HOCHBAU

Stadt/Gemeinde Uster

Hochbau und Vermessung
Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Baugesuch

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

Baugesuchsnummer Gemeinde

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch

Baugesuch vollständig

Publikation

Ablauf Publikationsfrist

Baurechtlicher Entscheid

BVV-Ziffer

Kantonale Fachstelle

Verfahren

☐ Ordentliches Verfahren ☐ Anzeigeverfahren

☐ Vorentscheid (nur Fragen)

EINGANG
05. 06. 25 BG 25 - 0003
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Vorhaben bereits ausgeführt? ☐ ja ☐ nein ☐ teilweise (was):

Bemerkungen / Hinweise:

1. Allgemeine Angaben

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

Name	EG Bachgasse 8, Uster			Vorname	c/o Interimo + Partner GmbH
Strasse	Bergstrasse	Haus-Nr.	21	Tel.	
PLZ	8309	Ort	Nürensdorf	E-Mail	

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

Name	AD Architekten AG			Vorname	
Strasse	Florastrasse	Haus-Nr.	18a	Tel.	044 943 77 11
PLZ	8610	Ort	Uster	E-Mail	info@adarchitekten.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name		Vorname	
Strasse	Haus-Nr.	Tel.	
PLZ	Ort		

2. Bauvorhaben

Strasse	Bachgasse	Ortschaft/Weiler	Uster
Haus-Nr.	8		
Kataster-Nr(n).	A4458	Gebäudevers.-Nr(n).	4076
Grundstückfläche	1113	Nutzungszone(n)	W4/70

☒ Neubau ☐ Anbau oder Umbau ☐ Nutzungsänderung ☐ Abbruch ☐ Projektänderung zum Baugesuch vom

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) 2'697'663.22

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) 1'244'540.68

Kurzbeschrieb:

Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und UN-Garage

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

5. Besonderheiten/Spezialbewilligungen

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

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

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

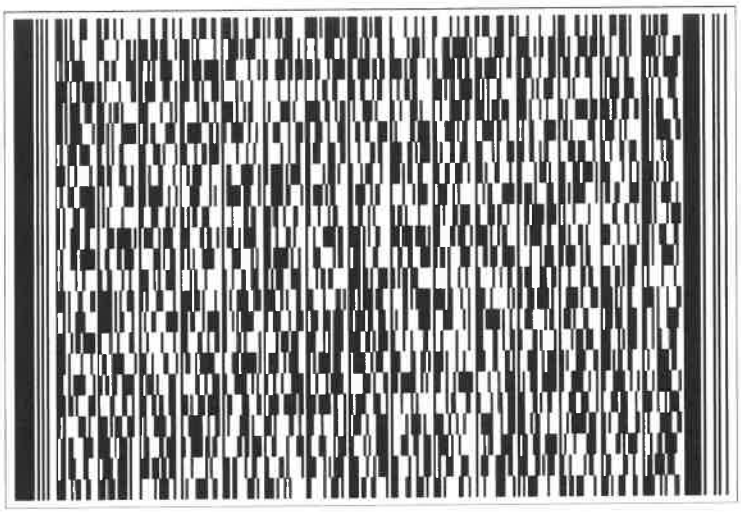
7. Barcode

Gemeinde/Stadt: Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH

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!



Vollmacht

Der Käufer und Eigentümer bzw. Vertreter

der Parzelle Kat. Nr. A 4458 an der Bachgasse 8 in 8610 Uster

bevollmächtigt die

AD Architekten AG
Salvatore Aricó
Florastrasse 18a, 8610 Uster

als Bauherrenvertretung bzw. Architekt

zur Vornahme sämtlicher Handlungen zum Erhalt einer rechtsgültigen Baubewilligung, insbesondere der Unterzeichnung des Baugesuches, betreffend des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück Kat. Nr. A 4458 in 8610 Uster.

Ort / Datum: USTER 7.1.25

Interimo & Partner GmbH
Florastrasse 18a, 8610 Uster

Reto Arnold

Grundbuchamt Uster

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Uster	**2542**	**CH633177067861**	

Grundstücksbeschreibung

Fläche ha	Fläche a	Fläche m2	Beschreibung	Änderung Datum	Änderung Beleg	Änderung Mutation
			Kataster A4458, Plan A14, Oberuster			
	11	13	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	2	32	Gebäude Wohnen, Nr. 19804076, Bachgasse 8			
			Bodenbedeckung			
	2	06	befestigte Fläche			
	6	75	Gartenanlage			
	2	32	Gebäude			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	ORIMO Invest AG und Interimo & Partner GmbH, einfache Gesellschaft, Gesamteigentum			
1.1.	Interimo & Partner GmbH, Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), Nürensdorf, CHE-113.322.293, Bergstrasse 21, 8309 Nürensdorf, Gesamteigentum	31.05.2024	475, 258	
1.2.	ORIMO Invest AG, Aktiengesellschaft (AG), Maur, CHE-419.121.582, Höhenstrasse 19, 8127 Forch, Gesamteigentum	31.05.2024	475, 258	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / andere Mitglied der Brunnengenossenschaft Oberuster (Knüsli & Hartmann) Assek. Nr. 119 + 118 gems. 7,5 ml Wasser		Anm. Prot. 1	CH6711-0000-0055-11556	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung a) Ausnützungs- bzw. Ueberbauungsrevers b) Anpassungs- bzw. Verlegungsrevers c) Revers betreffend Erstellung und Unterhalt von drei Autoabstellplätzen und einem Kinderspielplatz	28.04.1975	321	CH6711-0000-0055-11657	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 984/10000 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 7263, Kataster A367, EGRID CH880831067742, Uster	01.07.1980	538, 539, 291, 1978/958	CH6711-0000-0055-10050	

Kanton Zürich

Grundbuchamt Uster

Für richtige Kopien der

Anmerkungen und Dienstbarkeiten bezüglich dem Grundstück Grundbuch Uster, Blatt 2542, Kataster A4458:

Anmerkungen
EREID CH6711-0000-0055-11556
EREID CH6711-0000-0055-11657
EREID CH6711-0000-0055-10050

Dienstbarkeiten
EREID CH6711-0000-0095-65569

Uster, 12.03.2026

A25-001475

Gebühr: CHF 78.00

Grundbuchamt Uster Kanton Zürich

GRUNDBUCHAMT USTER

Sonja Klug, Notar-Stv.

Notariate Kanton Zürich

Anmerkungsprotokoll 1

Brunnengenossenschaft in Oberuster
(ehemals Knüsli und Hartmann)

Die jeweiligen Eigentümer der unten genannten Gebäulichkeiten sind gemäss dem am 16.02.1918 abgeänderten § 1 der Statuten Mitglieder der Brunnengenossenschaft Oberuster.

Die Mitgliedschaft an der Genossenschaft ist in der Regel an das Eigentum an einem der unten erwähnten Gebäude gebunden und wird mit dem Eigentum am betreffenden Gebäude erworben und verloren.

Sie kann jedoch auch selbständig veräussert werden, jedoch auch in diesem Falle nur durch öffentlich beurkundeten Vertrag unter Anzeigepflicht an den Genossenschaftsvorstand.

Die Mitglieder der Genossenschaft sind Anteilhaber im Verhältnis der ihnen zustehenden Minutenliter Wasser an der seinerzeit von Hartmann und Knüsli in Oberuster in Prot. 61 pg. 482 übernommenen Quelle und folgendem Quellgrundstück:

(beteiligte Grundstücke gemäss Grundbuch)

sowie der

Hauptleitung welche das Wasser aus dem Quellengrundstück einrohrig bis zur Linde in Oberuster führt. Von dort verzweigt sie sich in zwei Stränge. Der eine führt in der Hauptstrasse rechts vom Aabach bis zur Einmündung der Strasse II. Klasse Oberuster-Wermatswil und von dort in dieser Strasse bis zur Zweigleitung zum Hause Assek. Nr. 267.

Der andere Strang führt von der Linde die Sulzbacherstrasse zum Stöckler hinauf, von dort durch die Stöcklerstrasse III. Klasse Nr. 21 links vom Aabach entlang bis zur Nossikerstrasse II. Klasse Nr. 11 alt Kat. Nr. 538 und diese hinauf bis zur Zweigleitung der Sennhütte Oberuster Kat. Nr. A3825 alt Kat. Nr. 522. Alle Abzweigungen von dieser Hauptleitung sind Privateigentum, der einzelnen Genossenschafter.

Der Zweck der Genossenschaft ist: die Erhaltung der Quellenfassung und der Hauptleitung, die Reinigung derselben und die Regulierung der Brunnen. An der Genossenschaftsversammlung zählen 1 ½ Liter per Minute 1 Stimme. Im übrigen wird auf die ad acta liegenden Statuten verwiesen.

Die jeweiligen Eigentümer nachgenannter Gebäulichkeiten sind Mitglieder der Genossenschaft und haben ein Anspruchsrecht auf die unten angegebene Minutenliterzahl.

Mitglieder und Minutenliterzahl etc. siehe Anmerkungsprotokoll Nr. 1.

Angemerkt, Uster den 16. September 1919

Eingegangen den

Beleg 1975 Nr. 321
Uster
Tb 1975 Nr. 317 UA /

ANMELDUNG

Die Unterzeichnete n melde n zur Eintragung in das ~~Grundprotokoll/Grundregister~~/Grundbuch an und ersuch en um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

A n m e r k u n g e n

Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

a) "Ausnützungs- bzw. Ueberbauungsrevers"
b) "Anpassungs- bzw. Verlegungsrevers"
c) "Revers betr. Erstellung und Unterhalt von drei Autoabstellplätzen und einem Kinderspielplatz"

zulasten Kat. Nr. A 3575, GB 2542, im Eigentum von:

1. Hans Brauchli, geb. 1903, von Berg TG, wohnhaft Babühlstr. 16, 8610 Uster,
2. Werner Schlumpf, geb. 1919, von Mönchaltorf, Maurer, wohnhaft Zentralstrasse 12, 8610 Uster,

- Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft- gemäss dem Protokoll des Stadtrates Uster mit Beschluss Nr. 267 vom 26. März 1974.

Uster, 28. April 1975

(Hans Brauchli) (Werner Schlumpf)

mit Generalvollmacht Nr. 141 vertreten durch
Kurt E. Bosshard, Uster

Aktenverzeichnis
Generalvollmacht Nr. 141
~~221 cv~~

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Uster

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 267 vom 26. März 1974
Hans Brauchli + G. Schlumpf's Erben, Rebenweg 35, 8610 Uster
die Baubewilligung zur Erstellung von 1 Mehrfamilienhaus mit eingebauter
Garage (Einstellplatz für 3 PW)

auf Kat.Nrn. A 2700 und A 2701, Bachgasse 8, Uster
erteilt, unter der Bedingung, dass der Eigentümer auf
seine Kosten im Grundbuch zulasten Kat.Nr.3575 (alt Kat.Nrn. A 2700 und A 2701)
folgende

öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (§ 120BG)

anmerken lasse und dem Stadtrat hierüber ein Zeugnis einreiche.

"Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kat.Nr.3575 (alt Kat.Nrn. A 2700 und A 2701) darf das Baugrundstück nicht weiter als nach den mit Stadtratsbeschluss Nr. 267 am 26. März 1974 genehmigten Plänen baulich ausnützen und überbauen."

"Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Kat.Nr. 111 (alt Kat.Nrn. A 2700 und A 2701) ist verpflichtet, bei einem allfälligen Ausbau der Bachgasse sowie der Spitalgasse die Abstellfläche für Fahrzeuge auf Privatem Grund in eigenen Kosten den neuen Verhältnissen anzupassen, bzw. hinter die Baulinie zu verlegen."

"Der jeweilige Eigentümer von Kat.Nr.3575 (alt Kat.Nrn. A 2700 und A 2701) hat auf dem Baugrundstück eine Garage mit drei Autoeinstell-plätzen und einen Kinderspielplatz nach den mit Stadtratsbeschluss Nr. 267 vom 26. März 1974 bewilligten Plänen zu erstellen und zu unterhalten."

Uster, 1. April 1974

STADTKANZLEI USTER
Der Substitut des
Stadtschreibers:

Angesehen und anerkannt:
Uster,

(Hans Brauchli) (Werner Schlumpf)

Eingegangen den

Beleg 1980 Nr. 538

Uster

Tb 1980 Nr. 381 UA 19.4.80 201 I

ANMELDUNG

Zur Eintragung in das Grundbuch / ~~Grundregister / Grundprotokoll~~ wird hiermit angemeldet: gestützt auf den am 21. August 1978 öffentlich beurkundeten Abtretungsvertrag und den am 8. April 1980 öffentlich beurkundeten Vertrag betreffend Vertragseintritt und Abänderung zum obgenannten Vertrag, Belege Uster 1978/958 und 1980/291, zwischen den

Berechtigten am Flurweg Kat. Nr. A 367, Verzeichnis Nr. 19, GB 7263, als die Eigentümer von:

1. Kat. Nr. A 3575: A Werner Schlumpf, geb. 1919, von Mönchaltorf, Zentralstrasse 12, 8610 Uster
   B a) Wwe. Hanna M. Brauchli-Stutz, 1917, von Weerswilen TG, Babühlstr. 16, 8610 Uster
   b) Alice Brauchli, 1938, von Weerswilen, Babühlstr. 16, 8610 Uster
   c) Hans Brauchli, 1944, von Weerswilen, Bachgasse 8, 8610 Uster
   d) Werner Brauchli, 1956, von Weerswilen, Babühlstr. 16, 8610 Uster
   - Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft -

2. Kat. Nr. A 2548: Oswald Weiss, geb. 1898, von Zug, Dorfweg 4, 8610 Uster, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Jakob Zahner, 1935, von und wohnhaft in Zürich

3. Kat. Nr. A 2904: Genossenschaft für den Bau billiger Wohnungen, mit Sitz in 8610 Uster, c/o Trümpler & Söhne AG

F. Sch. U. W.
A. B. M. B.
M. B.

4. Kat. Nr. A 3228: Stadt Uster, vertreten durch den Sekretär Landerwerb, Roger M. Goetz, geb. 1946, von Zürich, wohnhaft untere Geerenstrasse 20 a, 8600 Dübendorf

5. Kat. Nr. A 3229: Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, mit Sitz in 8002 Zürich, General-Guisan-Quai 40,

6. Kat. Nr. A3905: Hausbau Zürich AG, mit Sitz in 8032 Zürich, Steinwiesstrasse 26, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Jakob Zahner, geb. 1935, von Zürich, wohnhaft Pappelstrasse 29, 8055 Zürich

Die Parteien Ziffer 3 und 5 sind heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch die Heinrich Schlumpf AG und diese durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des VR Fernand Rud. Schlumpf, geb. 1945, von Uster, wohnhaft im Grund 8, 8611 Sulzbach.

und den

vorstehend aufgeführten Parteien
Zif. 1, 2, 3, 5 und 6

1. Löschung der Anmerkung: Beteiligt am Flurweg Kat. Nr. A 367 bei allen beteiligten Grundstücken und Aufhebung dieses Flurweges

2. Abtretung des Flurweges Kat. Nr. A 367 seitens der Berechtigten am Flurweg an die Miteigentümer Parteien Zif. 1, 2, 3, 5 und 6 siehe vorn, wie folgt:

9,84/100 Miteigentum an Kat. Nr. A 3575, GB 2542.
6,64/100 Miteigentum an Kat. Nr. A 2548, GB 3295.
33,11/100 Miteigentum an Kat. Nr. A 2904, GB 3376.
12,90/100 Miteigentum an Kat. Nr. A 3229, GB 1341 -L 1769-
37,51/100 Miteigentum an Kat. Nr. A 3905, GB 7229.

F. Sch. A. Br. W. B. M. B.

3. Subjektiv-dingliche Verbindung dieser Miteigentumsnateile und entsprechende Anmerkung bei den Hauptliegenschaften GB 2542, 3295, 3376, 1341 -L 1769- und 7229

4. Dienstbarkeit: Fusswegrecht zugunsten der Stadt Uster für die Oeffentlichkeit; zul. Kat. A 367

Hans Brauchli ist heute vertreten durch seine Mutter s. Beleg Uster 1980/291 c

Uster -1. Juli 1980

F. Schlumpf

[illegible]

[illegible]

[illegible]

A. Brauchli

W. Brauchli

M. Brauchli

Beleg 19 80 Nr. 539

Uster

Tb 19 80 Nr. 383 UA /

GRUNDBUCHANMELDUNG

Die Hausbau Zürich AG, mit Sitz in 8032 Zürich, Steinwiesstrasse 26, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Jakob Zahner, geb. 1935, von Zürich, wohnhaft Pappelstrasse 29, 8055 Zürich,

meldet hiermit zur Eintragung ins Grundbuch Uster, Blatt 7229 an:

1. Entlassung von 3'689 m2 von Kat. Nr. A 3905, aus der Pfandhaft der Fr 770'000.-- Grundpfandverschreibung, dat. 23. August 1979, zugunsten des Schweiz. Bankvereins Dübendorf, 2. Pfandstelle, Bel. 848

   Das Restgrundstück beschreibt sich nach dem Vollzug der Mutation 4098, (Parzellierung von alt Kat. Nr. A 3905) nunmehr wie folgt:

   1. Kat. Nr. A 3906 GB 7229 Plan A 14
      413 m2 Hofraum und Garten am Dorfweg, Oberuster.
      Anmerkungen und Dienstbarkeiten und Vormerkung
      laut Grundbuch

   2. Kat. Nr. A 3908 GB 7294 Plan A 14
      179 m2 Hofraum und Garten am Dorfweg, Oberuster
      Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten
      laut Grundbuch

   3. Kat. Nr. A 3920 GB 7306 Plan A 14
      174 m2 Hofraum und Garten am Dorfweg, Oberuster
      Anmerkungen und Dienstbarkeiten
      laut Grundbuch

2. Pfandänderung wie Ziffer 1 hievor zum Fr 2'500.-- Inhaberschuldbrief, dat. 21. Juli 1959, 1. Pfandstelle, Pfdb. 12/321, welcher vermisst wird, somit kann diese Pfandänderung im Schuldbrief nicht vorgenommen werden

3. Vollzug der Mutation Nr. 4098

Bemrkung zur Nachführung der Anmerkungen, Dienstbarkeiten und der Vormerkung
Die bei alt Kat. Nr. A 3905 eingetragene Anmerkung hiezu gehören 37,51/100 unselbständiges Miteigentum an Kat.Nr.A 367 ist wie folgt nachzuführen:
bezüglich neu Kat. Nr. A 3924, 4,75/100
bezüglich neu Kat. Nrn. A 3906 bis 3912 je 4,68/100 Miteigentum
Die Anmerkung Quartierplanrevers und die Anmerkung Beseitigungs- bezw. Anpassungsrevers betr. die vor der Baulinie liegende Ausfahrt ist bezüglich neu Kat. Nrn. A 3906 bis 3923 nachzuführen und 3924
Die Dienstbarkeit SP 3309 ist nur bezüglich neu Kat. Nrn. A 3913 bis 3924 nachzuführen
Die Vormerkung:Bedingtes Kaufsrecht zugunsten Oswald Weiss, geb. 1898, ist nur bezüglich neu Kat. Nrn. A 3906 bis 3912 nachzuführen.

4. Anmerkungen:

a) Aufteilung der Trottoirparzelle Kat. Nr. A 3924 in 18 gleiche Miteigentumsanteile. Subjektivdingliche Verbindung dieser 18 Miteigentumsanteile mit den Hauptgrundstücken Kat. Nrn. A 3906 bis 3923 und entsprechende Anmerkung bei diesen.

b) Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
Ausnützungsrevers, anzumerken bei den Grundstücken Kat. Nrn. A 3906, 3912, 3913, 3917, 3918 und 3923
Zugangsrevers anzumerken bei den Grundstücken Kat. Nrn. A 3907 bis 3912, 3914 bis 3924, gestützt auf die beigeheftete Verfügung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau Nr. H 0166, vom 10. Juni 1980

5. Dienstbarkeit: Fusswegrecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297
Kat. Nr. A 3912	GB 7298

gestatten sich gegenseitig das Fusswegrecht wie im beigehefteten Situationsplan, grün eingezeichnet.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieses Fussweges wird von den Parteien zu gleichen Teilen getragen.

SP 4285

6. Dienstbarkeit: Fusswegrecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3913	GB	7299
Kat. Nr. A 3914	GB	7300
Kat. Nr. A 3915	GB	7301
Kat. Nr. A 3916	GB	7302
Kat. Nr. A 3917	GB	7303
Kat. Nr. A 3918	GB	7304
Kat. Nr. A 3919	GB	7305
Kat. Nr. A 3920	GB	7306
Kat. Nr. A 3921	GB	7307
Kat. Nr. A 3922	GB	7308
Kat. Nr. A 3923	GB	7309

gestatten sich gegenseitig das Fusswegrecht, wie im beigehefteten Situationsplan grün eingezeichnet.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieses Fussweges wird von den Parteien zu gleichen Teilen getragen.

SP 4286

7. Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3906	GB	7292
Kat. Nr. A 3907	GB	7293
Kat. Nr. A 3908	GB	7294
Kat. Nr. A 3909	GB	7295
Kat. Nr. A 3910	GB	7296
Kat. Nr. A 3911	GB	7297
Kat. Nr. A 3912	GB	7298

gestatten sich gegenseitig das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht
und den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3913	GB	7299
Kat. Nr. A 3914	GB	7300
Kat. Nr. A 3915	GB	7301
Kat. Nr. A 3916	GB	7302
Kat. Nr. A 3917	GB	7303
Kat. Nr. A 3918	GB	7304
Kat. Nr. A 3920	GB	7306
Kat. Nr. A 3921	GB	7307

n gestrichen

ein ~~un~~beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht als Zubringer zu ihren Gärten,
wie im beigehefteten Situationsplan orange eingezeichnet.

Der Unterhalt und allfällige Erneuerung dieses Weges tragen die Eigentümer von Kat. Nrn. 3906 bis 3912 allein, zu gleichen Teilen.

SP 4287

8. Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308
Kat. Nr. A 3923	GB 7309

gestatten sich gegenseitig das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht wie im beigehefteten Situationsplan orange eingezeichnet.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieses Weges wird von den Parteien zu gleichen Teilen getragen.

SP 4288

9. Dienstbarkeit: Fortbestands- und Benützungsrecht der Postkastenanlage

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. A 3923 GB 7309

gestattet den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308

die im beigehefteten Situationsplan rot eingezeichnete Postkastenanlage dauernd zu benützen und fortbestehen zu lassen.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieser Anlage wird von den Beteiligten zu gleichen Teilen getragen.

SP 4289

10. Dienstbarkeit: Fortbestandsrecht für Postkastenanlage und Benützungsrecht

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. A 3912 GB 7298

gestattet den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297

die im beigehefteten Situationsplan rot eingezeichnete Postkastenanlage dauernd fortbestehen zu lassen und zu benützen.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieser Anlage wird von den Beteiligten zu gleichen Teilen getragen.

SP 4290

11. Dienstbarkeit: Fortbestandsrecht für Containeranlage und Benützungsrecht

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. A 3923 GB 7309

gestattet den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297
Kat. Nr. A 3912	GB 7298
Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302

Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308

die im beigehefteten Situationsplan, braun eingezeichnete Containeranlage dauernd fortbestehen zu lassen, und zu benützen.

Der Unterhalt und die Erneuerung dieser Anlage wird von allen Beteiligten zu gleichen Teilen getragen.

SP 4291

12. Dienstbarkeit: Recht zur Mitbenützung eines unterirdischen Luftschutzraumes

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. A 3912 GB 7298

gestattet den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297

die Mitbenützung des unterirdischen Luftschutzraumes, wie dieser im beigehefteten Situationsplan, blau schraffiert, eingezeichnet ist.

In Friedenszeiten dient der Luftschutzraum als gemeinsamer Abstellraum für Kinderwagen, Velos usw.
Unterhalt und Reinigung des Luftschutzraumes sind gemeinsame Sache aller Beteiligten.

SP 4292

13. Dienstbarkeit: Recht zur Mitbenützung des unterirdischen Luftschutzraumes

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3917 GB 7303
Kat. Nr. A 3918 GB 7304

gestatten sich gegenseitig und den

jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3913 GB 7293
Kat. Nr. A 3914 GB 7300
Kat. Nr. A 3915 GB 7301
Kat. Nr. A 3916 GB 7302
Kat. Nr. A 3919 GB 7305
Kat. Nr. A 3920 GB 7306
Kat. Nr. A 3921 GB 7307
Kat. Nr. A 3922 GB 7308
Kat. Nr. A 3923 GB 7309

die Mitbenützung des unterirdischen Luftschutzraumes, wie dieser im beigehefteten Situationsplan, blau schraffiert, eingezeichnet ist.

In Friedenszeiten dient der Luftschutzraum als gemeinsamer Abstellraum für Kinderwagen, Velos usw.

Unterhalt und Reinigung des Luftschutzraumes sind gemeinsame Sache aller Beteiligten.

93 14. Dienstbarkeit: Recht zur Mitbenützung eines unterirdischen Tankraumes samt Heizöltank

Der jeweilige Eigentümer von

Kat. Nr. A 3912 GB 7298

gestattet den jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3906 GB 7289
Kat. Nr. A 3907 GB 7293
Kat. Nr. A 3908 GB 7294
Kat. Nr. A 3909 GB 7295
Kat. Nr. A 3910 GB 7296
Kat. Nr. A 3911 GB 7297

die Mitbenützung des im beigehefteten Situationsplanes blau eingezeichneten, unterirdischen Tankraumes samt Heizöltank.

Die Mitbenützung umfasst insbesondere den Bezug von Heizöl mittelst Verbindungsleitungen samt Durchlaufzähler zu den berechtigten Liegenschaften.

Der Unterhalt des Tankraumes samt allen Einrichtungen wird von allen Beteiligten zu gleichen Teilen getragen.

SP 4294

15. <u>Dienstbarkeit: Recht zur Mitbenützung eines unterirdischen Tankraumes samt Heizöltank</u>

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304

gestatten sich gegenseitig und den

jeweiligen Eigentümern von

Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308
Kat. Nr. A 3923	GB 7309

die Mitbenützung des im beigehefteten Sitationsplanes blau eingezeichneten, unterirdischen Tankraumes samt Heizöltank.

Die Mitbenützung umfasst insbesondere den Bezug von Heizöl mittelst Verbindungsleitungen samt Durchlaufzähler zu den berechtigten Liegenschaften.

Der Unterhalt des Tankraumes samt allen Einrichtungen wird von allen Beteiligten zu gleichen Teilen getragen.

SP 4295

16. Dienstbarkeit: Durchleitungsrecht für Werkleitungen sowie Radio- und Fernsehkabel

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297
Kat. Nr. A 3912	GB 7298
Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308
Kat. Nr. A 3923	GB 7309

gestatten sich gegenseitig die erforderlichen Durchleitungsrechte für sämtliche Werkleitungen inkl. Radio- und Fernsehkabel für die Ver- und Entsorgung der auf ihren Liegenschaften stehenden Einfamilienhäuser.

Der Unterhalt der Hauptleitungen ist gemeinsame Sache aller beteiligten Grundeigentümer; die Zuleitungen ab den Hauptsträngen in die einzelnen Häuser sind vom betreffenden Grundeigentümer allein zu unterhalten.

SP 4296

17. Dienstbarkeit: Pflanzungsbeschränkung

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3906	GB 7229
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297
Kat. Nr. A 3912	GB 7298

Kat. Nr. A 3913	GB 7293
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3917	GB 7303
Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308
Kat. Nr. A 3923	GB 7309

dürfen je gegenseitig Einfriedigungen (wie Mauern, Zäune, Holzwände, Grünhecken usw.) bis höchstens 60 cm Höhe erstellen oder pflanzen.

18. <u>Dienstbarkeit: Gegenseitiges Grenz- und Anbaurecht</u>

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3906	GB 7289
Kat. Nr. A 3907	GB 7293
Kat. Nr. A 3908	GB 7294
Kat. Nr. A 3909	GB 7295
Kat. Nr. A 3910	GB 7296
Kat. Nr. A 3911	GB 7297
Kat. Nr. A 3912	GB 7298

gestatten sich gegenseitig das Grenz- und Anbaurecht für die Erstellung ihrer Einfamilienhäuser und Garagen, wie im beigehefteten Plan eingezeichnet, und zwar wie folgt:

a) Kat. Nr. A 3906 und Kat. Nr. A 3907

b) Kat. Nr. A 3907 und Kat. Nr. A 3908

c) Kat. Nr. A 3908 und Kat. Nr. A 3909

d) Kat. Nr. A 3909 und Kat. Nr. A 3910

e) Kat. Nr. A 3910 und Kat. Nr. A 3911

f) Kat. Nr. A 3911 und Kat. Nr. A 3912

SP 4298

19. Dienstbarkeit: Gegenseitiges Grenz- und Anbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3913	GB 7299
Kat. Nr. A 3914	GB 7300
Kat. Nr. A 3915	GB 7301
Kat. Nr. A 3916	GB 7302
Kat. Nr. A 3917	GB 7303

gestatten sich gegenseitig das Grenz- und Anbaurecht für die Erstellung ihrer Einfamilienhäuser und Garagen, wie im beigehefteten Plan eingezeichnet, und zwar wie folgt:

a) Kat. Nr. A 3913 und Kat. Nr. A 3914

b) Kat. Nr. A 3914 und Kat. Nr. A 3915

c) Kat. Nr. A 3915 und Kat. Nr. A 3916

d) Kat. Nr. A 3916 und Kat. Nr. A 3917

SP 4299

20. Dienstbarkeit: Gegenseitiges Grenz- und Anbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3918	GB 7304
Kat. Nr. A 3919	GB 7305
Kat. Nr. A 3920	GB 7306
Kat. Nr. A 3921	GB 7307
Kat. Nr. A 3922	GB 7308
Kat. Nr. A 3923	GB 7309

gestatten sich gegenseitig das Grenz- und Anbaurecht für die Erstellung ihrer Einfamilienhäuser und Garagen, wie im beigehefteten Plan eingezeichnet, und zwar wie folgt:

a) Kat. Nr. A 3918 und Kat. Nr. A 3919

b) Kat. Nr. A 3919 und Kat. Nr. A 3920

c) Kat. Nr. A 3920 und Kat. Nr. A 3921

d) Kat. Nr. A 3921 und Kat. Nr. A 3922

e) Kat. Nr. A 3922 und Kat. Nr. A 3923

21. Dienstbarkeit: Näherbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer von

Kat. Nr. A 3917 GB 7303

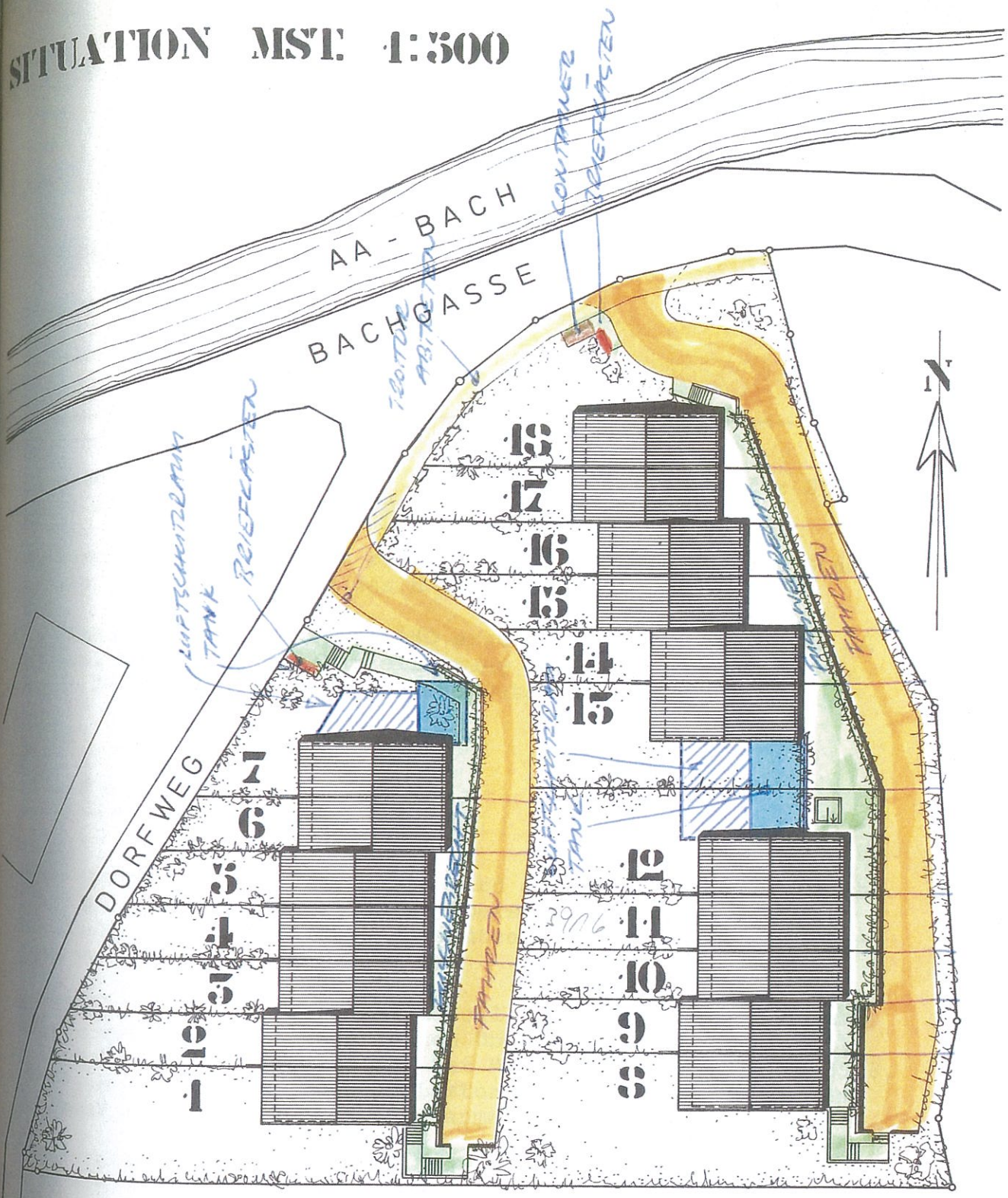
Kat. Nr. A 3918 GB 7304

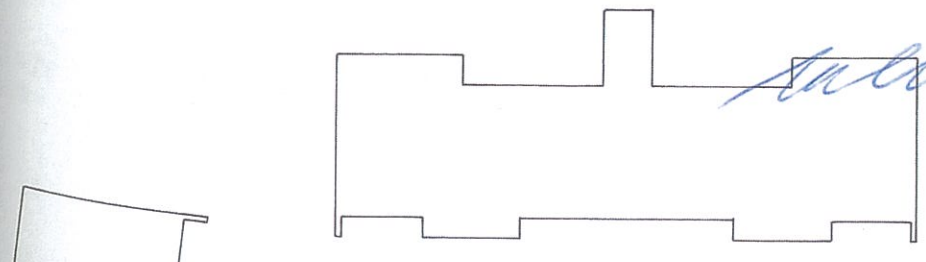
gestatten sich gegenseitig einen gedeckten Sitzplatz bis ~~80 cm~~ an die gemeinsame Grenze zu stellen und fortbestehen zu lassen.

Massgebend für dieses Näherbaurecht ist die blau und blau schraffierte Einzeichnung im beigehefteten Situationsplan, gemäss den Dienstbarkeiten Ziff. 13 und 15 vorn.

Uster, 1. Juli 1980.

SITUATION MST. 1:300





DER AUFTRAGGEBER:

18 REIHENEINFAMILIENHÄUSER AM DORFWEG IN OBERUSTER

HAUSBAU ZÜRICH AG

STADT USTER
Abt. Hochbau

8610 Uster, 10. Juni 1980

Verfügung Nr. H 0166

Bauprojekte / B2.2.2
Hausbau Zürich AG; BB 143-1979
Parzellierungsbewilligung

Mit Beschluss Nr. 67 vom 22. Januar 1980 bewilligte der Stadtrat 18 Einfamilienhäuser, Dorfweg 1-35, Uster.

Mit Beschluss Nr. 400 vom 29. April 1980 bewilligte der Stadtrat die Lageverschiebung des Hauses 8.

Mit Eingabe vom 4. Februar 1980 ersucht die Hausbau Zürich AG um Bewilligung für die Parzellierung der Baugrundstücke Kat. Nrn. A 3906 - A 3924 entsprechend Mutation Nr. 4098.

Erwägungen

Durch die Aufteilung des Areals wird die Ausnützung bezüglich einzelner Grundstücke teilweise überschritten. Diese Ueberschreitung kann jedoch durch Ausnützungsübertragungen kompensiert werden.

Die Grundstücke sind gesamthaft voll ausgenützt. Bei den Parzellen, welche Ausnützungsflächen übertragen müssen, handelt es sich um die Grundstücke neu Kat.Nrn. A 3906, A 3912, A 3913, A 3917, A 3918 und A 3923. Zu Lasten dieser Parzellen ist im Grundbuch ein Ausnützungsrevers anmerken zu lassen.

Die Parzellen verfügen zum Teil über keine direkten Zugänge zu öffentlichen Strassen und Wegen. Die erforderlichen Wegrechte sind durch Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen.

Im übrigen ist gegen die vorgesehene Parzellierung nichts einzuwenden.

Der Abteilungsvorsteher Hochbau Arnold W. Schmid

v e r f ü g t :

I. Die baurechtliche Bewilligung für die Parzellierung der Baugrundstücke alt Kat.Nrn. A 2926 und A 2979 wird gemäss Mutation Nr. 4098 vom 24. April 1980 unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Gleichzeitig mit dem Vollzug der Mutation, bzw. innert 10 Tagen nach dem Vollzug, ist zu Lasten der Grundstücke neu Kat.Nrn. A 3906, A 3912, A 3913, A 3917, A 3918 und A 3923 folgender Ausnützungsrevers anmerken zu lassen und der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

   "Dieses Grundstück ist durch das mit Stadtratsbeschluss Nr. 67 vom 22. Januar 1980 bewilligte Einfamilienhaus zusätzlich ausgenützt. Das genaue Mass ergibt sich aus den baurechtlichen Bewilligungen."

2. Die Zugangsverhältnisse zu den einzelnen Grundstücken sind privatrechtlich zu regeln. Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist vor Baubeginn, bzw. innert 10 Tagen nach dem Vollzug der Mutation, der entsprechende Nachweis zur Genehmigung vorzulegen.

3. Zu Lasten der Baugrundstücke Kat.Nrn. A 3907 - A 3912 und A 3914 - A 3924 ist im Grundbuch folgende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung (Zugangsrevers) anmerken zu lassen und der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, vor Baubeginn, bzw. innert 10 Tagen nach dem Vollzug der Mutation, ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

   "Der auf diesem Grundstück bestehende gesetzliche Zugang für Drittgrundstücke darf ohne Zustimmung der Stadt Uster weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden."

II. Die Kosten betragen:

- Bewilligungsgebühr	Fr.	200.--
- Prüfungskosten	Fr.	233.--
- Schreibgebühr	Fr.	12.--
Total	Fr.	445.--

Die vorstehenden Kosten werden separat in Rechnung gestellt.

III. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift ist dreifach einzureichen und muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an:

a) Hausbau Zürich AG, Steinwiesstrasse 26, 8032 Zürich, unter Beilage eines Planes "Parzellierung" (Eingeschrieben)

b) Grundbuchamt Uster

c) Stadtrat Uster

d) Abteilung Tiefbau

e) Abteilung Tiefbau, Vermessung

f) Abteilung Hochbau, im Doppel

STADT USTER
Abt. Hochbau
Der Abteilungsvorsteher

A. Schmid

Arnold W. Schmid

Beleg 1980 Nr. 291
Uster
Tb 1980 Nr. 381 UA 2017

Oeffentliche Beurkundung

Vertragseintritt und Abänderung

I.

Feststellung

Am 21. August 1978 wurde zwischen den Berechtigten am Flurweg Kat. Nr. A 367, Flurwegverzeichnis Nr. 19, nämlich die Eigentümer von:

1. Kat. Nr. A 3575: A Werner Schlumpf, geb. 1919, von Mönchaltorf, wohnhaft Zentralstrasse 12, 8610 Uster
B a) Wwe. Hanna Meta Brauchli-Stutz, geb. 1917, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstr. 16, 8610 Uster
b) Alice Brauchli, 1938, von Weerswilen, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster
c) Hans Brauchli, geb. 1944, von Weerswilen TG, wohnhaft Brandstrasse 9, 8610 Uster
d) Werner Brauchli, 1956, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster
- Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft -

2. Kat. Nr. A 2548: Oswald Weiss, geb. 1898, von Zug, wohnhaft Dorfweg 4, 8610 Uster

3. Kat. Nr. A 2904: Genossenschaft für den Bau billiger Wohnungen, mit Sitz in 8610 Uster, c/o Trümpler & Söhne AG

4. Kat. Nr. A 3228: Stadt Uster

5. Kat. Nr. A 3229: Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, mit Sitz in 8002 Zürich, General-Guisan-Quai 40
6. Kat. Nr. A 2979: Erben Gallmann
7. Kat. Nr. A 2926: Conradin Lutz, geb. 1926, von Somvix GR, wohnhaft in Uster

und den hievor genannten Parteien Ziffern 1, 2, 3, 5, 6, und 7 ein Abtretungsvertrag (Beleg Uster 1978/958 öffentlich beurkundet.

II.

Vertragseintritt

Gestützt auf Ziffer 8 der weiteren Bestimmungen des erwähnten Abtretungsvertrages (Beleg 1978/958) tritt die Hausbau Zürich AG, mit Sitz in 8032 Zürich, Steinwiesstrasse 26, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Jakob Zahner, geb. 1935, von Zürich, wohnhaft Pappelstrasse 29, 8055 Zürich,

als Rechtsnachfolgerin der Grundstücke Kat. Nrn. A 2979 und 2926 (Ziffern 6 und 7 oben) in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein.

Der Abtretungsvertrag ist der Hausbau Zürich AG vollständig bekannt.

III.

Abänderung

Zur Ergänzung zu Zif. 3 und 5 auf Seite 4 des ursprünglichen Abtretungsvertrages wie folgt:

" Die Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. A 3575 und 2548 (Parteien Zif. 1 und 2 vorn) haben an den jetzigen Ausbau des Dorfweges, welcher mit der Ueberbauung der Grundstücke Kat. Nrn. A 2979 und 2926 erfolgt, keine Kosten und Beiträge zu übernehmen.

~~Hingegen haben sie an den zukünftigen Unterhalt im Verhältnis ihrer Miteigentumsquote beizutragen."~~

... 2 gestrichen ersetzt durch ... hinten W. M. B. Bx B M

Weitere Bestimmungen

1. Die Parteien vereinbaren folgende neue Dienstbarkeit, welche im Grundbuch Uster, zulasten des Dorfweges einzutragen ist:

   Fusswegrecht

   Der jeweilige Eigentümer von

   Kat. Nr. A 367 GB

   räumt der Stadt Uster für die Oeffentlichkeit

   ein unbeschränktes Fusswegrecht ein über das belastete Grundstück.

   Die Stadt Uster übernimmt und bezahlt die Schneeräumung bezüglich dem belasteten Fussweg.

2. Sämtliche Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Uster für diese Abänderung und die Dienstbarkeit übernimmt die Hausbau Zürich AG allein.

3. Die Genehmigung dieses Vertrages durch den Stadtrat Uster bleibt vorbehalten.

4. Im übrigen bleibt der ursprüngliche Abtretungsvertrag unverändert in Kraft.

W. bel. M. B.

W. B.

M B R M

5. Vertretungen
Alice Brauchli, geb. 1938, Zif. 1, Lit b vorn ist mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Kurt Bosshard, geb. 1941, Heusser-Staub-Strasse 18, 8610 Uster.
Hans Brauchli, geb. 1944, Zif. 1, Lit. c vorn ist mit schriftlicher Generalvollmacht vertreten durch seine Mutter Wwe. Hanna Meta Brauchli-Stutz,
Die Genossenschaft für den Bau billiger Wohnungen Ziffer 3 vorn und die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt Zürich, sind heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch die Heinrich Schlumpf AG, Uster und diese durch das einzelzeichnungsberechtigte Mitglied des VR Fernand Rudolf Schlumpf, im Grund 8, 8611 Sulzbach
Die Stadt Uster ist vertreten durch den Sekretär Landerwerb, Roger M. Goetz, geb. 1946, von Zürich, wohnhaft in Dübendorf

6. Vorbehalten bleibt die Genehmigung dieses Vertrages durch Oswald Weiss, geb. 1898, von Zug, wohnhaft in Uster, welcher heute ohne Vollmacht vertreten ist durch Jakob Zahner.
7. Abänderung zu Absatz 2 auf Seite 3 vorn
Der jeweilige Eigentümer von Kat. Nr. A 2548 hat an den zukünftigen Unterhalt des Dorfweges im Verhältnis seiner Miteigentumsquote beizutragen.
Der Eigentümer von Kat. Nr. A 3575 hat an den künftigen Unterhalt keinen Beitrag zu leisten, solange zu dieser Liegenschaft keine Zufahrt über den Dorfweg erstellt wird.

Uster - 8. April 1980

W. Brauchli
M. Brauchli
W. Brauchli
Bosshard
F. Schlumpf
R. M. Goetz
Zahner

Beleg 1978 Nr. 958

Uster

Tb 1980 Nr. 381 UA 19/480
201 7

OEFFENTLICHE BEURKUNDUNG

A B T R E T U N G S V E R T R A G

Die Berechtigten am Flurweg Kat. Nr. A 367 - Verzeichnis Nr. 19-, als die Eigentümer von

1. Kat. Nr. A 3575
   1. Werner Schlumpf, geb. 1919, von Mönchaltorf ZH, wohnhaft Zentralstrasse 12, 8610 Uster,
   2. a) Wwe. Hanna Meta Brauchli-Stutz, geb. 1917, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,
      b) Alice Brauchli, geb. 1938, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,
      c) Hans Brauchli, geb. 1944, von Weerswilen TG, wohnhaft Brandstrasse 9, 8610 Uster,
      d) Werner Brauchli, geb. 1956, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,

   -Gesamteigent. inf. einf. Gesellsch.-
2. Kat. Nr. A 2548 Oswald Weiss, geb. 1898, von Zug, wohnhaft Dorfweg 4, 8610 Uster
3. Kat. Nr. A 2904 Genossenschaft für den Bau billiger Wohnungen, mit Sitz in 8610 Uster, bei der Firma Eduard Trümpler, Aathalstrasse
4. Kat. Nr. A 3228 Stadt Uster, vertreten durch H. Pfenninger
5. Kat. Nr. A 3229 Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, mit Sitz in 8002 Zürich, General-Guisan-Quai 40
6. Kat. Nr. A 2979
   1. Emil Alfred Gallmann, geb. 1920, von Uster ZH und Maschwanden ZH, wohnhaft in 8611 Wermatswil,
   2. Elsbeth Hofmann-Gallmann, geb. 1924, Ehefrau des Albert Hofmann, geb. 1922, von Uster ZH, wohnhaft Alte Riedikerstrasse 5, 8610 Uster
   3. Emil Gallmann-Manz, geb. 1936, von Uster ZH und Maschwanden ZH, wohnhaft Im Sonnenberg, 8556 Wigoltingen TG,

   -Gesamteigentümer inf. Erbengemeinsch.-

7. Kat Nr. A 2926 Conradin Lutz, geb. 1926, von Somvix GR, wohnhaft Aathalstrasse 51, 8610 Uster,

treten hiermit zu Eigentum ab an :

1. a) Werner Schlumpf, geb. 1919, von Mönchaltorf ZH wohnhaft Zentralstrasse 12, 8610 Uster,
   b) Wwe. Hanna Meta Brauchli-Stutz, geb. 1917, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,
   c) Alice Brauchli, geb. 1938, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,
   d) Hans Brauchli, geb. 1944, von Weerswilen TG, wohnhaft Brandstrasse 9, 8610 Uster,
   e) Werner Brauchli, geb. 1956, von Weerswilen TG, wohnhaft Babühlstrasse 16, 8610 Uster,
   - Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft -
   - zu 9,84/100 Miteigentum -
2. Oswald Weiss, geb. 1898, von Zug, wohnhaft Dorfweg 4, 8610 Uster,
   - zu 6,64/100 Miteigentum -
3. Genossenschaft für den Bau billiger Wohnungen, mit Sitz in 8610 Uster, bei der Firma Eduard Trümpler, Aathalstrasse,
   - zu 33,11/100 Miteigentum -

~~4. Stadt Uster~~

~~- zu Miteigentum -~~

. 4 gestrichen
er, 21. Aug. 1978

5. Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, mit Sitz in 8002 Zürich, General-Guisan-Quai 40,
   - zu 12,9/100 Miteigentum -
6. a) Emil Alfred Gallmann, geb. 1920, von Uster ZH und Maschwanden ZH, wohnhaft in 8611 Wermatswil,
   b) Elsbeth Hofmann-Gallmann, geb. 1924, Ehefrau des Albert Hofmann, geb. 1922, von Uster ZH, wohnhaft Alte Riedikerstrasse 5, 8610 Uster,
   c) Emil Gallmann-Manz, geb. 1936, von Uster ZH und Maschwanden ZH, wohnhaft Im Sonnenberg, 8556 Wigoltingen TG,
   - Gesamteigentümer infolge Erbengemeinschaft -
   - zu 30,6/100 Miteigentum -
7. Conradin Lutz, geb. 1926, von Somvix GR, wohnhaft Aathalstrasse 51, 8610 Uster,
   - zu 6,91/100 Miteigentum -

was folgt:

In der Stadtgemeinde Uster

Kat. Nr. A 367 Flurwegverzeichnis 19 Plan A 14

439 m2 Flurweggebiet, Spitalweg, Oberuster,

Grenzen

gemäss Grundbuchplan, den Parteien vorgelegt und von ihnen eingesehen.

Diese Abtretung erfolgt u n e n t g e l t l i c h .

Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr hat bereits stattgefunden.

2. Die Gewährleistung im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechtes wird wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung dieser Bestimmung zu kennen.

3. Der Wegunterhalt hat gemäss beiliegendem Plan und Verlegertabelle, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, zu erfolgen.

4. Der Winterdienst wird durch die Stadt Uster gewährleistet.

5. Ein allfällig späterer Ausbau wird mit einem neuen Beschluss und Kostenverleger geregelt.

6. Sämtliche Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Uster sowie die Handänderungssteuer der Stadt Uster bezahlt das Baukonsortium Bachgasse/Archstrasse, Winterthurerstrasse 17, 8610 Uster.

BO BR

7. Dieser Vertrag erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Uster sowie des Bezirksrates Uster anstelle des Stadtrates Uster als Aufsichtsbehörde über das Flurwegwesen.

8. Die Parteien sind verpflichtet, diesen Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und zwar in der Weise, dass diese Verpflichtung jeden späteren Rechtsnachfolger bindet.

9. Die vorstehend unter Zf. 1 genannten Personen sind heute ohne schriftliche Vollmacht vertreten durch Herrn Kurt Bosshard, geb. 1941, Heusser-Staubstr. 18, 8610 Uster. Die unter Zf. 2, 3, 5, 6 und 7 genannten Personen sind heute ohne schriftliche Vollmacht vertreten durch die Heinrich Schlumpf AG, mit Sitz in Uster, diese wiederum vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten Fernand Schlumpf, geb. 1945, im Grund 8, 8611 Sulzbach-Uster (Mitglied des Verwaltungsrates).

   Diese haben den Vertrag im Sinne von OR Art. 38 noch nachträglich zu genehmigen.

10. Das vorstehende Miteigentum ist mit folgenden Grundstücken subjektiv-dinglich zu verbinden:

6,64/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 2548,	GB 3295
9,84/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 3575,	GB 2542
33,11/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 2904,	GB 3376
12,90/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 3229,	GB 1341
30,60/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 2979,	GB 218
6,91/100	Miteigentum mit	Kat.Nr. A 2926,	GB 2774

Ergänzung zu Zf. 3 und 5:

Bei einem späteren Ausbau (Entwässerung, Oberflächenteerung oder Belag) dürfen dem jeweiligen Eigentümer von Kat.Nr. A 3575 keinerlei Kosten oder Beiträge irgendwelcher Art entstehen. An der Instandhaltung in bisheriger Weise hat sich der Eigentümer von Kat.Nr. A 3575 entsprechend seiner Miteigentumsquote zu beteiligen. Diese Kostenbefreiung erfolgt deshalb, weil die Neubaute auf Kat.Nr. A 3575 direkt von der Bachgasse her erschlossen ist und mit einem Zaun gegenüber dem Dorfweg (Miteigentumsweg gemäss diesem Vertrag) abgegrenzt ist.

Uster, 21. Aug. 1978

Bosshard Heusser

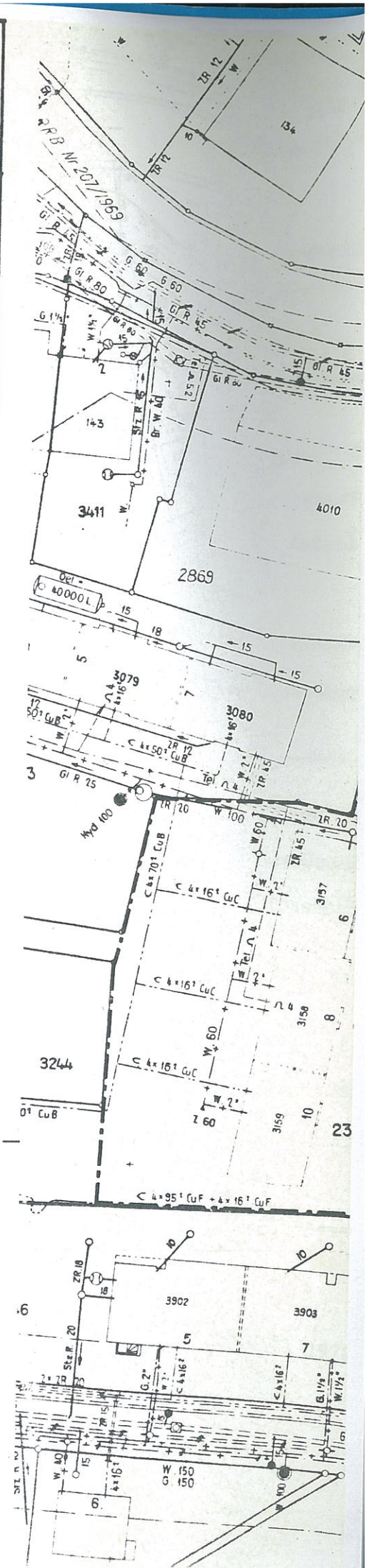
F. Schlumpf

STADT USTER

ONSORTIUM BACHGASSE / ARCHSTRASSE

HEBUNG FLURWEG KAT. NR. 367
RFWEG)

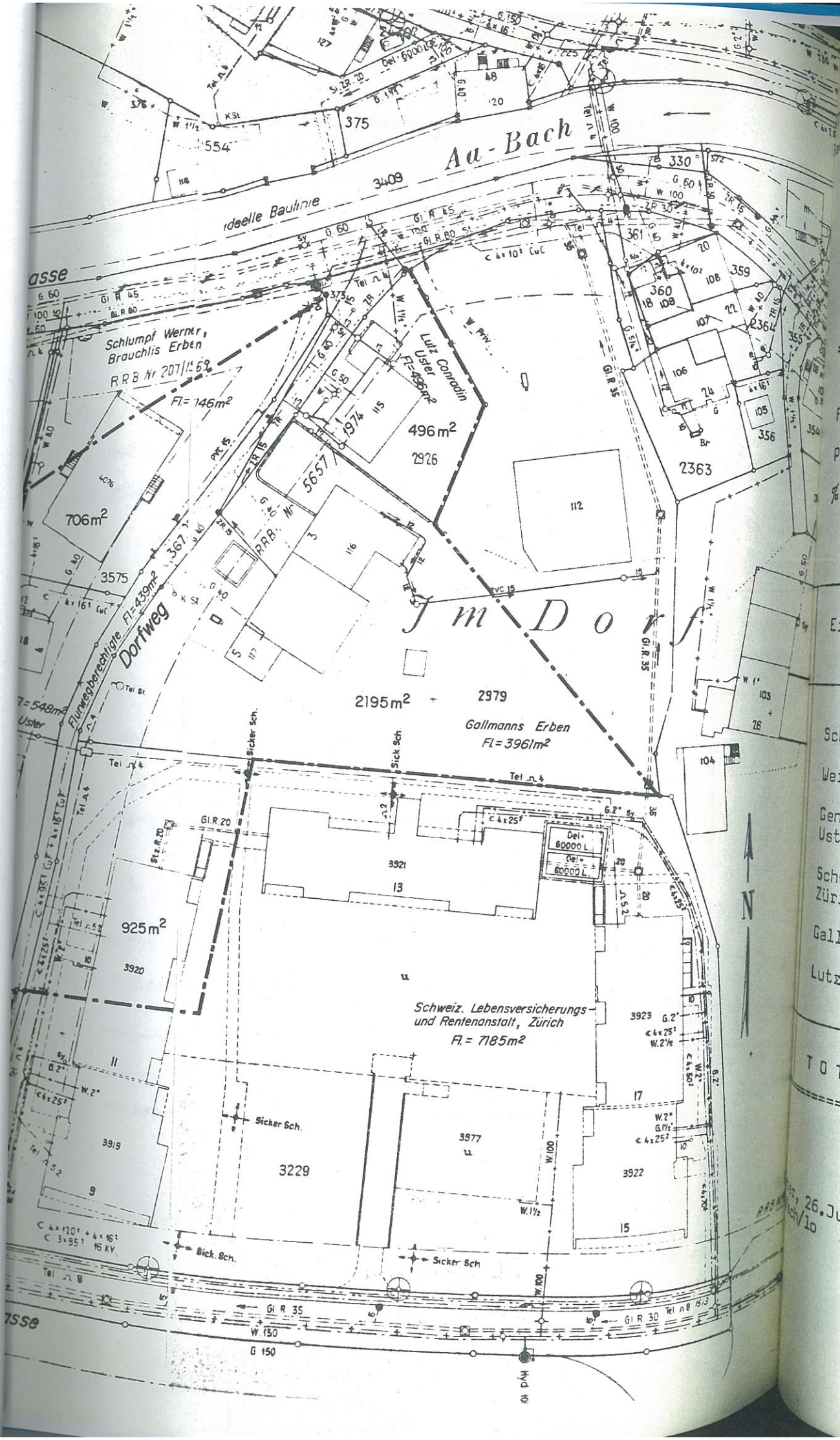
ATION



SWEILER DIPL. ING. ETH/SIA INGENIEURBÜRO FÜR HOCH & TIEFBAU
F. W. BUCHMANN STRICKSTR. 1 8610 USTER 01/87 38 66

	PROJ. BU	DATUM	30.8.77	ERGÄNZT	28.6.78 Jä
1	GEZ. Sche	GRÖSSE	42/76		

21. Aug. 1978



STADT USTER
Baukonsortium

Aufhebung

VERLE

Fläche " D
Perimeterf
% - Anteil

Eigentümer

Schlumpf We
Weiss Oswal
Genossensch
Uster
Schweiz. Le
Zürich
Gallmanns E
Lutz Conrad

TOTAL

, 26. Juni 197(
ch/lo

7754 1/2

ST USTER
Konsortium Bachgasse / Archstrasse

Aufhebung Flurweg Kat. Nr. A 367 (Dorfweg)

V E R L E G E R

Fläche " Dorfweg" = 439m2

Perimeterfläche total = 8633m2

% - Anteil je m2 Perimeterfläche = $\frac{100.}{7173}$ = 0,01394 %

Eigentümer, Flurwegbeteiligte	Perimeter-fläche m2	Flurweg-anteil %
Schlumpf Werner und Brauchlis Erben	706	9,84
Weiss Oswald, Uster	476	6,64
Genossensch. f.d. Bau billiger Wohnungen, Uster	2375	33,11
Schweiz. Lebensvers. und Rentenanstalt, Zürich	925	12,9o
Gallmanns Erben	2195	3o,6o
Lutz Conradin, Uster	496	6,91
T O T A L	7173 m2	100 %

26.Juni 1978
Vlo

21. Aug. 1978

E.Wädensweiler, dipl.Ing.ETH
Ingenieurbüro

Schlumpf
Brauchlis
F. Schlumpf

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Situation

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.500.01
Bauherrschaft:	Mst.	1:500
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Pl. Gr.	A3
	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\pln\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

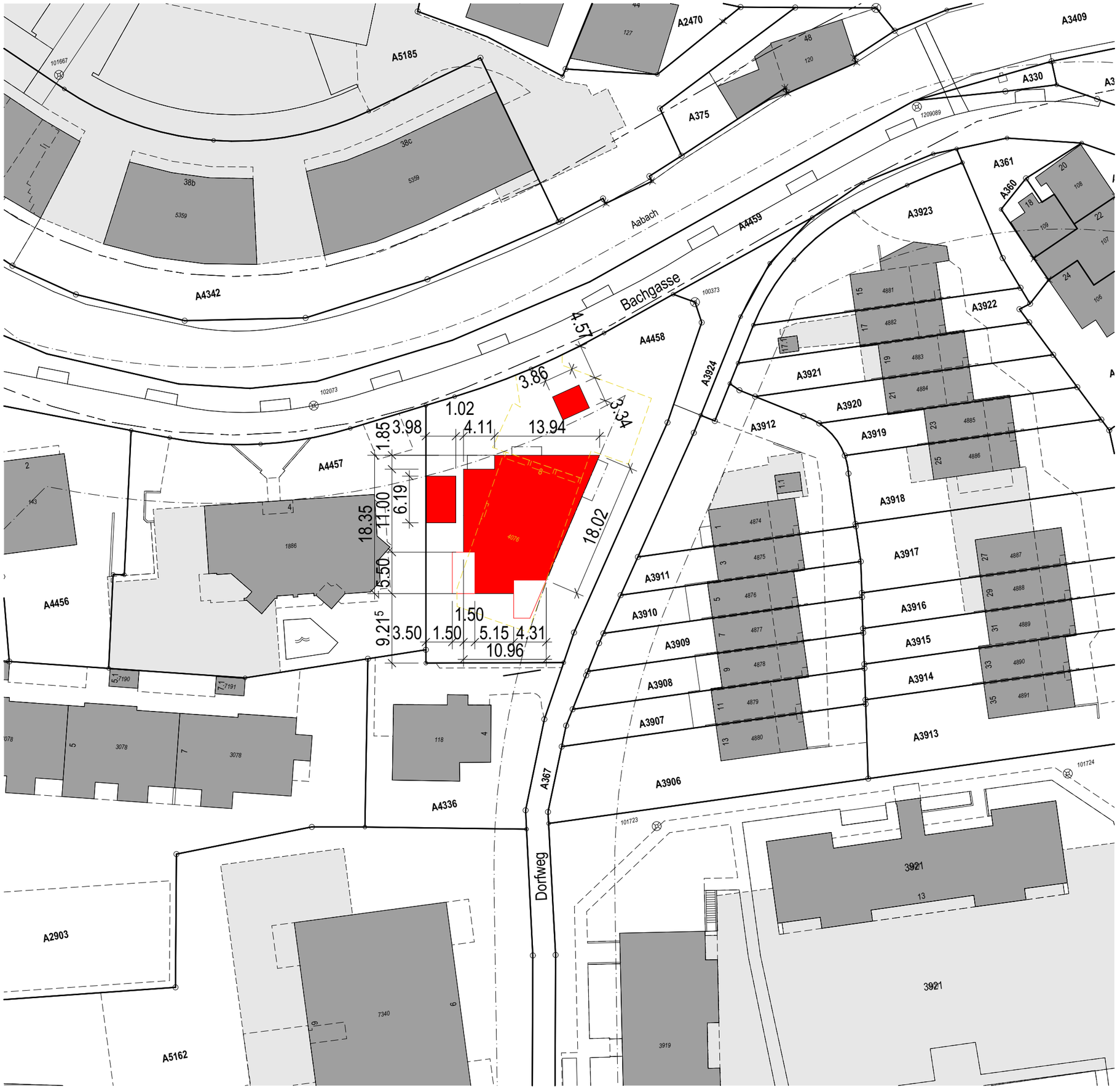
N

Uster, den 16.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____



MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

2. Untergeschoss

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.100.01
	Mst.	1:100
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	105/60
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

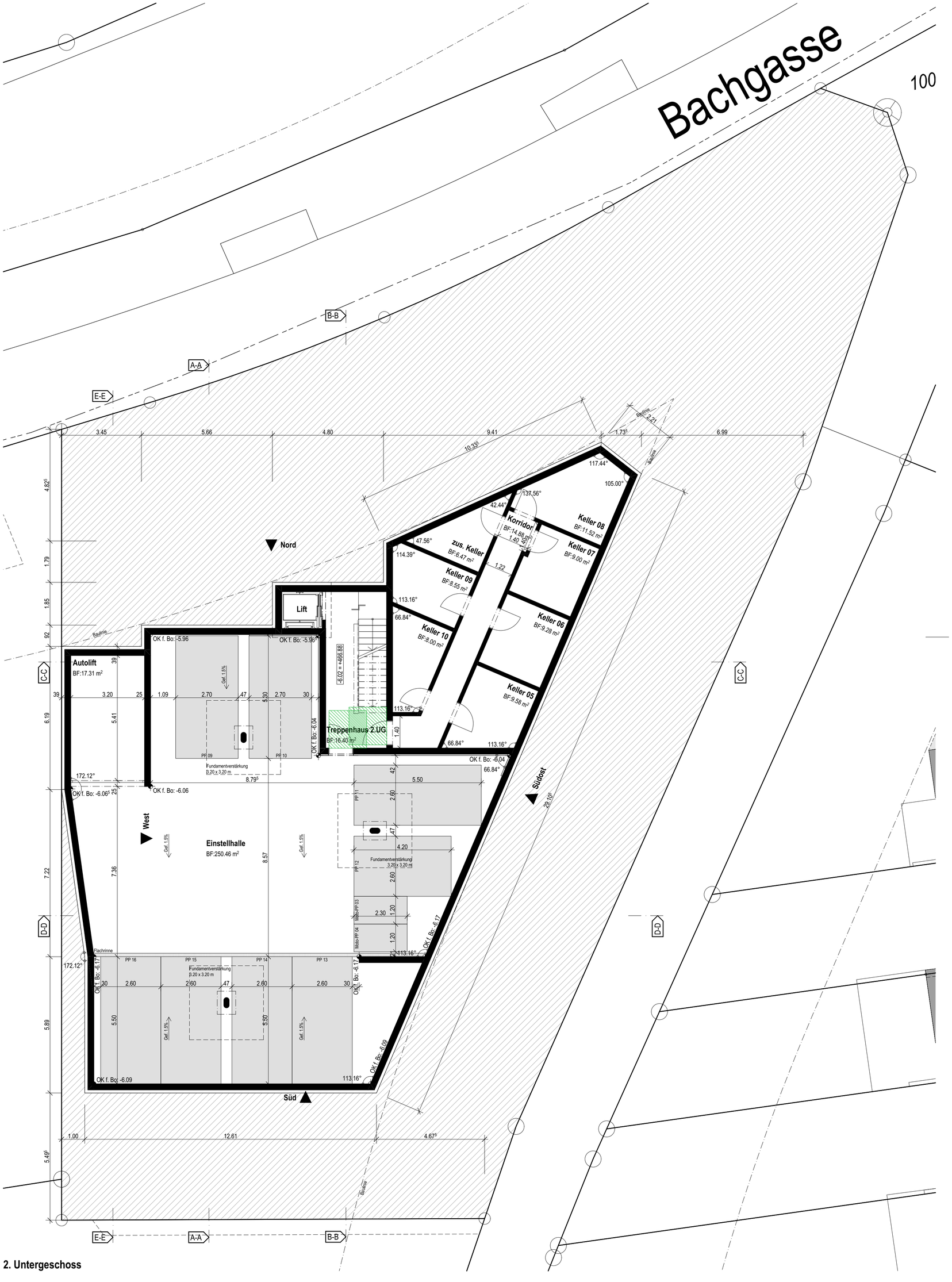
Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____



2. Untergeschoss

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

1. Untergeschoss / anr. Untergeschoss

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.100.02
Bauherrschaft:	Mst.	1:100
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Pl. Gr.	105/60
	Gez.	sa
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Dat.	21.05.2025
	Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

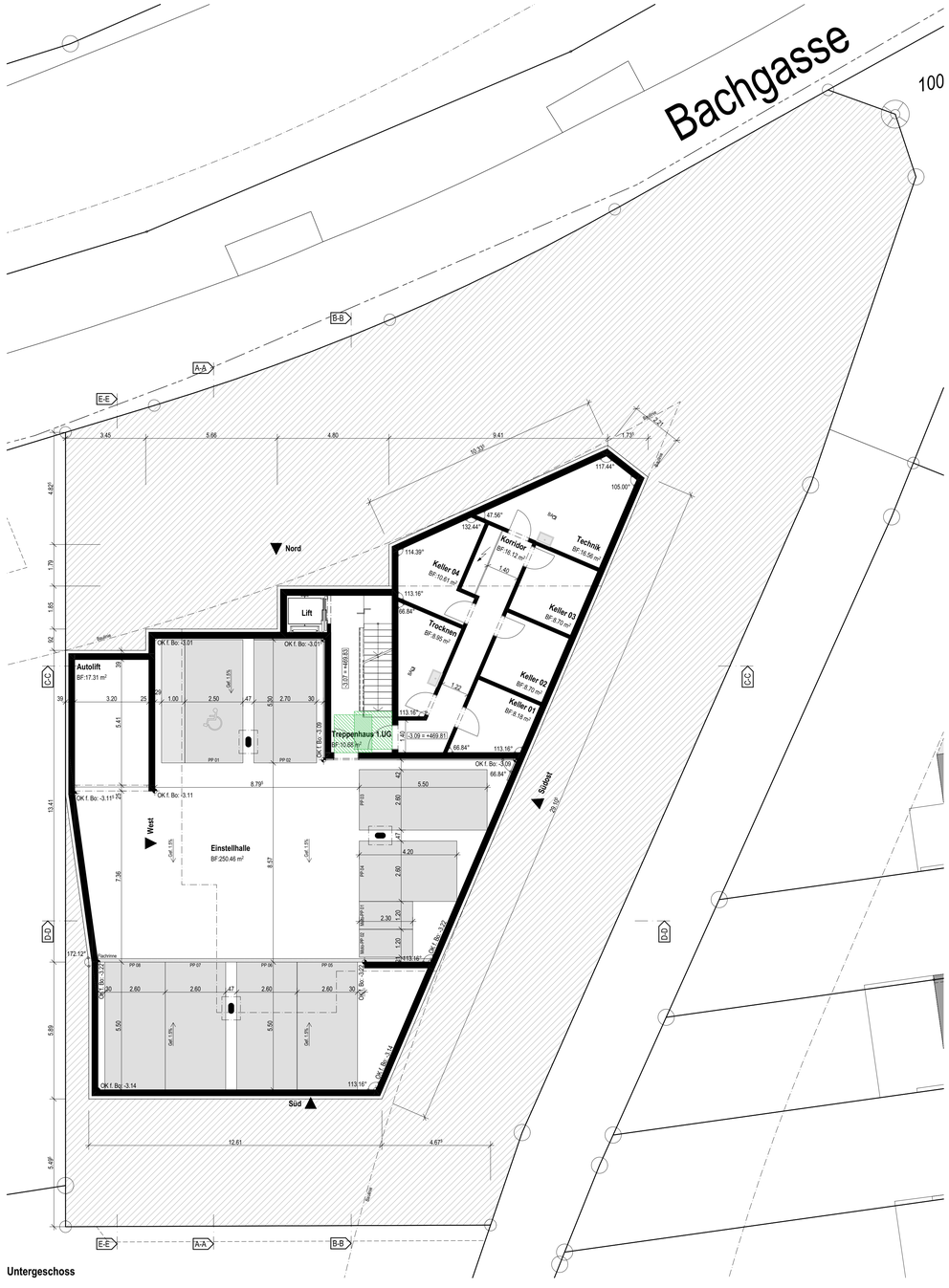
N

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____



Untergeschoss

anr. Untergeschoss

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

1. Obergeschoss - Dachaufsicht

	Pl. Nr.	0327/2.01.100.03
Baueingabe	Mst.	1:100
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	105/90
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

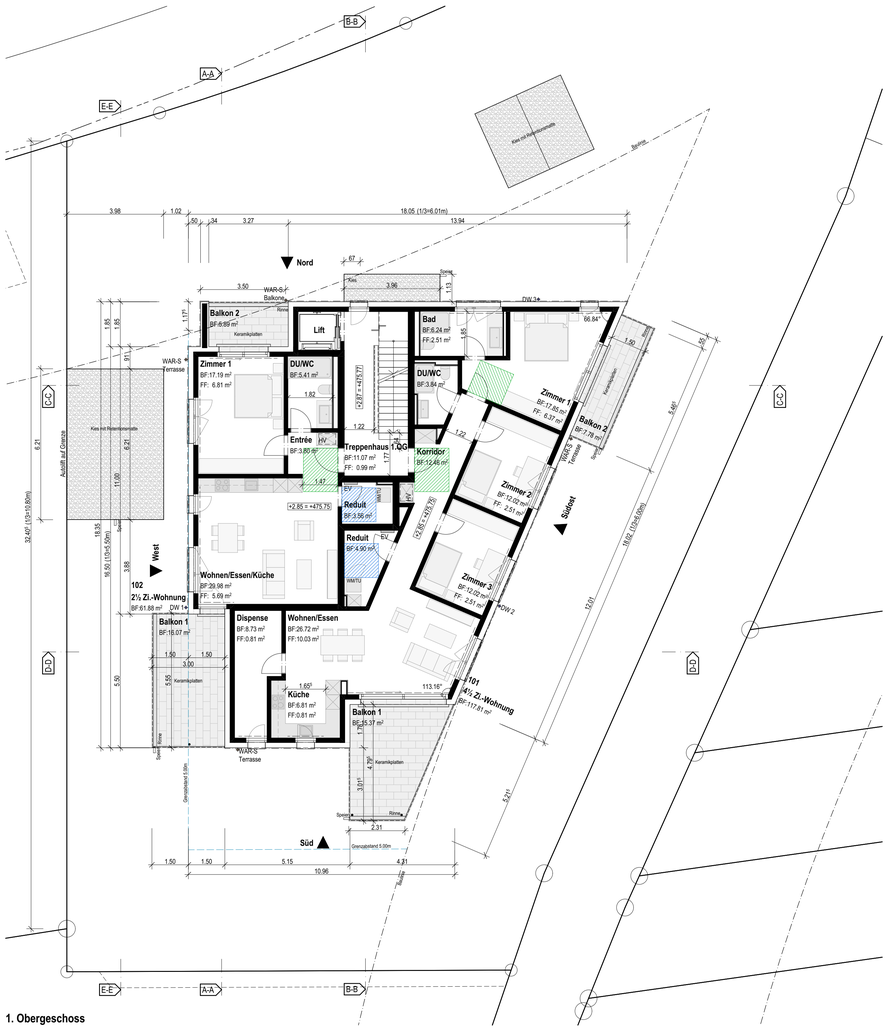
N

Uster, den 04.06.2025

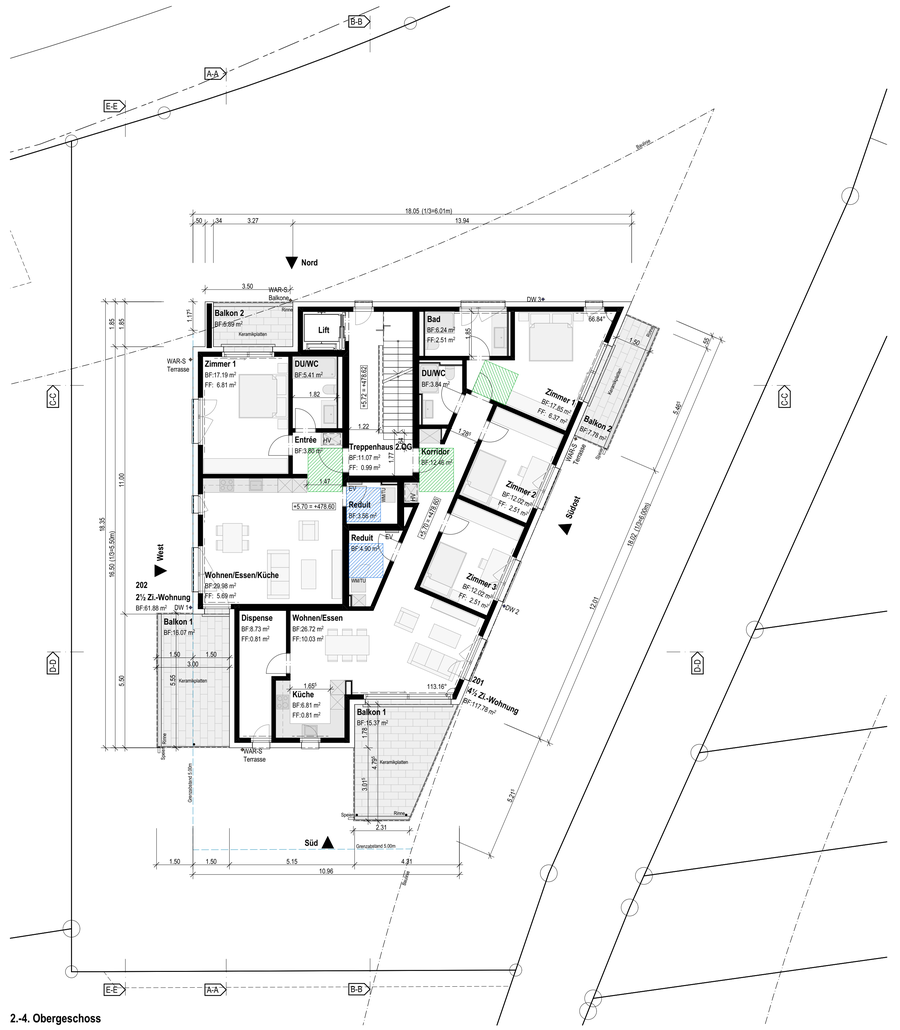
Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

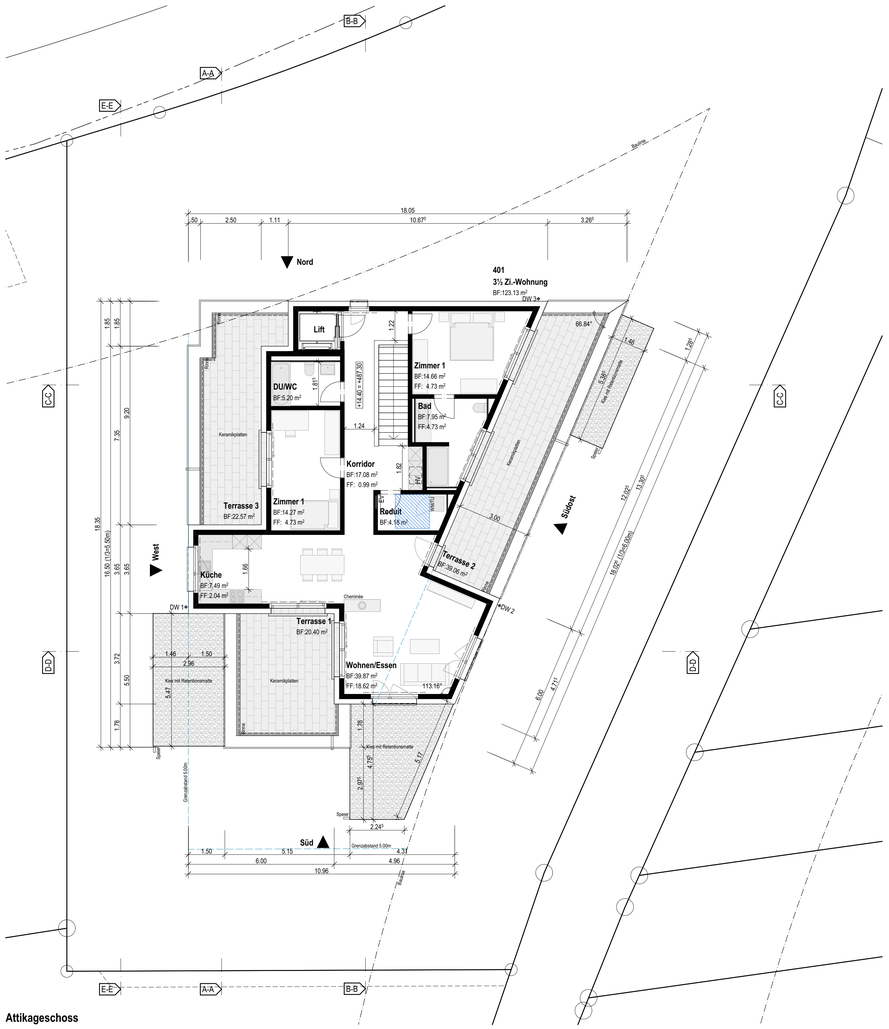
Der Architekt _____



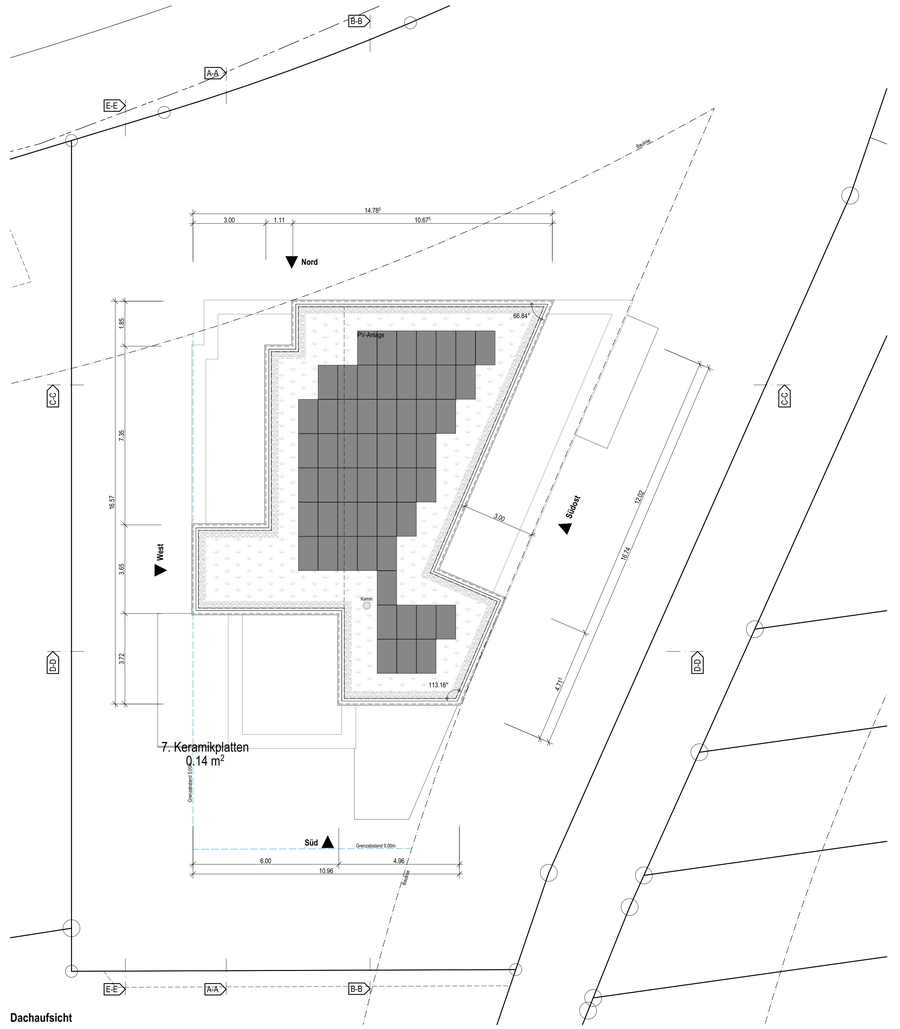
1. Obergeschoss



2.-4. Obergeschoss



Attikageschoss



Dachaufsicht

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Schnitte

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.100.04
Bauherrschaft:	Mst.	1:100
	Pl. Gr.	95/60
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

Schnitt A-A

Schnitt C-C

Schnitt B-B

Schnitt D-D

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Fassaden

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.100.05
Bauherrschaft:	Mst.	1:100
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Pl. Gr.	95/60
	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_B/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_B_Projektänderung2	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

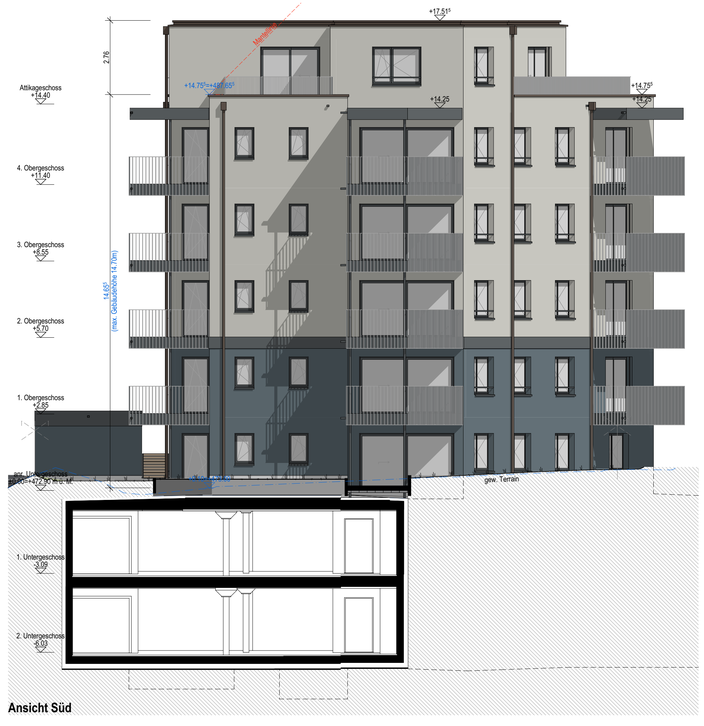
Der Architekt _____

Fassadenfarben:

Farrow & Ball Lamp Room Gray No. 88

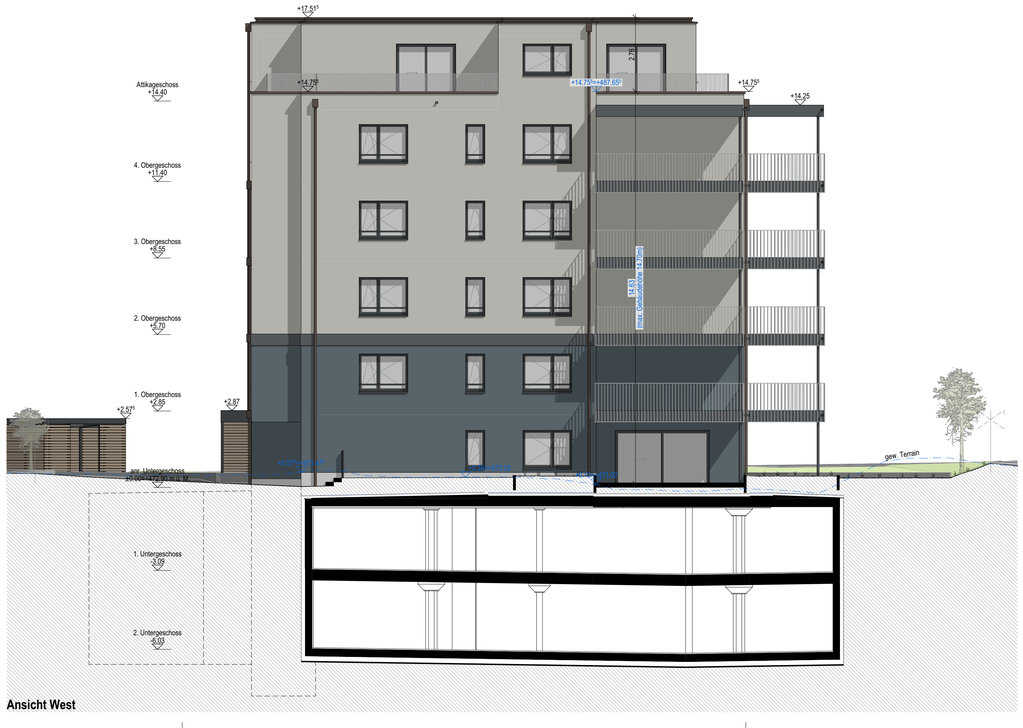
Farrow & Ball Hague Blue No. 30

Ansicht Nord



Ansicht Süd

Ansicht Südost



Ansicht West

HOCHBAU

Gebäude- und Wohnungserhebung

Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch, Neubau oder Umbau/Nutzungsänderung). Bei **Ersatzneubauten** können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist **pro betroffenes Gebäude ein separates Formular** auszufüllen.

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:
Baugesuch-Nr. Gemeinde

☐ **Abbruch** (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)

Adresse(n) | Kataster-Nr(n)

PLZ/Ort | Gebäudevers.-Nr.

☒ **Neubau** (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)

☐ **Umbau/Nutzungsänderung**
(Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen.)

☐ keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau
☐ keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau

Adresse(n) Bachgasse 8	Kataster-Nr(n) A4458
PLZ/Ort 8610 Uster	Gebäudevers.-Nr. 4076
Anzahl Geschosse[d] 6	Nur bei Umbauten anzugeben:
Anzahl Wohnungen 10	Anz. Whg. vor Umbau
separate Wohnräume	Anz. Whg. nach Umbau

Wohnungsliste

Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.

aWN[k] (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch[k]	Stockwerk[f]	Maisonette[f]	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer[g]	Wohnungsfläche[h]	Küchenart[i]
001	☐	P	☐		5	158	1
101	☐	1	☐		4	118	1
102	☐	1	☐		2	62	1
201	☐	2	☐		4	118	1
202	☐	2	☐		2	62	1
301	☐	3	☐		4	118	1
302	☐	3	☐		2	62	1
401	☐	4	☐		3	123	1
402	☐	4	☐		4	118	1
403	☐	4	☐		2	62	1
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				
	☐		☐				

EINGANG
05. 06. 25 BG 25 - 0003
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Erläuterungen

d ANZAHL GESCHOSSE
Inkl. Parterre. Dach-/Untergeschosse nur mitzählen, wenn sie teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Kellergeschoss nicht mitzählen.

e SEPARATE WOHNRÄUME
Anzahl bewohnbare Einzelzimmer ohne Kocheinrichtung, die nicht zu einer Wohnung gehören (insbesondere Mansarden in Mehrfamilienhäusern).

f STOCKWERK / MAISONETTE
Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Für Einfamilienhäuser ist immer Stockwerk „P" einzutragen.

P	Parterre
1, 2, 3, ...	1., 2., 3. Stock usw.
U1, U2, ...	1., 2. Untergeschoss usw.

Falls die Wohnung mehrere Geschosse umfasst, ist das Kästchen «Maisonette» anzukreuzen.

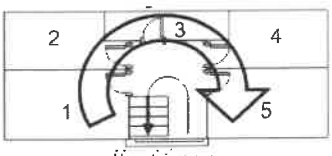
g ZIMMER
Alle Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc., ohne Küche, Badezimmer/Toiletten, Gänge, Reduits, Mansarden, Veranden usw.

h WOHNUNGSFLÄCHE
Bewohnbare Bruttofläche in m 2: Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. einer Wohnung. Ohne separate Wohnräume ausserhalb Wohnung, offene Balkone/Terrassen, unbewohnbare Keller- oder Dachräume

i KÜCHENART
1 Küche (mindestens 4m 2)
2 Kochnische (unter 4m 2)
3 weder Küche noch Kochnische

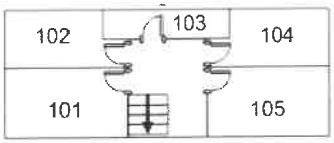
k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)

Erdgeschoss

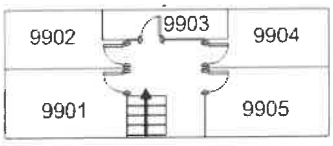


Haupteingang

1. Obergeschoss



1. Untergeschoss



In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung (Reihenhäuser zählen als eigenständiges Gebäude, wenn sie durch eine tragende Trennmauer getrennt werden) sind alle Wohnungen eindeutig zu nummerieren. Die Nummern können physisch angebracht werden, was im Formular entsprechend zu markieren ist. Bei einem Umbau, der sich auf die Anzahl der Wohnungen auswirkt, sind die Wohnungsnummern zu aktualisieren. Die Vergabe der aWN erfolgt auf Vorschlag der Bauherrschaft durch die Gemeinde. Sehen Sie dazu die Richtlinie des Bundesamts für Statistik (BFS) und die weiteren Informationen auf der Rückseite. Falls von der Richtlinie abweichende eindeutige Wohnungsnummern physisch angebracht werden, so gelten diese als aWN.

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:
Wohnungsdaten/aWN wurden bei Bezugskontrolle verifiziert.

(Datum)

(Unterschrift)

aWN nach Kontrolle/Korrektur an Bauherrschaft zurückgemeldet.

(Datum)

(Unterschrift)

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.

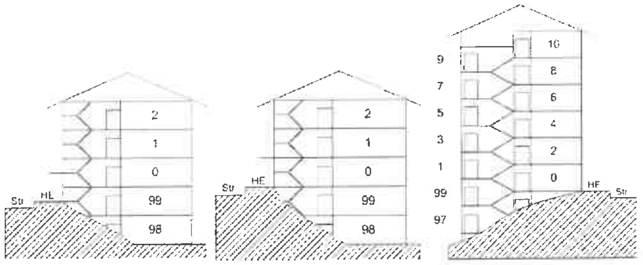
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

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.

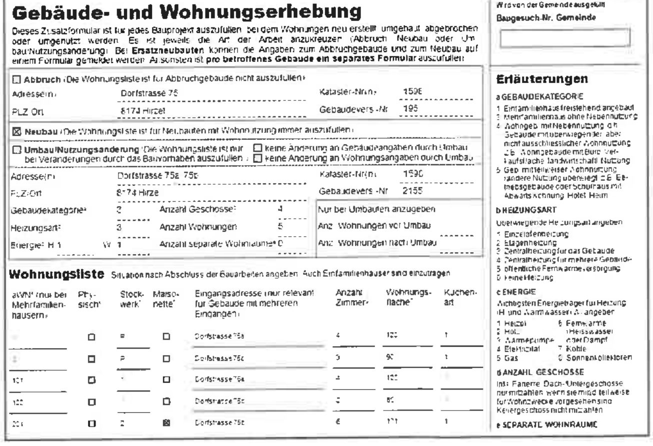
Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

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 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

Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch, Neubau oder Umbau/Nutzungsänderung). Bei **Ersatzneubauten** können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist **pro betroffenes Gebäude ein separates Formular** auszufüllen.

Wird von der Gemeinde ausgefüllt
Baugesuch-Nr. Gemeinde

☐ **Abbruch** (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)
Adresse(n): Dorfstrasse 75 — Kataster-Nr(n): 1598
PLZ Ort: 8174 Hirzel — Gebäudevers.-Nr: 195

☒ **Neubau** (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)

☐ **Umbau/Nutzungsänderung** (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen) ☐ keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau ☐ keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau

Adresse(n): Dorfstrasse 75a, 75c — Kataster-Nr(n): 1590
PLZ Ort: 8174 Hirzel — Gebäudevers.-Nr: 2155
Gebäudekategorie: 3 — Anzahl Geschosse: 4
Heizungsart: 3 — Anzahl Wohnungen: 5
Energie: H 1 W 1 — Anzahl separate Wohnräume: 0
Nur bei Umbauten anzugeben: Anz. Wohnungen vor Umbau; Anz. Wohnungen nach Umbau

Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.

aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch	Stockwerk	Maisonette	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart
[illegible]	☐	P	☐	Dorfstrasse 75a	4	120	1
[illegible]	☐	P	☐	Dorfstrasse 75c	3	90	1
101	☐	1	☐	Dorfstrasse 75a	4	120	
102	☐	1	☐	Dorfstrasse 75c	3	85	
201	☐	2	☒	Dorfstrasse 75c	6	171	1

Erläuterungen

a GEBÄUDEKATEGORIE
1 Einfamilienhaus freistehend, angebaut
3 Mehrfamilienhaus ohne Nebennutzung
4 Wohngeb. mit Nebennutzung, d.h. Gebäude mit überwiegender, aber nicht ausschliesslicher Wohnnutzung (z.B. Wohngebäude mit Büro, Verkaufsfläche, landwirtschaftl. Nutzung)
5 Geb. mit teilweiser Wohnnutzung (andere Nutzung überwiegt, z.B. Betriebsgebäude oder Schulhaus mit Abwartswohnung, Hotel, Heim)

b HEIZUNGSART
Überwiegende Heizungsart angeben
1 Einzelofenheizung
2 Etagenheizung
3 Zentralheizung für das Gebäude
4 Zentralheizung für mehrere Gebäude
5 öffentliche Fernwärmeversorgung
0 Keine Heizung

c ENERGIE
Wichtigsten Energieträger für Heizung (H) und Warmwasser (W) angeben
1 Heizöl — 6 Fernwärme (Heisswasser oder Dampf)
2 Holz
3 Wärmepumpe — 7 Kohle
4 Elektrizität
5 Gas — 8 Sonnenkollektoren

d ANZAHL GESCHOSSE
Inkl. Parterre. Dach-/Untergeschosse nur mitzählen, wenn sie mind. teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Kellergeschoss nicht mitzählen

e SEPARATE WOHNRÄUME

Gebäudedetails

Bitte sämtliche Gebäude, welche mit diesem Bauprojekt neu erstellt werden sollen, in der nachfolgenden Tabelle auflisten. Nicht aufzulisten sind Unterstände, unterirdische Gebäude und provisorische Unterkünfte.
Für die Wohngebäude ist jeweils zusätzlich das Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung» auszufüllen.

Gebäudeangaben			Energieangaben / Heizung / Warmwasser											
					leistungsstärkstes System					zusätzliches System				
Gebäudekategorie [a]	Gebäudefläche m^2	Gebäudevolumen m3 (SIA 416)	Geb. beheizt?	Energiebezugsfläche m2	Wärmeerzeuger [b]			Energie-/Wärmequelle [c]		Wärmeerzeuger [b]			Energie-/Wärmequelle [c]	
					H1	für mehrere Gebäude	W1	H1	W1	H2	für mehrere Gebäude	W2	H2	W2
2	236	6996	☒	1384	2	☐	2	4	4		☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			
			☐			☐					☐			

Erläuterungen

a GEBÄUDEKATEGORIE
1 Einfamilienhaus
2 Mehrfamilienhaus ohne Nebennutzung
3 Wohngebäude mit Nebennutzung, d.h. Gebäude mit überwiegender, aber nicht ausschliesslicher Wohnnutzung, z.B. Wohngebäude mit Büro, Verkaufsfläche, landwirtschaftl. Nutzung.
4 Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (andere Nutzung überwiegt), z.B. Betriebsgebäude oder Schulhaus mit Abwartswohnung, Hotel, Heim
5 Gebäude ohne Wohnnutzung

Bitte jeweils ankreuzen, wenn Gebäude beheizt wird. Bei beheizten Gebäuden muss die Energiebezugsfläche angegeben werden, unabhängig davon, ob es sich um ein Gebäude mit oder ohne Wohnnutzung handelt.

b WÄRMEERZEUGER HEIZUNG (H) / WARMWASSER (W)
1 kein Wärmeerzeuger (H/W)
2 Wärmepumpe (H/W)
3 Thermische Solaranlage (H/W)
4 Heizkessel generisch (H/W)
5 Heizkessel nicht kondensierend (H/W)
6 Heizkessel kondensierend (H/W)
7 Ofen (nur H)
8 Wärmekraftkoppelungsanlage (H/W)
9 Elektrospeicher-Zentralheizung (H) / zentraler Elektroboiler (W)
10 Elektro direkt (H) / Kleinboiler (W)
11 Wärmetauscher (einschliesslich Fernwärme) (H/W)
12 Andere (H/W)

Bei Wärmeerzeuger Heizung ankreuzen wenn der Wärmeerzeuger für mehrere Gebäude genutzt wird.

c ENERGIE-/WÄRMEQUELLE HEIZUNG (H) / WARM-WASSER (W)
1 Keine Energie-/Wärmequelle (H/W)
2 Luft (H/W)
3 Erdwärme (generisch) (H/W)
4 Erdwärmesonde (H/W)
5 Erdregister (H/W)
6 Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser, Abwasser) (H/W)
7 Gas (H/W)
8 Heizöl (H/W)
9 Holz (generisch) (H/W)
10 Holz (Stückholz) (H/W)
11 Holz (Pellets) (H/W)
12 Holz (Schnitzel) (H/W)
13 Abwärme (innerhalb des Gebäudes) (H/W)
14 Elektrizität (H/W)
15 Sonne (thermisch) (H/W)
16 Fernwärme (generisch) (H/W)
17 Fernwärme (Hochtemperatur) (H/W)
18 Fernwärme (Niedertemperatur) (H/W)
19 Unbestimmt (H/W)
20 Andere (H/W)

Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle

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

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
1/2, Stand März 2021

Bauvorhaben Nr.:

Bauvorhaben Titel und Lage: Neubau MFH Bachgasse 8, Uster

Dieses Zusatzformular ist mit Kennzeichnung aller betroffenen Sachverhalte bei Baueingabe einzureichen. Die verlangten Dokumente sind spätestens zur Baufreigabe nachzureichen (Ausnahme: das Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten» muss zwingend bei Baueingabe vorliegen).
Alle Formulare und Dokumente sind erhältlich auf www.zh.ch/bauabfall.

		Dokument liegt vor	Dokument wird nachgereicht	Erledigt (Datum & Visum)	Anhang BVV
A. Gebäudesubstanz					
☒	**A1.1 Rückbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990.** → Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle	☐	☒		
☐	**A1.2 Umbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über 200 000 CHF.** → Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle	☐	☐		
☐	**A2 Umbau «Gebäude vor 1990» und Bausumme unter 200 000 CHF.** ☐ Ermittlung durch Bauherr → «Entsorgungskonzept – Checkliste Gebäudeschadstoffe» gilt als Entsorgungskonzept oder falls gemäss Checkliste erforderlich: ☐ Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude	☐	☐		
☐	**A3 Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und mehr als 200 m³ Rückbaumaterial.** → Entsorgungskonzept	☐	☐		
☐	**A4 Es fällt kein Rückbaumaterial an; oder Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und weniger als 200 m³ Rückbaumaterial.** → Keine weiteren Massnahmen	☐	☐		
B. Aushub Untergrund					
☐	**B1 Das Bauvorhaben liegt im Kataster der belasteten Standorte (KbS).** → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	☐			1.7.1.
☐	**B2 Das Bauvorhaben liegt ausserhalb des KbS, aber es fällt verschmutztes Aushubmaterial an.** → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» (bei Auffüllungen mit ausschliesslich mineralischen Fremdstoffen erst ab 50 m³ fest)	☐			1.7.1.
☐	**B3 Das Bauvorhaben liegt ausserhalb des KbS und es fallen mehr als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an.** → Deklaration Aushub Untergrund gilt als Entsorgungskonzept	☐	☐		
☒	**B4 Es fallen weniger als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an.** → Keine weiteren Massnahmen	☐	☐		
C. Abgetragener Boden					
☐	**C1 Das Bauvorhaben erfüllt mindestens einen der Punkte B1, B2 oder D1 dieses Formulars.** → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	☐			1.7.1./1.7.2.
☒	**C2 Das Bauvorhaben liegt im Prüfperimeter Bodenverschiebungen (PBV) oder es liegen sonstige Hinweise auf Bodenbelastungen vor und es werden mehr als 50 m³ Boden abtransportiert und Punkt C1 dieses Formulars trifft NICHT zu.** → Zusatzformular «Meldeblatt zu Bodenverschiebungen»	☐	☐		
☐	**C3 Erstbebauung innerhalb von Bauzonen mit Bodenabtrag auf mehr als 500 m² und die Punkte C1 oder C2 dieses Formulars treffen NICHT zu.** → Zusatzformular «Deklaration Verwertung Boden»	☐	☐		
☐	**C4 Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen mit Bodeneingriffen auf mehr als 500 m².** → Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»	☐	☐		
☐	**C5 Es werden keine Bodeneingriffe getätigt.** → Keine weiteren Massnahmen	☐	☐		
D. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (Neophyten)					
☐	**D1 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Asiatischen Knötericharten oder Essigbaum vor.** → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	☐			1.7.2.
☐	**D2 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras vor.** → Deklaration Aushub Untergrund oder Deklaration Bodenqualität z.Hd. Abnehmern	☐	☐		
☒	**D3 Auf dem Baugrundstück befinden sich keine der oben genannten invasiven, gebietsfremden Pflanzen.** → Keine weiteren Massnahmen				

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

Dokument liegt vor	Dokument wird nachgereicht	Erledigt (Datum & Visum)	Anhang BVV

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»	☐		5.13

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

Kanton Zürich
Baudirektion

Grundwasser (Zusatzformular)

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abteilung Gewässerschutz

EINGANG
05. 06. 25 BG 25 - 0003
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Bauteile in Grundwasserträgern oder Grundwasserschutzzonen/-arealen

Bitte das ausgefüllte Formular mit allen notwendigen Unterlagen in der erforderlichen Anzahl mit einem zusätzlichen Baugesuchsformular bei der Gemeinde einreichen. Weitere Informationen: www.baugesuche.zh.ch

Personalien des Gesuchstellers

Name und Vorname EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH

Strasse/Nr. Bergstrasse 21 Tel.-Nr.

PLZ 8309 Ort Nürensdorf

E-Mail

Bewilligungsgesuch für den Gewässerschutzbereich A_U zur Erstellung von Bauteilen im Grundwasserträger und temporäre Grundwasserabsenkungen (1-fach)

Das Erstellen von Bauteilen unter dem höchsten Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A_U (inkl. diesbezügliche temporäre Grundwasserabsenkungen) bedarf gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz bzw. Art. 32 Gewässerschutzverordnung einer Bewilligung.

Art der Baugrubenumschliessungen

☐ Böschungen ☐ Spundwände ☒ Rühlwände ☐ Schlitzwände ☒ Nagelwände

Fundationsart und Bauhilfsmassnahmen

☒ Flachfundation ☐ Pfahlfundation ☐ Injektionen ☐ Bodenveränderungen ☐

Bauprogramm und Wasserhaltung * Wasserhaltung (Absenkung) mittels Wellpoint-Anlage

Voraussichtlicher Baubeginn April 2026 Beginn der Grundwasserabsenkung Juni 2026

Dauer der Grundwasserabsenkung Feb. 2027 Wochen Max. installierte Pumpenleistung 1'000 l/min

Ableitung des geförderten Wassers ☒ See/Fluss/Bach ☐ Meteorwasserleitung
☐ Versickerung ☐ Schmutzwasserkanalisation

Notwendige Unterlagen (1-fach)

☒ Grundriss-/Schnittpläne der Untergeschosse, Pfahl-, Injektions- und Ankerpläne, etc. (mit Koten in m ü. M.)

☒ Hydrogeologischer Bericht (Baugrunduntersuchung) mit Konzept für die Erhaltung der Grundwasserdurchflusskapazität

☐ Evtl. Wasserhaltungs- und Überwachungskonzept

Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen und -arealen (2-fach)

Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen sind gestützt auf das Schutzzonenreglement durch die örtliche Baubehörde zu beurteilen. Nur Vorhaben in S1 und S2, in provisorischen Schutzzonen, in Schutzarealen oder wenn das Reglement dies vorsieht, sind der kantonalen Behörde zur Bewilligung einzureichen.

Art der Grundwasserschutzzone ☐ S1/S2 ☐ S3 ☐ provisorisch ☐ Areal

Bewilligung notwendig? (durch die Gemeinde auszufüllen) ☐ ja ☐ kommunal ☐ kantonal ☐ nein

Notwendige Unterlagen (2-fach)

☒ Grundriss-/Schnitt- und Entwässerungspläne, etc. (mit Koten in m ü. M.)

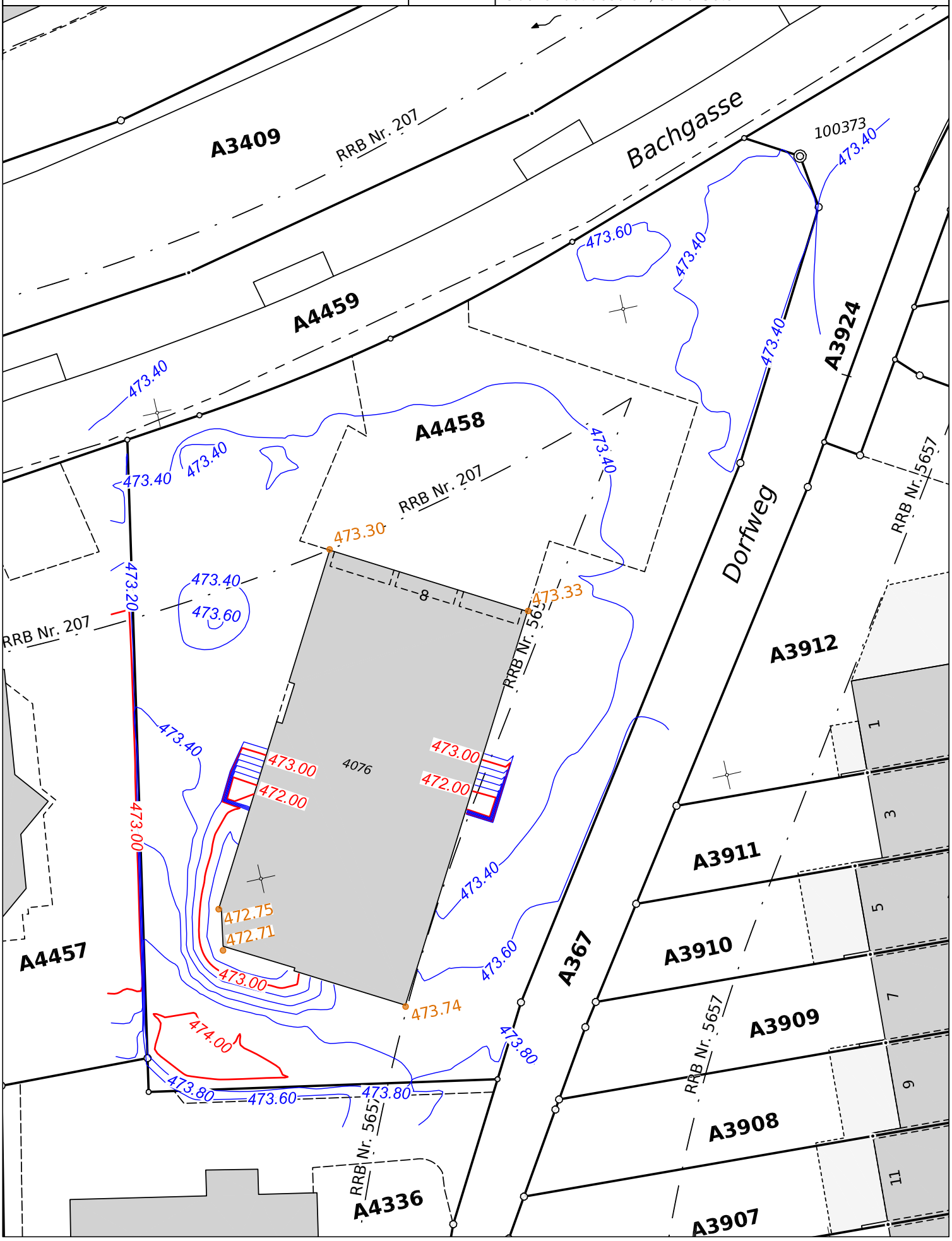
☒ Hydrogeologischer Bericht

Unterschrift

Nürensdorf, 03.06.2025
Ort, Datum

Unterschrift Gesuchsteller/in oder bevollmächtigte Person/en

Höhenkurvenaufnahmen (20cm)	1:250	Stadt Uster A. Oberuster
Lage: Bachgasse 8 Auftragsnummer: 1110	N	Gemessen am: 01.10.2024 / La Stadt Uster, Vermessung Oberlandstrasse 82, 8610 Uster



MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Situation inkl. Höhenkurven

	Pl. Nr.	0327/2.01.500.02
Baueingabe	Mst.	1:500
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	A3
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\pln\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

N

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH Schaffhauserstrasse 432 8050 Zürich Telefon 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

KURZBERICHT

Projekt-Nr.:	1001.1299
Absenderin:	Safet Abdulahi
Datum:	21.05.2025
Verteiler:	Herr Salvatore Aricó, AD Architekten AG, Florastrasse 10a, 8610 Uster
Betreff:	**Neubau MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster** **(Parzelle Kat. Nr. 9813)**

Baugrunduntersuchungen

1 Allgemeines

Auftraggeber:	Einfache Gesellschaft Bachgasse 8, Uster c/o Interimmo + Partner GmbH, Bergstrasse 21, 8309 Nürensdorf	
Projektleiter des Auftraggebers:	Herr Salvatore Aricó, AD Architekten AG, Florastrasse 10a, 8610 Uster	
Auftrag:	Untersuchung der Boden- und Baugrundverhältnisse	
Auftragserteilung:	Dezember 2024	
Lage:	Parzelle Kat.-Nr.:	A4458
	Koordinaten:	2 697'665/1 244'535 (ca. Bauarealmitte)
	Höhe [m ü. M.]:	ca. 473 – 474
Gewässerschutzbereich:	A_U	
Erdbebengefährdungszone:	Zone 1a (gemäss SIA 261), Baugrundklasse E	

Auf dem Grundstück Kat. Nr. A4458 in Uster soll gemäss den Projektplänen vom 31.03.2025 der Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) realisiert werden. Der MFH-Neubau weist zwei Untergeschosse sowie sechs oberirdische Geschosse (inkl. Attika) auf. Die reguläre Unterkante des 2. Untergeschosses kommt auf einer Kote von ca. 466.4 m ü. M. zu liegen und bindet (exkl. örtlicher Vertiefungen für Liftschächte usw.) damit ca. 7 m in den Untergrund ein.

Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt wurden auf dem Untersuchungsareal die Baugrundverhältnisse mittels drei Kernbohrungen abgeklärt, wovon zwei am 10.12.2024 und – infolge von zwischenzeitlichen Projektanpassungen – eine weitere am 27.03.2025 im Sinne ergänzten Untersu-

chung ausgeführt wurden. In den Kernbohrungen wurden jeweils SPT-Versuche durchgeführt und in einer der Bohrungen zudem ein Einfüllversuch vorgenommen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind im vorliegenden Bericht zusammengestellt.

2 Baugrundverhältnisse

Der durch die Kernbohrungen erkundete Untergrund setzt sich aus Deckschichten, Moräne sowie Schwemmsedimenten zusammen. Gemäss der Karte "Modellierte Felsoberfläche" (GIS-ZH) soll die Felsoberfläche auf der untersuchten Parzelle ab einer Tiefe von ca. 10 – 12 m anzutreffen sein. Diese wurde mit den Sondierungen nicht erreicht.

2.1 Deckschichten

Innerhalb der Deckschichten konnte eine dünnmächtige (ca. 20 cm) Bodenschicht aufgeschlossen werden. Lokal stehen künstliche Auffüllungen an, welche zwecks Geländegestaltungen im Rahmen der Erstellung des Altbaus angelegt worden sind. Diese mit mineralischen Abfällen (Ziegelbruchstücke) verunreinigte Schicht wurde in KB2/P mit einer Mächtigkeit von rund 80 cm und in KB3/P/V mit einer Dicke von rund 1.5 m aufgeschlossen und dürfte im südlichen und westlichen Bereich der Parzelle vorkommen. Da der Boden und die künstlichen Auffüllungen voraussichtlich aushubtechnisch nicht relevant sind, werden diese Materialien geotechnisch nicht näher beschrieben.

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen resp. unter der Bodenschicht stehen Siltablagerungen sowie Ablagerungen aus Sand mit variierendem Feinkornanteil an. Nachstehend werden diese natürlichen Ablagerungen geologisch-geotechnisch beschrieben.

Zusammensetzung:	Wechsellagerung aus leicht tonigem Silt mit vereinzelten Kieskomponenten sowie siltiger bis leicht siltiger Sand mit reichlich Keis und vereinzelten Steinen Kies und reichlich Sand			
USCS-Klassifikation:	CL, SM			
Mächtigkeit:	Ca. 0.8 - 1.0 m			
Verbreitung:	Innerhalb überwiegendem Parzellenbereich (fehlend südlich des bestehenden MFH)			
Lagerungsdichte:	Sehr locker bis locker gelagert			
Konsistenz:	Weich			
Geschätzte, mittlere bodenmechanische Kennwerte:	γ	=	18 – 20 kN/m^3	
	ϕ'	=	27– 33°	
	c'	=	0 – 5 kN/m^2	
	M_E	≈	5 - 10 MN/m^2	
Empfohlene charakteristische Kennwerte für Tragfähigkeits- und Setzungsberechnungen:	γ	=	20 kN/m^3	γ_γ= 1.0
	ϕ'	=	29°	γ_ϕ= 1.2
	c'	=	1 kN/m^2	γ_c= 1.5
	M_E	≈	5 MN/m^2	
Allgemeine geotechnische Beurteilung:	Das Material ist für die Aufnahme der voraussichtlich anfallenden Gebäudelasten nicht geeignet. Es hat inhomogene geotechnische Eigenschaften mit stark unterschiedlicher Tragfähigkeit (sehr			

schlecht bis mässig gut) und ist sehr setzungsempfindlich.

Mittlere bis starke Frostempfindlichkeit (G3 – G4 nach SN 670 140b).

Hohe Wasserempfindlichkeit. Bei Wassersättigung neigt das Material zu Auflockerung und innerer Erosion sowie beim Befahren zum Fliessen.

Das Einvibrieren oder Rammen von Trägern oder Bohlen ist im Allgemeinen gut durchführbar.

Das Material ist gut baggerbar.

Das Material ist generell schlecht verdichtbar.

Wiederverwendung für Geländegestaltungen und Schüttungen ohne Qualitätsanforderungen.

2.2 Moräne

Zusammensetzung:	Wechsellagerung aus Silten mit variierendem Mittel- und Grobkornanteil (Sand und Kies) und Sanden mit variierendem Feinkornanteil (Ton und Silt). Steine (vereinzelt bis wenig) sowie Blöcke (vereinzelt) generell vorhanden.			
USCS-Klassifikation:	CL, ML, SM			
Mächtigkeit:	Ca. 4 - 6 m			
Verbreitung:	Ganze Parzelle			
Lagerungsdichte:	Dicht bis sehr dicht gelagert			
Konsistenz:	Steif bis hart			
Geschätzte, mittlere bodenmechanische Kennwerte:	γ	=	20 – 22 kN/m^3	
	ϕ'	=	28 – 34°	
	c'	=	1 – 10 kN/m^2	
	M_E	≈	40 - 100 MN/m^2	
Empfohlene charakteristische Kennwerte für Tragfähigkeits- und Setzungsberechnungen:	γ	=	21 kN/m^3	γ_γ= 1.0
	ϕ'	=	31°	γ_ϕ= 1.2
	c'	=	2 kN/m^2	γ_c= 1.5
	M_E	≈	50 MN/m^2	

Allgemeine geotechnische Beurteilung:

Das Material ist für die Aufnahme der voraussichtlich anfallenden Gebäudelasten gut geeignet und hat eine gute Tragfähigkeit und geringe bis mässige Setzungsempfindlichkeit.

Mittlere bis starke Frostempfindlichkeit (G3 – G4 nach SN 670 140b).

Mittlere bis hohe Wasserempfindlichkeit. Bei Wassersättigung neigt das Material zu Auflockerung und innerer Erosion sowie beim Befahren zum zum Fliessen.

Das Einvibrieren oder Rammen von Trägern oder Bohlen ist wegen Blockvorkommens sowie wegen der Lagerungsdichte generell erschwert.

Das Material ist gut baggerbar.

Das Material ist schlecht verdichtbar.

Wiederverwendung für Geländegestaltungen und Schüttungen ohne Qualitätsanforderungen.

2.3 Schwemmsedimente

Diese Schicht besteht vorwiegend aus Siltablagerungen mit Sandzwischenlagen. Die in KB1/P und KB3/P/V aufgeschlossenen Schwemmsedimente stehen als vorbelastet an und wirken aufgrund der feinkörnigen Materialzusammensetzung als Wasserstauer.

Zusammensetzung:	Leicht toniger Silt mit wenig Feinsand und vereinzelten Grobkornkomponenten.			
USCS-Klassifikation:	ML			
Mächtigkeit:	> 3.5 m			
Verbreitung:	Vermutlich ganze Parzelle			
Konsistenz:	Steif bis sehr hart			
Geschätzte, mittlere bodenmechanische Kennwerte:	γ	=	21 – 22 kN/m^3	
	ϕ'	=	27 – 30°	
	c'	=	2 – 15 kN/m^2	
	M_E	≈	40 - 50 MN/m^2	
Empfohlene charakteristische Kennwerte für Tragfähigkeits- und Setzungsberechnungen:	γ	=	21 kN/m^3	γ_γ= 1.0
	ϕ'	=	28°	γ_ϕ= 1.2
	c'	=	5 kN/m^2	γ_c= 1.5
	M_E	≈	40 MN/m^2	
Allgemeine geotechnische Beurteilung:	Das Material ist für die Aufnahme der voraussichtlich anfallenden Gebäudelasten gut geeignet und hat eine hohe Tragfähigkeit und mässige bis geringe Setzungsempfindlichkeit. Starke Frostempfindlichkeit (G4 nach SN 670 140b). Mittlere bis hohe Wasserempfindlichkeit. Bei Wassersättigung neigt das Material zu Aufweichung und innerer Erosion sowie beim Befahren zu Breibildung bzw. zum Fliessen. Das Einvibrieren oder Rammen von Trägern oder Bohlen ist aufgrund der oben beschriebenen Konsistenzgrenzen generell erschwert durchführbar. Das Material ist gut baggerbar. Das Material ist generell schlecht verdichtbar. Wiederverwendung für Geländegestaltungen und Schüttungen ohne Qualitätsanforderungen.			

3 Grundwasserverhältnisse

Gemäss interaktiven Grundwasser- und der Gewässerschutzkarten (GIS-ZH) befindet sich das Untersuchungsareal im Gewässerschutzbereich A_U, in einem Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit mit Hinweisen auf artesisch gespanntes Grundwasser. Gemäss Interpolation aus den Grundwasser-

karten liegt der Mittelwasserstand (MW) auf ca. 472.3 m ü. M. und der Hochwasserstand (HW) auf ca. 473.0 m ü. M. In den nachstehenden Abbildungen 1a und 1b sind die Grundwasserisohypsen bei Mittelwasserständen MW resp. Hochwasserständen HW ersichtlich (Quelle GIS-ZH). Die Lage der Bauparzelle ist darin rot umkreist

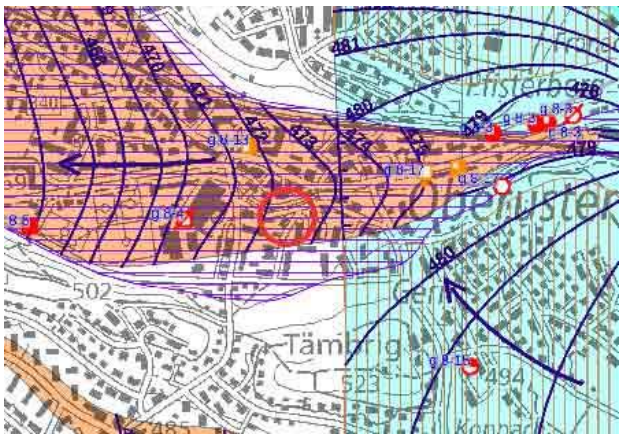


Abbildung 1a: Grundwasserkarte MW

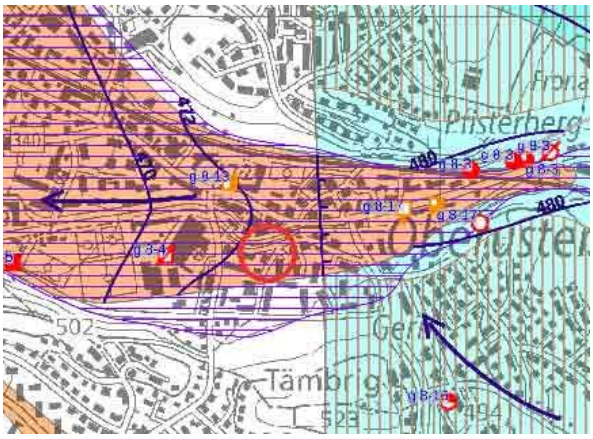


Abbildung 1b: Grundwasserkarte HW

Aufgrund der Ansprache der Bohrkerne ist das Untergrundmaterial vorwiegend feinkörnig mit Zwischenlagen aus sandigem Material (meist Feinsand) innerhalb der Moräneschicht, das hydraulisch durch einen erheblichen Feinkornanteil bestimmt wird. Ein Grundwasserträger mit zusammenhängendem Grundwasservorkommen konnte innerhalb der Prospektionstiefe nicht festgestellt werden, weshalb im vorliegenden Fall (und nachfolgend) von Sicker- oder Schichtenwasser auszugehen ist.

Zur Veranschaulichung der hydrogeologischen resp. hydraulischen Untergrundverhältnisse innerhalb der Untersuchungstiefe können die Bohrkerne aus der Bohrung KB3/P/V gemäss Abbildung 2 herangezogen werden.

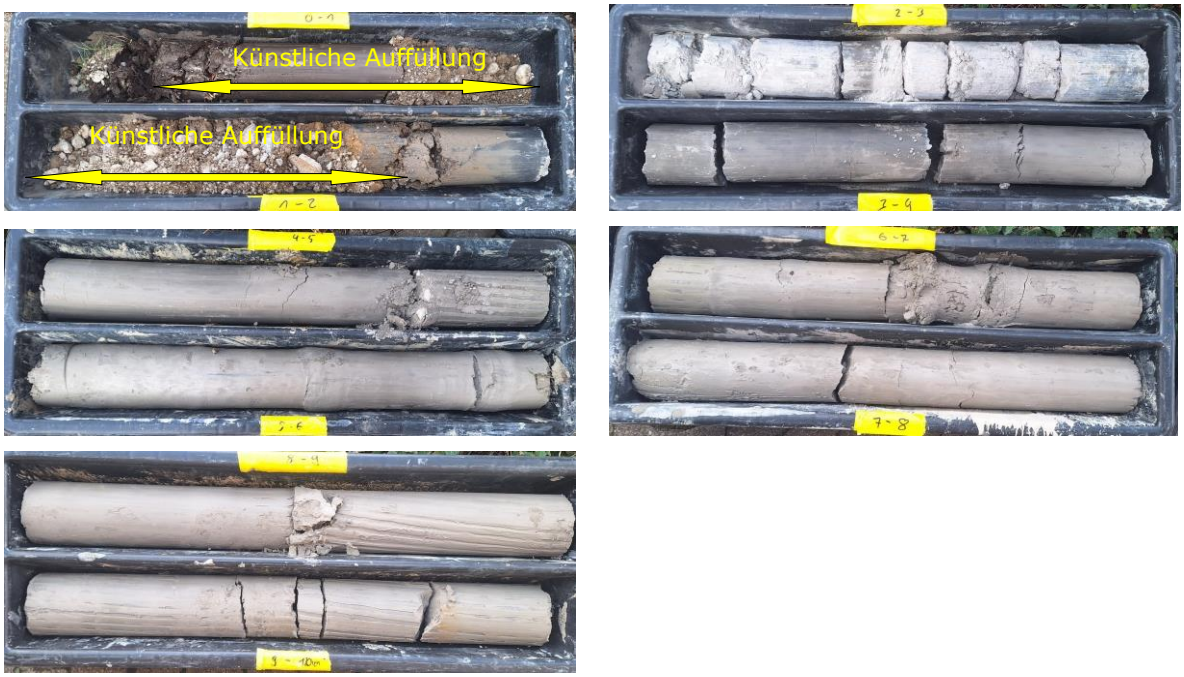


Abbildung 2: Bohrkerne aus der Kernbohrung KB3/P/V (mit Bohrtiefen)

Nach der ersten Sondierkampagne wurden die in den Bohrstellen KB1/P und KB2/P installierten Piezometerrohre bzgl. Wasservorkommens kontrolliert. In KB1/P konnte am 17.12.2024 ein Wasserspiegel in 5.15 m u. T. resp. auf 468.25 m ü. M. gemessen werden. Das Piezometerrohr in KB2/P war trocken.

Im Rahmen der ergänzenden Bohrung wurde am 27.03.2025 erneut eine Wasserspiegelerhebung mit folgenden Pegelständen vorgenommen:

Standort	**Wasserspiegel [m u. T.]**	**Wasserspiegel [m ü. M.]**
KB1/P	5.42	467.98
KB2/P	-	-
KB3/P	5.88	467.42

Zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes des durchlässigeren Untergrundmaterials, das innerhalb der Moräne als leicht toniger bis siltiger (Fein-)Sand ansteht, wurde im Piezometerrohr (Ausbau gemäss Anhang 3.3) ein einstündiger Einfüllversuch durchgeführt. Von einem Pumpversuch hat man angesichts einer sehr geringen Nachströmung des Sicker- resp. Schichtenwassers abgesehen. Nach Auswertung der Versuchsergebnisse aus dem Einfüllversuch resultiert ein Durchflusskoeffizient (k_f-Wert) des durchlässigeren Moränenmaterials von ca. $2.6 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die detaillierte Versuchsauswertung mit dem besagten Ergebnis für den k_f-Wert ist im Anhang 4 enthalten.

4 Bautechnische Folgerungen

Die nachfolgenden Beschreibungen und Empfehlungen beziehen sich auf die in Kap. 1 genannten Projektpläne. Bei allfälligen Projektänderungen sind die nachfolgenden bautechnischen Folgerungen durch unser Büro zu überprüfen.

4.1 Fundation und Setzungen

Die Fundationssohle des geplanten MFH-Neubaus kommt vollständig in die vorbelasteten Schwemmsedimente zu liegen. Diese weisen im Gründungsbereich und im ungestörten Zustand gute geotechnische Eigenschaften auf und sind gut geeignet, um die anfallenden Gebäudelasten aufzunehmen. Das Gebäude kann somit flach fundiert werden. Bei gestörten Zuständen (z.B. beim Befahren im vernässten Zustand) verlieren die feinkörnigen Schwemmsedimente an Tragfähigkeit und sind daher bei der Erstellung der Aushubsohle sehr sorgfältig auszuheben und sofort mit dem Ersatzmaterial gemäss Kap. 4.3 und Magerbeton zu schützen.

Wegen potenziellen Abweichungen der geotechnischen Eigenschaften des Untergrundes sind die Baugrubensohlen durch den Geologen/ Geotechniker während des Aushubs und vor Ausführung allfälliger Fundamentverstärkungen sowie dem Einbringen vom Ersatzmaterial vor Ort zu verifizieren.

4.2 Baugrube, Aushub und Wasserhaltung

4.2.1 Baugrube

Einschliesslich des Aushubs für den Materialersatz beträgt die reguläre Aushubtiefe der Baugrube bis zu ca. 7.2 m und deren Sohle liegt auf etwa 466.3 m ü. M. Lokale Vertiefungen (z.B. Autolift) werden voraussichtlich rund 0.8 – 1.2 m tiefer ausgehoben.

Infolge der tiefen Baugrube sowie angesichts des erforderlichen Platzbedarfs innerhalb der Bauparzelle für Baustelleninstallationen und Materiallagerflächen sind freie Böschungen als Baugrubenabschlüsse eher nicht geeignet resp. nicht zu empfehlen. Bedingt durch die gegebenen Platzverhältnisse, welche bereichsweise äusserst eng sind (z.B. beim Autolift im Westen der Parzelle), können lediglich Vertikalverbauten (z.B. Rühlwand) und – wo geneigte Baugrubenwände möglich sind – vernagelte Spritzbetonwände ("Nagelwand") zur Ausführung kommen. Sogenannte Baumeisterrühlwände können voraussichtlich kaum steiler als 3:2 (vertikal:horizontal) ausgeführt werden und würden deutlich mehr Platz beanspruchen als die Ausbildung von Nagelwänden. Für die Erstellung der Rühlwandabschlüsse raten wir von gerammten Trägersystemen wegen Blockvorkommens sowie hohen Eindringwiderstands im Erdreich und nicht zuletzt wegen der vermutlich in eher geringer Tiefe ab Aushubsohle zu erwartenden Felsoberkante (siehe Kap. 2) ab.

Zur Vermeidung von allfälligen hydrostatischen Drücken auf den Baugrubenverbauten (z.B. Rühlwand) infolge von Rückstauungen und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses sind deren Ausfachungen zu perforieren. Dabei sind die Entlastungsöffnungen gleichmässig zu verteilen und dürfen gesamthaft die Perforationsfläche von 10% gemessen an der gesamten Baugrubenwandfläche nicht unterschreiten.

Sämtliche Konzepte für die Ausbildung der Baugrubenabschlüsse sind vorgängig durch den Bauingenieur bzw. einen Geotechniker unter Berücksichtigung sämtlicher, im Einflussbereich bzgl. der Stabilitätsanalysen liegenden Werke hinsichtlich Stabilität zu prüfen.

Im Übrigen empfehlen wir die Ausarbeitung eines Baugrubenüberwachungskonzepts sowie eines Messkonzepts zur Überwachung der bestehenden Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Der letzte halbe Meter bis zur Baugrubensohle sollte rückschreitend ausgehoben und durch Ersatzmaterial und Magerbeton geschützt werden (siehe Kap. 4.1).

4.2.2 Bauwasserhaltung

Die Aushubsohle kommt voraussichtlich unter dem Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen. Das Grundwasser wird voraussichtlich den Aushub, insbesondere bei lokalen Vertiefungen, tangieren. Angesichts des eher geringdurchlässigen Untergrundmaterials, worin das Grundwasser zirkuliert, erachten wir den Einsatz einer well-point-Anlage zur Absenkung des Grundwassers als zielführend. Jedoch ist zu erwähnen, dass die Nennleistung der well-point-Anlage von der Hubtiefe abhängig ist, was im vorliegenden Fall eher grenzwertig ist. Zur Sicherstellung der Förderkapazität schlagen wir vor, ein etagiertes Hubsystem einzurichten. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass trotz funktionierender Anlage das Wasser bereichsweise nicht bis auf das gewünschte Mass abgesenkt werden kann (hydrogeologisch inhomogenes Untergrundmaterial). Daher ist bei der Erstel-

lung der Baugrubenabschlüsse wegen lokalen Materialausbrüchen infolge Wasseraustrittsstellen (lokale Erosionen) mit Erschwernissen zu rechnen. I.d.R. werden die well-point-Lanzen entlang der Baugrubenabschlüsse installiert. Zur Trockenhaltung der Bereiche innerhalb der Baugrube empfehlen wir die Einrichtung von sogenannten Flachfilterbrunnen (offene Wasserhaltung), insbesondere im Bereich von Vertiefungen (u.a. Liftunterfahrten, Pumpenschächte). Die Flachfilterbrunnen können im Rahmen der Bohrung der Rühlwand-Trägerprofile errichtet werden. Mit dem Wasserhaltungssystem aus Flachfilterbrunnen, ggf. mit Errichtung von Verbindungsgräben, kann ebenfalls das in die Baugrube anfallende Meteorwasser gesammelt und aus der Baugrube abgepumpt werden.

Das Baustellenwasser darf nur unter Einhaltung der Einleitbedingungen, d.h. nicht ohne Aufbereitung (Absetzbecken, allenfalls pH-Neutralisation während der Bauphase) in eine Kanalisation oder ein Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende Genehmigungen sind vorgängig bei den zuständigen amtlichen Stellen einzuholen. Eine Einleitung des Wassers aus der Wasserhaltung in die Kanalisation ist kostenpflichtig.

4.2.3 Trockenhaltung der Untergeschosse

Es ist mit Oberflächenwasser, das in das Hinterfüllungsmaterial einsickern könnte (Sickerwasser) sowie mit einer diffusen Grundwasserzirkulation unter extremen Hochwasserereignissen zu rechnen. Wir empfehlen daher, das Untergeschoss resp. sämtliche erdberührten Bauteile generell wasserdicht auszuführen.

Im Weiteren ist das Gebäude im Hinblick auf die Auftriebssicherheit durch den Bauingenieur zu überprüfen. Dabei ist eine Grundwasserspiegelkote von 472 m ü. M. (Extremereignis) anzusetzen.

4.3 Bauten in Grundwasserträger

Das Projektareal liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss geltender Eidgenössischer Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss Grundwasserkarten (GIS-ZH) kommt die Aushubsohle des MFH-Neubaus unterhalb der Kote des Grundwassers bei Mittelwasserstand (472.3 m ü. M.) zu liegen. Allerdings konnte gemäss Bohrkernen bis zu den jeweiligen Bohrtiefen kein wirklicher Grundwasserträger mit zusammenhängendem Grundwasservorkommen aufgeschlossen werden (siehe Abbildung 2). Aufgrund von diffuser Wasserzirkulation innerhalb der durchlässigeren Moräneschicht wurden in den eingerichteten Messstellen (Piezometerrohre) Wasserspiegellagen gemäss Kap. 3 gemessen. Diese lagen deutlich tiefer als die gemäss Grundwasserkarten interpolierten Pegel für Mittelwasserstände. Wegen des **Fehlens eines (nutzbaren) Grundwasserleiters** dürfte das Kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) einem Einbau bis unter den gemessenen Wasserspiegeln, allenfalls unter Auflagen, im Sinne einer Ausnahmebewilligung zustimmen.

Zur Gewährleistung des Sickerwasserdurchflusses resp. zur Verhinderung eines Aufstaus des freien Wasserspiegels und zur Aufrechterhaltung des natürlichen Sickerwasserdurchflusses schlagen wir den Einbau eines flächendeckenden Kieskoffers (Kiesgemisch mit einem k-Wert von ca. $5 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s oder hydraulisch mindestens gleichwertiges Material) von etwa 20 cm Mächtigkeit un-

ter der Bodenplatte des Untergeschosses vor. Dieser Kieskoffer ist auch in die Gebäudehinterfüllungen einzubringen. Wo der Arbeitsraum fehlt resp. eine sogenannte einhäuptige Schalung der UG-Wände erforderlich wird, schlagen wir den Einbau einer Drainagematte (z.B. Enka-Drain) vor, welche in hydraulischer Verbindung mit dem Materialersatz steht. Im Weiteren sind die Baugrubenverbauten gemäss Beschreibung in Kap. 4.2.1 ausreichend zu perforieren und die Sohle der Baugrube im Arbeitsraum ist von Magerbeton freizuhalten.

4.4 Dachwasserversickerung

Das aufgeschlossene Untergrundmaterial weist hinsichtlich Sickerfähigkeit im Allgemeinen einen relevanten Feinkornanteil und im Wesentlichen eine hohe bis sehr hohe Lagerungsdichte auf. Es hat daher eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit und ist deshalb für die Versickerung von konzentrierten Dachwassermengen nicht geeignet.

Im Hinblick auf eine Optimierung der sogenannten Regenwasserbewirtschaftung sind Plätze und Wege möglichst mit sickerfähiger Oberfläche vorzusehen. Wo dies aus gestalterischen und landschaftsarchitektonischen Gründen nicht möglich ist, ist das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser "über die Schulter" in Grünflächen zu versickern. Kleine beregnete Flächen wie Balkone können dezentral über Bodenflächen zur Versickerung gebracht werden.

Im Zusammenhang mit der Einleitung des Regenwassers in den Untergrund muss darauf geachtet werden, dass die Rechte Dritter gewahrt bleiben.

5 Boden / Belastetes Untergrundmaterial

Die Bauparzelle Kat. Nr. A4458 ist gemäss GIS-ZH im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) mit den Belastungshinweisen "Altbaugebiet" eingetragen. Demnach bestehen Hinweise auf eine chemische Belastung des Bodenmaterials. Unter diesen Umständen sowie unter der Annahme, dass mehr als 50 m^3 Bodenmaterial verschoben werden, muss der Boden vorgängig chemisch untersucht werden, bevor er verschoben werden darf. Im Hinblick auf die Entsorgung wurde von der Bodenschicht (Schichtmächtigkeit durchschnittlich etwa 20 cm, ersichtlich aus den Bohrkernen und bei der Probenahme mit dem Bohrstock) eine Bodenmischprobe entnommen. Die Mischprobe wurde ins Labor Bachema AG, Schlieren, zur Untersuchung auf die primären Leitstoffe Pb, Cu, Cd, Hg, Zn, B(a)P und PAK gebracht. Die Laborergebnisse sind derzeit ausstehend. Bei Vorliegen der Laborresultate werden deren Auswertungen in einer Aktennotiz verfasst und das Meldeblatt zu Bodenverschiebungen ausgestellt.

Gemäss GIS-ZH ist die zu überbauende Parzelle nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.

In den Kernbohrungen KB2/P und KB3/P/V wurden künstliche Auffüllungen mit Fremdmaterialien (mineralische Belastung) festgestellt. Die Kernbohrungen sind allerdings punktuelle Erhebungen, weshalb davon auszugehen ist, dass andernorts Untergrundmaterial mit mineralischen Belastungen und variierendem Fremdstoffgehalt ansteht. Im Weiteren kann beim Rückbau der bestehenden Altbebauung in deren Hinterfüllungsbereichen Untergrundmaterial mit Fremdstoffanteilen angetroffen werden, das je nach Fremdstoffgehalt als belastetes Material entsorgt werden müsste. Untergrundmaterial, welches einen Fremdstoffanteil von > 1 Gew.-% aufweist, müsste als Material mit

mindestens Inertstoffqualität (mindestens VVEA Typ B) entsorgt werden. Gewisse Deponiebetreiber stufen Aushubmaterial mit einem Fremdstoffgehalt von < 1 Gew.-% bereits als belastet ein.

Im Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer Aushubmenge von über 200 m^3 (fest) an verschmutztem Untergrundmaterial im Hinblick auf die Entsorgung des belasteten Materials die Behandlungsregel einzuhalten ist.

6 Neophyten

Gemäss Hinweiskarte Neophytenverbreitung (GIS-ZH) bestehen für die Bauparzelle Kat. Nr. A4458 keine Hinweise bzgl. Neophytenvorkommen.

7 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Gemäss interaktiver Naturgefahrenkarte (GIS-ZH) besteht für die Parzelle Kat. Nr. A4458 eine Gefährdung durch Hochwasser (gelber Bereich, "geringe Gefährdung"). In der Karte "Oberflächenabfluss" (GIS-ZH) ist bereichsweise ein Oberflächenabfluss mit einer Fliesstiefe von bis zu 0.25 m verzeichnet. Es wird deshalb empfohlen, bauliche Massnahmen bezüglich des Hochwasser- resp. Oberflächenwasserschutzes vorzusehen, welche in einem Hochwasserschutzprojekt ersichtlich sind. Da sich die vorerwähnte Gefahrenkarte derzeit in einer Gesamtrevision befindet, ist im Rahmen der Erarbeitung des Hochwasserschutzprojekts deren aktueller Stand zu erfragen.

8 Erdwärmenutzung

Die Parzelle Kat. Nr. A4458 befindet sich gemäss der Karte Erdwärmenutzungsatlas (GIS-ZH) in der Zone D, in welcher Erdwärmesonden unter Auflagen zulässig sind. Weitere in nachstehender Tabelle aufgeführten Verfahren zur Nutzung der Erdwärme sind ebenfalls unter bestimmten Auflagen (siehe Legende) grundsätzlich zulässig.

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässer-schutzbereich, Grundwasser-schutzzone	Zone	Erdwärme-sonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasser-vorkommmen, geeignet für Trinkwasser-gewinnung	S	A	-	-(a)	-(a)	-(a)	-
	Au	B	-	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Schotter-Grundwasser-vorkommmen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	**D**	**+**	**+(b)**	**+(b)**	**+**	**+(f)**
Quellwassergebiete geeignet für Trinkwasser-gewinnung	Au	E	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen	i.d.R. üB, hier Au	F	+	+	+	+	+(g)

- nicht zulässig
+ grundsätzlich zulässig
a Anlagen in Schutzzonen S3 und künftigen S3 in Schutzarealen zulässig, wenn Unterkante Anlage mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW; nur Wasser oder Luft als Wärmeträger, keine Direktverdampferanlagen
b Die Unterkante der Anlage muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen
c I.d.R. mit Auflagen zum Schutz des Grundwasserleiters (z.B. Verrohrung, Abdichtung, Tiefenbegrenzung)
d Die Unterkante der Anlage muss über dem mittleren Grundwasserspiegel MW liegen
e Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 150 kW bzw. 100 kW bei Minergie; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL (www.erdwaerme.zh.ch)
f Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 50 kW; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL (www.erdwaerme.zh.ch)
g Kleinanlagen zulässig; Grundwasser-Wärmenutzung i.d.R. aus hydrogeolog. Gründen nicht möglich; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL (www.erdwaerme.zh.ch)

Abbildung 1: Auszug aus dem interaktiven Wärmenutzungsatlas, Legende mit Erläuterungen (Quelle Baudirektion Kanton Zürich GIS)

9 Empfehlungen

- Aushubbegleitung und Abnahme der Baugrube durch einen Geologen/ Geotechniker.
- Rissaufnahmen bei Bestandsgebäuden sowie Erhebung des Strassenzustands.
- Planung und Dimensionierung der Baugrube und der Abschlüsse durch den Geotechniker oder durch den Ingenieur in Zusammenarbeit mit dem Geotechniker.
- Ausarbeitung eines Baugrubenüberwachungskonzepts sowie eines Messkonzepts zur Überwachung der bestehenden Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft durch den Bauingenieur.
- Erbringen eines Objektschutznachweises zur Darlegung des Hochwasserschutzes durch einen Spezialisten

ABI GROUP
Baugrund & Umwelt

Safet Abdulahi Henry Holsten

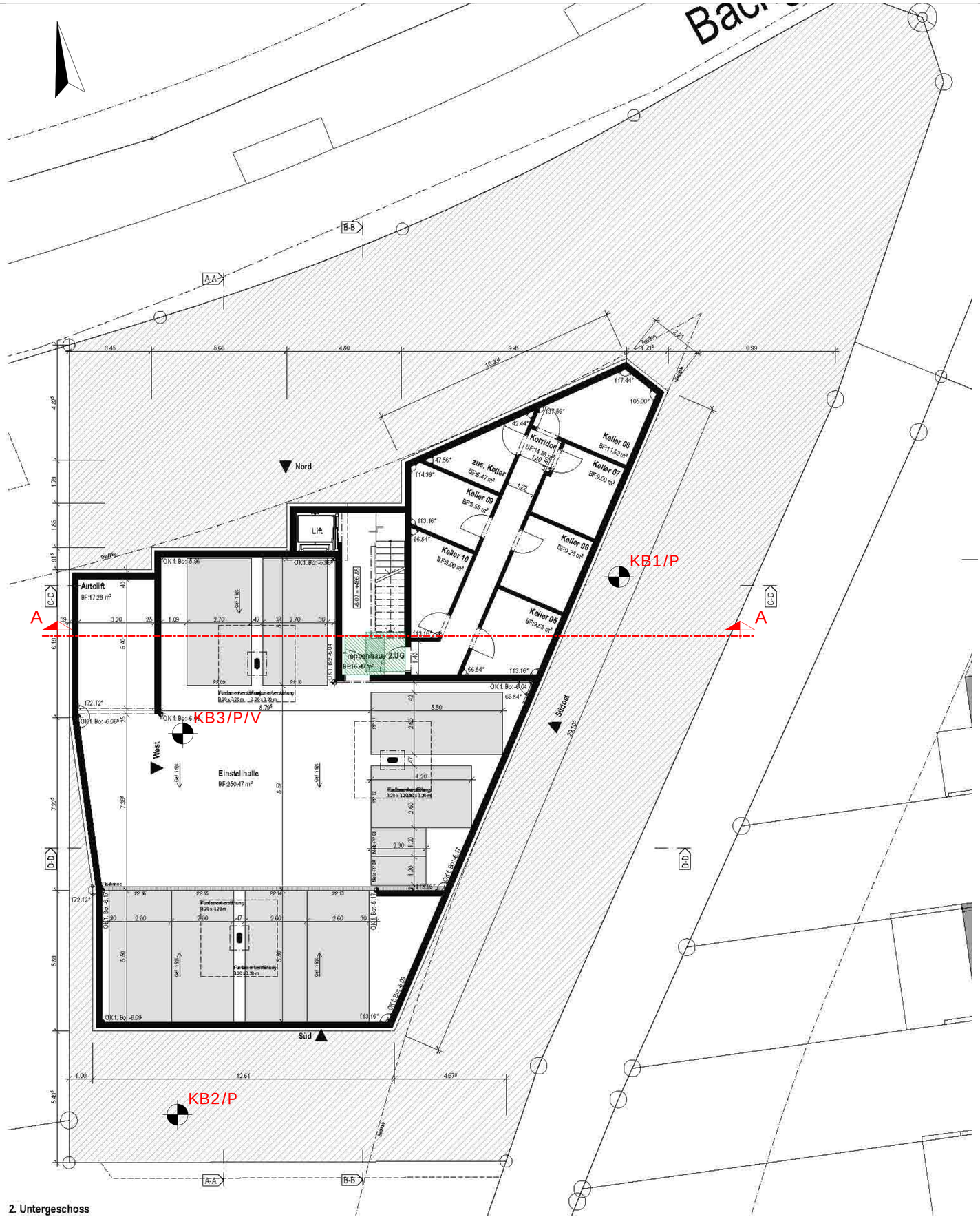
Anhangsverzeichnis:

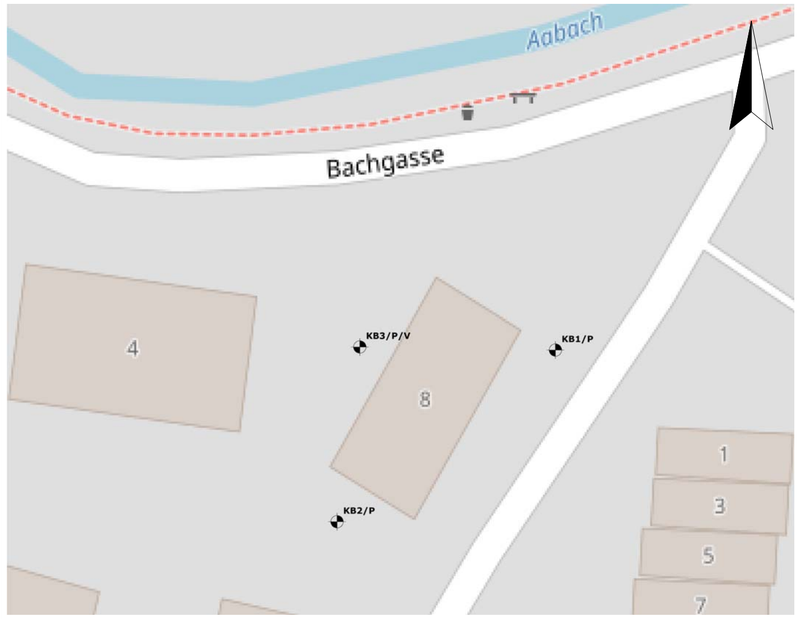
Anhang 1:	Situation 1:100 (A2)
Anhang 2:	Schnitt A 1:100 (A2)
Anhang 3:	Protokolle der Sondierungen
Anhang 4:	Auswertung des Einfüllversuchs

abigroup
baugrund & umwelt

Anhang 1

Situation





Sondierart:

KB Kernbohrung

Ausbau:

P Piezometerrohr

Versuch:

V Auffüllversuch

abigroup baugrund & umwelt

ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH

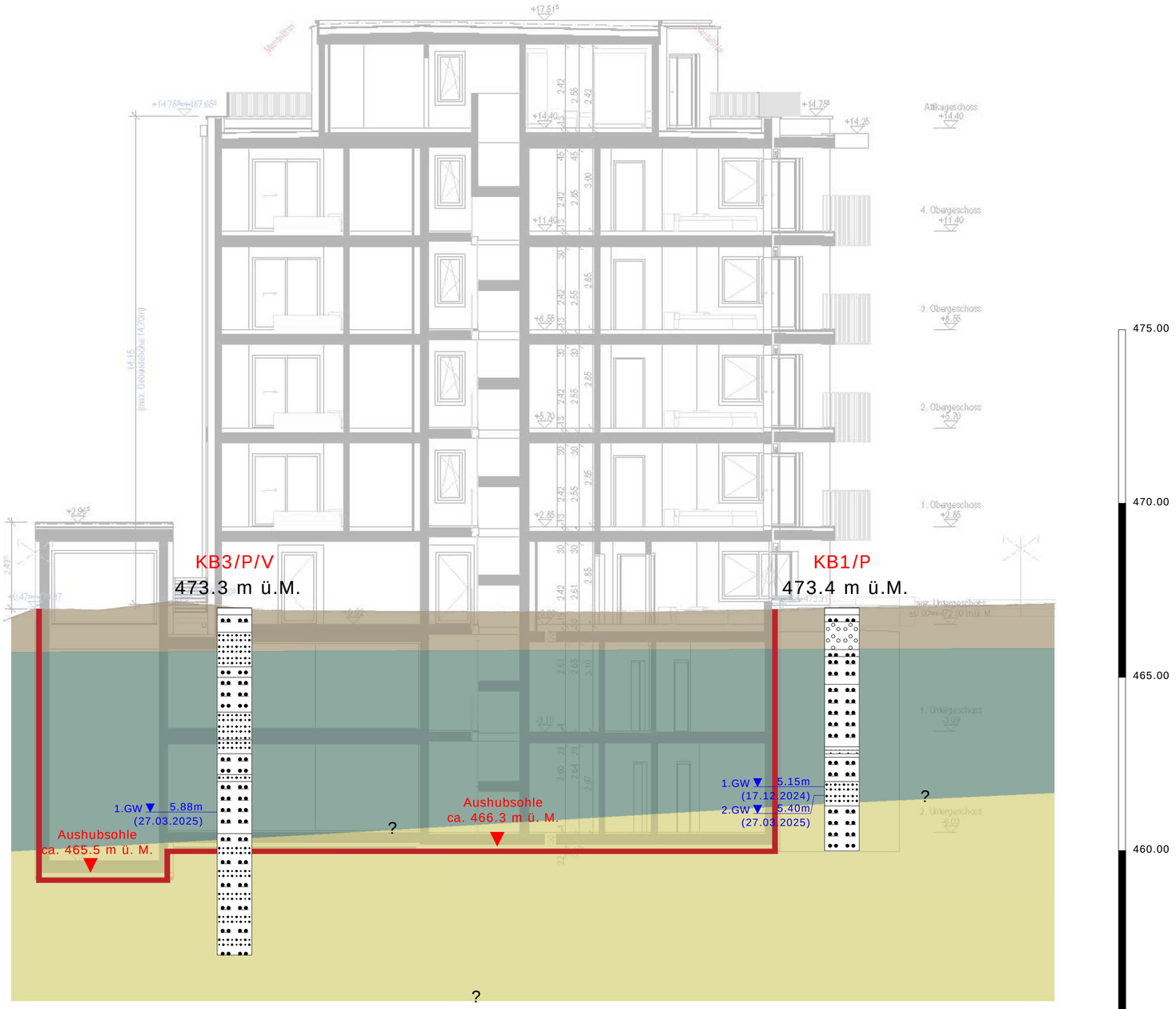
Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

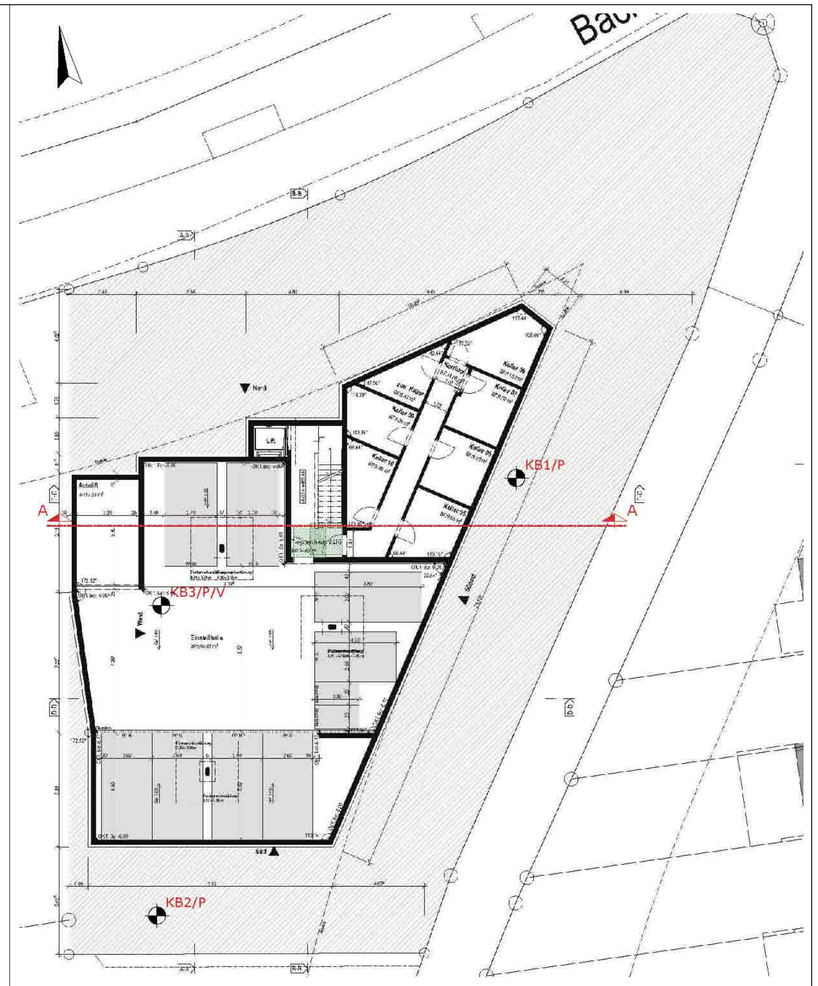
Projekt:	MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster		
Planart:	**Situationsplan (A2)**		
Arealmitte:	2 697 665/1 244 535	**Massstab (Q/H):**	1:100
Interpretation:	Safet Abdulahi	**Datum:**	24.04.2025
Projektnr.:	1001.1299	**Anhang:**	1

abigroup
baugrund & umwelt

Anhang 2

Schnitt A





Sondierart:

KB Kernbohrung

Ausbau:

P Piezometerrohr

Versuch:

V Einfüllversuch

abigroup baugrund & umwelt

ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH

Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

Projekt: MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster			
Planart:	**Schnitt A (A2)**		
Arealmitte:	2 697 665/1 244 535	**Massstab (Q/H):**	1:100
Interpretation:	Safet Abdulahi	**Datum:**	28.04.2025
Projektnr.:	1001.1299	**Anhang:**	2

abigroup
baugrund & umwelt

Anhang 3

Protokolle der Sondierungen

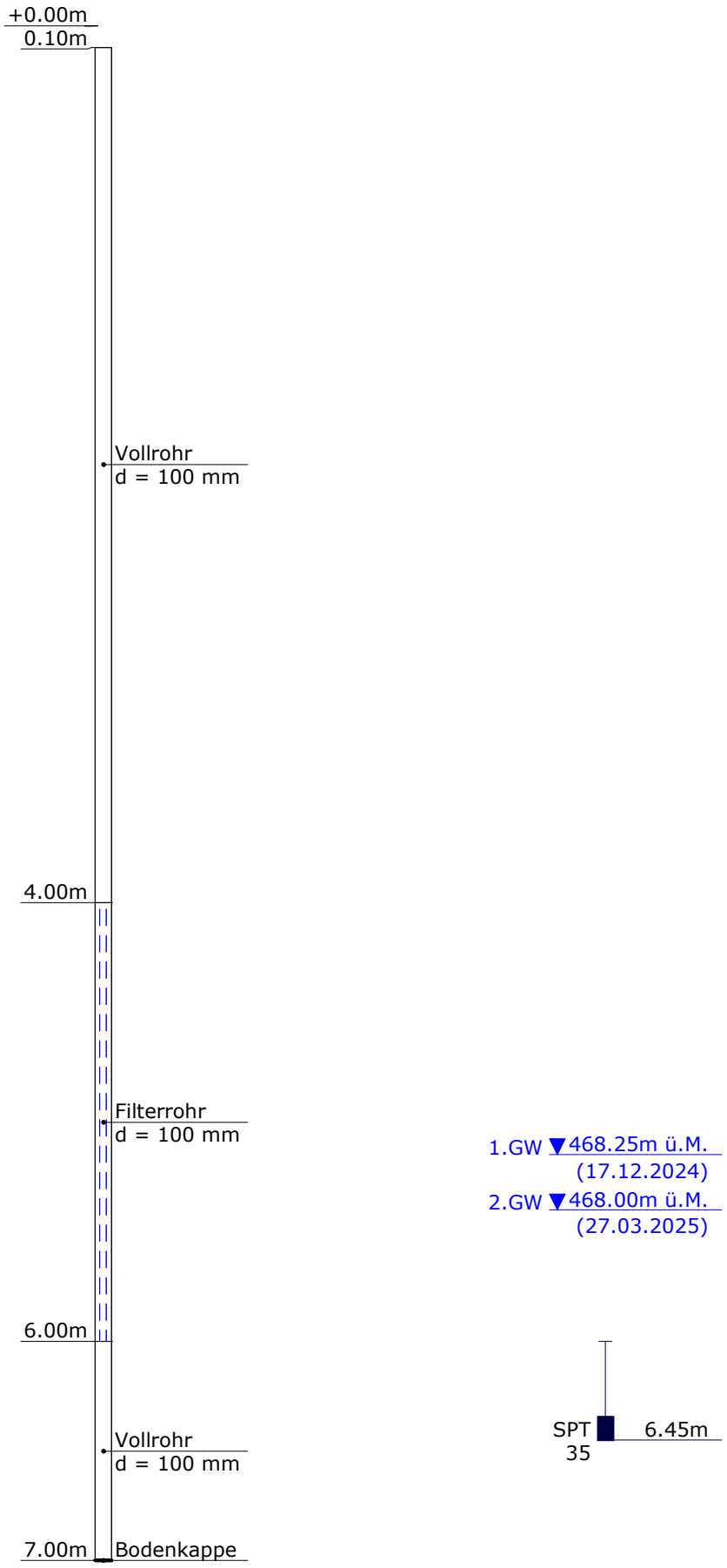
abigroup
baugrund & umwelt

ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH

Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

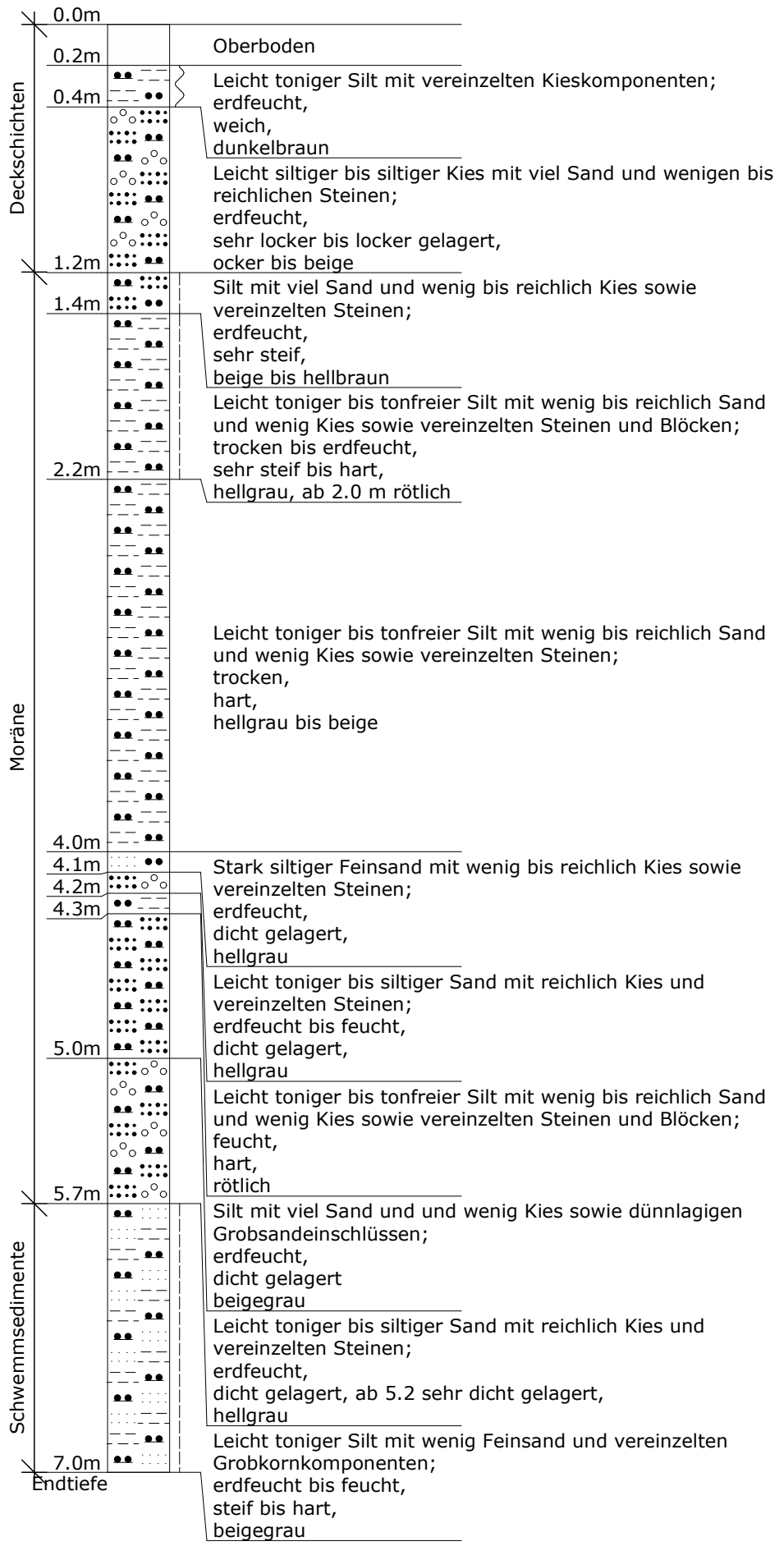
Projekt:	MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster		
Sondierart:	Rotationskernbohrung		
Unternehmung:	Studersond AG, Kalberweid 139, 3635 Uebeschi		
Koordinaten:	2697670 / 1244534	**Massstab:**	1: 30 / 1: 40
Interpretation:	Safet Abdulahi	**Datum:**	10.12.2024
Projektnr.:	1001.1299	**Anhang:**	3.1

Pegelausbau



KB1/P

473.4 m ü.M.



- Piezometerrohr (P) versetzt

DC

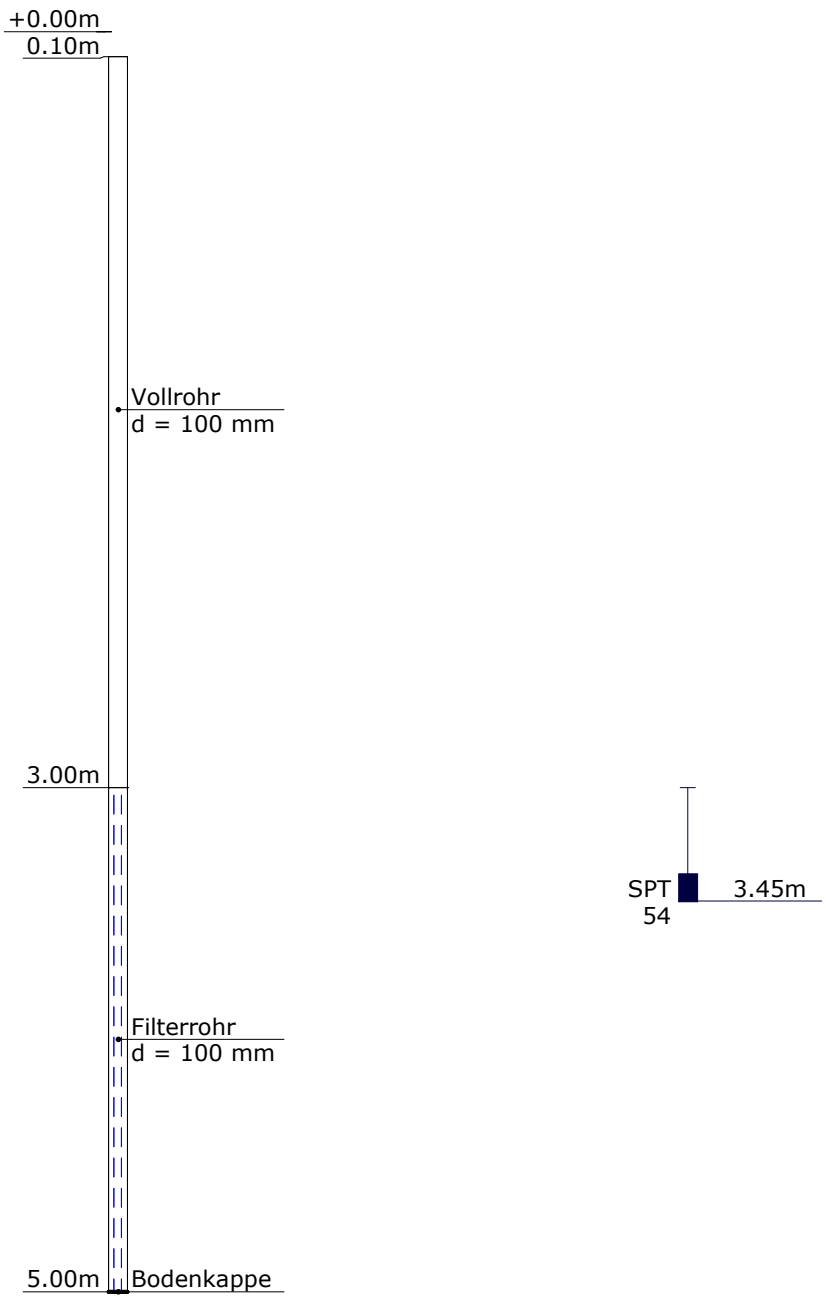
abigroup
baugrund & umwelt

ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH

Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

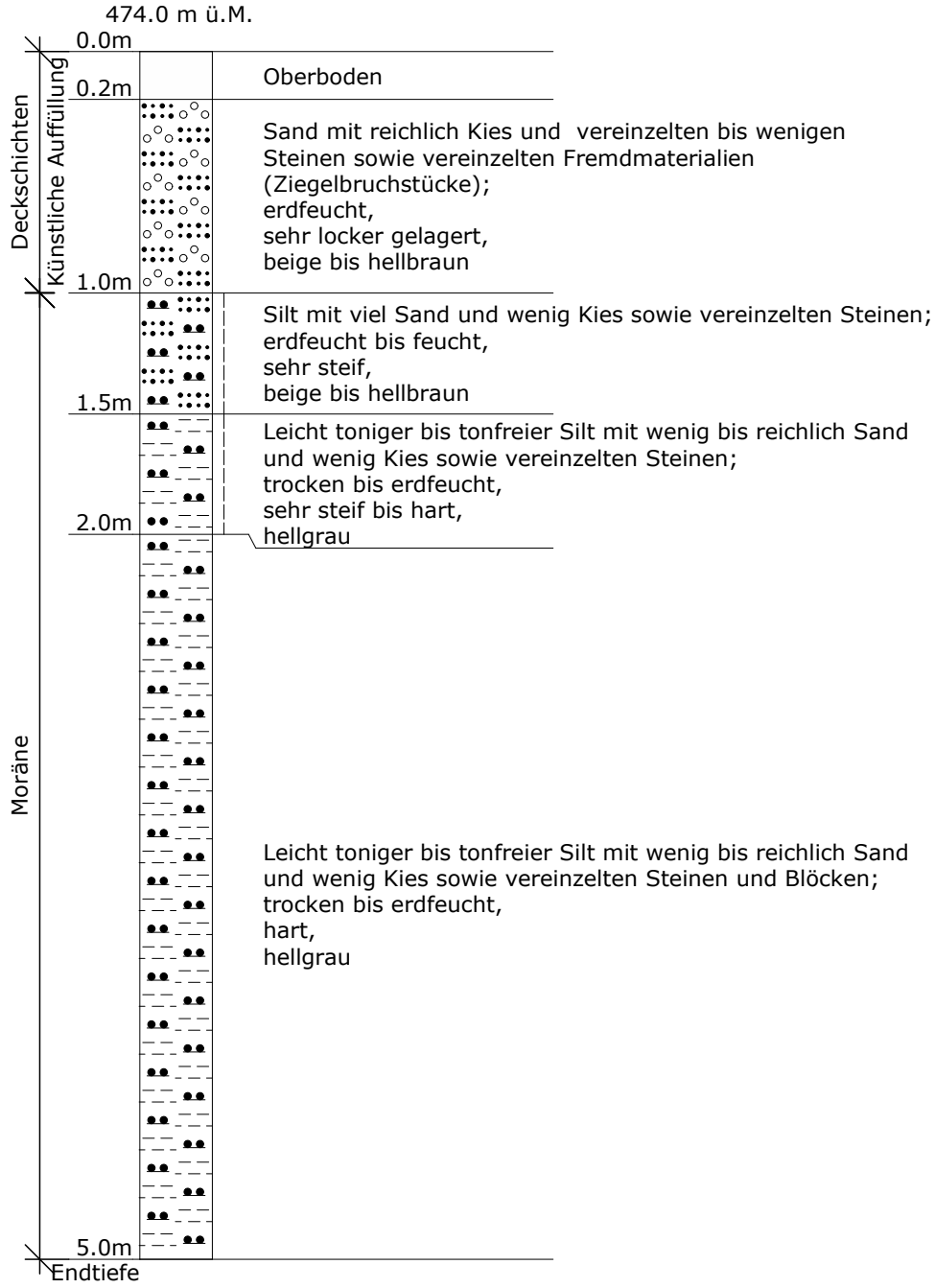
Projekt:	MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster		
Sondierart:	Rotationskernbohrung		
Unternehmung:	Studersond AG, Kalberweid 139, 3635 Uebeschi		
Koordinaten:	2697648 / 1244517	**Massstab:**	1: 30 / 1: 40
Interpretation:	Safet Abdulahi	**Datum:**	10.12.2024
Projektnr.:	1001.1299	**Anhang:**	3.2

Pegelausbau



KB2/P

474.0 m ü.M.



- Piezometerrohr (P) versetzt
- kein Wasservorkommen verzeichnet

DC

abigroup
baugrund & umwelt

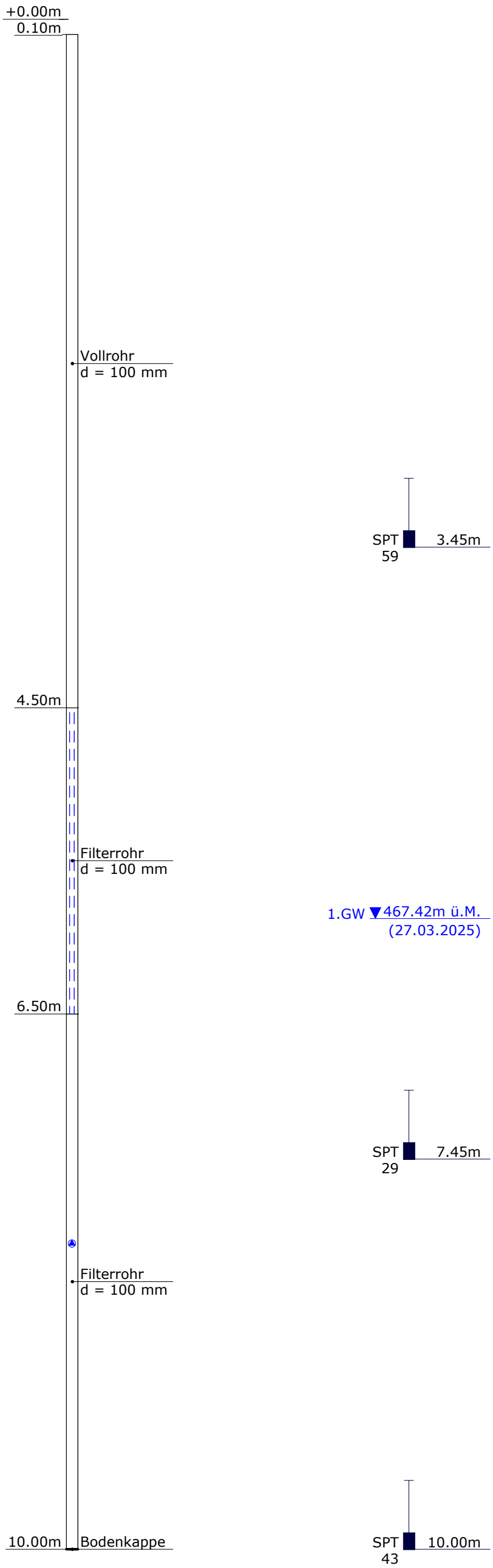
ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH

Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. 044 310 30 50 E-Mail: info@abigroup.ch

Projekt:
MFH, Bachgasse 8, 8610 Uster

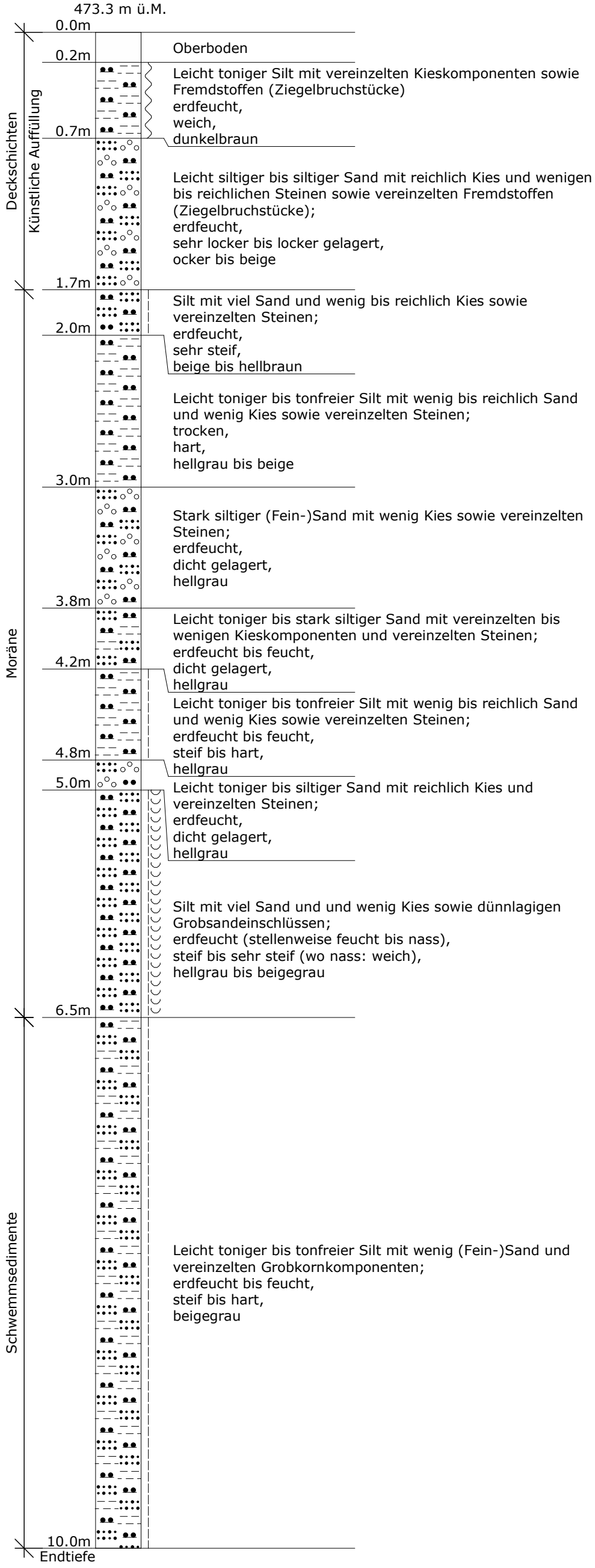
Sondierart:	Rotationskernbohrung		
Unternehmung:	Studersond AG, Kalberweid 139, 3635 Uebeschi		
Koordinaten:	2697650 / 1244534	**Massstab:**	1: 30 / 1: 40
Interpretation:	Safet Abdulahi	**Datum:**	10.12.2024
Projektnr.:	1001.1299	**Anhang:**	3.3

Pegelausbau



KB3/P/V

473.3 m ü.M.



- Piezometerrohr (P) versetzt

DC

abigroup
baugrund & umwelt

Anhang 4

Auswertung des Einfüllversuchs

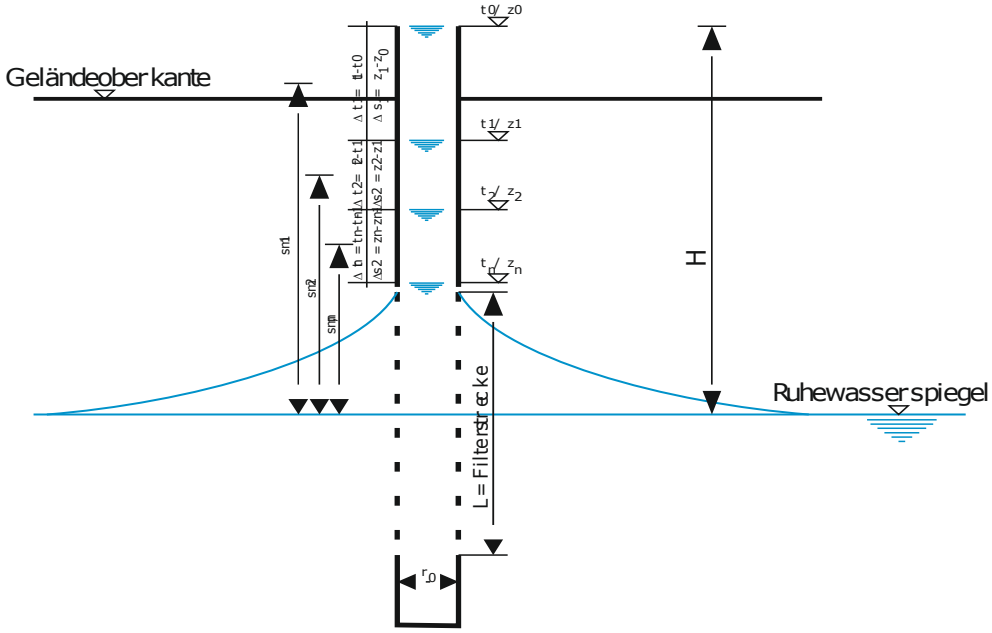
ABI Group Baugrund Umwelt GmbH Schaffhauserstrasse 432 8050 Zürich Telefon 044 310 30 50 E-Mail info@abigroup.ch

MFH-Neubau, Bachgasse 8, 8610 Uster
Parzelle Kat. Nr. A4458

Einfüll- bzw. Absenkversuch im KB3/P am 27.03.2025

ro	0.075	m	Radius Filterrohr
L	2	m	(Filterstrecke)
H	5.88	m	Endkote Wasserspiegel ab Abstich (OK-Rohr)

T	Δt	z	Δs	s_m	C	k
[min]	[min]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m/s]
0		0	0			
1	1.00	1.01	1.01	5.375	0.008438	2.64E-05
2	1.00	1.22	0.21	4.765	0.008438	6.20E-06
4	2.00	1.46	0.24	4.54	0.008438	3.72E-06
6	2.00	1.49	0.03	4.405	0.008438	4.79E-07
8	2.00	1.55	0.06	4.36	0.008438	9.68E-07
10	2.00	1.6	0.05	4.305	0.008438	8.17E-07
15	5.00	1.75	0.15	4.205	0.008438	1.00E-06
20	5.00	1.79	0.04	4.11	0.008438	2.74E-07
25	5.00	1.82	0.03	4.075	0.008438	2.07E-07
30	5.00	1.84	0.02	4.05	0.008438	1.39E-07
35	5.00	1.87	0.03	4.025	0.008438	2.10E-07
40	5.00	1.91	0.04	3.99	0.008438	2.82E-07
45	5.00	1.94	0.03	3.955	0.008438	2.13E-07
50	5.00	1.97	0.03	3.925	0.008438	2.15E-07
55	5.00	2	0.03	3.895	0.008438	2.17E-07
60	5.00	2.01	0.01	3.875	0.008438	7.26E-08
						2.59E-06



$k = C \cdot \Sigma\Delta si/(\Delta ti \cdot smi)/n$

$C = 3 \cdot ro^2/L$

ABI Group Baugrund Umwelt GmbH Schaffhauserstrasse 432 8050 Zürich Telefon 044 310 30 50 E-Mail info@abigroup.ch

Feldaufzeichnungen durch Studersond AG (Patrick Bader) am 27.03.2025

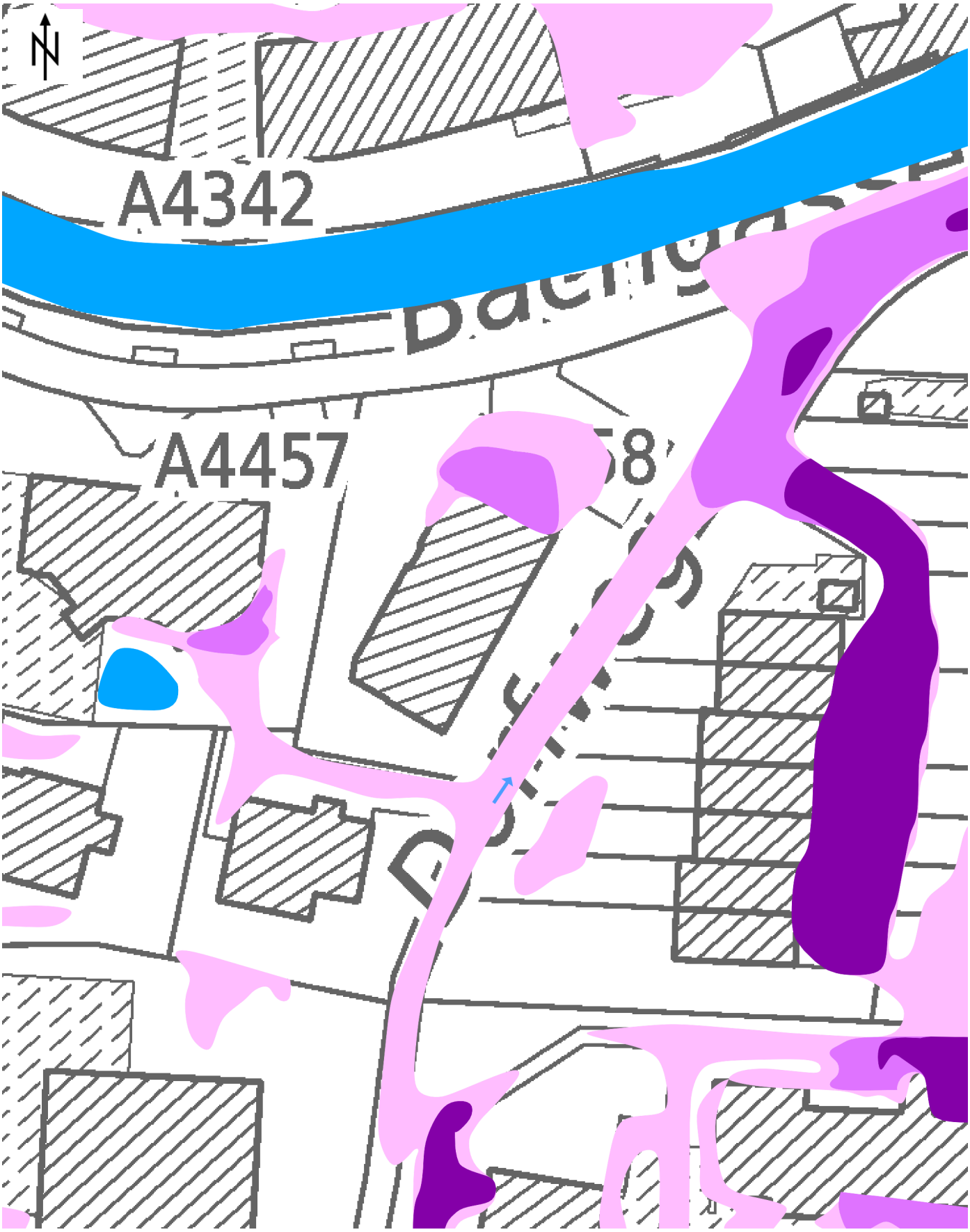
Zeit [min]	Abstich ab OKP [m]	Absenkung [m]
0	0	5.88
1	1.01	4.87
2	1.22	4.66
4	1.46	4.42
6	1.49	4.39
8	1.55	4.33
10	1.6	4.28
15	1.75	4.13
20	1.79	4.09
25	1.82	4.06
30	1.87	4.01
35	1.87	4.01
40	1.91	3.97
45	1.94	3.94
50	1.97	3.91
55	2	3.88
60	2.01	3.87

Zürich, 11.03.2025

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Gefährdungspotential bei Oberflächenabfluss aus Ackerland in Gewässer, Naturgefahren:

Oberflächenabfluss



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 06.05.2025 07:24:45

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.

Massstab 1:500

0 5 10 15m

Zentrum: 2697659.83 /

Legende

Wald ungeneralisiert

- Wald ungeneralisiert
- Wald generalisiert

Seen

- Seen

Bezirks- und Kantonsgrenzen

- Kantonsgrenzen
- Kantonsgrenzen
- Bezirksgrenzen
- Bezirksgrenzen

Gemeindegrenzen

- Gemeindegrenzen

Gesamtrisiko

- 0 - kein Risiko
- 1 - geringes Risiko
- 2 - mittleres Risiko
- 3 - erhöhtes Risiko
- 4 - hohes Risiko

Anbaufaktoren

- Anbaufaktoren

Oberflächenabfluss

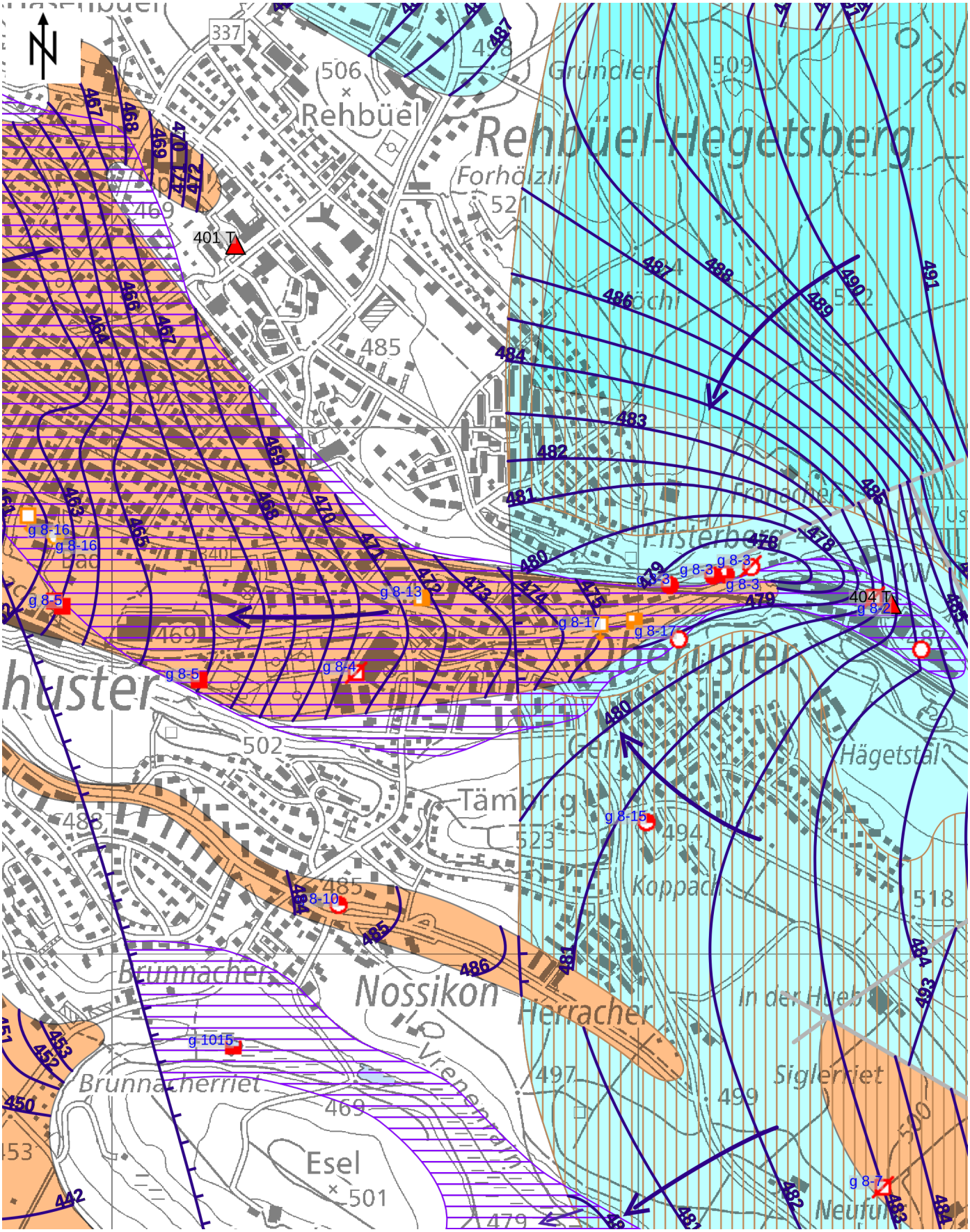
- 0 < h <= 0.1 Fliesstiefe [m]
- 0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe [m]
- 0.25 <= h Fliesstiefe [m]
- Gletscher
- Gewässer

Fliessrichtung Zuverlässigkeit

- Sehr gut
- Gut
- Genügend

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 06.05.2025 07:53:10

Massstab 1:10000

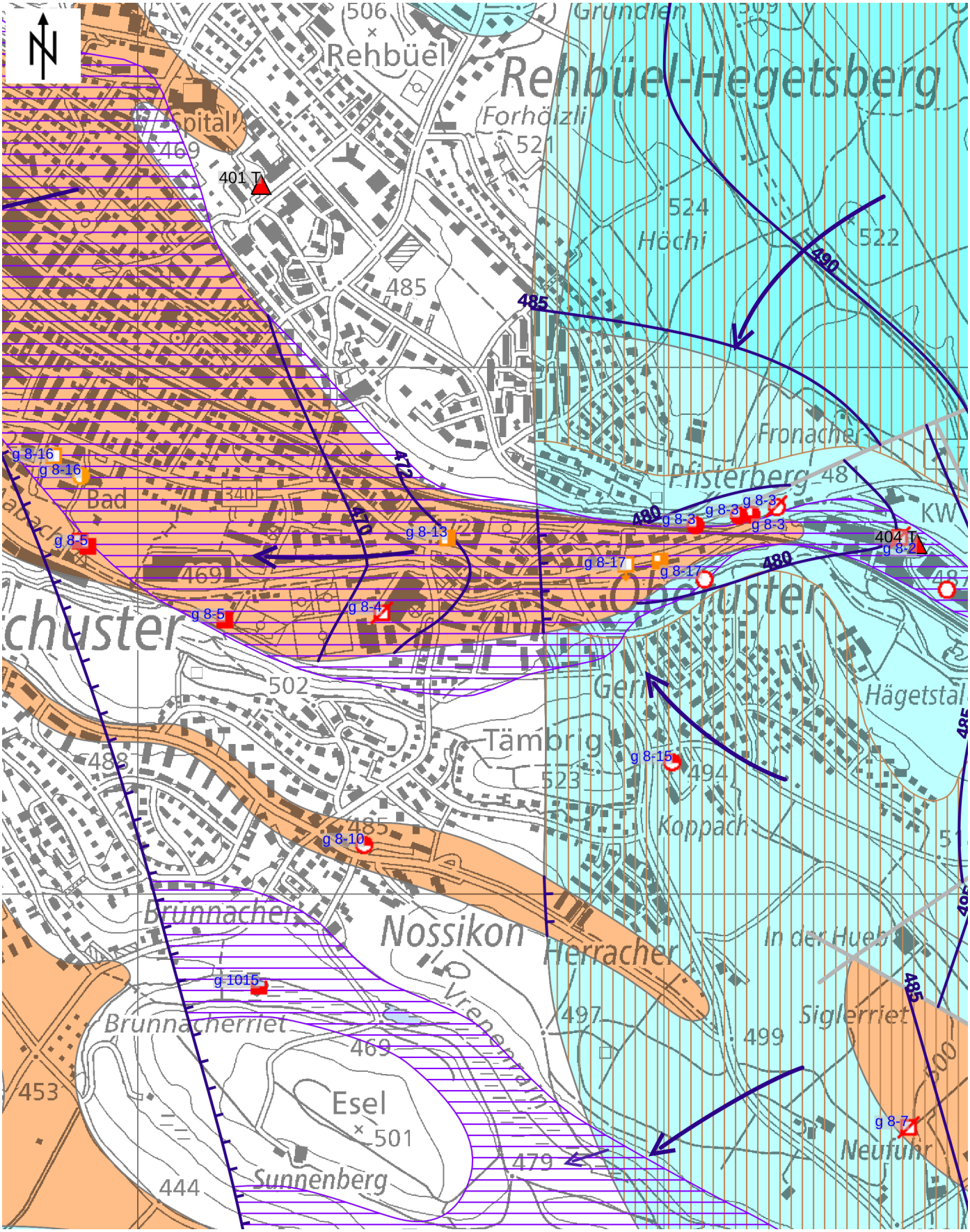
0 100 200 300m

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Die Grundwasserkarte wird erst ab dem Massstab 1:10'000 und kleiner dargestellt.

Zentrum: [2697708.54,1244641.77]

Kanton Zürich
GIS-Browser (https://maps.zh.ch)

Grundwasserkarte (Hochwasserstand)



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 06.05.2025 07:53:28

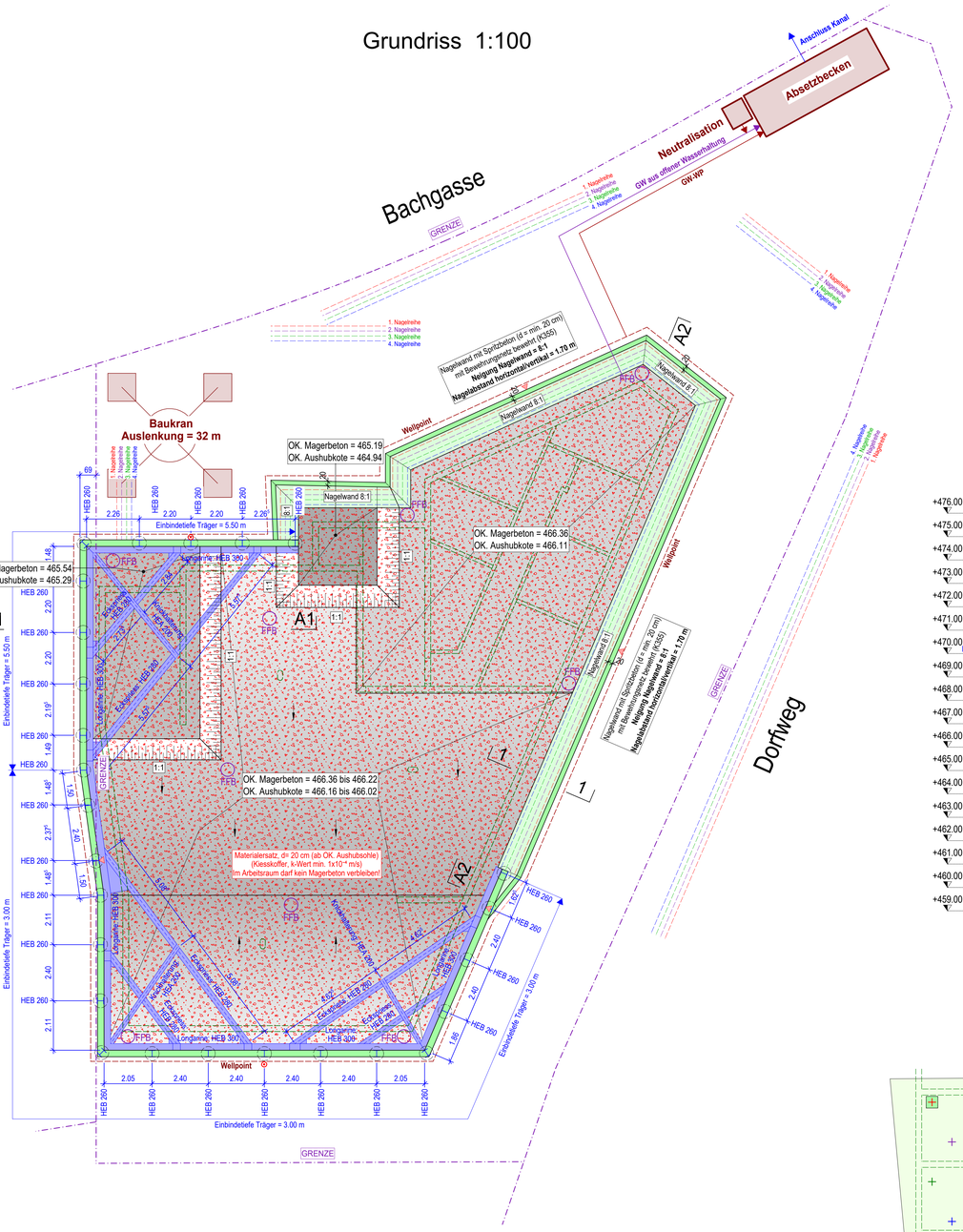
Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.
Die Grundwasserkarte wird erst ab dem Massstab 1:10'000 und kleiner dargestellt.

Massstab 1:10000

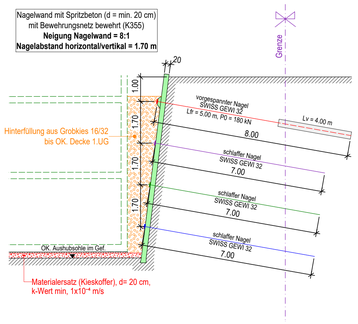
0 100 200 300m

Zentrum: [2697659.83,1244528.05]

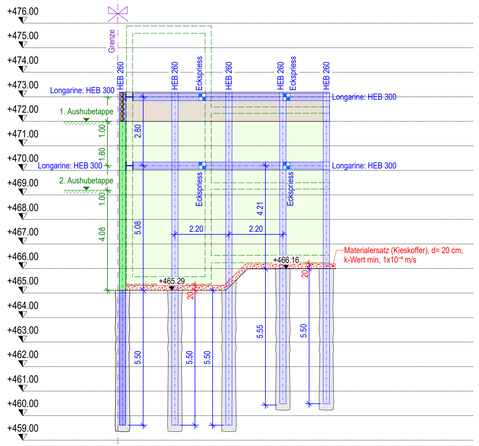
Grundriss 1:100



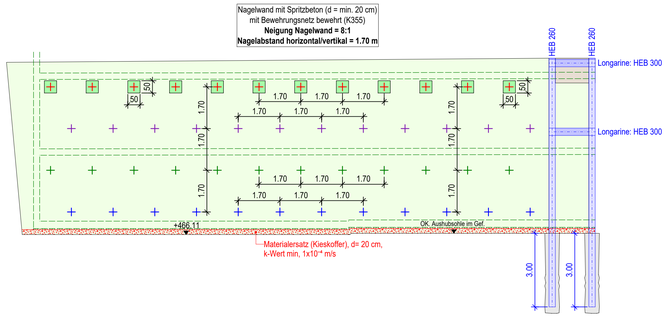
Schnitt 1-1 1:100



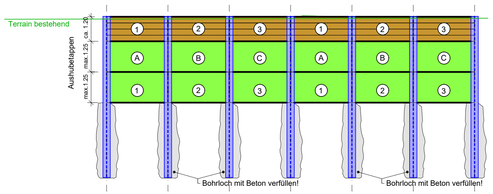
Ansicht A1-A1 1:100



Ansicht A2-A2 1:100



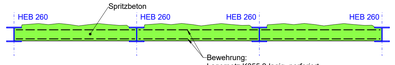
Ansicht Rühlwand schematisch



Arbeitsschritte Rühlwand

1. Bohrungen für Rühlwandträger erstellen.
2. Stahlträger zentrisch abstellen und Bohrloch bis Aushubsohle mit Beton verfüllen.
3. Longarine erstellen
4. Eckspriesse erstellen
5. Ausfachungen (rundholz ø 20 cm resp. Beton d = 30 cm) in Etappen erstellen.
   (1) ausfachen → (2) ausfachen → (3) ausfachen .....etc.
   (A) ausfachen → (B) ausfachen → (C) ausfachen .....etc.
6. Perforation der Rühlwandausfachung (mind. 10% der Wandfläche gleichmässig verteilt)

Ausfachung in Beton



Ausfachung in Holz

Regeldetail 1:20

Materialersatz

Arbeitsweise :

Der Bauvorgang ist vor Beginn der Arbeiten mit der Bauleitung und dem Projektverfasser abzusprechen.
Die Arbeiten sind zu koordinieren, dass vor grösseren Aushubarbeitsunterbrüchen wie Wochenenden, Feiertagen, Ferien etc. sämtliche Arbeitsetappen für die Erstellung der Rühlwand in einem ausgehobenen Bereich beendet sind.
Die Baugrubensicherung verbleibt im Boden.
Materiallager hat einen Abstand von mindestens 1 m zur Rühlwand aufzuweisen und darf eine Flächenlast von 10kN/m2 (1to/m2) nicht überschreiten.
Die Rühlwandausfachung sowie die Umgebung müssen vom BU täglich auf Risse überprüft werden.
Bewehrungsnetze K335: Stahl Fe E 235, Betonüberdeckung 3cm
Grundlagen: SIA 267 und 267 / 1

Die bestehenden Werkleitungen in diesem Plan haben nur orientierenden Charakter. Bauherr und Projektverfasser tragen keine Verantwortung was Vollständigkeit tund genaue Lage der Werkleitungen betrifft. Für Vollständigkeit und genaue Lage sind alleine die entsprechenden Werkleitungseigentümer massgebend.

-Vor Beginn der Aushubarbeiten hat sich der Bauunternehmer über vorhandene Werkleitungen zu informieren und sicherzustellen,dass im gefärdeten Bereich keine allfälligen Werkleitungen in Betrieb sind.
-Über Nacht darf kein definitiv freigelegter Sohlenbereich ohne Bedeckung mit Magerbeton belassen werden.
-Der Tiefbauunternehmer hat die bestehenden Leitungen vor Baubeginn zusondieren.
-Für die bestehenden Leitungen und Schächte sind Bestandsaufnahmen durchzuführen.

Umrechnungsfaktor von Festmass in Tonnen:
Aushubmaterial = 2.0 Tonnen/m³
Boden (Humus) = 1.6 Tonnen/m³
Auflockerungsfaktoren:
Aushub und Boden = 1.35

Zustandserhebung

-Nivellement benachbarter Gebäude und Strassen gemäss Kontrollplan / Geodätische Überwachung

Submission

Neubau MFH
Bachgasse 8, 8610 Uster

Konzept Baugrubensicherung und Wasserhaltung

Aushub

Grundriss 1:100, Schnitte 1:100, Ansicht 1:100 und Detail 1:20

Batinu

Batinu GmbH
Schaffhauserstrasse 432
8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 310 30 46
info@batinu.ch
www.batinu.ch

Gezeichnet:	Gab
Geprüft:	-
Plangrösse:	60/105
Datum:	23.05.2025
Plan Nr. :	**0257-100**

OK FB. EG = ±0.00 = 472.90 m ü.M.

Index	Planänderungen	Datum	Gezeichnet	Freigabe
"A"				
"B"				
"C"				

Legende:

- Rühlwand, HEB260 (S355)
- FFB Flachfilterbrunnen
- Longarine / Eckspriesse (HEB 300/280, S355)
- Nagelwand 8:1
- Freie Böschungen 1:1
- Magerbeton (d=5cm)
- Materialersatz (Kieskoffer), d = 20 cm
- Gebäude neu
- Grenze
- geodätische Überwachung / Inklinometer

Dazugehörige Listen:

0257-100-1 - Stahlliste

Architekt: AD Architekten AG
Florastrasse 18a
8610 Uster

Bauherrschaft: Interimo + Partner GmbH
Bergstrasse 21
8309 Nürensdorf

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS BACHGASSE USTER	PL. NR. 5
DIE BAUHERRSCHAFT: H. BRAUCHLI + G. SCHLUMPF'S ERBEN, USTER	MST. 1:100
	DAT. 27.2.74
KANALISATION	GEZ. RS
	GR. 84/80
ARCHITEKT: FRED STUCKI SCHWIZERSTR. 35 8610 USTER TEL. 87 02 52 MITARBEITER: E. BERTSCHINGER + R. SALFINGER	REV.

BVU

DIE BAUHERRSCHAFT: Heirs Schlumpf / Hch. Brauchli

DER ARCHITEKT: FRED STUCKI ARCH. 8610 USTER TEL. 87 02 52 SCHWIZERSTRASSE

USTER, DEN _____

LEGENDE:

- KR KUNSTSTOFFROHR
- ZR ZEMENTROHR
- ZSR ZEMENTSICKERROHR
- GR GUSSROHR

BW BADEWANNE
WT WASCHTISCH
DU DUSCHE
KÜ KÜCHE
AB AUSGUSSBECKEN
ST SPÜLTROG
WM WASCHMASCHINE
T TUMBLER
DW DACHWASSER

PS PUMPENSCHACHT
KS KONTROLLSCHACHT
BA BODENABLAUF
BEA BENZINABSCHEIDER
SS SCHLAMMSAMMLER
ES EINLAUFSCHACHT
SP.ST. SPÜLSTUTZEN
GV GERUCHVERSCHLUSS
DR DURCHLAUFRINNE
STE STEIGEISEN
P.ST. PUTZSTUTZEN

Abwasseranlage NEU
Abschwemmung
BEWILLIGT Abwasser No. 4269
Bau- und Vermessungsamt Uster, den 11. Okt. 1974

BESTEHENDES WOHNHAUS

SPITALGASSE

NEUE BAULINIE

AUTO-ABSTELLPLÄTZE

GARAGENVORPLATZ

BACHGASSE

AA - BACH

BESTEHENDE KANALISATION

HEIZUNGSRAUM
TROCKENRAUM
ÖLTANKRAUM
VORPLATZ
WOHNUNGSKELLER
LUFTSCHUTZRAUM WOHNUNGSKELLER
ABSTELLRAUM
BASTELRAUM

BESTEHENDES EINFAMILIENHAUS
2548
O. WEISS

BESTEHENDES LAGERGEBÄUDE
2869
P. SCHWAB

SCHACHT NR. 3
D. 473.58
S. 470.67

SCHACHT NR. 2
D. 473.22
S. 470.59

Rohrleitung nach Profil IV einbetonieren (SIA No. 146)

Wassertiefe 50 cm mit Tauchbogen

124 SW = 3,7 l/s
124 m² k0,9 = 5,1 l/s
44 m² k0,8 = 1,6 l/s
10,4 l/s = ϕ 12/2%

210 SW = 4,0 l/s
Druck = 5,0 "
124 m² k0,9 = 10,1 "
44 m² k0,8 = 1,6 "
15,7 l/s = ϕ 15/2%

210 SW = 4,0 l/s
Druck = 5,0 "
248 m² k0,9 = 10,1 "
25,5 m² k0,8 = 9,2 "
28,3 l/s = ϕ 18/2%

62 m² k0,9 = 2,5 l/s

124 m² k0,9 = 5,0 l/s

1. Bauherr

Erbengemeinschaft Brauchli
Frau Alice Brauchli
Bachgasse 8
8610 Uster

2. Projektverfasser / Bauleitung

Buchmann Partner AG
Weiherallee 11a
8610 Uster

Projektleitung: Carole Bühler
Bauleitung: Varinia Tarsia

3. Unternehmer

Künzli AG
Industriestrasse 2
8625 Gossau

Bauführer: Rudolf Heller
Polier: Camillo Simoes

Kansani AG
Haggenstrasse 141
9014 St.Gallen

Bauleiter: Predrag Knezevic
Operateur: Predrag Knezevic

4. Bauzeit

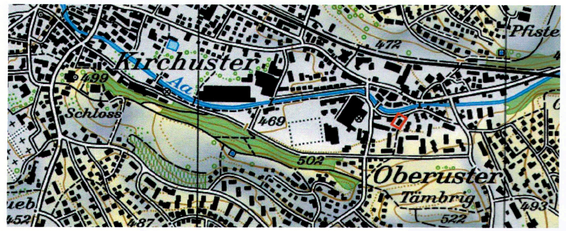
Dezember 2016

EINGANG
06. März 2017
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Erbengemeinschaft Brauchli

Liegenschaftsentwässerung Bachgasse 8

Ausgeführtes Bauwerk



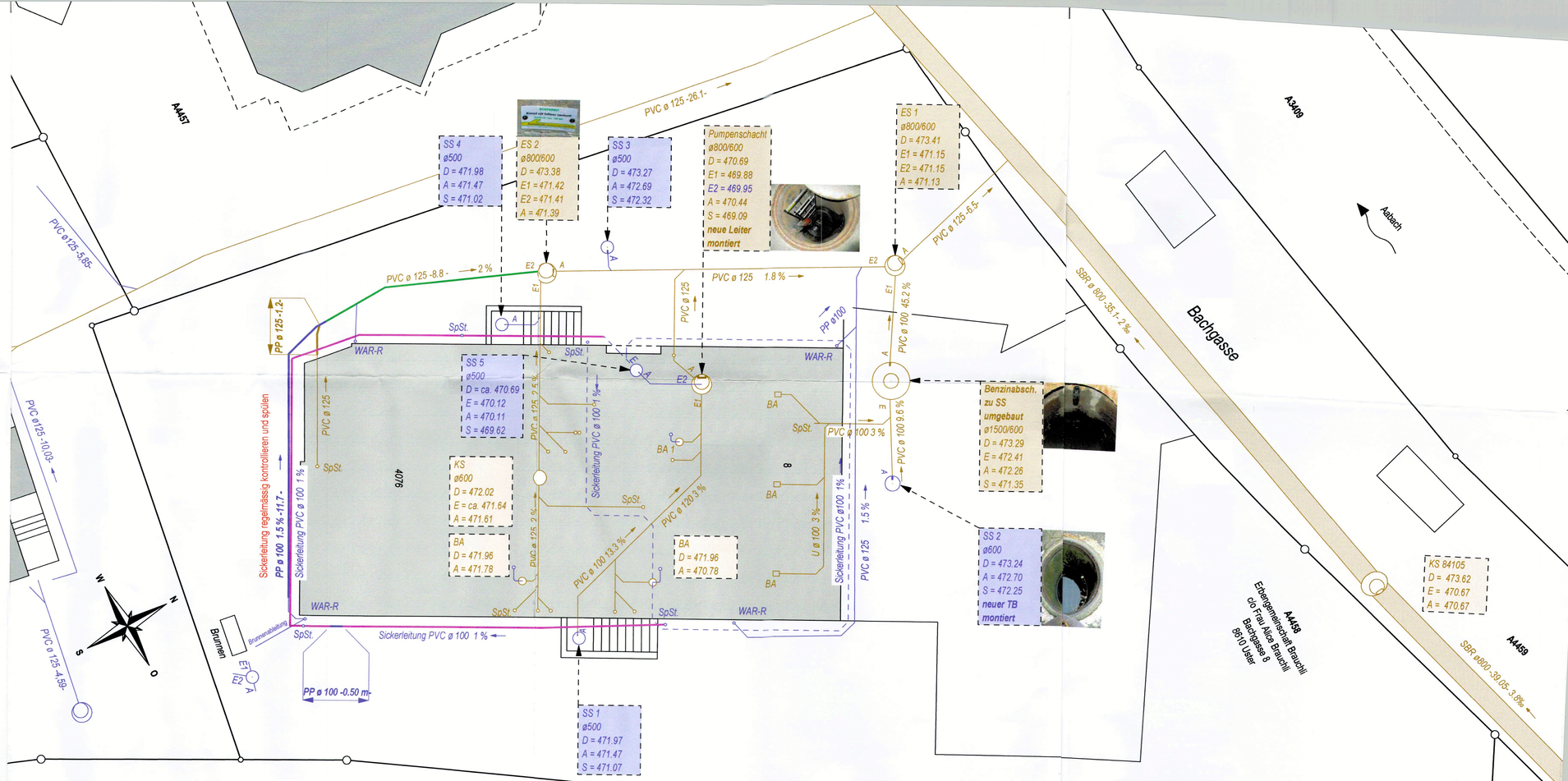
Situation 1 : 100

Neubau- / Sanierungsmassnahmen

BUCHMANN PARTNER

BUCHMANN PARTNER AG I Bauingenieure und Planer
Mitglied SIA/USIC I Weiherallee 11a I 8610 Uster
Tel. 044 905 80 60 I Fax 044 905 80 68 I www.bupa.ch

Proj.	cb	Datum	01.03.2017
Gez.	ap	Rev.	--
Kontr.	vb	Grösse	84/45
Plan Nr.	**14357.06 - 61**		



Bestehende Werkleitungen

- Schmutzabwasser
- Regenabwasser

Neubau

- Schmutzabwasser
- Regenabwasser
- Inliner 9.12.16
- Fräsen und Spülen

Kanton Zürich, Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Gewässerschutz
Regenwasserrechner 2022

Entwässerungsplanung

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

Objektbeschrieb	
Gemeinde	Uster
Kat.-Nr. des Grundstücks/Perimeters (ev. mehrere)	A4458
Grundstücks-/Perimeterfläche [m2]	1'113

Angaben zu den Teilflächen gemäss Entwässerungsplan

Nr.	Bezeichnung (freie Eingabe)	Oberflächentyp (Auswahlmenü)	Entwässerungsart (Auswahlmenü)	Material und Nutzung (freie Eingabe oder leer)	Teilfläche A (Horizontal-projektion) [m^2]	Spitzenabfluss-beiwert C_S aus SN 592 000	Reduzierte Fläche $A_{red,S}$ bezogen auf Spitzenabfluss [m^2]	Jahresabfluss-beiwert C_a	Reduzierte Fläche $A_{red,a}$ bezogen auf Jahresabfluss [m^2]
1	Dach	Flachdach begrünt, Aufbau > 10 - 25 cm	Einleitung in Fliessgewässer		154	0.4	61	0.3	46
2	Terrassen	Steine, Platten mit Sickerfugen	Ableitung in MW-Kanalisation		93	0.6	56	0.1	9
3	Flachdach	Flachdach mit Kies	Dezentrale Versickerung		80	0.8	64	0.7	56
4	Hauszugänge	Sickersteine	Dezentrale Versickerung		42	0.2	8	0.1	4
5	Betonstufen / Betonbrüstungen	Undurchlässiger Hartbelag	Dezentrale Versickerung		16	1.0	16	0.9	15
6	Einfahrt / Besucher-PP	Undurchlässiger Hartbelag	Ableitung in MW-Kanalisation		119	1.0	119	0.9	107
7	Sitzplätze	Steine, Platten mit Sickerfugen	Dezentrale Versickerung		0	0.6	0	0.1	0
8	Brunnen	Undurchlässiger Hartbelag	Dezentrale Versickerung		1	1.0	1	0.9	1
9	Spielplatz	Kiesbelag	Dezentrale Versickerung		58	0.6	35	0.4	23
10	Grünfläche	Grünfläche	Dezentrale Versickerung		551	0.0	0	0.0	0
11						#NV	#NV	#NV	#NV
12						#NV	#NV	#NV	#NV
13						#NV	#NV	#NV	#NV
14						#NV	#NV	#NV	#NV
15						#NV	#NV	#NV	#NV
16						#NV	#NV	#NV	#NV
17						#NV	#NV	#NV	#NV
18						#NV	#NV	#NV	#NV
19						#NV	#NV	#NV	#NV
20						#NV	#NV	#NV	#NV
21						#NV	#NV	#NV	#NV
22						#NV	#NV	#NV	#NV
23						#NV	#NV	#NV	#NV
24						#NV	#NV	#NV	#NV
25						#NV	#NV	#NV	#NV
26						#NV	#NV	#NV	#NV
27						#NV	#NV	#NV	#NV
28						#NV	#NV	#NV	#NV
29						#NV	#NV	#NV	#NV
30						#NV	#NV	#NV	#NV
31						#NV	#NV	#NV	#NV
32						#NV	#NV	#NV	#NV
33						#NV	#NV	#NV	#NV
34						#NV	#NV	#NV	#NV
35						#NV	#NV	#NV	#NV
36						#NV	#NV	#NV	#NV
37						#NV	#NV	#NV	#NV
38						#NV	#NV	#NV	#NV
39						#NV	#NV	#NV	#NV
40						#NV	#NV	#NV	#NV
	Summe aller Teilflächen A (muss der Gesamtfläche des Perimeters entsprechen)		*(Kontrollfeld)*		*1'113*				

Summe der abflusswirksamen reduzierten Flächen nach Entwässerungsart

		Reduzierte Flächen $A_{red,S}$ [m^2] mit Spitzenabflussbeiwert C_S	Reduzierte Flächen $A_{red,a}$ [m^2] mit Jahresabflussbeiwert C_a
Versickerung im Betrachtungsperimeter	Dezentrale Versickerung	125	99
	Einleitung in Versickerungsanlage	0	0
Ableitung aus dem Betrachtungsperimeter	Einleitung in Fliessgewässer	61	46
	Einleitung in stehendes Gewässer	0	0
	Ableitung in RW-Kanalisation	0	0
	Ableitung in MW-Kanalisation	175	116
Summe reduzierte Flächen mit Ableitung vom Grundstück bzw. aus Betrachtungsperimeter			**162**

Prüfung der Minimalanforderung an den mittleren Grundstücksabflussbeiwert Ψ_a

Mittlerer Grundstücksabflussbeiwert Ψ_a	$\Psi_a = \Sigma A_{red,a} / A_{Perimeter}$	**15%**
Wenn im kommunalen GEP oder in einer anderen kommunalen Planung eine Minimalanforderung an Ψ_a festgelegt wurde, ist die kommunale Anforderung massgeblich. Der kommunale Wert für Ψ_a ist in der grünen Zelle einzutragen. Wenn kein kommunaler Wert für Ψ_a vorliegt, gilt die kantonale Minimalanforderung von $\Psi_a \leq 15$ %.		
Ist die massgebliche Anforderung an Ψ_a erfüllt?		**Ja**

Falls nein: Der Nachweis, dass die Einhaltung der massgeblichen Minimalanforderung an Ψ_a nicht machbar, nicht verhältnismässig, nicht zulässig oder aus besonderen Gründen nicht zweckmässig ist, ist dem Baugesuch beizulegen.

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Kanalisation 2.UG

Pl. Nr.	0327/2.01.50.01
Mst.	1:50
Pl. Gr.	84/75
Gez.	sa
Dat.	21.05.2025
Rev.	
Druckdat.	03.06.2025

Baueingabe

Bauherrschaft:

EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf

OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.

BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Neu

Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer

Der Bauherr

Der Architekt

Planlegende Kanalisation

WAS-H, Abwasser Haus	Elektrizität	A	Auslaufkote	L	Lüftung
WAS-H, Abwasser Haus hochliegend	TV	Ag	Ausgussbecken	MA	Mineralölabscheider
WAS-I, Abwasser Industrie	Telefon	Bd	Badewanne	PU	Putzöffnung
WAS-R, Regenwasser verschmutzt	Wasser	Bi	Bidet	S	Schlenkote
WAR-R, Regenwasser	Gas	BA	Bodenablauf	SF	Schlammfang
WAR-R, Regenwasser, hochliegend	Best. WAR-R	BE	Bodeneinlauf	Sp	Spülbecken
WAR-S, Sickerwasser	Best. WAS-H	D	Deckelkote	SS	Schlammsammler
Mischwasser	Abbruch	Du	Duschwanne	TB	Tauchbogen
bestehende Grundleitung	Kandelaber	DW	Dachwasser	TR	Tropfrinne
bestehende Grundleitung, mit Inliner saniert		E	Einlaufkote	Ur	Urinal
		ES	Einstiegsschacht	WC	Klosettanlage
		FA	Fettabscheider	WM	Waschmaschine
		GVD	Geruchverschlussdeckel	Wt	Waschtisch
		IN	Inspektionsöffnung	Dwt	Doppelwaschtisch
		PE	Polyethylen	SBR	Spezialbetonrohr
		PP	Polypropylen	STZ	Steinzeugrohr
		PVC	Polyvinylchlorid		

Die Werkleitungen sind gemäss Einmessspläne der Werke. Der Standort und die Lage müssen vom Unternehmer vor Ort sondiert werden! Die Bauleitung und der Architekt lehnen die Haftung ab!

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / WAS-KANALISATION

Gebäude Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H

DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1			2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AbSt/BA (LW 80/100)	WC		DU
FS 1	11	10	1				1				11		35.1
FS 2				5		5							8.0
FS 3				1		1	5						5.6
FS 4	5	5		4		4	4				5		25.1
FS 5				1	1								1.6
FS 6				1	5								4.8

Gebäude DU-Wert Total 80.20 DU

Untergeschoss Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H

DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1			2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AbSt/BA (LW 80/100)	WC		DU
Rinne 1.UG					2								1.6
Rinne 2.UG					2								1.6

Tiefgarage DU-Wert Total 3.20 DU

Gebäude und Tiefgarage DU-Wert Total 83.40 DU

Gebäude und Tiefgarage I/s - Total = K $\sqrt{\Sigma}$DU 0.5 $\sqrt{}$ 83.40 = 4.57 l/s

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen (I/s) WAS-R

Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor	Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
Terrasse 1	26.08	0.03	1	1	0.78
Terrasse 2	38.13	0.03	1	1	1.14
Terrasse 3	28.72	0.03	1	1	0.86
Balkone	23.56	0.03	1	1	0.71
Rinne Umgebung	118.76	0.03	1	1	3.56
Rinne Umgebung (Sickerf.)	35.4	0.03	1	0.6	0.64

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen l/s Total = 7.06 l/s

Qww (Schmutzwasserabfluss) 11.62 l/s

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / MW-KANALISATION

Dachflächen (Flachdach extensive Begrünung) (l/s) WAR-R

Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor			Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
DW 1	51.56	0.03	1			0.4	0.62
DW 2	32.50	0.03	1			0.4	0.39
DW 3	69.49	0.03	1			0.4	0.83

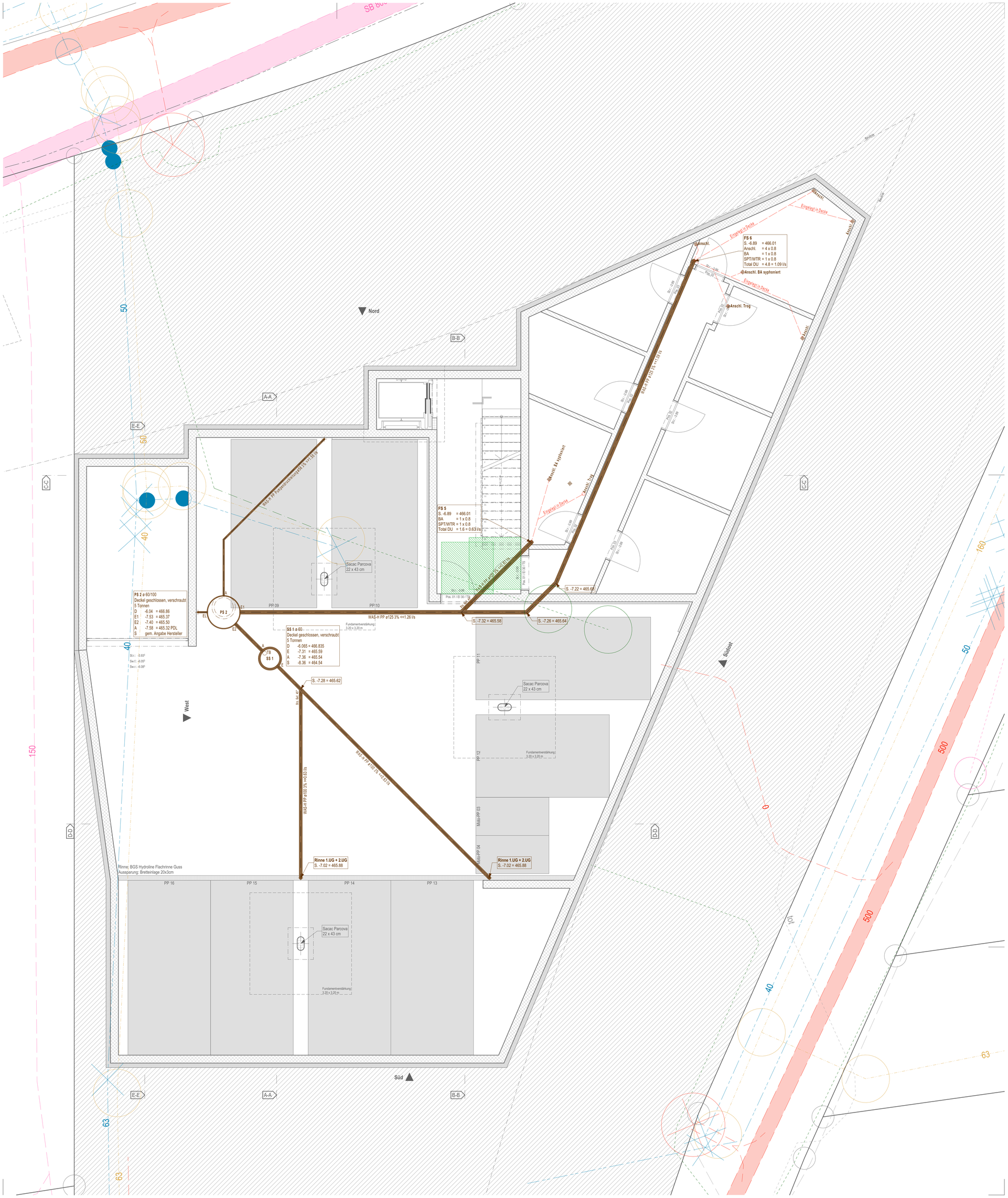
Total Dachwasser l/s 1.84 l/s

Umgebungswasser wir über die Schulter ins Erdreich geführt

Balkone/Sitzplätze/Vordach werden gespeiert und über Humus entwässert

Qn (Regenwasserabfluss) = r · SF · A · C / Gesamttotal 1.84 l/s

Qtot = QWW + QR = 11.62 l/s + 1.84 l/s 13.47 l/s



MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Kanalisation 1.UG

Baueingabe		Pl. Nr.	0327/2.01.50.02
Bauherrschaft:		Mst.	1:50
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf		Pl. Gr.	95/105
		Gez.	sa
		Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.		Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2		Druckdat.	03.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster — www.adarchitekten.ch — Tel.: 044 943 77 11 — info@adarchitekten.ch

Neu

Abbruch

N

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer

Der Bauherr

Der Architekt

Planlegende Kanalisation

WAS-H, Abwasser Haus	Elektrizität	A Auslaufkote	L Lüftung
WAS-H, Abwasser Haus hochliegend	TV	Ag Ausgussbecken	MA Mineralölabscheider
WAS-I, Abwasser Industrie	Telefon	Bd Badewanne	PU Putzöffnung
WAS-R, Regenwasser verschmutzt	Wasser	Bi Bidet	S Sohlenkote
WAR-R, Regenwasser	Gas	BA Bodenablauf	SF Schlammfang
WAR-R, Regenwasser, hochliegend	Best. WAR-R	BE Bodeneinlauf	Sp Spülbecken
WAR-S, Sickerwasser	Best. WAS-H	D Deckelkote	SS Schlammsammler
Mischwasser	Abbruch	Du Duschwanne	TB Tauchbogen
bestehende Grundleitung	Kandelaber	DW Dachwasser	TR Tropfrinne
bestehende Grundleitung, mit Inliner saniert		E Einlaufkote	Ur Urinal
		ES Einstiegsschacht	WC Klosettanlage
		FA Fettabscheider	WM Waschmaschine
		GVD Geruchverschlussdeckel	Wt Waschtisch
		IN Inspektionsöffnung	Dwt Doppelwaschtisch
		PE Polyethylen	SBR Spezialbetonrohr
		PP Polypropylen	STZ Steinzeugrohr
		PVC Polyvinylchlorid	

Die Werkleitungen sind gemäss Einmesspläne der Werke. Der Standort und die Lage müssen vom Unternehmer vor Ort sondiert werden! Die Bauleitung und der Architekt lehnen die Haftung ab!

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / WAS-KANALISATION

Gebäude Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H													
DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1		2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AblSt/BA (LW 80/100)	WC	DU
FS 1	11	10	1				1				11	35.1
FS 2				5		5						8.0
FS 3				1		1	5					5.6
FS 4	5	5		4		4	4				5	25.1
FS 5				1	1							1.6
FS 6				1	5							4.8

Gebäude DU-Wert Total 80.20 DU

Untergeschoss Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H												
DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1		2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AblSt/BA (LW 80/100)	WC	DU
Rinne 1.UG					2							1.6
Rinne 2.UG					2							1.6

Tiefgarage DU-Wert Total 3.20 DU

Gebäude und Tiefgarage DU-Wert Total 83.40 DU

Gebäude und Tiefgarage l/s - Total = K $\sqrt{\Sigma DU}$ 0.5 √ 83.40 = 4.57 l/s

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen (l/s) WAS-R					
Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor	Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
Terrasse 1	26.08	0.03	1	1	0.78
Terrasse 2	38.13	0.03	1	1	1.14
Terrasse 3	28.72	0.03	1	1	0.86
Balkone	23.56	0.03	1	1	0.71
Rinne Umgebung	118.76	0.03	1	1	3.56
Rinne Umgebung (Sickerf.)	35.4	0.03	1	0.6	0.64

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen l/s Total = 7.06 l/s

Qww (Schmutzwasserabfluss) 11.62 l/s

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / MW-KANALISATION

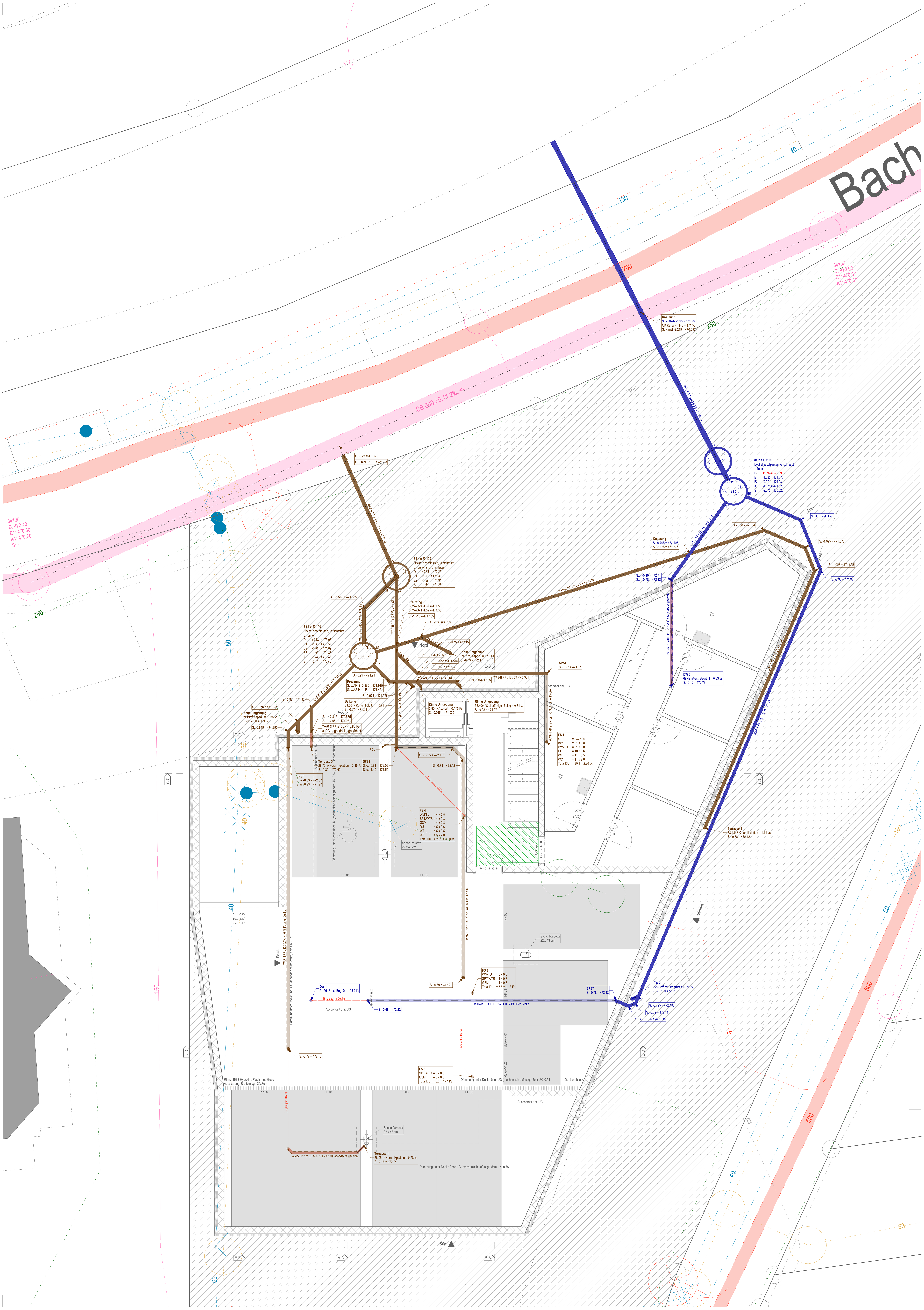
Dachflächen (Flachdach extensive Begrünung) (l/s) WAR-R					
Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor	Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
DW 1	51.56	0.03	1	0.4	0.62
DW 2	32.50	0.03	1	0.4	0.39
DW 3	69.49	0.03	1	0.4	0.83

Total Dachwasser l/s 1.84 l/s

Umgebungswasser wir über die Schulter ins Erdreich geführt

Balkone/Sitzplätze/Vordach werden gespeiert und über Humus entwässert

Q_R (Regenwasserabfluss) = r · SF · A · C / Gesamttotal	1.84 l/s
Qtot = QWW + QR = 11.62 l/s + 1.84 l/s	**13.47 l/s**



MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Kanalisation DA

Baueingabe		Pl. Nr.	0327/2.01.50.03
Bauherrschaft:		Mst.	1:50
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf		Pl. Gr.	95/105
		Gez.	sa
		Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.		Rev.	
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2		Druckdat.	03.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Neu

Abbruch

N

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer ____________________

Der Bauherr ____________________

Der Architekt ____________________

Planlegende Kanalisation

Leitungen	Werke	Abkürzungen			
WAS-H, Abwasser Haus	Elektrizität	A	Auslaufkote	L	Lüftung
WAS-H, Abwasser Haus hochliegend	TV	Ag	Ausgussbecken	MA	Mineralölabscheider
WAS-I, Abwasser Industrie	Telefon	Bd	Badewanne	PU	Putzöffnung
WAS-R, Regenwasser verschmutzt	Wasser	Bi	Bidet	S	Sohlenkote
WAR-R, Regenwasser	Gas	BA	Bodenablauf	SF	Schlammfang
WAR-R, Regenwasser, hochliegend	Best. WAR-R	BE	Bodeneinlauf	Sp	Spülbecken
WAR-S, Sickerwasser	Best. WAS-H	D	Deckelkote	SS	Schlammsammler
Mischwasser	Abbruch	Du	Duschwanne	TB	Tauchbogen
bestehende Grundleitung	Kandelaber	DW	Dachwasser	TR	Tropfrinne
bestehende Grundleitung, mit Inliner saniert		E	Einlaufkote	Ur	Urinal
		ES	Einstiegsschacht	WC	Klosettanlage
		FA	Fettabscheider	WM	Waschmaschine
		GVD	Geruchverschlussdeckel	Wt	Waschtisch
		IN	Inspektionsöffnung	Dwt	Doppelwaschtisch
		PE	Polyethylen	SBR	Spezialbetonrohr
		PP	Polypropylen	STZ	Steinzeugrohr
		PVC	Polyvinylchlorid		

Die Werkleitungen sind gemäss Einmesspläne der Werke. Der Standort und die Lage müssen vom Unternehmer vor Ort sondiert werden! Die Bauleitung und der Architekt lehnen die Haftung ab!

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / WAS-KANALISATION

Gebäude Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H

DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1		2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AblSt/BA (LW 80/100)	WC	DU
FS 1	11	10	1				1				11	35.1
FS 2				5		5						8.0
FS 3				1		1	5					5.6
FS 4	5	5		4		4	4				5	25.1
FS 5				1	1							1.6
FS 6				1	5							4.8

Gebäude DU-Wert Total 80.20 DU

Untergeschoss Schmutzwasserwerte (DU) WAS-H

DU-Wert	0.5	0.6	0.8					1		2	2	
Gegenstand	Wt/TR	Du	Bd	Sp/Wtr	BA	GSM	WM/Tu	BA (LW 56)	Dwt	AblSt/BA (LW 80/100)	WC	DU
Rinne 1.UG					2							1.6
Rinne 2.UG					2							1.6

Tiefgarage DU-Wert Total 3.20 DU

Gebäude und Tiefgarage DU-Wert Total 83.40 DU

Gebäude und Tiefgarage l/s - Total = K $\sqrt{\Sigma DU}$ 0.5 $\sqrt{}$ 83.40 = 4.57 l/s

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen (l/s) WAS-R

Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor	Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
Terrasse 1	26.08	0.03	1	1	0.78
Terrasse 2	38.13	0.03	1	1	1.14
Terrasse 3	28.72	0.03	1	1	0.86
Balkone	23.56	0.03	1	1	0.71
Rinne Umgebung	118.76	0.03	1	1	3.56
Rinne Umgebung (Sickerf.)	35.4	0.03	1	0.6	0.64

Beregnete und nicht beregnete Aussenflächen l/s Total = 7.06 l/s

Qww (Schmutzwasserabfluss) 11.62 l/s

Neubau MFH Bachgasse 8, 8610 Uster / MW-KANALISATION

Dachflächen (Flachdach extensive Begrünung) (l/s) WAR-R

Gegenstand	m2	Regenspende	Sicherheitsfaktor			Abflussbeiwert	Regenwasserabfluss l/s
DW 1	51.56	0.03	1			0.4	0.62
DW 2	32.50	0.03	1			0.4	0.39
DW 3	69.49	0.03	1			0.4	0.83

Total Dachwasser l/s 1.84 l/s

Umgebungswasser wir über die Schulter ins Erdreich geführt

Balkone/Sitzplätze/Vordach werden gespeiert und über Humus entwässert

Qr (Regenwasserabfluss) = r · SF · A · C / Gesamttotal 1.84 l/s

Qtot = QWW + QR = 11.62 l/s + 1.84 l/s 13.47 l/s

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Parkplätze

Pl. Nr.	0327/2.01.200.01
Mst.	1:200, 1:1
Pl. Gr.	105/30
Gez.	sa
Dat.	21.05.2025
Rev.	
Druckdat.	02.06.2025

Baueingabe

Bauherrschaft:

EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf

OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.

BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

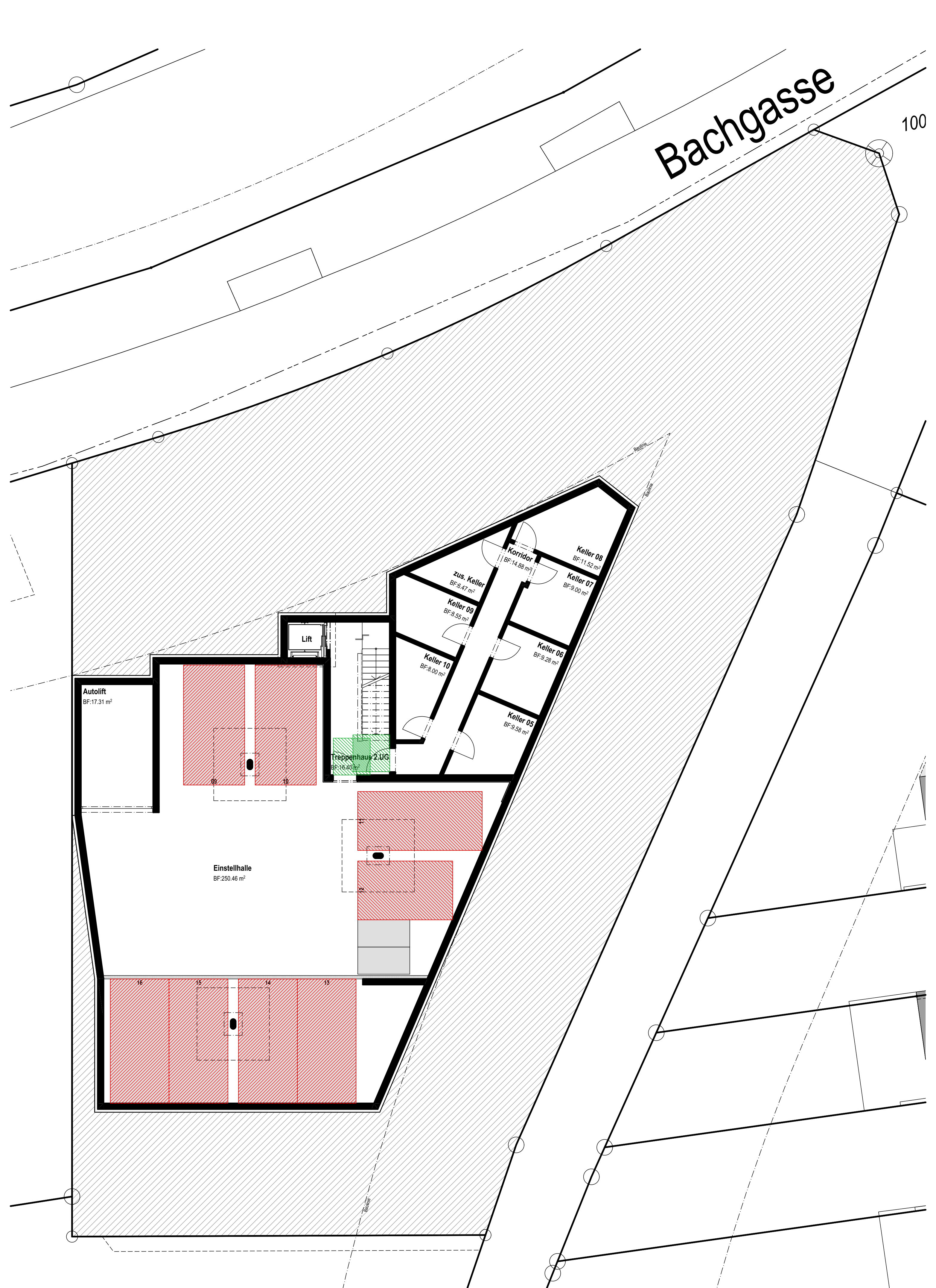
N

Uster, den 16.06.2025

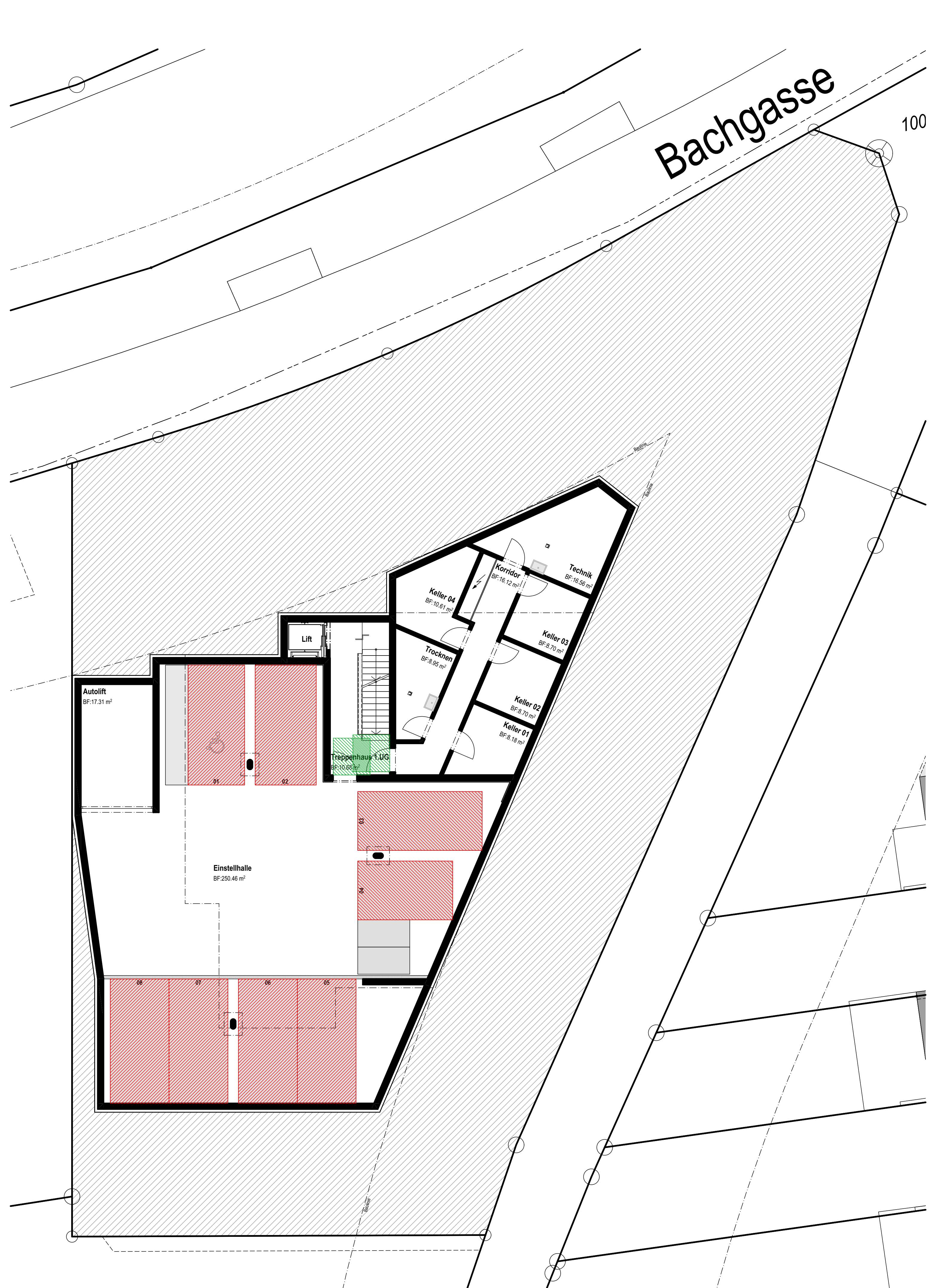
Der Grundeigentümer

Der Bauherr

Der Architekt



2. Untergeschoss



1. Untergeschoss

anr. Untergeschoss

Nachweis Autoabstellplätze Kat. Nr. A4458

Bedingungen	Wohnungen	pro Whg. 1.0 PP		Total PP erforderlich
MFH				
2 1/2 Zimmer Wohnungen	4	1		4
3 1/2 Zimmer Wohnungen	1	1		1
4 1/2 Zimmer Wohnungen	4	1		4
3 1/2 Zimmer Wohnungen	1	1		1
Total PP erforderlich				**10**
Total PP erforderlich (abzüglich Reduktionsfaktor 70%)			10	**7**
Total PP Besucher erforderlich 1 PP pro 4 Wohnungen (abzüglich Reduktionsfaktor 70%)			3	**2**
Projektierte PP, davon 1 behindertengerecht			Abstellhalle	16
Projektierte PP Besucher, davon 1 behindertengerecht			Aussen	2
Total Parkplätze projektiert				**18**

Nachweis Veloabstellplätze Kat. Nr. A4458

Bedingungen		1 Veloparkplatz pro Kleinwohnung	2 Veloparkplatz pro Wohnung (ab 3 Zi.)	Velo PP erforderlich
MFH				
Wohnungen ab 3 Zimmer			5	10.00
Kleinwohnungen		5		5.00
Total Veloparkplätze erforderlich		5	10	**15**
Total Veloparkplätze projektiert				**17**

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Ausnützung

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.200.02
Bauherrschaft:	Mst.	1:100, 1:1
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Pl. Gr.	63/60
	Gez.	sa
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Dat.	21.05.2025
BIMcloud: AD Architekten - BIMcloud/0327_Uster_Bachgasse_8/01_CAD/0327_Uster_Bachgasse_8_Projektänderung2	Rev.	
	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

N

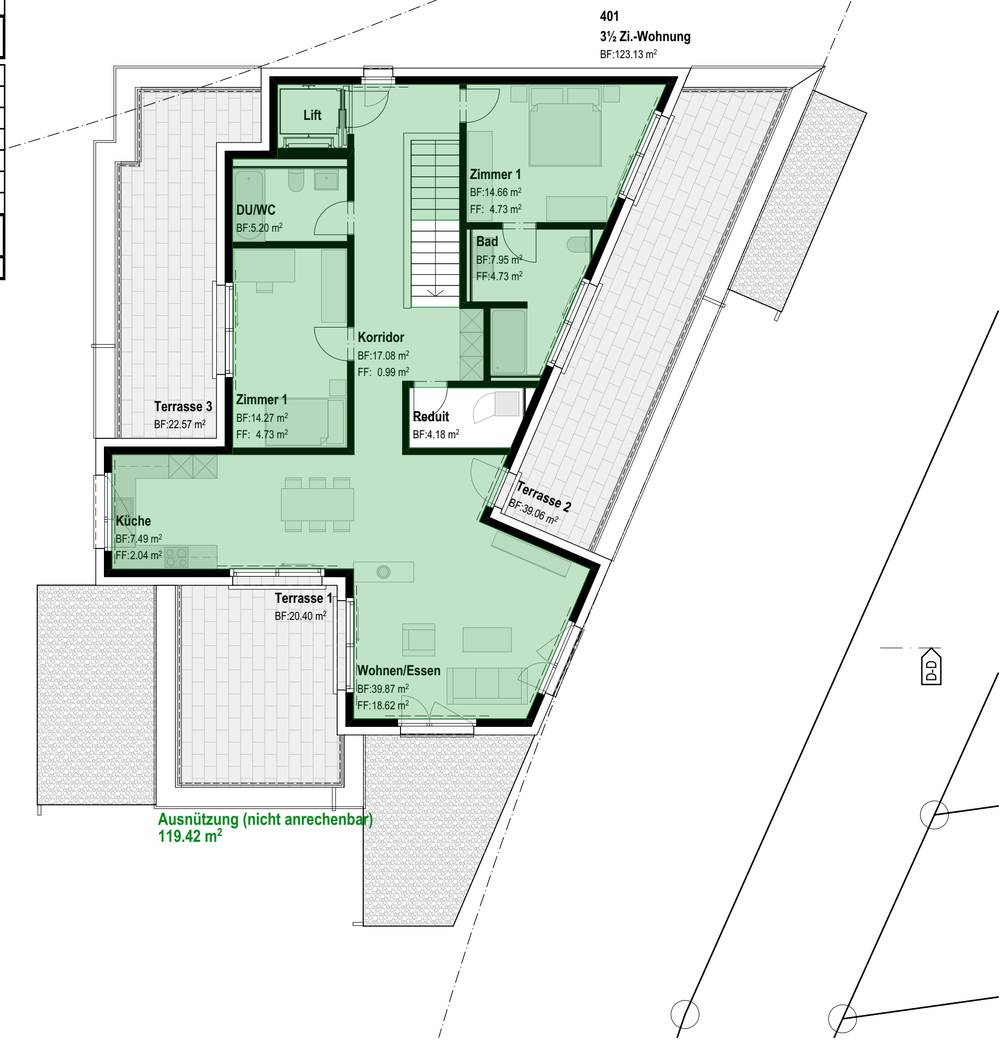
Bedingungen	Bauzone W4/70	Fläche m2	AZ	Faktor	Fläche Total m2
Ausnützungsberechnung					
Parz. A4458		1113	70%		779.10
Total					779.1
Gesamtnuztfläche					**779.10**
anr. UG (nicht anrechenbar)		178.38		0	0
anr. UG (anrechenbar)		0.05		1	0.05
1. OG		193.13		1	193.13
2. OG		193.13		1	193.13
3. OG		193.13		1	193.13
4.OG		193.13		1	193.13
Attika (nicht anrechenbar)		119.42		0	0
Ausnützung Total					**773**
Reserve					**6.58**

Uster, den 16.06.2025

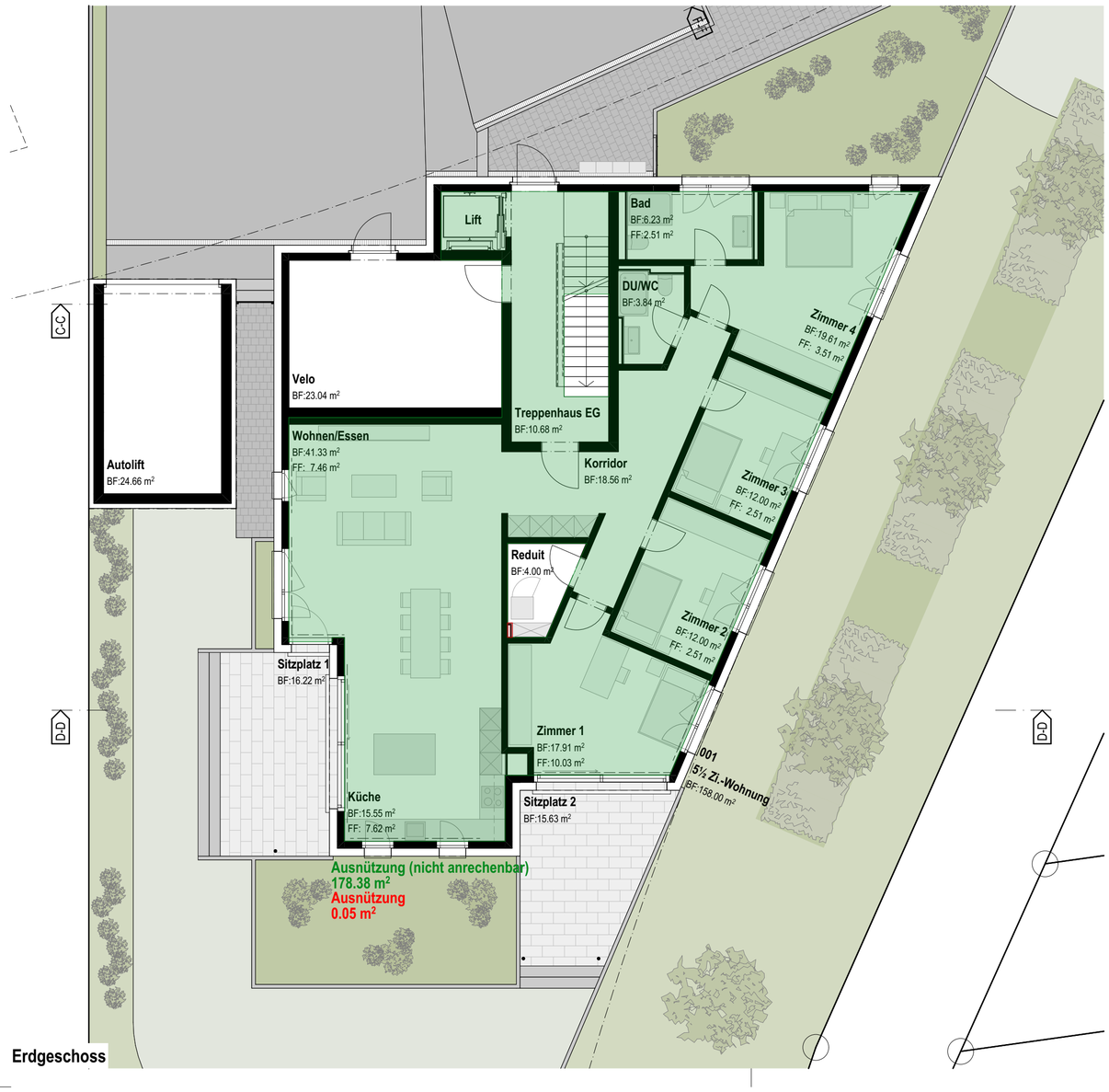
Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

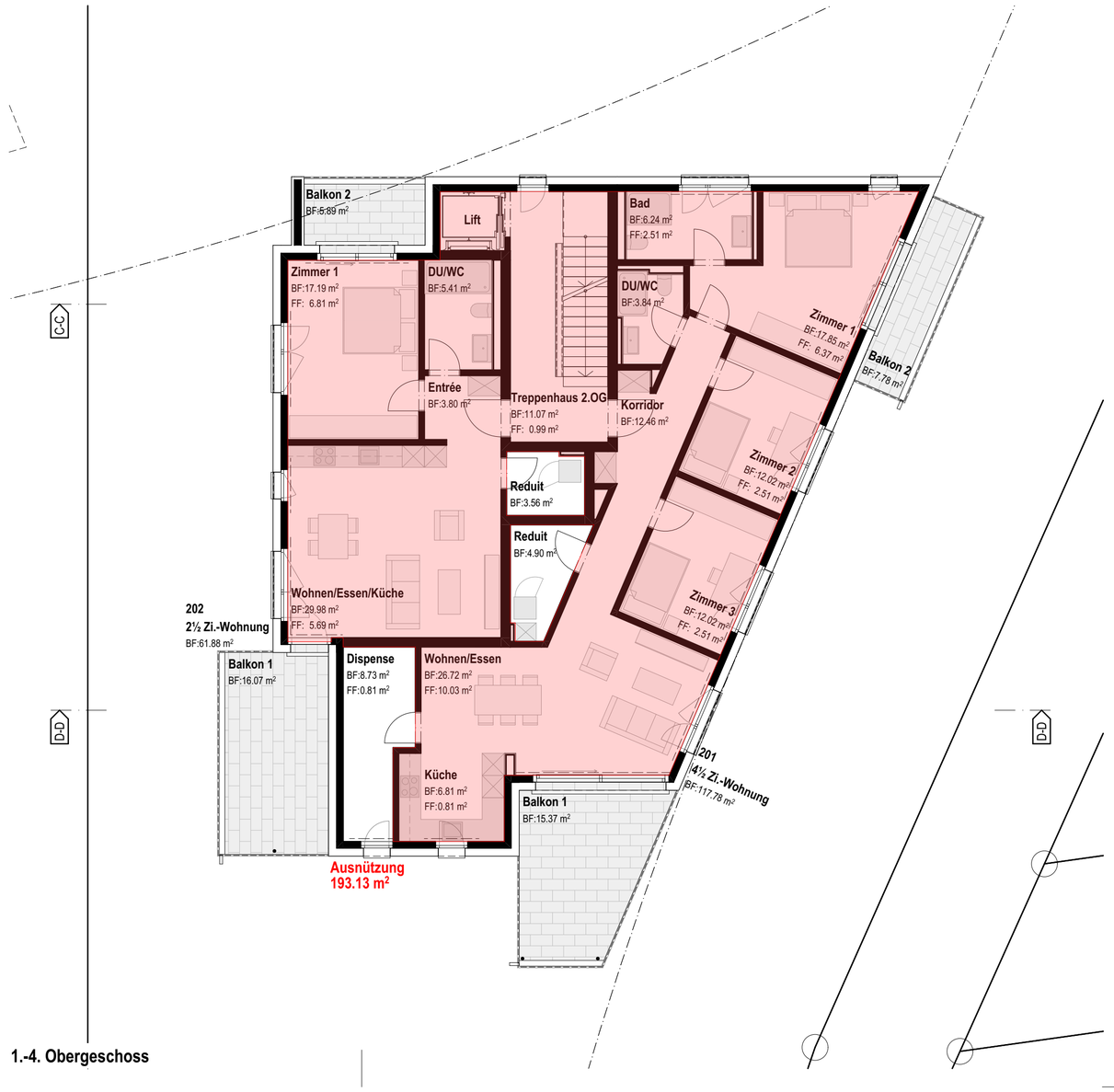
Der Architekt _____



Attikageschoss



Erdgeschoss



1.-4. Obergeschoss

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Baugespann

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.A3.01
	Mst.	1:200, 1:1
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	A3
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\pln\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

Visiernummer	gew. Terrain Kote	Visierkote	Höhe	zus. Informationen
1	473.36	487.66	14.30	Flachdach
2	472.14	490.42	18.28	Flachdach / unteres Visier 487.66
3	var.	490.42	var.	auf Dach / Flachdach
4	var.	490.42	var.	auf Dach / Flachdach / unteres Visier 487.66
5	var.	487.66	var.	Flachdach
6	var.	487.66	var.	Flachdach
7	var.	490.42	var.	Flachdach / unteres Visier 487.66
8	473.02	490.42	17.40	Flachdach
9	473.30	490.42	17.12	Flachdach / unteres Visier 487.66
10	473.13	475.87	2.74	Flachdach
11	473.25	475.87	2.62	Flachdach
12	473.48	487.66	14.18	Flachdach
13	473.31	490.42	17.11	Flachdach
14	473.31	490.42	17.11	Flachdach / unteres Visier 487.66
15	473.33	475.48	2.15	DN 4°
16	473.38	475.48	2.10	DN 3.7°
17	473.41	475.48	2.07	DN 3.7°
18	473.40	475.48	2.08	DN 4°
19	473.60	475.87	2.26	Flachdach
20	473.28	475.87	2.59	Flachdach

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Spiel- und Ruhefläche

	Pl. Nr.	0327/2.01.A3.02
Baueingabe	Mst.	1:200, 1:1
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	A3
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\pln\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

Bedingungen		Zimmeranzahl	5m2 pro Zimmer	Spiel- und Ruhefläche
MFH Parz. A4458				
MFH		32.00	5	160.00
Spiel- und Ruhefläche projektiert				
Fläche				226.31
Total Spiel- und Ruhefläche erforderlich (m2)				**160.00**
Total Spiel- und Ruhefläche projektiert (m2)				**226.31**

MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Abgrabung

	Pl. Nr.	0327/2.01.A3.03
Baueingabe	Mst.	1:100, 1:1.2294
Bauherrschaft:	Pl. Gr.	A3
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\pln\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

N

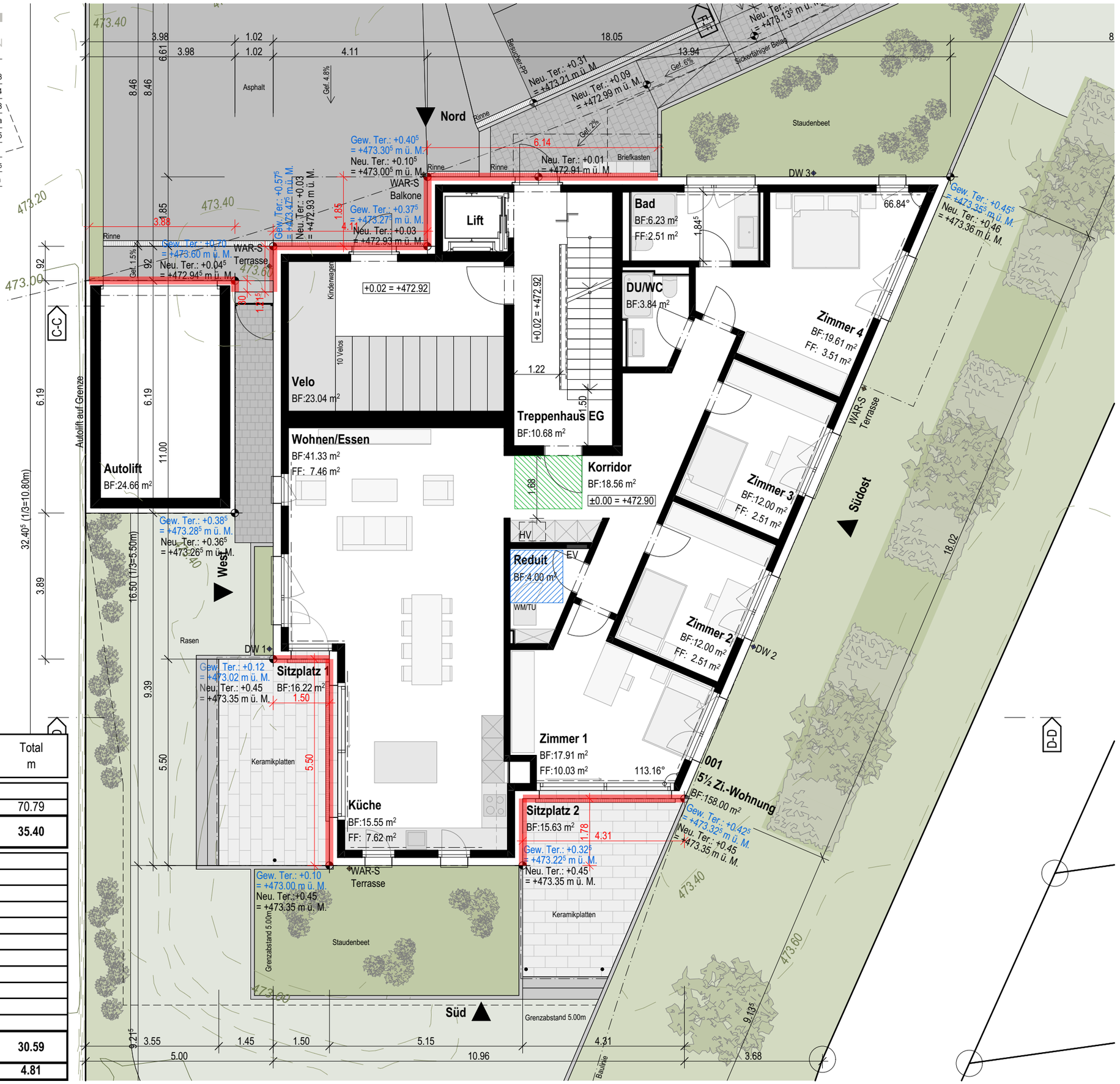
Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

Bedingungen	Meter m		Prozent %	Total m
Gesamtumfang				
MFH	70.79		100%	70.79
Abgrabung möglich MFH			50%	**35.40**
Abgrabungen MFH				
	6.14			
	1.85			
	4.11			
	1.22			
	0.30			
	3.88			
	1.50			
	5.50			
	1.78			
	4.31			
Abgrabung Total MFH			43.21%	**30.59**
Reserve MFH			6.79%	**4.81**



MFH Bachgasse

Bachgasse 8, 8610 Uster

AD ARCHITEKTEN

Grünfläche

Baueingabe	Pl. Nr.	0327/2.01.A3.04
Bauherrschaft:	Mst.	1:200, 1:1.2899
EG Bachgasse 8, Uster c/o Interimo + Partner GmbH, Bergstr. 21, 8309 Nürensdorf	Pl. Gr.	A3
	Gez.	sa
	Dat.	21.05.2025
OK F. B. Erdgeschoss ± 0.00 = 472.90m ü.M.	Rev.	
Z:\AD-Architekten\01_Master\Pl\Master_25\MP25.pln	Druckdat.	02.06.2025

Florastrasse 18a, 8610 Uster www.adarchitekten.ch Tel.: 044 943 77 11 info@adarchitekten.ch

Bestehend

Neu

Abbruch

N

Uster, den 04.06.2025

Der Grundeigentümer _____

Der Bauherr _____

Der Architekt _____

Bedingungen	Parz. Fläche (exkl. Gebäude)			Grünfläche
MFH Parz. A4458				
Fläche		1113.00		
Fläche exkl. Gebäude		874.56	100%	
Grünflächen projektiert				
Fläche 1				6.18
Fläche 2				10.27
Fläche 3				2.76
Fläche 4				32.33
Fläche 5				482.43
Fläche 6				1.45
Fläche 7				24.22
Total Grünfläche projektiert (m2)				**559.64**
Total Grünfläche Anteil Prozent				**63.99%**