

Stadt Uster

Bauernhaus, Im Dörfli 6, Freudwil

Kurzdoku

Eigentümer: Romain Florian

Liegenschaft: Im Dörfli 6, 8615 Freudliwil

Baujahr: 17./18. Jh.

Assek. Nr.: 1190 | Kat. Nr.: G1667

Zonenart: D2

Rechtlicher Status: Kommunales Inventarobjekt Nr. F 109.2

Auftragnehmer: Markus Fischer, Zürich

Auftraggeber: Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Denkmalpflege, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Datum: Juni 2023



Einleitung	3
1 Zusammenfassung	4
2 Situation	5
3 Bau- Besitzergeschichte	6
Zusammenfassung der Lagerbücher	7
4 Beschreibung	9
5 Fotos und Pläne	10

Impressum

Markus Fischer
Dipl. Arch. ETH, NDS Denkmalpflege
Bauforschung, Inventarisierung, Denkmalpflege
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich
www.mf-bauforschung.ch
Info@mf-bauforschung.ch

© Markus Fischer, Zürich 2023

Einleitung

Das Bauernhaus fiel in der Nacht von 6. auf den 7. Mai 2023 einem Brand zum Opfer.

Das Gebäude befindet sich im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte der Stadt Uster (Inventarnummer F 109.2, Inventarisierung 1980) und liegt in der Dorfzone D2. Der Situationswert wird mit 5 (bedeutend, gut), der Eigenwert mit 4 (erhaltenswert) eingestuft.

Bevor die Brandruine vollständig geräumt wird, soll mit einer kurzen historischen Untersuchung die Baugeschichte des Hauses untersucht und mögliche Strategien für den Wiederaufbau aufgezeigt werden.

Freudwil ist im ISOS als Weiler aufgeführt und besitzt ein überkommunes Ortsbild.

Als Grundlage für die Baugeschichte wurden die Lagerbücher der Gebäudeversicherung (bis 1937) ausgewertet.

Im Bauarchiv der Stadt Uster sind Baueingabepläne 1:100 von 2001 (Dachflächenfenster) vorhanden.

Zudem konnte auf ein 2014 erstelltes Gutachten zum benachbarten Bauernhaus Hürlimann, Freudwilerstrasse 17/Im Dörfli 2, zurückgegriffen werden.

Die Begehung der Liegenschaft fand am 24. Mai 2023 statt.



Ansicht von Norden: Gut zu sehen die Tragkonstruktion der Scheune
(Bild Kantonspolizei, publiziert im Tagesanzeiger 7.Mai 2023 online)

1 Zusammenfassung

Beim inzwischen abgebrannten Bauernhaus handelte es sich um einen ursprünglichen Mehrreihen Ständerbau wohl aus den 17. oder 18. Jahrhundert. Später wurde das Haus in zwei Hausteile aufgeteilt (Ost und West). 1912 wurden die beiden Hausteile wieder vereinigt. Das Vorderhaus (West) erhielt damals sein heutiges Erscheinungsbild. Das angebaute Nachbarhaus Im Dörfli 4 ist 1813 bereits als Wohnhaus aufgeführt.

Das Haus hat zwei unterschiedliche Seiten; die Strassenfassade zeigt eine zeittypische klassizistische Gestaltung mit vier regelmässig angeordneten Fenstern. Auf der Rückseite (Ost) ist die frühere Bohlenständerkonstruktion mit dem Reihenfenster erhalten geblieben.

Im Scheunenbereich wurde der Stall 1902 in zeitgemässer Art neu mit einer Sichtbacksteinwand erstellt. Das Dach war gemäss Plänen nicht ausgebaut, erhielt aber 2001 eine Belichtung mit Dachflächenfenstern und neuen Fenstern auf der südlichen Giebelwand.

Fazit

Die westliche, gemauerte Fassade ist stehen geblieben, ebenso Teile der gemauerten Erdgeschosswände sowie die gemauerten Stallwände. Die Bohlenständerwand Ost ist ebenfalls erhalten, aber stark verkohlt.

Von den oben erwähnten Elementen wäre wohl einzig die Westfassade erhaltensfähig, ebenso zumindest partiell die erhaltenen Wandfragmente des Stalls.

Bei einem Wiederaufbau sollte zumindest der Charakter des Vielzweckbauernhauses erhalten werden mit der typischen Abfolge von Wohnteil, Tenn und Stall und der entsprechenden materiellen Ausgestaltung.

2 Situation

Das Gebäude ist Bestandteil des Weilers Freudwil. Es liegt traufständig auf der Ostseite der alten Strasse, heute „Im Dörfli“, und gehört zum Oberdorf. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich der baugeschichtlich wertvolle Speicher (Vers. Nr. 1188) von 1710¹. Südlich angrenzend das Bauernhaus Hürlimann, ein kommunales Schutzobjekt.

Freudwil ist als Strassendorf angelegt. Hier kreuzen sich die Strasse von Wermatswil nach Gutenswil und die quer dazu verlaufenden Strasse von Uster nach Fehraltorf. 1849/50 wurde die Strasse von Wermatswil über Freudwil nach Gutenswil verbessert, 1865 die Strasse von Uster nach Fehraltorf neu angelegt. Das Dorf wurde dabei mit einem neuen Strassenabschnitt südlich umfahren.



¹ Detailinventar der Kantonalen Denkmalpflege. Inv. Nr. V/56; VI / 94. Der Speicher wurde 2011 instand gestellt.

3 Bau- Besitzergeschichte

Auf Grund der Bautypologie, einem Mehrreihenständerbau mit mittelsteilen Dach (30°), dürfte das Haus im 17. oder frühen 18. Jahrhundert erstellt worden sein.

Zu Beginn der Aufzeichnungen im Lagerbuch **1813** war das Haus unter dem First in zwei Teile geteilt. Der östliche Teil gehörte Hs. Ulrich Jucker und war mit 350 Gulden versichert. Der westliche Teil sowie die Scheune gehörte Heinrich Kuhn und war mit 1400 Gulden versichert. Beide Hausteile waren reine Holzbauten, aber bereits mit Ziegeln eingedeckt. Das kleine Nachbarhaus Im Dörfli 4 gehörte Jacob Guyer und war mit nur 250 Gulden versichert.

Der östliche Hausteil (Vers.-Nr. 24) blieb ein reiner Holzbau (Bohlenständerbau).. Die Ostwand hat den Brand überlebt. Beim westlichen Hausteil wurden im 19. Jahrhundert Teile der Holzwände durch Riegel ersetzt. Wohl zwischen 1912 und 1916 erhielt das Haus seine heutige gemauerte Westfassade mit den vier Fensterachsen.

Auf einer alten Postkarte um 1900 ist die alte Fassadengestaltung mit einem Reihenfenster im Erdgeschoss und drei Einzelfenstern im Obergeschoss zu sehen.



Im Dörfli 4, 6. Ansicht von Südwest. Ansichtskarte um 1900. Dörfli 6 mit früherer Fassadengestaltung
Foto: Stadtarchiv Uster

Die Scheune dürfte **1902** erneuert worden sein. Wie üblich, wurden damals die Ställe mit Sichtbacksteinen gemauert. Der Versicherungswert der Scheune stieg denn auch von 800 Franken auf 3500 Franken im Jahr 1902.

1912 gelangte die ganze Liegenschaft an Otto Wolfensberger, der bis 1916 kräftig in Haus und Scheune investierte.

Ab **1918** folgten verschiedene Besitzerwechsel, was mit der Krise nach dem 1. Weltkrieg zusammenhängen dürfte.

Ab **1923** war das Haus im Besitz von Gottlieb Hunziker,

1932 gelangte das Haus an Hermann Meister

2001 wurde das Dachgeschoss im Wohnteil ausgebaut sowie Dachflächenfenster und drei Fenster im Giebfeld Süd eingebaut. Bauherr: Romain Florian.

Zusammenfassung der Lagerbücher

1813 Nr. 24 und 25, ab 1894 V.-Nr. 901 und 902, ab 1916 V.-Nr. 1190, bis 1855 in Gulden.

Hausteil Ost

Jahr	Eigentümer	Bezeichnung	Vers.- Wert	Bemerkung
1813	Hs. Ulrich Jucker	1 Wohnhaus, Holz	350	
1825	Klein Jakob Kuhn	dito	350	
1831	Jakob Bühler	dito	350	
1840	Conrad Bühler	1 Wohnhaus, 1/2 Scheune	1000	
1844	Heinrich Berchtold, Kantonsrat	dito	950	
1849	Jakob Messikommer	dito	950	
1855	id	1/2 Wohnhaus und Scheune	1700	
1863	id	id	2800	
1885	Heinrich Messikommer	id	2000	Baufälligkeit
1894	id	1 Wohnhaus, 316 m3 1 Scheune, 367 m3 1 Schweinestall	1200 1000 200	Bauten Bauten
1902	Wwe. Anna Elisab. Messikommer-Lang	1 Wohnhaus 1 Scheune (mit 902) 1 1 Schweinestall	1800 - -	Bauten

Hausteil West, ab 1912 beide Hausteile

Jahr	Eigentümer	Bezeichnung	Vers.- Wert	Bemerkung
1813	Heinrich Kuhn	1 Wohnhaus und Scheune	1400	
1821	Jakob Kuhn	dito	1700	
1831	Jakob Bühler	dito	1700	
1840	Hans Heinrich Bühler	1 Wohnhaus, 1/2 Scheune	1300	
1843	Jakob Bühler	1/2 Wohnhaus, 1/2 Scheune 1 Schweinestall	1100 50	
1855	Hs. Heinrich Bühler	id id	1900 100	
1863	id	id id	3000 100	
1855	id	1/2 Wohnhaus und Scheune	1700	
1894	Heinrich Messikommer	1 Wohnhaus 362 m3 1 Scheune, 365 m3	1500 800	an 901 und 903 gebaut

1902	Wwe. Anna Elisabeth. Messikommer-Lang	1 Wohnhaus 1 Scheune (mit 901)	1500 3500	
1912	Otto Wolfensberger	1 Wohnhaus, 633 m ³ 1 Scheune, 743 m ³	6500 3500	Bauten
1914	id	id id	8000 4500	Bauten Bauten
1916	id	id id	10000 5500	Bauten Bauten
1918	Emil Sallenbach	id	id	
1928	Gottlieb Hunziker	1 Wohnhaus 1 Scheune	15000 8000	
1932	Hermann Meister	id	id	



Wildkarte um 1850: Der kleine Anbau von Dörflistrasse 4 ist klar zu erkennen.

4 Beschreibung

Es handelt sich um ein Vielzweckbauernhaus mit der Abfolge Wohnen, Tenn und Stall unter dem gleichen First.

Der Wohnteil ist dreiraumtief, wobei das Hinterhaus (Ost) ca. 1 Meter breiter als das Vorderhaus (West) ist. Die Überbreite geht zulasten der Ostfassade des Nachbarhauses. Das Dach übernimmt diese Breite auch auf der Westseite und greift somit über das Nachbarhaus hinaus, was beim Brand zu Schäden beim Nachbarn geführt hat. Sowohl gegen Westen wie gegen Osten liegt im Erdgeschoss eine Stube mit fast quadratischem Grundriss. In der mittleren Raumschicht befindet sich die Küche, ein WC und ein Reduit. Ein durchgehender seitlicher Gang mit Treppe erschliesst die Räume. Die Stube Ost ist unterkellert (im Plan nicht dargestellt) und liegt zwei Stufen über dem Erschliessungsgang. Im Keller dürfte sich eine Zentralheizung befinden, was am neuen aussen liegenden Kamin zu erkennen ist.

Im Obergeschoss sind auf beiden Seiten je zwei Zimmer angeordnet, in der Mitte das Bad. Das Dachgeschoss ist gemäss Plänen nicht ausgebaut, erhielt aber auf beiden Seiten je zwei Dachflächenfenster.

Gemäss Baueingabeplänen 2001 wurden im südlichen Giebfeld drei Fenster bewilligt (durch den Brand und Abbruch des Dachgeschoss kann nicht überprüft werden, ob die Fenster in dieser Art ausgeführt wurden).

Die Scheune bestand aus dem durchgehenden Tenn, sowie dem nördlich angelagerten Ställen. Nord- und Westwand des Stalls bestanden aus einer Sichtbacksteinwand (teilweise erhalten).

Fassaden

Die stehengebliebene verputzte Westfassade des Wohnhauses zeigt drei regelmässig angeordnete Einzelfenster sowie die Hauseingangstüre im Erdgeschoss sowie vier analoge Fenster im Obergeschoss. Die Fenster waren mit Jalousieläden ausgestattet und sind mit Kunststeingewänden eingefasst.

Die teilweise erhaltene Ostfassade zeigt im Erdgeschoss ein fünfteiliges Reihfenster der Stube. Der Gangbereich war gemauert und besass ein Fenster und eine Türe. Das Obergeschoss zeigte drei Einzelfenster, wobei nur die beiden Fensteröffnungen über der Stube erhalten blieben (das Zimmer über dem Gang existiert nicht mehr).

Die Bohlenwände waren mit vertikalen Brettern verkleidet.

Die Südwand ist in den beiden Hauptgeschossen gemauert und steht noch. Das Giebfeld war mit einem Bretternschirm verkleidet und ist abgebrannt.

5 Fotos und Pläne



Freudwil von Süden, 15.05.2000. Foto Photoramacolor AG (ETH Bibliothek AIC-02-0R-261021-003)



Orthofoto Sommer 2020



Westfassade



Hauseingang Westfassade



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden. Die internen Wände zum Gang blieben stehen.



Detail Wohnhaus. Vorne links
Wand zu Stube.



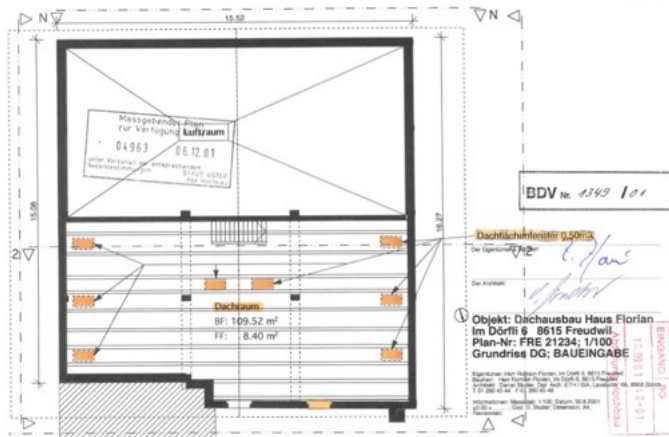
Stallmauer Nord



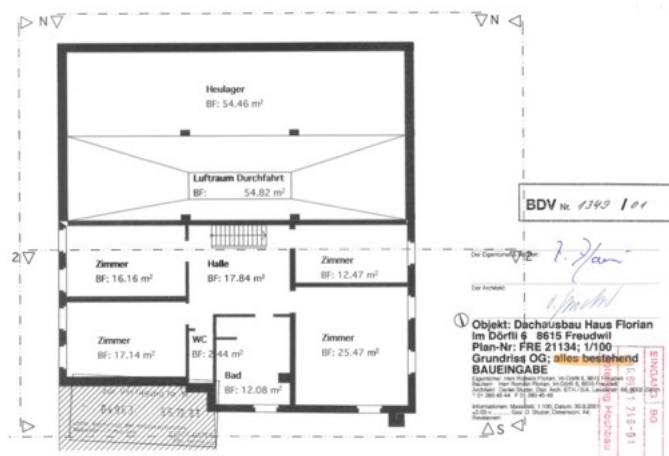
Stall. Ansicht von Südost



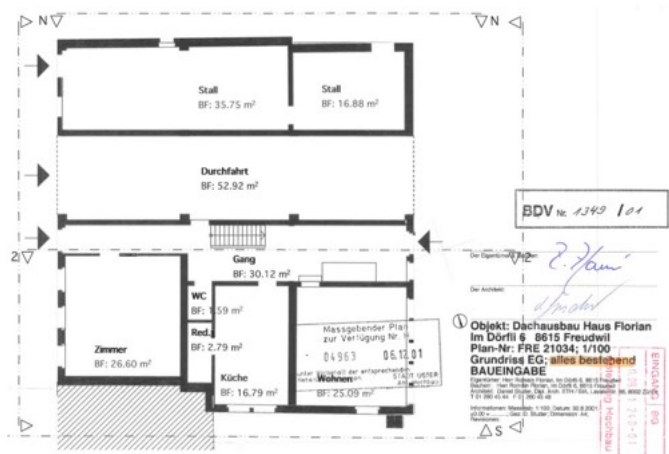
Links: Ostwand
Rechts: Südwand



Grundriss DG. Ausgeführt wurden nur vier Dachflächenfenster



Grundriss OG



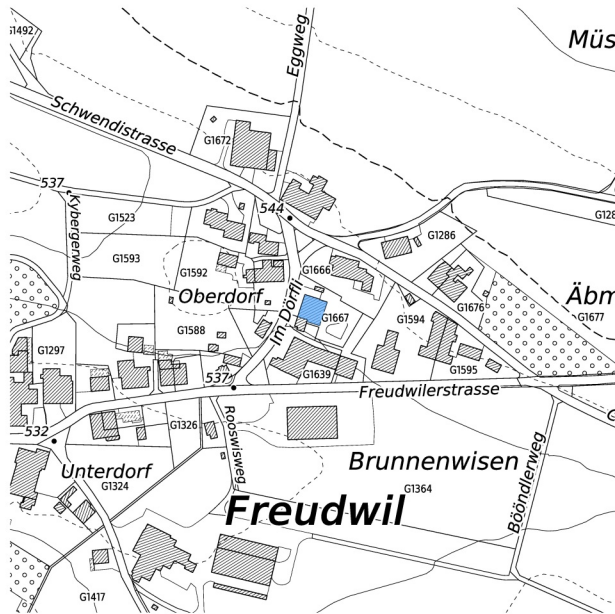
Grundriss EG



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 109.2

Objektbezeichnung: Ehem. Bauernhaus



Lageplan 1:5'000

Kein Bild vorhanden!

Foto: F109_2

Funktion:

Strasse, Hausnummer: Im Dörfli 6

PLZ / Ort: 8615 Freudwil

Zivilgemeinde: Freudwil

Assekuranznummer: 1190

Katasternummer: G1667

Koordinaten (LV03): 697892/247954

Bauzone: D2

Datierung:

Architekt/Baumeister: -

Eigentum Grundbuch: Florian Romain

Wertung

Situation, Stellenwert: 5

Eigenwert: 4

Originaler Bestand: 5

Baulicher Bestand: 4

Alters-/Seltenheitswert: 4

Künstlerische Substanz: 4

Legende:

6 = hervorragend, sehr gut

5 = bedeutend, gut

4 = erhaltenswert

3 = nicht störend

2 = störend, schlecht

Ortsbild ISOS

Siedlungstyp: Weiler

Einstufung: national

Umgebung, Gebiet: 1 Ortsgebiet

Baugruppe: -

Einzelelement: -

Denkmalschutz

Inventarisierung: 01.01.2004

Mutation: 22.12.2014

Status: Inventarobjekt

Schutz: -

Quellen:



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 109.2

Objektbezeichnung: Ehem. Bauernhaus

Kurzbeschreibung, Würdigung

Freudwil geht auf eine alemannische Rodungssiedlung des 8. Jahrhunderts zurück. Die vier freien Höfe kamen an die Kyburger. Ab 1519 hielt die in Freudwil sesshafte Familie Bachofner bis 1798 das Vogtlehen. Diese Eigenständigkeit liess ein Dorf mit hohen räumlichen Qualitäten wachsen, das sich dank raumplanerischen Massnahmen bis heute auch gegen die unverbaute Umgebung weitgehend intakt erhalten konnte.

An der ansteigenden Gasse "Im Dörfli" bildet das grosse Volumen des ehemaligen Vielzweckhauses eine wichtige Raumbegrenzung. Unter einem geschlossenen Satteldach reihen sich die typischen Vielzweckhausteile: Wohnteil (mit Anbau) gegen Süden, Tennteil und Stall, polychrom in Sichtbackstein gemauert.

Erhalten des Volumens mit geschlossener Dachfläche und der Fassadenteilung.

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 Grundeigentümern 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 Vollzugauftrags 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 Schutzzumfang 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.



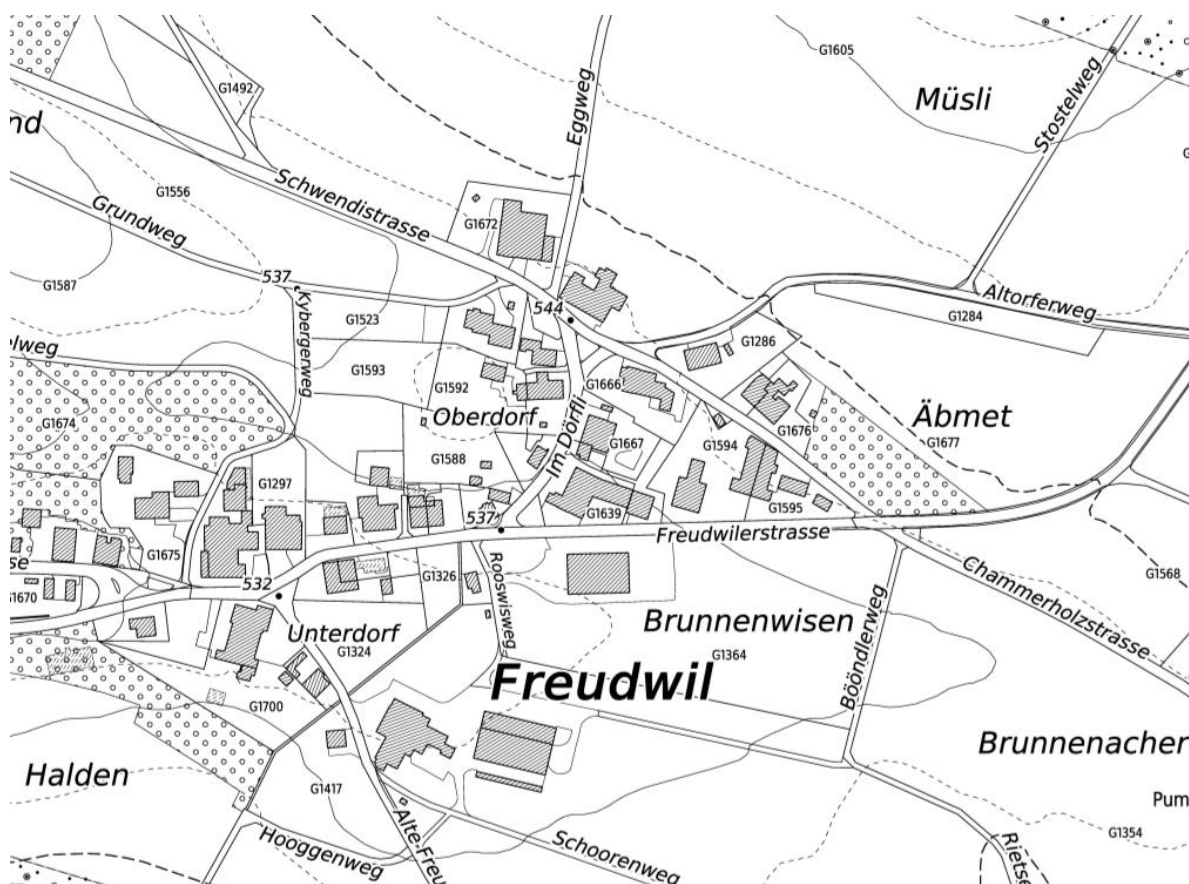
Sitzung vom 4. November 2025

BESCHLUSS NR. 443 / B1.04.10

Denkmalpflege Im Dörfli 6, Freudwil (Objekt Nr. F 109.2) Inventarentlassung

Ausgangslage

Grundeigentümer	Florian Romain, Freudwilerstrasse 6, 8615 Freudwil
Liegenschaft	Im Dörfli 6, Assek. Nr. 1190, Kat. Nr. G1667, Freudwil
Denkmalschutz	Inventarnummer F 109.2 (durch Brandfall abgebrannt)
Zone	Dorfzone D2 - III



Erwägungen



In der Nacht vom 6. Mai 2023 wurde das ehemalige Vielzweckbauernhaus, Im Dörfli 6, Assek. Nr. 1190 auf dem Grundstück Kat. Nr. G1667 infolge eines Brandes praktisch vollständig zerstört.

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus ist im kommunalen Denkmalschutzinventar mit der Objekt-nummer F 109.2 aufgeführt. Parallel wird der Wiederaufbau geplant.

Das aktuelle Interesse an der Schutzabklärung gemäss § 213 PBG ist daher aufgrund des Brandfalls gegeben. Es wird daher beantragt die Liegenschaft aus dem kommunalen Denkmalschutzinventar zu entlassen.

Denkmalschutz

Schutzobjekte sind unter anderem Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

§ 203 Abs. 2 PBG hält fest, dass die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden über die Schutzobjekte Inventare erstellen. Die Bestimmung beinhaltet, dass die Inventare nur Objekte umfassen, denen die Qualität von Schutzobjekten im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG zukommt.

Ist einem im Inventar verzeichneten Objekt diese Eigenschaft abhandengekommen oder ist es zum Beispiel durch einen Brand zerstört worden, so ist das Objekt ohne Weiteres aus dem Inventar zu entlassen (vgl. Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 10. Februar 2010, VB.2009.00424, E. 3).

Kurzdokumentation / Gutachten

Zur Beantwortung der Frage, wie mit dem niedergebrannten Wohnhaus und einem allfälligen Wiederaufbau aus denkmalpflegerischer Sicht umzugehen sei, hat die Abteilung Hochbau und Vermessung der Stadt Uster im Juni 2023 bei Markus Fischer in Zürich ein entsprechendes Fachgutachten (Kurzdokumentation) in Auftrag gegeben.

Das Gutachten vom Juni 2023 hält fest: «Die westliche, gemauerte Fassade ist stehen geblieben, ebenso Teile der gemauerten Erdgeschosswände sowie die gemauerten Stallwände. Die Bohlenständerwand im Osten ist ebenfalls erhalten, jedoch stark verkohlt. Von den genannten Elementen wäre wohl einzig die Westfassade erhaltensfähig, ebenso zumindest partiell die erhaltenen Wandfragmente des Stalls.

Bei einem Wiederaufbau sollte zumindest der Charakter des ehemaligen Vielzweckbauernhauses mit der typischen Abfolge von Wohnteil, Tenn und Stall sowie der entsprechenden materiellen Ausgestaltung erhalten bleiben.»

Inventarentlassung

Gestützt auf die Erkenntnisse der Kurzdokumentation ist das durch den Brand vom 6. Mai 2023 zerstörte ehemalige Vielzweckbauernhaus (Inventarobjekt Nr. F 109.2) aus dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte zu entlassen. Das Gebäude als solches existiert nicht mehr; die verbliebenen Aussenmauern besitzen weder als bauliche Substanz noch als Zeugniswert eine schützenswerte Qualität.



Eine allfällige Rekonstruktion würde keinen authentischen, geschweige denn bedeutenden Zeitzeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstellen, da die historische Originalsubstanz weitgehend verloren gegangen ist. Der Ortsbildschutz wird durch das überkommunale Inventar der schützenswerten Ortsbilder sowie die Zuteilung zur Kernzone gewährleistet. Die gute Einpassung in das Ortsbild sowie die besondere Rücksichtnahme zum im Inventar verbleibenden Wohnteil F 109.1 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen.

Publikation/Öffentliche Bekanntmachung

Die Inventarentlassung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses im Dörfli 6 in Freudwil ist gleichzeitig mit der Zustellung des Beschlusses amtlich zu publizieren und die dafür zugrundeliegenden Entscheidakten sind während 30 Tagen öffentlich bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, zur Einsichtnahme aufzulegen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das infolge eines Brandes praktisch vollständig zerstörte Gebäude Assek. Nr. 1190 (ehemaliges Vielzweckbauernhaus), Inventarobjekt Nr. F 107.2, im Dörfli 6, Kat. Nr. G1667 in Freudwil, wird im Sinne der Erwägungen aus dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von Uster entlassen.
2. Die Abteilung Bau, GF Hochbau und Vermessung, wird angewiesen, die Inventarentlassung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses, im Dörfli 6, Inventarobjekt Nr. F 107.2 in Freudwil bestimmungsgemäss am Tage des Versands dieses Beschlusses amtlich zu publizieren und die diesbezüglichen Akten während 30 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen.
3. 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.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Florian Romain, Freudwilerstrasse 6, 8618 Freudwil (Einschreiben, Versand am Publikationsdatum 12.11.2025)
 - Abteilung Bau, LG Architektur & Denkmalpflege, Anita Emele
 - Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau (2-fach)

nicht öffentlich



Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber



Versandt am: 04.11.2025