



Stadt/Gemeinde Uster

Hochbau und Vermessung
Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

Baugesuch

Baugesuchsnummer Gemeinde _____

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

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch	BVV-Ziffer				
Baugesuch vollständig	Kantonale Fachstelle				
Publikation	Verfahren				
Ablauf Publikationsfrist	<input type="checkbox"/> Ordentliches Verfahren		<input type="checkbox"/> Anzeigeverfahren		
Baurechtlicher Entscheid	<input type="checkbox"/> Vorentscheid (nur Fragen)				
Vorhaben bereits ausgeführt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> teilweise (was):					
Bemerkungen / Hinweise:					

1. Allgemeine Angaben

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

Name	Hasaj (/ Lleshaj)	Vorname	Afrim+Arbnore (/ Gasper+Linda)
Strasse	Tüftelstrasse	Haus-Nr.	25
PLZ	8322	Ort	Koblentz
Tel.	076 534 85 36	E-Mail	a.hasaj@gmx.ch

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

in Ausschreibung erwähnen: Ja Nein

Name	Strässler	Vorname	Beat
Strasse	Industriestrasse	Haus-Nr.	26
PLZ	8404	Ort	Winterthur
Tel.	052 233 39 19	E-Mail	straessler.arch@bluewin.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	Hasaj / Lleshaj	Vorname	Afrim+Arbnore / Gasper+Linda
Strasse		Haus-Nr.	
PLZ		Ort	Koblentz / Uster / Hüttikon
Tel.			

2. Bauvorhaben

Strasse	Bahnhofstrasse	Ortschaft/Weiler	Uster
Haus-Nr.	6	Gebäudevers.-Nr(n).	1995
Kataster-Nr(n).	B3074	Nutzungszone(n)	K3/4
Grundstückfläche	135		

Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) 2696728

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) 1245051

Kurzbeschreibung:

Umbau und Aufstockung zu Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

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

3. Baurechtliche Angaben

Verlangter Entscheid

Baurechtliche Bewilligung gemäss §§ 318 ff PBG

- im ordentlichen Verfahren
 im Anzeigeverfahren

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

Heizungssystem

Vorentscheid* gemäss §§ 323 und 324 PBG

- mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten

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

Aussteckung

- Das Vorhaben wird ausgesteckt am in Absprache mit Gde. Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung:

Näherbaurecht

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

4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: Massivbau Holzbau andere

Aussenwände Verputzte Aussenwärmedämmung

Fenster Holz / Aluminium

Dach Tonziegel

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

Brandschutz: Löschkonzept vorgesehen ja nein

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

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Vorhandene Parkplätze			0	0	0
Projektierte Parkplätze			0	0	0
Insgesamt			0	0	0

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer von Monat/Jahr	bis Monat/Jahr
Gebäude	1	1'500	1'150	4/2025	4/2026
Nebengebäude					
Umgebung	-	-	20	4/2026	4/2026
Total	1	1'500	1'170		

5. Besonderheiten/Spezialbewilligungen

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

Anhang BVV

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

Energie (Heizung/Lüftung/Klima)	Wärmeerzeugung: bisher: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> Öl/Gas <input type="checkbox"/> andere: _____	5.5
	neu: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> andere: <u>gemäss Beiblatt</u>	4.2
	Leistung (neu): <input type="checkbox"/> über 1000 kW fossile Energieträger <input type="checkbox"/> über 70 kW für Holzfeuerungen	4.2
	Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m ³) auf weniger als 8°C gekühlt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> spezielle Bauten und Anlagen: _____	
Trinkwasser	<input checked="" type="checkbox"/> aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Andere _____	
Meteorwasser (Dach-/Platzwasser)	<input type="checkbox"/> Versickerung (Normalfall) -> <u>Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser</u> <input type="checkbox"/> Regenwasserleitung <input checked="" type="checkbox"/> Mischwasserkanalisation <input type="checkbox"/> Ableitung in <u>Oberflächengewässer</u>	2.1/2.2
Schmutzabwasser	<input checked="" type="checkbox"/> Ableitung in die öffentliche Kanalisation (Normalfall) <input type="checkbox"/> Ableitung in Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> Abtransport auf eine ARA <input type="checkbox"/> Jauchegrube	2.6
Gewässer (See, Bach, Fluss)	<input type="checkbox"/> im <u>Uferbereich/Gewässerraum</u> oder innerhalb Gewässerbau- (Begründung 2-fach)	1.6.1
	<input type="checkbox"/> bauliche Veränderungen eines <u>Gewässers</u> (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt	1.6.2
	<input type="checkbox"/> auf <u>Konzessionsland</u> (Zürichsee) <input type="checkbox"/> im <u>Hochwasser-Gefahrenbereich</u>	1.6.4 / 1.6.5
Grundwasser	<input type="checkbox"/> Bauten in <u>Grundwasserschutzzone</u> /-areal -> <u>Zusatzformular «Grundwasser»</u>	1.5.1
	<input type="checkbox"/> Einbauten unter dem höchsten <u>Grundwasserspiegel</u> -> <u>Zusatzformular «Grundwasser»</u>	1.5.3
Lage an	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input checked="" type="checkbox"/> <u>Staatsstrasse</u> <input type="checkbox"/> <u>Nationalstrasse</u>	1.1.1 / 1.1.2
Erschliessung über	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> <u>Staatsstrasse</u>	
Lärm	<input checked="" type="checkbox"/> im <u>Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahnanlage, Schiessanlage</u> -> <u>Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»</u>	3.2
	<input type="checkbox"/> im Einflussbereich eines <u>bestehenden Flughafens, Flugplatzes</u> -> <u>Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse»</u>	3.2
	<input type="checkbox"/> im <u>Nahbereich einer geplanten (neuen oder wesentlich geänderten) Nationalstrasse, Staatsstrasse, Strasse mit überkommunaler Bedeutung in Zürich oder Winterthur, Eisenbahnanlage</u> -> <u>Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überw. Interesse»</u>	3.3
Bauabfälle	<input checked="" type="checkbox"/> es fallen Bauabfälle (Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen) an -> <u>Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»</u> -> <u>Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge»</u>	5.13
Wald	<input type="checkbox"/> innerhalb einer <u>Waldabstandslinie</u> oder näher als 15 m von der Waldgrenze	1.3
	<input type="checkbox"/> im <u>Waldareal</u> -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister	1.2.2
Natur-/Heimatschutz	<input type="checkbox"/> kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz) <input type="checkbox"/> überkommunales <u>Ortsbild</u>	1.4ff
	<input type="checkbox"/> <u>Archäologische Zone</u> <input type="checkbox"/> überkommunales <u>Landschaftsschutz</u> <input type="checkbox"/> überkommunales <u>Naturschutzobjekt</u> <input type="checkbox"/> überkommunales <u>Denkmalschutzobjekt</u> -> Angabe Personaldienstbarkeit	
Gewerbe und Industrie	<input type="checkbox"/> <u>Gewerbe- und Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe und Forschung</u> (auch bei teilweiser Nutzung) -> <u>Zusatzformular «Gewerbe und Industrie»</u>	2.4/5.1/5.8
Bauen ausserhalb Bauzonen	<input type="checkbox"/> <u>Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau</u> -> <u>Zusatzformular «Landwirtschaft»</u> (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen)	1.2.1
	<input type="checkbox"/> <u>Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen</u> (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> <u>Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone»</u>	1.2.1
	<input type="checkbox"/> Bodeneingriffe ab 500 m ² Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> <u>Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»</u>	1.8.1
	<input type="checkbox"/> <u>Terrainveränderungen</u> Erweiterung der Nutzungseignung (für die Landwirtschaft oder den Naturschutz) von Böden durch Auf- oder Abtrag von Boden -> <u>Zusatzformular «Meldeblatt zu Terrainveränderungen»</u>	1.8.1

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

Gewerbe / Industrie

Entsorgung Bauabfälle

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
1	Katasterplan		1:500	18.01.2023	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
	Umgebungsplan				Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
1	Grundrisse	HasU-101pv	1:100	19.12.2024	Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
1	Schnitte	HasU-101pv	1:100	19.12.2024	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
1	Fassaden	HasU-101pv	1:100	19.12.2024	Alt PBG / ABV Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung ----- Neu PBG / ABV Mit massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinie, Schnittlinie Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion und Linie mit zulässiger Fassadenhöhe und Dachneigung.
1	Kanalisations- / Entwässerungsplan	HasU-102pv	1:100	19.12.2024	Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
1	Gesuch Heizung				Ausnahmegesuch für Heizungssystem

Bemerkungen/Hinweise

Vollmachterteilung

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

Name	Vorname	
Strasse	Haus-Nr.	Tel.
PLZ	Ort	

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Unterschriften

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

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft oder bevollmächtigte Person	Unterschrift Grundeigentümer/in	Unterschrift Projektverfasser/in
------------	---	------------------------------------	-------------------------------------

7. Barcode

Gemeinde/Stadt:

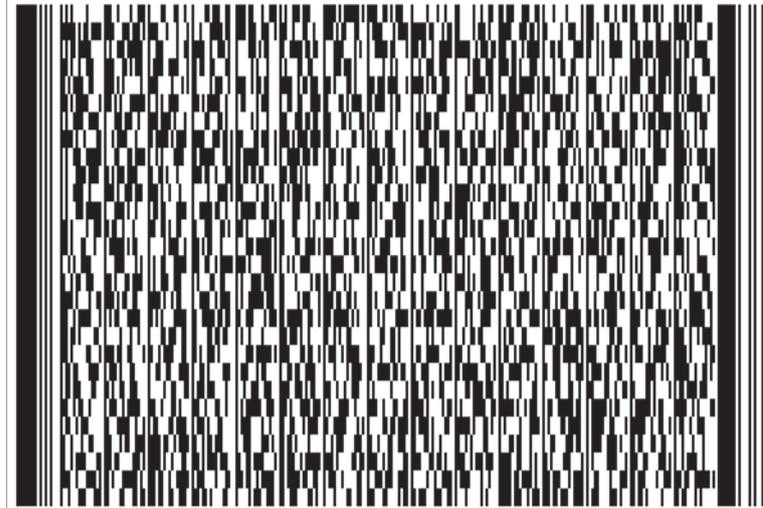
Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin):

Hasaj (/ Lleshaj) Afrim+Arbnore (/ Gasper+Linda)

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!





Grundbuch Uster	Blatt 51366	EGRID CH773478728884	1/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	Änderung	
	Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 699/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2788, Kataster B3074, EGRID CH389731067740, Uster mit Sonderrecht an der Wohnung im Erd- bis Estrichgeschoss, in den Aufteilungsplänen (Planakten Nr. 3530) grün bemalt.	31.05.2022	499

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Hasaj Afrim, 13.07.1966, M, Uster ZH, Tüftelstrasse 25, 5322 Koblenz, Schweiz, Miteigentum zu 1/2	31.05.2022	498	
2.	Hasaj Arbnore, 12.08.1972, F, Uster ZH, Im Werk 9, 8610 Uster, Schweiz, Miteigentum zu 1/2	31.05.2022	498	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05054	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Zugangsrecht zu Räumen im Keller- sowie im 1. und 2. Zwischengeschoss, Mitbenützungsrecht am WC im 2. Zwischengeschoss zugunsten Blatt 51365, EGRID CH667888347122, Uster	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05155	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Uster	51366	CH773478728884	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.01.2023, 09.52 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uster	2788	CH389731067740	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	1	35	Kataster B3074, Plan B48, Kirchuster Gesamtfläche			
	1	11	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 19801995, Bahnhofstrasse 6			
	1	24	Bodenbedeckung befestigte Fläche			
	1	11	Gebäude			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betreffend den Zinnenaufbau (Verzicht auf Einsprache gegen die Baulinie) gegenüber Gemeinde Uster und Staat Zürich	02.08.1897	Anm. Prot. 142	CH6711-0000-0056-87065	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrertsrevers gegenüber dem Gemeinderat Uster	09.09.1926	Anm. Prot. 266	CH6711-0000-0056-87166	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Baurevers nach § 120, 2 für den bewilligten Umbau der Parterre-Lokalitäten sowie für den Neu- und Umbau des ersten Stockes gemäss Verfügungen der kant. Baudirektion vom 01.02. und 27.03.1934 Mehrwertfestsetzung CHF 2'000.00, Beleg 508	09.04.1934	225, 226, Anm. Prot. 325	CH6711-0000-0056-87267	
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 17820, Kataster B6041, EGRID CH383031067706, Uster	06.03.2009	243	CH6711-0000-0066-61765	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05256	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht	05.07.1922	Serv. Anm. 1268	CH6711-0000-0087-69069	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	2788	CH389731067740	2/3

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	zulasten Blatt 7348, Kataster B3073, EGRID CH110625317707, Uster Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 7348, Kataster B3073, EGRID CH110625317707, Uster	05.07.1922	Serv. Anm. 1269	CH6711-0000-0080-98670	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsame Wasserleitung für die Hauswasserversorgung zugunsten und zulasten Blatt 2251, Kataster B3076, EGRID CH107706253155, Uster Blatt 3209, Kataster B3075, EGRID CH370677973194, Uster	04.08.1922	Serv. Anm. 1353	CH6711-0000-0080-98771	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsamer Kanalisationsschacht zugunsten und zulasten Blatt 2251, Kataster B3076, EGRID CH107706253155, Uster Blatt 2541, Kataster B3071, EGRID CH993177500692, Uster Blatt 3209, Kataster B3075, EGRID CH370677973194, Uster Blatt 7347, Kataster B7384, EGRID CH307706163114, Uster Blatt 7349, Kataster B7540, EGRID CH310616317720, Uster	26.08.1922	Serv. Anm. 1431	CH6711-0000-0080-98973	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	2788	GH389731067740	

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.01.2023, 09.53 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/1
Uster	17820	CH383031067700	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster B6041, Plan B48, Kirchuster			
	6	26	Gesamtfläche			
	6	03	Bodenbedeckung			
		23	Strasse, Weg befestigte Fläche			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	24.01.2023, 09.54 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Anmerkungen	unterdrückt
Vormerkungen	unterdrückt
Dienstbarkeiten	unterdrückt
Grundlasten	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Bemerkungen	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

S. Klug
Sonja Klug, Notar-Stv.

Grundbuchamt Uster

Grundbuch Uster	Blatt 51365	EGRID CH667888347122	HOCHBAU	1/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Beschreibung	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> E I N G A N G 11.04.25 BG 25 - 0 0 1 4 Stadt Uster Hochbau + Vermessung </div>	Änderung	
		Datum	Beleg
Stockwerkeigentum 301/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 2788, Kataster B3074, EGRID CH389731067740, Uster mit Sonderrecht an der Gewerbefläche im Erdgeschoss, in den Aufteilungsplänen (Planakten Nr. 3530) rot bemalt.		31.05.2022	499

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Lleshaj Gasper, 11.06.1976, M, Hüttikon ZH, Oetwilerstrasse 27, 8115 Hüttikon, Miteigentum zu 1/2	31.05.2022	498	
		31.05.2022	499	
2.	Lleshaj Linda, 02.11.1982, F, Dübendorf ZH, Oetwilerstrasse 27, 8115 Hüttikon, Miteigentum zu 1/2	31.05.2022	498	
		31.05.2022	499	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05054	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Zugangsrecht zu Räumen im Keller- sowie im 1. und 2. Zwischengeschoss, Mitbenützungsrecht am WC im 2. Zwischengeschoss zulasten Blatt 51366, EGRID CH773478728884, Uster	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05155	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch Uster	Blatt 51365	EGRID CH667888347122	2/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.02.2025, 14.18 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch Uster	Blatt 2788	EGRID CH389731067740	1/3
---------------------------	----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster B3074, Plan B48, Kirchuster			
	1	35	Gesamtfläche			
	1	11	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 19801995, Bahnhofstrasse 6			
		24	Bodenbedeckung befestigte Fläche			
	1	11	Gebäude			

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betreffend den Zinnenaufbau (Verzicht auf Einsprache gegen die Baulinie) gegenüber Gemeinde Uster und Staat Zürich	02.08.1897	Anm. Prot. 142	CH6711-0000-0056-87065	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers gegenüber dem Gemeinderat Uster	09.09.1926	Anm. Prot. 266	CH6711-0000-0056-87166	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Baurevers nach § 120, 2 für den bewilligten Umbau der Parterre-Lokalitäten sowie für den Neu- und Umbau des ersten Stockes gemäss Verfügungen der kant. Baudirektion vom 01.02. und 27.03.1934 Mehrwertsfestsetzung CHF 2'000.00, Beleg 508	09.04.1934	225, 226, Anm. Prot. 325	CH6711-0000-0056-87267	
dingliche Verbindung / Anteilsberechtigung am Flurweg Gesamteigentum, Flurweggemeinschaft Blatt 17820, Kataster B6041, EGRID CH383031067706, Uster	06.03.2009	243	CH6711-0000-0066-61765	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Stockwerkanteile verpfändet	31.05.2022	499	CH6711-0000-0091-05256	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Grenzbaurecht	05.07.1922	Serv. Anm. 1268	CH6711-0000-0087-69069	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	2788	CH389731067740	2/3

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	zulasten Blatt 7348, Kataster B3073, EGRID CH110625317707, Uster Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 7348, Kataster B3073, EGRID CH110625317707, Uster	05.07.1922	Serv. Anm. 1269	CH6711-0000-0080-98670	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsame Wasserleitung für die Hauswasserversorgung zugunsten und zulasten Blatt 2251, Kataster B7637, EGRID CH107706253155, Uster Blatt 3209, Kataster B3075, EGRID CH370677973194, Uster	04.08.1922	Serv. Anm. 1353	CH6711-0000-0080-98771	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsamer Kanalisationsschacht zugunsten und zulasten Blatt 2251, Kataster B7637, EGRID CH107706253155, Uster Blatt 2541, Kataster B3071, EGRID CH993177500692, Uster Blatt 3209, Kataster B3075, EGRID CH370677973194, Uster Blatt 7347, Kataster B7384, EGRID CH307706163114, Uster Blatt 7349, Kataster B7540, EGRID CH310616317720, Uster	26.08.1922	Serv. Anm. 1431	CH6711-0000-0080-98973	

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	2788	CH389731067740	3/3

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	24.02.2025, 14.19 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Eigentum	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/1
Uster	17820	CH383031067706	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster B6041, Plan B48, Kirchuster			
	6	26	Gesamtfläche			
	6	03	Bodenbedeckung			
		23	Strasse, Weg befestigte Fläche			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	24.02.2025, 14.20 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	unterdrückt
Anmerkungen	unterdrückt
Vormerkungen	unterdrückt
Dienstbarkeiten	unterdrückt
Grundlasten	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Bemerkungen	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

S. Klug
Sonja Klug, Notar Stv.

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

Legende: www.zh.ch/av-legende

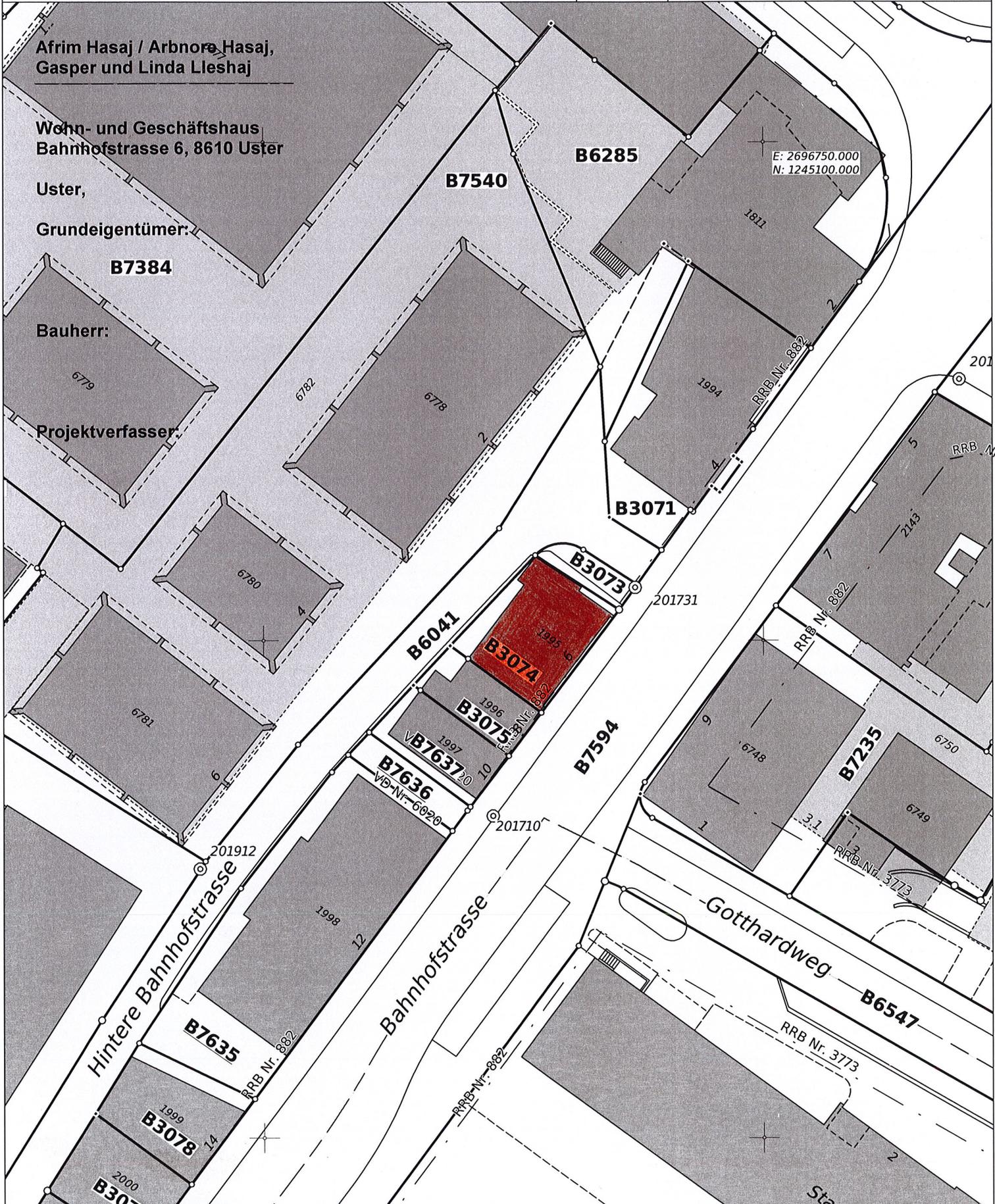
Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtskräftige Grundstücke.

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

Erstellt: 18.01.2023
Nachführungsgeometer: Remo Durisch
Kontrolliert:



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



**Afrim Hasaj / Arbnore Hasaj,
Gasper und Linda Lleshaj**

**Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster**

Uster,
Grundeigentümer:

B7384

Bauherr:

Projektverfasser:

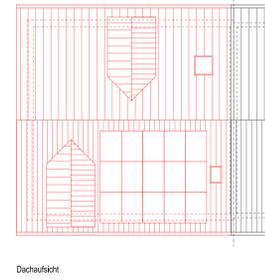
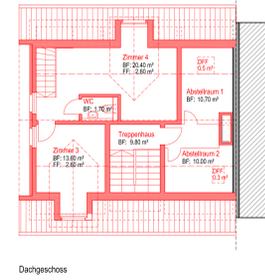
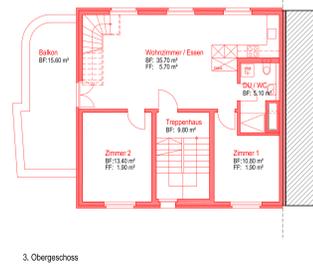
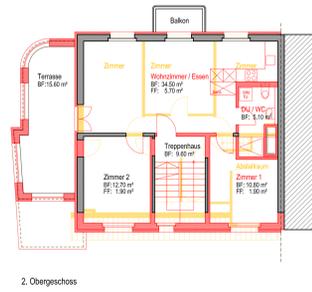
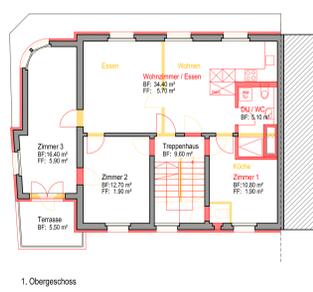
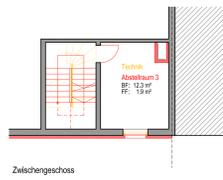
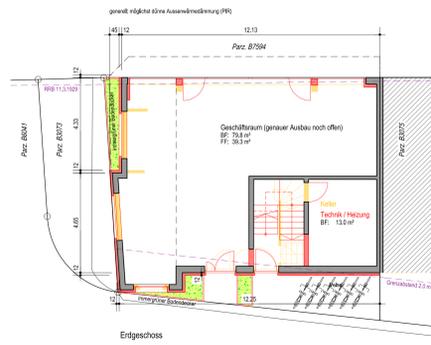
E: 2696750.000
N: 1245100.000

Hintere Bahnhofstrasse

Bahnhofstrasse

Gotthardweg

Stadt

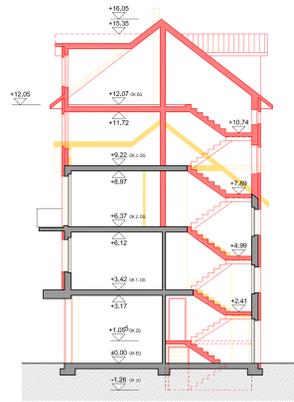


Koblenz / Uster / Höttingen

Die Bauherrschaffen:

Der Projektverfasser:

- Legende
- Bestehend
 - Neu
 - Abbruch



Querschnitt



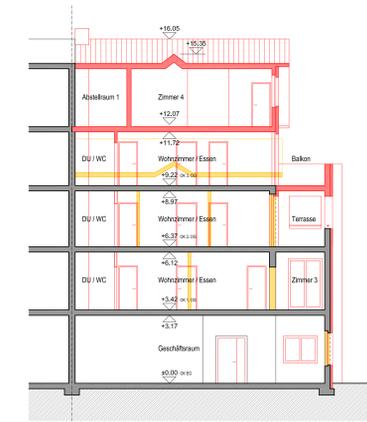
Nord-West



Süd-Ost



Nord-Ost

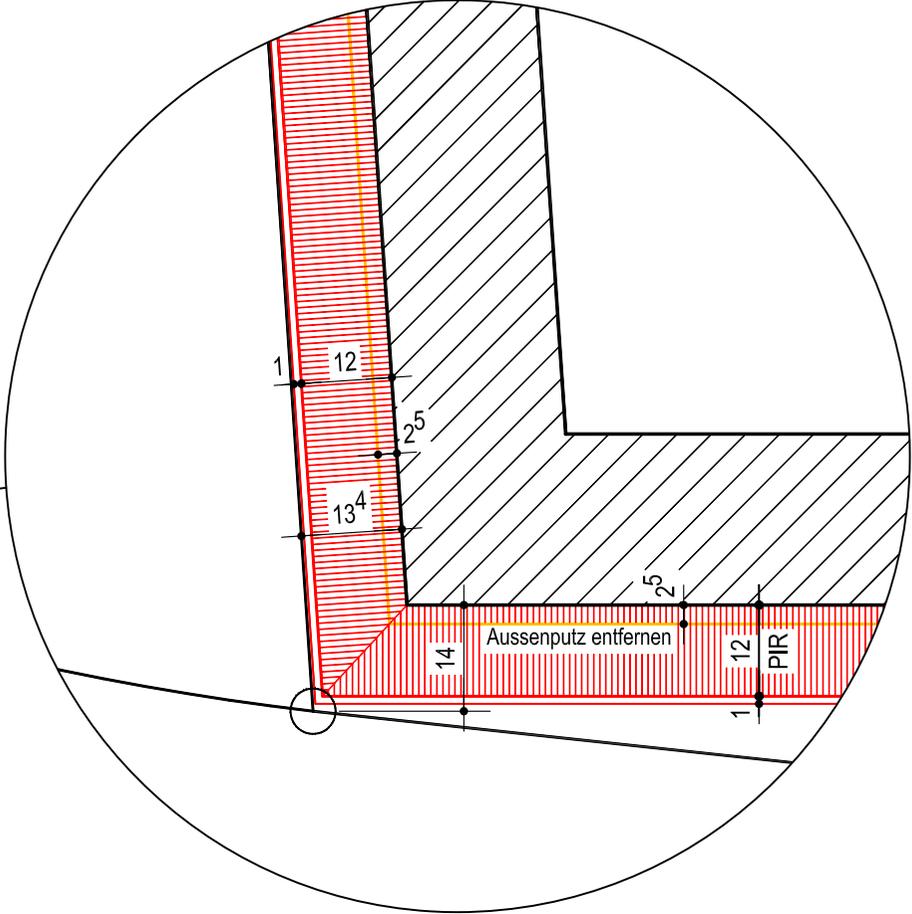
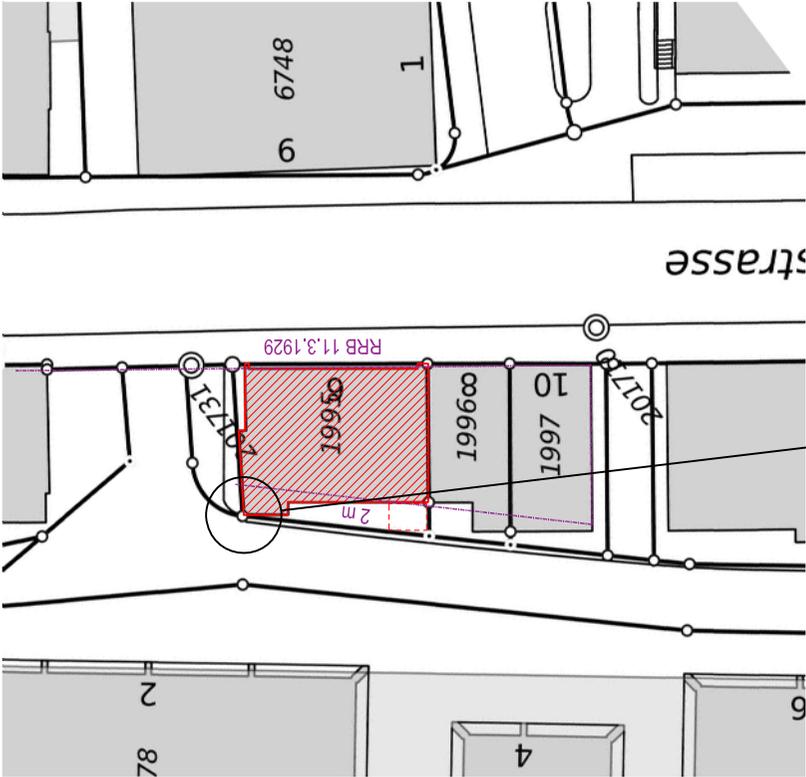
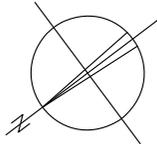


Längsschnitt

Atim Hasaj, Tüftenstrasse 25, 8322 Koblenz und Arbore Hasaj, Im Werk 9, 8610 Uster Gasper und Linda Lieshaj, Oetwilerstrasse 27, 8115 Höttingen		Plan Nr. HasU - 101pv
Umbau und Aufstockung Wohn- / Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster		Dat. 19.12.2024
Baueingabe		Rev. 02.04.2025
Beat Strässler dipl. Architekt HTL / STV Industriestrasse 26 8404 Winterthur Tel 052 233 39 19 Fax 052 233 39 20		Gez. 97 Pl. Gr. 60 x 1.26

Grenzabstände

Mst. 1:500 / 10



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.

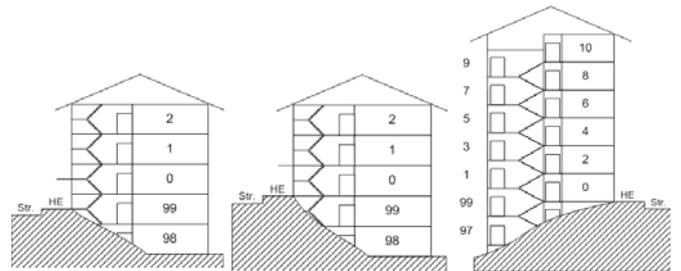
Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

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.									
<input checked="" type="checkbox"/> Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)		Adresse(n) Dorfstrasse 75		Kataster-Nr(n) 1598					
<input checked="" type="checkbox"/> Umbau (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)		PLZ/Ort 8174 Hirzel		Gebäudevers.-Nr. 195					
<input checked="" type="checkbox"/> Umbau/Nutzungsänderung (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch die Bauarbeiten auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau									
Adresse(n) Dorfstrasse 75a, 75b		Kataster-Nr(n) 1598		Gebäudevers.-Nr. 2155					
PLZ/Ort 8174 Hirzel		Anzahl Geschosse ² 4		Nur bei Umbauten anzugeben:					
Gebäudekategorie ³ 3		Anzahl Wohnungen ⁴ 5		Anz. Wohnungen vor Umbau					
Heizungsart ⁵ W 1		Anzahl separate Wohnräume ⁶ 0		Anz. Wohnungen nach Umbau					
Energie ⁷ H 1									
Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.									
aWN ¹ (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phys. Asscht ²	Stockwerk ³	Maisonette ⁴	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer ⁵	Wohnungsfläche ⁶	Küchenart ⁷		
1	<input checked="" type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75a	4	120	1		
2	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75b	3	80	1		
101	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75a	4	120	1		
102	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75b	3	80	1		
201	<input type="checkbox"/>	2	<input checked="" type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75b	6	171	1		

Wird von der Gemeinde ausgestellt. Baugesuch-Nr.: Gemeinde

Erläuterungen

a) GEBÄUDEKATEGORIE

- Einfamilienhaus freistehend/angebaut
- Mehrfamilienhaus ohne Nebennutzung
- 4-stöckiges, mit Nebennutzung, z.B. Gebäude mit überwiegend, aber nicht ausschliesslicher Wohnnutzung
- Wohngebäude mit Büro, Verkaufsfäche, Landwirtschaft, Nutzung
- Obj. mit teilweise oder ausschliesslich anderer Nutzung überwiegt; z.B. Betriebsgebäude oder Schulbau mit Abwechslung, Hotel, Heim

b) HEIZUNGSART

Übergewiegende Heizungsart angeben:

- Einzelheizung
- Etagenheizung
- Zentralheizung für das Gebäude
- Zentralheizung für mehrere Gebäude
- Örtliche Fernwärmeversorgung
- keine Heizung

c) ENERGIE

Wichtigsten Energieerzeuger für Heizung (H) und Warmwasser (W) angeben:

- Heizöl
- 6 Fernwärme
- Wasser
- Heizwasser
- Wärmepumpe oder Dampf
- 4 Elektro
- 7 Kohle
- 8 Solar
- 9 Sonnenkollektoren

d) ANZAHL GESCHOSSE

inkl. Pentern, Dach-Untergeschosse nur mitzählen, wenn sie mind. teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Kellergeschoss nicht mitzählen.

e) SEPARATE WOHNÄRÄUME

Stadtverwaltung Uster
Abteilung Bau
Oberlandstrasse 82
8610 Uster

Afrim Hasaj, Tüftlerstrasse 25, 8322 Koblenz und Arbnore Hasaj, Im Werk 9, 8610 Uster
Gasper und Linda Lleshaj, Oetwilerstrasse 27, 8115 Hüttikon
Umbau Mehrfamilienhaus Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster

Stellungnahme betreffend Gebäudeheizung

Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 6 wird momentan mittels Ölheizung beheizt.
Im Zuge der Bauarbeiten wurde diskutiert, diese Heizung zu ersetzen.

Da, nach Aussage von Energie Uster, 2030 in diesem Gebiet die Fernwärmeversorgung geplant ist, wurde seitens Bauherrschaft entschieden, mit dem Heizungsersatz bis zum Fernwärmeanschluss abzuwarten. Sobald der Fernwärmeanschluss verfügbar ist, verpflichtet sich die Bauherrschaft, den Heizungstausch vorzunehmen.

Wir möchten den Antrag stellen, dass wir den Umbau energetisch mit den Vorgaben für erneuerbare Energien erstellen dürfen.

Mit freundlichen Grüssen



Beat Strässler

Parkplatznachweis

Mst. 1:250

Verkaufslokal:

Beschäftigte: pro 80 m² BGF = 1 Parkplatz
 Reduktionsfaktor Zone A = 30%

EG: 80 m²
 Total: 80 m² = 0.3 PP
 ./.. bestehende Fläche: -80 m² = -0.3 PP
 Total nachzuweisen: 0 PP

Besucher: pro 60 m² BGF = 1 Parkplatz
 Reduktionsfaktor Zone A = 30%

Total: 80 m² = 0.6 PP
 ./.. bestehende Fläche: -80 m² = -0.6 PP
 Total nachzuweisen: 0 PP

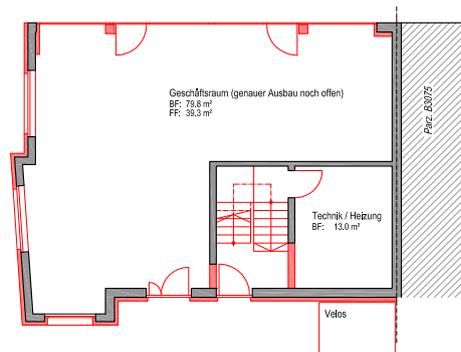
Wohnungen:

Bewohner: pro Wohnung = 1 Parkplatz
 Reduktionsfaktor Zone A = 50%

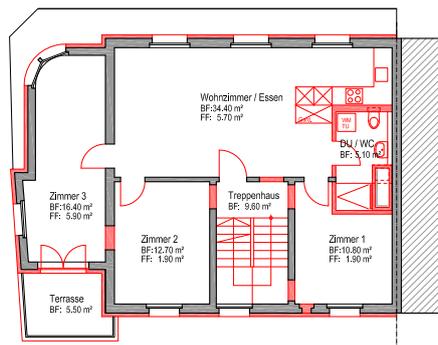
1. OG: 1 Wohnung
 2. OG: 1 Wohnung
 3. OG / DG: 1 Wohnung
 Total: 3 Wohnungen = 1.5 PP
 ./.. bestehende Whg: -1 Wohnung = -0.5 PP
 Total nachzuweisen: 2 Wohnungen = 1 PP
 Total nachgewiesen: 0 PP
 Ersatzabgabe: 1 PP

Besucher: pro 4 Wohnungen = 1 Parkplatz
 Reduktionsfaktor Zone A = 30%

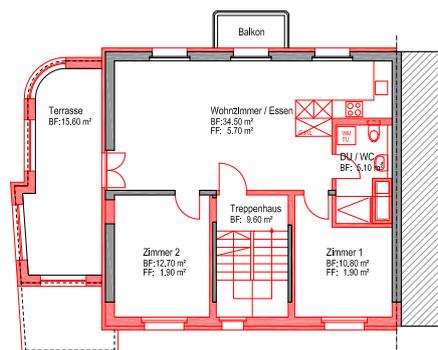
Total: 3 Wohnungen = 0.3 PP
 ./.. bestehende Whg: -1 Wohnung = -0.3 PP
 Total nachzuweisen: 0 PP



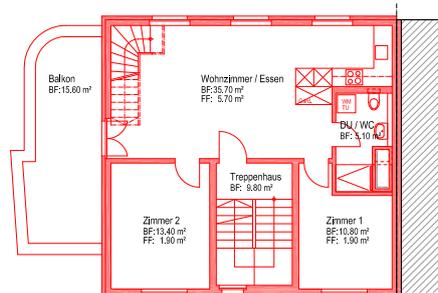
Erdgeschoss



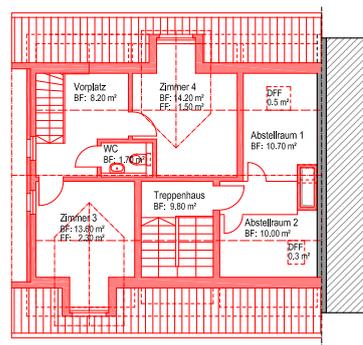
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



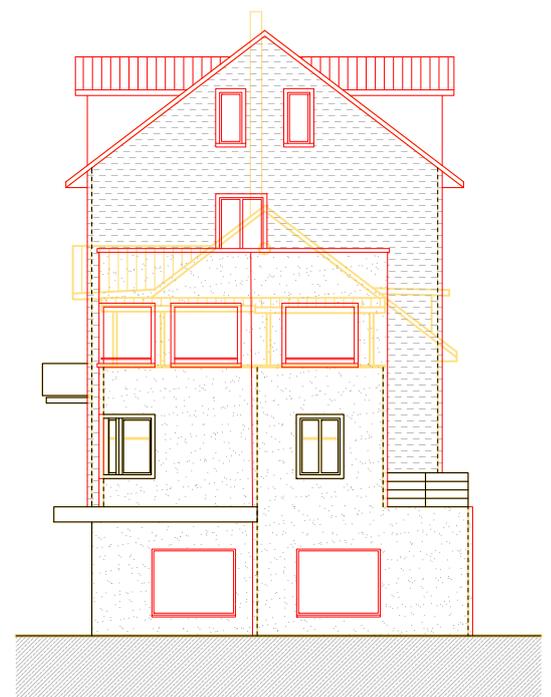
Dachgeschoss

grobes Farb- / Materialkonzept

Mst. 1:200



Fassade Hauptbau:	horizontaler Kratzputz ca. 8 mm - Farbe hell
Fassade Annexbau:	feiner Verputz ca. 1 mm - Farbe hell
Dach:	Tonziegel
Spenglerarbeiten:	Kupfer
Front Lukarne:	Kupfer
Gewände:	Kunststein / vorfabrizierter Faserbeton
Fenster:	Holz / Aluminium
Schaufenster:	Stahl oder Aluminium
Klappläden:	Holz oder Aluminium im "Holz-Look"



E I N G A N G

11.04.25 BG 25 - 0 0 1 4

Stadt Uster
Hochbau+Vermessung

HOCHBAU



Wärmeverbund Uster Zentrum

Vorvertrag

zwischen

**Afrim & Arbnore Hasaj und Gasper & Linda Lieshaj
als Eigentümer/innen der Liegenschaft Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster
nachstehend **Kunde bzw. Kundin** genannt**

und

**Energie Uster AG, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster
nachstehend **Contractor** genannt**

**betreffend Lieferung von Wärme ab dem geplanten Wärmeverbund Uster Zentrum des Contractors an
den Kunden bzw. die Kundin.**

Präambel

Die Energie Uster AG ist eine in der Stadt Uster verwurzelte Energielieferantin und -dienstleisterin, welche bestrebt ist, die Ziele der kommunalen Energieplanung der Stadt Uster umzusetzen.

Ein wichtiger Schritt hierzu ist die Realisation des Versorgungskonzeptes der Energie Uster AG (Wärmeverbund Uster Zentrum), dass eine Wärme- und Kälteversorgung der grösseren Gebäude im Zentrum der Stadt Uster auf Basis eines Wärmeleitnetzes (Anergienetz) vorsieht.

Die Verbundlösung beinhaltet die Verwertung der Abwärme aus den bestehenden umliegenden Gebäuden und weiteren Abwärmequellen in der Umgebung. Die vorwiegend im Sommer anfallende Abwärme wird in einem oder zukünftig mehreren Erdspeichern, die über das Anergienetz versorgt werden, gespeichert. Im Winter kann die eingelagerte Wärme zum Heizen verwendet werden.

Die Energie Uster AG ist Investorin und Betreiberin des Anergienetzes und daher für den reibungslosen Betrieb des Gesamtsystems bis zu den Abnahmestellen verantwortlich und übernimmt zu diesem Zweck und für eine optimale Synergienutzung die vollständige Wärme- und die Kälteproduktion für ihre Kunden und liefert die benötigte Wärme- resp. Kältemenge (Nutzenergie) auf dem gewünschten, vereinbarten Temperaturniveau.

Die Wärmeproduktion geschieht hauptsächlich durch Wärmepumpen (monovalentes System), welche die Wärme aus dem Anergienetz auf ein nutzbares Temperaturniveau anhebt. Die Anlagen des Wärmeverbundes Uster Zentrum sind bei den jeweiligen Wärmebezugern installiert. Eigentümerin der Anlagen bis zur Liefergrenze ist die Energie Uster AG. Analog dazu ist die Kälteversorgung vorgesehen: Über das Anergienetz kann ein Freecooling erfolgen, welches ohne separate Kältemaschine betrieben wird.

Gestützt darauf vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Parteien

1.1 Contractor

Energie Uster AG, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster

1.2 Kunde/Kundin

Afrim und Arbnore Hasaj, Im Werk 9, 8610 Uster

Gasper und Linda Lieshaj, Oetwilerstrasse 27, ~~8610 Uster~~

8115 HÜTTIKON

Eigentümer/innen der Liegenschaft: Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster [Parzelle Nr. B3074]

Der Vorvertrag ist bei Handänderung der Liegenschaft auf den neuen Eigentümer/in zu übertragen. Im Unterlassungsfall haftet der Kunde bzw. die Kundin für sämtliche Schäden, welche dem Contractor hieraus entstehen.

2. Vertragsbestandteile

Neben dem vorliegenden Vorvertrag bilden folgender Anhang integrierende Bestandteile des Vertragsverhältnisses in nachstehender Reihenfolge:

- Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme / Kälte

Der Kunde bzw. die Kundin hat diesen Vertragsbestandteil erhalten und erklärt mit Unterzeichnung des Vorvertrages, dass er damit einverstanden ist.

3. Zweck

Dieser Vorvertrag dient dem Zweck, die Anschlussbereitschaft von Eigentümern bzw. Eigentümerinnen möglicher Anschlussobjekte (Wohnhäuser, Betriebe, kommunale Einrichtungen u. Ä.) verbindlich zu ermitteln.

Für den Contractor ist dieser Vorvertrag die Grundlage für die Auslegung der Energieanlagen (Wärmeleistung etc.) sowie die Dimensionierung und Festlegung des Streckenverlaufs für das Fernwärme- oder Anergienetz. Auf der Basis der erreichten Anschlussdichte wird entschieden, ob die Durchführung weiterer Planungsschritte in Auftrag gegeben werden kann.

4. Projektrealisierung, Pflichten und Ausstiegsklausel

Vor der Entscheidung zur weiteren Verfolgung des Wärmeverbundes Uster Zentrum wird der Contractor weitere wirtschaftliche und technische Voraussetzungen im Rahmen von Machbarkeitsstudien, Vorprojekt, Bauprojekt etc. prüfen.

Sind die Voraussetzungen zur Erzeugung und Lieferung der Wärme zu den in diesem Vorvertrag vereinbarten Konditionen gegeben, wird der Contractor die Finanzierung der geplanten Investitionen sicherstellen und die weiteren Planungsschritte einleiten.

Wird der Beschluss zur Realisierung des Projektes vom Contractor gefällt, ist dieser verpflichtet, auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen einen Anschluss- und Wärmeliefervertrag auszuarbeiten.

Sollte es dem Contractor technisch und wirtschaftlich möglich sein, das Anschlussobjekt des Wärmekunden anzuschliessen und dieses mit Wärme zu den in diesem Vorvertrag vereinbarten Bedingungen zu beliefern, verpflichtet sich der Kunde bzw. die Kundin verbindlich, einen Anschluss- und Wärmeliefervertrag abzuschliessen.

Ausstiegsklausel für den Contractor: Stellt der Contractor fest, dass die wirtschaftlichen oder technischen Voraussetzungen für die Realisierung weitere Gebiet des Wärmeverbundes Uster Zentrum oder den Anschluss des Anschlussobjektes nicht gegeben sind, wird der Kunde bzw. die Kundin unverzüglich darüber informiert. Für diesen Fall entstehen keine weiteren Verpflichtungen für den Contractor und der Kunde

bzw. die Kundin ist selber dafür besorgt, eine eigene erneuerbare Wärmeerzeugungslösung gemäss den dannzumal gültigen gesetzlichen Vorgaben sowie zu seinen Lasten zu erstellen.

5. Vertragsbedingungen

- 5.1 Der Contractor versorgt, sofern das Projekt realisiert wird, aus seinem Fernwärmenetz das Anschlussobjekt des Kunden bzw. der Kundin mit Wärme für die Beheizung des Anschlussobjektes und für die Erhitzung von Brauchwasser sowie Kälte (Freecooling) wenn gewünscht auf der Grundlage dieses Vorvertrages und den dannzumal gültigen Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Contractors.
- 5.2 Die Anschlussleistung für das Anschlussobjekt wird einvernehmlich in Absprache mit dem Contractor festgelegt. Diese maximale Anschlussleistung und der jährliche Wärmeverbrauch sowie Kälteverbrauch (Freecooling) bildet die Grundlage für die Bemessung der Vergütung an den Contractor zu den dannzumal gültigen Preisen für Fernwärme aus dem Wärmeverbund Uster Zentrum.
- 5.3 Der zukünftige Contractor beabsichtigt, - sofern das Projekt technisch und wirtschaftlich möglich ist - den Bezug der Fernwärme aus dem Wärmeverbund Uster Zentrum bis spätestens Ende 2031 sicherzustellen. **Der Kunde bzw. die Kundin verpflichtet sich, spätestens Ende 2031 zur Abnahme von Wärme und sofern gewünscht Kälte (Freecooling) aus dem geplanten Fernwärmenetz des Wärmeverbundes Uster Zentrum und zum Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge.** Für den Fall, dass der Bezug der Fernwärme aus dem Wärmeverbund Uster Zentrum bis Ende 2031 nicht sichergestellt sein sollte, treffen den Contractor keine weiteren Verpflichtungen, insbesondere keinerlei Haftungs Pflichten.
- 5.4 Die Kundenanlage besteht aus dem hausinternen Heizungssystem (Heizkörper, Fussbodenheizung, Rohrleitungen etc.) ab dem sekundärseitigen Anschluss (Liefergrenze) gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme / Kälte. Die Kundenanlage ist und bleibt Eigentum des Kunden bzw. der Kundin. Die zur Versorgung erforderlichen Umbaumassnahmen an der Kundenanlage (Installationsarbeiten zum Anschluss, Spülung, Druckprüfung etc.) liegen in der Verantwortung des Kunden bzw. der Kundin. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Kunden bzw. der Kundin zu tragen.
- 5.5 Der Kunde bzw. die Kundin stellt dem Contractor die für die Erstellung und den Betrieb sowie den Unterhalt der Wärme- und Kälteanlage (Hauszentrale) benötigten Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung. Der Kunde bzw. die Kundin als Grundeigentümer oder Baurechtsberechtigte der unter Ziffer 1.2 genannten Parzelle erteilt dem Contractor kostenlos für die Dauer des Vertrages das Durchleitungsrecht im Sinne von Art. 691 f. ZGB für alle zum Betrieb der Anlage notwendigen Leitungen und Kabel. Der Contractor ist jederzeit berechtigt, dieses Durchleitungsrecht im Grundbuch eintragen zu lassen und der Kunde bzw. die Kundin ist hierzu soweit erforderlich behilflich.
- 5.6 Die Bedienung der Anlage bis zur Liefergrenze (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme / Kälte) erfolgt ausschliesslich durch den Contractor oder von ihm autorisierten Dritten. Der Kunde bzw. die Kundin darf nur bei Gefahr oder auf ausdrückliche Aufforderung des Contractors hin Manipulationen an der Anlage vornehmen.
- 5.7 Der Kunde bzw. die Kundin sorgt dafür, dass die sich in ihrem jeweiligen Eigentum befindenden Anlagen nach dem Stand der Technik sowie allen jeweils gültigen und anwendbaren gesetzlichen Normen und Umweltvorschriften und unter Einhaltung der jeweils geltenden Sicherheitsvorschriften gewartet, dauernd in einwandfreiem Zustand gehalten und mit Sorgfalt betrieben werden.
- 5.8 Der Contractor verfügt über ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zu den Anlagen, welche sich in der Hauszentrale (Sekundärnetz) befinden. Ausser in Notfällen wird der Kunde bzw. die Kundin im Voraus darüber informiert. In Notfällen steht dem Contractor auch der Zutritt zu den Grundstücken und Räumlichkeiten zu, in denen sich andere Anlageteile des Kunden bzw. der Kundin befinden.

- 5.9 Bauliche Veränderungen und Veränderungen an den technischen Einrichtungen, welche sich auf Bestand und Funktionalität der vom Contractor erstellten Anlagen auswirken, dürfen durch den Kunden bzw. der Kundin nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Contractors vorgenommen werden. Erweist sich deswegen die Verlegung oder die Anpassung der vom Contractor erstellten Anlagen als notwendig, so gehen die dadurch verursachten Kosten zulasten des Kunden bzw. der Kundin.
- 5.10 Der Contractor misst periodisch den Wärmebezug des Kunden bzw. der Kundin mit geeichten Messeinrichtungen (primärseitig) nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Zweifelt der Kunde bzw. die Kundin die Richtigkeit der Anzeige des Nutzenergiezählers an, so kann er jederzeit die Prüfung des Zählers durch den Contractor oder ein amtlich ermächtigtes Prüfamts verlangen. Die Kosten für von ihm veranlasste Prüfungen, welche die Richtigkeit der Anzeige bestätigen, trägt der Kunde bzw. die Kundin. Ergibt die Prüfung des Nutzenergiezählers eine unzulässige Abweichung zur gesetzlich erlaubten Toleranz, so werden die Rechnungen des Contractors entsprechend dem effektiven Energieverbrauch für denjenigen Zeitraum, auf den sich die Auswirkung der Abweichung nachweislich erstreckt, berichtigt, höchstens jedoch für die letzten fünf Jahre vor der Entdeckung der Abweichung. Ferner trägt der Contractor in diesem Falle die Kosten für die Prüfung der Messstelle. Wegen allfälliger Beanstandungen darf die Bezahlung der unbestrittenen Rechnungsbeträge nicht verweigert werden.
- 5.11 Der Kunde bzw. die Kundin erstellt, unterhält und erneuert die Wärmeverteilung und die Zuleitung auf der in Ziffer 1.2 genannten Parzelle auf eigene Verantwortung und zu seinen Lasten. Der Contractor unterhält die Wärmeübergabestation und die entsprechenden Messstellen inkl. Kommunikation gemäss Anhang 1 – Prinzipschema Hausanschluss Wärme.
- 5.12 Der Kunde bzw. die Kundin hat keinen Anspruch auf Entschädigung für mittelbaren oder unmittelbaren Schaden, der ihm aus Unterbrechungen oder Einschränkungen der Wärme- bzw. Kältelieferung sowie aus Schwankungen der physikalischen und chemischen Eigenschaften erwächst. Vorbehalten bleibt Art. 100 des Obligationenrechts (grobe Fahrlässigkeit und Absicht). Eine Haftung bei Ereignissen höherer Gewalt, namentlich Krieg oder kriegsähnlicher Zustand, innere Unruhen, Streiks, Sabotage, Naturereignisse, Explosionen, Pandemien usw. ist in jedem Fall ausgeschlossen.
- 5.13 Die Vertragslaufzeit des später abzuschliessenden Anschluss- und Wärme-/Kältelieferungsvertrages beträgt 25 Jahre. Er tritt mit Unterzeichnung des Vertrages zwischen dem Kunden und dem Contractor in Kraft. Er verlängert sich um jeweils 5 Jahre, wenn er nicht spätestens mit einer Frist von 12 Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich gekündigt wird.
6. **Wärme-/Kältepreise für den Bezug der Fernwärme / Kälte (Freecooling)**
Der Wärme- bzw. Kältepreis (bestehend aus dem einmaligen Anschlussbeitrag, dem Grundpreis, dem Arbeitspreis etc.) für den Bezug der Fernwärme und Kälte (Freecooling) werden dem Kunden bzw. der Kundin mit dem später abzuschliessenden Anschluss- und Wärme-/Kälteliefervertrag mitgeteilt. Der darin festgelegte Wärme-/Kältepreise orientiert sich dabei an den technisch und wirtschaftlich gleichwertigen Bedingungen, wie sie dazumal für alternative, erneuerbare Wärme-/Kälteerzeugungsanlagen verwendet werden.
Dem Kunden bzw. der Kundin ist bekannt, dass sich der Wärme-/Kältepreis in späteren Jahren inflationsbedingt oder infolge von Änderungen bei den Aufwendungen (z. B. für die Biomasse, Strompreise oder das Personal) erhöhen oder verringern können.
7. **Überbindungspflicht**
Der Contractor und der Kunde bzw. die Kundin sind verpflichtet, den vorliegenden Vorvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger bzw. Erwerber der im Vorvertrag aufgeführten Liegenschaften, mit Weiterbindungspflicht, zu übertragen. Im Unterlassungsfall besteht Schadenersatzpflicht.

8. Gültigkeit des Vorvertrages

Die Gültigkeit beginnt mit der Unterschrift unter den Vorvertrag und endet mit der Unterschrift unter den Anschluss- und Wärme-/Kälteliefervertrag, es sei denn, dass sich der Contractor gegen eine Realisierung entscheidet.

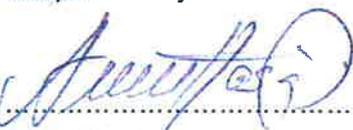
9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Wenn sich die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Vorvertrag zustande gekommen ist, in unvorhersehbarer Weise massgeblich und dauerhaft verändern, sodass einer Vertragspartei das Festhalten am Vorvertrag nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, haben die Parteien Anspruch darauf, dass der Vorvertrag entsprechend den geänderten Verhältnissen angepasst wird. Die Parteien verpflichten sich, im Rahmen des Zumutbaren alles zu unternehmen, um unter den veränderten Rahmenbedingungen ihre Verpflichtungen in kürzester Zeit wieder in einer Art und Weise erfüllen zu können, welche der ursprünglichen Absicht der Vertragsparteien am nächsten kommt.
- 9.2 Allfällige Ergänzungen und Änderungen dieses Vorvertrages oder seiner Bestandteile und Anhänge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und sind von beiden Parteien zu unterzeichnen. Dies gilt insbesondere auch für diese Schriftformklausel.
- 9.3 Sollten einzelne Regelungen dieser Vereinbarung nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine neue Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung in rechtlich wirksamer Weise am nächsten kommt. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.
- 9.4 Dieser Vorvertrag untersteht ausschliesslich Schweizer Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus der vorliegenden Vereinbarung ist Uster.

Uster 12.03.2025


.....
Gasper Lieshaj


.....
Linda Lieshaj

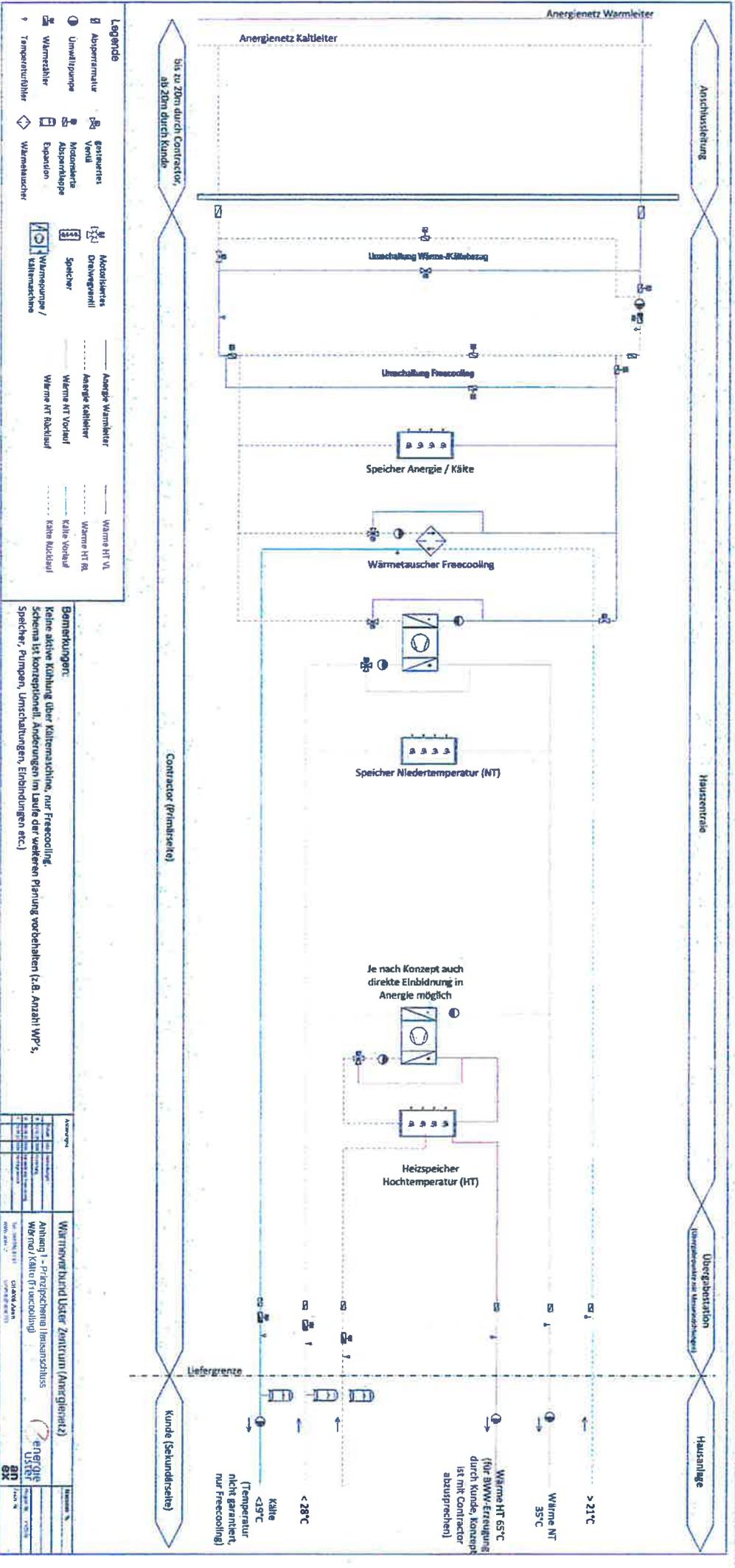

.....
Afrim Hasaj


.....
Arbnore Hasaj

Energie Uster AG


.....
Bruno Modolo
Vorsitzender der Geschäftsleitung


.....
Romeo Comino
Bereichsleiter Netze
Mitglied der Geschäftsleitung



- Legende**
- Aspermatik
 - Umschaltpumpe
 - Wärmeleiter
 - Temperaturfühler
 - gesteuertes Ventil
 - Mischpumpe
 - Aspermatik
 - Expansion
 - Wärmetauscher
 - Mischpumpe / Drehmoment
 - Speicher
 - Wärmepumpe / Kältemaschine
 - Anergie-Wärmeleiter
 - Wärme HT Vorlauf
 - Wärme HT Rücklauf
 - Wärme HT VL
 - Wärme HT RL
 - Kälte Vorlauf
 - Kälte Rücklauf

Bemerkungen:
 Keine aktive Kühlung über Kältemaschine, nur Freecooling.
 Schema ist konzeptionell, Änderungen im Laufe der weiteren Planung vorbehalten (z.B. Anzahl WP's, Speicher, Pumpen, Umschaltungen, Einbindungen etc.).

Anmerkung		Wärmehilfsleistung	
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Wärmehilfsleistung Zentrum (Anergienetz)
 Anhang 1 - Preiszeichner / Anschluss
 Wärmehilfsleistung (Kälte / Freecooling)

AN ERGIE USTET

Koblentz / Uster / Hüttikon,

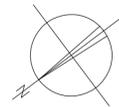
Die Bauherrschaften:

Der Projektverfasser:

Legende

- Bestehend
- Neu
- Abbruch
- Bestehende Mischkanalisation
- Bestehende Meteorwasserkanalisation
- Bestehende Schmutzwasserkanalisation
- Neue Meteorwasserkanalisation
- Neue Schmutzwasserkanalisation

- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Telefon
- Fernsehen



Afrim Hasaj, Tüftlerstrasse 25, 8322 Koblenz und Arbnore Hasaj, Im Werk 9, 8610 Uster
Gasper und Linda Lleshaj, Oetwilerstrasse 27, 8115 Hüttikon

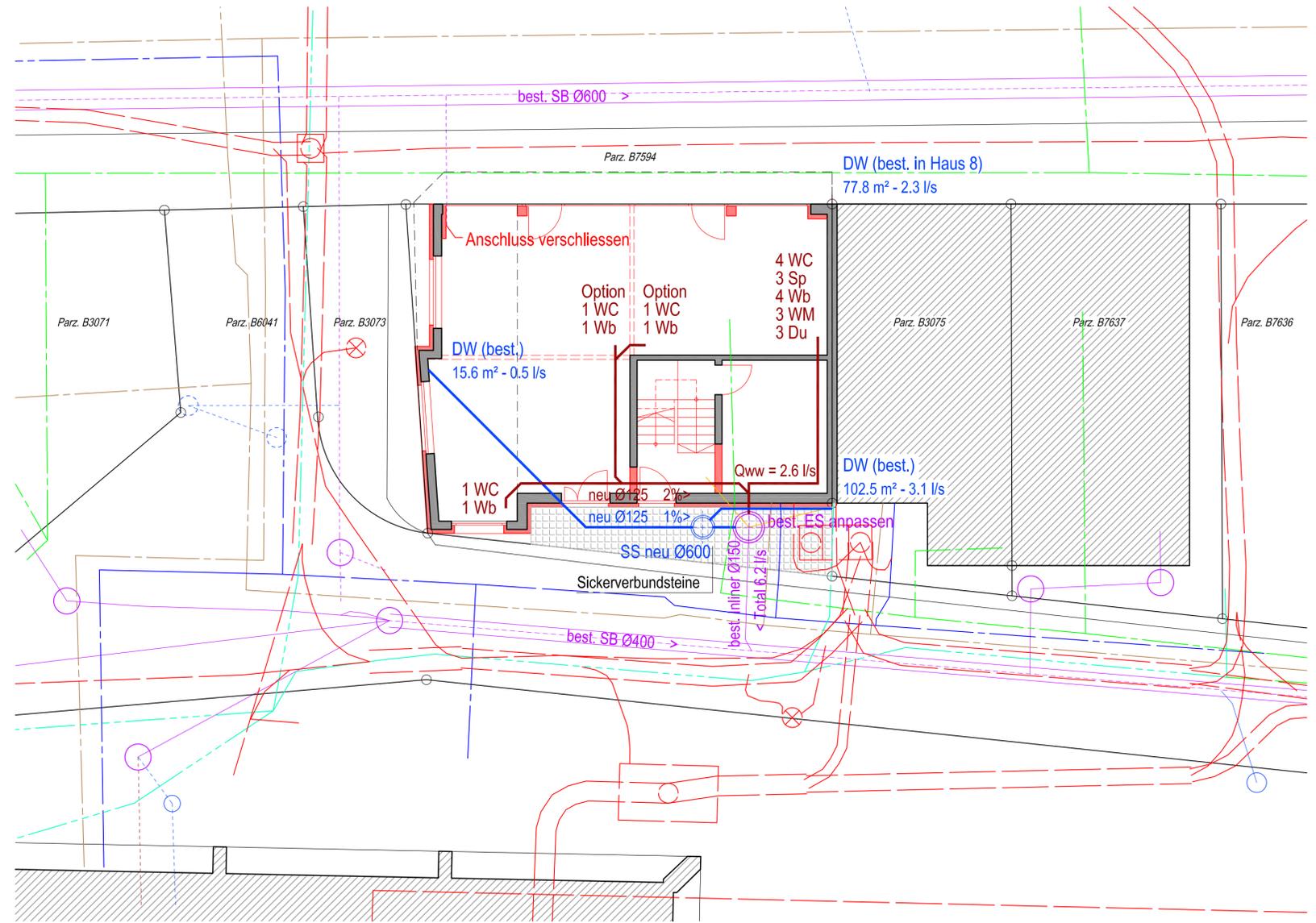
Plan Nr.
HasU - 102pv

Umbau und Aufstockung Wohn- / Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 6, 8610 Uster
Entwässerungskonzept Mst. 1:100

Dat. 19.12.2024
Rev.

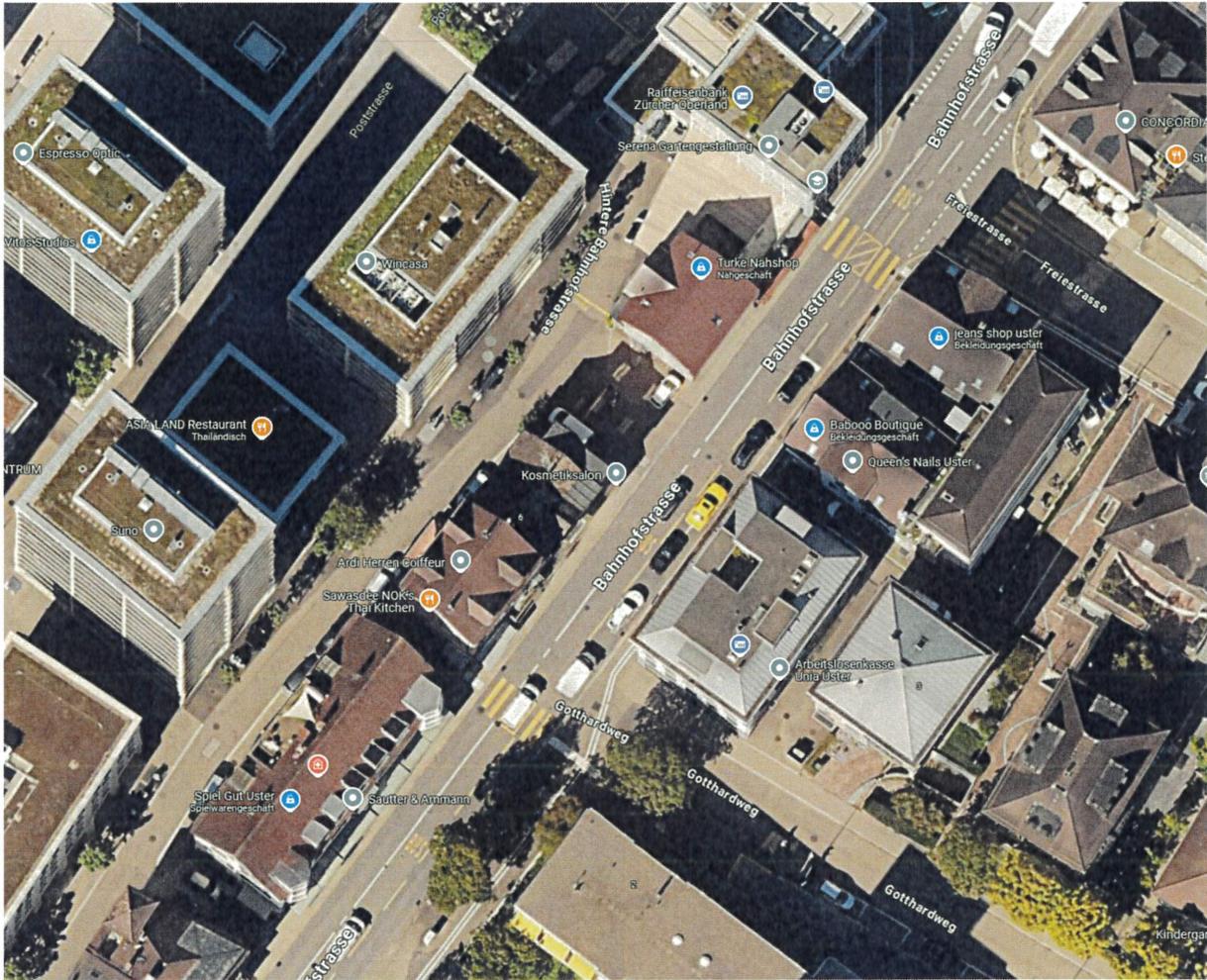
Beat Strässler dipl. Architekt HTL / STV
Industriestrasse 26 8404 Winterthur Tel 052 233 39 19 Fax 052 233 39 20

Gez. str
Pl. Gr. 30 x 63



Umbau und Aufstockung Bahnhofstrasse 6 8610 Uster

Lärmgutachten vom 19.03.2025
(Strassenlärm)



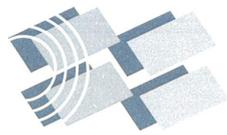
Auftraggeber: Herr Afrim Hasaj
Tüftlerstrasse 25
5322 Koblenz

Architekt: Beat Strässler Architekt HTL-STV
Industriestrasse 26
8404 Winterthur

Kontaktperson: Herr Beat Strässler
Telefon: 052 233 39 19

Akustiker: Michael Wichser + Partner AG Dübendorf
Akustik und Bauphysik
Kriesbachstrasse 30
8600 Dübendorf

Kontaktperson: Herr Pascal Kamm
Telefon: 043 355 01 33



M I C H A E L W I C H S E R + P A R T N E R A G D Ü B E N D O R F

A k u s t i k u n d B a u p h y s i k
B E R A T U N G E N M E S S U N G E N S T U D I E N E X P E R T I S E N

LÄRMGUTACHTEN (nach Lärmschutzverordnung)

Auftrag Nr. 25076

Objekt Umbau und Aufstockung
Wohn-/Geschäftshaus
Bahnhofstrasse 6
8610 Uster

Auftraggeber Herr Afrim Hasaj
Tüftlerstrasse 25
5322 Koblenz

Architekt Beat Strässler Architekt HTL-STV
Industriestrasse 26
8404 Winterthur

Kontaktperson Herr Beat Strässler

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planerische Grundlagen
- 2 Berechnungsgrundlagen
- 3 Resultate der Berechnungen
- 4 Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten
- 5 Massnahmenabhandlung
- 6 Bewilligungsfähigkeit
- 7 Anforderungen

Verteiler Herr Afrim Hasaj
Tüftlerstrasse 25
5322 Koblenz

Versand PDF per E-Mail

Datum: 19.03.2025

1 Planerische Grundlagen

- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (Stand 01.01.2025)
- SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2020
- CercleBruit Vollzugshilfe 1.10, Runden und Darstellen von Lärmermittlungsresultaten (Stand 31. Dezember 2022)
- Kantonale Vollzugspraxis gemäss Homepage; www.bauen-im-laerm.ch
- Strassenlärm:
 - Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich vom 06.05.2024
 - BAFU Dokumentation „Umwelt-Wissen“ zum Strassenlärm-Berechnungsmodell sonROAD18, Stand 2021
 - Cadna A, Software für Lärmberechnungen, Version 2025 (209.5501)
- Planunterlagen:
 - Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Planstand 18.03.2025
 - Strassenlärm-Informationssystem, 05.03.2025 (Beilagen 01-04)
 - Datenbezug vom GIS ZH vom 05.03.2025; DTM, Bodendeckungen, Strassenachsen
 - Zonenplan der Stadt Uster

2 Berechnungsgrundlagen

2.1 Emissionsdaten Strassenlärm

Gemäss Auszug vom GIS Strassenlärmkataster (Beilagen 01 - 04) sind folgende Strassenabschnitte für das Bauprojekt massgebend.

	L _w inklusive K1
Nr. 6905, Bahnhofstrasse	Tag 78.2 dB(A) Nacht 72.4 dB(A)
Nr. 6920, Brunnenstrasse	Tag 78.0 dB(A) Nacht 70.5 dB(A)

2.2 Eingabe Emissionsquelle

Im CadnaA wurden die Emissionsquelle mit den detaillierten Erhebungsdaten gemäss Beilage 03 erfasst (Abschnitt 2378 siehe Ausschnitt unten).

- Erhebungsdaten Beilage 03
- Resultierende Emissionspegel
- Annahme Abstand der Fahrspuren

Eingabe Emissionsquelle Abschnitt 6905 CadnaA

2.3 Lärmrelevanter Umbau

Erd- bis 2.Obergeschoss – kein lärmrelevanter Umbau;

Im Bestand befindet sich im Erdgeschoss ein Gewerberaum sowie im 1.+2.Obergeschoss jeweils eine Wohnnutzung. Die bestehende Nutzungsordnung bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Bei den Wohnungen finden Grundrissänderungen statt. Hierbei werden die lärmexponierten Räume an der Strasse zusammengelegt. Es werden somit weder neuen lärmempfindlichen Räume noch neue Fenster mit Überschreitungen der Grenzwerte geschaffen. Die Projektänderungen im Erd- bis 2.Obergeschoss sind damit als nicht lärmrelevanter Umbau zu beurteilen.

3.Ober- und Dachgeschoss – neue Wohneinheit;

Bei der neuen Wohneinheit im 3.Ober- und Dachgeschoss handelt es sich lärmrelevantes Bauvorhaben. Dieses ist nach LSV Art. 31 zu beurteilen.

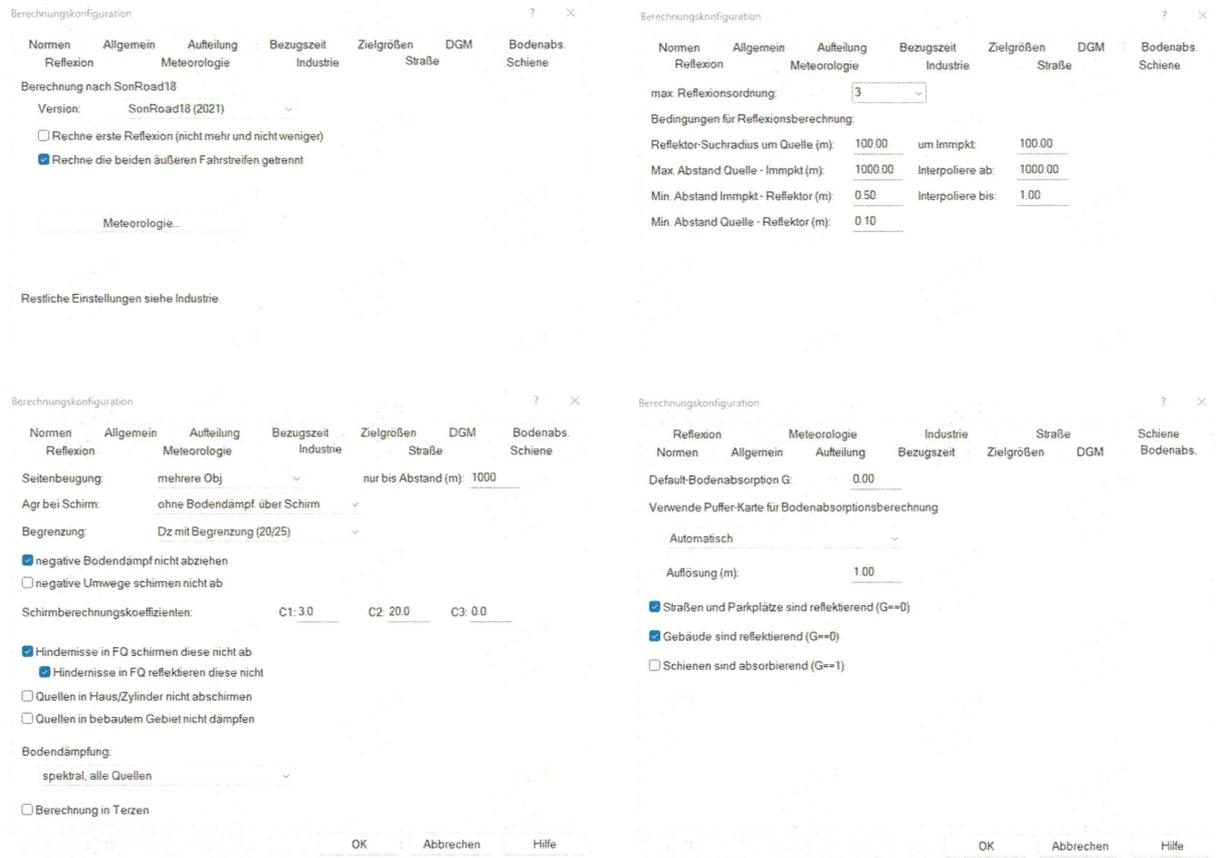
2.4 Empfangspunkte

Es werden die Beurteilungspegel an sämtlichen Fenstern der bestehenden (Erd- bis 2.Obergeschoss) sowie neuen lärmempfindlicher Räume (3.Ober- und Dachgeschoss) ermittelt.

2.5 Lärmmodell

2.5.1 CadnaA Programmkonfigurationen

In den folgenden Abbildungen sind die massgebenden Programmkonfigurationen der Modellierung aufgeführt.



2.7 Belastungsgrenzwerte

Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV)

Immissionsgrenzwerte Wohnen ES III:

L_r (Tag) = 65 dB(A)

L_r (Nacht) = 55 dB(A)

Immissionsgrenzwerte Betriebsnutzung ES III:

L_r (Tag) = 70 dB(A) ¹

L_r (Nacht) = keine Anforderungen ²

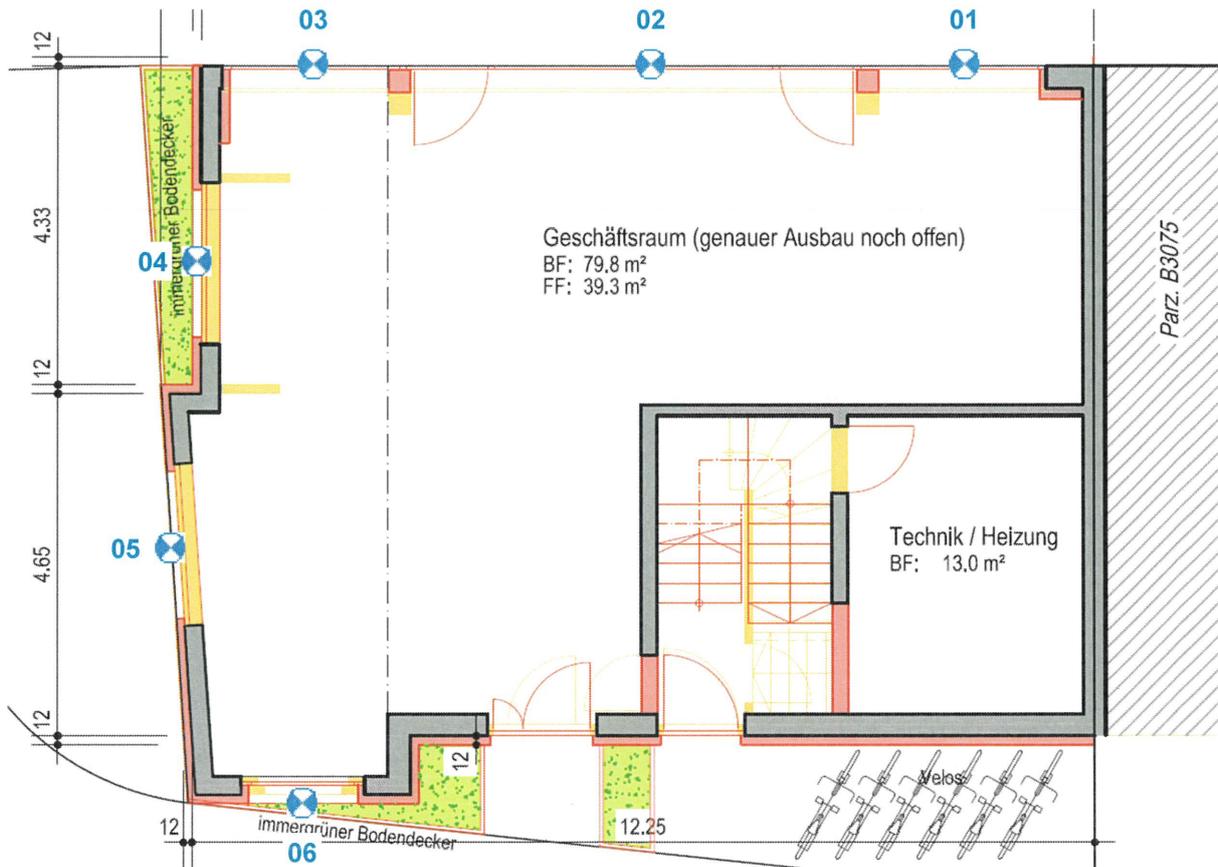
¹ Für Räume in Betrieben in den Empfindlichkeitsstufen ES I, ES II und ES III gelten nach LSV Art. 42 die um 5dB höheren Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

² Für Räume in denen sicher Personen in der Regel nur am Tag aufhalten, gelten nach LSV Art. 41 in der Nacht keiner Belastungsgrenzwerte.

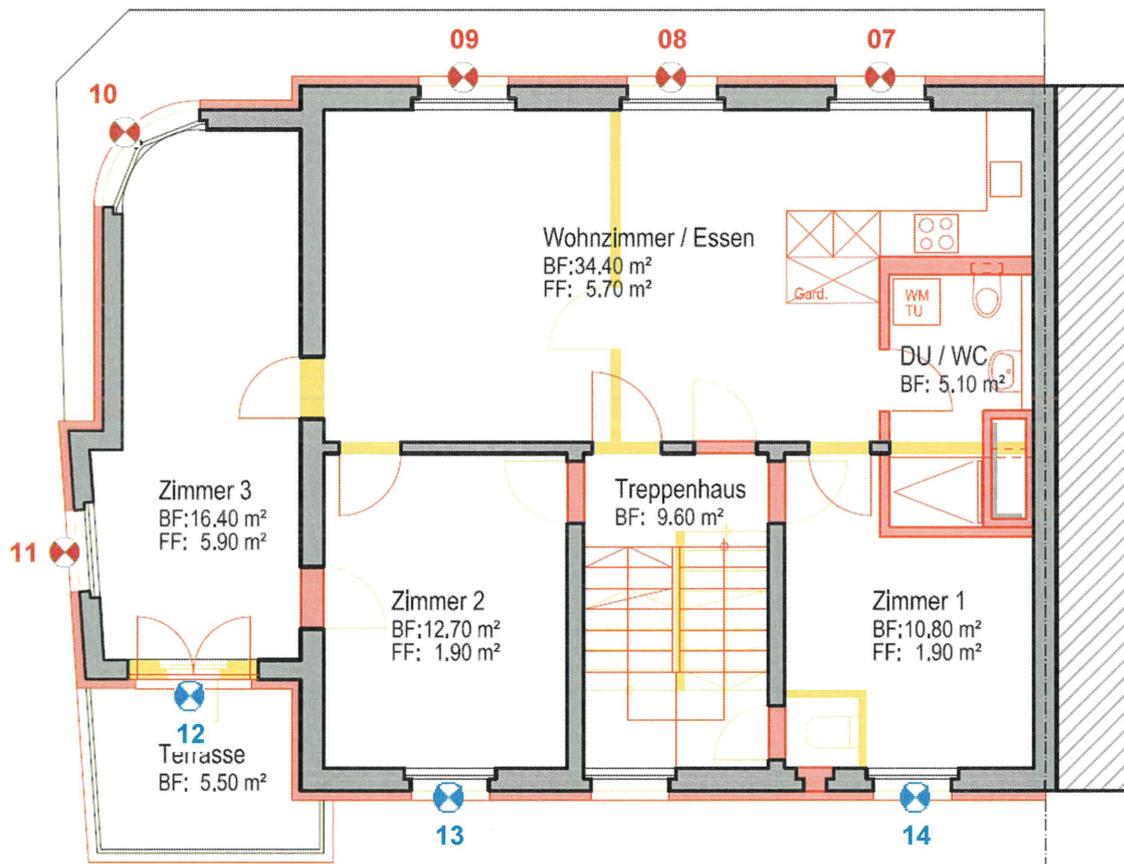
3 Resultate der Berechnungen

3.1 Erd- bis 2.Obergeschoss – kein lärmrelevanter Umbau

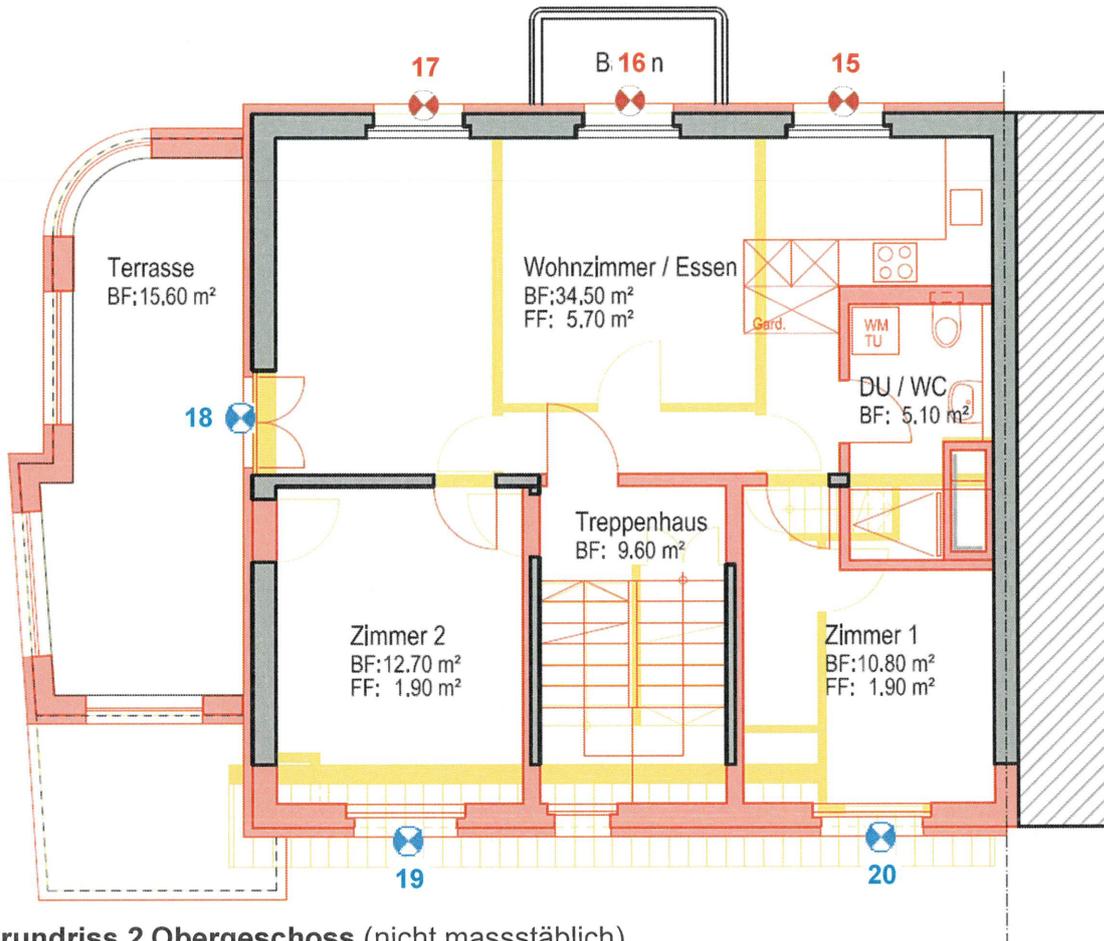
Empfangspunkt			IGW		Lr	
Nr.	Raum	Ausrichtung	Tag	Nacht	Tag	Nacht
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
01 EG	Geschäftsraum 79.8m ²	Südost	70	-	67.9	62.0
02 EG		Südost	70	-	68.0	62.2
03 EG		Südost	70	-	67.9	62.0
04 EG		Nordost	70	-	63.8	57.9
05 EG		Nordost	70	-	62.0	56.1
06 EG		Nordwest	70	-	52.6	46.7
07 1.OG	Wohnzimmer/Essen 34.4m ²	Südost	65	55	66.1	60.2
08 1.OG		Südost	65	55	66.2	60.3
09 1.OG		Südost	65	55	66.3	60.4
10 1.OG	Zimmer 3 16.4m ²	Ost	65	55	65.6	59.7
11 1.OG		Nordost	65	55	61.9	56.0
12 1.OG		Nordwest	65	55	52.2	46.4
13 1.OG	Zimmer 2 12.7m ²	Nordwest	65	55	51.8	46.0
14 1.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	51.3	45.4
15 2.OG	Wohnzimmer/Essen 34.5m ²	Südost	65	55	64.6	58.8
16 2.OG		Südost	65	55	64.7	58.9
17 2.OG		Südost	65	55	64.8	59.0
18 2.OG		Nordost	65	55	59.4	53.4
19 2.OG	Zimmer 2 12.7m ²	Nordwest	65	55	51.7	45.9
20 2.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	51.1	45.2



Grundriss Erdgeschoss (nicht masstäblich)



Grundriss 1.Obergeschoss (nicht masstäblich)

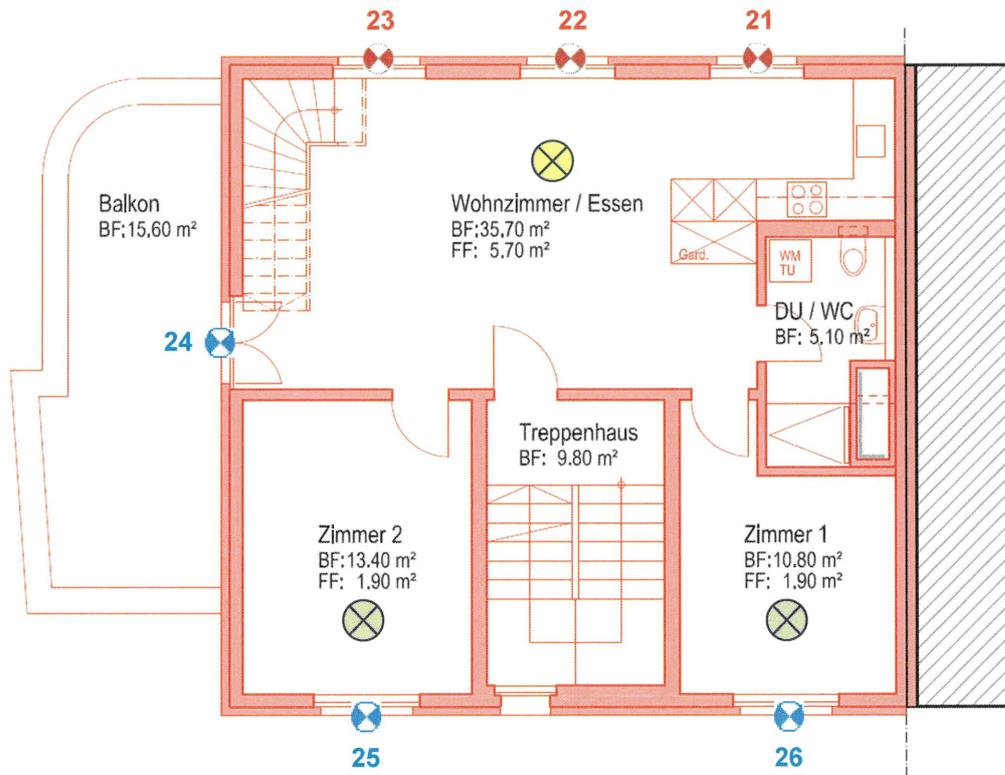


Grundriss 2.Obergeschoss (nicht massstäblich)

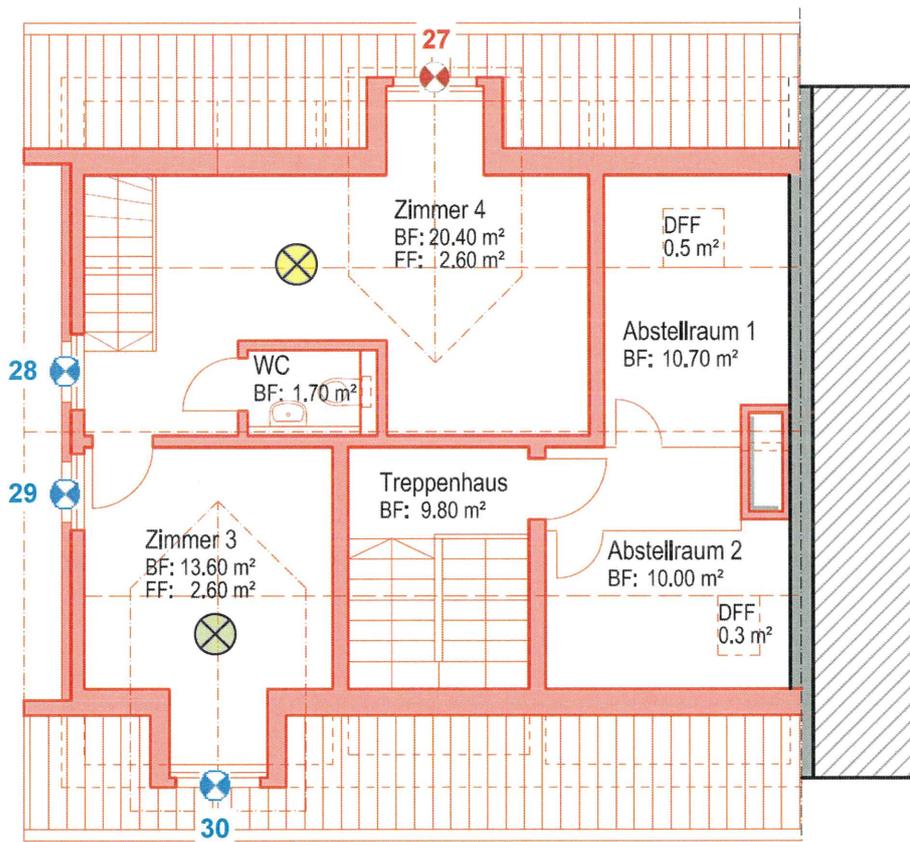
Anmerkung zur Terrasse;
 Die vier Fassadenöffnungen der Terrasse werden nicht geschlossen, es handelt sich damit um einen Aussenraum. In der Modellberechnung wurden die geschlossenen Fassadenabschnitte nicht berücksichtigt, es wurde lediglich die Abschirmung der Dachrandkante vom 1.Obergeschoss eingesetzt.

3.2 3.Ober- und Dachgeschoss – Neue Wohneinheit

Empfangspunkt		Ausrichtung	IGW		Lr	
Nr.	Raum		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
21 3.OG	Wohnzimmer/Essen 35.7m ²	Südost	65	55	63.5	57.6
22 3.OG		Südost	65	55	63.6	57.8
23 3.OG		Südost	65	55	63.8	57.9
24 3.OG		Nordost	65	55	60.7	54.7
25 3.OG	Zimmer 2 13.4m ²	Nordwest	65	55	51.5	45.6
26 3.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	50.6	44.7
27 DG	Zimmer 4 20.4m ²	Südost	65	55	62.8	56.9
28 DG		Nordost	65	55	60.3	54.3
29 DG	Zimmer 3 13.6m ²	Nordost	65	55	59.9	53.9
30 DG		Nordwest	65	55	51.7	45.7



Grundriss 3.Obergeschoss (nicht massstäblich)



Grundriss Dachgeschoss (nicht massstäblich)

4 Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten

(USG Art. 22 und LSV Art. 31)

Gemäss USG, Art. 22, dürfen Bewilligungen für Bauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt der nachstehenden Ausnahmeregelung nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind.

1. Sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten, so dürfen Baubewilligungen gemäss LSV Art. 31 für Neubauten und für Gebäude mit wesentlichen Änderungen (mit lärmempfindlichen Räumen) nur erteilt werden, wenn die IGW eingehalten werden können:
 - a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, oder
 - b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.
2. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Absatz 1 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:
 - c) an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht
 - d) die kantonale Behörde zustimmt, sowie gemäss USG, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden.
3. Die Grundeigentümer tragen die Kosten für alle erforderlichen Massnahmen.

5 Massnahmenabhandlung

5.1 Bestehende Liegenschaft

Durch die Aufstockung der Bestandsliegenschaft werden die möglichen Massnahmen zur Lärmoptimierung stark eingeschränkt. Massnahmen durch die Anordnung des Baukörpers oder Gebäudeform sind nicht möglich, auch wird die Lage der horizontalen Erschliessung durch den Bestand vorgegeben. In der vorliegenden Situation befindet sich diese an der lärmabgewandten Seite, was die Ausgangslage zur Lärmoptimierung der Grundrisse erschwert. Für eine Anordnung des Treppenhauses an der Strassenfassade wären grossen Eingriffe in die bestehende Bausubstanz und Tragstruktur erforderlich, eine solcher Eingriff würde zu unverhältnismässigen Aufwendungen führen.

5.2 Massnahmen im Ausbreitungsweg

Für die neue Wohnnutzung im 3.Ober- und Dachgeschoss kann durch eine Massnahme im Ausbreitungsweg wie z.B. einer Lärmschutzwand keine Pegelreduktion erzielt werden.

5.3 Massnahmen am Baukörper

Mit einem Balkon oder einer Loggia könnte grundsätzlich eine ausreichende Pegelreduktion zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der Strassenfassade im 3.Obergeschoss (EP21 – EP23) erzielt werden. Durch eine eingezogene Loggia von mind. 2.0m Tiefe würde mit der Raumbreite von lediglich 4.4m von der Aussenfassade bis zum Treppenhaus eine zweckmässige Grundrissanordnung verunmöglicht. Ein neuer auskragender Balkon mit 2.0m Tiefe im 3.Obergeschoss würde im Fassadenbild mit dem kleinen bestehenden Balkon mit lediglich ca. 1.0m Tiefe im 2.Obergeschoss störend wirken. Zudem ist die baurechtliche Bewilligung für einen 2.0m über die Grenze auskragenden Balkon fraglich.

Des Weiteren verfügt die Wohnung bereits über einen grosszügigen Aussenraum an der bessere geschützten Seitenfassade. Ein Balkon oder eine Loggia an der Strassenfassade, nur zum Schutz eines Zweitfensters, welches für die Belüftung des Raumes nicht erforderlich ist, wäre damit nicht zweckmässig.

5.4 Wohnungsgrundriss

Wie bereits erwähnt, ist durch die bestehende Lage des Treppenhauses die Grundrissanordnung erschwert, ausschliesslich Nebenräume an der Strassenfassade anzuordnen ist in der vorliegenden Situation schlicht nicht möglich.

Mit der geplanten Grundrissanordnung konnte durch den grossen Wohn-/Essraum die Anzahl der lärmempfindlichen Räume an der Strassenfassade soweit möglich reduziert werden. Die Grundrissanordnung wurde soweit optimiert, dass sämtliche lärmempfindliche Räume über Fenster unter dem Immissionsgrenzwert belüftet werden können. Die neue Wohneinheit weist zudem drei Schlafzimmer an der gänzlich lärmabgewandten Seite auf. Damit kann trotz der Lärmbelastung eine angemessene Wohnraumqualität sichergestellt werden.

Die geplante Grundrissanordnung ist unter Berücksichtigung der erschwerten Ausgangslage durch die Bestandsituation soweit als möglich lärmoptimiert.

5.5 Lärmoptimierung Bestand

Es ist zu berücksichtigen, dass durch das Umbauvorhaben die Lärmsituation der bestehenden zwei Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, durch die Zusammenlegung bzw. die Reduktion der lärmempfindlichen Räume an der exponierten Strassenfassade wesentlich verbessert wird.

6 Bewilligungsfähigkeit

6.1 Ausnahmbewilligung

Nach Ausschöpfen der zweck- und verhältnismässigen Massnahmen verbleiben bei der neuen Wohneinheit zwei lärmempfindliche Räume, bei welchen die Immissionsgrenzwerte an einem Teil der Fenster überschritten werden. Sämtliche neuen lärmempfindlichen Räume verfügen jedoch über eine ausreichende Fensterfläche zur Belüftung unter den Immissionsgrenzwerten.

Für die zwei «gelben» Räume ist eine kantonale Ausnahmbewilligung nach LSV Art. 31 Abs. 2 erforderlich. Für die Ausnahmbewilligung ist das überwiegende öffentliche Interesse der Gemeinde erforderlich.

7 Anforderungen

Aufgrund der ermittelten Lärmsituation und der Mindestanforderungen für Mietwohnungen gilt folgende massgebende Anforderung nach SIA-Norm 181. Bei Überschreitungen gelten im Sinne der massgebenden Verschärfung nach LSV Art. 32 Abs. 2 die erhöhten Anforderungen.

Empfangspunkt			IGW		Lr		Anf.
Nr.	Raum	Ausrichtung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	De
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB
01 EG	Geschäftsraum 79.8m ²	Südost	70	-	67.9	62.0	35
02 EG		Südost	70	-	68.0	62.2	35
03 EG		Südost	70	-	67.9	62.0	35
04 EG		Nordost	70	-	63.8	57.9	31
05 EG		Nordost	70	-	62.0	56.1	29
06 EG		Nordwest	70	-	52.6	46.7	27
07 1.OG	Wohnzimmer/Essen 34.4m ²	Südost	65	55	66.1	60.2	38
08 1.OG		Südost	65	55	66.2	60.3	38
09 1.OG		Südost	65	55	66.3	60.4	38
10 1.OG	Zimmer 3 16.4m ²	Ost	65	55	65.6	59.7	38
11 1.OG		Nordost	65	55	61.9	56.0	34
12 1.OG		Nordwest	65	55	52.2	46.4	27
13 1.OG	Zimmer 2 12.7m ²	Nordwest	65	55	51.8	46.0	27
14 1.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	51.3	45.4	27
15 2.OG	Wohnzimmer/Essen 34.5m ²	Südost	65	55	64.6	58.8	37
16 2.OG		Südost	65	55	64.7	58.9	37
17 2.OG		Südost	65	55	64.8	59.0	37
18 2.OG		Nordost	65	55	59.4	53.4	28
19 2.OG	Zimmer 2 12.7m ²	Nordwest	65	55	51.7	45.9	27
20 2.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	51.1	45.2	27
21 3.OG	Wohnzimmer/Essen 35.7m ²	Südost	65	55	63.5	57.6	36
22 3.OG		Südost	65	55	63.6	57.8	36
23 3.OG		Südost	65	55	63.8	57.9	36
24 3.OG		Nordost	65	55	60.7	54.7	30
25 3.OG	Zimmer 2 13.4m ²	Nordwest	65	55	51.5	45.6	27
26 3.OG	Zimmer 1 10.8m ²	Nordwest	65	55	50.6	44.7	27
27 DG	Zimmer 4 20.4m ²	Südost	65	55	62.8	56.9	35
28 DG		Nordost	65	55	60.3	54.3	29
29 DG	Zimmer 3 13.6m ²	Nordost	65	55	59.9	53.9	29
30 DG		Nordwest	65	55	51.7	45.7	27

Dübendorf, 19.03.2025
Sachbearbeitung: Pascal Kamm



Michael Wichser



Pascal Kamm

Michael Wichser + Partner AG Dübendorf
Akustik und Bauphysik

Grundlagen zum Lärmgutachten vom 19.03.2025

Umbau und Aufstockung Wohn-/Geschäftshaus Bahnhofstrasse 6 8610 Uster

Fachstelle Lärmschutz
 Walcheplatz 2, Postfach
 8090 Zürich
<http://laerm.zh.ch/situation>
 Telefon: +41 43 259 55 11
 E-Mail: fals@bd.zh.ch



Aktuelle Abfrage

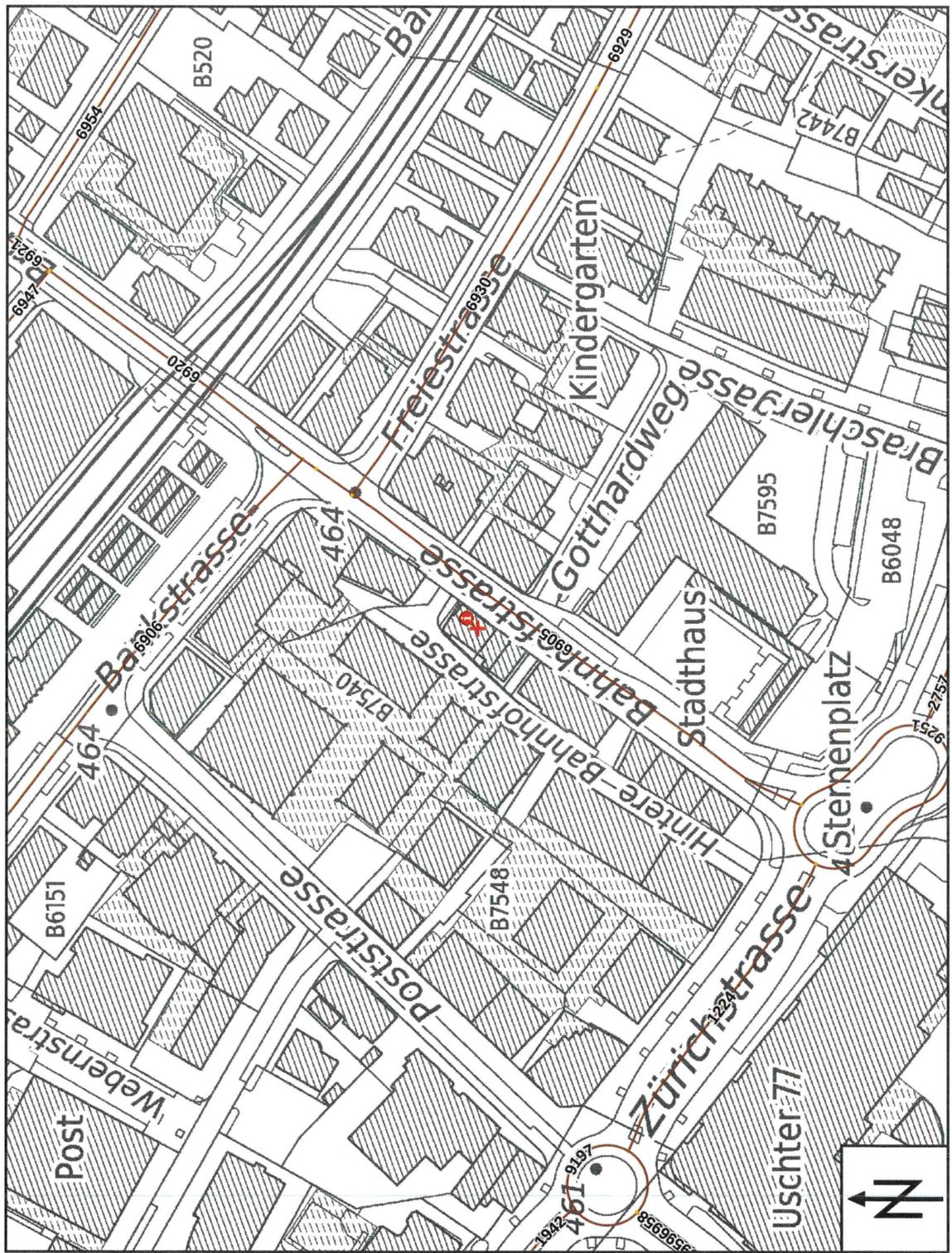
Gemeinde: Uster
 Koordinaten: 2696727 / 1245048
 Verfahren: Baubewilligung
 Empfindlichkeitsstufe: ES III
 Nutzung: Wohnen

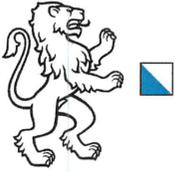
Strassenlärm-Emissionen

-  Strasse mit gültigen Emissionswerten
-  Tunnel mit gültigen Emissionswerten
-  Strasse (Emissionswerte auf Anfrage)
-  Tunnel (Emissionswerte auf Anfrage)

Administrative Grenzen

-  Kantonsgrenzen
-  Bezirksgrenzen
-  Gemeindegrenzen





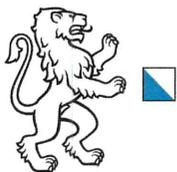
Strassenlärm – Orientierung

Emissions- abschnitt	Strassen- name	Routen- nummer	Abschnitt Von	Abschnitt Bis	Werte gültig	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Z erfasst	Tram	Gültig seit
6905	Bahnhofstrasse	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	Ja	St. Uster, Stadtgeometer (044 944 72 65, remo.durisch@uster.ch)	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	20.09.2024
6920	Brunnenstrasse	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	Ja	St. Uster, Stadtgeometer (044 944 72 65, remo.durisch@uster.ch)	Nein	Nein	Keine Angaben	Nein	20.09.2024



Motorfahrzeuglärm Teil 1

Emissions- abschnitt	Emissionsmodell Motorfahrzeuge	Strassentyp	Nt [Fz/h]	Nn [Fz/h]	P_Nt2 [%]	P_Nn2 [%]	Vt [km/h]	Vn [km/h]	V_LW [km/h]	V_Bus [km/h]	Steigung [%]	Belagskorrektur Spektrum
6905	sonROAD18	SS_50	680	96	7.0	7.2	50	50	Keine Angaben	Keine Angaben	(0.5-)	KB50_plus1
6920	sonROAD18	SS_50	522	78	6.5	5.3	50	50	Keine Angaben	Keine Angaben	(1.0-)	KB50_plus1



Motorfahrzeuglärm Teil 2

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/d]	Referenz- jahr	Bemerkung Verkehr	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Modell- korrektur Bemerkung	Schalleistungspegel inkl. K1 Tag [dB(A)]	Schalleistungspegel inkl. K1 Nacht [dB(A)]
6905	11648	2022		(3.0-)	Keine Angaben	Keine	78.2	72.4
6920	8976	2022		(2.0-)	Keine Angaben	Keine	78.0	70.5



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: Umbau und Aufstockung Bahnhofstrasse 6, 8610 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
<input type="checkbox"/> A1.1 Rückbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990. → Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input checked="" type="checkbox"/> A1.2 Umbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über 200000 CHF. → Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____	
<input type="checkbox"/> A2 Umbau «Gebäude vor 1990» und Bausumme unter 200000 CHF. <input type="checkbox"/> Ermittlung → «Entsorgungskonzept – Checkliste durch Bauherr Gebäudeschadstoffe» gilt als Entsorgungskonzept oder falls gemäss Checkliste erforderlich: <input type="checkbox"/> Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input type="checkbox"/> A3 Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und mehr als 200 m³ Rückbaumaterial. → Entsorgungskonzept	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input type="checkbox"/> A4 Es fällt kein Rückbaumaterial an; oder Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und weniger als 200 m³ Rückbaumaterial. → Keine weiteren Massnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
B. Aushub Untergrund				
<input type="checkbox"/> B1 Das Bauvorhaben liegt im Kataster der belasteten Standorte (KbS). → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	1.7.1.
<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	1.7.1.
<input type="checkbox"/> B3 Das Bauvorhaben liegt ausserhalb des KbS und es fallen mehr als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an. → Deklaration Aushub Untergrund gilt als Entsorgungskonzept	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input checked="" type="checkbox"/> B4 Es fallen weniger als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an. → Keine weiteren Massnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
C. Abgetragener Boden				
<input type="checkbox"/> C1 Das Bauvorhaben erfüllt mindestens einen der Punkte B1, B2 oder D1 dieses Formulars. → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	1.7.1./1.7.2.
<input type="checkbox"/> 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»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input type="checkbox"/> 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»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input type="checkbox"/> C4 Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen mit Bodeneingriffen auf mehr als 500 m². → Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input checked="" type="checkbox"/> C5 Es werden keine Bodeneingriffe getätigt. → Keine weiteren Massnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
D. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (Neophyten)				
<input type="checkbox"/> D1 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Asiatischen Knötericharten oder Essigbaum vor. → Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	1.7.2.
<input type="checkbox"/> D2 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras vor. → Deklaration Aushub Untergrund oder Deklaration Bodenqualität z.Hd. Abnehmern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
<input checked="" type="checkbox"/> D3 Auf dem Baugrundstück befinden sich keine der oben genannten invasiven, gebietsfremden Pflanzen. → Keine weiteren Massnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	



Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle
Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden,
invasive, gebietsfremde Pflanzen



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

E. Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung

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

Es fallen mehr als 25 000 m³ fest Aushub an.

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

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

Die Bauherrschaft bestätigt die Richtigkeit der Angaben im vorliegenden Zusatzformular.

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

Datum, Unterschrift Bauherrschaft

Dokument liegt vor	Dokument wird nachgereicht	Erfolgt (Datum & Visum)	Anhang BWV
<input type="checkbox"/>			5.13