



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

Verfahren

Ablauf Publikationsfrist

 Ordentliches Verfahren Anzeigeverfahren

Baurechtlicher Entscheid

 Vorentscheid (nur Fragen)Vorhaben bereits ausgeführt? ja nein 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 Stadt Uster, Liegenschaften

Vorname Marianne Minder

Strasse Freiestrasse

Haus-Nr. 2

Tel. 044 944 73 77

PLZ 8610

Ort Uster

E-Mail marianne.minder@uster.ch

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

Name INSTRAG Bauingenieure AG

Vorname Melina Costa

Strasse Uster West

Haus-Nr. 30

Tel. 044 244 80 78

PLZ 8610

Ort Uster

E-Mail costa@instrag.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name Stadt Uster, besondere Rechtsform

Vorname -

Strasse Bahnhofstrasse

Haus-Nr. 17

Tel. -

PLZ 8610

Ort Uster

2. Bauvorhaben

Strasse Stationsstrasse

Ortschaft/Weiler

Nänikon

Haus-Nr. 4

Kataster-Nr(n). E2199

Gebäudevers.-Nr(n). 1030

Grundstückfläche 722

Nutzungszone(n) D2

 Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000)

2694735.877

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000)

1247382.584

Kurzbeschreibung:

Der Schulhausplatz sowie die Kanalisation des Schulhaus Türmli in Nänikon hat die Lebensdauer erreicht und soll saniert werden.

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 _____ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung: Das Bauvorhaben wird so gut als möglich vor Ort mit Bodenmarkierungen abgesteckt. Der Velounterstand wird verkleinert un

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 Boden: Belag / Fallschutzkies / Chaussierung

Fenster

Dach

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	0
Projektierte Parkplätze			0	0	0
Insgesamt			2	2	0

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					
Nebengebäude					
Umgebung	-	-			
Total					

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 BVV

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

Energie (Heizung/Lüftung/Klima)	Wärmeerzeugung:	
	bisher: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> Öl/Gas <input type="checkbox"/> andere: _____	5.5
	neu: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> andere: _____	
	Leistung (neu): <input type="checkbox"/> über 1000 kW fossile Energieträger <input type="checkbox"/> über 70 kW für Holzfeuerungen	4.2
	Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m ³) auf weniger als 8°C gekühlt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> spezielle Bauten und Anlagen: _____	
Trinkwasser	<input checked="" type="checkbox"/> aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Andere _____	
Meteorwasser (Dach-/Platzwasser)	<input checked="" type="checkbox"/> Versickerung (Normalfall) -> Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser	2.1/2.2
	<input checked="" type="checkbox"/> Regenwasserleitung <input type="checkbox"/> Mischwasserkanalisation <input type="checkbox"/> Ableitung in Oberflächengewässer	
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 Gewässerbau- (Begründung 2-fach)	1.6.1
	<input type="checkbox"/> bauliche Veränderungen eines Gewässers (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt	1.6.2
	<input type="checkbox"/> auf Konzessionsland (Zürichsee) <input type="checkbox"/> im Hochwasser-Gefahrenbereich	1.6.4 / 1.6.5
Grundwasser	<input type="checkbox"/> Bauten in Grundwasserschutzzone /-areal -> Zusatzformular «Grundwasser»	1.5.1
	<input type="checkbox"/> Einbauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel -> Zusatzformular «Grundwasser»	1.5.3
Lage an	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse <input type="checkbox"/> Nationalstrasse	1.1.1 / 1.1.2
Erschliessung über	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse	
Lärm	<input type="checkbox"/> im Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahnanlage, Schiessanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»	3.2
	<input type="checkbox"/> im Einflussbereich eines bestehenden Flughafens, Flugplatzes -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»	3.2
	<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»	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	1.3
	<input type="checkbox"/> im Waldareal -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister	1.2.2
Natur-/Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/> kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz)	1.4ff
	<input type="checkbox"/> Archäologische Zone	
	<input type="checkbox"/> überkommunales Ortsbild	
	<input type="checkbox"/> überkommunaler Landschaftsschutz	
	<input type="checkbox"/> überkommunales Naturschutzobjekt	
	<input checked="" type="checkbox"/> überkommunales Denkmalschutzobjekt -> Angabe Personaldienstbarkeit	
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	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau -> Zusatzformular «Landwirtschaft» (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen)	1.2.1
	<input type="checkbox"/> Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone»	1.2.1
	<input type="checkbox"/> Bodeneingriffe ab 500 m ² Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»	1.8.1
	<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»	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)

- Gesuch für Versickerung von Regenwasser

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
5	Katasterplan	22.02-01	1:500	14.04.2025	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
5	Umgebungsplan	572	1:100	03.04.2025	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
5	Grundrisse	22.02-02	1:200	14.04.2025	Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
5	Schnitte	22.02-05	1:50	14.04.2025	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
0	Fassaden				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.
5	Kanalisations-/ Entwässerungsplan	22.02-03	1:200	14.04.2025	Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
5	Entwässerungsnachweise	-	-	14.04.2025	Div. Nachweise inkl. Berechnungen jeweils 5-Fach

Bemerkungen/Hinweise

Das Projekt wurde im Vorfeld mit dem Denkmalschutz vorbesprochen, die Rückmeldungen sind eingeflossen.

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/unserem Auftrag die damit zusammenhängenden Mitteilungen und Entscheide zu empfangen.

Name _____ Vorname _____
 Strasse _____ Haus-Nr. _____ Tel. _____
 PLZ _____ Ort _____

Ort, Datum _____

Unterschrift Bauherrschaft _____

Unterschriften

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

Ort, Datum _____

Unterschrift Bauherrschaft
 Bevollmächtigte Person
 Stadt Uster
 Liegenschaften
 Freiestrasse 2
 8610 Uster

Unterschrift
 Grundeigentümer/in
 Wohnstadt am Wasser
 Stadt Uster
 Liegenschaften
 Freiestrasse 2
 8610 Uster

Unterschrift
 Projektverfasser/in
INSTTRAG
 BAUINGENIEURE AG
 Uster, Weier 10, 8610 Uster
 info@instrag.ch +41 44 244 80 70

Uster, 15.4.25

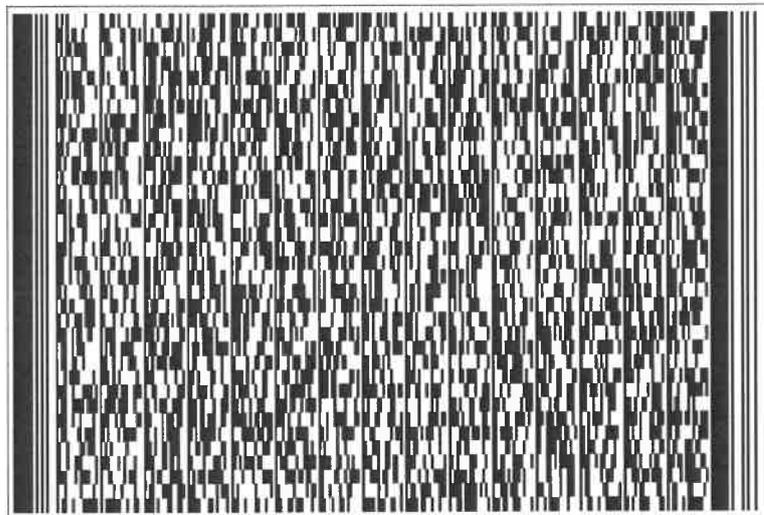
7. Barcode

Gemeinde/Stadt: Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): Stadt Uster, Liegenschaften Marianne Minder

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 Uster	Blatt 2936	EGRID CH310634317752	1/3
---------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E2199, Plan E1, Nänikon	29.03.2023		Bestandesänderung
	7	22	Gesamtfläche			
	2	13	Gebäude Gebäude öffentlich, Nr. 19801030, Stationsstrasse 4			
	5 2	09 13	Bodenbedeckung befestigte Fläche Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Stadt Uster, besondere Rechtsformen, CHE-114.885.274, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, Alleineigentum			09.10.1847 23.02.1927 26.09.1927 30.04.1956	30.723 8.25 8.159 166	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verpflichtung des Eigentümers von Kat. E2201 (GB 3520) gemäss Art. 684 ZGB durch die Maschinen keine Störung zu verursachen		AP 272	CH6711-0000-0056-98067		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Lage- respektive Höhenfixpunktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung desselben. Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung	19.08.2015	943	CH6711-0000-0069-95775		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Lage- respektive Höhenfixpunktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung desselben, Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung	16.12.2019	1269	CH6711-0000-0079-85371		

Grundbuch Uster	Blatt 2936	EGRID CH310634317752	2/3
---------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 2340, Kataster E3092, EGRID CH867731063829, Uster	13.05.1921	Serv. Anm. 593	CH6711-0000-0085-24563	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten Blatt 2882, Kataster E3715, EGRID CH367731068456, Uster	13.05.1921	Serv. Anm. 593a	CH6711-0000-0070-71357	1
Last	Personaldienstbarkeit Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	08.07.1987	573	CH6711-0000-0085-24462	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungrecht an Parkplätzen mit Zugangs- und Zufahrtsrecht zugunsten Blatt 2094, Kataster E1827, EGRID CH533177063442, Uster	14.08.2015	929	CH6711-0000-0085-24664	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Änderung	20.10.2017	878	CH6711-0000-0070-71054 CH6711-0000-0070-71357

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	2936	CH310634317752	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	26.11.2024, 17.19 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

S. Klug
 Sonja Klug, Notar-Stv.



Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freistrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Legende

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



Parzelle: E2199 Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon Katasterplan 1:500	Kontaktperson: Melina Costa
	Datum: 14.04.2025
INSTRAG BAUINGENIEURE AG	Format: A4
	Gez.: las
	Gepr.: com
	Version: 0
	Projekt-/Plannummer: 22.02 - 01
INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 · 8610 Uster +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch	

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: C 013.1

Objektbezeichnung: Schul- und ehem. Gemeindehaus



Lageplan 1:5'000



Foto: C013_1

Funktion:

Strasse, Hausnummer: Stationsstrasse 4

PLZ / Ort: 8606 Nänikon

Zivilgemeinde: Nänikon

Assekuranznummer: 1030

Katasternummer: E2199

Koordinaten (LV03): 694735/247383

Bauzone: D2

Datierung: 1846

Architekt/Baumeister: J. Zollinger, Zimmermeister

Eigentum Grundbuch: Stadt Uster, Liegenschaften

Wertung

Situation, Stellenwert: 6

Eigenwert: 5

Originaler Bestand: 5

Baulicher Bestand: 5

Alters-/Seltenheitswert: 6

Künstlerische Substanz: 5

Legende:

6 = hervorragend, sehr gut

5 = bedeutend, gut

4 = erhaltenswert

3 = nicht störend

2 = störend, schlecht

Ortsbild ISOS

Siedlungstyp: Dorf

Einstufung: lokal

Umgebung, Gebiet: 1 Bäuerliches Altbaugbiet

Baugruppe: -

Einzelelement: 1.0.1 Schulhaus

Denkmalschutz

Inventarisierung: 01.10.1979

Mutation: 22.12.2014

Status: Inventarobjekt

Schutz: -

Quellen: Komm. Inventar Uster 1980; Kdm ZH III, S. 456-459



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: C 013.1

Objektbezeichnung: Schul- und ehem. Gemeindehaus

Kurzbeschreibung, Würdigung

Nänikon ist ein Strassendorf am alten Landweg von Zürich nach Uster (heute Stations-/Lindenstrasse). Das Dorf ist seit 1232 erwähnt, die bäuerliche und Kleingewerbliche Bausubstanz (Heimarbeiter) geht hauptsächlich auf das 18. und 19. Jahrhundert zurück. Aus dem 19. Jahrhundert stammen die beiden neuen Verkehrsinfrastrukturen (neue) Zürichstrasse (um 1839) und Bahnlinie (1855).

Das Schulhaus als repräsentativster Bau von Nänikon entstand in der Zeit der Gemeindeautonomie (Eingemeindung mit Uster: 1927). Am Ende der Restaurationszeit erbaut, ersetzte es als Zeichen des Volksbildungswillens die dort zuvor situierte Dorfkapelle (Handwerkerliste vgl. KIU Inventarkarte C13). Über den beiden traufseitigen Haustüren steht die Inschrift "Schul & Gemeinde=Haus 1846". Das neue Gemeindehaus diente der Dorfbevölkerung als Schulhaus mit Lehrerwohnung, als Feuerwehrlokal und als Zeitangabestelle mit Uhr und Glocke (von 1724, aus der Kapelle versetzt in den Dachreiter mit Spitzhelm). Renovationen und kleinere Umbauten u.a. 1863, 1903, 1941 (neue Uhr), 1970 und 2003 (Mehrzweckraum im EG).

Integrale Erhaltung.

Rechtsgrundlagen

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

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

Das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte stellt keine eigentumsverbindliche Schutzanordnung dar. Es liefert vielmehr eine Übersicht über den Bestand an potenziellen und definitiven Denkmalschutzobjekten in der Gemeinde Uster und ist in dieser Funktion behördenverbindlich. Gegenüber Grundeigentümerschaften zeitigt das Inventar allerdings nur insofern Wirkung, als durch eine formelle schriftliche Mitteilung über die Zugehörigkeit des Objekts zum Inventar ein vorsorglicher, auf ein Jahr befristeter Schutz ausgelöst wird (§ 209 Abs. 2 PBG; dieser 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 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.

Situationsplan Baueingabe

Stadt Uster



© Amtliche Vermessung, gestützt auf Art. 65 bis 67 TVAV

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 überlagernde Nutzung). Ihre Gültigkeit ist im ÖREB-Kataster abzuklären (www.oereb.zh.ch)

Kontrolliert:

15. Apr. 2025

(Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV)

Stadt Uster, Vermessung

Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

Nachführungsgeometer: Remo Durisch

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Legende	
	Bestand
	Neubau
	Abbruch



Parzelle: **E2199**
Adresse: **Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon**

Katasterplan 1:500

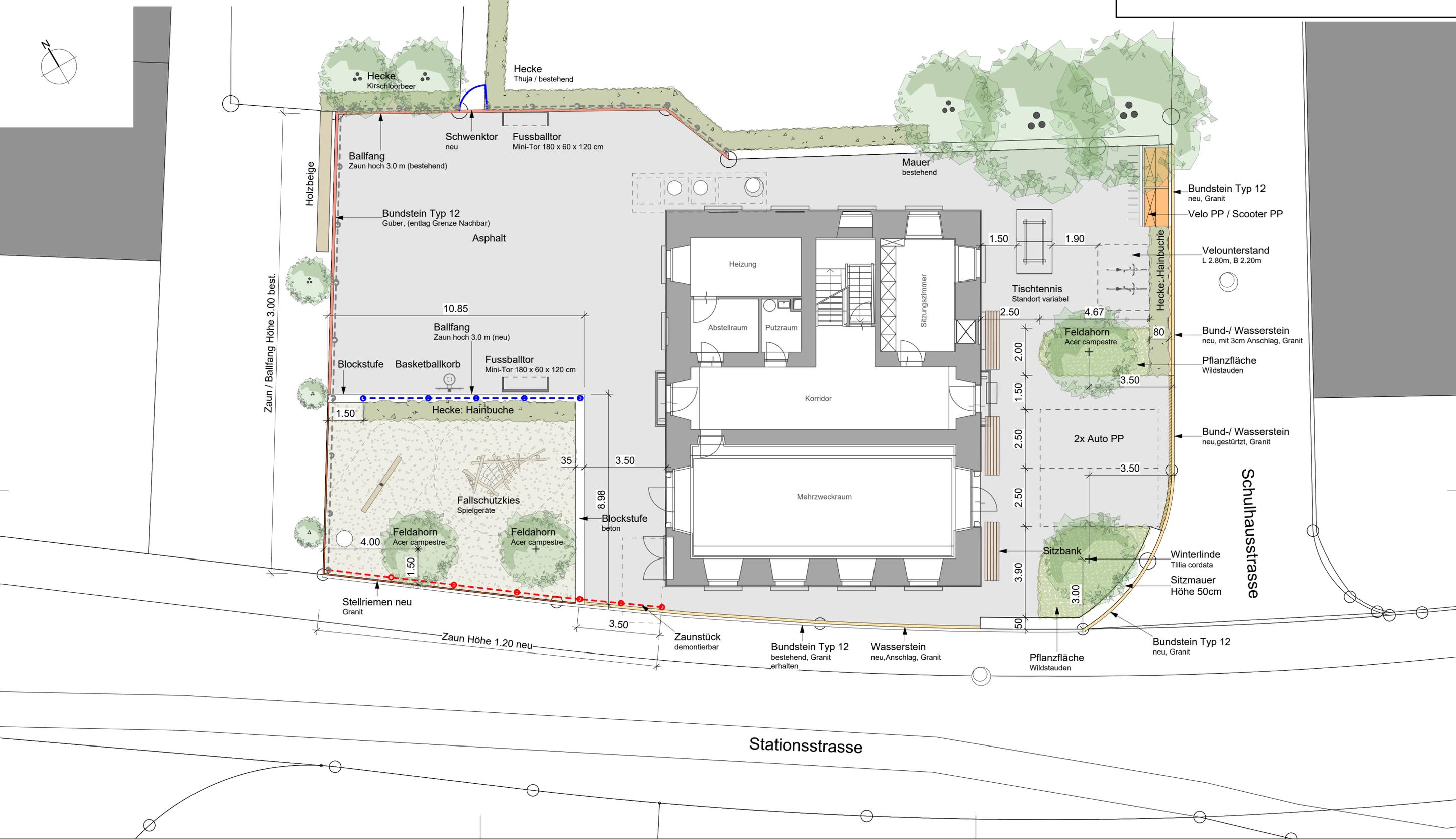
INSTRAG
BAUINGENIEURE AG

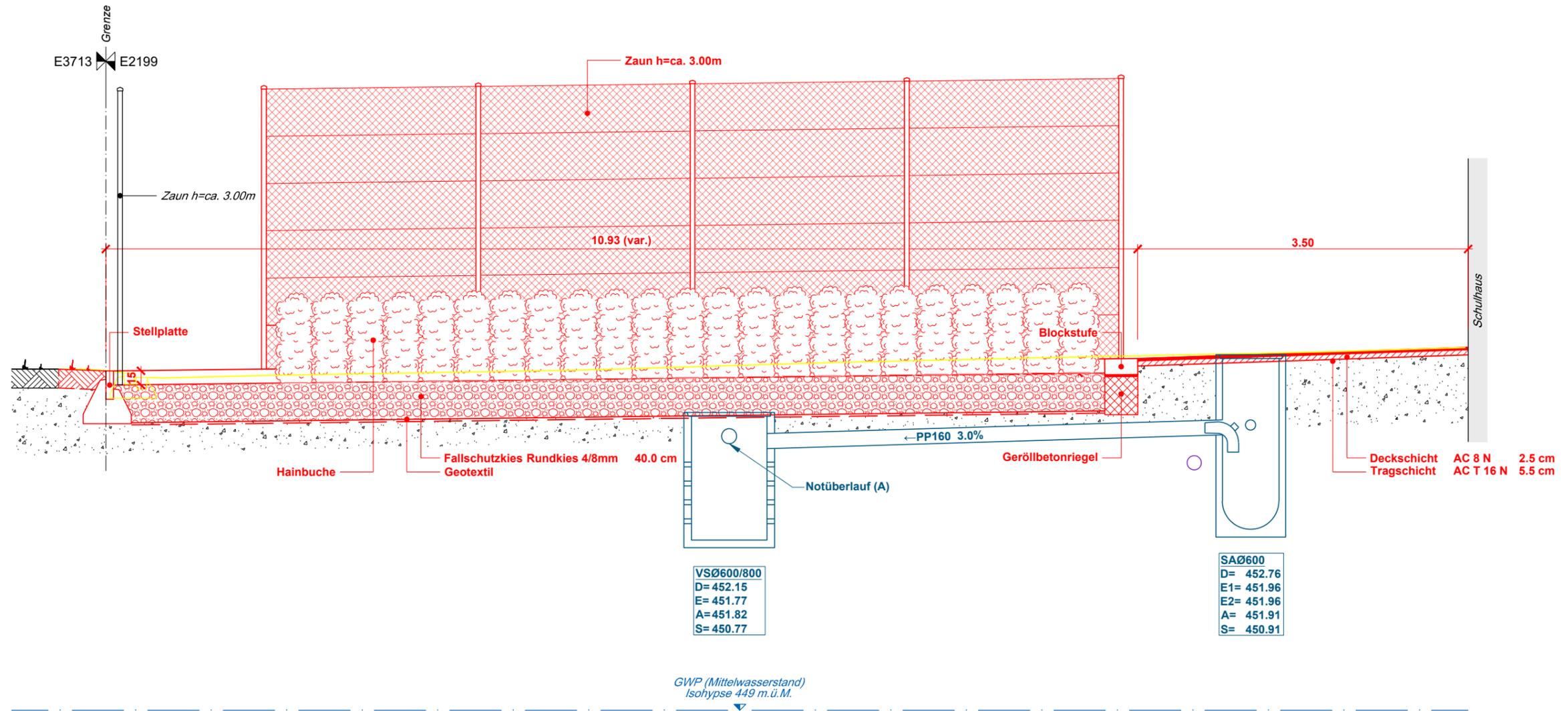
INSTRAG Bauingenieure AG
Uster West 30 · 8610 Uster
+41 44 244 80 70 · info@instrag.ch

Kontaktperson:	Melina Costa
Datum:	14.04.2025
Format:	A4
Gez.:	las
Gepr.:	com
Version:	0
Projekt-/Plannummer:	22.02 - 01

Projekt-Nr	572
Plan-Nr	201
Datum	07.02.2025
Revision	03.04.2025
Gezeichnet	np / sm
Format	63/44.6

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

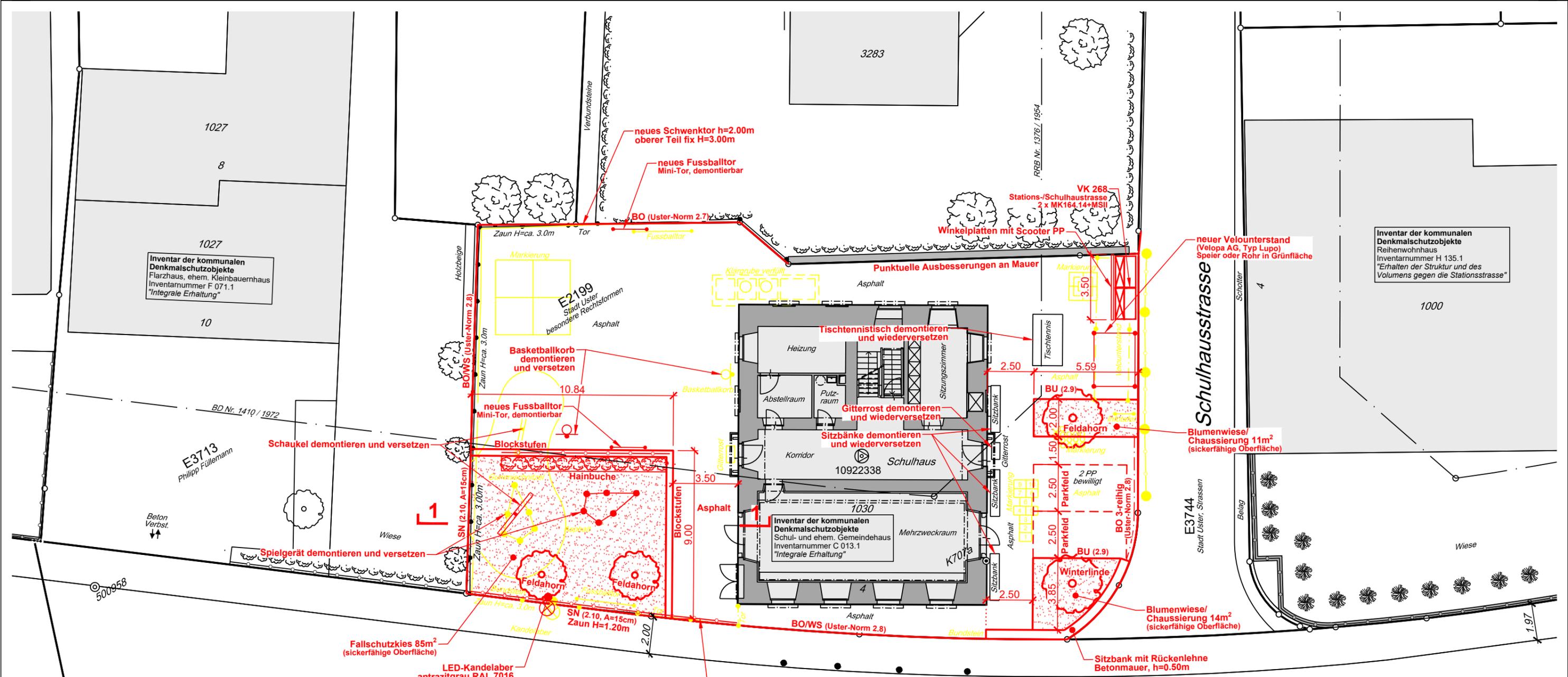




Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Legende	
	Bestand
	Neubau
	Abbruch

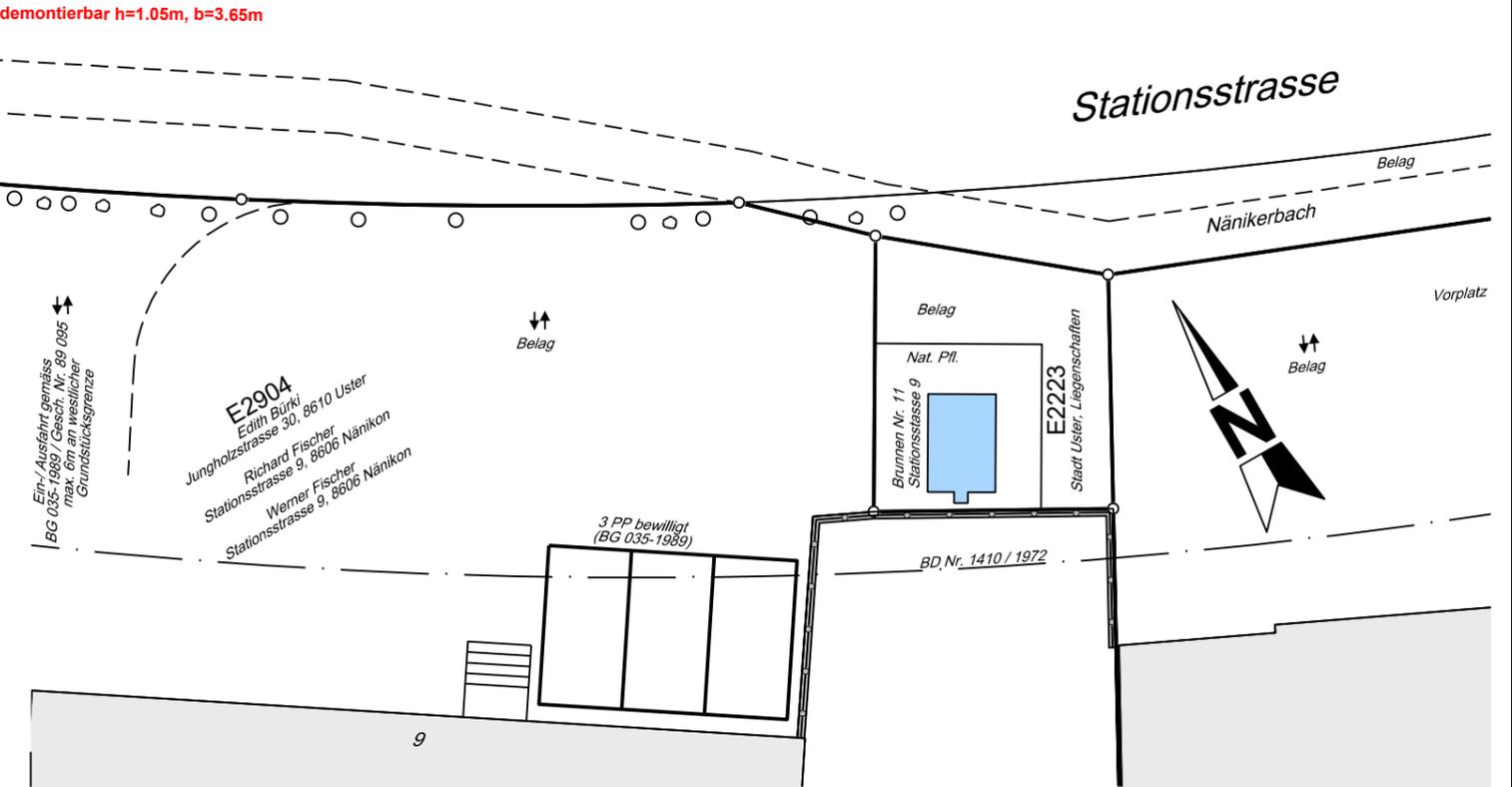
Parzelle: E2199 Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon Schnitt 1:50	Kontaktperson: Melina Costa Datum: 14.04.2025 Format: A3 Gez.: las Gepr.: com Version: 0 Projekt-/Plannummer: 22.02 - 05
	INSTRAG INTRAG Bauingenieure AG BAUINGENIEURE AG Uster West 30 · 8610 Uster +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch



Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Legende	
	Bestand
	Neubau
	Abbruch

Parzelle: E2199	Kontaktperson: Melina Costa
Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon	Datum: 14.04.2025
Situation 1:200	Format: A3
INSTRAG BAUINGENIEURE AG	Gez.: las
INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 · 8610 Uster +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch	Gepr.: com
	Version: 0
	Projekt-/Plannummer: 22.02 - 02



Zusammenfassung relevanter Regenwasserabfluss (Platz)

Platzfläche in Regenwasserkanalisation

Q_R Vorplatz Schulhaus = 2.61 l/s

Total Abfluss Regenwasserkanalisation: 2.61 l/s

Entwässerung über die Schulter in Baumscheibe

Q_R Vorplatz Schulhaus = 2.61 l/s

Q_R Baumscheibe 1 = 0.069 l/s

Q_R Baumscheibe 2 = 0.084 l/s

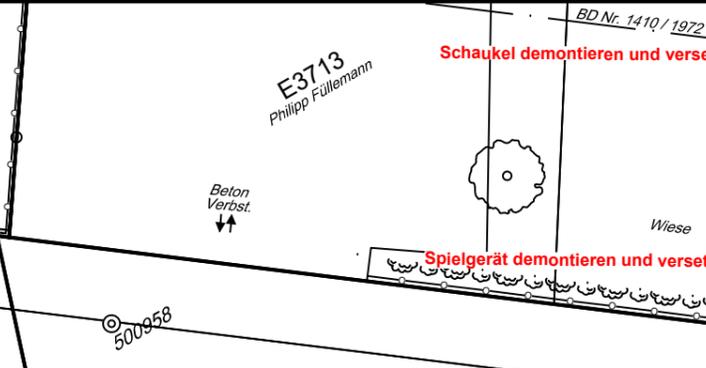
Total Abfluss in Versickerung mit Notüberlauf: 2.763 l/s

Platzfläche in Versickerungsschacht mit Notüberlauf

Q_R Fussballplatz = 6.39 l/s

Q_R Spielplatzfläche = 0.546 l/s

Total Abfluss in Versickerung mit Notüberlauf: 6.936 l/s



Spielplatzfläche (Fallschutzkies)
 (Belag, best.) = 91 m² / Fallschutzkies: ca. 91 m²
 Best. Abflussbeiwert C = 1,0 (Hartbelag)
 Best. Abflussbeiwert C = 0,2 (Lockerer Kiesbelag)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
 > Dezentrale Versickerung in Versickerungsschacht mit Notüberlauf

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)

$$Q_R = A \cdot r \cdot C \cdot S_F$$

A = 91 m²
 r = 0.03 l/sm²
 C = 0,2
 S_F = 1,0

Q_R Spielplatzfläche = 0.546 l/s

Vorplatz Schulhaus
 (Belag, best.) = 174 m²
 Best. Abflussbeiwert C = 1,0 (Hartbelag)

> ca. 50% Versickerung in Chaussierte Flächen / Baumscheiben und Entwässerung in Regenwasserkanalisation

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)

$$Q_R = A \cdot r \cdot C \cdot S_F$$

A = 174 m²
 r = 0.03 l/sm²
 C = 1,0
 S_F = 1,0

Q_R Vorplatz Schulhaus = 5.22 l/s

Baumscheibe 1
 (Belag, best.) = 11.5 m² / Chaussierung NEU = ca. 11.50 m²
 Best. Abflussbeiwert C = 1,0 (Hartbelag)
 NEU Abflussbeiwert C = 0,2 (Schotterrassen)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
 > Dezentrale Versickerung

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)

$$Q_R = A \cdot r \cdot C \cdot S_F$$

A = 11.5 m²
 r = 0.03 l/sm²
 C = 0,2
 S_F = 1,0

Q_R Baumscheibe 1 = 0.069 l/s

Baumscheibe 2
 (Belag, best.) = 14.0 m² / Chaussierung NEU = ca. 14.00 m²
 Best. Abflussbeiwert C = 1,0 (Hartbelag)
 NEU Abflussbeiwert C = 0,2 (Schotterrassen)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
 > Dezentrale Versickerung

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)

$$Q_R = A \cdot r \cdot C \cdot S_F$$

A = 14 m²
 r = 0.03 l/sm²
 C = 0,2
 S_F = 1,0

Q_R Baumscheibe 2 = 0.084 l/s

Fussballplatz
 (Belag, best.) = 213 m² / Belag NEU: ca. 213 m²
 Abflussbeiwert C = 1,0 (Hartbelag)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
 > Dezentrale Versickerung über die Schulter in Fallschutzkies

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)

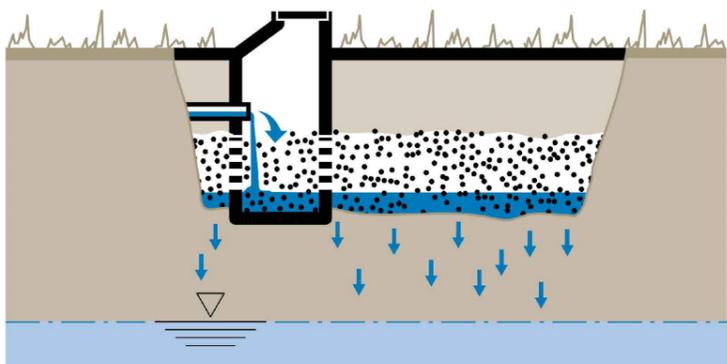
$$Q_R = A \cdot r \cdot C \cdot S_F$$

A = 213 m²
 r = 0.03 l/sm²
 C = 1,0
 S_F = 1,0

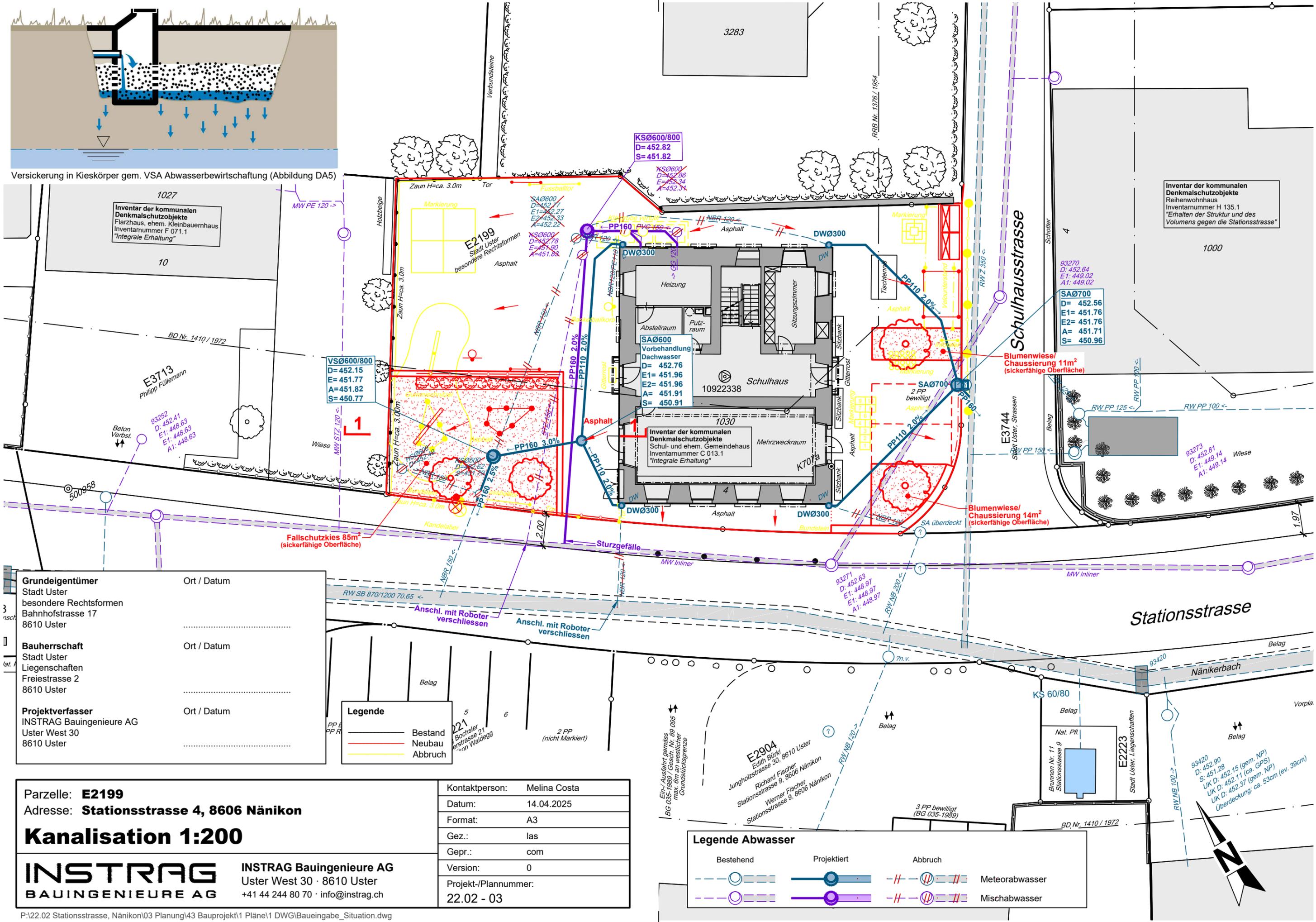
Q_R Fussballplatz = 6.39 l/s

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Parzelle: E2199 Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon	Kontaktperson: Melina Costa
Platzentwässerung 1:200	Datum: 14.04.2025
INSTRAG BAUINGENIEURE AG	Format: A3
INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 · 8610 Uster +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch	Gez.: las
	Gepr.: com
	Version: 0
	Projekt-/Plannummer: 22.02 - 06



Versickerung in Kieskörper gem. VSA Abwasserbewirtschaftung (Abbildung DA5)



1027
Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte
 Flurhaus, ehem. Kleinbauernhaus
 Inventarnummer F 071.1
 "Integrale Erhaltung"

E3713
 Philipp Füllemann
 93252
 D: 452.41
 E1: 448.63
 E2: 448.63
 A1: 448.63

VSØ600/800
 D= 452.15
 E= 451.77
 A= 451.82
 S= 450.77

KSØ600/800
 D= 452.82
 S= 451.82

SAØ600
 D= 452.77
 E1= 452.27
 E2= 452.33
 A= 452.22

SAØ600
 Vorbehandlung
 Dachwasser
 D= 452.76
 E1= 451.96
 E2= 451.96
 A= 451.91
 S= 450.91

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte
 Reihenwohnhaus
 Inventarnummer H 135.1
 "Erhalten der Struktur und des Volumens gegen die Stationsstrasse"

93270
 D: 452.64
 E1: 449.02
 A1: 449.02

93273
 D: 452.81
 E1: 449.14
 A1: 449.14

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum

Legende

	Bestand
	Neubau
	Abbruch

Parzelle: **E2199**
 Adresse: **Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon**

Kanalisation 1:200

INSTRAG BAUINGENIEURE AG
INSTRAG Bauingenieure AG
 Uster West 30 · 8610 Uster
 +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch

Kontaktperson:	Melina Costa
Datum:	14.04.2025
Format:	A3
Gez.:	las
Gepr.:	com
Version:	0
Projekt-/Plannummer:	22.02 - 03

Legende Abwasser

	Bestehend		Projektiert		Abbruch		Meteorabwasser
							Mischabwasser

Dachfläche A
(Dach, best.) = 52 m²
Best. Abflussbeiwert C = 1.0 (Schrägdach)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
> Dezentrale Versickerung in Versickerungsschacht mit Notüberlauf

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)
Q_R = A · r · C · S_F

A = 52 m²
r = 0.03 l/sm²
C = 1,00
S_F = 1,0

Q_{R A} = 1.56 l/s

Dachfläche B
(Dach, best.) = 52 m²
Best. Abflussbeiwert C = 1.0 (Schrägdach)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)
Q_R = A · r · C · S_F

A = 52 m²
r = 0.03 l/sm²
C = 1,00
S_F = 1,0

Q_{R B} = 1.56 l/s

Dachfläche C
(Dach, best.) = 52 m²
Best. Abflussbeiwert C = 1.0 (Schrägdach)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation

Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)
Q_R = A · r · C · S_F

A = 52 m²
r = 0.03 l/sm²
C = 1,00
S_F = 1,0

Q_{R C} = 1.56 l/s

Dachfläche D
(Dach, best.) = 52 m²
Best. Abflussbeiwert C = 1.0 (Schrägdach)

> Entwässerung in Regenwasserkanalisation
> Dezentrale Versickerung in Versickerungsschacht mit Notüberlauf

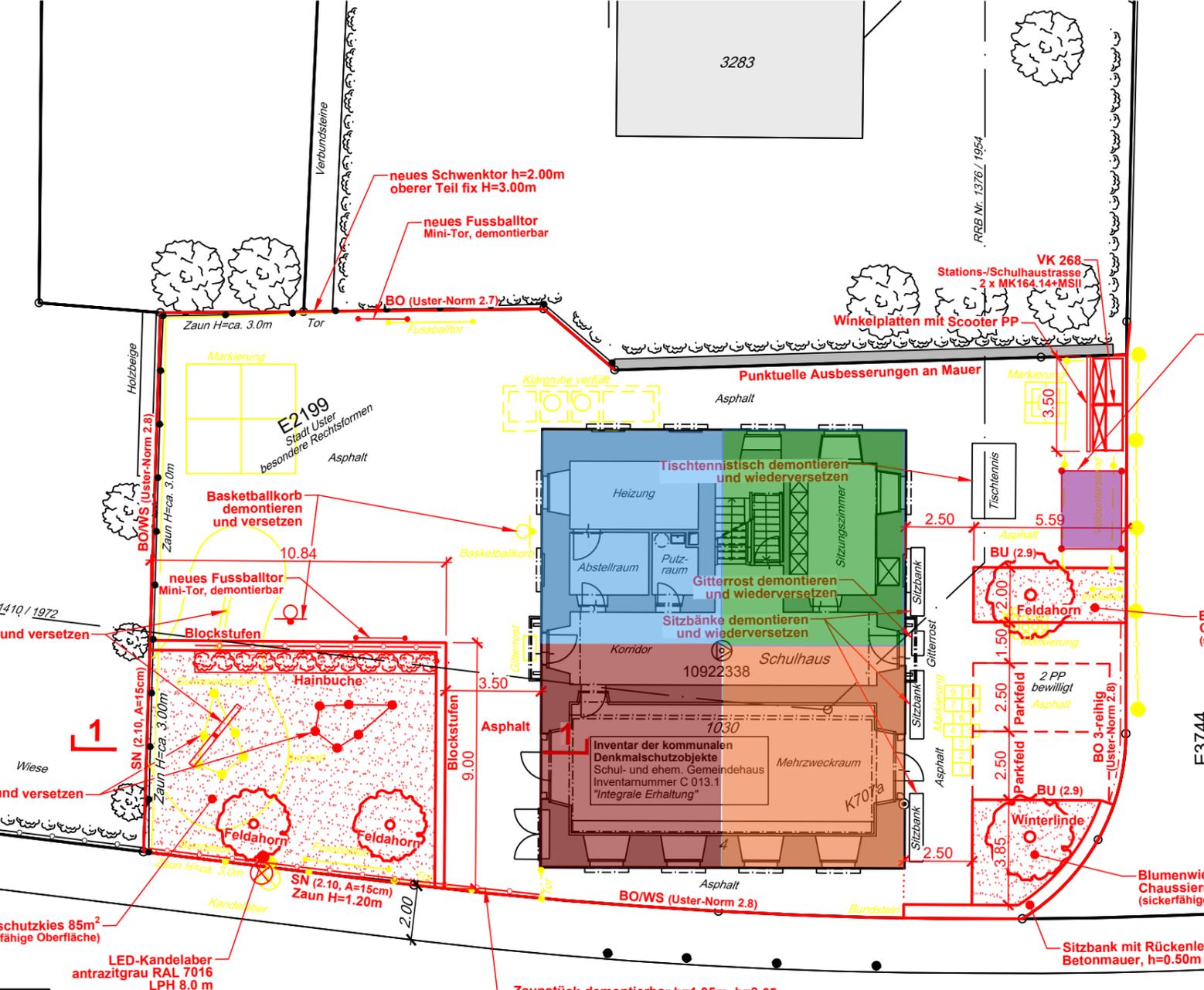
Berechnung Regenwasserabfluss (Q_R)
Q_R = A · r · C · S_F

A = 52 m²
r = 0.03 l/sm²
C = 1,00
S_F = 1,0

Q_{R D} = 1.56 l/s

Dachfläche E
(Velounterstand Alt = 14.0 m²
Velounterstand NEU = 6.5 m²)
Best. Abflussbeiwert C = 1,00 (Schrägdach)

> Entwässerung auf Platzfläche
> Dezentrale Versickerung über die Schulter (mit Speier in Chaussierung)



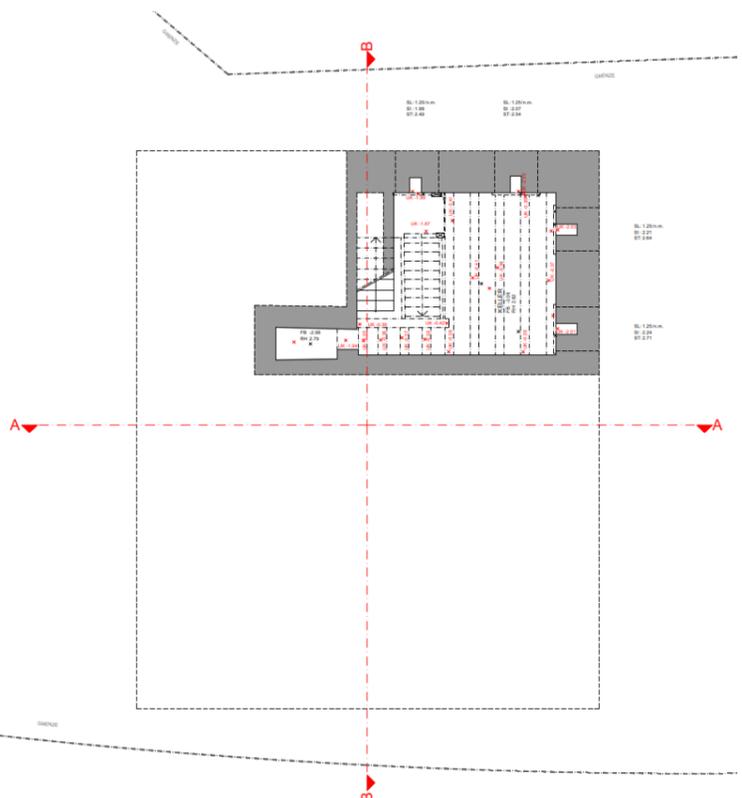
Grundeigentümer	Ort / Datum
Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster
Bauherrschaft	Ort / Datum
Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster
Projektverfasser	Ort / Datum
INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster

Parzelle: E2199	Kontaktperson: Melina Costa
Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon	Datum: 14.04.2025
Dachentwässerung 1:200	Format: A3
INSTRAG BAUINGENIEURE AG	Gez.: las
INSTRAG Bauingenieure AG	Gepr.: com
Uster West 30 · 8610 Uster	Version: 0
+41 44 244 80 70 · info@instrag.ch	Projekt-/Plannummer: 22.02 - 07

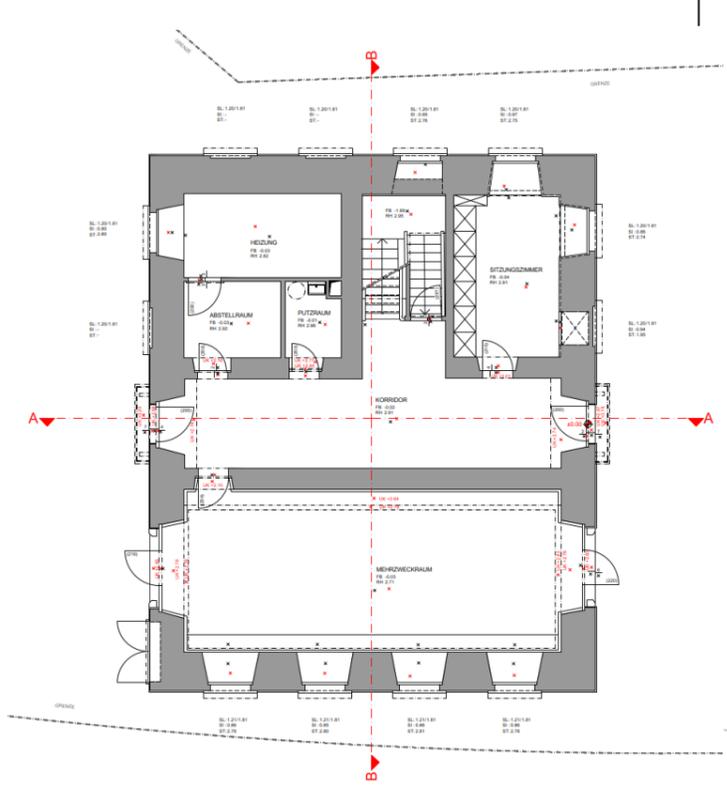
Zusammenfassung relevanter Regenwasserabfluss

Regenwasserkanalisation (Dachflächen)
Q_{R B} = 1.56 l/s
Q_{R C} = 1.56 l/s

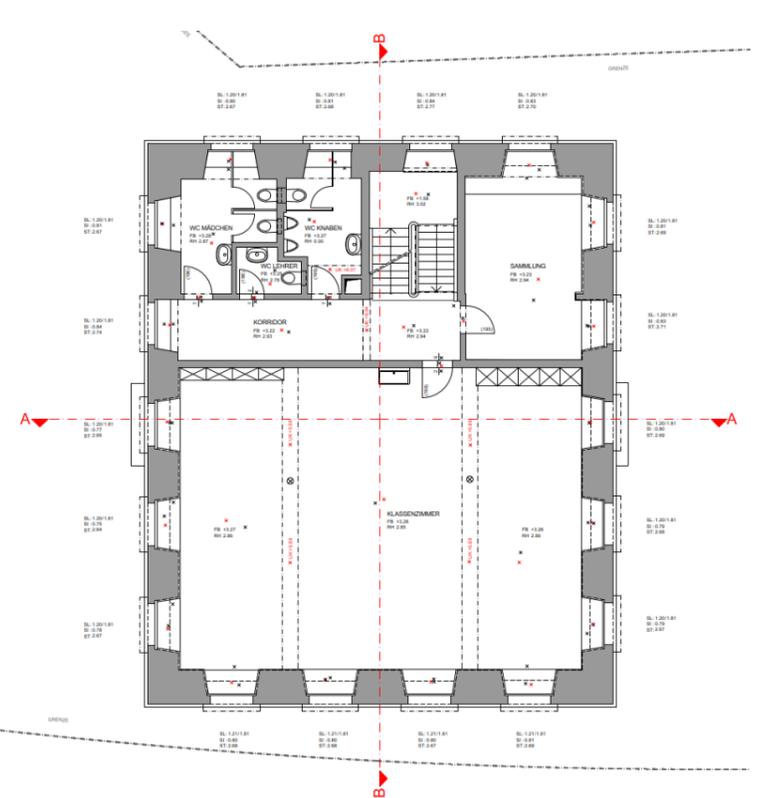
Total Abfluss Regenwasserkanalisation: 3.12 l/s



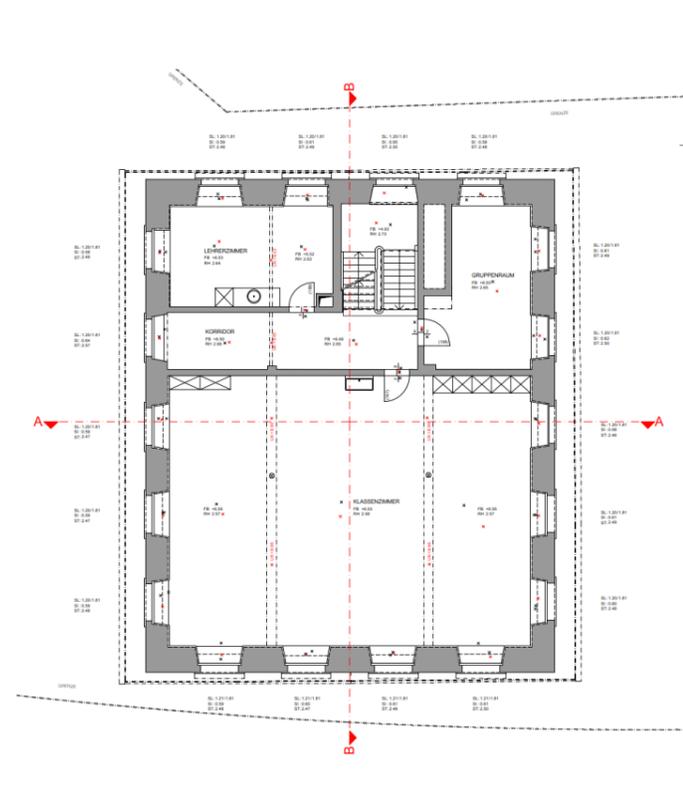
Untergeschoss (kein Massstab)



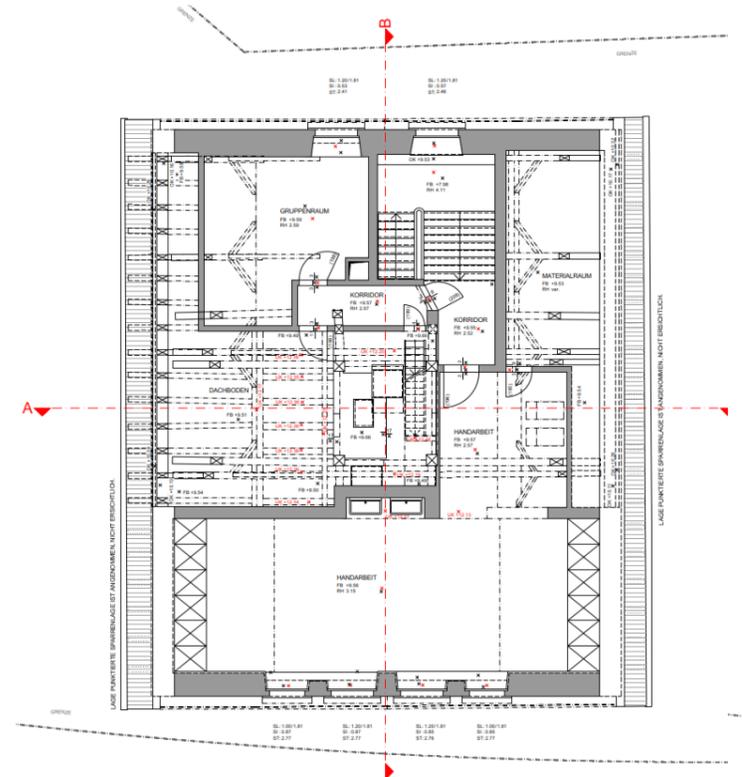
Erdgeschoss (kein Massstab)



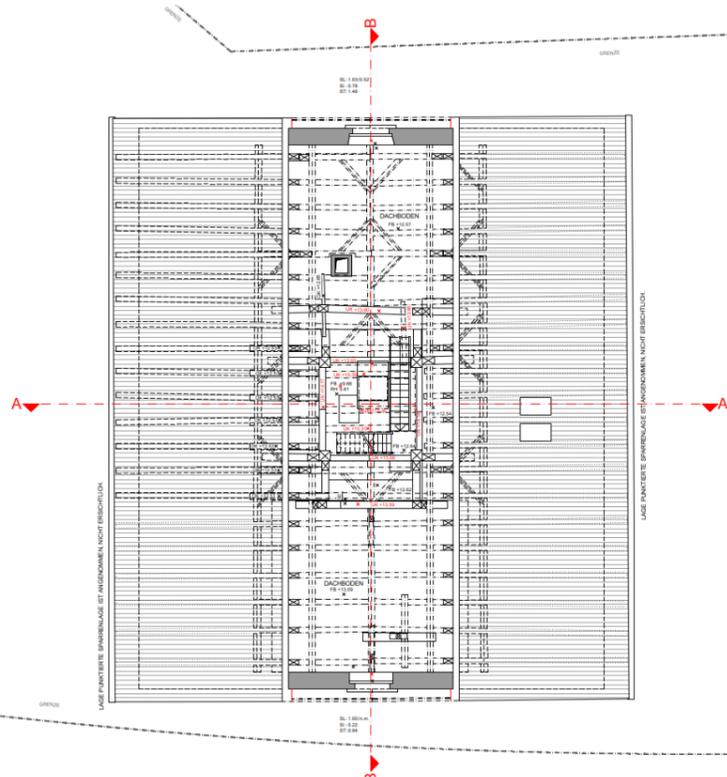
Obergeschoss 1 (kein Massstab)



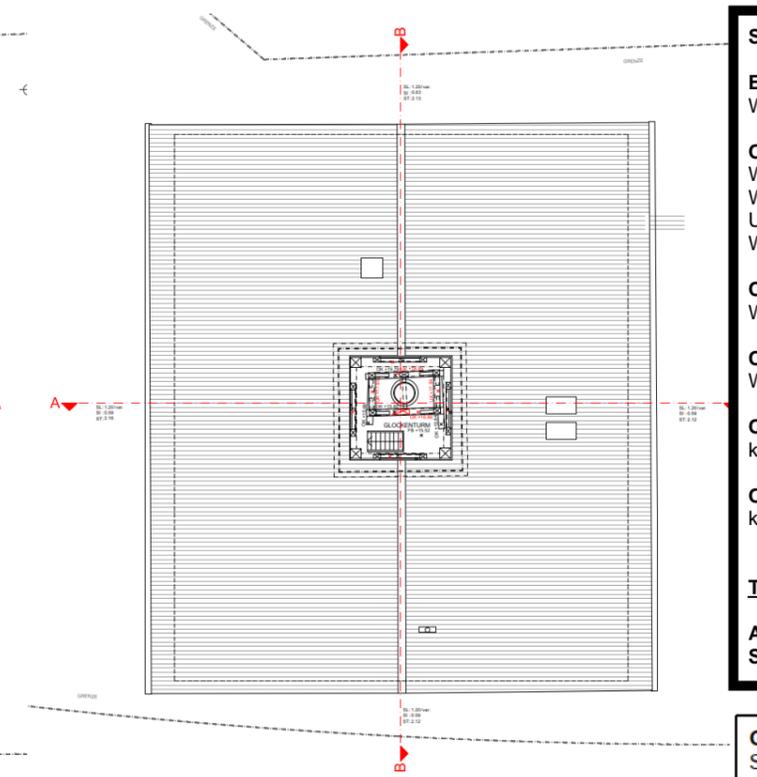
Obergeschoss 2 (kein Massstab)



Obergeschoss 3 (kein Massstab)



Obergeschoss 4 (kein Massstab)



Obergeschoss 5 (kein Massstab)

Schmutzwasserwerte (DU)	
Erdgeschoss	
Wandausgussbecken, Waschtrog (AG)	1x 0,8 = 0,8
Obergeschoss 1	
Waschtisch, Wandbecken (WT)	3x 0,5 = 1,5
WC (WC)	4x 2,0 = 8,0
Urinal mit Spülkasten	2x 0,8 = 1,6
Wandausgussbecken, Waschtrog (AG)	1x 0,8 = 0,8
Obergeschoss 2	
Wandausgussbecken, Waschtrog (AG)	2x 0,8 = 1,6
Obergeschoss 3	
Wandausgussbecken, Waschtrog (AG)	2x 0,8 = 1,6
Obergeschoss 4	keine
Obergeschoss 5	keine
Total DU-Werte	15,9
Analog dem Bestand wird die Grundstücksanschlussleitung Schmutzwasser in der Dimension 160 ausgeführt.	

Parzelle: E2199	Kontaktperson: Melina Costa
Adresse: Stationsstrasse 4, 8606 Nänikon	Datum: 14.04.2025
Schmutzwasserkanalisation	Format: A3
	Gez.: las
INSTRAG BAUINGENIEURE AG	Gepr.: com
	Version: 0
	Projekt-/Plannummer: 22.02 - 08
INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 · 8610 Uster +41 44 244 80 70 · info@instrag.ch	

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum



Entwässerungsplanung

In der "Anleitung und Erläuterung zum AWEL-Regenwasserrechner" finden sich Hinweise und Beispiele.

Objektbeschreibung	
Gemeinde	Nänikon
Kat.-Nr. des Grundstücks/Perimeters (ev. mehrere)	E2199
Grundstücks-/Perimeterfläche [m ²]	722

Angaben zu den Teilflächen gemäss Entwässerungsplan									
Nr.	Bezeichnung (freie Eingabe)	Oberflächentyp (Auswahlmenü)	Entwässerungsart (Auswahlmenü)	Material und Nutzung (freie Eingabe oder leer)	Teilfläche A (Horizontalprojektion) [m ²]	Spitzenabflussbeiwert C _s aus SN 592 000	Reduzierte Fläche A _{red,s} bezogen auf Spitzenabfluss [m ²]	Jahresabflussbeiwert C _a	Reduzierte Fläche A _{red,a} bezogen auf Jahresabfluss [m ²]
1	Dachfläche (14)	Schrägdach	Dezentrale Versickerung		55	1.0	55	0.9	50
2	Dachfläche (14)	Schrägdach	Dezentrale Versickerung		55	1.0	55	0.9	50
3	Dachfläche (14)	Schrägdach	Ableitung in RW-Kanalisation		55	1.0	55	0.9	50
4	Dachfläche (14)	Schrägdach	Ableitung in RW-Kanalisation		55	1.0	55	0.9	50
5	Belagsflächen (links vom Schulhaus)	Undurchlässiger Hartbelag	Einleitung in Versickerungsanlage		213	1.0	213	0.9	192
6	Fallschutzkies (links vom Schulhaus)	Grünfläche	Dezentrale Versickerung		91	0.0	0	0.0	0
7	Chaussierung mit Winterlinde (rechts vom Schulh.)	Grünfläche	Dezentrale Versickerung		14	0.0	0	0.0	0
8	Chaussierung mit Feldahorn (rechts vom Schulh.)	Grünfläche	Dezentrale Versickerung		11	0.0	0	0.0	0
9	Belagsflächen (rechts vom Schulhaus), 50%	Undurchlässiger Hartbelag	Dezentrale Versickerung		87	1.0	87	0.9	78
10	Belagsflächen (rechts vom Schulhaus), 50%	Undurchlässiger Hartbelag	Ableitung in RW-Kanalisation		86	1.0	86	0.9	77
11						#NV	#NV	#NV	#NV
12						#NV	#NV	#NV	#NV
13						#NV	#NV	#NV	#NV
14						#NV	#NV	#NV	#NV
15						#NV	#NV	#NV	#NV
16						#NV	#NV	#NV	#NV
17						#NV	#NV	#NV	#NV
18						#NV	#NV	#NV	#NV
19						#NV	#NV	#NV	#NV
20						#NV	#NV	#NV	#NV
21						#NV	#NV	#NV	#NV
22						#NV	#NV	#NV	#NV
23						#NV	#NV	#NV	#NV
24						#NV	#NV	#NV	#NV
25						#NV	#NV	#NV	#NV
26						#NV	#NV	#NV	#NV
27						#NV	#NV	#NV	#NV
28						#NV	#NV	#NV	#NV
29						#NV	#NV	#NV	#NV
30						#NV	#NV	#NV	#NV
31						#NV	#NV	#NV	#NV
32						#NV	#NV	#NV	#NV
33						#NV	#NV	#NV	#NV
34						#NV	#NV	#NV	#NV
35						#NV	#NV	#NV	#NV
36						#NV	#NV	#NV	#NV
37						#NV	#NV	#NV	#NV
38						#NV	#NV	#NV	#NV
39						#NV	#NV	#NV	#NV
40						#NV	#NV	#NV	#NV
Summe aller Teilflächen A (muss der Gesamtfläche des Perimeters entsprechen)					(Kontrollfeld)	722			

Summe der abflusswirksamen reduzierten Flächen nach Entwässerungsart			
		Reduzierte Flächen A _{red,s} [m ²] mit Spitzenabflussbeiwert C _s	Reduzierte Flächen A _{red,a} [m ²] mit Jahresabflussbeiwert C _a
Versickerung im Betrachtungsperimeter	Dezentrale Versickerung	197	177
	Einleitung in Versickerungsanlage	213	192
Ableitung aus dem Betrachtungsperimeter	Einleitung in Fliessgewässer	0	0
	Einleitung in stehendes Gewässer	0	0
	Ableitung in RW-Kanalisation	196	176
	Ableitung in MW-Kanalisation	0	0
Summe reduzierte Flächen mit Ableitung vom Grundstück bzw. aus Betrachtungsperimeter			176

Prüfung der Minimalanforderung an den mittleren Grundstücksabflussbeiwert Ψ_s		
Mittlerer Grundstücksabflussbeiwert Ψ_s	$\Psi_s = \sum A_{red,s} / A_{Perimeter}$	24%
Wenn im kommunalen GEP oder in einer anderen kommunalen Planung eine Minimalanforderung an Ψ_s festgelegt wurde, ist die kommunale Anforderung massgeblich. Der kommunale Wert für Ψ_s ist in der grünen Zelle einzutragen. Wenn kein kommunaler Wert für Ψ_s vorliegt, gilt die kantonale Minimalanforderung von $\Psi_s \leq 15\%$.		
Ist die massgebliche Anforderung an Ψ_s erfüllt?		Nein
Falls nein: Der Nachweis, dass die Einhaltung der massgeblichen Minimalanforderung an Ψ_s nicht machbar, nicht verhältnismässig, nicht zulässig oder aus besonderen Gründen nicht zweckmässig ist, ist dem Baugesuch beizulegen.		

Aufgrund der Vorabklärungen mit dem Denkmalschutz der Stadt Uster, muss das Schulhaus Türmli "in einer Belagsfläche" stehen. Weitere Entsiegelungen sind aus diesem Grund nicht möglich.

Grundeigentümer Stadt Uster besondere Rechtsformen Bahnhofstrasse 17 8610 Uster	Ort / Datum
Bauherrschaft Stadt Uster Liegenschaften Freiestrasse 2 8610 Uster	Ort / Datum
Projektverfasser INSTRAG Bauingenieure AG Uster West 30 8610 Uster	Ort / Datum



Kanton Zürich
Baudirektion



Gesuch zur Versickerung von Regenwasser

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Gewässerschutz

Stadt/Gemeinde

Baugesuchsummer Gemeinde

Das Gesuch ist mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen.
Für die Städte Winterthur und Zürich sind die städtespezifischen Formulare zu verwenden.
Weitere Informationen siehe www.baugesuche.zh.ch bzw. www.awel.zh.ch/versickerung.

Durch die Gemeinde auszufüllen

Eingang Gesuch

Bemerkungen

Besonderheiten (*AWEL zuständig)

- neue Versickerungsanlage Änderung an bestehender Anlage
- Belasteter Standort*
- Provisorische Grundwasserschutzzone*
- Grundwasserschutzareal*
- Grundwasserschutzzone mit Reglement, welches eine kantonale Bewilligung vorschreibt*
- Industrie- und Gewerbebetrieb mit sehr umweltrelevanten Prozessen inkl. Betriebe mit Branchenvollzug*

Gesuchsteller/in (Bauherrschaft)

Name und Vorname / Firma

Strasse/Nr.

Tel.-Nr.

PLZ

Ort

Grundeigentümer/in

identisch mit Gesuchsteller/in

Name und Vorname / Firma

Strasse/Nr.

Tel.-Nr.

PLZ

Ort

Projektverfasser/in

identisch mit Gesuchsteller/in

Name und Vorname / Firma

Strasse/Nr.

Tel.-Nr.

PLZ

Ort

Versickerungsanlage

Art der Anlage oberirdisch unterirdisch

Koordinaten

Strasse/Nr.

Grundstücksfläche

PLZ

Ort

Grundwasserspiegel HW₁₀

Kat.-Nr.

GVZ.-Nr.

Belasteter Standort, Altlastenverdachtsfläche

Ja Nein

Gewässerschutzbereich

üB A₀/A₀

Grundwasserschutzzone, -areal

S3 provisorisch Schutzareal

Entwässerte Flächen (Art, Nutzung)

Fläche (m²)

Abwassermenge (l/s)

–

–

–

– Glasfläche PV-Anlage Kühlaggregat

– unbeschichtete Metallflächen Kupfer Zink Zinn Blei

Messing

– beschichtete Metallflächen

– Einsatz von Pestizid haltigen Materialien/Isolationsanstrichen/Folien** Nein Ja

Belastungskategorie gering mittel hoch

** «Information über chemische Durchwurzelungsschutzmittel in Bitumenbahnen – Stand 2017» (BAFU/UMTEC)



Einzureichende Unterlagen

<input type="checkbox"/> Auszug aus amtlicher Vermessung (www.maps.zh.ch)	Plan-Nr.	Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/> Entwässerungsplan	Plan-Nr.	Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/> Schnitt Versickerungsanlage	Plan-Nr.	Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/> Hydrogeologischer Bericht		Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/> Bemessungsnachweis für künstliche Adsorber		Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/>		Anzahl	Datum
<input type="checkbox"/>		Anzahl	Datum

- Situation des Bauvorhabens mit Angabe der Flächen, deren Nutzung und deren Befestigung/Versiegelung bzw. Oberflächenbeschaffenheit/Materialien (Plandarstellung und Angabe in m²), deren Regenabwasser in die Versickerungsanlage zugeführt werden soll, sowie der Flächen mit natürlicher Versickerung (unversiegelte Flächen).
- Detailpläne mit Regenabwasserleitungen, Schächten, Vorreinigungsanlagen (Absetzbecken, Schlammsammler etc.), Behandlungsanlagen und Standort des Versickerungsbauwerkes, Vertikalschnitt des Versickerungsbauwerkes mit dazugehörigen Vorreinigungs- und Behandlungsanlagen sowie Angaben über den 10-jährlichen Hochwasserspiegel (HW₁₀). Alle mindestens im Massstab 1:50.
- Auszug aus der amtlichen Vermessung 1:1000 oder 1:500 mit rot eingetragenen Standort der Versickerungsanlage.
- Lokale hydrogeologische Angaben (Gewässerschutzbereich, Lage des HW₁₀, Fliessrichtung des Grundwassers, allfällige Grundwassernutzungen stromabwärts der Versickerungsanlage).
- Die Deckel-, Einlauf-, und Schachtsohlenkoten sind auf den Plänen in m ü. M. einzutragen.
- Bei Industrie- und Gewerbebauten ist zusätzlich das Formular «Gewerbe und Industrie» auszufüllen.

Einverständnis des Eigentümers bei der Mitbenützung einer bestehenden Versickerungsanlage

Zustimmung des Eigentümers Kat. -Nr(n). liegt bei. Ja Nein

Unterschriften

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

Ort, Datum

Gesuchsteller/in

Ort, Datum

Grundeigentümer/in

Ort, Datum

Projektverfasser/in

Allgemeine Hinweise

Bewilligungspflichtige Versickerungsanlagen

Unterirdische Versickerungen (Schacht, Strang, Kieskörper, etc.), oberirdische Versickerungen mit einem Flächenverhältnis Entwässerungs- zu Versickerungsfläche > 5:1 sowie sämtliche Versickerungen mit technischen Behandlungsmassnahmen (künstliche Adsorber) gelten als Versickerungsanlagen und sind bewilligungspflichtig. Für Entwässerungsflächen bis 20 m² ist für eine Versickerung über die belebte Bodenschicht keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Für die Bewilligung von Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die Gemeinden zuständig. Das AWEL [Abteilung Gewässerschutz] ist nur bei der Versickerung in provisorischen Grundwasserschutzzonen, in Grundwasserschutzzonen mit Reglement, welches eine kantonale Bewilligung vorschreibt, in Grundwasserschutzzonen sowie im Bereich von belasteten Standorten (gemäss KbS), für die Bewilligung zuständig.

Für die Bewilligung von Versickerungsanlagen in Gewerbe und Industriebetrieben mit sehr umweltrelevanten Prozessen inkl. Betriebe mit Branchenvollzug ist das AWEL [Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe] zuständig.

Erläuterungen zum Versickern von Regenwasser

Normen, Richtlinien, Empfehlungen und Arbeitshilfen

Bei der Projektierung von Versickerungsanlagen stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser des AWEL (2022) (www.awel.zh.ch/versickerung)
- AWEL-Regenwasserrechner (2022) (www.awel.zh.ch/versickerung)
- Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter des VSA (2019) (www.vsa.ch)
- KBOB-Empfehlung 2001/1 «Metalle für Dächer und Fassaden» vom Bundesamt für Bauten und Logistik (www.kbob.ch)
- Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung, SN 592 000 (2012) insbesondere Kap. 5.7 (www.sia.ch)
- Merkblatt zu Adsorbieren in der Liegenschaftsentwässerung des AWEL (2022) (www.awel.zh.ch/versickerung)

Technische Grundsätze, Aufsicht, Kontrolle und Kataster

Die technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Retentions-, Vorreinigungsanlagen und Behandlungsmassnahmen richtet sich nach der VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» und nach der Schweizer-Norm SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung». Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch einen Versickerungsversuch nachzuweisen. Die Bauherrschaft hat für diese Belange einen Fachmann beizuziehen.

Bezüglich des Einsatzes von unbeschichteten Metallflächen wird auf die KBOB-Empfehlung 2001/1 «Metalle für Dächer und Fassaden» verwiesen. Für die Versickerung von Regenwasser von Flächen mit unbeschichteten Metallinstallationen und -eindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Zinn, Blei und Messing) > 50 m² ist eine technische Behandlungsmassnahme (künstlicher Adsorber) obligatorisch. Bei der Flächenberechnung für die verwendeten unbeschichteten Metallinstallationen und -eindeckungen sind sämtliche Niederschlagskontaktflächen (vertikal und horizontal) wie z.B. Dachfläche, Fassade, Lukarnen, Abdeckungen, Brüstungen, Einfassungen Schrägfenster, Entlüftungskamine etc. zu berücksichtigen. Fassaden und andere senkrechte Flächen sind mit dem Faktor 0.2 zu multiplizieren.

Bei beschichteten Metallflächen aus Kupfer, Zink oder Blei grösser als 50 m² ist bei einer Versickerung ohne Bodenpassage die Dauerhaftigkeit der Beschichtung über die Lebenszeit der Installation durch den Hersteller glaubwürdig zu belegen.

Bei den Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass ab Muldensohle bzw. Unterkante Filterschicht bis zum 10-jährlichen Hochwasserspiegel eine natürliche vertikale Filterschicht von mindestens 1.00 m vorhanden sein muss. Nicht zulässig sind Versickerungen über Schluckbrunnen, d.h. Direkteinleitungen ins Grundwasser. Durch bauliche Massnahmen muss ferner sichergestellt sein, dass die Versickerungsanlagen nicht zweckentfremdet werden können. Das System des Versickerungswassers muss vollständig vom System des Schmutzabwassers getrennt sein. Unterirdische Notüberläufe in die Regen- und Mischabwasserkanalisationen sind verboten.

Baukontrollen und Nachführungen des Abwasserkatasters über Versickerungsanlagen (inkl. den vom AWEL bewilligten Anlagen) obliegen der örtlichen Baubehörde bzw. ihres Kontrollorgans oder dem Gemeindeingenieur.

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: C 013.1

Objektbezeichnung: Schul- und ehem. Gemeindehaus



Lageplan 1:5'000



Foto: C013_1

Funktion:

Strasse, Hausnummer: Stationsstrasse 4

PLZ / Ort: 8606 Nänikon

Zivilgemeinde: Nänikon

Assekuranznummer: 1030

Katasternummer: E2199

Koordinaten (LV03): 694735/247383

Bauzone: D2

Datierung: 1846

Architekt/Baumeister: J. Zollinger, Zimmermeister

Eigentum Grundbuch: Stadt Uster, Liegenschaften

Wertung

Situation, Stellenwert: 6

Eigenwert: 5

Originaler Bestand: 5

Baulicher Bestand: 5

Alters-/Seltenheitswert: 6

Künstlerische Substanz: 5

Legende:

6 = hervorragend, sehr gut

5 = bedeutend, gut

4 = erhaltenswert

3 = nicht störend

2 = störend, schlecht

Ortsbild ISOS

Siedlungstyp: Dorf

Einstufung: lokal

Umgebung, Gebiet: 1 Bäuerliches Altbaugbiet

Baugruppe: -

Einzelelement: 1.0.1 Schulhaus

Denkmalschutz

Inventarisierung: 01.10.1979

Mutation: 22.12.2014

Status: Inventarobjekt

Schutz: -

Quellen: Komm. Inventar Uster 1980; Kdm ZH III, S. 456-459



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: C 013.1

Objektbezeichnung: Schul- und ehem. Gemeindehaus

Kurzbeschreibung, Würdigung

Nänikon ist ein Strassendorf am alten Landweg von Zürich nach Uster (heute Stations-/Lindenstrasse). Das Dorf ist seit 1232 erwähnt, die bäuerliche und Kleingewerbliche Bausubstanz (Heimarbeiter) geht hauptsächlich auf das 18. und 19. Jahrhundert zurück. Aus dem 19. Jahrhundert stammen die beiden neuen Verkehrsinfrastrukturen (neue) Zürichstrasse (um 1839) und Bahnlinie (1855).

Das Schulhaus als repräsentativster Bau von Nänikon entstand in der Zeit der Gemeindeautonomie (Eingemeindung mit Uster: 1927). Am Ende der Restaurationszeit erbaut, ersetzte es als Zeichen des Volksbildungswillens die dort zuvor situierte Dorfkapelle (Handwerkerliste vgl. KIU Inventarkarte C13). Über den beiden traufseitigen Haustüren steht die Inschrift "Schul & Gemeinde=Haus 1846". Das neue Gemeindehaus diente der Dorfbevölkerung als Schulhaus mit Lehrerwohnung, als Feuerwehrlokal und als Zeitangabestelle mit Uhr und Glocke (von 1724, aus der Kapelle versetzt in den Dachreiter mit Spitzhelm). Renovationen und kleinere Umbauten u.a. 1863, 1903, 1941 (neue Uhr), 1970 und 2003 (Mehrzweckraum im EG).

Integrale Erhaltung.

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 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.