



Stadt/Gemeinde Uster

HOCHBAU

Baugesuch

Hochbau und Vermessung
Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

E I N G A N G

Baugesuchsnummer Gemeinde

24.02.25 BG 25 - 0044

Bitte das ausgefüllte Formular in genügender Anzahl mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einreichen. **Für die Städte Winterthur und Zürich sind deren städtespezifischen Formulare zu verwenden.** Informationen zur Baueingabe erhalten Sie bei der Gemeinde oder unter www.zh.ch/baubewilligung

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch	BVV-Ziffer				Stadt Uster Hochbau + Vermessung
Baugesuch vollständig	Kantonale Fachstelle				
Publikation					
Ablauf Publikationsfrist					
Baurechtlicher Entscheid					
Vorhaben bereits ausgeführt?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise (was):		
Bemerkungen / Hinweise:					

1. Allgemeine Angaben

Bauherrschaft (Gesuchsteller/in) Separate Rechnungsadresse (bitte auf Seite 4 unter Bemerkungen/Hinweise vermerken) wird in Ausschreibung erwähnt, sofern keine bevollmächtigte Vertretung vorliegt. Die Vollmacht bitte beilegen oder auf **Seite 4** erteilen.

Name	Stiefel	Vorname	Ivana und David
Strasse	Winikerstrasse	Haus-Nr.	10
PLZ	8610	Ort	Uster
		Tel.	079 232 26 69
		E-Mail	david.stiefel@hotmail.com

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch) in Ausschreibung erwähnen: Ja Nein

Name	KASPARTHALMANN AG	Vorname	
Strasse	Im Lot	Haus-Nr.	8
PLZ	8610	Ort	Uster
		Tel.	044 905 29 22
		E-Mail	beatrice.kofmel@kasparthalmann.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name		Vorname	
Strasse		Haus-Nr.	
PLZ		Ort	
		Tel.	

2. Bauvorhaben

Strasse	Winikerstrasse	Ortschaft/Weiler	Uster/ Kirchuster
Haus-Nr.	10		
Kataster-Nr(n)	B7634	Gebäudevers.-Nr(n)	7685
Grundstückfläche	348	Nutzungszone(n)	

Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) 2697063.595 Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) 1245726.334

Kurzbeschreibung:

Umbau Wohnhaus: Dachsanierung, Ersatz Nasszelle DG, Raumanpassungen, Wiedereinstandstellung Fenster Nord-/Ostfassade, Ersatz Aussentreppe und Terrassenüberdachung

Werden Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt, ist das Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung» auszufüllen.

3. Baurechtliche Angaben

Verlangter Entscheid

Baurechtliche Bewilligung gemäss §§ 318 ff PBG

- im ordentlichen Verfahren
 im Anzeigeverfahren

Beantragte **Ausnahmebewilligung (Begründung sep. Blatt)**

Vorentscheid* gemäss §§ 323 und 324 PBG

- mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten

*Die zu beantwortenden Fragen sind auf einem separaten Blatt zu formulieren. Ein Vorentscheid darf jedoch nicht gegen das Koordinationsgebot verstossen.

Aussteckung

- Das Vorhaben wird ausgesteckt am 01.03.2025 Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung:

Näherbaurecht

- Ja, Zustimmung der Nachbarn, auf sep. Beiblatt betr. Kataster-Nr.:

4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: Massivbau Holzbau andere

Aussenwände wie bestehend

Fenster Ersatz drei Fenster wie ursprünglich bestehend

Dach wie bestehend

Installation Solaranlage vorgesehen ja nein Neubau, wenn nein: Erfüllung § 10c EnerG durch:

Brandschutz: Löschkonzept vorgesehen ja nein

Parkplätze (bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate Parkplatzberechnung beizulegen)

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Vorhandene Parkplätze			2	2	1
Projektierte Parkplätze					
Insgesamt			2	2	1

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer	
				von Monat/Jahr	bis Monat/Jahr
Gebäude	1		600	September 2025	Juni 2026
Nebengebäude					
Umgebung	-	-			
Total	1		600		

5. Besonderheiten/Spezialbewilligungen

Bitte zutreffende Aspekte ankreuzen. Die nachfolgende Liste umfasst nur die geläufigsten Besonderheiten mit den erforderlichen zusätzlichen Unterlagen. Die Nach- bzw. Einforderung weiterer Angaben/Unterlagen, auch für Nebenbewilligungen, bleibt vorbehalten.

Anhang BW

Hinweis:

Blau markiert bedeutet kantonale Bewilligung erforderlich resp. Verweis auf kantonales Formular.

Energie (Heizung/Lüftung/Klima)	<p>Wärmeerzeugung:</p> <p>bisher: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> Öl/Gas <input type="checkbox"/> andere: _____</p> <p>neu: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> andere: _____</p> <p>Leistung (neu): <input type="checkbox"/> über 1000 kW fossile Energieträger <input type="checkbox"/> über 70 kW für Holzfeuerungen</p> <p>Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m³) auf weniger als 8°C gekühlt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> spezielle Bauten und Anlagen: _____</p>	5.5 4.2
Trinkwasser	<input checked="" type="checkbox"/> aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Andere _____	
Meteorwasser (Dach-/Platzwasser)	<input type="checkbox"/> Versickerung (Normalfall) -> Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser <input type="checkbox"/> Regenwasserleitung <input type="checkbox"/> Mischwasserkanalisation <input type="checkbox"/> Ableitung in Oberflächengewässer	2.1/2.2
Schmutzabwasser	<input checked="" type="checkbox"/> Ableitung in die öffentliche Kanalisation (Normalfall) <input type="checkbox"/> Ableitung in Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> Abtransport auf eine ARA <input type="checkbox"/> Jauchegrube	2.6
Gewässer (See, Bach, Fluss)	<input type="checkbox"/> im Uferbereich/Gewässerraum oder innerhalb Gewässerbauline (Begründung 2-fach) <input type="checkbox"/> bauliche Veränderungen eines Gewässers (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt <input type="checkbox"/> auf Konzessionsland (Zürichsee) <input type="checkbox"/> im Hochwasser-Gefahrenbereich	1.6.1 1.6.2 1.6.4 / 1.6.5
Grundwasser	<input type="checkbox"/> Bauten in Grundwasserschutzzone /-areal -> Zusatzformular «Grundwasser» <input type="checkbox"/> Einbauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel -> Zusatzformular «Grundwasser»	1.5.1 1.5.3
Lage an Erschliessung über Lärm	<p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse <input type="checkbox"/> Nationalstrasse</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse</p> <p><input type="checkbox"/> im Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahnanlage, Schiessanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»</p> <p><input type="checkbox"/> im Einflussbereich eines bestehenden Flughafens, Flugplatzes -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»</p> <p><input type="checkbox"/> im Nahbereich einer geplanten (neuen oder wesentlich geänderten) Nationalstrasse, Staatsstrasse, Strasse mit überkommunaler Bedeutung in Zürich oder Winterthur, Eisenbahnanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überw. Interesse»</p>	1.1.1 / 1.1.2 3.2 3.2 3.3
Bauabfälle	<input type="checkbox"/> es fallen Bauabfälle (Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen) an -> Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» -> Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge»	5.13
Wald	<input type="checkbox"/> innerhalb einer Waldabstandslinie oder näher als 15 m von der Waldgrenze <input type="checkbox"/> im Waldareal -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister	1.3 1.2.2
Natur-/Heimatschutz	<p><input checked="" type="checkbox"/> kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz) <input type="checkbox"/> überkommunales Ortsbild</p> <p><input type="checkbox"/> Archäologische Zone <input type="checkbox"/> überkommunales Landschaftsschutz</p> <p><input type="checkbox"/> überkommunales Naturschutzobjekt</p> <p><input type="checkbox"/> überkommunales Denkmalschutzobjekt -> Angabe Personaldienstbarkeit</p>	1.4ff
Gewerbe und Industrie	<input type="checkbox"/> Gewerbe- und Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe und Forschung (auch bei teilweiser Nutzung) -> Zusatzformular «Gewerbe und Industrie»	2.4/5.1/5.8
Bauen ausserhalb Bauzonen	<p><input type="checkbox"/> Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau -> Zusatzformular «Landwirtschaft» (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen)</p> <p><input type="checkbox"/> Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone»</p> <p><input type="checkbox"/> Bodeneingriffe ab 500 m² Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»</p> <p><input type="checkbox"/> Terrainveränderungen Erweiterung der Nutzungseignung (für die Landwirtschaft oder den Naturschutz) von Böden durch Auf- oder Abtrag von Boden -> Zusatzformular «Meldeblatt zu Terrainveränderungen»</p>	1.2.1 1.2.1 1.8.1 1.8.1

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Original)
 Nutzungsberechnung mit Planschema
 Parkplatzberechnung
 Gebäude- und Wohnungserhebung (nur bei Wohnbauten)

kantonale(s) Zusatzformular(e)

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Masstab	Datum	Erläuterungen
6	Katasterplan		1:500	14.02.2025	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
6	Umgebungsplan		1:125	14.02.2025	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
6	Grundrisse		1:100	14.02.2025	Mindestens im Masstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
6	Schnitte		1:125	14.02.2025	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
18	Fassaden		1:100	14.02.2025	Alt PBG / ABV Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung <hr/> Neu PBG / ABV Mit massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinie, Schnittlinie Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion und Linie mit zulässiger Fassadenhöhe und Dachneigung.
	Kanalisations- / Entwässerungsplan				Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen

Bemerkungen/Hinweise

Vollmachterteilung

Ich/Wir als Bauherrschaft bestimme/n hiermit nachfolgend aufgeführte Person als meine/unsere bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des Baugesuchsverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten und demzufolge in meinem/unsere Auftrag die damit zusammenhängenden Mitteilungen und Entscheide zu empfangen.

Name	Thalmann	Vorname	Kaspar
Strasse	Im Lot	Haus-Nr.	8
PLZ	8610	Ort	Uster
		Tel.	044 905 29 22

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

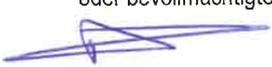
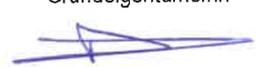
Uster, 17.02.2025





Unterschriften

Die Unterzeichnenden bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Angaben:

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft oder bevollmächtigte Person	Unterschrift Grundeigentümer/in	Unterschrift Projektverfasser/in
Uster, 17/2/2025			

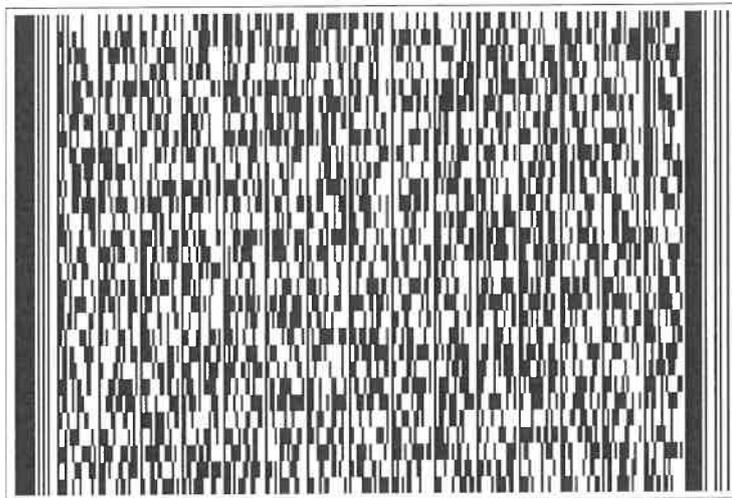
7. Barcode

Gemeinde/Stadt: Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): Stiefel Ivana und David

Bei elektronisch ausgefüllten Baugesuchsformularen wird automatisch folgender Barcode generiert. Dieser ermöglicht das elektronische Einlesen der Grunddaten und erleichtert die korrekte und speditive Erfassung Ihrer Angaben wesentlich.

Bitte drucken Sie auch diese Seite aus und reichen Sie das Formular vollständig, d.h. mit den Seiten 1-5 ein. Danke!



Grundbuchamt Uster

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uster	51333	CH670677613103	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster B7634, Plan B28, Buechholz	29.03.2023		Bestandesänderung
	3	48	Gesamtfläche			
			Gebäude			
		85	Gebäude Wohnen, Nr. 19807685, Winikerstrasse 10			
			Bodenbedeckung			
	2	49	befestigte Fläche			
		14	Gartenanlage			
		85	Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Stiefel David Lucas, 16.09.1992, M, Winterthur ZH, Winikerstrasse 10, 8610 Uster, Alleineigentum			16.08.2023	740	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Veränderungsverbot bezüglich des Gebäudes Nr. 1901	12.10.2012	850	CH6711-0000-0069-39268		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Die Dienstbarkeit darf hinsichtlich der Zugangsrechte (Fuss- und Fahrwege) ohne Zustimmung der Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81569	4	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fortbestands- und Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-80972	Stadt Uster hochbau + Vermessung

EINGANG
24.02.25
Bf
15 - 0044

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uster	51333	CH670677613103	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützungsrecht an Briefkasten und Parkplätzen samt Zugangsrecht an Aus- sensteckdose am Waldrand zulasten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81064	4
Last	Grunddienstbarkeit Beschränktes Benützungsrecht an Kellerräumen zugunsten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81165	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81266	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81367	
Last	Grunddienstbarkeit Ausschliessliches Benützungsrecht an Fläche als Abstellplatz für Velos, Kinderwagen und Ähnli- ches oder als Sitzplatz zugunsten Blatt 3110, Kataster B7633, EGRID CH407706953134, Uster	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-93875	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
4	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0088-81569 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0088-81064	26.07.2021	792	CH6711-0000-0088-81064	CH6711-0000-0088-81569

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	51333	CH670677613103	3/3

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID

Erläuterungen

a	Aren
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation
F	Frau
ha	Hektaren
M	Mann
M[Zahl]	Maximalzinsfuss
m2	Quadratmeter

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	14.01.2025, 13.56 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Anmerkungen	nur öffentliche
Vormerkungen	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

S. Klug
 Sonja Klug, Notar-Stv.

© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 7c und 7d TGBV

Legende: www.zh.ch/av-legende

Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtskräftige Grundstücke.

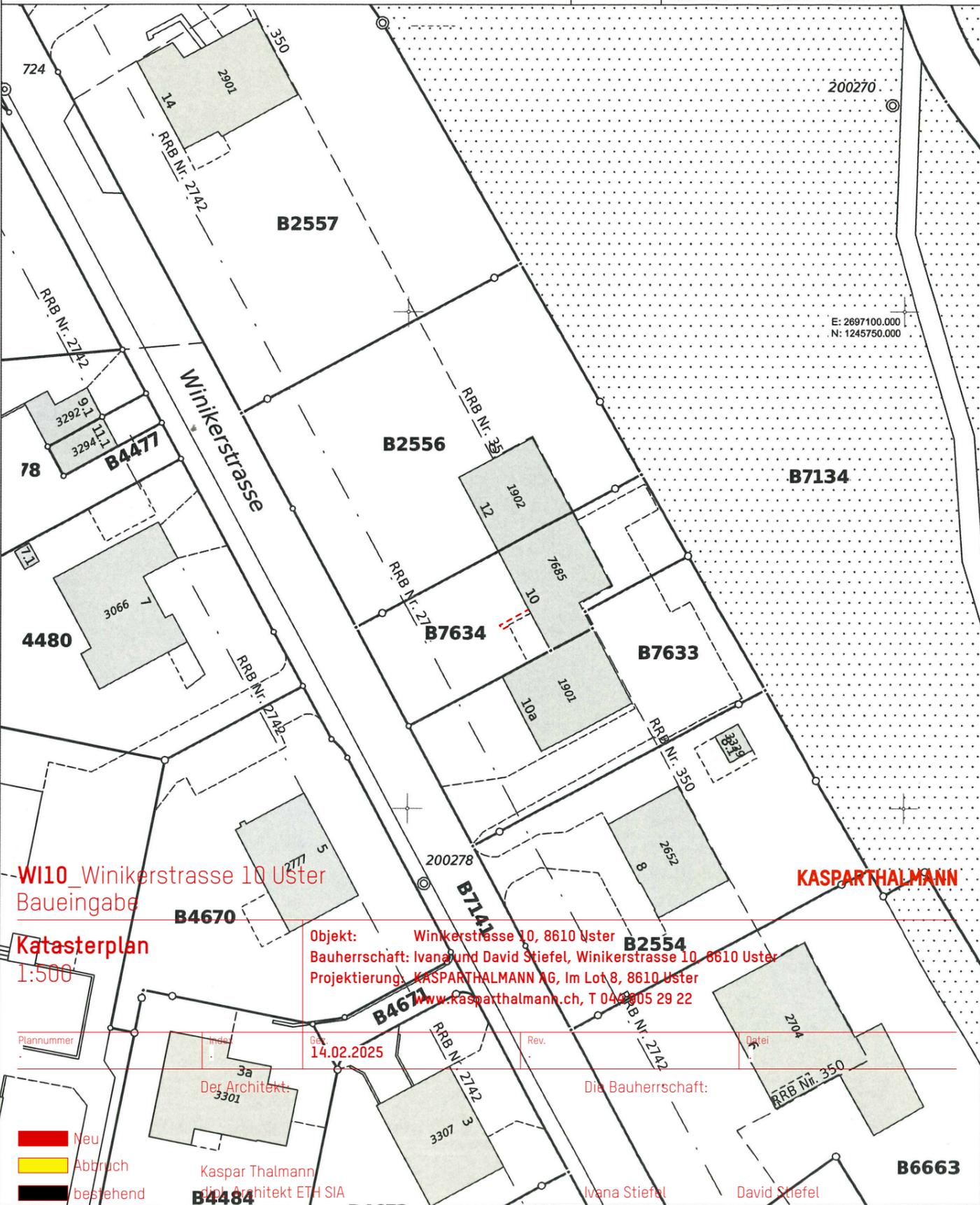
Der Planauszug enthält die Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagende Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch).

Erstellt: 09.12.2024
Nachführungsgeometer: Remo Durisch
Kontrolliert:

(Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV)
Stadt Uster Vermessung
Oberlandstrasse 82
8610 Uster Tel. 044 944 72 65



[Handwritten signature]



WI10_Winikerstrasse 10 Uster
Baueingabe

Katasterplan
1:500

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

14.02.2025

Der Architekt:

Die Bauherrschaft:

Kaspar Thalmann
Architekt ETH SIA

Ivana Stiefel

David Stiefel

- Neu
- Abbruch
- bestehend

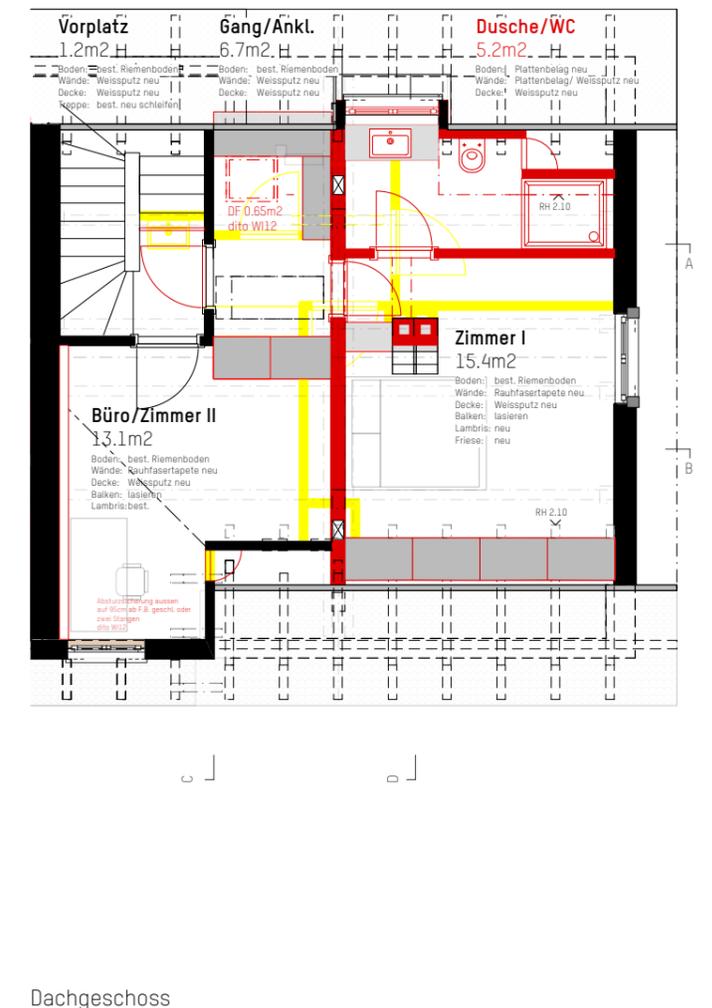
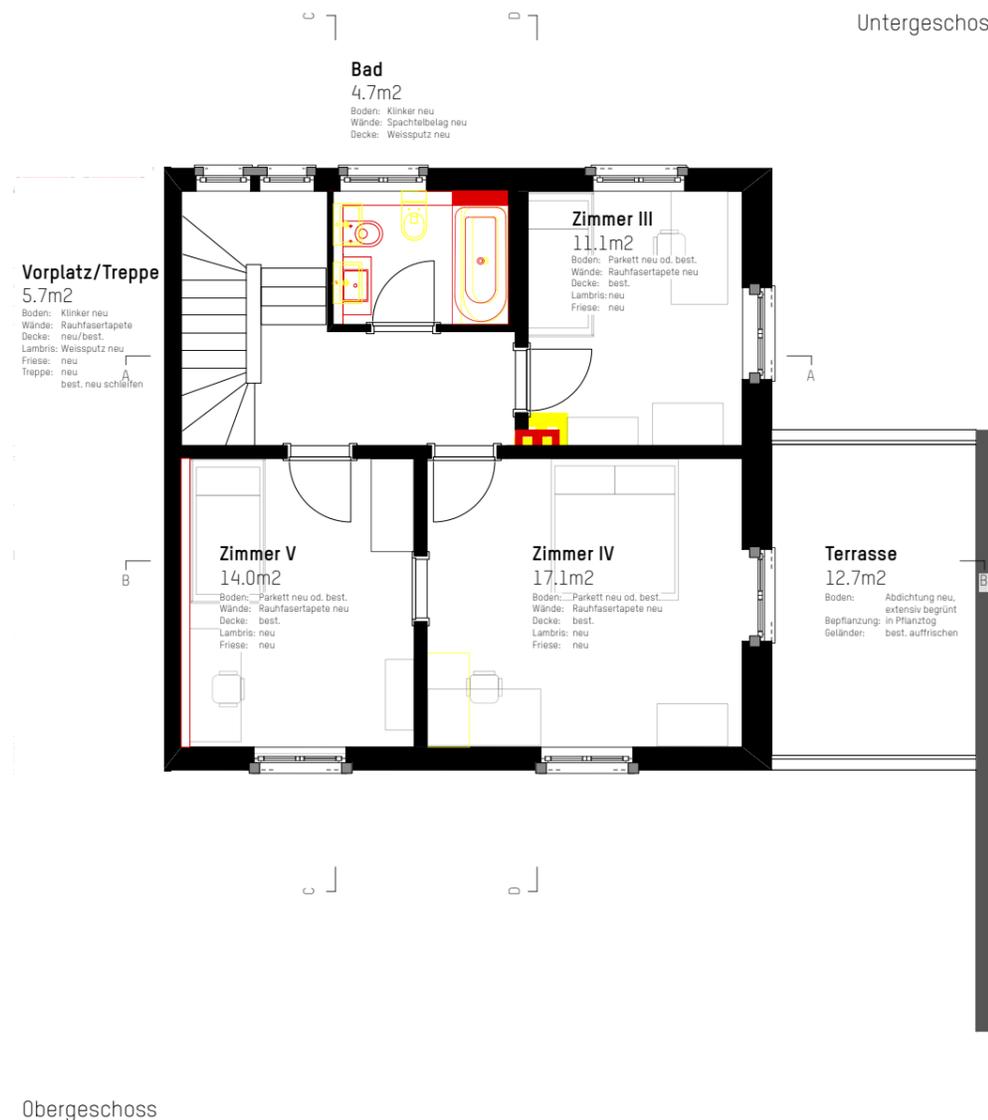
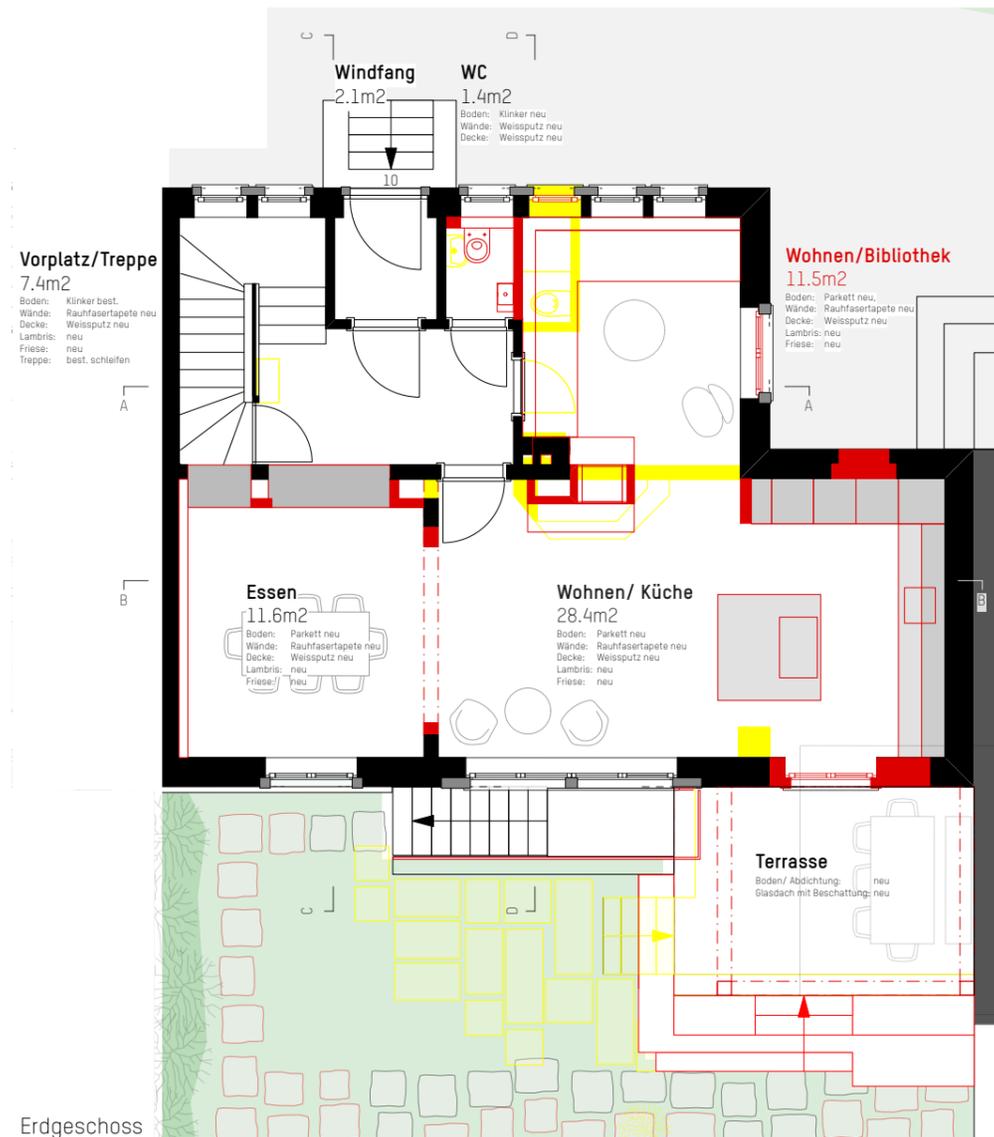
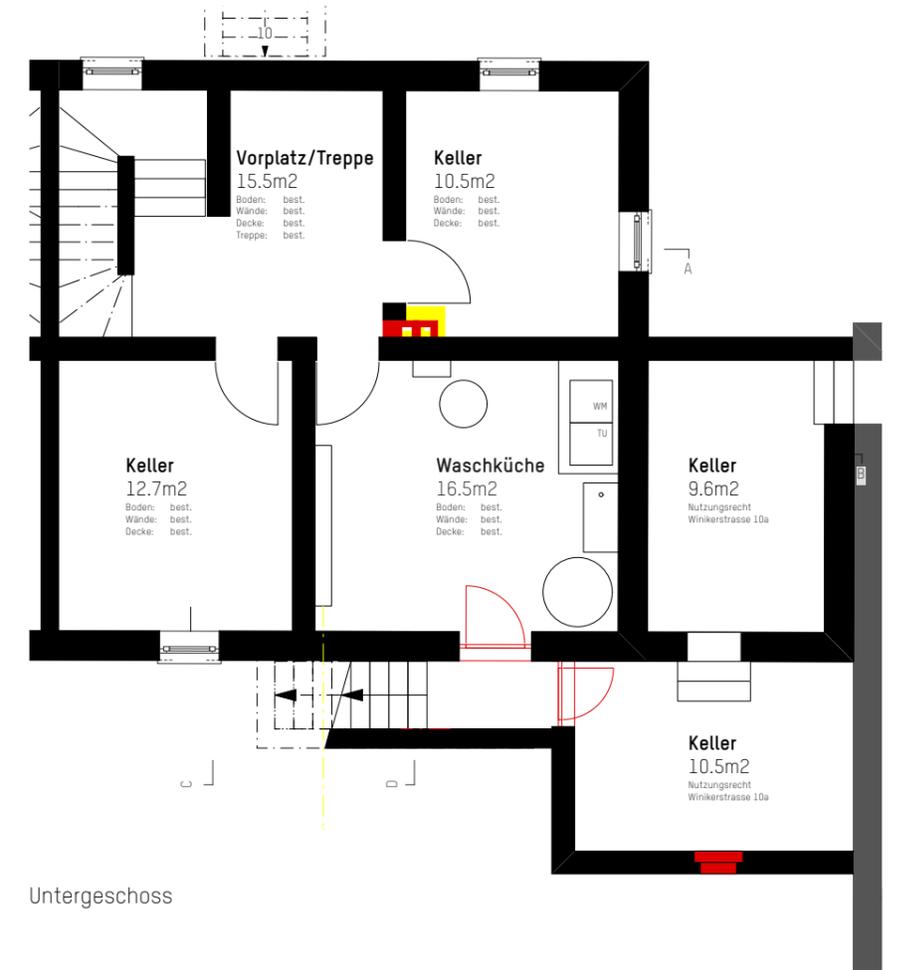
Grundrisse UG bis DG
1:100

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

Plannummer	Index	Gez. 07.04.2025	Rev.	Datei
------------	-------	---------------------------	------	-------

Der Architekt: Die Bauherrschaft:

Neu	Kaspar Thalmann	Ivana Stiefel	David Stiefel
Abbruch	dipl. Architekt ETH SIA		
bestehend			



Nordfassade
1:100

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

Plannummer	Index	Gez.	Rev.	Datei
.	.	07.04.2025	.	.

Der Architekt:

Die Bauherrschaft:

- Neu
- Abbruch
- bestehend

Kaspar Thalmann
dipl. Architekt ETH SIA

Ivana Stiefel

David Stiefel



Südfassade
1:100

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

Plannummer	Index	Gez.	Rev.	Datei
.	.	07.04.2025	.	.

Der Architekt:

Die Bauherrschaft:

- Neu
- Abbruch
- bestehend

Kaspar Thalman
dipl. Architekt ETH SIA

Ivana Stiefel

David Stiefel



Westfassade
1:100

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

Plannummer	Index	Gez.	Rev.	Datei
.	.	07.04.2025	.	.

Der Architekt:

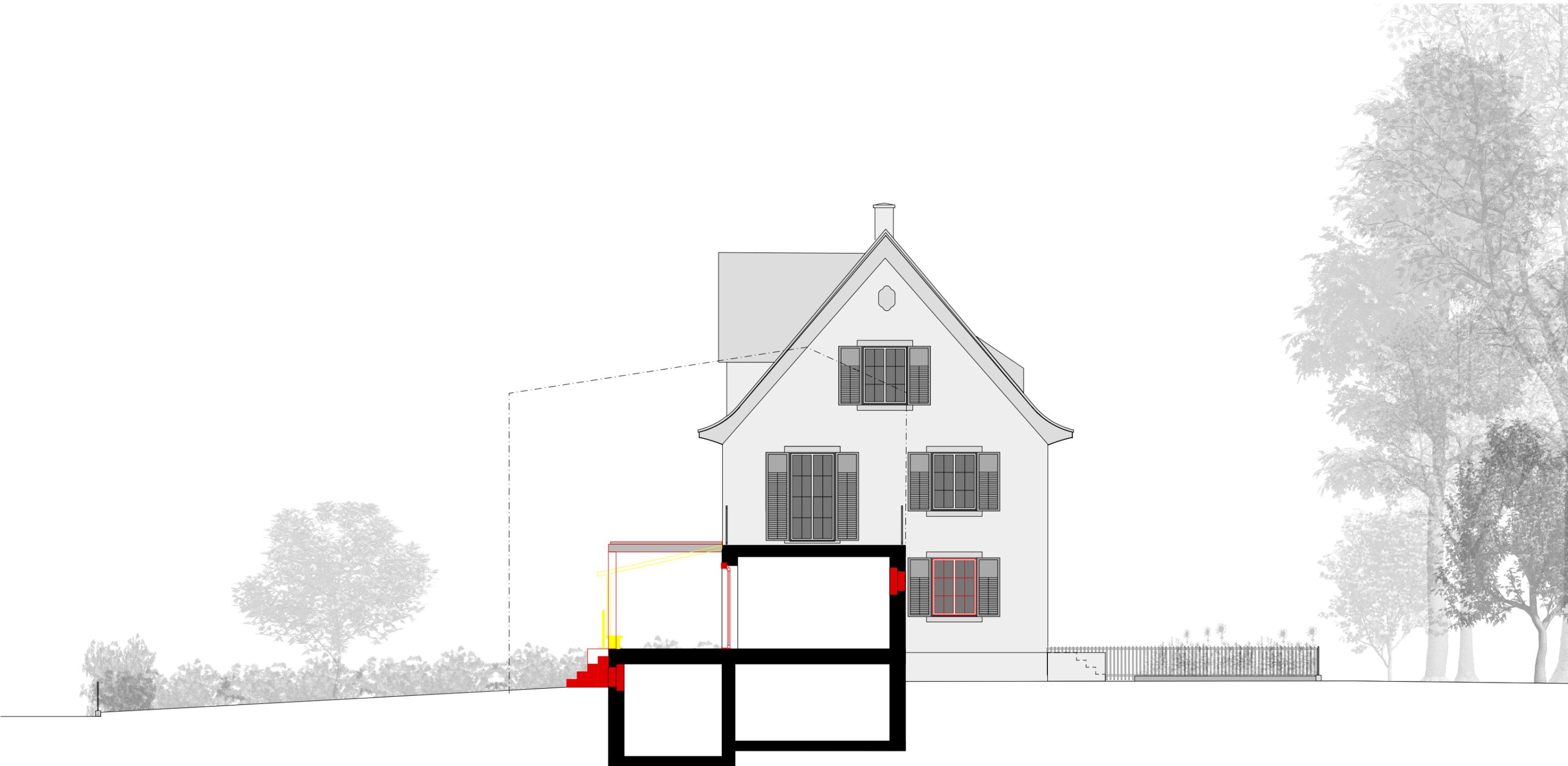
Die Bauherrschaft:

- Neu
- Abbruch
- bestehend

Kaspar Thalman
dipl. Architekt ETH SIA

Ivana Stiefel

David Stiefel



Schnitte
1:125

Objekt: Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Bauherrschaft: Ivana und David Stiefel, Winikerstrasse 10, 8610 Uster
Projektierung: KASPARTHALMANN AG, Im Lot 8, 8610 Uster
www.kasparthalmann.ch, T 044 905 29 22

Plannummer	Index	Gez. 07.04.2025	Rev.	Datei
------------	-------	---------------------------	------	-------

Der Architekt: Die Bauherrschaft:

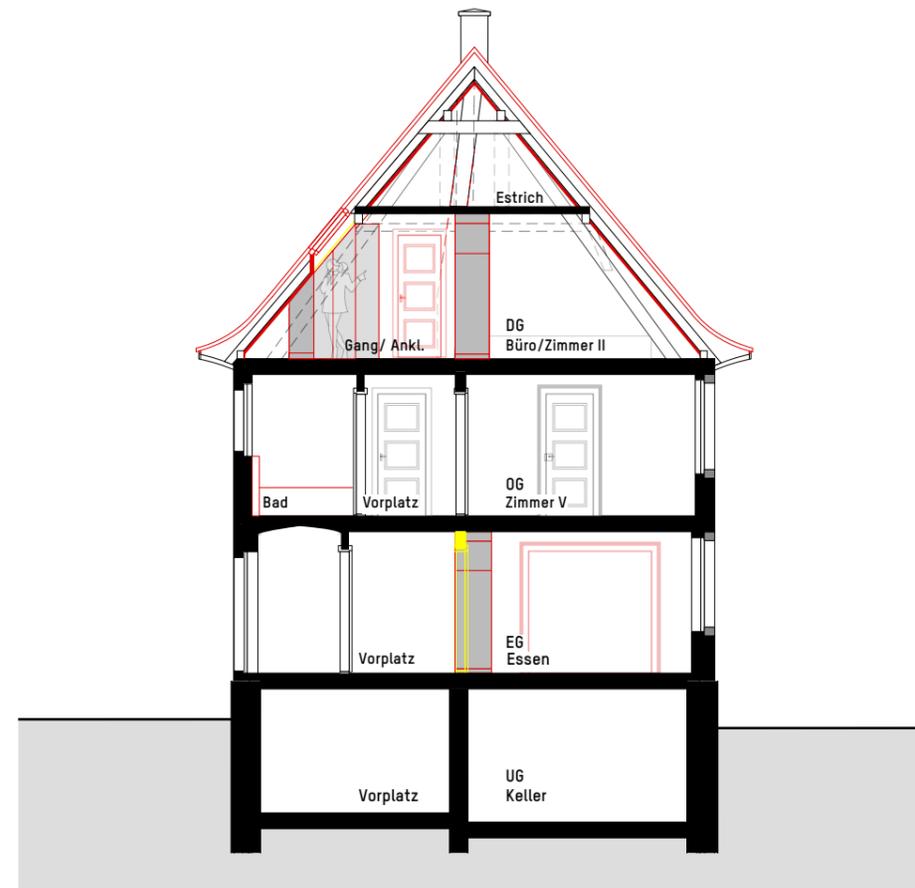
 Neu	Kaspar Thalman dipl. Architekt ETH SIA	Ivana Stiefel	David Stiefel
 Abbruch			
 bestehend			



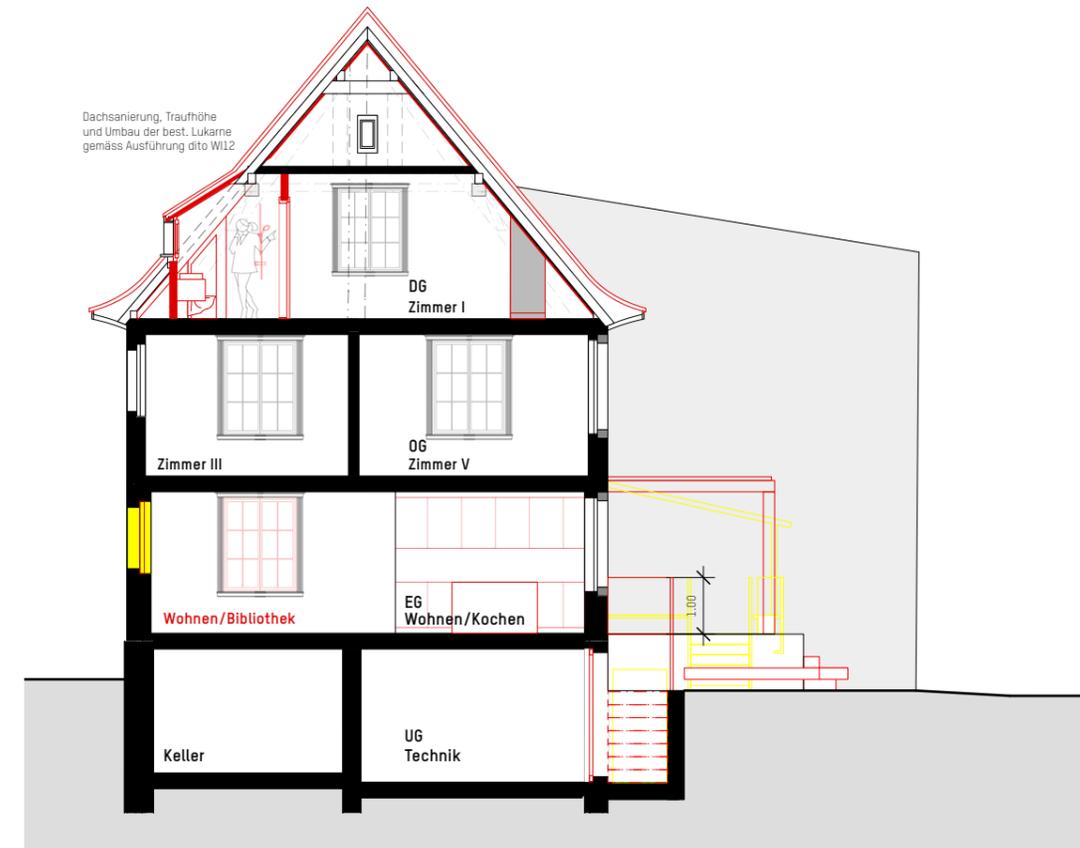
Längsschnitt A



Längsschnitt B



Querschnitt C

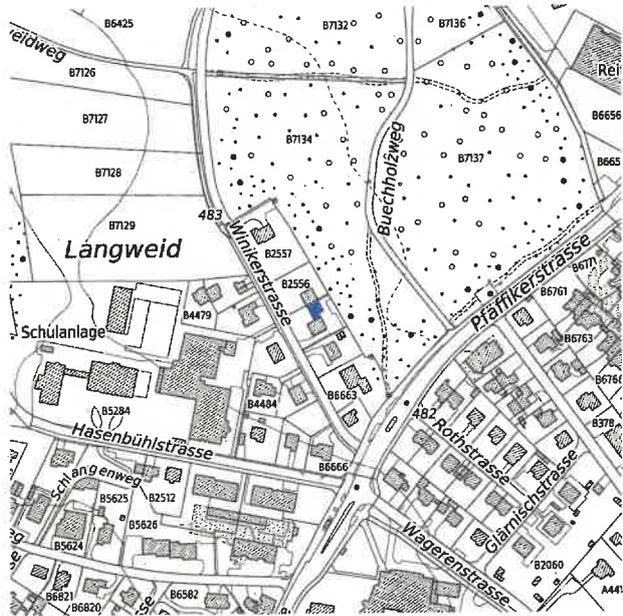


Querschnitt D

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: H 117.1

Objektbezeichnung: Doppelwohnhaus



Lageplan 1:5'000



Foto: H117_1

Funktion:

Strasse, Hausnummer: Winikerstrasse 10

PLZ / Ort: 8610 Uster

Zivilgemeinde: Kirchuster

Assekuranznummer: 1901

Katastrernummer: B2555

Koordinaten (LV03): 697064/245723

Bauzone: W2/40

Datierung: 1922

Architekt/Baumeister: Rudolf Schlumpf, Baugeschäft, Uster

Eigentum Grundbuch: Büchi Rolf

Wertung

Situation, Stellenwert: 4

Eigenwert: 4

Originaler Bestand: 4

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: verstädtertes Dorf

Einstufung: national

Umgebung, Gebiet: XVII West- und Nordsektor

Baugruppe: -

Einzelelement: -

Denkmalschutz

Inventarisierung: 01.01.2004

Mutation: 22.12.2014

Status: Geschütztes Objekt

Schutz: Verwaltungsrechtlich, Grundbucheintrag

Quellen: Denkmalpflegerisches Gutachten ARIAS 2011



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: H 117.1

Objektbezeichnung: Doppelwohnhaus

Kurzbeschreibung, Würdigung

Nach 1900 entstand auf der Hügelkuppe oberhalb der Wageren ein herrschaftliches Wohnquartier mit Villa Trüb (Balthasar-Trüb-Weg) und Wohnhäusern im Stile des Historismus (Winiker-, Alpenblick-, Roth-, Glärnischstrasse). Zu den Häusern mit guten architektonischen Qualitäten gehört das Doppelwohnhaus Winikerstrasse 10/12. Am Waldrand gelegen, ist es von einem dicht mit Sträuchern und Bäumen bestandenen Vorgarten versehen.

Erhalten der Fassaden, der Dachflächen und der Situation mit Umgebung.

Rechtsgrundlagen

Entsprechend ihrer gesetzlichen Verpflichtung hat die Stadt Uster am 1. Januar 1980 das Kommunale Inventar Uster (KTU) 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 Inventarzugang 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 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.