschutzobjekten in der Gemeinde Uster und ist in dieser Funktion behördenverbindlich. Gegenüber Grundeigentümerschaften zeitigt das Inventar allerdings nur insofern Wirkung, als durch eine formelle schriftliche Mitteilung über die Zugehörigkeit des Objekts zum Inventar ein vorsorglicher, auf ein Jahr befristeter Schutz ausgelöst wird (§ 209 Abs. 2 PBG; dieser Inventarauszug stellt keine «schriftliche Mitteilung» im Sinne dieser Bestimmung dar). Dieses Veränderungsverbot ermöglicht der zuständigen Behörde eine hinreichende Prüfung und Vorbereitung allfälliger definitiver Schutzmassnahmen vorzunehmen.

Unabhängig vom Eintrag einer Liegenschaft im Inventar kann jede Grundeigentümerschaft von der Gemeinde einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen verlangen, wenn ein aktuelles Interesse glaubhaft gemacht werden kann («Provokationsgesuch»). Das Begehren ist schriftlich bei der Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, einzureichen. Die Gemeinde trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei in Ausnahmefällen die Behandlungsdauer um höchstens ein Jahr erstreckt werden kann. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden (§ 213 PBG).

Stellt die Behörde - sei es im Rahmen eines Baugesuchs, auf Anzeige eines Abbruchvorhabens hin oder anderen Gründen - die Gefährdung eines Inventarobjekts fest, so ist sie aufgrund ihres Vollzugsauftrags gehalten, von Amtes wegen die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.

Unabhängig von der Aufnahme einer Liegenschaft in das Inventar bedürfen sämtliche in § 309 PBG beschriebenen Massnahmen einer baurechtlichen Bewilligung. Auch Vorhaben von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Veränderungen einzelner Fassadenöffnungen oder das Verschieben bzw. Einziehen innerer Trennwände sind bewilligungspflichtig (vgl. § 14 Bauverfahrensverordnung BVV). Unabhängig von der Bewilligungspflicht haben zudem alle Bauvorhaben die Vorschriften des materiellen Rechts - inklusive des Natur- und Heimatschutzrechts - einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV). Die Beurteilung, ob der potenzielle Schutzumfang eines Inventarobjekts betroffen sein könnte, obliegt der zuständigen Behörde. Vor der Vornahme irgendwelcher Bauarbeiten am Äusseren oder Inneren eines Inventarobjekts ist daher mit der Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, Kontakt aufzunehmen.

Das Inventar ist öffentlich (§ 203 Abs. 2 PBG) und steht jedermann, grundsätzlich ohne Nachweis eines schutzwürdigen Interesses bei der Stadt Uster, Architektur und Denkmalpflege, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster zur Einsicht offen. Aktuelle Informationen über das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte sind auch jederzeit über das Geoinformationssystem (GIS) Uster unter http://gis.uster.ch abrufbar.

Disclaimer

Die Publikation stellt keine Inventareröffnung im Sinne von § 209 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, PBG dar. Auch wenn ein Gebäude in dieser Publikation nicht gekennzeichnet ist, kann es sich um ein Schutzobjekt handeln.