

Beide Seiten mussten Federn lassen

USTER. Besitzer, Architekt und Denkmalpflege haben ein altes Anwesen an der Florastrasse in Uster modernen Bedürfnissen angepasst. Entstanden ist ein spannendes Ensemble aus historischen und modernen Elementen.

LOREDANA SORG

Ein geschichtsträchtiges Anwesen mit verwildertem Garten, sein engagierter Besitzer, ein erfahrener Architekt und die Ustermer Denkmalpflege – so präsentierte sich die Ausgangslage an der Florastrasse 38 in Uster vor gut fünf Jahren. Heute stehen die Gebäude mit Baujahr 1851/1852 bis 1879 noch wie eh und je da, aber sie strahlen in neuem Glanz und schauen auf ein modernes Mehrfamilienhaus und den umgestalteten Bauerngarten. Dazwischen liegen intensive Diskussionen, die Ausarbeitung eines Schutzvertrags, unzählige Stunden planerischer Vorbereitung und manch überraschende Entdeckung im Innern der Gebäude.

«Dies ist der normale Ablauf, wenn der Grundeigentümer eines im Inventar schützenswerter Bauten der Stadt Uster aufgenommenen Objekts daran etwas verändern möchte», erklärt Stefan Reimann, Leiter Hochbau und Vermessung der Stadt Uster (siehe Box). «Beim Schutzvertrag müssen beide Parteien etwas Federn lassen.» Die Denkmalpflege möchte möglichst alle historisch bedeutsamen Details schützen, während für die Bauherrschaft meist die Nutzung des Gebäudes und damit eine praxisorientierte Modernisierung im Vordergrund stehen.

Erfahrenes Team

Das Projekt an der Florastrasse 38 ist trotz diesen Kompromissen gelungen. Eigentümer Peter Ott, Architekt Salvatore Aricó und Denkmalpfleger Stefan Reimann haben denn auch nicht zum ersten Mal ein historisches Gebäude umgebaut. Ott besitzt mehrere Schutzobjekte in der Gemeinde Uster, darunter drei kantonale, welche in der Regel noch strengeren Vorschriften unterstehen als die kommunalen.

Auch Aricó ist kein Neuling bezüglich Umbau von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, und Reimann ist seit zehn Jahren für den Denkmalschutz der Stadt Uster zuständig. Seine Aufgabe besteht primär darin, das öffentliche Interesse an kulturhistorischen Objekten zu vertreten und durchzusetzen.

Details aus vielen Epochen

«Nicht jeder hat das Durchhaltevermögen, ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude umzubauen», sagt Peter Ott. Es brauche grosses Interesse an



Dieser bedeutende Zeuge der Ustermer Bau- und Wohnkultur um 1850 wurde fachgerecht restauriert. Bilder: Silvano Pedrett

der alten Bausubstanz. Selbst wenn die Zusammenarbeit wie im Fall der Florastrasse 38 sehr angenehm und konstruktiv verläuft, kommt es zu Mei-

nungsverschiedenheiten und unerwarteten Zusatzkosten. «Der Umbau wurde viel teurer als geplant», räumt der Eigentümer ein und schaut trotzdem

zufrieden auf die renovierten Gebäude und den Springbrunnen.

Auch Architekt Aricó erzählt nicht ohne Stolz von den vielen Details, die

aus den unterschiedlichen Epochen des Anwesens erhalten und aufgewertet worden sind – die kleine Mauer im südlichen Teil des Gartens beispielsweise diente einst als Begrenzung des Aabachs. «Die Holzfassade des Magazingebäudes haben wir abgelautet, doch den Eisenhaken und den Spalten in den Latten sieht man das hohe Alter an», erklärt Aricó. «Peter Ott ist es ein Anliegen, die alte Charakteristik Usters zu erhalten.»

Auch im Innern des Herrschaftshauses vermischen sich moderne und ursprüngliche Elemente. Wo heute Melanie Kunz eine Naturheilpraxis betreibt, wohnten einst die Besitzer. Davon zeugen noch der grüne Wandofen und eine Biedermeieruhr. «Diese musste ich in der Zeit vor dem Umbau aus dem Haus retten», erinnert sich Peter Ott. Denn in leer stehenden Gebäuden bedienen sich Antiquitätenräuber oft ungeniert – als seien Möbel und Accessoires einer unbewohnten Wohnung Allgegenwart.

Die fünfte Farbschicht

Der Raum, in dem einst die Bezirksparkasse untergebracht war (wir berichteten), ist heute ganz in Petrol gehalten. «Manchmal ist es schwierig zu erkennen, welche Farbschicht die ursprüngliche war», erklärt Aricó. «Die petrofarbene war etwa die fünfte, auf die wir bei den Kassettenwänden gestossen sind.»

Stefan Reimann ist sichtlich erfreut über die vielen Zeitzeugen, die Architekt und Besitzer «gerettet» haben. Selbst wenn dies im Schutzvertrag so festgehalten ist, zeigen nicht alle Bauherren den gleichen Einsatz beim Erhalt kulturhistorisch wertvoller Entdeckungen. Der Vertrag entpuppt sich für den Eigentümer während des Umbaus teilweise als zu einschränkend – wenn sich die Bedürfnisse ändern oder wenn unter der obersten Tapete plötzlich aufwendig zu restaurierendes Material auftaucht. Deshalb meint Ott: «Das nächste Mal würde ich vor der Einwilligung den Schutzvertrag noch genauer studieren.»

Fenstergrösse als Streitpunkt

Die grössten Diskussionen lösten die Rundfenster im Dachgeschoss des Wohnhauses aus. Da Ott den Dachstock gerne ausgebaut hätte, wollte er grössere Fenster einsetzen. Die Denkmalpflege liess allerdings nicht locker – Schutzvertrag ist Schutzvertrag – und so gucken nach wie vor die beiden Rundfenster auf die historische Bachmauer.

Trotzdem verlor Ott die Freude an seiner für Uster bedeutenden Zeugenschaft der Bau- und Wohnkultur um 1850 nicht. So lehnt sich selbst das neu erstellte Gelände stilistisch an das noch erhaltene Stück verschnörkelten Gartenzauns an.

Wenn ein Haus unter Denkmalschutz gestellt wird

1980 und 2005 hat die Stadt Uster verschiedene Objekte ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Dieser Akt ist allerdings noch nicht gleichzusetzen mit einem Gebäude unter kommunalem Denkmalschutz. Die Unterschutzstellung findet erst dann statt, wenn der Grundeigentümer das Objekt so verändern möchte, dass der Erhalt des kulturhistorischen Werts gefährdet wird.

Laut dem Leiter Hochbau und Vermessung der Stadt Uster, Stefan Reimann, erkundigt sich ein seriöser Bauherr vor der Baueingabe bei der Gemeinde über die Inventarisierung des Objekts. Die Denkmalpflege erteilt dann einem kulturhistorisch erfahrenen Architekten den Auftrag, ein Gutachten zu erstellen. Beim Gebäudeensemble an der Florastrasse 38 war

bei der Anfrage des neuen Besitzers Peter Ott das ausführliche Gutachten bereits vorhanden. Die vorherige Besitzerin hatte eine Baueingabe ins Auge gefasst, die Kosten aus den Auflagen aber gescheut und darum das Grundstück verkauft. Das Gutachten dient als Basis für die Ausarbeitung des Schutzvertrags, der im Grundbuch eingetragen wird. An den Schutzvertrag wiederum haben sich Bauherr und Denkmalpflege zu halten – auch im Fall von späteren Bauvorhaben.

Kompromiss beim Garten

Der Heimatschutz spielt bei diesem Vorgang nur insofern eine Rolle, als er das Recht hat, Verbandsbeschwerde zu erheben. An der Florastrasse 38 intervenierte er, als der Bauerngarten zwecks Erstellung der Tiefgarage vor-

übergehend aufgehoben werden sollte. Die Fachkommission der Stadt Uster befand allerdings, dass dies in Verbindung mit einer Verpflichtung zur späteren Wiederherstellung des Gartens vertretbar sei.

Die gute Zusammenarbeit von Denkmalpflege und Bauherr ist für Reimann keine Selbstverständlichkeit, da die Denkmalpflege für einige Grundeigentümer ein rotes Tuch sei. Trotzdem konnte er in seinen zehn Jahren bei der Ustermer Denkmalpflege für alle Bauvorhaben an inventarisierten Objekten einen Schutzvertrag aushandeln. «Dies bedeutet allerdings nicht, dass beide Seiten glücklich sind mit der Lösung», fügt er an. Die Denkmalpflege versuche aber immer einen Kompromiss zu finden, der auch für den Grundeigentümer attraktiv sei. (Iso)



Architekt Salvatore Aricó (links) und Denkmalpfleger Stefan Reimann besaßen sich intensiv mit dem Umbau des Anwesens an der Florastrasse.