

PROJEKT
NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS
IM CHAPF 24/2B (EHM. HOCHSTR. 14)
8610 USTER

BAUHERRSCHAFT
ERBENGEMEINSCHAFT FURRER
C/O MAYA FURRER
ASYLSTRASSE 30 8708 MÄNNEDORF

ARCHITEKT
OSTERHAGE RIESEN ARCHITEKTEN
TRITTLIGASSE 19
8001 ZÜRICH

info@ort.ch
044 262 62 45

MST. 1:50
2.5 m
1.25
0

SCHNITT LÄNGS 1_AUSSCHNITT
51AP AUSFÜHRUNG
INDEXA, 31.05.2024
22.159.000.431 50 DIN A3
GEZ: PHR

**22159 NEUBAU MFH HÖCHISTRASSE USTER
ERBENGEMEINSCHAFT FURRER USTER
MENGENERMITTLUNG**

WOHNUNGSSCHLÜSSEL	Stk.	%	
Wohnungen	9	100	
2.5-Zimmer-Wohnung (Geschoss-Wohnung)	2	22.2	Kleinwohnung 2 Zimmer
3.5-Zimmer-Wohnung (Geschoss-Wohnung)	2	22.2	Kleinwohnung 3 Zimmer
4.0-Zimmer-Wohnung (Maisonett-Wohnung)	1	11.1	Wohnung über 3 Zimmer
5.0-Zimmer-Wohnung (Maisonett-Wohnung)	3	33.3	Wohnung über 3 Zimmer
1.0-Zimmer-Wohnung (Studio-Wohnung)	1	11.1	Kleinwohnung 1 Zimmer

BERECHNUNG AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ		m2	%				
GSF	Grundstücksfläche	2'100.0	100.00				
AZ max.	Ausnützungsziffer maximal		30.00				
aGF max.	Anrechenbare Geschossfläche maximal	630.0	30.00	SG	EG	OG	AT
aGF	anrechenbare Geschossfläche	625.6	29.79	0.0	295.0	330.0	0.0
aGF Res.	Anrechenbare Geschossfläche Reserve	4.4	0.21				
aGF n.a.	nicht anrechenbare Geschossfläche	284.3		49.7			234.6

PARKPLATZBERECHNUNG (PP-Verordnung 01.08.1992)		Stk.	Stk.	Reduktionsgebiete "restliches Gebiet"			
II. Zahl der Abstellplätze		Bewohner	Besucher	Reduktionsfaktor mind.			
Auto Bewohner: 1 PP / Wohnung		9		0.7 =	6.3	=> erstellte Bewohner-PP: 8	
Auto Besucher: 1 PP / 4 Wohnungen			2.3	0.5 =	1.1	=> erstellte Besucher-PP: 2	
VII. Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen		15					
2 Velo-PP / Wohnungen über 2 Zimmer			12 Anzahl Wohnungen: 6				
1 Velo-PP / Kleinwohnung			3 Anzahl Wohnungen: 3				

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NACH NORM SIA 416		m2	%
GSF	Grundstücksfläche	2'100.0	100.0
GGF	Gebäudegrundfläche	451.5	21.5
UF	Umgebungsfläche	1'648.5	78.5

GEBÄUDEVOLUMEN NACH NORM SIA 416		m3					
GV	Gebäudevolumen total	4'214		SG	EG inkl. Carport	OG	AT
GV	Gebäudevolumen Gebäude	3'836		840.1	1'467.4	1'132.3	773.7
GV	Gebäudevolumen Nebenbauten	378					

GEBÄUDEFLÄCHEN NACH NORM SIA 416		m2	%				
GF	Geschossfläche total	1'417	100	SG	EG inkl. Carport	OG	AT
GF	Geschossfläche Gebäude	1'291		253.9	511.5	385.0	266.8
GF	Geschossfläche Nebenbauten	126					
KF	Konstruktionsfläche	231	16	41.9	75.1	58.2	56.2
NGF	Nettogeschossfläche	1'186	84	212.0	436.4	326.8	210.6
VF	Verkehrsfläche	80	6	30.9	24.7	24.7	0.0
FF	Funktionsfläche	40	3	40.0	0.0	0.0	0.0
NF	Nutzfläche	1'066	75	141.1	411.7	302.1	210.6
HNF	Hauptnutzfläche	835	59	47.7	274.7	302.1	210.6
NNF	Nebennutzfläche	230	16	93.4	137.0	0.0	0.0
AGF	Aussengeschosfläche	412	-	22.5	101.1	90.7	197.3

BESTANDESGEBÄUDE

GEBÄUDEVOLUMEN NACH NORM SIA 416		m3					
GV	Gebäudevolumen	1'155		UG	EG	OG	AT
				308	308	287	252

GEBÄUDEFLÄCHEN NACH NORM SIA 416		m2					
GF	Geschossfläche	444		UG	EG	OG	AT
				115	115	107	107

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.

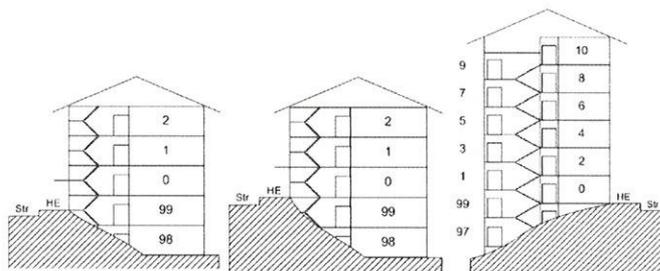
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsidentifikation 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 Klingeltabelleau 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		Anforderungen an die Gemeinde																																											
Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgetrennt oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch/Neubau oder Umbau/Wohnungsänderung) bei Ersatzneubauten können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist pro betroffenes Gebäude ein separates Formular auszufüllen.		Baugesuch-Nr., Gemeinde																																											
<input type="checkbox"/> Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)	Adressen: Dorfstrasse 75	Kataster-Nr(n): 1598	Erläuterungen a) GEBÄUDEART/GEBÄUDE: 1 Einfamilienhaus/Freizeitobjekt 2 Mehrfamilienhaus ohne Hebeaufzug 3 Mehrfamilienhaus mit Hebeaufzug 4 Zonengebiet mit Hebeaufzug, 31 Gebäude mit Hebeaufzug aber nicht ausserordentlicher Nutzung 5 Zonengebiet mit Hebeaufzug, 31 Kaufobjekte landwirtschaftliche Nutzung 6 Zonengebiet mit Hebeaufzug, 31 andere Nutzung/abwärtig z.B. Betriebsgebäude über Schotterhaus mit Abwasserleitung, Hotel, Heim b) HEIZUNGSART: 1 Einzelheizung 2 Einzelheizung für das Gebäude 3 Zentralheizung für mehrere Gebäude 4 zentraler Fernwärmeversorgungsanlage 5 keine Heizung c) ENERGIE: Abgetrennte Energieerzeugung für Heizung (Heiz- und Warmwasser) angegeben 1 Holz 2 Holz 3 Biomasse 4 Biomasse 5 Biomasse 6 Biomasse 7 Biomasse 8 Biomasse d) ANZAHL GESCHOSSE: 101 Erdgeschoss 102 Erdgeschoss + Untergeschoss 103 Erdgeschoss + Untergeschoss + Dachgeschoss 104 Erdgeschoss + Untergeschoss + Dachgeschoss + Keller 105 Erdgeschoss + Untergeschoss + Keller 106 Erdgeschoss + Keller 107 Erdgeschoss + Keller + Dachgeschoss 108 Erdgeschoss + Keller + Dachgeschoss + Keller e) SEPARATE WOHNRAUME																																										
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)	Adressen: Dorfstrasse 75a 75b	Kataster-Nr(n): 1598																																											
<input type="checkbox"/> Umbau/Nutzungsänderung (Die Wohnungsliste ist nur bei Änderungen an Gebäudeangaben durch Umbau oder Nutzungsänderung auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau	PLZ/Ort: 8174 Herzli	Gebäudevers.-Nr.: 195																																											
<input type="checkbox"/> Umbau/Nutzungsänderung (Die Wohnungsliste ist nur bei Änderungen an Gebäudeangaben durch Umbau oder Nutzungsänderung auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau	PLZ/Ort: 8174 Herzli	Gebäudevers.-Nr.: 2155																																											
Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)</th> <th>Phy. Stockwerk</th> <th>Maisonne</th> <th>Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)</th> <th>Anzahl Zimmer</th> <th>Wohnungsfläche</th> <th>Küchenart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>P</td> <td></td> <td>Dorfstrasse 75a</td> <td>4</td> <td>120</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>P</td> <td></td> <td>Dorfstrasse 75b</td> <td>3</td> <td>90</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>101</td> <td>1</td> <td></td> <td>Dorfstrasse 75a</td> <td>4</td> <td>120</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>102</td> <td>1</td> <td></td> <td>Dorfstrasse 75b</td> <td>3</td> <td>90</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>201</td> <td>2</td> <td></td> <td>Dorfstrasse 75b</td> <td>6</td> <td>171</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phy. Stockwerk	Maisonne	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart	1	P		Dorfstrasse 75a	4	120	1	2	P		Dorfstrasse 75b	3	90	1	101	1		Dorfstrasse 75a	4	120	1	102	1		Dorfstrasse 75b	3	90	1	201	2		Dorfstrasse 75b	6	171	1
aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phy. Stockwerk	Maisonne	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart																																							
1	P		Dorfstrasse 75a	4	120	1																																							
2	P		Dorfstrasse 75b	3	90	1																																							
101	1		Dorfstrasse 75a	4	120	1																																							
102	1		Dorfstrasse 75b	3	90	1																																							
201	2		Dorfstrasse 75b	6	171	1																																							

