



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

Baugesuch vollständig

Kantonale Fachstelle

Publikation

Verfahren

Ablauf Publikationsfrist

 Ordentliches Verfahren Anzeigeverfahren

Baurechtlicher Entscheid

 Vorentscheid (nur Fragen)Vorhaben bereits ausgeführt? ja nein teilweise (was):

E I N G A N G

3 1. 03. 25 BG 2 5 - 0 0 8 4

Stadt Uster
Hochbau und Vermessung

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	Fischer (- Rinderknecht)	Vorname	Ernst / Elsbeth
Strasse	Stationsstrasse 5	Haus-Nr.	5
PLZ	8606	Ort	Nänikon
		Tel.	0449415159
		E-Mail	fischer.ernst@gmx.ch

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

Name	Busenhard Fischer Architekten AG	Vorname	Herr Silvio Fischer
Strasse	Bankstrasse	Haus-Nr.	33
PLZ	8610	Ort	Uster
		Tel.	043 444 22 55
		E-Mail	silvio.fischer@bf-arch.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	Fischer	Vorname	Ernst
Strasse	Stationsstrasse	Haus-Nr.	5
PLZ	8606	Ort	Nänikon
		Tel.	044 941 51 59

2. Bauvorhaben

Strasse	Stationsstrasse	Ortschaft/Weiler	8606 Nänikon
Haus-Nr.	5		
Kataster-Nr(n).	E2368	Gebäudevers.-Nr(n).	1031
Grundstückfläche	2185	Nutzungszone(n)	D2

Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) 2694759 Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) 1247336

Kurzbeschreibung:

Umbau Bauernhaus - Ersatzbau des Ökonomiegebäudeteils in ein MFH

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 ca. 07.04.2025 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 Holzfassade / Putzfassade

Fenster 3-IV Holzmetallfenster

Dach Holzkonstruktion Steildach mit Ziegeleindeckung

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					
Projektierte Parkplätze	10		2	12	
Insgesamt	10		2	12	

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		3'940	01.2026	08.2027
Nebengebäude	1				
Umgebung	-	-	220		
Total	2		4'160		

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

- Entsorgung Bauabfälle
 Brandschutznachweis
 Meldeformular Solaranlagen

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Masstab	Datum	Erläuterungen
5	Katasterplan	C001	1:500	27.03.2025	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
5	Umgebungsplan	C003	1:100	27.03.2025	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
5	Grundrisse	C004/C005	1:100	27.03.2025	Mindestens im Masstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
5	Schnitte	C006	1:100	27.03.2025	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
5	Fassaden	C006	1:100	27.03.2025	Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung
	Kanalisations-/ Entwässerungsplan				Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
5	Brandschutzplan	C007	1:100	27.03.2025	

Bemerkungen/Hinweise

Schnitt und Fassade sind auf dem gleichen Plan.

Vollmachterteilung

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

Name	Vorname
Strasse	Haus-Nr.
PLZ	Ort
	Tel.

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft
Uster, 28.03.2025	

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, 28.03.2025			

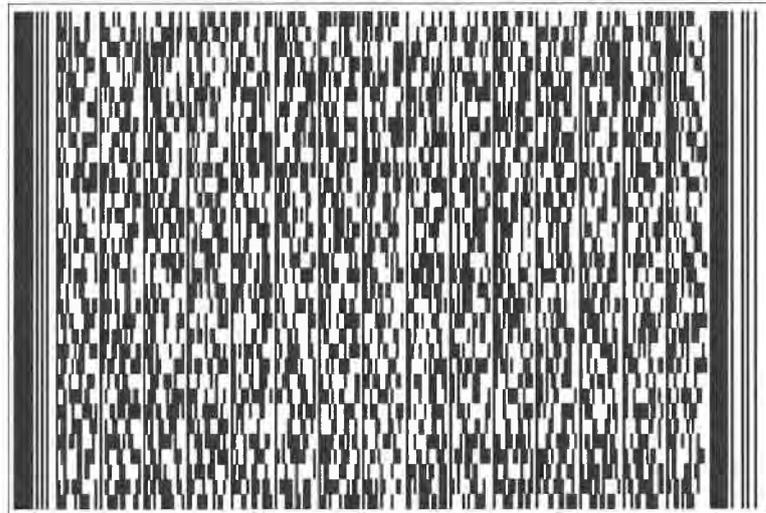
7. Barcode

Gemeinde/Stadt: Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): Fischer (- Rinderknecht) Ernst / Elsbeth

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 50411	EGRID CH240631770892	1/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E2368, Plan E2, Büel	10.10.2019		Bestandesänderung
	21	85	Gesamtfläche			
	6	24	Gebäude Gebäude Landwirtschaft, Nr. 19801031, Stationsstrasse 5			
	3	39	Bodenbedeckung Gartenanlage			
	12	22	befestigte Fläche			
	6	24	Gebäude			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	27.06.1997	690, 1996/15 33	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betreffend Verzicht auf die Geltendmachung von Einsprachen gegen die projektierten Bau- und Niveaulinien	04.01.1973		5 CH6711-0000-0060-91964	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch Uster	Blatt 50411	EGRID CH240631770892	2/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 51107, Kataster E3695, EGRID CH587531067781, Uster	27.02.1940	40	CH6711-0000-0076-83164	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 51107, Kataster E3695, EGRID CH587531067781, Uster	07.03.2019	209	CH6711-0000-0076-18667	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	50411	CH240631770892	3/3

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 08.26 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch Uster	Blatt 13077	EGRID CH293177140650	1/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E3505, Plan E43, Wesberg			
	96	55	Gesamtfläche			
	96	55	Bodenbedeckung geschlossener Wald			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	27.06.1997 18.05.1999	690, 1996/15 33 600	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG)	18.05.1999	600	CH6711-0000-0056-01960	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Teilungsbeschränkung (§ 144 LG)	18.05.1999	600	CH6711-0000-0056-02052	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-02153	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-02254	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0082-63664	

Grundbuchamt Uster

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uster	13077	CH293177140650	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	13077	CH293177140650	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 08.27 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uster	52461	CH307706123126	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E3443, Plan E7, Buechrain			
	8	63	Gesamtfläche			
	8	63	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum			29.09.2002	908	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152		
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 18026, Kataster E221, EGRID CH810635317767, Uster	09.06.2009	613	CH6711-0000-0068-32765		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0082-51762		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Grundbuchamt Uster

Grundbuch Uster	Blatt 52461	EGRID CH307706123126	2/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52461	CH307706123126	

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 09.43 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch Uster	Blatt 52462	EGRID CH170677143123	1/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
4	70	21	Kataster E3519, Plan E43, Luuf Gesamtfläche			
4	70	21	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	29.09.2002	908	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0082-63967	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Durchleitungsrecht und Pflanzungsbeschränkung Weiteres: Gültigkeit bis 27.09.2052	27.09.2002	908	CH6711-0000-0092-95266	

Grundbuch Uster	Blatt 52462	EGRID CH170677143123	2/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten Erdgas Ostschweiz AG, Aktiengesellschaft (AG), Zürich, CHE-107.831.362, Bernerstrasse, 8064 Zürich				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52462	CH170677143123	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 09.54 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch Uster	Blatt 52463	EGRID CH340631771254	1/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E3438, Plan E6, Buechrain			
	12	22	Gesamtfläche			
	12	22	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	29.09.2002	908	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152	
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 18026, Kataster E221, EGRID CH810635317767, Uster	09.06.2009	613	CH6711-0000-0068-32765	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0087-11864	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uster	52463	CH340631771254	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52463	CH340631771254	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 09.59 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch Uster	Blatt 18026	EGRID CH810635317767	1/1
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E221, Plan E7, Baugärten, Buechrain	29.03.2023		Bestandesänderung
	8	04	Gesamtfläche			
	8	04	Bodenbedeckung Strasse, Weg			
			Bemerkungen eingedoltes Gewässer: Öffentliches Gewässer Nr. 6255, Guntenbach			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 10.00 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Anmerkungen	unterdrückt
Vormerkungen	unterdrückt
Dienstbarkeiten	unterdrückt
Grundlasten	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Bemerkungen	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uster	52464	CH510612317785	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E3415, Plan E41, Fuchsacher			
	94	38	Gesamtfläche			
	4	19	Gebäude Gebäude Landwirtschaft, Nr. 19806137, Volketswilerstrasse 3.1			
	87	01	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			
	3	18	befestigte Fläche			
	4	19	Gebäude			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	29.09.2002	908	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0087-11965	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags	08.12.2015	1337	CH6711-0000-0092-95367	2

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uster	52464	CH510612317785	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht für landwirtschaftlich genutzten Remisenanbau Weiteres: Gültigkeit bis 08.12.2045 zugunsten Kägi Jürg, 07.07.1964, M, Volketswil ZH, Neurüti, 8605 Gutenswil	08.12.2015	1337	CH6711-0000-0092-95468	2

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsomme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248
2	Verbindung Vormerkung CH6711-0000-0092-95367 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0092-95468	08.12.2015	1337	CH6711-0000-0092-95367 CH6711-0000-0092-95468

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52464	CH510612317785	

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 10.01 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch Uster	Blatt 52465	EGRID CH570677133184	1/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
3	13	95	Kataster B7090, Plan B98, Hard Gesamtfläche			
3	13	95	Bodenbedeckung geschlossener Wald			

Eigentum							
Ziffer	Bezeichnung				Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum				29.09.2002	908	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0081-49768		

Vormerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
keine					

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Uster	52465	CH570677133184	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 10.02 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Uster	52466	CH684831067797	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster E3474, Plan E42, Langmorgen			
	62	88	Gesamtfläche			
	62	88	Bodenbedeckung Acker, Wiese, Weide			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum			29.09.2002	908	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Gesamtbelastungsgrenze CHF 700'000.00	14.09.1978	1094	CH6711-0000-0060-91863	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht (§§ 143 + 145 LG)	27.09.2002	908	CH6711-0000-0056-01152	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0082-56767	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch Uster	Blatt 52466	EGRID CH684831067797	2/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief	700'000.00	M9	1	30.04.1980	369	CH6711-0000-0001-15248	G1, 1

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
G1	Gesamtpfandrecht Blatt 13077, Kataster E3505, EGRID CH293177140650, Uster Blatt 50411, Kataster E2368, EGRID CH240631770892, Uster Blatt 52461, Kataster E3443, EGRID CH307706123126, Uster Blatt 52462, Kataster E3519, EGRID CH170677143123, Uster Blatt 52463, Kataster E3438, EGRID CH340631771254, Uster Blatt 52464, Kataster E3415, EGRID CH510612317785, Uster Blatt 52465, Kataster B7090, EGRID CH570677133184, Uster Blatt 52466, Kataster E3474, EGRID CH684831067797, Uster			CH6711-0000-0001-15248
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	27.09.2002	909	CH6711-0000-0001-15248

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Auszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 10.02 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Grundpfandrechte	ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung
M	Mann	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
M[Zahl]	Maximalzinsfuss		
m2	Quadratmeter		

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Uster	16845	CH981431067740	

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster E3528, Plan E43, Hopperen			
	17	55	Gesamtfläche			
	1	42	Gebäude Gebäude Landwirtschaft, Nr. 19800376, Schwerziweg 66.1			
	12	42	Bodenbedeckung Gartenanlage			
	3	71	befestigte Fläche			
	1	42	Gebäude			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Fischer Ernst, 15.01.1956, M, Uster ZH, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon, Alleineigentum	15.01.2015	64	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft a) Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) b) Zweckentfremdungsverbot und Rückerstattungspflicht für Subventionen (§§ 141 + 154 Abs. 4 LG) c) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht (§§ 143 + 145 LG)	29.10.2001	1202	CH6711-0000-0056-33763	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft Mitgliedschaft bei der Unterhaltsgenossenschaft Uster	05.02.2021	135	CH6711-0000-0082-65464	

Vormerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Uster	16845	CH981431067740	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht zugunsten Stadt Uster, besondere Rechtsformen, CHE-114.885.274, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster	09.05.1921	Serv. Anm. 758	CH6711-0000-0074-40963	
Last	Personaldienstbarkeit Leitungsbaurecht für die Brunnenwasserversorgung zugunsten Stadt Uster, besondere Rechtsformen, CHE-114.885.274, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster	09.05.1921	Serv. Anm. 760	CH6711-0000-0072-54158	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte

Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine							

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	04.10.2024, 10.03 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

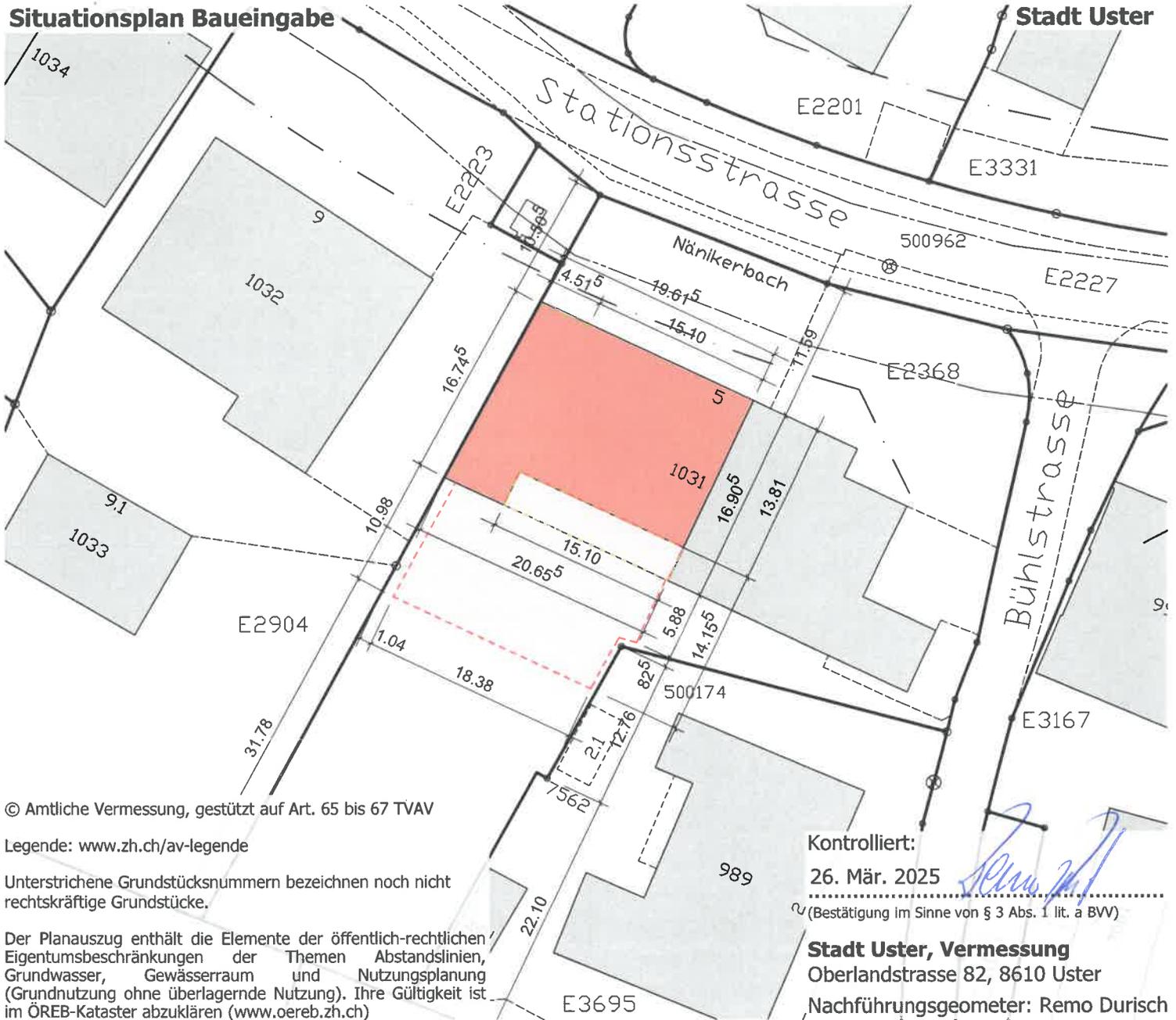


GRUNDBUCHAMT USTER

S. Klug
Sonja Klug, Notar-Stv.

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:

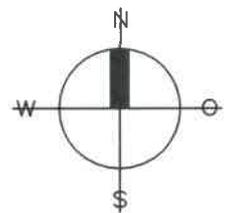
26. Mär. 2025

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

Stadt Uster, Vermessung
Oberlandstrasse 82, 8610 Uster
Nachführungsgeometer: Remo Durisch

Legende

Bestehend Neu Abbruch



Ernst Fischer
Elsbeth Fischer-Rinderknecht
Stationenstrasse 5
8606 Nänikon

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:

Architekt:

bf
architekten

Busenhart Fischer Architekten AG
Bankstrasse 33, Postfach, 8610 Uster
043 444 22 66, www.bf-arch.ch

bf
architekten

Situationsplan
Baueingabe, Stationenstrasse 5, 8606 Nänikon

Rev.dat. 27.03.2025

Gez. Rsc

Mst. 1:500

Plan.nr. C 001

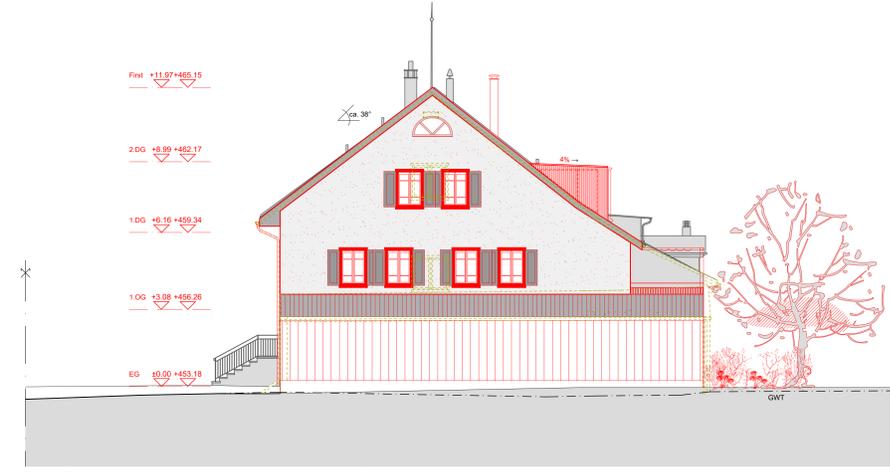
Q:\Objekte\202001_MFH-Stationenstr.5_Nänikon\2001_Urbau MFH Stationenstr.5_Plaene\C_Baueingabe\001_Situation.dwg



Längsschnitt



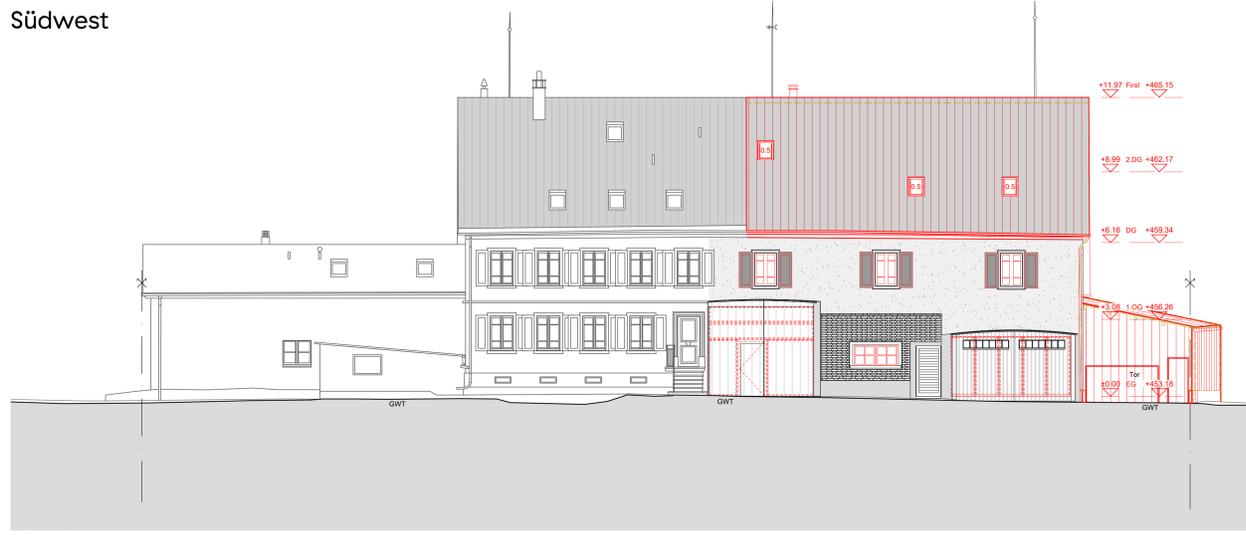
Querschnitt



Nordwest



Südwest



Nordost

Fensterfläche Fassaden
Nordwest
 Fassadenfläche = 72 m²
 72 * 0.4 = 28.8 m² max. Fenster Fläche
 FF = 6 * 1.1 + 1 = 7.6 m²
 7.6 m² < 28.8 m²

Südwest
 Fassadenfläche = 85 m²
 85 * 0.4 = 34 m² max. FF
 Ungedeckte Fenster = 25.9 m²
 Übrige FF = 8.1 m²
 Verdeckte FF ohne Schalung = 27.1 m²
 max Fugenteil 29 %
 bei 8 cm Brettschalung mit 3 cm Fuge = 27% Fugenteil
 FF total = 25.9 + 27.1 * 0.27 = 33.2 m²

Freie Fensterflächen 25.9 m²
 Verdeckte Fenster 27.1 m² * 27 % (Fugen)
 durch Holzschalung = 7.3 m² effektive FF



Südwest Fassade Balkonpartie

Dachaufbauten und Dachunterbrüche

Dürfen in der Dorfzone D2 nicht breiter als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Südwest : Fassadenlänge = 15.21 m
 Dachaufbauten/unterbrüche = 2.25 + 1.5 = 3.75 m
 3.75 < 1/4 * 15.21 m

Nordost : = keine Dachaufbauten/unterbrüche

Dachflächen Fenster

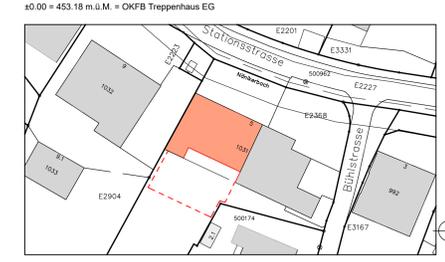
Pro 50 m² Dachfläche sind 0.5 m² Fensterfläche erlaubt

bei > 125 m² wird auf 1.5 m² aufgerundet.

Südwest Dachfläche : 10.6 * 15m = 159 m²
 Fenster Fläche total = 3 * 0.5 m² = 1.5 m²

Nordost Dachfläche : 8.6 * 15m = 129 m²
 Fenster Fläche : 3 * 0.5 m² = 1.5 m²

±0.00 = 453.18 m ü.M. = OKFB Treppenhaus EG



Uster, Ernet Fischer, Elsbeth Fischer-Riederkracht, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon

Bauherrschaft: Ernet Fischer, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon

Grundigentümer: bf architekten, Busenhart Fischer Architekten AG, 8606 Nänikon

Architekt: bf architekten

Fassaden + Schnitte
Bauengineering Planaustausch

Objekt: Limbau Bauernhaus, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon

Bauherrschaft: Ernet Fischer, Elsbeth Fischer-Riederkracht, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon

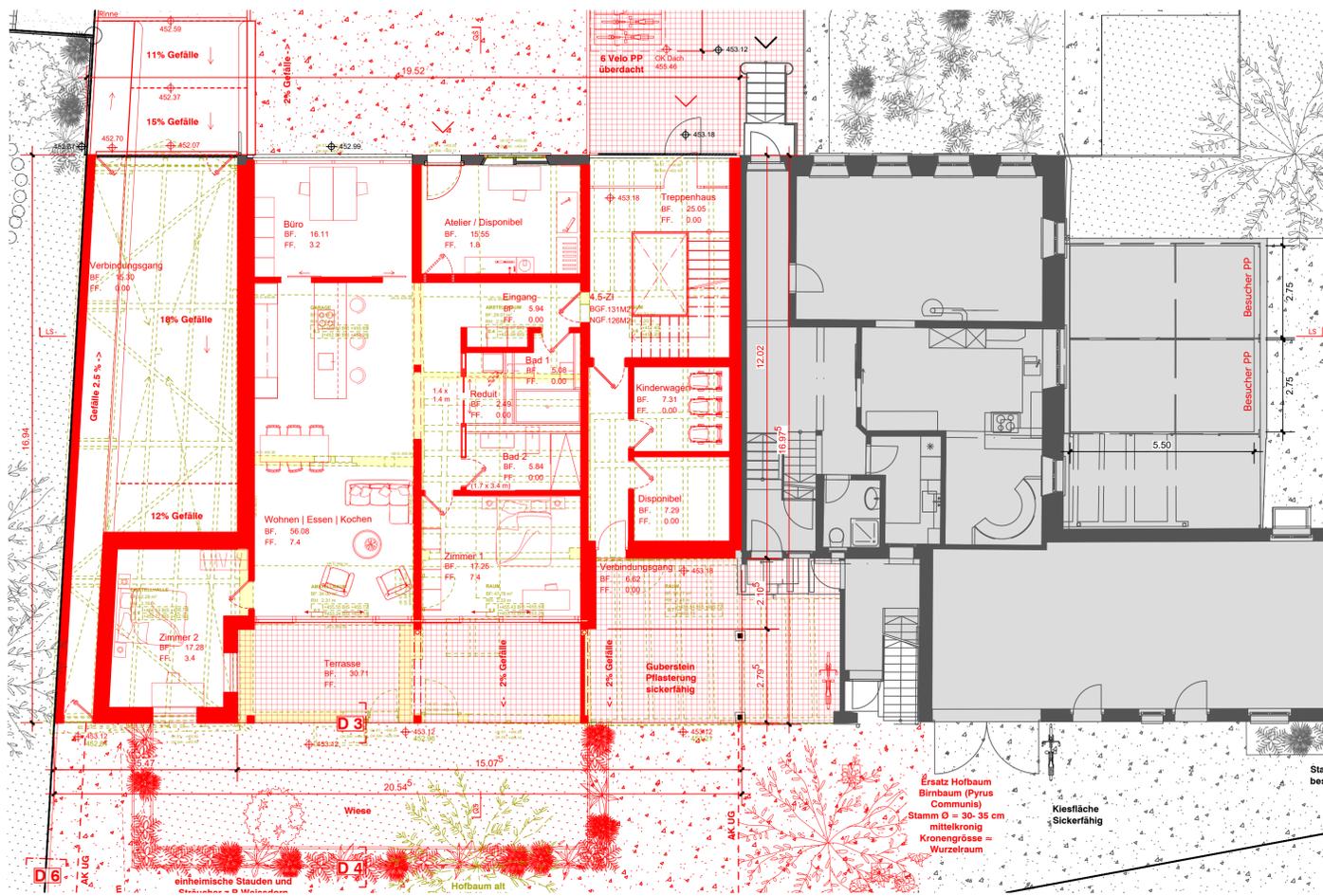
Objekt-Auftrag: 202001-2001

Plangröße: 119x93

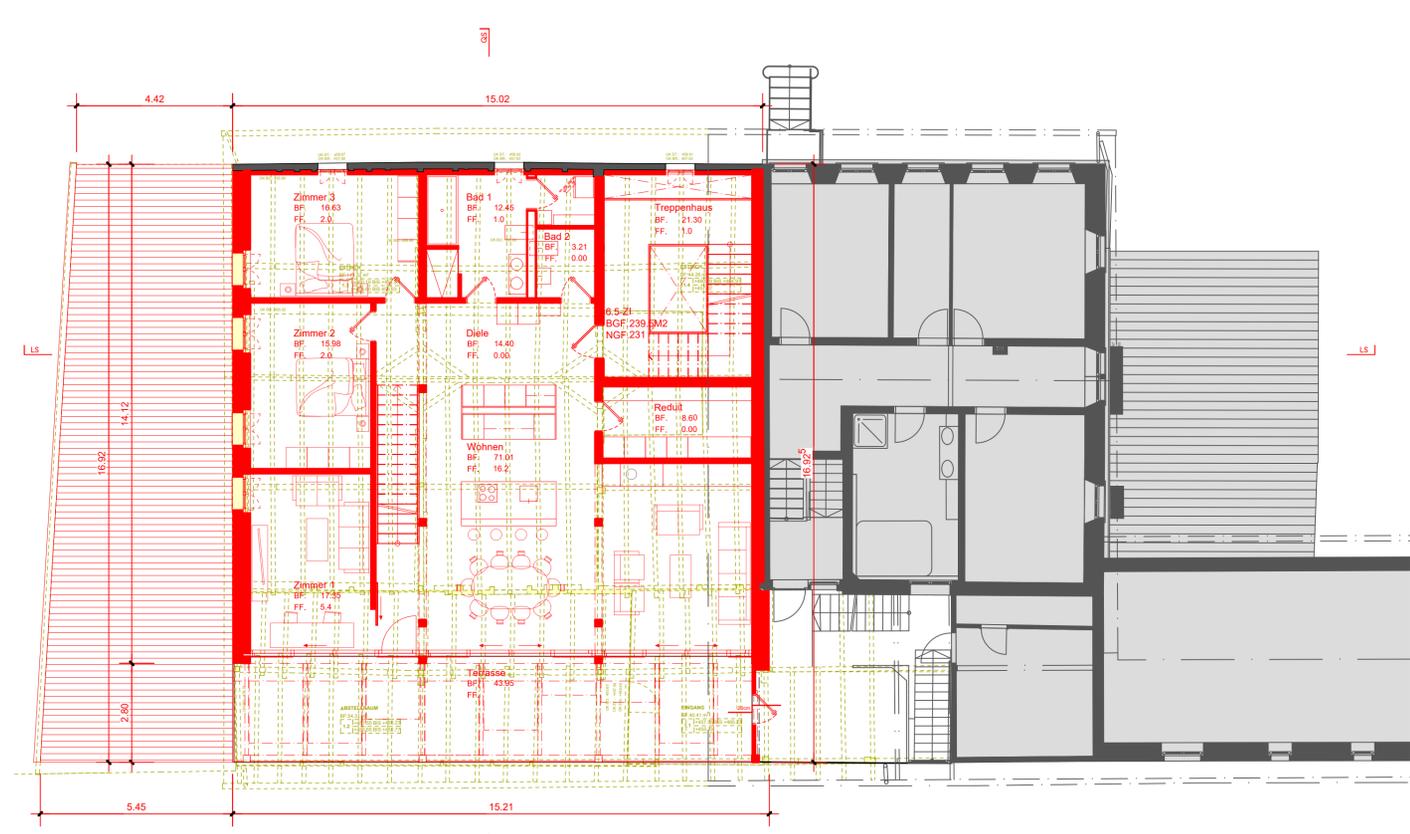
Gezeichnet / Datum: rec / 19.05.2025

Massstab: 1:100

Planummer: C 006



Erdgeschoss



Obergeschoss

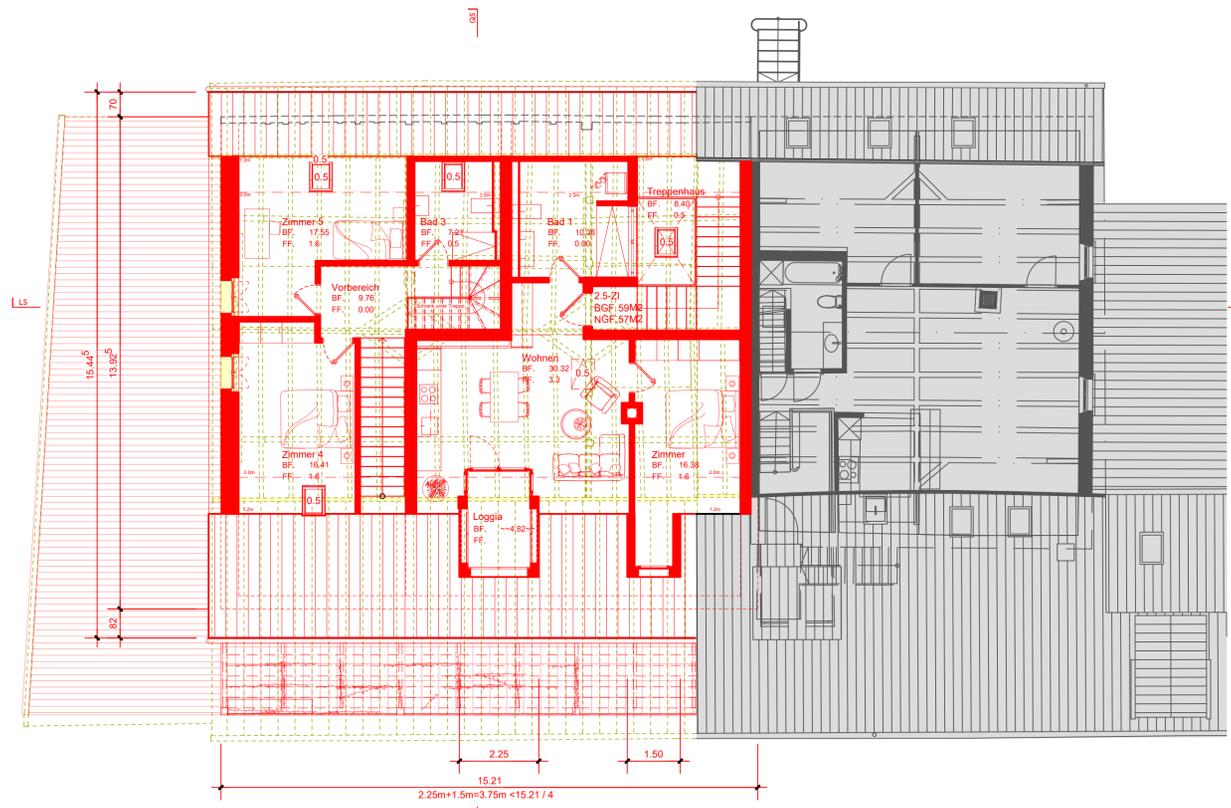
±0.00 = 453.18 m.ü.M. = OKFB Treppenhaus EG



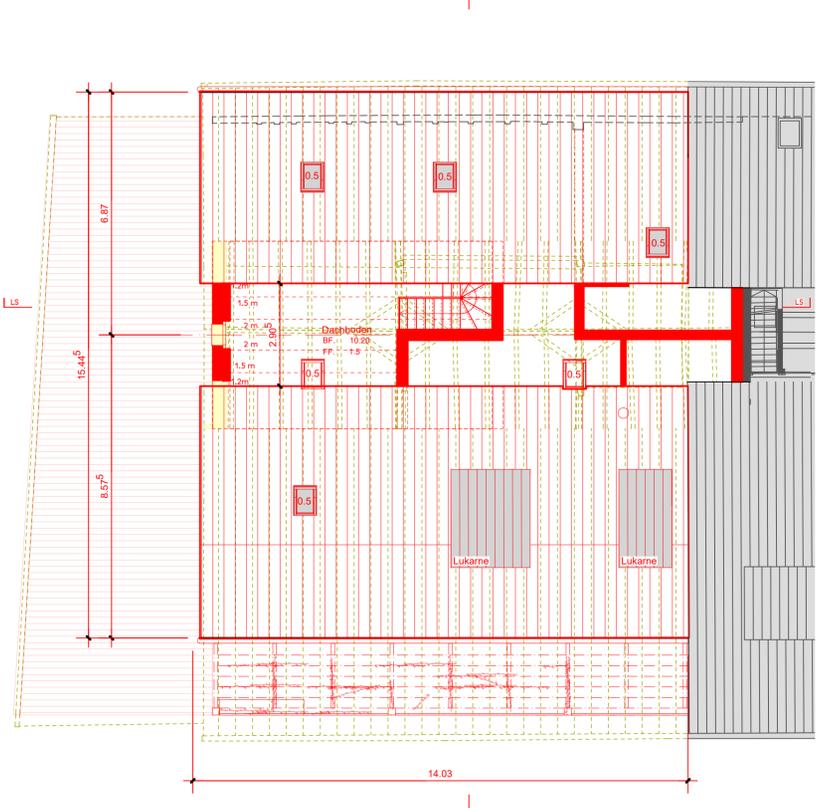
Uster, _____
 Bauherrschaft: _____
 Ernst Fischer
 Elisabeth Fischer-Rinderknecht
 Stationsstrasse 5
 8606 Nänikon
 Grundeigentümer: _____
 Ernst Fischer
 Stationsstrasse 5
 8606 Nänikon
 Architekt: _____
bf
architekten
 Busenhart Fischer Architekten AG
 8610 Uster, T 043 444 22 66

Grundrisse
Baueingabe Planaustausch

Objekt: Umbau Bauernhaus
 Stationsstrasse 5
 8606 Nänikon
 Objekt-/Auftragsnr.: 202001-2001
 Plangrösse: A1
 Bauherrschaft: Ernst Fischer
 Elisabeth Fischer-Rinderknecht
 Stationsstrasse 5
 8606 Nänikon
 Gezeichnet / Datum: rsc / 19.05.2025
 Massstab: 1:100
bf
architekten
 Busenhart Fischer Architekten AG
 Bankstrasse 33, Postfach, 8610 Uster
 T 043 444 22 66, info@bf-arch.ch, www.bf-arch.ch
 Planummer: C 005



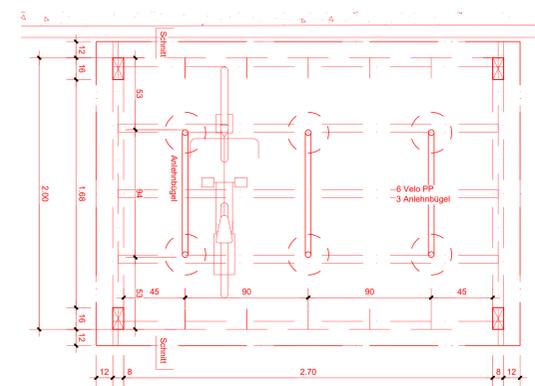
1. Dachgeschoss



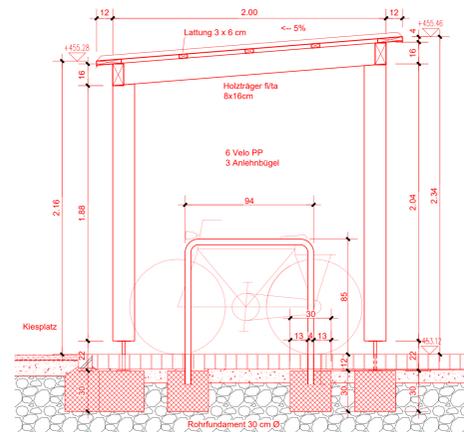
2. Dachgeschoss



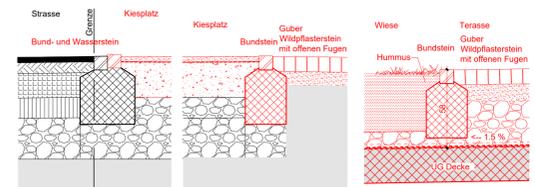
Sichtbereich Verkehr 1: 500



Fahrrad Unterstand Grundriss 1:20



Fahrrad Unterstand Schnitt 1:20



1. Abschluss zu Trottoir 1:20

2. Pflaster zu Kiesplatz 1:20

3. Terrasse Übergang 1:20

4. Bepflanzstreifen 1:20

5. Pflaster bestehend zu Kiesplatz 1:20

6. Übergang zu Nachbar 1:20

7. Überdeckung 1:20

8. Garagenanfahrt 1:20

9. Bodenbau Asphalt 1:20

10. Kies-Graben 1:20

11. Kies-Graben 1:20

12. Kies-Graben 1:20

13. Kies-Graben 1:20

14. Kies-Graben 1:20

15. Kies-Graben 1:20

16. Kies-Graben 1:20

17. Kies-Graben 1:20

18. Kies-Graben 1:20

19. Kies-Graben 1:20

20. Kies-Graben 1:20

21. Kies-Graben 1:20

22. Kies-Graben 1:20

23. Kies-Graben 1:20

24. Kies-Graben 1:20

25. Kies-Graben 1:20

26. Kies-Graben 1:20

27. Kies-Graben 1:20

28. Kies-Graben 1:20

29. Kies-Graben 1:20

30. Kies-Graben 1:20

31. Kies-Graben 1:20

32. Kies-Graben 1:20

33. Kies-Graben 1:20

34. Kies-Graben 1:20

35. Kies-Graben 1:20

36. Kies-Graben 1:20

37. Kies-Graben 1:20

38. Kies-Graben 1:20

39. Kies-Graben 1:20

40. Kies-Graben 1:20

41. Kies-Graben 1:20

42. Kies-Graben 1:20

43. Kies-Graben 1:20

44. Kies-Graben 1:20

45. Kies-Graben 1:20

46. Kies-Graben 1:20

47. Kies-Graben 1:20

48. Kies-Graben 1:20

49. Kies-Graben 1:20

50. Kies-Graben 1:20

51. Kies-Graben 1:20

52. Kies-Graben 1:20

53. Kies-Graben 1:20

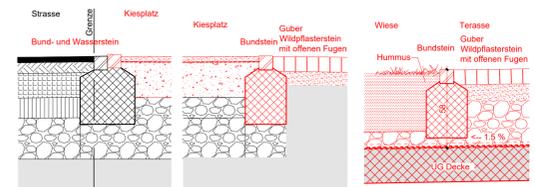
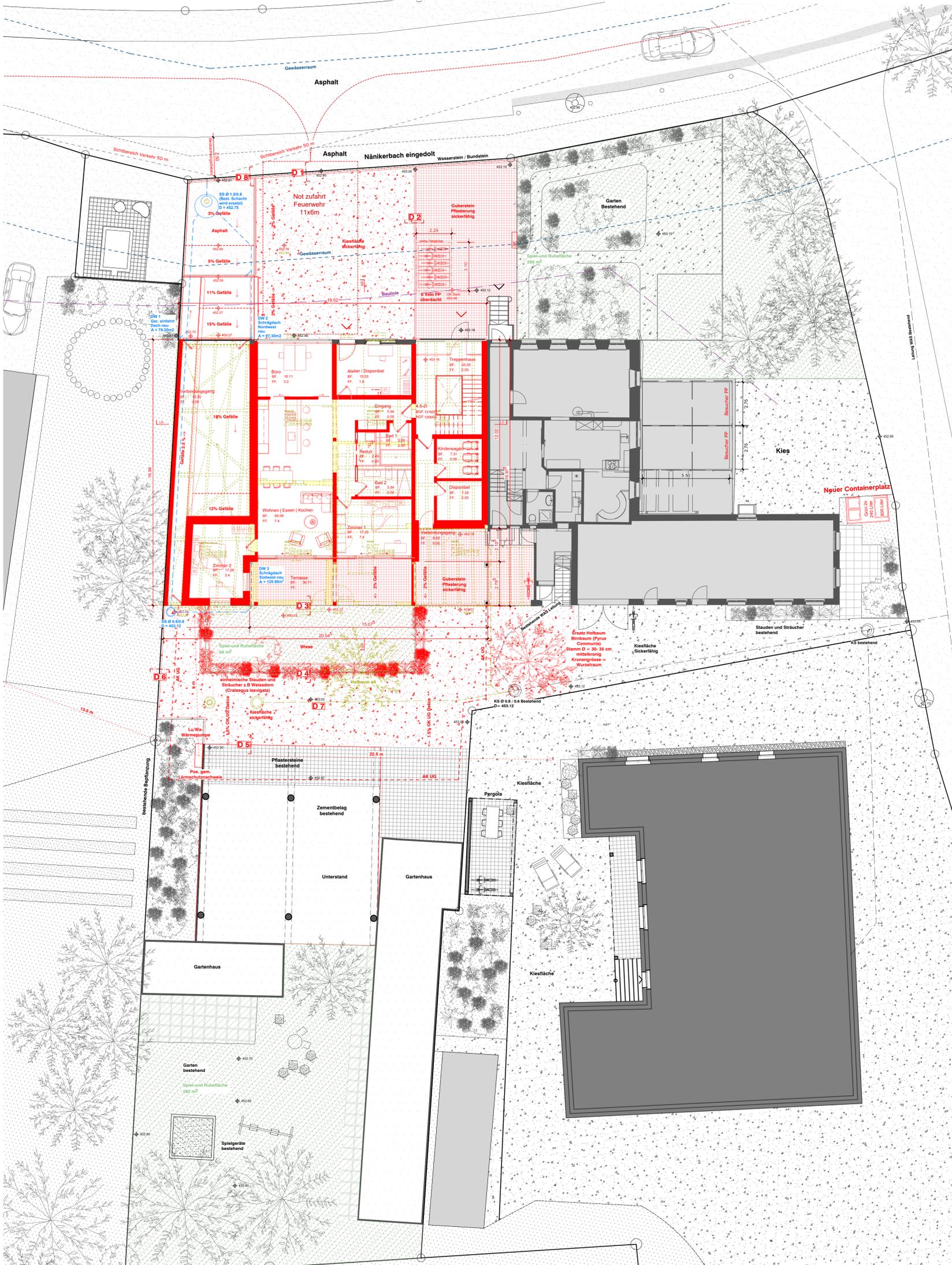
54. Kies-Graben 1:20

55. Kies-Graben 1:20

56. Kies-Graben 1:20

57. Kies-Graben 1:20

58. Kies-Graben 1:20



1. Abschluss zu Trottoir 1:20

2. Pflaster zu Kiesplatz 1:20

3. Terrasse Übergang 1:20

4. Bepflanzstreifen 1:20

5. Pflaster bestehend zu Kiesplatz 1:20

6. Übergang zu Nachbar 1:20

7. Überdeckung 1:20

8. Garagenanfahrt 1:20

9. Bodenbau Asphalt 1:20

10. Kies-Graben 1:20

11. Kies-Graben 1:20

12. Kies-Graben 1:20

13. Kies-Graben 1:20

14. Kies-Graben 1:20

15. Kies-Graben 1:20

16. Kies-Graben 1:20

17. Kies-Graben 1:20

18. Kies-Graben 1:20

19. Kies-Graben 1:20

20. Kies-Graben 1:20

21. Kies-Graben 1:20

22. Kies-Graben 1:20

23. Kies-Graben 1:20

24. Kies-Graben 1:20

25. Kies-Graben 1:20

26. Kies-Graben 1:20

27. Kies-Graben 1:20

28. Kies-Graben 1:20

29. Kies-Graben 1:20

30. Kies-Graben 1:20

31. Kies-Graben 1:20

32. Kies-Graben 1:20

33. Kies-Graben 1:20

34. Kies-Graben 1:20

35. Kies-Graben 1:20

36. Kies-Graben 1:20

37. Kies-Graben 1:20

38. Kies-Graben 1:20

39. Kies-Graben 1:20

40. Kies-Graben 1:20

41. Kies-Graben 1:20

42. Kies-Graben 1:20

43. Kies-Graben 1:20

44. Kies-Graben 1:20

45. Kies-Graben 1:20

46. Kies-Graben 1:20

47. Kies-Graben 1:20

48. Kies-Graben 1:20

49. Kies-Graben 1:20

50. Kies-Graben 1:20

51. Kies-Graben 1:20

52. Kies-Graben 1:20

53. Kies-Graben 1:20

54. Kies-Graben 1:20

55. Kies-Graben 1:20

56. Kies-Graben 1:20

57. Kies-Graben 1:20

58. Kies-Graben 1:20

Spielflächen gem. BZO Uster, Art.53:

Die gesamte Grundfläche für Kinderspielflächen, Freizeit- und Pflanzgrün oder Ruheflächen soll mindestens 5,0 m² pro Zimmer umfassen.

neue Zimmer: 12 Stk. bestehende Zimmer: 12 Stk. $\Sigma = 24$ Stk.

Notwendige Spielfläche: 24 Stk x 5,0 m² = 120 m²

Projektierte Spielfläche: 56 m² + 282 m² + 295 m² = 633 m² > 120 m²

Legende

Bestehend

Neu

Abbruch

Spiel- und Ruhefläche

Kiesfläche sicherfähig

Guber Wildpflasterstein

Pflanzfläche

Asphalt

Gewässerraum

Baulinie

Feuerwehr

KAN WAR

KAN WAS

±0.00 = 453.18 m.ü.M. = OKFB Treppenhaus EG

Uster,

Bauherrschaft:

Ernst Fischer

Elisbeth Fischer-Rinderknecht

Stationsstrasse 5

8606 Nänikon

Ernst Fischer

Stationsstrasse 5

8606 Nänikon

Architekt:

bf

architekten

Buserhart Fischer Architekten AG

Bankstrasse 23, Postfach, 8610 Uster

T 043 444 22 66, info@bf-arch.ch, www.bf-arch.ch

Objekt

Umbau Bauernhaus

Stationsstrasse 5

8606 Nänikon

Objekt-/Auftrag:

202001-2001

Plangröße

84/100

Bauherrschaft

Ernst Fischer

Elisbeth Fischer-Rinderknecht

Stationsstrasse 5

8606 Nänikon

Geszeichnet / Datum

rsr / 19.05.2025

Massstab

1:100

Planummer

C 003

bf

architekten

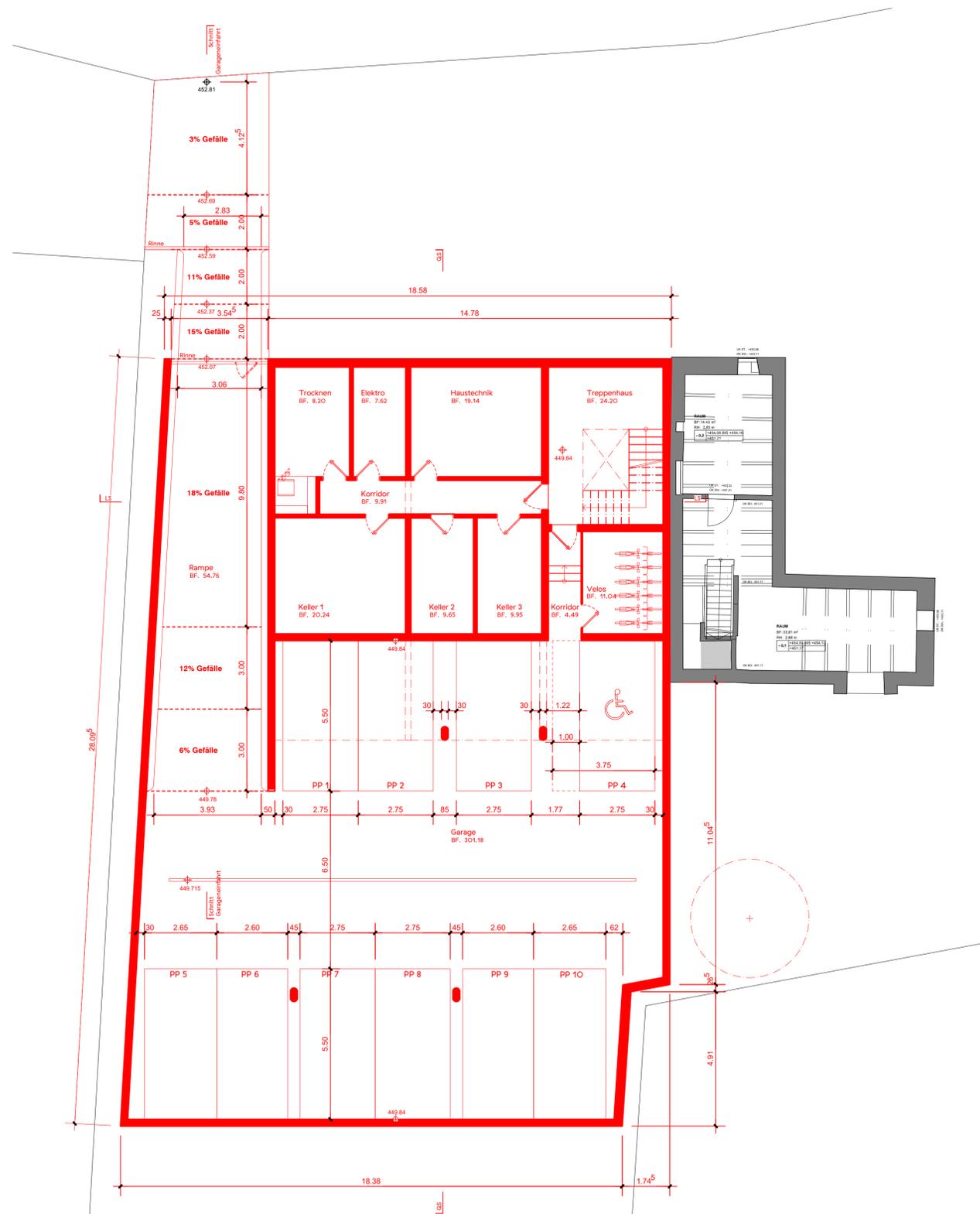
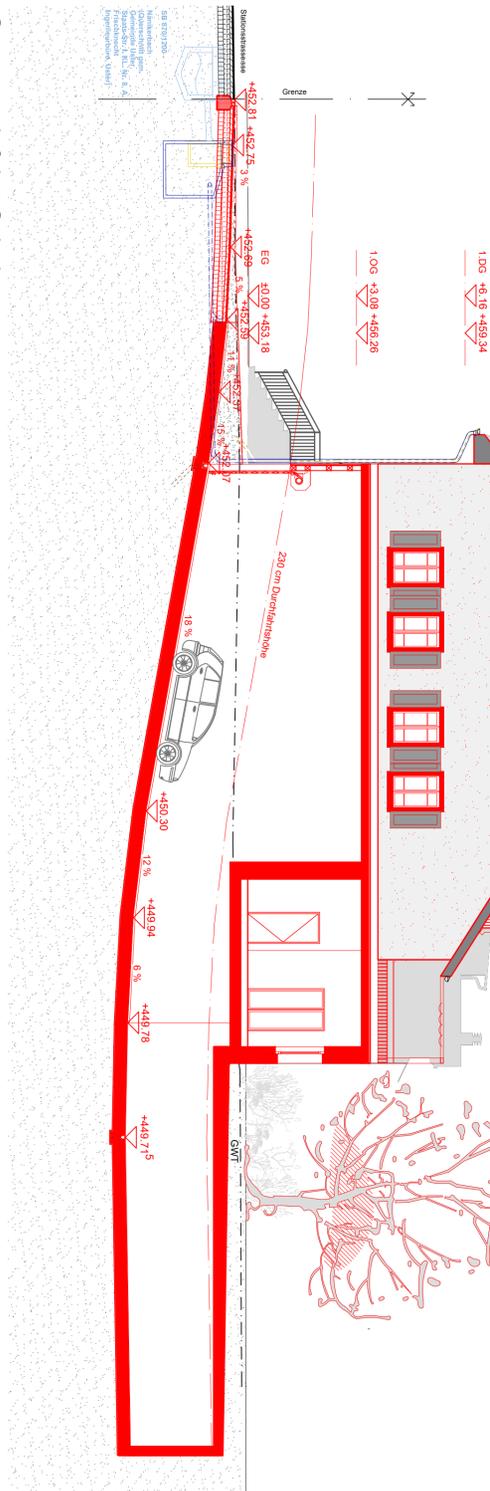
Buserhart Fischer Architekten AG

Bankstrasse 23, Postfach, 8610 Uster

T 043 444 22 66, info@bf-arch.ch, www.bf-arch.ch

Objekt/Objekt-Nr./MFK-Stationsstrasse 5_Nänikon/2001_Umbau MFH Stationsstrasse 5/Plan/C_Bauingabe/Grundriss_Schnitte_Fassaden_Bauingabe_ROT_OELB.W

Garageneinfahrt Schnitt



Abbruch Neu Bestehend

±0.00 = 453.18 m.ü.M. = OKFB Treppenhaus EG



Uster,		Ernst Fischer Elisbeth Fischer-Rinderknecht Stationsstrasse 5 8606 Nänikon
Bauherrschaft:		Ernst Fischer Stationsstrasse 5 8606 Nänikon
Grundeigentümer:		bf architekten Busenhart Fischer Architekten AG 8610 Uster, T 043 444 22 66
Architekt:		

Untergeschoss Grundrisse + Garageneinfahrt Schnitt
Baueingabe Planaustausch

Objekt	Umbau Bauernhaus Stationsstrasse 5 8606 Nänikon	Objekt- /Auftragsnr. 202001-2001
		Plangrösse 594/460
Bauherrschaft	Ernst Fischer Elisbeth Fischer-Rinderknecht Stationsstrasse 5 8606 Nänikon	Gezeichnet / Datum rsc / 19.05.2025
		Massstab 1:100
bf architekten	Busenhart Fischer Architekten AG Bankstrasse 33, Postfach, 8610 Uster T 043 444 22 66, info@bf-arch.ch, www.bf-arch.ch	Plannummer C 004

Bestand- und Zustandserfassung im Holzbau

**Liegenschaft:
Vielzweckbauernhaus
Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon**

Im Auftrag: Ernst Fischer
Stationsstrasse 5
8606 Nänikon

Architektur: Busenhart Fischer Architekten AG
Bankstrasse 33
Postfach
8610 Uster



Florian Schlegel, Handwerk im Holzbau

Hofmannstrasse 20
8405 Winterthur

Tel. 052 232 42 24
Mobile: 079 436 60 66
e-mail: f.schlegel.hih@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1	VORLAUF / EINFÜHRUNG	3
1.1	Voraussetzung	3
1.1.1	Ausgangssituation	3
1.1.2	Zielsetzung	3
1.1.3	Standort	3
2	ORIENTIERUNGSSYSTEM	4
2.1	Übersicht Terminologie und Konstruktionsbeschreibung	4
2.1.1	Fachterminologie	4
2.1.2	Systematik und Bundeinteilung	4
2.2	Konstruktionsbeschreibung	5
2.2.1	Wandkonstruktion	5
2.2.2	Dachkonstruktion	6
3	GESCHICHTE	7
3.1	Baugeschichte und konstruktive Zusammenhänge	7
3.1.1	Bauetappen	7
3.1.2	Konstruktive Merkmale zu den möglichen Bauetappen	8
4	ZUSTANDSERFASSUNG DER BESTEHENDEN KONSTRUKTION	11
4.1	Bestandesbericht	11
4.1.1	Konstruktion	11
4.1.2	Feuchtigkeit	13
4.1.3	Anobien	15
4.2	Beurteilung und Massnahmen	16
4.2.1	Bewertung mit Handlungsbedarf	16
5	FAZIT	20
6	QUELLENVERZEICHNIS	21
7	ANHANG	22
7.1	Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte	22
7.2	Bildnachweis Kontaktabzug	24

1 Vorlauf / Einführung

1.1 Voraussetzung

Die bauliche Untersuchung der Liegenschaft Bauernhaus Stationsstrasse 5, in Nänikon bezieht sich auf die Bestandes- und Zustandserfassung des Ökonomiebaus (Scheune) mit dem Schwerpunkt Holzbau. Die Zustandserfassung und Beurteilung erfolgt hauptsächlich durch optische Beurteilung, es wurden nur vereinzelt Sondagen und Demontagen von Verkleidungen durchgeführt.

1.1.1 Ausgangssituation

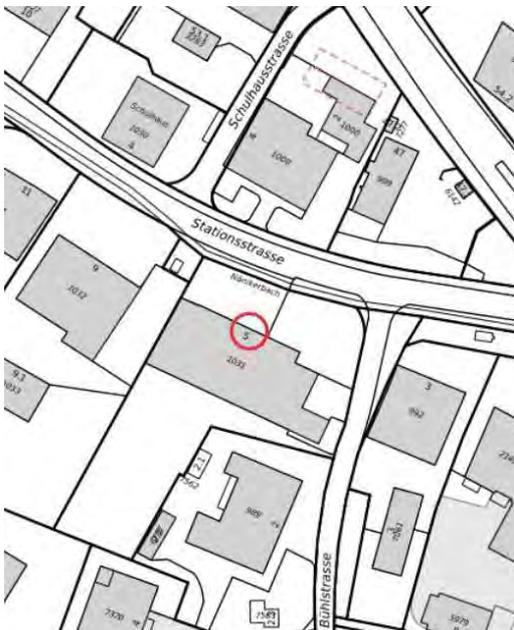
Auf Grund einer bevorstehenden Sanierung, mit geplantem Umbau des Ökonomieteils, wurde die Firma Florian Schlegel, Handwerk im Holzbau damit beauftragt, die Konstruktion genauer zu beurteilen. Die Auftragserteilung erfolgte durch Busenhart Fischer Architekten AG im Namen vom Eigentümer Herr Ernst Fischer. Eine Begehung und Bestandserfassung wurde durch Florian Schlegel (Handwerker in der Denkmalpflege) im November 2020 vor Ort durchgeführt.

1.1.2 Zielsetzung

Der vorliegende Bericht dient als technische Ergänzung zur Schutzwürdigkeit und soll die Basis für allfällige weitere Entscheidungen zur Beurteilung von „erhaltensfähig / nicht erhaltensfähig“ einzelner Bauteile bilden.

Der Bericht enthält eine Beurteilung über den Zustand der bestehenden Bausubstanz und bezieht sich auf den Ökonomieteil der Liegenschaft, die Aussenwände, Quer- und Längswände sowie das Stuhlgerüst mit Primär- und Sekundärtragwerk.

1.1.3 Standort



2 Orientierungssystem

2.1 Übersicht Terminologie und Konstruktionsbeschreibung

2.1.1 Fachterminologie

Querbund 2

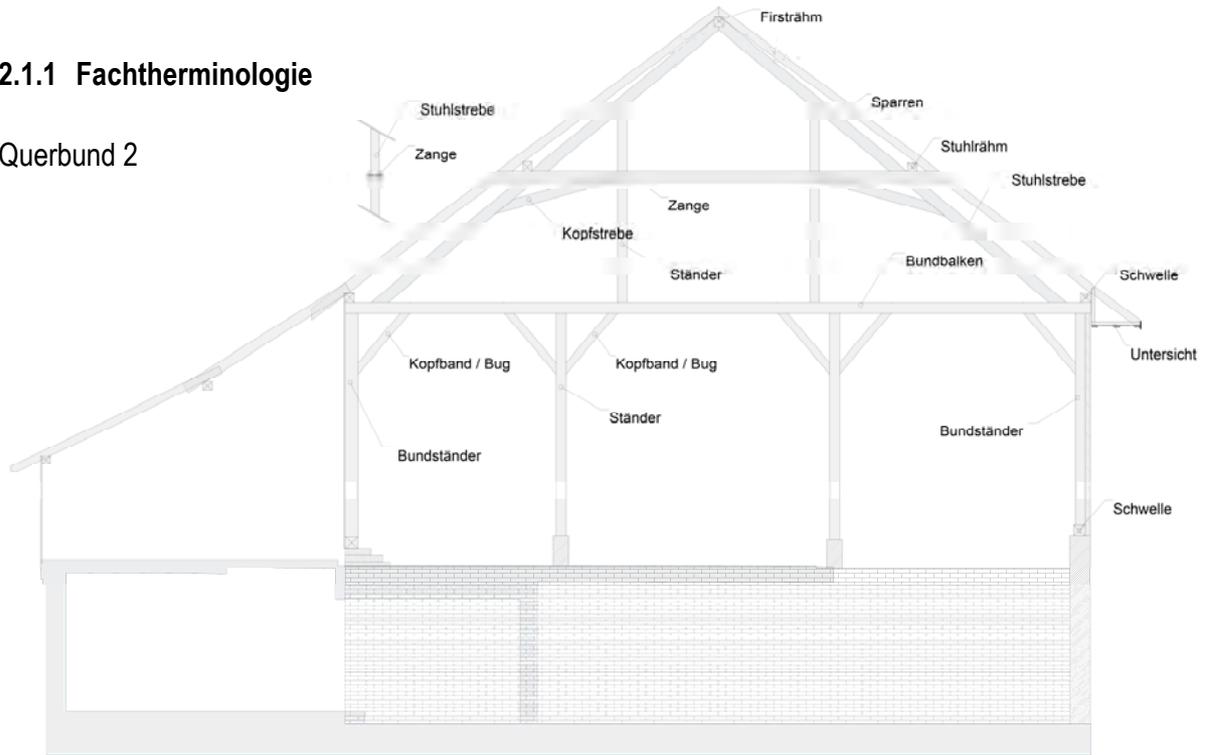


Abb. 3

2.1.2 Systematik und Bundeinteilung

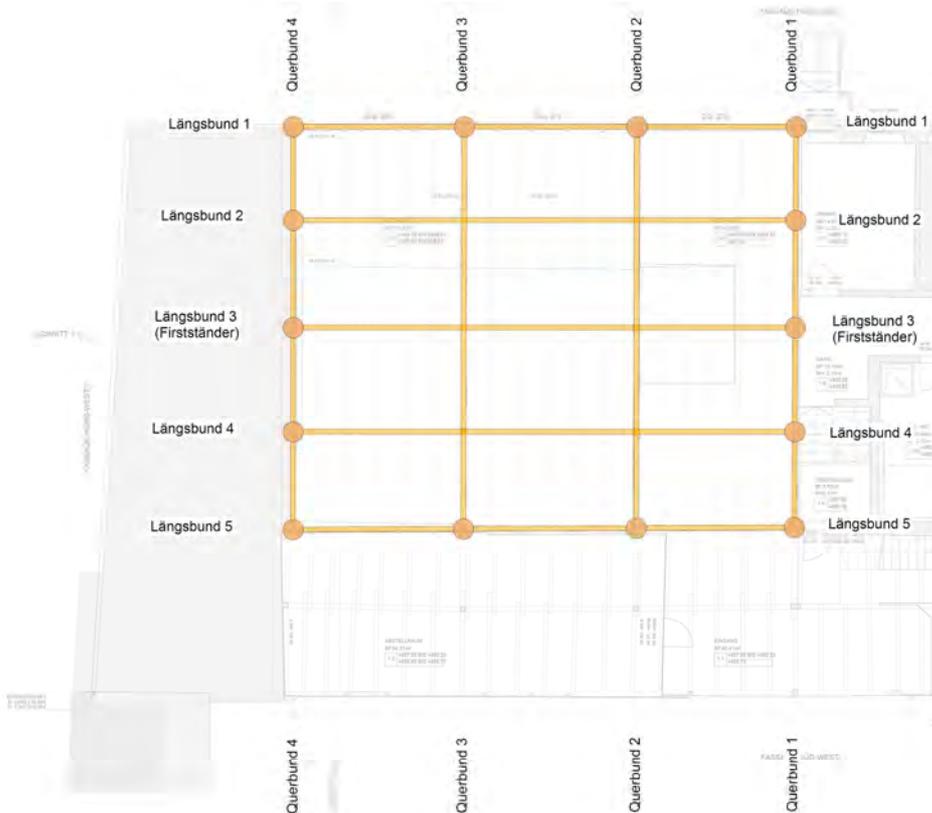


Abb. 4

Der Raster der Quer- und Längsbünde gliedern den Baukörper und bilden die Holzgerüststruktur.

2.2 Konstruktionsbeschreibung

2.2.1 Wandkonstruktion

Die Scheune des ehemaligen Vielzweckbauernhauses wurde ab dem Obergeschoss in Holzgerüstbauweise errichtet. Fachwerkwände bestehen aus einem tragenden Kantholzgerippe. Alle statisch wirksamen Kräfte werden durch die einzelnen Stäbe abgeleitet. Die Ausfachungen sind grundsätzlich statisch unbedeutend und werden als nicht tragend eingestuft. Durch Beschädigungen oder Veränderungen der Konstruktion werden nichttragende Bauteile aktiviert und helfen mit, die Statik zu übernehmen. Eine Fachwerkkonstruktion ist eine äusserst stabile Konstruktion, die Konstruktionshölzer werden im Wesentlichen durch die Holzverbindungen zusammengehalten. Das Erdgeschoss mit dem Tenn, Remisen, Lagerräumlichkeiten und den ehemaligen Stallungen ist in Mauerwerk ausgeführt. Die mittlere Scheidenwand im Querbund 1 gehört zu dem in Hochparterre errichtete Wohnhaus des Kernbaus und ist bereits über dem Sockel des Tennbodens in Fachwerkbau gezimmert. An den ausgemauerten Gefachen der Nordfassade ist ersichtlich, dass der Wandaufbau leicht variiert. Die traufseitige Längswand besitzt eine Vormauerung. Es sind nicht alle Ausfachungen ausgemauert, an diversen Stellen sind die Backsteine der Vorsatzschale von innen verputzt. Die ehemalige Aussenwand der Rückseite des Ökonomiegebäudes scheint nie ausgemauert gewesen zu sein. Die Bretterschalung und einzelne Fensterläden sind noch erkennbar. Im Obergeschoss zwischen den Querbänden QB1 und QB 2 sowie zwischen QB 3 und QB4 wurde die Trauf- und ehemalige Trauffassade als Sprengwerk ausgebildet um die Dimension der Unterzüge im Torbereich bei der vorhandenen Spannweite zu verringern. Die Streben sind mit einem Versatz an die Fensterständer verzahnt. Der Unterzug über den Toröffnung ist mit einer Bauschrauben an die von den Streben gehaltenen Fensterständer aufgehängt. Der Fenstersturz bildet den Druckriegel und über die Streben werden die wirkenden Kräfte abgeleitet. Diese Wandkonstruktion spiegelt sich an beiden Traufseiten. Zwischen den mittleren Querbänden QB2 und QB3 steht die Konstruktion auf einer Schwelle welche auf der Aussenwand auflieget. Die Streben in diesem Feld reichen von der Schwelle bis zum Wandrähm.

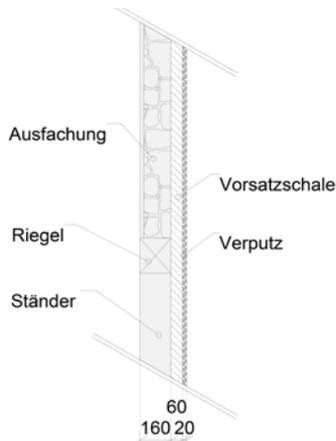


Abb. 5 Schnitt Aussenwand Nord-Ost



Abb. 6 Ausgemauertes Gefach



Abb. 7 von innen verputzte Vorsatzschale



Abb. 8 QB4-QB3, Sprengwerk.



Abb. 9 Fensterständer mit Strebenversatz



Abb. 10 Aufgehängter Torsturz balken an Fensterständer

2.2.2 Dachkonstruktion

Die Grundkonstruktion des ehemaligen liegenden Dachstuhls scheint zwischen dem Querbund 1-4 einheitlich abgebunden zu sein. Die Dachkonstruktion weist für ihre Spannweiten sehr schlanke Querschnitte auf. Diverse statische Defizite und Eingriffe verlangen nach weiteren Massnahmen. Die Primerstatik der einst liegenden Stuhlkonstruktion bilden die Quer- und Längsbünde. Die Verbindung zwischen der Querbündeln erfolgen durch die in Längsrichtung verbauten Schwellen, Stuhl- und Firsträhmhölzer. Die Schwellen, Stuhl- und Firsträhm bilden zugleich die Auflager für die Sparren. Als aussteifende Elemente in Längsrichtung sind "nur" die paarweise angebrachten Büge zwischen Stuhlstrebe und Firsträhm ersichtlich.

An der Primärstatik sind diverse Erweiterungen und Änderungen ersichtlich. Wie die ursprüngliche Grundstruktur einst konstruiert war gibt einige Rätsel auf. Auf der nachstehenden Querschnittsskizze wird die Konstruktion im Querbund 2, wie sie heute anzutreffen ist, abgebildet. Die farbig markierten Hölzer scheinen anhand baulicher Spuren späteren Datums zu sein. Die violett markierten Hölzer sind vermutlich nachträglich eingebaut worden. Ob die unteren Ständer ersetzt wurden oder nachträglich hinzugekommen sind, kann nicht nachgewiesen werden. Die beiden Ständer über dem Bundbalken sind jedoch mit grosser Wahrscheinlichkeit neu hinzugekommen. Der gelb markierte Riegel soll als Ersatzmassnahme für die durchtrennten statischen Zangen die Konstruktion zusammenhalten. Die Zangen wurden beim Einbau des Heukrans gekappt.

Schnitt Querbund 2

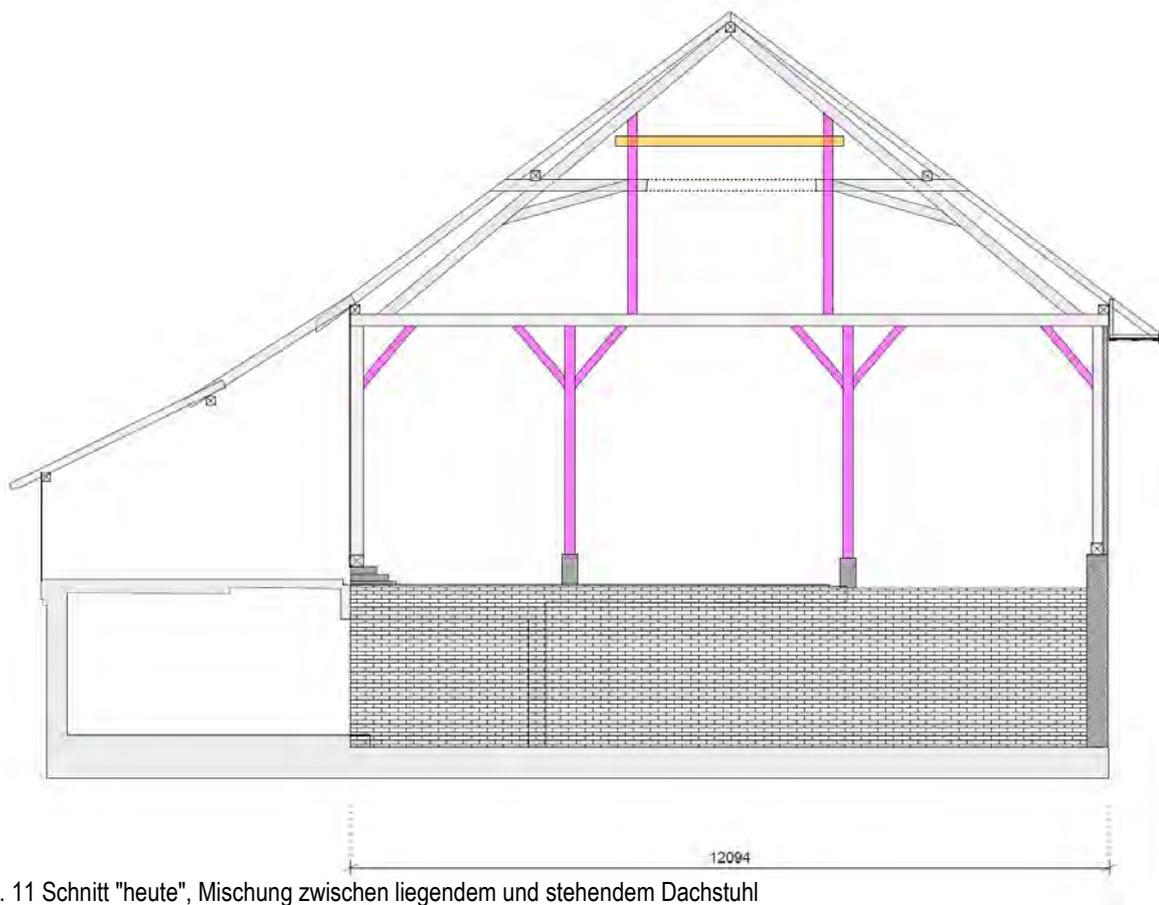


Abb. 11 Schnitt "heute", Mischung zwischen liegendem und stehendem Dachstuhl

3 Geschichte

Auszug aus dem Inventarblatt;

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F067.1

Objektbezeichnung: *Vielzweckbauernhaus*

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 gut proportionierte ehemalige Bauernhaus Stationsstrasse 5 ersetzte 1879 einen Vorgängerbau. Das grosse Bauvolumen steht im zentralen Bereich der platzartigen Stationsstrasse. Das Vielzweckgebäude weist unter einem geschlossenen Satteldach den grossen Wohnteil mit Freitreppe, den Tenn-, Stall- und Remise auf. Vor den Wohnhausteil befindet sich ein Vorgarten. Der Miststock ist durch Parkplätze ersetzt worden. Zitat: Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte:

3.1 Baugeschichte und konstruktive Zusammenhänge

3.1.1 Bauetappen

Grob können die Bauetappen anhand konstruktiver Spuren abgelesen werden, schwieriger wird es bei den inneren Umbauten und den hinzugekommenen baulichen Massnahmen im Ökonomieteil. Konstruktiv kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnhaus den Kernbau bildet. Alle Konstruktionshölzer des angrenzenden Ökonomiebaus wurden direkt auf den Gefachen der Querwand QB1 aufgelegt. Diese Art von Auflager ist an diversen Bauten immer wieder anzutreffen, es handelt sich dabei meist um eine nachträgliche Aufstockung oder Anbau. Die Riegel und Gefache sind eigentlich nicht konstruiert, um statische Lasten direkt aufzunehmen. Aufrichtetechnisch macht dies auch keinen Sinn, den die Rähmölzer müssten provisorisch bis zu den fertig ausmauerten Gefachen unterstellt und gesichert werden. Der Ökonomiebau, wie er heute dasteht, könnte ein Ersatzbau sein, der grösser als sein Vorgängerbau errichtet wurde. Einzelne, wenige Hinweise sind an der Querwand zum Wohnhaus abzulesen. Die ursprüngliche Dachkonstruktion ist schwer herzuleiten, es sind kaum Hinweise zu erkennen welche belegen, dass die Konstruktion einst zwischenabgestützt war. Die bereits erwähnten Ständer scheinen nachträglich hinzugekommen zu sein. Anhand den langen Stuhlstreben und der Zangenkonstruktion ist nicht auszuschliessen, dass versucht wurde, eine liegende, stützenfrei Konstruktion zu bauen. Diese jedoch nicht funktionstüchtig erschien. Beim grossen Tennor zwischen dem Querbund 1 und 2 sind Sandsteinelemente am Torgewände eingesetzt als wäre die Toreinfahrt in Zusammenhang mit dem Ersatzbau vergrössert worden. Von der Innenseite scheint ein Ausschnitt am Wandrähm auf einen ehemaligen Unterzug hinzudeuten. Ebenfalls wurde die Fassadengestaltung zwischen dem Querbund 2+3 strassenseitig verändert. Die Türe zum Stall (heute Malermagazin) scheint nachträglich oder im Zusammenhang des Ersatzbau eingebaut worden zu sein.

Durch die ökonomischen Bewegungen in der Bewirtschaftung sind gegen Ende des 18. Jahrhunderts eine Welle von Scheunenerweiterungen und -neubauten zu beobachten. *Die weite Entwicklung im 19. Jahrhundert brachte eine zunehmende intensivere Bewirtschaftung und eine verstärkte Verlangung zur Milchwirtschaft, so dass in den beiden letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts vereinzelt ausgesprochene Grossscheunen entstanden, bei deren Errichtung neu konstruktionsweisen im Holzbau (verschraubte Zangenkonstruktionen) und andere rationelle Bautechniken (z.B. Backsteinbau) Anwendungen fanden.* Zitat: Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band I, Christian Renfer, Zürichsee und Knonaueramt.

Die Zangenkonstruktion würde knapp mit den Beobachtungen aus der Bauernhausvorschung übereinstimmen. Jedoch anhand der konstruktiven Merkmale der Scheune passt meines Erachtens die Datierung von 1879 Wohnhaus und Scheune nicht zusammen.

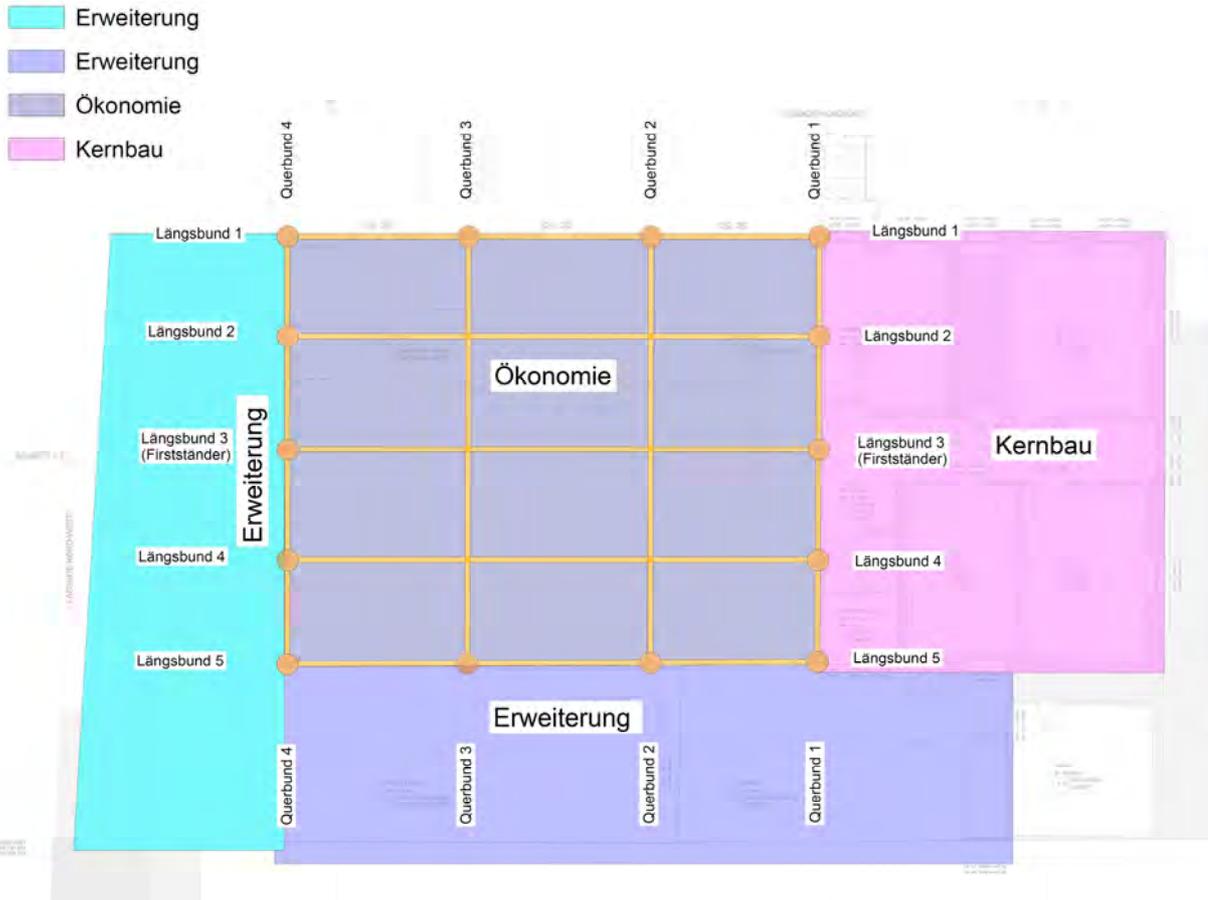


Abb. 12

3.1.2 Konstruktive Merkmale zu den möglichen Bauetappen



Abb. 13 Auflager Stuhlrähm Ökonomie Auflage auf Gefach



Abb. 14 Balkenlage Boden über Tenn ebenfalls auf den Ausfachungen aufgelegt



Abb. 15



Abb. 16



Abb. 17

Abb. links: Übersicht Tenn Tor Strassenseite zwischen QB1 und QB2

Abb. mitte: Eingesetzter Sandsteinblock

Abb. rechts: Von aussen gesehen ist der rechte Sandsteinblock unten breiter, hier wurden versucht ein Teil des Sandsteins als Sichtmauerwerk zu kaschieren. So wie es scheint wurden an dieser Ecke auch allfällige Bemusterungen und Oberflächenbehandlungsversuche durchgeführt.



Abb. 18



Abb. 19



Abb. 20

Abb. links / rechts: Hier scheint eine Spur von einem ehemaligen Unterzug ablesbar zu sein. Der Absatz zur heutigen Torhöhe würde ungefähr mit den eingesetzten Sandsteinblöcken übereinstimmen. (Interpretation vom Verfasser)

Abb. mitte: Mögliche Lage des Torsturzes



Abb. 21

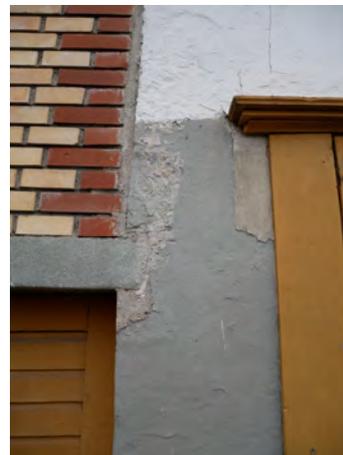


Abb. 22

Abb. links: Übersicht Fassade Strassenseite zwischen QB2 und QB3

Abb. rechts: Auflager Kunstesturz in Sandsteingewände eingespitzt und mit Zementmörtel verfüllt.



Die Stuhlkonstruktion im Querbund 2 und 3 scheint etwas improvisiert zu sein. Die Aufgesetzten Ständer zwischen Bundbalken und Stuhlstrebe wurde nachträglich eingebaut. Von Oben auf dem Bundbalken sind bei allen Ständern Schleifzapfenlöcher zu erkennen. Durch die obere und untere Zapfenverbindung kann der Ständer nachträglich ohne Schleifzapfenloch nicht mehr eingefahren werden.

Im Querbund 2 ist eine Zugstange mit einem Balkenstummel ersichtlich, im Querbund 3 eine Bohrung von einem wahrscheinlichen ehemaligen Zugband. Leider passen diese beiden Bohrungen in der Achsenlage nicht überein, was sinnvollerweise auf eine Längsverbindung hingedeutet hätte. Die Stuhlständer mit den Kopfbändern (Bug) unter dem Bundbalken scheine ebenfalls als nachträglich oder als Ersatzmassnahmen zur Konstruktion hinzugekommen zu sein. Allerdings scheint es nicht realistisch, dass die Konstruktion stützenfrei auf eine Spannweite von etwas mehr als 12 Meter konstruiert war.

Abb. 23 gelber Pfeil Bohrung Zugstange QB3 Achse ca. unter dem Fisträhm, im QB 2 Bohrung mit noch vorhandener Zugstange Achse zur Strassenseite zur Firstlinie verschoben. Blauer Pfeil Balkenstummel

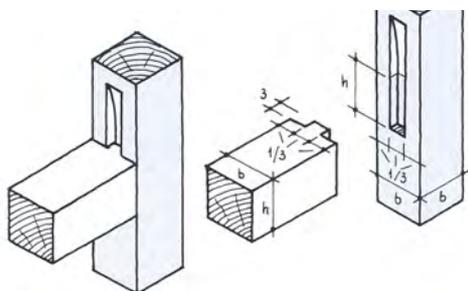


Abb. 24 Schema Schleifzapfen aus dem Buch Anschauen, Verstärken und Auswechseln; Reparaturverbindungen der Zimmerleute Fachwerk- und Dachkonstruktionen



Abb. 25



Abb. 26



Abb. 27 Nut für Schleifzapfen



Abb. 28

Roter Pfeil: Alle Kopfbänder (Büge) sind einseitig ausgekeilt, bei einem "normalen" Aufrichtvorgang werden die gesteckten Büge kraftschlüssig in die Konstruktion von Anfang an eingebunden. Demzufolge wurden alle Kopfbänder nachträglich eingebaut und verkeilt.

Weisser Pfeil: Die Zapfenlöcher von unten an den Bundbalkenlage sind grösser, demzufolge stand hier ein grösser dimensionierter Ständer oder das Zapfenloch wurde um etwas Schlupf beim Einfahren und Spiel bei den Kopfbänder grösser ausgestemmt.



Abb. 29 Nord-West Fassade
Pfeil; Erweiterungsbau strassenseitig abgewandt



Abb. 30 Süd-West Fassade Erweiterungsbau



Abb. 31 Strassenseitige Kastenuntersicht mit Schab-
lohn Malerei auf den Füllungen des Kassettentäfers.
Beim Passfeld zur Giebelseite wurde die Schab-
lohn zweimal angesetzt und freihändig miteinander verbun-
den.

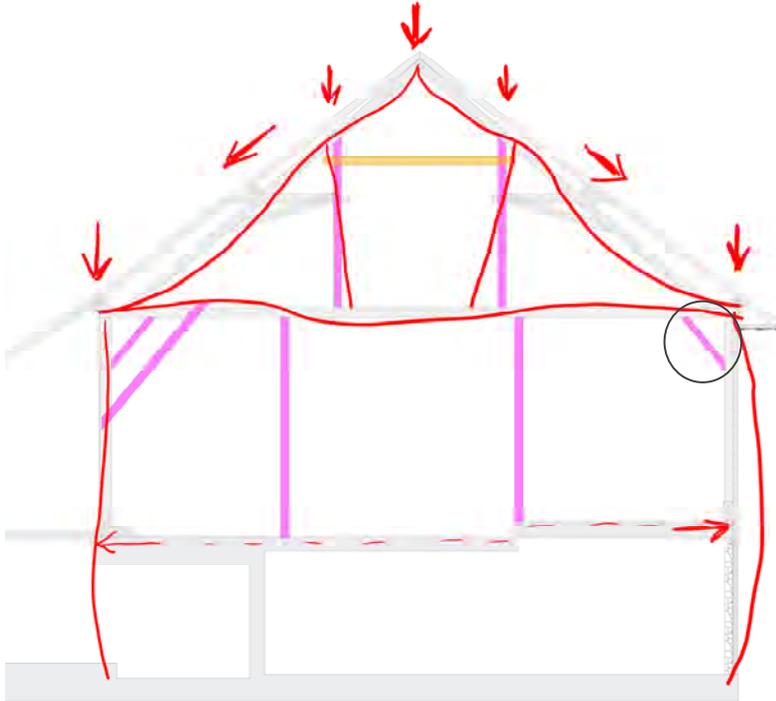
4 Zustandserfassung der bestehenden Konstruktion

4.1 Bestandesbericht

4.1.1 Konstruktion

Die Konstruktion des Ökonomiegebäudes weist einige Unklarheiten auf. Grosse einschneidende Schadensbilder sind im heutigen Zustand nicht direkt zu erkennen. Ein intaktes autonomes statisches System kann nicht festgestellt werden. Diverse Bauteile halten im Gefüge zusammen. Auffällig sind die wenigen aussteifenden Elemente in Längs- und Querrichtung. In Längsrichtung sind die erwähnten Klauenbüge am First ersichtlich. An den in Längs- und Querrichtung laufenden Aussen- und der ehemaliger Aussenwand fehlen teilweise die kraftschlüssigen Verbindungen. Durch die unterschiedlichen Bodenniveaus im Obergeschoss sind Balkenlagen und Schwellen gestossen. Die resultierenden Kräfte aus der Dachkonstruktion können durch die fehlenden kraftschlüssigen Verbindungen nicht restlos aufgenommen werden. Demzufolge sind Risse in der Aussenwand und beim Übergang zu den anschliessenden Decken und Innenwände aufgetreten. An der Wand des Kernbaus, im Querbund 1 ist ein einheitliches System der Konstruktionshölzer zu erkennen.

Schemaskizze Kräfteverlauf:



Die Schemaskizze soll bildlich den Kräfteverlauf und die Problematik darstellen. Das eingekreiste Kopfband im Querbund 3 strassenseitig ist durch die Verschiebung aus dem Zapfenloch gerutscht und heruntergefallen. Die Schwellenhöhe der Aussenwände im Obergeschoss korrespondieren nicht miteinander. Das diese aus der Erbauerzeit stammt, scheint eher nicht der Fall zu sein. Als Verbindungsmittel wurden Bundklammern verwendet, die Schwellen sind an einzelnen Stellen zwischen die Ständer eingepasst und rückseitig steht die Wand auf improvisierten Unterfangungslagern. Diese Details deuten auf diverse veränderunge hin.

Abb. 32 Schnitt Querbund 3



Abb. 33



Abb. 34



Abb. 35

Abb. links: Übersicht ehemalige Aussenwand QB3 - QB4

Abb. mitte: Die ehemalige Aussenwand steht in diesem Bereich auf unterschifteten Unterfangungshölzern

Abb. rechts: Eine kraftschlüssige Verbindung zur Giebelwand ist nicht zu erkennen



Abb. 36



Abb. 37



Abb. 38

Abb. links: QB3; Anschluss Schwelle / Bundständer fehlende Kraftschlüssigkeit

Abb. mitte: QB4; Gestossene Schwelle beim Bodenabsatz, leichte Verschiebungen zur Aussenwand LB1

Abb. rechts: QB3; Anschluss Schwelle / Bundständer



Abb. 39 Der Durchhang Zwischen den Querbänden 1-4 ist von aussen erkennbar



Abb. 40 Die Risse an der Vormauerung im Bereich des Kräfteverlaufes der Inneren Streben (Sprengwerk)

Die nachstehenden Fotos zeigen die Rissbildung an der Aussenwand und den Anschlüssen Innenwand / Decke



Abb. 41



Abb. 42



Abb. 43



Abb. 44

4.1.2 Feuchtigkeit

Punktuell sind Feuchtigkeitsprobleme zu erkennen, diese wurden jedoch nur am Rande der Untersuchung beobachtet. Der Schwerpunkt liegt bei der gesamten Konstruktion. Die luftumspülten Bauteile stellen in der Regel auch weniger grosse Probleme dar, wenn das Wasser nicht über mehrere Jahre konstant eindringt und liegen bleibt. Die aufsteigende Feuchtigkeit die bei der strassenseitigen Aussenwand LB/QB3 an der Ausfachung und im Schwellenbereich gesichtet und gemessen wurde, könnte unter der Vormauerung und unter der Schwelle grössere Beeinträchtigungen mit sich bringen. Ebenfalls von Nachteil sind die Ständer, welche mit dem Stirnholz auf dem Sandsteinfundament stehen. Der Sandstein ist wasser-durchlässig, durch die stehenden Fasern entsteht eine Kapillarwirkung, die Feuchtigkeit dringt über das stehende Holz bedeutend weiter ins Innere ein als bei liegenden, parallel zu dem Fasern verlaufenden Balken.



Abb. 45



Abb. 46



Abb. 47

Abb. links: Feuchtigkeit im Bereich der Ausfachung

Abb. mitte: Feuchte Schwelle; gemessene Holzfeuchtigkeit 21.4% - die Feuchtigkeit ist im Obergeschoss auch bei direkt aufliegenden Bauteilen eher hoch

Abb. rechts: örtlich eindringende Feuchtigkeit durch undichte Ziegeleindeckung. Die Schadstelle wurde nicht genauer untersucht



Abb. 48



Abb. 49

Abb. links: örtlich eindringende Feuchtigkeit durch undichte Ziegeleindeckung. Die Schadstelle wurde nicht genauer untersucht

Abb. rechts: örtliche Feuchtigkeit in der Kastenuntersicht



Abb. 50

Örtliche Feuchtigkeit in der Kastenuntersicht, einzelne Friese der Kassettenunterschicht sind weggefault.

4.1.3 Anobien

Anobienbefall an den Dielenbrettern über dem Stall und Tennboden.

Als Massnahme wird empfohlen, nach Möglichkeit die befallenen Bretter auszubauen. Befallene Balken, die nicht ausgebaut werden können, sollten Bebeilt und mit einem zugelassenen Holzschutzmittel bekämpft werden. Heissluftverfahren könnte ebenfalls angewendet werden, sind jedoch in der Praxis bei festverbauten Bauteilen kaum anwendbar. In diesem Fall ist der Ausbau der Dielen wohl die naheliegendste Lösung, allenfalls müssen vereinzelte angrenzende Konstruktionshölzer örtlich punktuell zusätzlich behandelt werden.



Abb.51 Anobien (Die Nagekäfer sind ca. 3bis 6mm lang)



Abb. 52

4.2 Beurteilung und Massnahmen

4.2.1 Bewertung mit Handlungsbedarf

Die Scheune wurde unterhalten, Feuchteschäden durch eine undichte Dachhaut sind nur wenige ersichtlich. Ohne Eingriffe und mit Unterhalt würde die Scheunenkonstruktion trotz diverser Mängel vermutlich noch eine beachtliche Zeitdauer überstehen. Bereits bei kleinen Veränderungen fallen diverse Reparaturen an, auf diese vermutlich tiefgehende Massnahmen zur Tragwerksstruktur folgen. Für eine Umnutzung bietet die Grundkonstruktion wenig und sehr beschränkte Möglichkeiten. Gesamthaft betrachtet ist das Tragwerk eine sehr weiche und schlanke Konstruktion. Die Veränderungen, die im Laufe der Zeit hinzukamen, haben der Konstruktion im gesamten betrachtet mehr geschadet als genützt.

Die nachfolgenden Bilder zeigen grob zusammengefasst die markantesten Bauteile, bei denen Handlungsbedarf erforderlich ist.



Abb. 53



Abb. 54



Abb. 55



Abb. 56



Abb. 57



Abb. 58



Abb. 59



Abb. 60



Abb. 61

- Abb. 53 Ertüchtigung Aussenwand Feuchtigkeit in Gefachen und Holzwerk
- Abb. 54 & 55 Ertüchtigung Verbund Innenwand, Aussenwand und Decke, (Materialien prüfen; Zement und Sandstein!)
- Abb. 56 Handlungsbedarf bei den Binder QB2 und QB3 => Verstärken, Zugbänder ergänzen bei grösseren zusätzlichen Lasten Umbauen / Unterbauen
- Abb. 57 & 58 Reparatur Feuchteschaden, Kraftschlüssigkeit und Auflager ertüchtigen
- Abb. 59 Feuchteschaden; Reparatur Bundbalken / Bundstrebe
- Abb. 60 & 61 Kraftschlüssigkeit und Auflager ertüchtigen undefinierte Hohlstellen zwischen Decken und Bodenkonstruktion

Bei einer Umnutzung müssten die Sparren, die Stuhl- und Firsträhm (Pfetten) verstärkt werden. Die Binderkonstruktion ist bereits heute am Zenit ihrer Tragfähigkeit angelangt. In den Binderachsen (QB2 & QB3) müssten Grundlegende Veränderungen oder Ersatzmassnahmen erfolgen. Zum Beispiel; der liegende Stuhl zu einem stehenden Stuhl mit aussteifenden Wandscheiben umbauen. Die Fassaden mit dem Sprengwerk können keine zusätzlichen Lasten aufnehmen. Zur Erhaltung der bestehenden Konstruktion sind neu statische Elemente erforderlich. Die Decken sind von Vorteil als statische Scheibe auszubilden, welche die Aussteifung und den Querkzug aufzunehmen vermag. Die Fassaden sind an die neuen Deckenscheiben gegen das Knicken zu verankern und im Torbereich zu verstärken. Einzelne verfaulte Hölzer müssen ertüchtigt oder ausgewechselt werden.

Die nötigen Massnahmen müssen im gesamten betrachtet werden, möglicherweise können die Decken und Wandscheiben kombiniert werden. Die Darstellung soll aufzeigen, wie grossflächig die einzelnen Bauteile bei einer Umnutzung einzubinden sind.

- Verstärkungen
- Zusätzliche Statik und Brandwand
- Reparatur Feuchtigkeit und Holzfäulnis
- Zugverbindung ev. als Scheibe erstellen
- keine der oberen farblichen Markierung
=> Bauteil wurde NICHT UNTERSUCHT

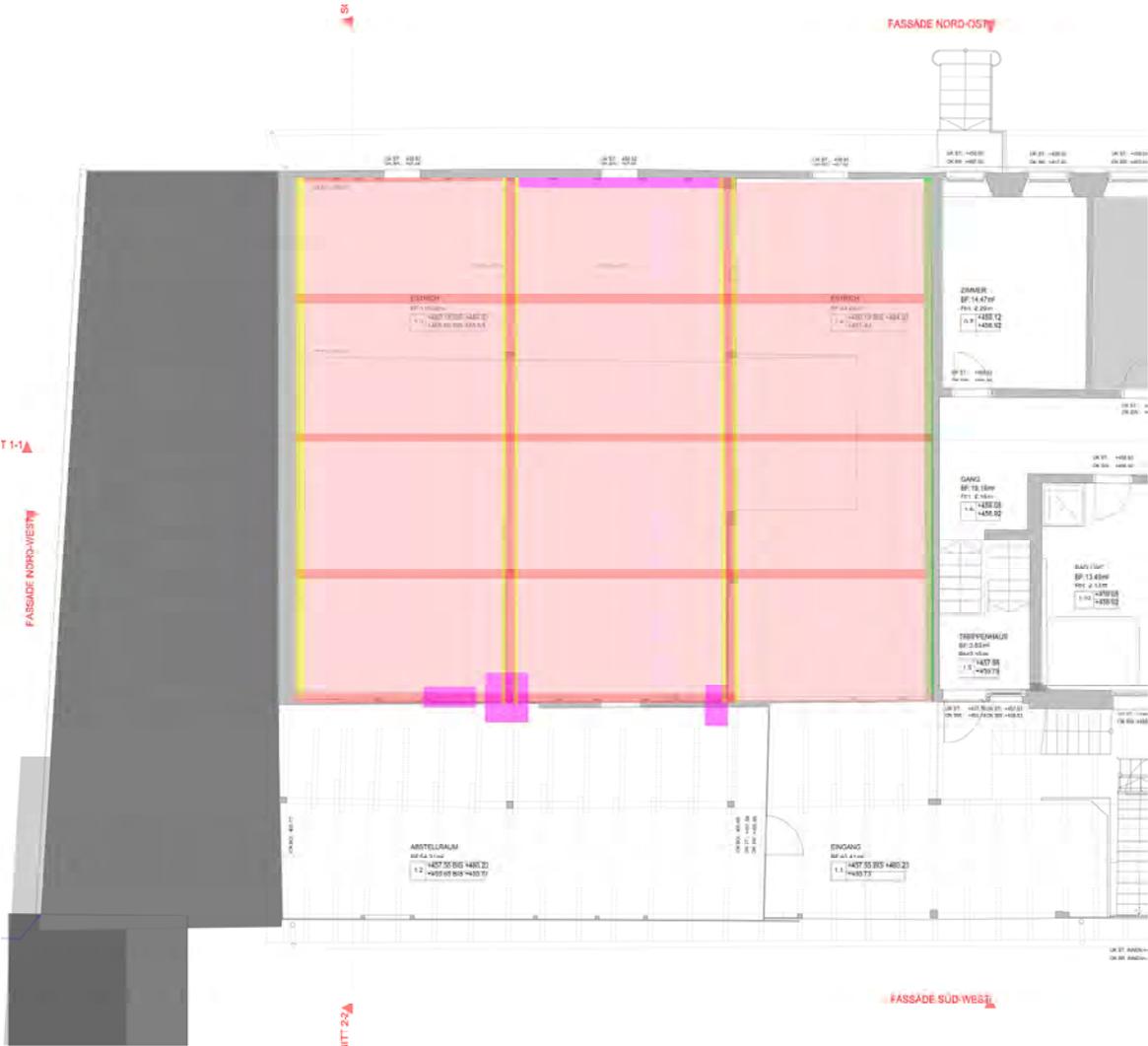


Abb. 62 Die rote Fläche zeigt die Sparrenlage

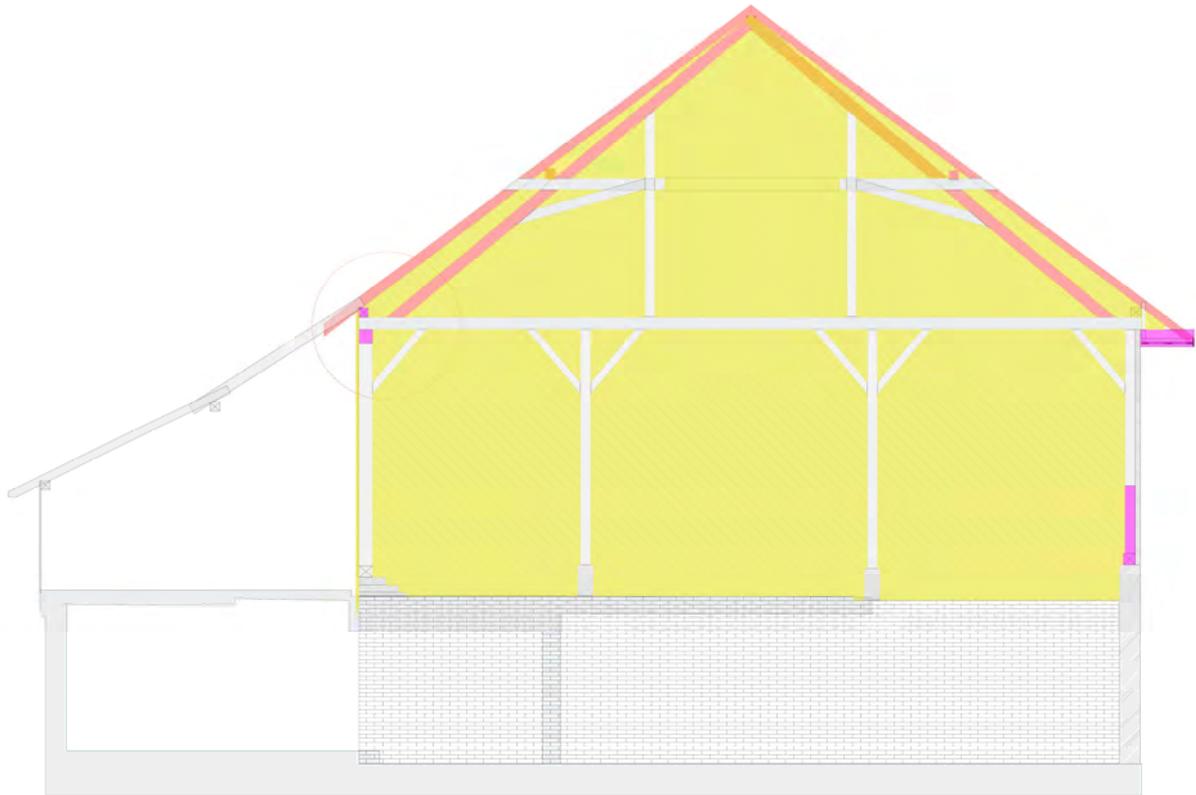


Abb. 63 Die einzelnen Verstärkungen müssten im Gesamtkonzept miteinander abgestimmt werden

In den nachfolgenden Planunterlagen wurden pragmatisch dargestellt, wo die neuen Geschosdecken liegen könnten, dabei ist zu beachten, dass die Geschosshöhe nicht optimal erfolgt und in keiner Version auf alle bestehenden Fensteröffnungen passt.

Die grüne Version wäre konstruktiv die optimale Lage zur Aussteifung der angeschlagenen Bauteile, jedoch von der Ausnutzung sehr schlecht.

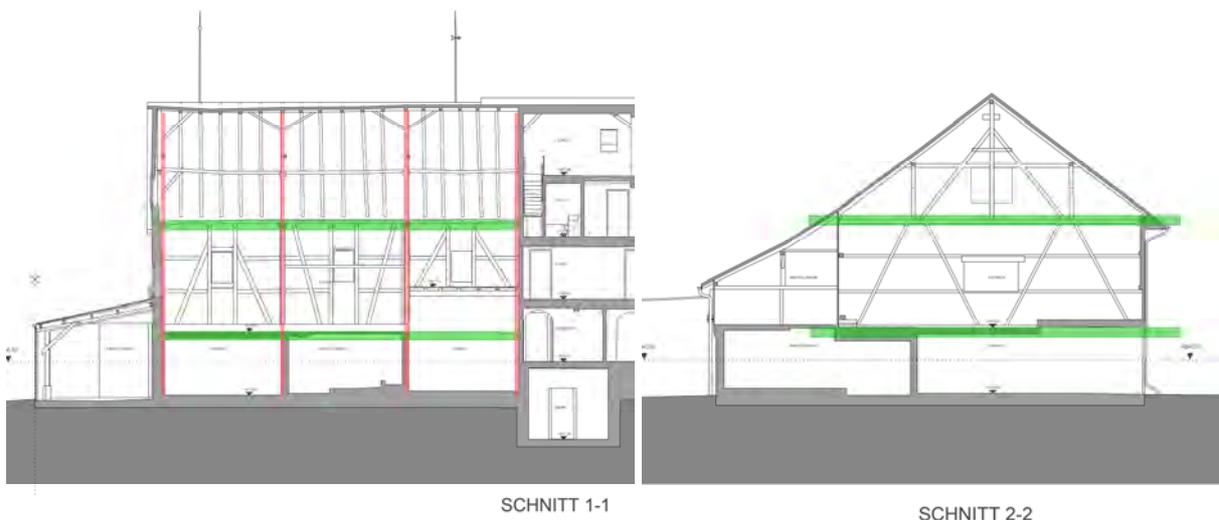


Abb.64

Abb.65

Die blau markierte Version ist im Bestand nur möglich wenn die Wände unter den Binderachsen als statische Scheibe ausgebildet werden. Die Variante ist aufwendig und hat einen höheren substanzverlust.

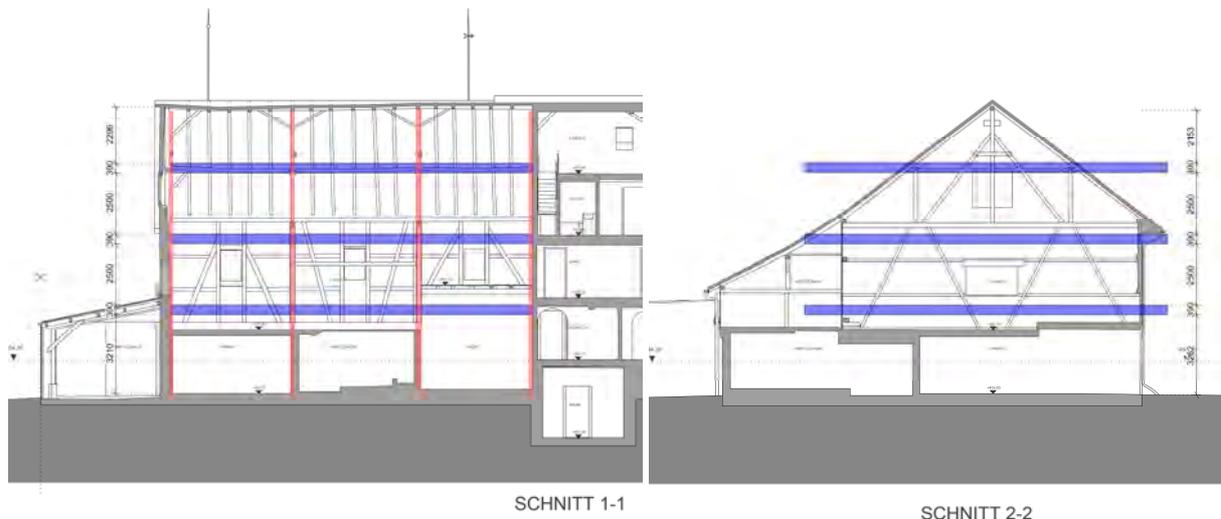


Abb.66

Abb.67

5 Fazit

Es besteht an sehr vielen Bauteilen Handlungsbedarf. Der Kräfteverlauf ist an vielen Stellen gestört. Auch wenn die Konstruktion auf den ersten Blick in einem verhältnismässigen guten Zustand zu scheinen vermag, sind bei Veränderungen grosse Eingriffe unumgänglich. Die bestehenden statischen Bauteile können ihre Funktion bei einer Umnutzung nicht mehr genügend wahrnehmen. Hier geht es um mehr als die Ertüchtigung von sekundären Bauteilen. Die Primärkonstruktion müsste unterfangen werden, dabei sind die Einschnitte in die Bundgliederung zu beachten. Demzufolge würde eine Struktur aufgezwungen, die eine Nutzung und Gestaltung mit einer Raumlänge von Querbund zu Querbund mit unter 5 Meter stark einschränkt. Trotz zusätzlichen statischen Einbauten müssten einige Bauteile zusätzlich ertüchtigt werden.

Eine komplette Entkernung und Fassadenerhaltung wie dies aktuell bei der gegenüberliegenden Liegenschaft in Arbeit ist, ist aus denkmalpflegerischer Sicht höchst umstritten und sollte kritisch hinterfragt werden. Eine Entkernung mit Fassadenerhaltung der Scheune an der Stationstrasse 5 ist durch die gewachsenen Bauetappen und labilen Verbindungen, der nicht homogene Wandaufbau mit Holztragwerk und vorgemauerten Backsteinen kaum zufriedenstellend zu bewerkstelligen.

Zusammengefasst muss bei einer Umnutzung jedes Bauteil verstärkt oder ersetzt werden. Das bestehende statische Grundsystem vermag keine Mehrlasten aufzunehmen. Durch die Konstruktionsweise der Scheune ist auch ein Haus in Hauskonzept schwer zu realisieren.

Unter Betrachtung eines grossen Aufwands die Konstruktion zu Sichern und dem Verlust von deren Funktion, der bestehende Gesamtkonstruktion, ist eine Ersatzkonstruktion in Bezug auf die Verhältnismässigkeit genau zu prüfen.

Für die Geschichte wäre eine alters Bestimmung der Konstruktion mittels dendrologischem Verfahren sicherlich aufschlussreich.

Für Erläuterungen vor Ort, eventuell zusammen mit weiteren Entscheidungsträgern, bin ich gerne bereit.

Winterthur, 25.11.2020

Verfasser des Berichts: Florian Schlegel
Handwerker in der Denkmalpflege FA
eidg. dipl. Holzbau-Polier

6 Quellenverzeichnis

- Literatur:
- Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte
Architektur und Denkmalpflege, Uster
 - Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band I, Christian Renfer, Zürichsee und
Knonaueramt.
1982 Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde, Basel
 - Schäden an Holzkonstruktionen, Willi Mönck / Klaus Erler
4. Auflage 2004, HUSS-MEDIEN GmbH Berlin
 - Hausfäule- und Bauholzpilze 2. Auflage, Tobias Huckfeldt Olaf Schmidt
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & CO. KG, Köln 2015
 - Das Holzbaubuch Adolf Opderbecke, Reprint nach dem Original von 1909
1995, 2016 Vincent Network GmbH & CO. KG, Hanover
 - Vorindustrieller Holzbau in Südwestdeutschland und der deutschsprachigen
Schweiz Terminologie und Systematik
2012 Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
Arbeitskreis für Hausforschung, Regionalgruppe Baden-Württemberg
Vereinigung für Bauvorschauer (VEBA) Schweiz
 - Holzschädlinge Vermeiden – Erkennen – Bekämpfen 4. Auflage Klaus Kempe
4., überarbeitet und erweiterte Auflage 2009, HUSS-MEDIEN GmbH Berlin
- Zitat:
- 1) Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte
Architektur und Denkmalpflege, Uster
 - 2) Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band I, Christian Renfer, Zürichsee
und Knonaueramt.
1982 Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde, Basel
- Plangrundlagen: zur Verfügung gestellt von: Busenhard Fischer Architekten AG
- Pläne: Schematischer Wandschnitt, (nicht; massstäblich) erstellt vom Verfasser
- Fotos: Aufnahmen vom Verfasser (November 2020)
- Bilder:
- Abb.24 Anschauen, Verstärken und Auswechseln; Reparaturverbindungen der
Zimmerleute Fachwerk- und Dachkonstruktionen
Beratungsstelle für Handwerk und Denkmalpflege, Popstei Johannesberg, Fulda
 - Abb.51 Holzschädlinge Vermeiden – Erkennen – Bekämpfen 4. Auflage Klaus Kempe
4., überarbeitet und erweiterte Auflage 2009, HUSS-MEDIEN GmbH Berlin
- Karte: <https://maps.zh.ch/>

7 Anhang

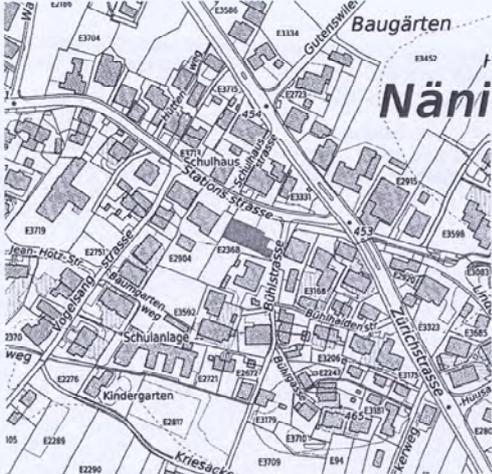
7.1 Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Architektur und Denkmalpflege

 **uster**
Wohnstadt am Wasser

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 067.1 Objektbezeichnung: Vielzweckbauernhaus



Lageplan 1:5'000



Foto: F067_1

Funktion:
Strasse, Hausnummer: Stationsstrasse 5
PLZ / Ort: 8606 Nänikon
Zivilgemeinde: Nänikon
Assekuranznummer: 1031
Katastrnummer: E2368

Koordinaten (LV03): 694756/247327
Bauzone: D2
Datierung: 1879 (1870)
Architekt/Baumeister: -
Eigentum Grundbuch: privat

Wertung

Situation, Stellenwert:	5
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:	Dorf
Einstufung:	lokal
Umgebung, Gebiet:	1 Ortsgebiet
Baugruppe:	-
Einzelelement:	1.0.5 Strassenraum

Denkmalschutz

Inventarisierung:	01.01.1975
Mutation:	12.10.2018
Status:	Inventarobjekt kommunal
Schutz:	-

Quellen: Komm. Inventar Uster 1980; Kdm ZH III, S. 458

23. Februar 2020



Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Inventarnummer: F 067.1

Objektbezeichnung: Vielzweckbauernhaus

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 gut proportionierte ehemalige Bauernhaus Stationsstrasse 5 ersetzte 1879 einen Vorgängerbau. Das grosse Bauvolumen steht im zentralen Bereich der platzartigen Stationsstrasse. Das Vielzweckgebäude weist unter einem geschlossenen Satteldach den grossen Wohnteil mit Freitreppe, den Tenn-, Stall- und Remisenteil auf. Vor dem Wohnhauteil befindet sich ein Vorgarten. Der Miststock ist durch Parkplätze ersetzt worden.

Strukturerhaltung mit Fassaden, Dachform und Grünraumumgebung.

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 Inventarabzug 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.

23. Februar 2020

Stadt Uster

Vielzweckbauernhaus, Stationsstr. 5, Nänikon

Denkmalgutachten

Eigentümer: Ernst Fischer

Liegenschaft: Stationsstrasse 5, Nänikon

Baujahr: 1879-1881

Assek. Nr.: 1031 | Kat. Nr.: E2368

Zonenart: Dorfzone D2

Rechtlicher Status: Kommunales Inventarobjekt Nr. F 067.1

Auftragnehmer: Markus Fischer, Zürich

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

Datum: September 2020



Einleitung	3
1 Zusammenfassung und Schutzempfehlung	4
2 Situation	5
3 Baugeschichte	6
Zusammenfassung der Lagerbücher	6
4 Beschreibung	7
Äusseres	7
Konstruktion Scheune	8
Umgebung	9
6 Quellen und Literatur	9
7 Baueingabepläne	10
8 Alte Karten und Fotos	12
9 Aktuelle Fotos	14

Impressum

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

© Markus Fischer, Zürich 2020

Einleitung

Die Eigentümerschaft plant den Ausbau der Scheune. Die Abteilung Bau der Stadt Uster erteilte in der Folge dem Büro Markus Fischer, Zürich, den Auftrag für ein denkmalpflegerisches Gutachten. Der Autor ist seit vielen Jahren im Bereich Denkmal- und Ortsbildschutz tätig.

Das Gebäude befindet sich im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Uster (Inventarnummer F 067.1, Inventarisierung 1975) und liegt in der Dorfzone D2. Der Eigenwert wird mit 4 (erhaltenswert), der Situationswert mit 5 (bedeutend, gut) eingestuft.

Als Grundlage für die Baugeschichte wurden die Lagerbücher der Gebäudeversicherung (bis 1937) sowie diverse Baueingabepläne von 1940 bis 2002 ausgewertet.

Die Begehung der Liegenschaft fand am 20. August 2020 statt. Der Wohnteil wurde nur von Aussen besichtigt.

1 Zusammenfassung und Schutzempfehlung

Beim ehemaligen Vielzweckbauernhaus Stationsstrasse 5 handelt es sich um einen der eindrucklichsten Bauten in Nänikon. Das Gebäude hat durch seine Länge von 23 Metern eine starke Präsenz im Ortsbild. Auffallend ist der Gestaltungswille, der Wohnhaus und Scheune umfasst und die beiden unterschiedlichen Bautypen zu einer Einheit verschmilzt.

Typologisch dem traditionellen Vielzweckbauernhaus des Zürcher Oberlandes verpflichtet, nähert sich das Wohnhaus mit seiner Erdgeschoss-Quadrierung dem bürgerlichen Wohnhaus an. Die strassenseitige Scheunenfassade ordnet sich dieser Gestaltung unter; Dach, Dachuntersicht und der Verputz binden die beiden Teile zusammen. Auf ein weit vorkragendes Vordach beim Ökonomieteil wurde darum verzichtet.

Die verschiedenen Anbauten auf der Ost- Süd- und Westseite beeinträchtigen die auf Repräsentation ausgerichtete Strassenfassade nicht wesentlich. Es wäre allerdings wünschenswert, bei einem Um-/Ausbau den westlichen Pultdachanbau und die Fertigaragen auf der Ostseite zu entfernen.

Als gut erhaltener Zeuge eines Vielzweckbauernhauses aus den 1880er Jahren und wegen seiner wichtigen Stellung im Ortsbild erfüllt das Gebäude Stationsstrasse 5 die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG.

Schutzempfehlung

Schützenswert sind:

- Die Volumetrie des Kernbaus von 1879/81.
- Die drei Blitzableiter mit ihrer Zier (Wetterfahne und Sternen).
- Die primäre Tragstruktur des Wohnhauses mit tragenden Wänden und Decken inkl. Dachstuhl.
- Ost-, Nord- und Westfassade mit der Anordnung der Fenster, Türen und Tore, Verputz und Quadrierung. Zusätzliche Öffnungen in der Westfassade sind in Absprache mit der Stadt/Denkmalpflege möglich.
- Die Haustüre mit Freitreppe und Geländer.
- Die Dachuntersicht Nord mit der Bemalung
- Die Umzäunung des Gartens sowie der Garten selbst (konzeptionell).

Die Schutzfähigkeit des Traggerüsts und des Dachstuhls der Scheune (Tragfähigkeit/Erdbebensicherheit) müsste durch einen Ingenieur abgeklärt werden.

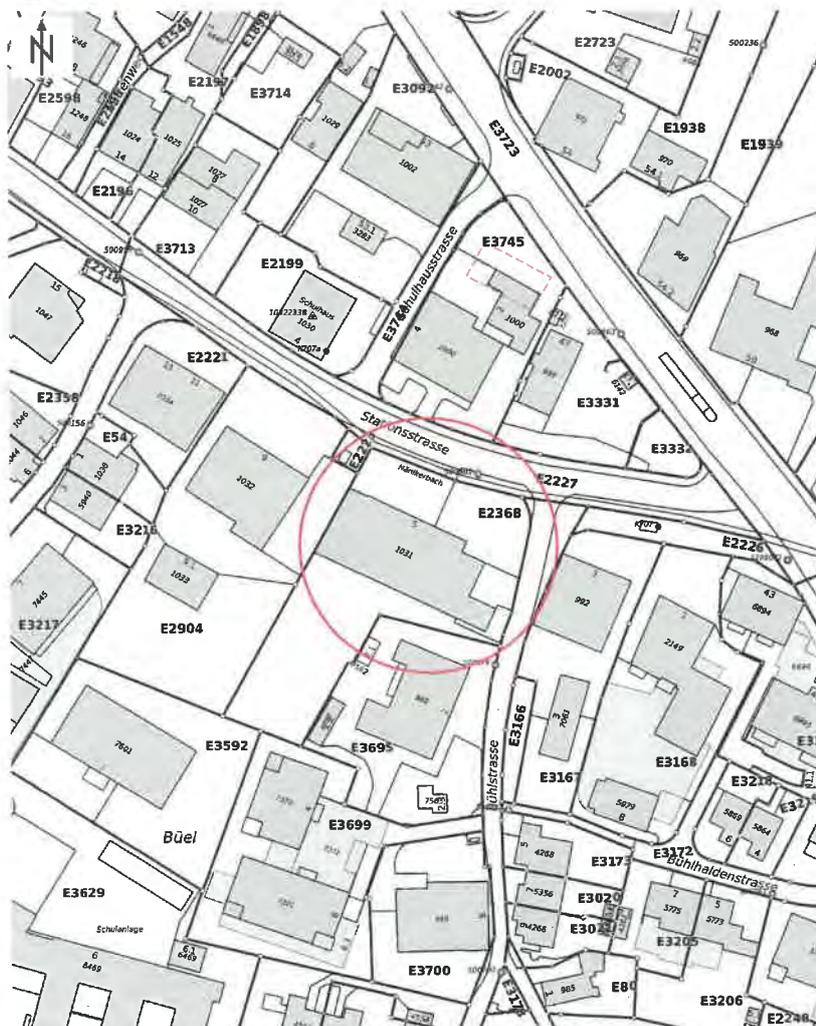
2 Situation

Sie Siedlungsstruktur von Nänikon ist geprägt von traufständigen Bauten beidseits der alten Landstrasse - dem alten Landweg von Zürich nach Uster. Die 1838 angelegte Kantonsstrasse legte dazu tangential eine neue Achse und schnitt den oberen (südöstlichen) Dorfteil vom Unterdorf ab. Das Gebäude Stationsstrasse 5 steht auf der Südseite der Stationsstrasse gegenüber dem Restaurant „Löwen“ (Zürichstrasse 47) und Stationsstrasse 2.



Kanton Zürich
GIS-Browser (<http://maps.zh.ch>)

Amtliche Vermessung schwarz/weiss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 03.08.2020 14:48:08

Diese Karte stellt einen Zusammenschau von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000

0 10 20 30m

Zentrum: [2694758.99, 1247335.52]

3 Baugeschichte

1879/80 wurde das Wohnhaus von Heinrich Fischer erbaut und mit 14'000 Franken versichert. Es wurde neben einen Vorgängerbau gestellt, ursprünglich ein dreiteiliges Wohnhaus mit Scheunen (Vers.-Nr. 19c, 44 und 45, wobei Nr. 44 und 45 bereits 1861 abgebrochen wurden). Das alte Haus mit Scheune (19c) blieb bis zur Bauvollendung noch stehen, und wurde erst dann abgebrochen für den Bau der Scheune.

1881 folgt der Anbau der Scheune. Der Versicherungswert insgesamt beträgt 21'000 Franken.

1894 wird ein Waschhaus- und Schweinestallanbau erstellt.

1916 gehört das Haus Adolf Fischer. An Haus und Stall werden Bauten vorgenommen.

1920 gelangte das Haus an Heinrich Fischer-Zahnd.

1940 erfolgt ein Schopfanbau auf der Südostseite (heute Wohnung).

1972 wird Ernst Fischer die Bewilligung für eine Doppelgarage auf der Ostseite des Wohnhauses erteilt.

1977 erfolgt ein Schopfanbau auf der Westseite

2002 wird der Schopfanbau Südost in eine Vierzimmer-Wohnung umgebaut.

Zusammenfassung der Lagerbücher¹

1879 Nr. 90, ab 1894 V.-Nr. 744, ab 1916 V.-Nr. 1031.

Jahr	Bezeichnung	Vers.-Wert
1879	1 Wohnhaus, freistehend, neu erbaut, noch unvollendet	9000
1880	1 Wohnhaus, Bauvollendung	14000
1881	1 Wohnhaus und Scheune, Bauten	21000
1894	1 Wohnhaus, 691 m ³	12000
	1 Waschhaus u. Schweinestallanbau, 140 m ³	1000
	1 Scheune, 1242 m ³	6500
	1 gew. Keller, 212 m ³	1500
1916	1 Wohnhaus, Bauten, 831 m ³	15000
	1 gew. Keller, 212 m ³	1500
	1 Scheune und Schopf, Bauten, 1566 m ³	10000

¹ Bis 1854 in Gulden, ab 1855 in Franken

4 Beschreibung

Äusseres

Der Kernbau von 1879/81 umfasst den Wohnteil, gefolgt von Tenn, Stall und Remise. Die Gebäudetiefe beträgt ca. 11 Meter, die Länge des Wohnhauses 9 Meter, diejenige des Ökonomieteils 14 Meter, insgesamt eindruckliche 23 Meter. Der Bau ist mit einem Satteldach mit ca. 40° Neigung gedeckt. Der Wohnteil ist teilweise unterkellert. Das Erdgeschoss liegt erhöht im Hochparterre. Die Erschliessung erfolgt über einen durchgehenden Korridor zwischen Wohn- und Ökonomieil. Es handelt sich damit um ein typisches Zürcher Oberländer Bauernhaus des 19. Jahrhunderts. Ungewöhnlich ist die Materialisierung der Scheune, die mit ihrer Putzfassade sich dem Wohnhaus anpasst. Auf die 1880er Jahre deutet die ungeknickte, gerade Dachfläche (gegenüber früheren Beispielen mit geknickten Dächern) sowie die Fassadengestaltung des Wohnteils mit Quadrierung (Nachahmung eines Quaderbaus durch Ziehen von Scheinfugen im Putz). Ebenso wird zugunsten einer einheitlichen Erscheinung auf ein grosses Vordach bei der Scheune verzichtet.

Auf der südlichen Traufseite sind unter dem abgeschleppten Dach verschiedene Anbauten angefügt, so die Erweiterung des Stalls und der Remise um ca. 4.5 Meter.

An die Südostecke ist ein schmaler eineinhalbgeschossiger Bau mit Satteldach angebaut, seit 2002 Wohnhaus, früher ein Schopf.

An der östlichen Giebelseite wurden 1972 zwei Fertiggaragen bewilligt (heute drei).

Schliesslich wurde 1977 auf der Westseite ein weiterer Schopf mit Pultdach erstellt, der bis an die Parzellengrenze reicht.



Fassaden

Ost-, Nord- und Westfassade sind verputzt. Besonders sorgfältig ist die nördliche Trauffassade gestaltet. Das Erdgeschoss des Wohnhauses zeigt eine aufwendige Quadrierung. Ein Zahnschnitt bildet den Übergang zur geraden vertäfelten Dachuntersicht, die mit dekorativer Schablonenmalerei geschmückt ist. Die Wohnhausfassade ist fünfschsig, der Scheunenteil besitzt im Obergeschoss drei Lüftungsöffnungen mit Jalousieläden mit gleichem Format wie die Fenster am Wohnteil. Die Fenster sind mit einfachen Sandsteingewänden und Jalousieläden ausgestattet. Die zweiflügligen Fenster sind neueren Datums. Der Hauseingang wird über eine Freitreppe erreicht und ist mit einem profilierten Sandsteingewände eingefasst. Das eiserne Türblatt ist mit klassizistischen Elementen zeitgemäss gestaltet. Die obere Füllung ist verglast und mit einem gusseisernen Gitter gesichert. Türdrücker, Schild und Knauf sind aus Messing. Das zweiflüglige Scheunentor ist unmittelbar an das Wohnhaus angefügt und zeigt einen schwachen Stichbogen. Der Kuhstall zeichnet sich durch das Sichtmauerwerk mit roten und gelben Backsteinen aus, das aus einem Umbau von 1916 stammen dürfte. Anschliessend folgt das niedrige, zweiflüglige Remisentor, ähnlich wie das Scheunentor mit einem leichten Stichbogen. Die Remise wird durch Lichtbänder im Türflügel belichtet.

Die Westfassade der Scheune ist schmucklos und wird einzig durch zwei in der Mittelachse platzierte Doppelfenster (Lüftungsöffnungen) gegliedert. Der untere Teil wird heute vom Pultdachanbau verdeckt. An der Westecke im Erdgeschoss ist ein zugemauertes Doppelfenster zu erkennen. Der südliche Anbau ist über einem hohen Sockel mit gelben Backsteinen aufgemauert und fensterlos. Das Obergeschoss zeigt eine vertikale Bretterschalung.

Die Ostfassade des Wohnhauses ist in gleicher Art (mit Erdgeschoss-Quadrierung) gestaltet wie die Nordfassade. Drei Fensterachsen gliedern die Fassade symmetrisch. Die Mittelachse wird durch ein Doppelfenster im Obergeschoss betont. Das mittlere Erdgeschossfenster ist dreiflüglig. Unter dem First ist ein Okulus platziert. Ein Teil der Fassade wird durch die Garagen und den südöstlichen Anbau verdeckt.

Die südliche Trauffassade des Kernbaus wird durch Anbauten von 1894 resp. 1916 grösstenteils verdeckt. Offen geblieben ist das hintere zweiflüglige Scheunentor mit Mannstüre. Rechts davon liegt der Hintereingang des Wohnhauses mit einem begleitenden Fenster. Es folgt eine weiterer Schopfanbau, früher möglicherweise Schweinestall. Rechts davon in gleicher Flucht der Wohnhausanbau von 2002, auf dem Grundriss eines früheren Schopfs.

Konstruktion Scheune

Die Scheune wurde gemäss Lagerbuch 1881 in gleicher Tiefe an das 1 Jahr zuvor fertiggestellte Wohnhaus angebaut. Es enthält die traditionelle Gliederung mit drei Raumschichten quer zum First; dem Tenn mit Brügi, dem Kuhstall und einer Remise. Der Heustock befindet sich über Kuhstall und Remise. Konstruktiv handelt

es sich um einen Mischbau mit massivem Erdgeschoss und verputztem Fachwerk im Obergeschoss. Das Traggerüst ist relativ intakt erhalten. Die östliche Tragebene steht über der Wand zwischen Tenn und Stall. Zwei Ständer tragen den eigentlichen Dachstuhl. Es handelt sich um eine Mischung aus stehendem und liegendem Stuhl mit Rafenlage. Die Rafen liegen auf der First-, Mittel- und Fussfette auf. Die Firstfette wird von der liegenden Stuhlsäule getragen, diese wird stabilisiert von zwei verschraubten Spangen und einer Kopfstrebe, die mit den Stuhlsäulen verbunden sind.

Beim Wohnhaus dürfte es sich ebenfalls um eine Mischung aus massiven Wänden und Fachwerk (Wand zum Tenn) handeln. Der Dachstuhl konnte nicht besichtigt werden.

Umgebung

Der Hausgarten auf der Nordseite ist mit seiner Umzäunung, einem Staketenzaun, aus Eisen, erhalten geblieben. Auf der Ostseite ist der Garten durch den Bau von Fertiggaragen und dem dazugehörigen Vorplatz verschwunden.

6 Quellen und Literatur

Quellen:

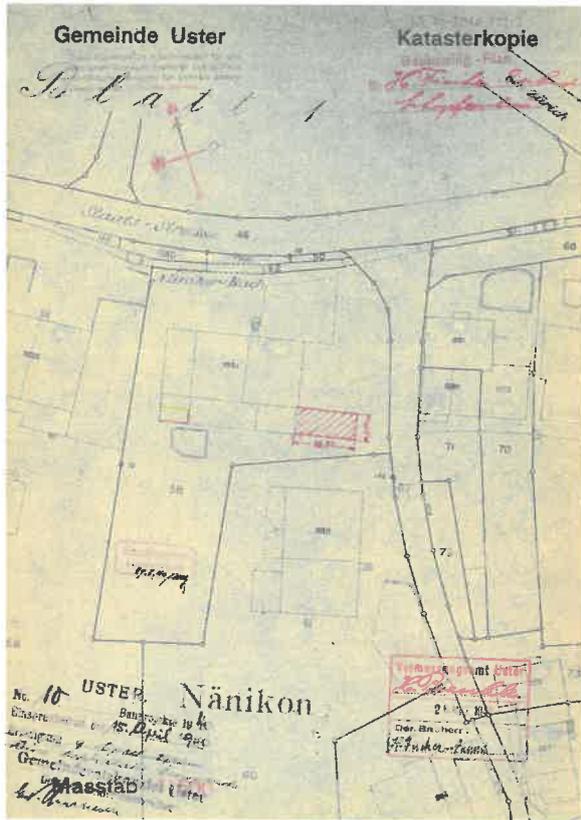
Lagerbücher der Gebäudeversicherung: RRI 289, Staatsarchiv Zürich

Literatur:

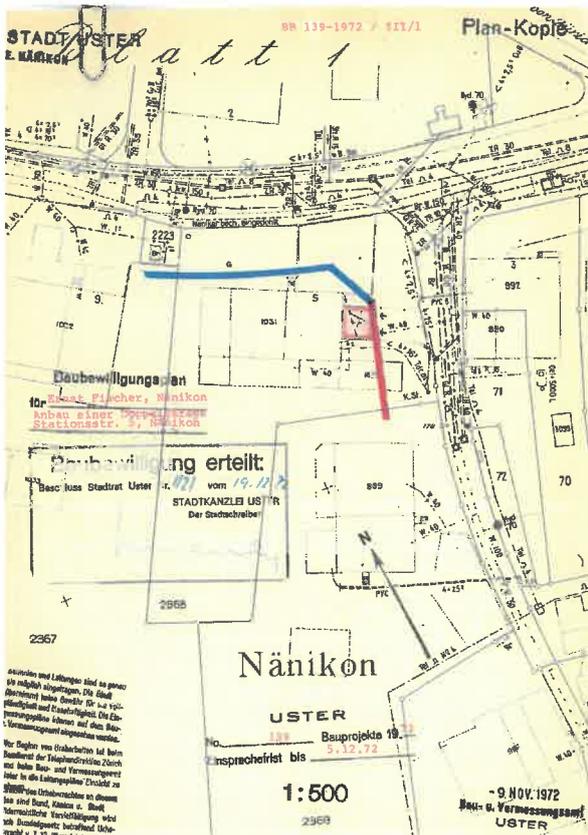
Paul Kläui: Geschichte der Gemeinde Uster, Uster 1964.

Beat Frei: Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 2 Baden 2002.

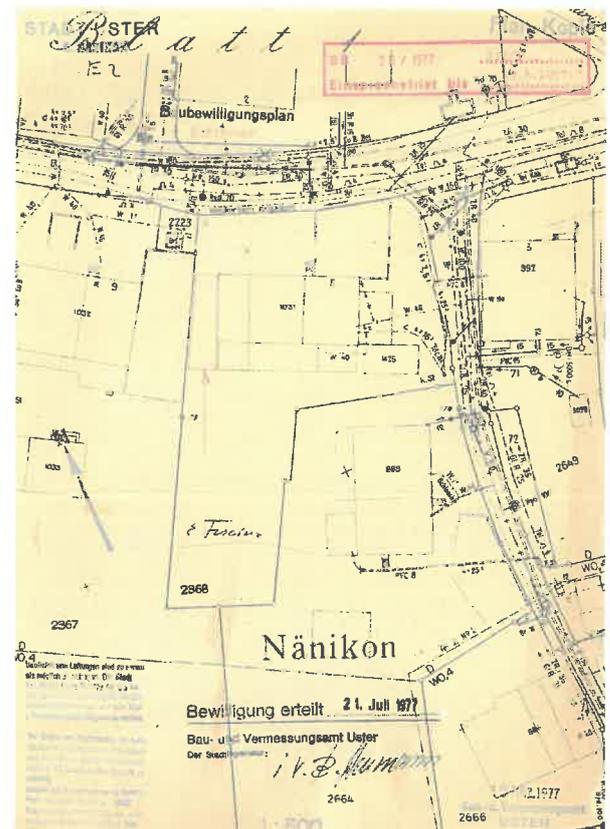
7 Baueingabepläne



Schopfanbau 1940.
 Katasterplan 1:500



Unten links: Anbau einer
 Doppelgarage, 1972
 Katasterplan 1:500
 Unten rechts: Schopfanbau
 1977.



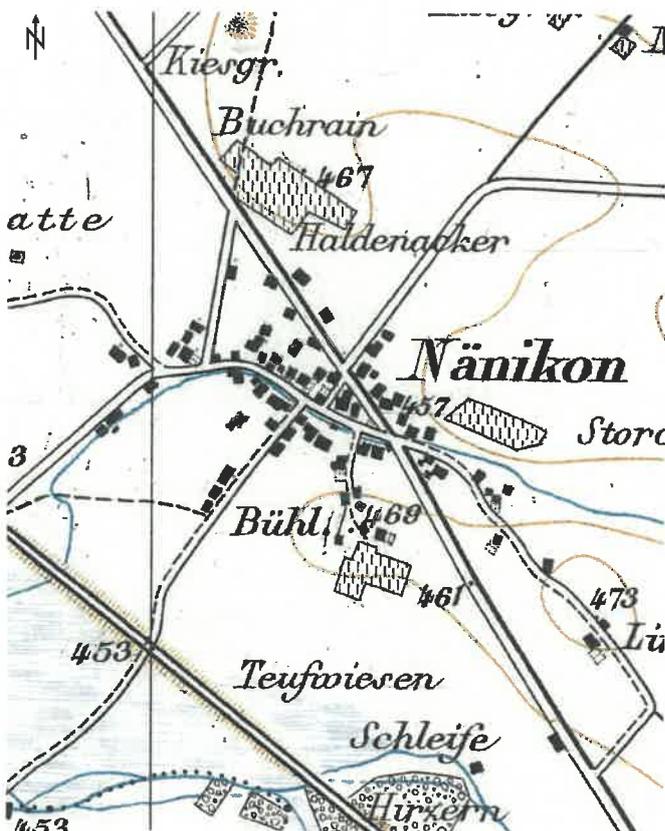


Umbau Schopf in 4-Zimmer-Wohnung, 2002.

8 Alte Karten und Fotos



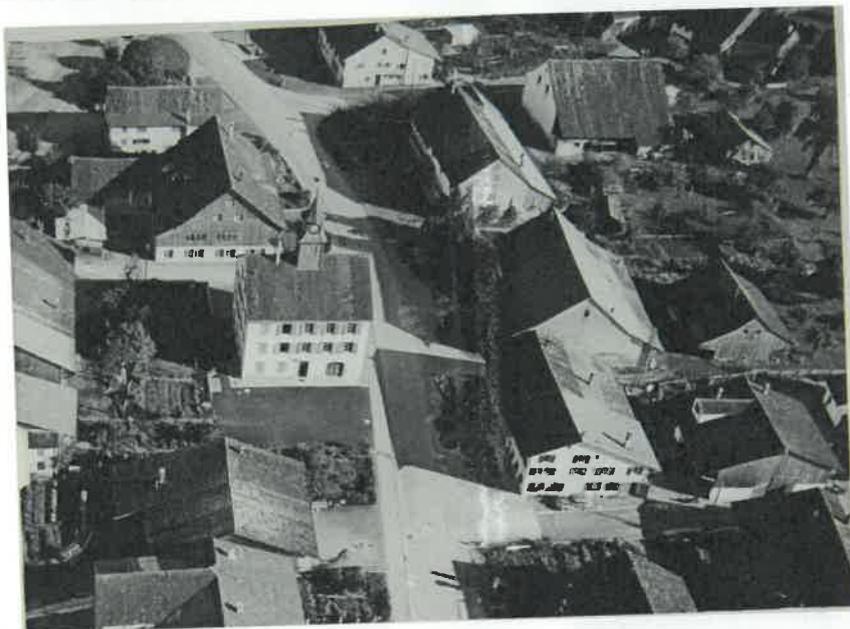
Wildkarte, 1853, Blatt XXIII,
Uster.



Siegfriedkarte 1880. Neu die
Eisenbahnlinie der VSB.



Flugaufnahme von
Süden 1954
(Stadtarchiv Uster)



Flugaufnahme von
Nordwesten 1954
(Stadtarchiv Uster)



Flugaufnahme von
Norden 1954
(Stadtarchiv Uster)

9 Aktuelle Fotos



Nordfassade. Ansicht
von Nordwest.



Ostfassade mit vorgelagerten
Fertigaragen.



Wohnhausanbau Südost.



Westfassade.



Details der Nordfassade.

■ STADTBILDKOMMISSION USTER

PROTOKOLL 360. SITZUNG

vom 16. Januar 2025, 14.45 Uhr, Stadthaus West, Stadtmodellraum, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

Stimmberechtigte Mitglieder	Stefan Feldmann (Präsident) Barbara Neff Franz Romero Stefan Gasser Lorenz Eugster Carolin Riede
Entschuldigt	Johannes Käferstein
Beratende Mitglieder	Anita Emele (Protokoll) Stefan Reimann (Baurecht)

1) Begrüssung

Der Kommissionspräsident Stefan Feldmann begrüsst die Mitglieder zur Sitzung. Das Protokoll der Sitzung Nr. 359 vom 12. Dezember 2025 wurde im Vorfeld genehmigt.

3) Umbau/Neubau Stationsstrasse 5, Nänikon (2. Präsentation)

Zone	Dorfzone D2 (kommunale Ortsbilschutzzone)
Inventar / ISOS	Inventarobjekt Nr. F067.1
Thema	Volumen, Architektur, Denkmalpflege, Freiraum
Projektverfasser	BF Architekten, Silvio Fischer, Remo Schläpfer; remo.schlaepfer@bf-arch.ch

Ausgangslage

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, den bestehenden Ökonomieteil durch ein Wohngebäude zu ersetzen. Die Stadtbildkommission wird gebeten, den vorliegenden Projektstand im Hinblick auf die Anforderungen der Ortsbilschutzzone (Dorfzone D2) und die denkmalpflegerischen Vorgaben zu prüfen und zu bewerten.

Präsentation

Die Anpassungen basieren auf den letzten Empfehlungen der Stadtbildkommission. Im Vorbereich wurde der Garten entfernt und durch einen Kiesvorplatz ersetzt, wobei der grössere Bereich asphaltiert wurde. Die Erdgeschossräume orientieren sich nun direkt zum Platz.

Der Dacheinschnitt wird durch eine Pergola ergänzt, die mit Stoffstoren für die Beschattung ausgestattet ist. Die Westfassade wurde neu gestaltet und mit zusätzlichen Fenstern versehen. Am Garagenanbau wurde ebenfalls ein weiteres, rundes Fenster integriert. Entlang der Garageneinfahrt ist ein Durchgang geplant.

Diskussion

Die Stadtbildkommission schätzt die sorgfältige Auseinandersetzung mit ihrer Kritik. Die Ausrichtung der Erdgeschosszimmer in Bezug auf den öffentlichen Platz ist gut gewählt, und die Büronutzung erscheint hier passend. Der Vorplatz sollte jedoch stärker entsiegelt werden, beispielsweise durch mehr Kies oder Pflasterung.

In den Fassaden ist vorgesehen, eine Pergola mit Sonnenstoren zu integrieren, ohne ein festes Dach zu planen. Die Gestaltung der Westfassade wirkt nun stimmig. Das runde Fenster erscheint jedoch etwas exotisch, darauf sollte verzichtet werden. Das Garagentor wird als verbrettertes Element ausgeführt, was einen ansprechenden Eindruck vermittelt. Der geplante Ersatzbau, kombiniert mit einem 30-35 cm starken Birnbaum, ist gut vorstellbar.

Für die Freiraumgestaltung wird zusätzlich empfohlen, den Bereich um den Birnbaum stärker zu entsiegeln, um eine harmonische Einbettung in die Umgebung zu gewährleisten.

Beschluss

Die Stadtbildkommission bedankt sich für die vollumfängliche Berücksichtigung ihrer Anregungen zu Vorplatz, Fassaden, Pergola und Baum. Sie weist darauf hin, dass der Sonnenschutz durch eine Pergola ohne festes Dach umgesetzt werden kann. Die Ersatzpflanzung der Eiche durch einen Birnbaum (*Pyrus Communis*) mit einem Stammumfang von 30-35 cm mit einer adäquaten Baumscheibe wird begrüsst.

Die Kommission regt an, die Kiesfläche bis zur Strasse auszudehnen und auch im rückwärtigen Bereich den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren. Zudem empfiehlt die SBK, auf das runde Fenster zu verzichten, da es nicht zur Gestaltung des Ensembles passt.

Gemäss der letzten Präsentation wiederholt die Kommission den Schutzvertrag über die gesamte Liegenschaft zu erstellen und das denkmalpflegerische Gutachten hinsichtlich Wohnhaus zu erweitern.

Eine erneute Projektpräsentation ist nicht erforderlich. Der nächste Schritt ist die Ergänzung des denkmalpflegerischen Gutachtens als Grundlage des verwaltungsrechtlichen Vertrags.

Unterlagen

Abb.1: Erdgeschoss mit Freiraumgestaltung



Abb. 2: Strassenperspektive Ostseite



Abb. 3: Strassenperspektive Westseite

OBJEKT

**Umbau Bauernhaus
Stationsstrasse 5
8606 Nänikon**

BAUHERRSCHAFT

Fischer, Ernst / Fischer - Rinderknecht, Elsbeth
Stationsstrasse 5
8606 Nänikon

**Berechnung Abstellplätze für
Fahrräder & Kinderwagen**

Stand: Uster, 27. März 2025

Berechnung Abstellplätze für Fahrräder & Kinderwagen

Grundlagen

Parkplatzverordnung Uster, 01.08.1992

Zahl der Abstellplätze (gedeckt in der Nähe des Hauseinganges)

Wohnungen bis 3 Zimmer

1 AP / Wohnung

Wohnungen ab 3 Zimmer

5 2 AP / Wohnung

Wohnungen bestehend

3

Wohnungen projektiert

3

Abstellplätze Berechnung Bewohner

Wohnungen bis 3 Zimmer

1

Wohnungen ab 3 Zimmer

10

Abstellplätze Maximal Bewohner

11

Abstellplätze Veloraum Tiefgarage

5

Abstellplätze Umgebung vor Eingang

6

Abstellplätze Total (geplant)

11

Gebäude- und Wohnungserhebung

Wann ist das Formular auszufüllen?

Das Formular ist vom Gesuchsteller jedem Neubau-, Umbau- oder Abbruchgesuch beizulegen, das sich auf Bauten mit Wohnnutzung bezieht. Die Angaben dienen der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Kasten unten) und zur Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern.

Grundregeln für die Einträge

Zahlencodes verwenden. Das Formular ist so aufgebaut, dass auf kleinem Raum mit wenig Schreibaufwand viele Angaben gemacht werden können. Die zu verwendenden Zahlencodes repräsentieren Angaben, die im Kasten «Erläuterungen» (vgl. Vorderseite rechts) beschrieben werden.

Was ist ein Gebäude? Bei Doppel- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine Trennmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen (sog. Brandmauerkriterium). Demzufolge ist jede Hauseinheit einzeln zu melden. Falls für eine Hauseinheit mehrere Eingänge bestehen, so ist für jede Wohnung der Einheit die dazugehörige Eingangsadresse zu vermerken.

Terrassenhäuser gelten in der Regel als Mehrfamilienhaus, wobei häufig jede Wohnung über einen eigenen Eingang zugänglich ist. Auch in diesem Fall ist pro Wohnung die Eingangsadresse einzutragen.

Auch Einfamilienhäuser sind Wohnungen. Einfamilienhäuser sind im GWR als Gebäude ohne Zusatznutzung mit genau einer Wohnung definiert. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser die gebäudebezogenen Angaben (Adresse, Anzahl Geschosse, Heizungsart usw.) und in der Wohnungsliste die wohnungsbezogenen Angaben (Stockwerk, „P“, Zimmerzahl, Wohnfläche, Küchenart) einzutragen. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten im GWR als Mehrfamilienhäuser.

Umbauvorhaben

Das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung ist auch bei Umbauvorhaben einzureichen. Kommt es zu keinen Änderungen an den aufgeführten Gebäude- und Wohnungsangaben durch den Umbau, bspw. bei einer Fassadensanierung oder dem Anbau eines unbeheizten Wintergartens, so soll das Kästchen „keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau“ und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. In diesem Fall müssen lediglich Adresse, Gebäudeversicherungs- und Kataster-Nr. eingetragen werden.

Wenn sich nur gebäudebezogene Angaben verändern, muss der obere Abschnitt ausgefüllt und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. Die Wohnungsliste muss also nur ausgefüllt werden, wenn sich Wohnungsangaben ändern, z.B. beim Einbau oder der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei einer Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dabei muss aus den Angaben in der Wohnungsliste eindeutig hervorgehen, worin der Umbau besteht.

Es empfiehlt sich, bei Umbauvorhaben die Wohnungen des Gebäudes mit Stand nach Umbau vollständig einzutragen. Zusätzlich soll die Anzahl Wohnungen vor Umbau bei den Gebäudeangaben erfasst werden. Beim Einbau einer Wohnung in bspw. ein ehemaliges Ökonomiegebäude soll bei Anzahl Wohnungen vor Umbau „0“ eingetragen werden.

Ein Beispiel für ein ausgefülltes Formular finden Sie in der rechten Spalte. Weitere Auskünfte zur Komplettierung des Formulars erteilt das kommunale Bauamt.

Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Zur Vereinfachung der Volkszählungen (VZ) hat der Bundesrat im Mai 2000 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind.

Mit dem GWR erhält jedes Gebäude und jede Wohnung in der Schweiz eine eigene Registernummer, die auch in das Einwohnerregister der Gemeinde übernommen wird.

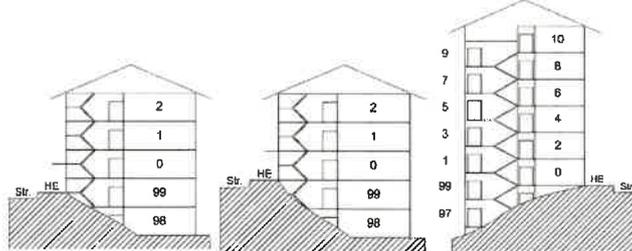
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsideifikation in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung und werden gemäss der Richtlinie zur Wohnungsnummerierung des Bundesamts für Statistik (Februar 2008) vergeben. Der vorderseitige Nummerierungsvorschlag wird durch die Gemeinde geprüft. Wenn die Gemeinde mit dem Vorschlag einverstanden ist, wird dieser nach erfolgter Bezugskontrolle definitiv. Die durch die Gemeinde bestätigten/ korrigierten aWN müssen nicht physisch z.B. an der Wohnungstüre oder dem Klingelschild angebracht werden, sind aber durch den Eigentümer aufzubewahren und an allfällige Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter hat die aWN seinerseits neuen Mietern im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels separatem Wohnungsausweis zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Gebäudes mit mehr als einer Wohnung sind dem Käufer die Wohnungs- und Mieterangaben sowie die dazugehörigen aWN mitzuteilen.

Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

Definition: Die amtliche Wohnungsnummer setzt sich zusammen aus einer Geschossnummer und einer Wohnungsnummer (siehe Vorderseite). **Geschossdefinition:** Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Ist dieser nicht eindeutig identifizierbar, so gilt der Eingang, wo die Briefkasten und/oder das Klingeltableau angebracht sind, als Haupteingang. Führt der Hauseingang zwischen zwei Wohngeschossen ins Haus, so ist das untere Geschoss als Untergeschoss und das obere als Erdgeschoss zu bezeichnen (sofern gleiche Anzahl oder mehr Treppenstufen abwärts als aufwärts).



Geschossnummer: Die Geschosse werden durch eine fortlaufende Zahl (0 – 49) angegeben, wobei im Erdgeschoss die Etagenbezeichnung wegfällt, da keine führende Null geduldet wird. Um bei Untergeschossen keine negativen Zahlen zu verwenden, werden diese Geschosse mit den Zahlen 99 – 90 absteigend nummeriert.

Wohnungsnummer: Die Wohnungen werden grundsätzlich durch eine zweistellige Zahl (01 – 99) angegeben. Ausnahme bilden die Wohnungen im Erdgeschoss, die ohne führende Null nummeriert werden. Die Wohnungen werden vom Haupteingang her gesehen, links beginnend, im Uhrzeigersinn nummeriert. Übereinander liegende Wohnungen erhalten also die gleichen Wohnungsnummern. Bei Spezialfällen konsultieren Sie bitte das kommunale Bauamt.

Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Gebäude- und Wohnungserhebung				Wird von der Gemeinde eingeleitet			
Dieses Zusatzformular ist für jedes Baugesuch auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch, Neubau oder Umbau/Neuangeordnen). Bei Ersatzkautesten können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist pro betroffenen Gebäude ein separates Formular auszufüllen.				Baugesuch: Nr. <input type="text"/>			
<input type="checkbox"/> Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen) Adresse(n) Dorfsstrasse 75b Kataster-Nr(n) 1556 PLZ/Ort 8174 Hitzel Gebäudevers.-Nr. 195				Erläuterungen 1. Gebäudekategorie 2. Einbauwohnung 3. Umbau/Neuauflage 4. Abbruch 5. Ersatzkautest 6. Ersatzkautest für das Gebäude 7. Ersatzkautest für mehrere Gebäude 8. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 9. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen			
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen) Adresse(n) Dorfsstrasse 75a, 75b Kataster-Nr(n) 1556 PLZ/Ort 8174 Hitzel Gebäudevers.-Nr. 2155				10. Ersatzkautest für das Gebäude 11. Ersatzkautest für mehrere Gebäude 12. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 13. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 14. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 15. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 16. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 17. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 18. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 19. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen 20. Ersatzkautest für mehrere Wohnungen			
<input type="checkbox"/> Umbau/Neuangeordnen (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau							
Gebäudekategorie 3 Anzahl Geschosse 2 Nur bei Umbauten anzugeben. Heizungsart 3 Anzahl Wohnungen 3 Anz. Wohnungen vor Umbau Energie: H 1 W 1 Anzahl separate Wohnräume 6 Anz. Wohnungen nach Umbau							
Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind anzutragen							
aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phy. geschr.	Stockwerk	Messnetze	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart
1	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>	Dorfsstrasse 75a	4	122	1
2	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>	Dorfsstrasse 75b	3	94	1
151	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	Dorfsstrasse 75a	4	112	1
152	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	Dorfsstrasse 75b	3	92	1
201	<input type="checkbox"/>	D	<input checked="" type="checkbox"/>	Dorfsstrasse 75b	6	171	1

Lärmschutznachweis Wärmepumpen LN-1a (einfache Fälle)

Projektkontrolle

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW



Gesuchsteller/in	EHV-TEchnik AG		
Adresse	Stationsstrasse 5	Parzelle Nr.	1031
PLZ/Ort	8606 Nänikon	Baugesuch Nr.	

Hersteller	Meier Tobler AG	Modell/Typ	Panasonic, Aquarea M-Serie 20
Heizleistung bei A2 (Teillast nach EN14825)	20 kW	Schalleistungspegel LWA2°C bei A2 (Teillast nach EN14825)	59 dB(A)
maximale Heizleistung A-7/W35	20 kW	Schalleistungspegel nach ErP (A7/W47-55)	56 dB(A)
Heizleistung bei A2 (Flüstermodus)	14 kW	Schalleistungspegel bei A2 (Flüstermodus)	59 dB(A)

Aufstellungsart	Aussenaufstellung		
Lärmempfindliche Räume am Empfangsort	Räume in Wohnungen	Tag	Nacht
Massgebender Planungswert am Empfangsort	ES III (z.B. Mischzone)	60 dB(A)	50 dB(A)

Einhaltung Belastungsgrenzwerte

Schalleistungspegel		59 dB(A)	59 dB(A)
Umrechnungsterm Schalldruckpegel		-11 dB	-11 dB
Richtwirkungskorrektur D_c	WP freistehend (> 3m Abstand zur Wand)	3 dB	3 dB
Distanz zum Empfangsort	9 m	-19.1 dB	-19.1 dB
Lärmschutzmassnahmen		0 dB	0 dB
Schalldruckpegel L_{pA} am Empfangsort		31.9 dB(A)	31.9 dB(A)

Korrekturfaktoren

Pegelkorrektur K1 (Anlagentyp)	für Heizungsanlagen	5 dB	10 dB
Pegelkorrektur K2 (Tongehalt)	schwach hörbar (Normalbetrieb) +2 dB	2 dB	2 dB
Pegelkorrektur K3 (Impulsgehalt)	nicht hörbar	0 dB	0 dB
Betriebszeitkorrektur	Betrieb ohne Zeiteinschränkung	0 dB	0 dB
Beurteilungspegel L_r		38.9 dB(A)	43.9 dB(A)

Lärmschutznachweis Wärmepumpen LN-1a (einfache Fälle)

Projektkontrolle

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW



Prüfung vorsorglicher Massnahmen

Innenaufstellung	Nein: nicht möglich bzw. unverhältnismässig Begründung: Kein Platz vorhanden
Schalleistungspegel	Wärmepumpe mit tiefem Schalleistungspegel
Optimierter Aufstellungsort	Lärmoptimierter Standort für Nachbarschaft
Flüstermodus nicht aktiviert weil	Beurteilungspegel deutlich unter Planungswert
Weitere vorsorgliche Massnahmen	Weitere Lärmschutzmassnahmen zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung wurden geprüft, haben sich aber als nicht verhältnismässig herausgestellt (Kosten höher als 1 % der Anlagekosten oder Wirkung geringer als 3 dB)

Lärmbeurteilung

Einhaltung Belastungsgrenzwerte	Ja	Die Planungswerte werden eingehalten.
Beurteilung Vorsorge	Ja	Die in Betracht fallenden vorsorglichen Massnahmen wurden geprüft, und die verhältnismässigen Massnahmen werden umgesetzt. Das Vorsorgeprinzip wird somit erfüllt.

Für Rückfragen

Verfasser/in: M.Gandolfo, m.gandolfo@ehv-technik.ch, 0433448080

Ort, Datum

Unterschrift

Effretikon, 15.05.2025

Private Kontrolle / Nachweisprüfung

Fachbereiche Heizungsanlagen oder Schutz vor Lärm

Das Projekt erfüllt alle Anforderungen nach Art. 7 Abs.1 LSV (Aussenlärm) und Art. 32 LSV (Innenlärm haustechnische Anlagen).

Die Vollständigkeit und die Richtigkeit dieses Nachweises bescheinigt:

Name M.Gandolfo
Telefon 0433448080

Ort, Datum

Unterschrift

EFFRETIKON, 15.5.2025

Beilagen:

- Situationsplan mit Standort Wärmepumpe / Schacht
- Wohnungsgrundrisse
- Datenblatt mit Schalleistungsangaben
- Dokumentation Lärmschutzmassnahmen

Lärmschutznachweis Wärmepumpen LN-1a (einfache Fälle)

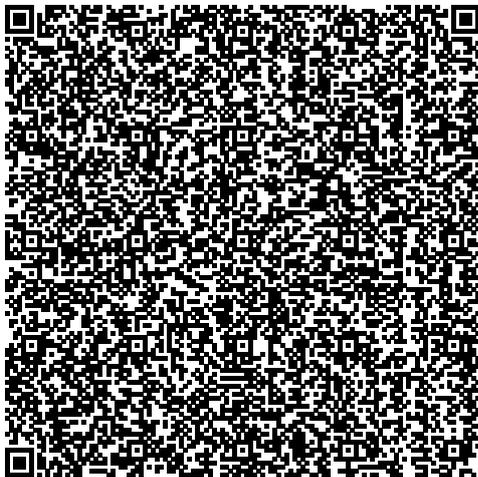
Projektkontrolle

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW

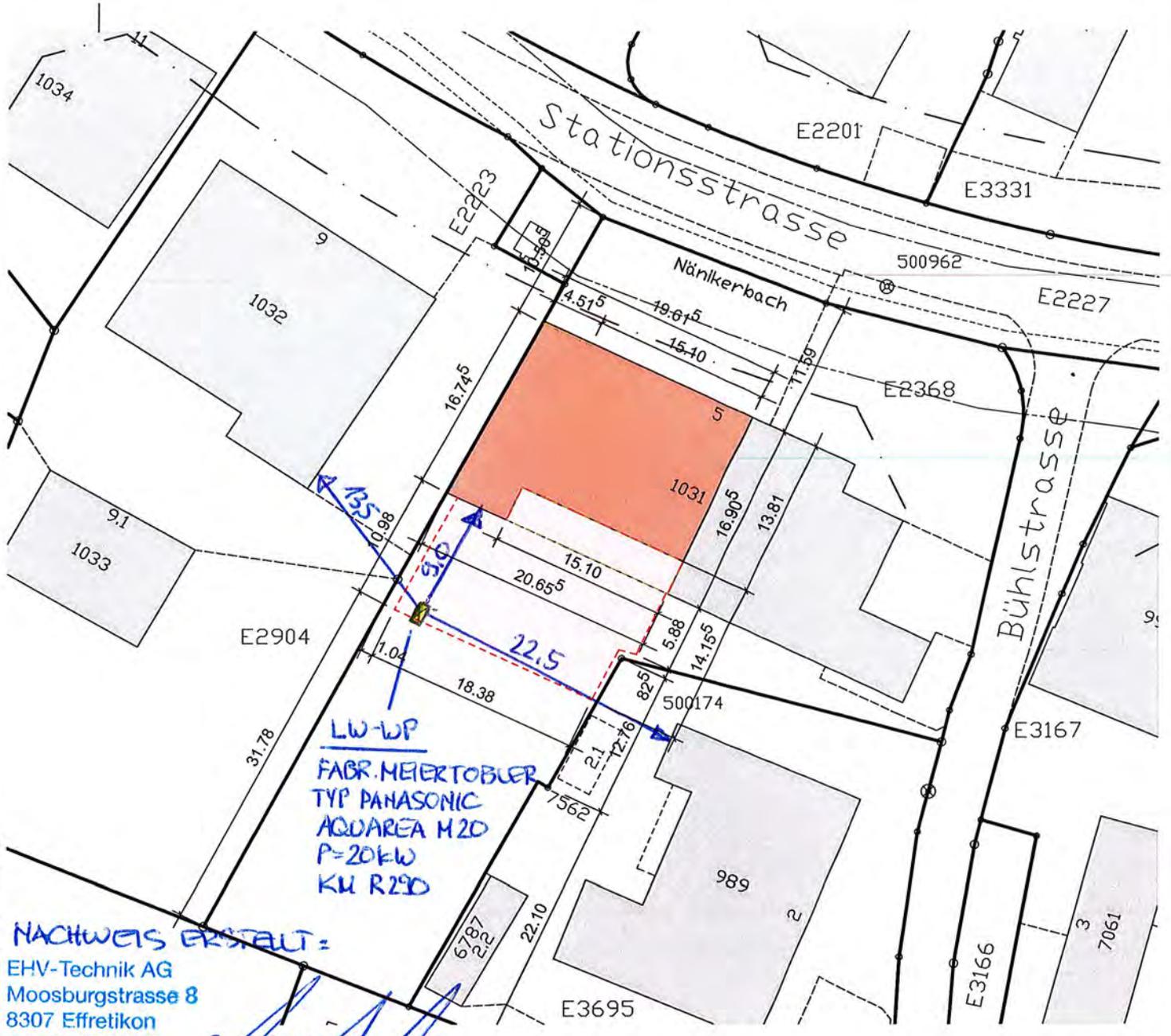


Gesuchsteller/in	EHV-TEchnik AG		
Adresse	Stationsstrasse 5	Parzelle Nr.	1031
PLZ/Ort	8606 Nänikon	Baugesuch Nr.	
Hersteller	Meier Tobler AG	Modell/Typ	Panasonic, Aquarea M-Serie 20
Heizleistung bei A2 (Teillast nach EN14825)	20 kW	Schalleistungspegel LWA2°C bei A2 (Teillast nach EN14825)	59 dB(A)
maximale Heizleistung A-7/W35	20 kW	Schalleistungspegel nach ErP (A7/W47-55)	56 dB(A)
Heizleistung bei A2 (Flüstermodus)	14 kW	Schalleistungspegel bei A2 (Flüstermodus)	59 dB(A)

→ [Zum Online-Formular](#)



Q:\Objekte\202001_MFH-Stationsstr.5_Nänikon\2001_Umbau MFH Stationsstr.5_Plaene\C_Baueingabe\C001_Situation.dwg



LW-WP
 FABR. MEIERTOBLER
 TYP PANASONIC
 AQUAREA M20
 P=20kW
 KU R290

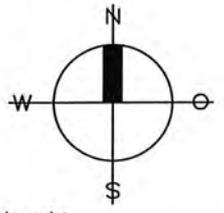
NACHWEIS ERSTELT:

EHV-Technik AG
 Moosburgstrasse 8
 8307 Effretikon
 Tel. 043 344 80 80

9.5.2025
[Signature]

Legende

- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Ernst Fischer
 Elsbeth Fischer-Rinderknecht
 Stationsstrasse 5
 8606 Nänikon

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:

Architekt:

bf
architekten
 Busenhard Fischer Architekten AG
 Bankstrasse 33, Postfach, 8610 Uster
 043 444 22 66, www.bf-arch.ch

bf
architekten

Situationsplan
 Baueingabe, Stationsstrasse 5, 8606 Nänikon

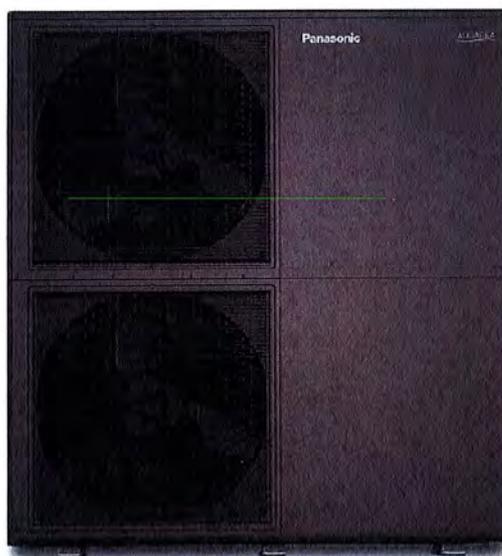
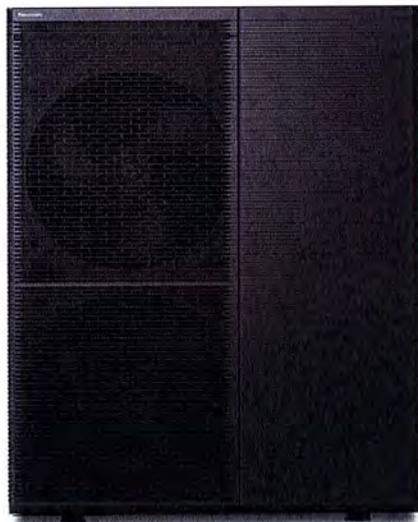
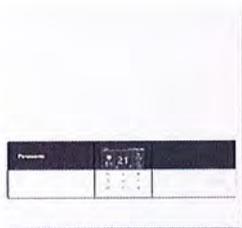
Panasonic Aquarea M-Serie 9–30 kW Luft-Wasser-Monoblock-Wärmepumpe

Reversible Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Heizleistungen
von 9.0 bis 30.0 kW (A-7/W35)

Die Aquarea M-Serie stellt eine Revolution in Bezug auf Design, Leistung, Anschlussmöglichkeiten und Nachhaltigkeit dar. Die Lösung eignet sich sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen, da sie eine nachhaltige Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen bietet und sich problemlos in bestehende Wassersysteme wie Gebläse-Konvektoren, Fussbodenheizungen oder Warmwasserspeicher integrieren lässt.

Die wichtigsten Systemvorteile

- Mit Kältemittel R290
- T-CAP-Technologie
- Auch für extreme Aussen-temperaturen
- Kompakte Lösung, kleine Stellfläche
- Kaskaden bis zu 300 kW
- Leiser Betrieb
- Panasonic Inverter-Verdichter



A+++

35 °C

A++

55 °C



WP-System-Modul



Heizen/Kühlen

Panasonic Luft-Wasser Wärmepumpe

Technische Daten Aquarea L-WP M-Serie

Technische Daten / EN 14511/14825		Leistungsgrößen						
Ausseneinheit	Einheit	9	12	16	20	25	30	
Nenn-Wärmeleistung (A2 / W35)	kW	9.0	12.0	16.0	20.0	25.0	30.0	
Aufstellungsort	-	Aussen						
Leistungsstufen	-	Inverter						
Modulationsbereich (30% – 100%)	kW	3.0 – 9.0	4.0 – 12.0	5.4 – 16.0	6.7 – 20.0	8.4 – 25.0	10.0 – 30.0	
Kühlleistung EER (A35/W7)	kW	9.0	12.0	16.0	20.0	25.0	30.0	
SCOP-Raumheizung 35°C	SCOP	5.00	4.73	4.75	4.36	4.25	3.95	
Energieeffizienzklasse	ErP	A+++				A++		
Schalleistungspegel ¹⁾	dB(A)	52	53	57	56	59	61	
Abmessungen HxBxT	mm	1520x1200x430				1645x1500x460		
Nettogewicht	kg	163		165	240			
Anschlüsse Heizsystem	Zoll	R 5/4 AG				R 1 1/2 AG		
Vorgefüllte Kältemittelmenge (R290)	Kg	1.78		1.77	3.0			
Empfehlungen Speicher / BWW		Einheit	9	12	16	20	25	30
Empfohlene Mindestspeichergrösse	l	270	360	480	600	750	900	
Registerfläche BWW (min.30% / max.100%).	m ²	1.2 / 3.6	1.6 / 4.8	2.2 / 6.4	2.7 / 8.0	3.4 / 10.0	4.0 / 12.0	
Volumenstrom		Einheit	9	12	16	20	25	30
Heizwasservolumenstrom max. 100%	m ³ /h	1.55	2.07	2.76	3.44	4.3	5.16	
Heizwasservolumenstrom min. 30%	m ³ /h	0.52	0.7	0.92	1.15	1.44	1.72	
Medium Temperaturen		Einheit	9	12	16	20	25	30
Aussentemperatur (min./max.) Heizen	°C	-28 / +35				-20 / +35		
Aussentemperatur (min./max.) Kühlen	°C					+10 / +43		
Maximale Vorlauftemperatur	°C	75 ²⁾				75 ³⁾		
Wasseraustrittstemp. (min./max.) Kühlen	°C					5 / 20		
Elektroangaben		Einheit	9	12	16	20	25	30
Anlaufstrom mit Sanftanlasser	A	3.8	3.8	4.9	6.4	7.6	9.7	
Nennstrom / Maximale Stromaufnahme	A	2.6 / 12.8	3.6 / 14.8	4.9 / 19.0	9.4 / 24.0	13.8 / 27.0	18.4 / 30.0	
Nennaufnahme A+2 / W35 / max. Aufnahme	kW	2.36 / 8.51	3.39 / 9.84	4.85 / 12.80	5.90 / 15.1	8.93 / 17.6	12.00 / 19.8	
Nennspannung / Absicherung	-	3~/PE 400V (50Hz) 3 x C16 A		3~/PE 400V(50Hz) 3 x C20 A	3~/PE 400V (50Hz) 3 x C32 A		3~/PE 400V(50Hz) 3 x C40 A	

1) Schalleistungspegel gemäss EN12102 unter Bedingungen gemäss EN14825.
2) Bis -15°C Aussentemperatur
3) Bis -7°C Aussentemperatur

Inneneinheit / Reglermodul	Einheit	Control Modul 9-16	Control Modul 20-30
Abmessungen HxBxT	mm	520x450x116	520x450x116
Nettogewicht	kg	7	7
Empfohlener Absicherung 4P, Typ A	mA	30	20
Nennstrom / Maximale Stromaufnahme	-	3x1.5 / 230V / 13A	

Wärmeleistung / Leistungszahl (COP)	Einheit	9	12	16	20	25	30
A20 / W35	kW / COP	9.0 / 6.70	12.0 / 6.49	16.0 / 6.27	20.0 / 5.15	25.0 / 5.77	30.0 / 5.64
A20 / W55	kW / COP	9.0 / 4.15	12.0 / 4.14	16.0 / 4.10	20.0 / 4.07	25.0 / 3.84	30.0 / 3.84
A7 / W35	kW / COP	9.0 / 5.23	12.0 / 5.06	16.0 / 4.89	20.0 / 4.66	25.0 / 4.40	30.0 / 4.36
A7 / W55	kW / COP	9.0 / 3.24	12.0 / 3.23	16.0 / 3.20	20.0 / 3.18	25.0 / 3.00	30.0 / 3.00
A2 / W35	kW / COP	9.0 / 3.81	12.0 / 3.54	16.0 / 3.30	20.0 / 3.39	25.0 / 3.21	30.0 / 2.98
A2 / W55	kW / COP	9.0 / 2.54	12.0 / 2.42	16.0 / 2.37	20.0 / 2.08	25.0 / 1.96	30.0 / 1.95
A-7 / W35	kW / COP	9.0 / 3.45	12.0 / 3.00	16.0 / 2.53	20.0 / 2.48	25.0 / 2.35	30.0 / 2.32
A-7 / W55	kW / COP	9.0 / 2.35	12.0 / 2.17	16.0 / 1.97	20.0 / 1.60	25.0 / 1.51	30.0 / 1.49

Kühlleistung EER / Leistungszahl (COP)	Einheit	9	12	16	20	25	30
A35 / W7	kW / COP	9.0 / 3.61	12.0 / 3.61	16.0 / 3.61	20.0 / 3.12	25.0 / 2.95	30.0 / 2.02
A35 / W18	kW / COP	9.0 / 5.26	12.0 / 5.26	16.0 / 5.26	20.0 / 3.58	25.0 / 3.44	30.0 / 3.31

OBJEKT

**Umbau Bauernhaus
Stationsstrasse 5
8606 Nänikon**

BAUHERRSCHAFT

Fischer, Ernst / Fischer - Rinderknecht, Elsbeth
Stationsstrasse 5
8606 Nänikon

Parkplatzberechnung Austausch

Stand: Uster, 19. Mai 2025

**Parkplatzberechnung
Grundlagen**

Parkplatzverordnung Uster, 01.08.1992

Zahl der Abstellplätze

Bewohner

Bewohner für Wohnungen ab 4 Zi zulässig

Besucher

1 PP / Wohnung
2 PP / Wohnung
1 PP / 4 Wohnungen

Reduktion für Reduktionsgebiet A

Bewohner

Besucher

mind.	max.
50%	100%
30%	80%

Wohnungen bestehend

3

Wohnungen projektiert

3

Wohnungen bis 4 Zimmer

2

Wohnungen ab 4 Zimmer

4

Parkplatzberechnung Bewohner

mind.

max.

Bewohner (2PP pro Whg. über 4 Zi)

Wohnungen ab 4 Zi

4

mögliche Reduktion

4

8

Bewohner (1PP pro Whg. bis 4 Zi)

Wohnungen bis 4 Zi

2

mögliche Reduktion

1

2

Parkplatzberechnung Besucher

Wohnungen

6

mögliche Reduktion

1

2

Parkplätze Minimal

6

Parkplätze Maximal

12

Parkplätze Neu geplant

10

Parkplätze Tiefgarage

10

Besucherparkplätze Carport an Bühlstrasse (bestehend)
(ehem. "normale" Parkplätze sind neu die Besucherparkplätze)

2

Total Parkplätze mit Besucher PP

12

Vermerk zur Parksituation: Die beiden Besucher Parkplätze (ehem. normale Parkplätze der bestehenden 3 Wohnungen) befinden sich unter dem bestehendem Carport bei der Bühlstrasse. Bei einer zukünftigen Mutation der Parzellen (Aufteilung in 2 oder mehrere Grundstücke, wird die Parkierung so geregelt bleiben und im Grundbuch vermerkt. Das gleiche gilt für die Parkplätze der Tiefgarage. Die bestehenden 3 Wohnungen behalten auch bei einer möglichen Parzellenmutation, das Recht, in der Tiefgarage zu parkieren.



Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle

Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden,
invasive, gebietsfremde Pflanzen



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
2/2, Stand März 2021

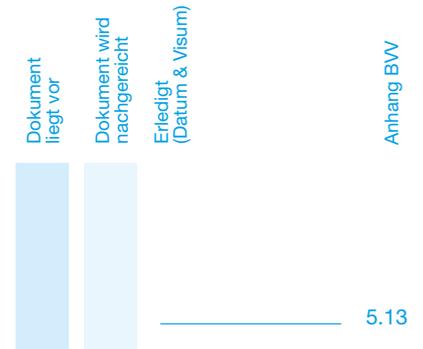
E. Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung

E1 Für Bauvorhaben in einem Gebiet* mit Pflicht zum Bahntransport:

Es fallen mehr als 25 000 m³ fest Aushub an.

* Bezirke: Affoltern, Dietikon, Hinwil, Horgen, Meilen, Pfäffikon, Uster, Winterthur und Zürich sowie Gemeinden: Bassersdorf, Dietlikon, Kloten, Nürensdorf, Opfikon, Regensdorf, Rümlang und Wallisellen.

→ Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung – Nachweis der Aushubmenge»



Die Bauherrschaft bestätigt die Richtigkeit der Angaben im vorliegenden Zusatzformular.

Die Bauherrschaft sorgt dafür, dass alle Bauabfälle gegenüber Abnehmern immer und ausreichend deklariert werden und so einer gesetzeskonformen Verwertung oder Ablagerung zugeführt werden können.

Datum, Unterschrift Bauherrschaft
