

Bauen in Uster

Vom Vorprojekt zur Baubewilligung



Stadt Uster
Hochbau und Vermessung
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

www.uster.ch

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

Organigramm Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung.....	4
Dienstleistungen Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung	6
Stadtbildkommission SBK	7
Organigramm und Geschäftsfeld Infrastrukturbau und Unterhalt.....	9
Dienstleistungen Geschäftsfeld Stadtraum und Natur.....	9
Natur- und Landschaftsschutzkommission NLK.....	10

Weitere Kontaktstellen und Unterlagen

Kontaktstellen	10
Erhältliche Unterlagen und Formulare.....	13
Baugesuch und Baubewilligung.....	15
Baubewilligungspflicht.....	15

Baugesuch

Verfahrensart und Fristen.....	17
Entscheidungskompetenzen	18

Weitere Gesuche

Feuerpolizei	19
Liegenschaftsentwässerung.....	20
Schutzräume.....	22
Feuerungsgesuche/Tankanlagen.....	23
Übrige Bewilligungen (Auswahl) Aufzugsanlagen.....	24
Kantonale Bewilligungen	24

Baufreigabe und Baukontrolle

Baufreigabe und Baukontrolle.....	27
-----------------------------------	----

Vermessungsarbeiten

Schnurgerüst	28
Nachführung amtliches Vermessungswerk	28

Kosten und Gebühren

Baubewilligungsgebühren.....	29
Vermessung.....	29
Abwasseranschlussgebühren	30

Tipps zur Verfahrensbeschleunigung

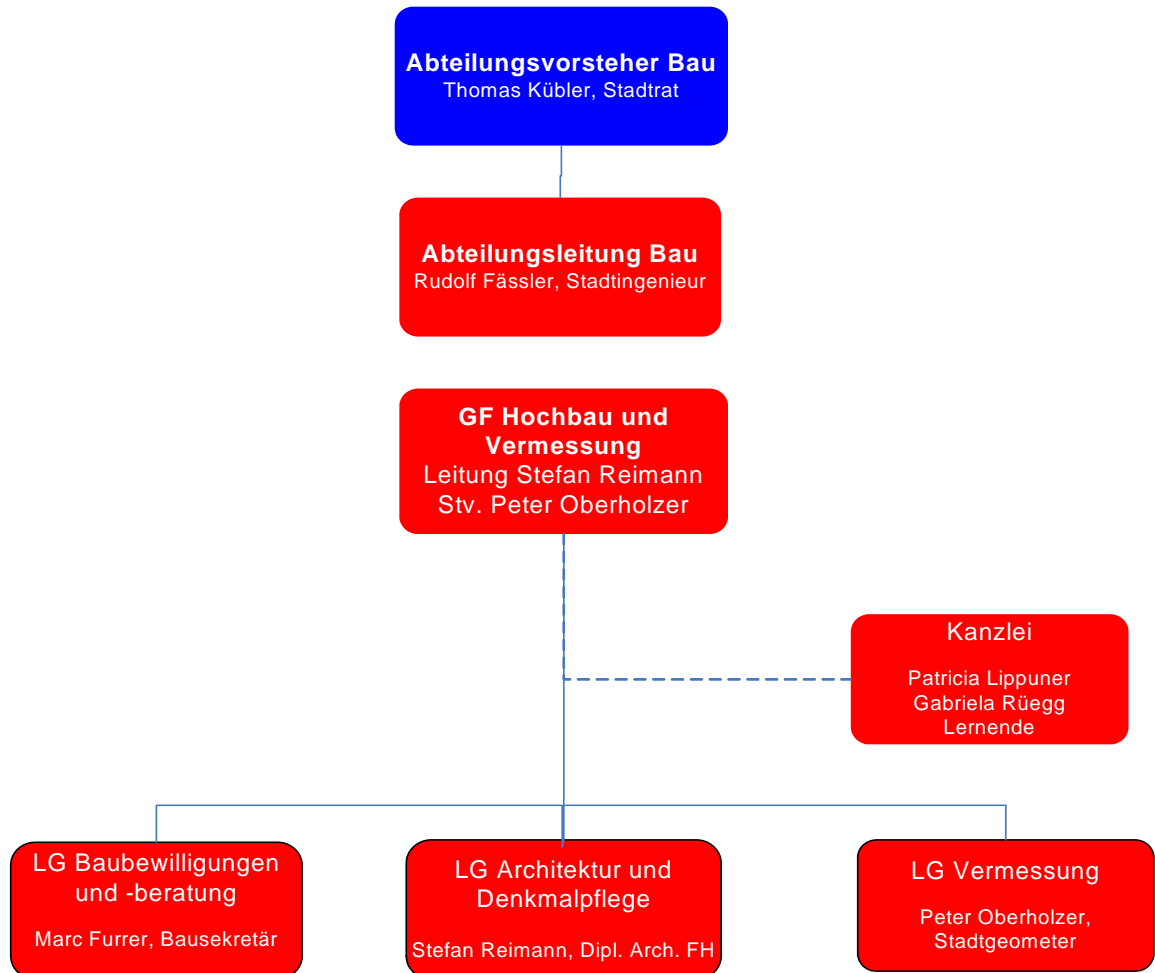
Tipps zur Verfahrensbeschleunigung	30
So finden Sie uns	31

Juli 2008/gr

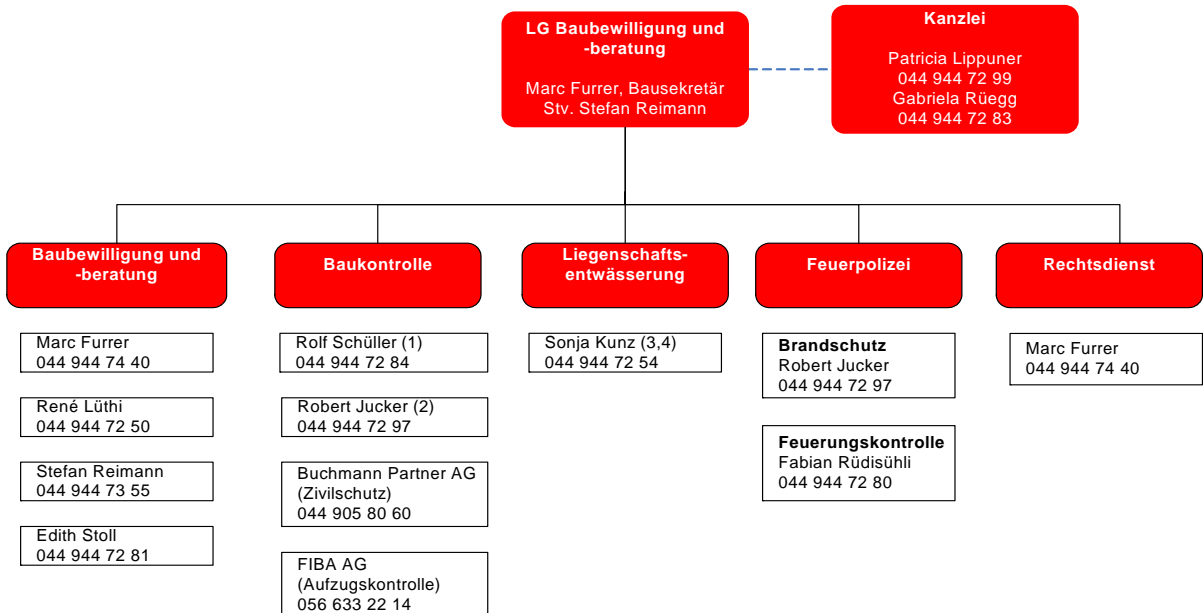
3. Auflage Dezember 2005/4. Auflage Oktober 2007/5. Auflage Dezember 2008/6. Auflage Juni 2009

Einleitung

Aufbau Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung, Abt. Bau



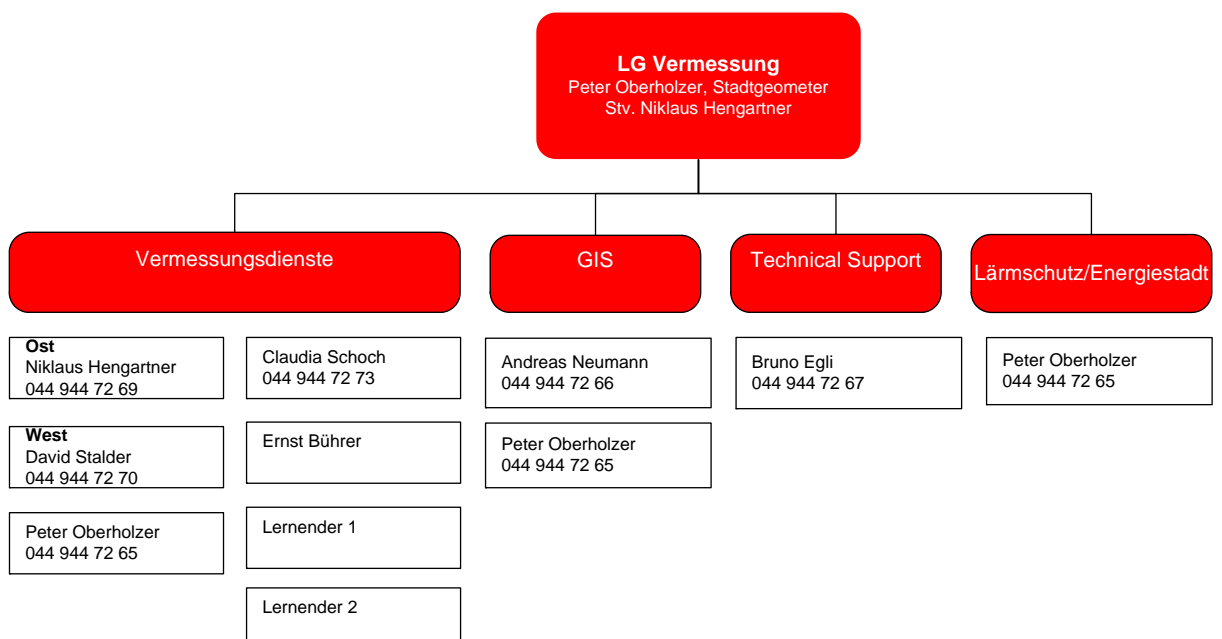
LG Baubewilligung und -beratung



Legende:

- 1 Zugleich Ansprechperson für Aufzugskontrolle und Schutzraumbaupflicht
- 2 Zugleich Ansprechperson für Hausnummerierungen
- 3 Stellvertretung: Daniel Zimmerli, Stadtentwässerung, Tel. 044 944 73 81 oder Marco Saxer, Tel. 044 944 72 55, Rolf Schüller, Tel. 044 944 72 84, für Einsicht in Abwasserpläne
- 4 Kontrolle, Abnahme, und Einmessung: Daniel Zimmerli, Tel. 044 944 73 81

LG Vermessung



Regelmässige Zusammenarbeit mit folgenden Ingenieurbüros:

- Aufzugskontrolle
Firma FIBA, Guido Brem, Hofackerstrasse 29,
8964 Rudolfstetten, Tel. 056 633 22 14
- Schutzräume
Buchmann Partner AG, Weiherallee 11a, Postfach, 8610 Uster
Tel. 044 905 80 60

Dienstleistungen Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung

Baurechtliche Bewilligung und Kontrollen

Die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, ist zuständig für das baurechtliche Bewilligungsverfahren und die Kontrolle der Bauausführung. Sie setzt sich für einen reibungslosen und korrekten Verfahrensablauf ein. Im Einzelnen obliegen ihr insbesondere:

- Verfahrensleitung, Kontakt zu den kantonalen Amtsstellen
- Beurteilung von Baugesuchen, soweit nicht der Stadtrat hierfür zuständig ist
- Baufreigaben und Baukontrollen
- Vorbesprechungen von Baueingaben
- Baurechtliche Auskünfte
- Energieberatung
- Architektur und Denkmalschutz
- Liegenschaftsentwässerung
- Feuerpolizei und Heizungsanlagen
- Rechnungsstellung für Kanalisationsanschlussgebühren

Für baurechtliche Auskünfte und Vorbesprechungen stehen gerne zur Verfügung:

- Stefan Reimann, Tel. 044 944 73 55
- Marc Furrer, Tel. 044 944 74 40
- Edith Stoll, Tel. 044 944 72 81
- Rolf Schüller, Tel. 044 944 72 84
- René Lüthi, Tel. 044 944 72 50

Stadtvermessung

Der Stadtvermessung obliegt die Bewirtschaftung der amtlichen Vermessung und die Ausführung von Aufträgen in der Bau- und Ingenieurvermessung. Insbesondere sind dies:

- Abgabe und Beglaubigung von Daten der amtlichen Vermessung (Katasterpläne)
- Ausführung von Grenzänderungen
- Durchführung von Bauvermessungen (Baugespann, Baugrube, Schnurgerüst)
- Wiederherstellung von Grenzzeichen
- Einmessung der veränderten Situation (Neubauten)

Für Auskünfte und Vorbesprechungen stehen gerne zur Verfügung:

- Peter Oberholzer, Stadtgeometer, Tel. 044 944 72 65
- David Stalder, Gebietsteil West, Tel. 044 944 72 66
- Niklaus Hengartner, Gebietsteil Ost, Tel. 044 944 72 69

Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission (SBK) steht seit 1991 als Kommission für Bauvorhaben in Ortsbildschutzzonen und Gestaltungsplangebieten, bei Denkmalschutzobjekten und allgemein bei grösseren Bauvorhaben zur Verfügung. Die SBK beurteilt die ihr vorgelegten Projekte hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Qualität und Gestaltung bzw. Aspekten des Denkmalschutzes.

In diesem Sinne steht die SBK dem Stadtrat und dem Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung beratend zur Seite. Ihre Stellungnahmen bilden eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung eines Bauvorhabens. Die entscheidende Behörde ist aber nicht daran gebunden, das heisst sie kann von den Empfehlungen der SBK abweichen. Die

Bauvorhaben können der SBK bereits in Form von Vorprojekten und Vorstudien zur Beurteilung vorgelegt werden.

Die SBK besteht aus sieben fachspezifischen Experten. Die Mitglieder werden vom Stadtrat für die Dauer von vier Jahren gewählt. Zur Zeit gehören der SBK die folgenden Personen an:

- Thomas Kübler, Stadtrat / Präsident
- Annette Spiro, Architektin
- Gundula Zach, Architektin
- Lucas Steiner, Architekt
- Thomas Schregenberger, Architekt
- Martin Stampfli, Architekt
- Walter Ulmann, Stadtplaner
- Tatjana Wegmann, Architektin
- Stefan Reimann (Sekretär ohne Stimmrecht)
- Edith Stoll (Stv. Sekretärin)

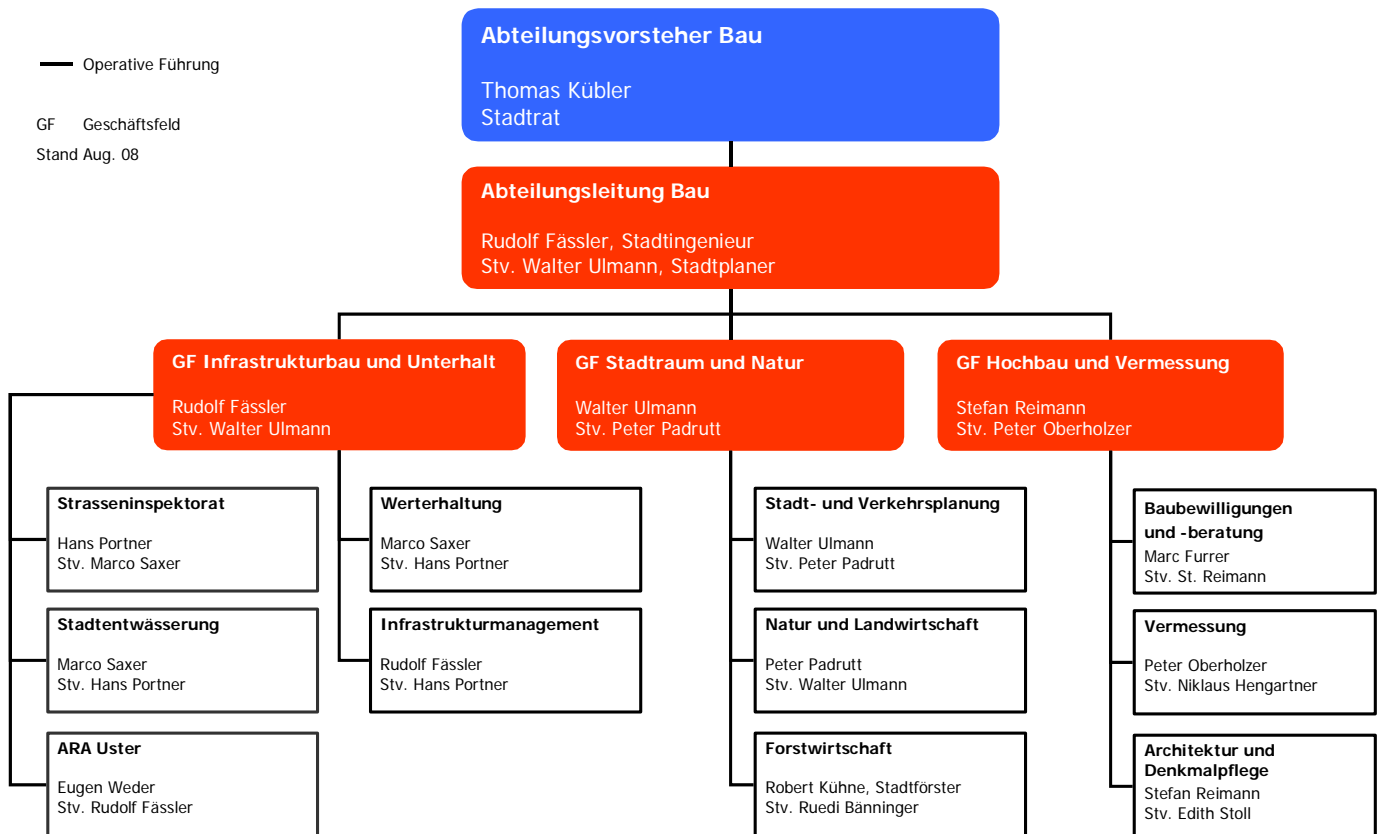
Die Beratungen der SBK sind teilweise öffentlich. Die Sitzungen finden grundsätzlich einmal pro Monat statt. Die Sitzungsdaten werden regelmässig im «Monat Aktuell» publiziert und sind auch (mit Traktandenliste) unter www.uster.ch abrufbar. Nach Bedarf wird das Bauprojekt an den Sitzungen durch Projektverfasser und Bauherrschaft mündlich vorgestellt. Die Kommissionsbeschlüsse werden im Protokoll festgehalten und können dem Projektverfasser und der Bauherrschaft auf Wunsch zugestellt werden.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen stehen gerne zur Verfügung:

- Stefan Reimann, Sekretariat SBK, Tel. 044 944 73 55
- Stv. Edith Stoll, Tel. 044 944 72 81

Abteilung Bau

Organigramm



GF Infrastrukturbau und Unterhalt / Stadtraum und Natur

Eine wichtige Kontaktstelle ist auch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, welches (wie die Stadtentwässerung und das Strasseninspektorat) zur Abteilung Bau gehört. Dort werden städtebauliche Konzepte und planerische Grundlagen für eine kontinuierliche Stadtentwicklung erarbeitet. Das Geschäftsfeld ist zuständig für Richt- und Nutzungsplanung, die Verkehrsplanung, Quartier- und Gestaltungspläne sowie Bau- und Niveaulinien. Auch für die Natur- und Landschaftspflege bestehen übergreifende Konzepte, welche Auswirkungen auf unsere Umwelt haben.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen stehen gerne zur Verfügung:

- Walter Ulmann, Stadtplaner, Tel. 044 944 72 63
- Peter Padrutt, Siedlungsplaner HTL, Tel. 044 944 72 76

Grabarbeiten und Veränderungen im öffentlichen Raum (Strassen, Wege) sind im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Strasseninspektorat vorzunehmen.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen stehen gerne zur Verfügung:

- Hans Portner, Leiter Strasseninspektorat, Tel. 044 944 72 60

Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK)

Die Natur- und Landschaftsschutzkommission besteht seit 1984 als beratendes Gremium des Stadtrates. In der Kommission sind verschiedene Sachbereiche (Naturschutz, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gartenbau) durch entsprechende Fachleute vertreten. Die Hauptaufgaben sind die Vorberatung von Geschäften, welche den Natur- und Landschaftsraum betreffen sowie die Information und Beratung der Bevölkerung in entsprechenden Fragen.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen steht gerne zur Verfügung:

- Peter Padrutt, Sekretär NLK, Tel. 044 944 72 76

Weitere Kontaktstellen und Unterlagen

(Auswahl, vgl. auch Kapitel 3)

Kontaktstellen

Abteilung Gesundheit

- Abfuhrwesen (Container-Standorte)
Stadt Uster, Abteilung Gesundheit, Sarina Laustela, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, Tel. 044 944 73 28
- Lebensmittelinspektorat
Stadt Uster, Abteilung Gesundheit, Markus Reiser, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, Tel. 044 944 73 27
- Kompostberatung
Stadt Uster, Abteilung Gesundheit, Ursi Targa, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, Tel. 044 944 73 29

Altlastenkataster

Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Rolf Schüller, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 84

Kabelfernsehen

Cablecom GmbH, Neumühlestrasse 42, 8406 Winterthur,
Tel. 0844 80 40 10

Energieberatung

- Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Rolf Schüller, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 84 (erste Anlaufstelle)
- Baudirektion, Energiefachstelle, Postfach, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, Tel. 044 259 42 66
- Förderprogramm Energie, c/o Baudirektion, Energiefachstelle, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
Tel. 044 259 42 71
www.energie.zh.ch (Förderbeiträge für Verbesserung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien)

Gastwirtschaften

- Technische Anforderungen
Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Rolf Schüller, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 84
- Lebensmittelinspektorat
Stadt Uster, Abteilung Gesundheit, Markuser, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, Tel. 044 944 73 27

Hausnummerierung

Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Robert Jucker, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 97

Kaminfegerwesen

Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Fabian Rüdüsühli,
Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 80

Kunst am Bau (Beratungsangebot)

Kunstkommission Uster, Präsident, Werner Reichle, Neuwiesenstrasse 10a, 8610 Uster, Tel. 044 943 60 30

Subventionen Denkmalpflege

Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Stefan Reimann, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 73 55

Lärmschutz (Verkehrslärm)

Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Beauftragter für Lärmschutz (Peter Oberholzer), Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 65

Leitungskataster

Energie Uster AG, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 905 18 18

Notariat, Grundbuch- und Konkursamt

Zürichstrasse 1, 8610 Uster, Tel. 044 905 90 20

Verkehrssicherheit

Stadt Uster, Abteilung Sicherheit, Christian Kurt, Tel. 044 944 73 03

Werkanschlüsse

Energie Uster AG, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 905 18 18

Erhältliche Unterlagen und Formulare

Bei der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, können unter anderem die folgenden Unterlagen bezogen werden:

- Bau- und Zonenordnung (Fr. 5.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Zonenplan (Fr. 15.–)
- Planungs- und Baugesetz PBG (Fr. 17.–)
- Parkplatzverordnung (Fr. 5.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Verordnung über Gebühren im Bauwesen (Fr. 5.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Verordnung über die Strassenbenennung und Gebäudenummerierung (Fr. 3.–)
- Verordnung über Gebühren für Abwasseranlagen (Fr. 2.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen SEVO (Fr. 5.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Beilage zum Arbeitsblatt für die Ortsplanung über Abstände von Bäumen, Sträuchern, Mauern und Zäunen gegenüber Strassen, Gewässern und Grundstücksgrenzen (Fr. 2.–)
- Stadtplan (Fr. 12.–)
- Broschüre «Bauen in Uster» (Fr. 5.–) oder gratis unter www.uster.ch/de/verwaltung/reglemente
- Faltprospekt der Kunstkommission «Kunst am Bau» (gratis)
- Faltprospekt der Natur und Landwirtschaft «Mehr Natur im Garten» (gratis)
- Dokumentation der Natur und Landwirtschaft «Natur im Siedlungsraum – Kennen – Erhalten – Pflegen» (gratis)
- Broschüre Nistplätze für «Mauer- und Alpensegler» (gratis)
- Merkblätter der Abfall- und Kompostberatung (gratis)
Kompostplatz: Merkblatt für Architekten und Bauherren
Kompostplatz Mehrfamilienhaus/Siedlung mit Musterplänen
Abfalltrennsysteme
- Energiegesetz (gratis)

- Gesuchsformulare (gratis)
 - Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides
 - Baugesuch ordentliches Verfahren
 - Baugesuch Anzeigeverfahren
 - Zustimmung Anzeigeverfahren
 - Parzellierungsgesuch
 - Reklamegesuch
 - Grubengesuch im öffentlichen Strassengebiet
 - Abwassergesuch
 - Zustimmung zur Abstandsunterschreitung
 - Wintergarten bei bestehenden Bauten (Beilage zum Baugesuch)
 - Bewilligung für Erstellung und Betrieb von Feuerungsanlagen oder stationären Motoren mit Merkblatt
 - Bericht Private Ausführungskontrolle
 - Bedarfsnachweis Klimaanlage
 - Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen
 - Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten
 - Anmeldung zur Bezugsabnahme

Die meisten Gesuchsformulare oder weiterführende Links dazu findet man im Internet unter www.uster.ch oder www.baugesuche.zh.ch

Baugesuch und Baubewilligung

Baubewilligungspflicht

Bewilligungspflichtig sind:

- Neue Gebäude und andere Bauwerke über 1,5 m Höhe oder 2 m² Fläche. Nicht bewilligungspflichtig sind Baubaracken.
- Umbauten, ausser Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden.
- Nutzungsänderungen, die baurechtlich bedeutsam sind.
- Abbruch von Gebäuden.
- Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z. B. auch Heizungsanlagen, Klima- und Belüftungsanlagen, Wärmepumpen, Erdkollektoren). Ausgenommen sind nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen untergeordneter Bedeutung (z. B. Lichtanlagen, Wasch- und Abortanlagen, übliche Schneefänge).
- Unterteilung von Grundstücken, sofern bereits überbaut oder baurechtliche Bewilligung erteilt.
- Geländeänderungen über 1 m Höhe oder mehr als 500 m² Fläche.
- Änderungen der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken in der Freihaltezone (ausgenommen Felderbewirtschaftung und Gartenbau).
- Mauern und geschlossene Einfriedungen ab 0,8 m Höhe.
- Fahrzeugabstellplätze
- Werk- und Lagerplätze über $\frac{1}{5}$ der vermarkten Grundstücksfläche.
- Seilbahnen und andere Transportanlagen, soweit sie nicht dem Bundesrecht unterstehen.
- Aussenantennen, mit Ausnahme von Empfangsanlagen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten.
- Reklameanlagen, ausser:
 - Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von $\frac{1}{4}$ m² pro Betrieb
 - Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung

- Fällen von Bäumen aus den im Zonenplan bezeichneten Baumbeständen
- Veränderungen der äusseren Erscheinung (Farbgebung) von Gebäuden in Ortsbildschutzzonen

Baugesuch

Das Baugesuch ist bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster einzureichen. Grundsätzlich werden drei Plansätze gefordert. Für jede kantonale Amtsstelle, welche aufgrund des Bauvorhabens miteinbezogen werden muss, ist ein zusätzlicher Plansatz nötig.

Die vollständigen Unterlagen (Formulare und Pläne) sind vom Projektverfasser, der Bauherrschaft und dem Grundeigentümer zu unterschreiben.

Im Allgemeinen werden folgende Unterlagen verlangt:

- Baugesuchsformular (pro Plansatz ein Exemplar)
Bitte in jedem Fall, also auch bei kleinen Bauvorhaben das Formular der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, verwenden
- Grundbuchauszug (einfach)
zu bestellen beim Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster, Tel. 044 905 90 20

Plansätze, bestehend aus:

- Aktuelle Katasterkopie mit Projekt, Baulinien und Höhenkurven
Zu bestellen bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, Tel. 044 944 72 67, oder im Online-Schalter.
Gemäss Bauverfahrensverordnung sind auch Katasterpläne aus CAD-Daten zulässig. Wir weisen darauf hin, dass sowohl Inhalt (Ausschnitt / Layer / Daten etc.) als auch Massstab der Katasterkopie der Stadtvermessung zu entsprechen haben. Die CAD-Katasterpläne werden mit dem Bauvorhaben ergänzt. Es dürfen keine Änderungen der CAD-Daten vorgenommen werden.
Selbst angefertigte Plankopien (von Tochterpausen oder von CAD-Daten) müssen bei der Stadtvermessung vor der Baueingabe kontrolliert und unterzeichnet werden.
Je nach Bauvorhaben ist eine zusätzliche Originalkatasterkopie notwendig.
- Umgebungsplan 1:100 oder 1:200
- Grundrisse 1:100

- Schnitte 1:100
Mit gewachsenem und gestaltetem Terrain inkl. Höhenkoten
- Fassaden 1:100
Mit gewachsenem und gestaltetem Terrain inkl. Höhenkoten

Zusätzlich sind je nach Art und Lage des Bauvorhabens erforderlich:

- Terrainaufnahmeplan
- Berechnungen über die Ausnützung, evtl. mit Schema
- Berechnungen des Wohnanteilplanes
- Angaben über Materialien und Farben
- Berechnung und Nachweis der Fahrzeugabstellplätze
- Berechnung und Nachweis der Spielflächen, Ruheflächen, Pflanzgärten
- Energienachweis
- Lärmgutachten
- Emissionserklärung für Betriebe (Formular bei der Abteilung Hochbau und Vermessung erhältlich)
- Andere Unterlagen zu Spezialgesetzen
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Ausnahmege such
- Nachbarliche Zustimmungserklärung (Standardformular bei der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, erhältlich)
- Schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches, wenn die Gesuchstellenden über das Baugrundstück nicht allein verfügungsberechtigt sind
- Allfällige notwendige Prüfungsberichte der privaten Kontrolle bei Baueingabe aus Industrie und Gewerbe
- Bei Baugesuchseingabe aus Industrie und Gewerbe muss das Kanalisationsprojekt vorliegen, da die Auflagen aus dem betrieblichen Umweltschutz meist baurelevant sind.
- Meldeblatt zu Bodenverschiebungen

Verfahrensart und Fristen

Die Bauverfahrensverordnung (BVV) regelt das Baubewilligungsverfahren. Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, ist mit der Koordinationspflicht für das Baubewilligungsverfahren beauftragt. Dies betrifft vor allem Baugesuche, welche eine kantonale Bewilligung erfordern. Entscheidungen oder Anordnungen werden von der kommu-

nalen Behörde aufeinander abgestimmt und sind gleichzeitig zuzustellen.

Es sind folgende Verfahrensarten möglich:

- Anzeigeverfahren: ohne Aussteckung und Ausschreibung
Das Anzeigeverfahren findet statt, wenn Dritte nicht betroffen sind oder dem Bauvorhaben zustimmen und das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ist.
- Ordentliches Verfahren mit Aussteckung und Ausschreibung

In der BVV werden die Behandlungsfristen definiert. Für die Vorprüfung gilt eine Frist von drei Wochen. Entscheide sind innerhalb von **zwei Monaten**, bei Neu- und grösseren Umbauten innerhalb von **vier Monaten**, zu fällen. Sollten in der Vorprüfung Mängel erscheinen oder Unterlagen fehlen, werden diese nachgefordert.

Für im Anzeigeverfahren behandelte Baugesuche gilt eine Frist von **einem Monat**.

Die Behandlungsfristen laufen erst ab Vorliegen aller verlangten Unterlagen bei der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung.

Entscheidungskompetenzen

Über Baugesuche entscheidet ^{*)}

- Der Stadtrat (ordentliches Verfahren ab Bausumme 1,25 Millionen Franken und Vorentscheide)
- Der Abteilungsvorsteher Bau (ordentliches Verfahren bis Bausumme 1,25 Millionen Franken, Nutzungsänderungen, Terrainveränderungen)
- Der Bausekretär bzw. Abteilungsvorsteher oder Geschäftsfeldleiter (Anzeigeverfahren)

^{*)} siehe auch «Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen» vom 5. Juni 2007

Weitere Gesuche

Feuerpolizei

Die Feuerpolizei ist zuständig für die Beurteilung des Brandschutzaspektes eines Baugesuches. Sie beantragt der Baubehörde die notwendigen Brandschutzmassnahmen, welche Bestandteile der Baubewilligung bilden.

Für Gebäude mit erhöhtem Risiko gemäss § 5 der Verordnung über den baulichen Brandschutz vom 18. August 1993 (BBSV) prüft die Feuerpolizei das Baugesuch, schreibt den Antrag und reicht das Gesuch an die Kantonale Feuerpolizei ein.

Bei grösseren Bauvorhaben ist es von Vorteil, die Feuerpolizei rechtzeitig zu kontaktieren, um eventuell in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Feuerpolizei nachträgliche teure Korrekturen zu vermeiden.

Die Feuerpolizei erteilt Bewilligungen für:

- Feuerungsanlagen (siehe Seite 23)
- Lagerung brennbarer Gase unter 300 kg
- Lagerung und Verkauf von Feuerwerk unter 100 kg
- Festanlässe (Schaubuden, Festzelte usw.)

Sie erstellt die Anträge für Bewilligungen im Zuständigkeitsbereich der Kantonalen Feuerpolizei:

- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten
- Lagerung brennbarer Gase
- Lagerung von Feuerwerk
- Lagerung von Sprengstoff und Munition

Für Auskünfte und Vorbesprechungen steht Ihnen der Sachbearbeiter für Feuerpolizei, Robert Jucker, unter Tel. 044 944 72 97 gerne zur Verfügung.

Liegenschaftsentwässerung

Für die Abwasserbewilligung werden in der Regel die folgenden Gesuchsunterlagen benötigt:

- Abwassergesuchsformular (einfach)
- Plansätze mit folgendem Inhalt (3-fach, bei Bewilligung über AWEL oder private Kontrolle 5-fach)
 - Leitungskatasterplan mit eingezeichneter Grundstücksanschlussleitung
Grundlage zu bestellen bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstr. 78, 8610 Uster,
Tel. 044 944 72 54
 - Grundrisse 1:50 oder 1:100 mit den Grundleitungen und der Grundstücksanschlussleitung bis zur öffentlichen Kanalisation
 - Längenprofile 1:50 oder 1:100
 - Detailpläne über spezielle Abwasseranlagen (Pumpenschacht, Ölabscheider, Sickerschacht usw.)

Die vollständigen Unterlagen (Formulare und Pläne) sind vom Projektverfasser und der Bauherrschaft zu unterschreiben.

Die kompletten Unterlagen sind in der Regel zusammen mit dem Baugesuch bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, einzureichen. Ausnahmsweise kann die Eingabe – nach Rücksprache mit der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung – zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Baufrei-gabe kann erst erteilt werden, wenn die Abwasserbewilligung vorliegt.

Die kantonale Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) ist u. a. erforderlich bei

- Bauten und Anlagen mit Einleitung (> Ø 200mm) in ein Oberflächengewässer
- Bauten und Anlagen mit Versickerungsanlage (ausserhalb Bauzone/Industrie und Gewerbe)
- Bauten und Anlagen mit steter Zuleitung von Fremdwasser in die ARA
- industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen
- baulichem Gewässerschutz in der Landwirtschaft
- anderen Abwasserbeseitigungen ohne Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone mit Kanalisationsanschlussgebühr/ohne Abwasser

In diesem Falle sind zwei zusätzliche Plansätze inkl. Gesuchsformular AWEL notwendig, welche von der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, an das AWEL weitergeleitet werden.

Für die meisten Baubewilligungen aus Industrie und Gewerbe ist nicht das AWEL, sondern die private Kontrolle beizuziehen. In diesem Falle sind alle Gesuchsunterlagen direkt der privaten Kontrolle einzureichen. Die Liste der Befugten inkl. Merkblätter zum Thema «Private Kontrolle» sind unter www.bus.zh.ch herunterzuladen.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen steht Ihnen die Spezialistin für Grundstücksentwässerung VSA, Sonja Kunz, gerne zur Verfügung, Tel. 044 944 72 54.

Schutzräume

Für die Bewilligung des Schutzraumes (bzw. allfällige Ersatzmassnahmen) werden die folgenden Unterlagen benötigt:

(www.buchmann-partner.ch /zivilschutz)

- Schutzraumeingabe (weisses Formular)
 - Formular «Projektgenehmigung für Pflichtenutzräume» (einfach)
 - Situation 1:500 oder 1:1000 mit eingetragenem Projekt und farbig eingetragener Lage des Schutzraumes (2-fach)
 - Schutzraumplan 1:50
 - Grundriss und Schnitt mit Eintrag der Belüftungseinrichtung, Aborte, Liegestellen und Beleuchtung mit vollständigen Massangaben (2-fach, ein zusätzliches Exemplar bei Schutzräumen mit mehr als 50 Schutzraumplätzen)
 - Statische Berechnung des Schutzraumes (2-fach, ein zusätzliches Exemplar bei Schutzräumen mit mehr als 50 Schutzraumplätzen)
 - Projektpläne 1:100 (einfach)
- Ersatzabgabe (grünes Formular)
 - Formular «Erfüllung der Schutzraumpflicht bei Gebäuden mit reduzierter Schutzraumpflicht und Anbauten» (einfach)
 - Situation 1:500 oder 1:1000 mit eingetragenem Projekt (2-fach)
 - Projektpläne 1:100 (2-fach)
- Befreiung (gelbes Formular)
 - Formular «Befreiung von der Schutzraumpflicht ohne Auflage bei Um- und Anbauten» (einfach)
 - Situation 1:500 oder 1:1000 mit eingetragenem Projekt (einfach)
 - Projektpläne 1:100 (einfach)

Die entsprechenden Gesuche und Unterlagen sind an die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 76, 8610 Uster, einzureichen. Mit den Bauarbeiten kann erst begonnen werden, wenn die Schutzraumbewilligung vorliegt und die Baufreigabe erteilt wurde.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen steht Jean Pierre Bouclainville von der Buchmann Partner AG an der Wilstrasse 11/U31, Postfach, in 8610 Uster, unter der Tel. 044 905 80 60 gerne zur Verfügung.

Gesuche für Tankanlagen

Direkt an die Baudirektion Kanton Zürich, AWEL, Sektion Tankanlagen, Postfach, Walcheplatz 2, 8090 Zürich senden

Feuerungsgesuche

Für das Aufstellen von Feuerungsanlagen und die damit verbundene Brennstofflagerung bedarf es einer schriftlichen Bewilligung. Das entsprechende Gesuch ist mit den Unterlagen (Plänen und Beschrieb) zu versehen und der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Brandschutzkontrolle, vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Für Feuerungsanlagen mit Erdgasbetrieb gelten nebst den Gasleitsätzen auch die Richtlinien für Gasheizungen des SVGW.

Für die verschiedenen Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Ölfeuerungen (zweifach)
 - Katasterkopie mit eingezeichnetem Platzierungsort des Tanks
 - Projektpläne 1:50
 - Angaben über Armierung (bei einem Tankvolumen von über 50 m³ mit statischer Berechnung und Armierungsplänen)
- Gasfeuerungen (zweifach)
 - Planunterlagen gemäss Formular
- Cheminée, Cheminéeöfen (2-fach)
- Projektpläne 1:50
- Dieselölanlagen mit Kanalisationsplan (3-fach)
- Benzintankanlagen mit Kanalisationsplan (inkl. Gasrückführung) (4-fach)
- Betriebsanlagen (Hydraulikölanlagen) (3-fach)

Bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtleistung von über 350 kW und bei Produkten mit einem Flammpunkt von unter 55 °C wird für die Kantonale Feuerpolizei ein zusätzliches Gesuch mit Plansatz benötigt.

Die Feuerungsgesuche sind der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, einzureichen.

Für Auskünfte und Vorbesprechungen stehen Ihnen die Sachbearbeiter: Fabian Rüdüsühli, Tel. 044 944 72 80 und Robert Jucker, Tel. 044 944 72 97, gerne zur Verfügung.

Übrige Bewilligungen (Auswahl)

Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen unterstehen der privaten Kontrolle. Nach der Erteilung der Baubewilligung sind die entsprechenden Atteste dem folgenden registrierten, privaten Fachmann einzureichen.

Für Auskünfte steht Ihnen von der Kontrollstelle für Aufzugsanlagen in 8964 Rudolfstetten der Fachinspektor für Beförderungsanlagen, Guido Brem, unter Tel. 056 633 22 14 gerne zur Verfügung.

Parzellierung

Das Gesuch für die Unterteilung von Grundstücken ist zweifach mit sämtlichen Unterlagen bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster einzureichen. Über die einzureichenden Unterlagen gibt das Gesuchsformular Auskunft.

Separat zum Parzellierungsgesuch ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, der Auftrag zur Ausfertigung der Grenzmutation (Mutationsauftrag) zu erteilen.

Reklamen

Das Reklamegesuch ist 3-fach mit sämtlichen Unterlagen der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster, einzureichen.

Über die einzureichenden Unterlagen gibt das Gesuchsformular Auskunft.

Reklamen, die von der Strasse her wahrnehmbar sind, bedürfen neben der Baubewilligung auch der strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung des Statthalteramts Uster.

Für Auskünfte steht Ihnen der Baukontrolleur Rolf Schüller unter Tel. 044 944 72 84 gerne zur Verfügung.

Kantonale Bewilligungen

Die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, koordiniert die Eingaben und Bewilligungen an die kantonalen Amtsstellen und ist Ansprechpartner während des Baubewilligungsverfahrens.

Für die externe Zirkulation ist pro kantonales Amt ein zusätzlicher vollständiger Plansatz erforderlich, welcher zusammen mit der Bau eingabe bei der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, abzugeben ist. Die Zustellung an die kantonale Leitstelle erfolgt dann durch die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung.

Es empfiehlt sich hingegen, vor der Baueingabe die entsprechenden Stellen zu begrüssen. Vorabklärungen können damit bereits zum Zeitpunkt der Baueingabe in die Planung einfliessen und tragen zu einer effizienten Behandlung bei. Bestehen Unsicherheiten, steht die Abteilung Bau gerne zur Verfügung und erteilt die nötigen Angaben über die zuständigen Amtsstellen.

Die wichtigsten Zuständigkeiten sind:

Kantonales Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

Neue Ausführungsbestimmung zum betrieblichen Umweltschutz (BUS)!

⇒Modell private Kontrolle (Einreichung entsprechender Nachweisformulare **MIT** Einreichung der Baugesuchsunterlagen (link: www.bus.zh.ch)

- Altlastenverdacht und Grundwasser
- Gewässerschutz, Wasserpolizei
- Energie
- Luftreinhaltung (Betriebe, Gewerbe, Kamine, Abluftkanäle)

Für Auskünfte steht Ihnen das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), 8090 Zürich gerne zur Verfügung:

- Abfallwirtschaft und Betriebe, Tel. 043 259 32 98
- Gewässerschutz, Tel. 043 259 32 71
- Energie, Tel. 043 259 42 66
- Lufthygiene, Tel. 043 259 30 53

Kantonales Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)

- Überkommunales Ortsbild

Baubewilligungsverfahren + Koordination Umweltschutz (BAKU)

- Überkommunales Landschaftsschutzobjekt, Schutzverordnung Greifensee
- Landwirtschaftszone, Reservezone

Für Auskünfte steht Ihnen das BAKU Zürich, unter Tel. 043 259 30 38 gerne zur Verfügung.

- Überkommunales Denkmalschutzobjekt
Für Auskünfte steht Ihnen die Kantonale Denkmalpflege Zürich unter Tel. 043 259 29 72 gerne zur Verfügung:

Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS)

- Staatsstrassen
Für Auskünfte steht Ihnen die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich unter Tel. 043 259 31 46 gerne zur Verfügung.
- Schallschutz
Für Auskünfte steht Ihnen die Fachstelle Lärmschutz vom kantonalen Tiefbauamt, Kanalstrasse 17, 8152 Glattbrugg, unter Tel. 044 809 91 51 gerne zur Verfügung:

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)

- Betriebe mit Aussenlärm
- Arbeitnehmerschutz

Für Auskünfte steht Ihnen das Arbeitsinspektorat des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, 8090 Zürich, unter Tel. 043 259 91 00 gerne zur Verfügung:

Amt für Landschaft und Natur (ALN)

- Bauten und Anlagen im Wald, Waldabstandsbereich

Für Auskünfte steht Ihnen der Forstkreis 3 an der Zürcherstrasse 9 in 8620 Wetzikon unter Tel. 044 933 56 63 gerne zur Verfügung.

Baufreigabe und Baukontrolle

Für die Baufreigabe müssen alle auf den Baubeginn hin festgelegten Auflagen und Vorbehalte erfüllt und der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, dokumentiert werden. Rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn (Aushub bzw. Abbruch) ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, die Meldekarte «Baubeginn» einzureichen. Der Baukontrolleur prüft dann, ob alle Auflagen erfüllt sind, und erteilt hierauf eine schriftliche Baufreigabe. Vor der schriftlichen Baufreigabe darf nicht mit den Arbeiten begonnen werden.

Die Baukontrolle findet sporadisch und zum Teil mehrfach während verschiedenen Bauphasen statt. Sie wird mit der Schlusskontrolle nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen. Projektänderungen sind in farbig angelegten Revisionsplänen zu dokumentieren und der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, zuzustellen. Sie sind in der Regel vor der Ausführung bewilligen zu lassen.

Für Auskunft steht gerne zur Verfügung:

- Rolf Schüller, Baukontrolleur, Tel. 044 944 72 84

Vermessungsarbeiten

Schnurgerüst

Sofern eine Schnurgerüsteinmessung erforderlich ist, ist diese bei der Stadtvermessung Uster rechtzeitig mit der Meldekarte anzufordern. Wird das Schnurgerüst nicht von der Stadtvermessung, sondern von Dritten eingemessen, ist der Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, bis spätestens vor Einbringung der Foundation das entsprechende Messprotokoll inkl. Messung Niveaupunkt der Baugrube zur Überprüfung einzureichen.

Nachführung amtliches Vermessungswerk

Veränderungen und Neuerstellungen von Bauten und Anlagen sind aufnahmepflichtig für die amtliche Vermessung. Nach Vollendung der Bau- und Umgebungsarbeiten ist die Stadtvermessung mittels der entsprechenden Meldekarte zu benachrichtigen. Die Stadtvermessung in der Funktion als Nachführungsgeometer ist von Gesetzes wegen verpflichtet, nach Abschluss von Bauarbeiten alle Änderungen an der Grundsituation im Vermessungswerk nachzutragen und die Wiederherstellung der Grenzvermarkung vorzunehmen. Bleibt die Mitteilung über den Bauabschluss aus, führt die Stadtvermessung die Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt gemäss dem gesetzlichen Auftrag aus.

Für Auskünfte stehen gerne zur Verfügung:

- Peter Oberholzer, Stadtgeometer, Tel. 044 944 72 65
- David Stalder, Gebietsteil West, Tel. 044 944 72 66
- Niklaus Hengartner, Gebietsteil Ost, Tel. 044 944 72 69

Kosten und Gebühren

Baubewilligungsgebühren

Die Baubewilligungsgebühren richten sich nach der Verordnung der Stadt Uster über die Gebühren im Bauwesen. Sie setzen sich aus der Grundgebühr von 200 Franken (im Anzeigeverfahren 100 Franken), der Bearbeitungsgebühr und der Schreibgebühr zusammen. Die Bearbeitungsgebühr ist in erster Linie von der Bausumme und vom Schwierigkeitsgrad abhängig, soweit die Berechnung nicht nach Aufwand erfolgt.

Die Baubewilligungsgebühr ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung oder – wird vorher mit der Ausführung des Vorhabens begonnen – vor Baubeginn zu bezahlen. Sie umfasst auch den behördlichen Aufwand für die Baukontrollen bis und mit Schlussabnahme.

Unverhältnismässiger Mehraufwand wird zusätzlich in Rechnung gestellt. Bei Erhöhung der Bausumme gemäss Schätzungsergebnis der Gebäudeversicherung wird die Bearbeitungsgebühr neu überprüft und die Differenz nachträglich in Rechnung gestellt.

Wird das Bauvorhaben nicht oder nur teilweise ausgeführt, wird auf Verlangen ein Anteil der Gebühren zurückerstattet. Der Rückforderungsanspruch verjährt ein Jahr nach Erlöschen der Baubewilligung.

Für Auskünfte stehen gerne zur Verfügung:

- Stefan Reimann, Tel. 044 944 73 55
- Marc Furrer, Bausekretär, Tel. 044 944 74 40
- Edith Stoll, Tel. 044 944 72 81
- Rolf Schüller, Tel. 044 944 72 84
- René Lüthi, Tel 044 944 72 50

Vermessung

Für die vermessungstechnischen Arbeiten im Zusammenhang mit Baugesuchen wird eine Gebühr erhoben, die sich nach der Verordnung der Stadt Uster über die Gebühren im Bauwesen richtet. Diese Kosten werden nicht mit dem Baugesuch abgerechnet, sondern separat in Rechnung gestellt.

Für Auskünfte steht der Stadtgeometer, Peter Oberholzer, unter Tel. 044 944 72 65 gerne zur Verfügung.

Abwasser-Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühren richten sich nach der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen vom 1. November 2001.

Für Auskünfte steht Ihnen die Spezialistin für Grundstücksentwässerung VSA, Sonja Kunz, unter Tel. 044 944 72 54 gerne zur Verfügung.

Tipps zur Verfahrensbeschleunigung

Die Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, bemüht sich, die Verfahrensfristen einzuhalten. Verzögerungen können aber entstehen, wenn im Rahmen der Vorprüfung oder der Beurteilung durch die beigezogenen Fachinstanzen rechtliche Mängel auftauchen, die eine Überarbeitung des Projektes nach sich ziehen. Architekturbüros und Bauherrschaften können einiges zur Beschleunigung des Bauvorhabens beitragen.

In vielen Fällen ist es zweckmässig, das Vorhaben bereits vor der Baueingabe mit einem zuständigen Sachbearbeiter der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, vorzubesprechen. Dies gilt etwa für grössere oder komplexe Bauvorhaben oder ganz einfach dann, wenn über einzelne Fragen der Bewilligungsfähigkeit Unsicherheiten bestehen.

Sind kantonale Bewilligungen nötig, führt dies in der Regel zu längerer Verfahrensdauer. Es empfiehlt sich, die kantonalen Instanzen bereits vor offizieller Einreichung des Gesuches zu begrüssen.

Vor der Baueingabe ist zu prüfen, ob die **Unterlagen komplett** und mit den erforderlichen Unterschriften versehen sind. Fehlen Unterlagen, welche für die Durchführung des Bewilligungsverfahrens erforderlich sind, werden diese nachverlangt, und die Behandlung des Baugesuches wird einstweilen ausgesetzt.

Es ist vorteilhaft, **betroffene Nachbarn** rechtzeitig über das Bauvorhaben zu orientieren und, soweit vertretbar, auf ihre Anliegen einzugehen. Liegt das schriftliche Einverständnis von anfechtungsberechtigten Nachbarn vor, kann für kleinere Bauvorhaben das Anzeigeverfahren (ohne Publikation) durchgeführt werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Nachbarn kann allenfalls auch zeitraubende Rekursverfahren ersparen.

Bei grösseren Bauvorhaben lohnt es sich, einen **Koordinator** oder Projektmanager einzusetzen, welcher seitens der Bauherrschaft für

Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....