



Stadt/Gemeinde

Baugesuch

E I N G A N G

Baugesuchsnummer Gemeinde
14.04.25 BG 25-0107

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. Die Wegleitung zum Baugesuch erhalten Sie bei der Gemeinde oder kann unter www.baugesuche.zh.ch bezogen werden.

Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch	BWV-Ziffer			
Baugesuch vollständig	Kantonale Fachstelle			
Publikation				
Ablauf Publikationsfrist				
Baurechtlicher Entscheid				
Verfahren <input type="checkbox"/> Ordentliches Verfahren <input type="checkbox"/> Anzeigeverfahren Vorentscheid <input type="checkbox"/> mit Drittverbindlichkeit <input type="checkbox"/> ohne Drittverbindlichkeit				
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 <i>D'Avico</i>	Vorname <i>Francesco + Cristina</i>
Strasse <i>Uster-West</i>	Haus-Nr. <i>4</i>
PLZ <i>8610 Uster</i>	Ort <i>Uster</i>
	Tel. <i>079 420 33 17</i>
	E-Mail <i>frankydavico@gmail.com</i>

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

Name	Vorname
Strasse	Haus-Nr.
PLZ	Ort
	Tel.
	E-Mail

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	Vorname
Strasse	Haus-Nr.
PLZ	Ort
	Tel.

2. Bauvorhaben

Strasse <i>Uster-West</i>	Ortschaft/Weiler <i>8610 Uster</i>
Haus-Nr. <i>4+6</i>	
Kataster-Nr(n) <i>D 1624</i>	Gebäudevers.-Nr(n).
Grundstückfläche	Nutzungszone(n) <i>Gestaltungsplan Loren</i>
<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Anbau oder Umbau <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung <input type="checkbox"/> Abbruch <input type="checkbox"/> Projektänderung zum Baugesuch vom _____	
Koordinate X (zw. 668000 und 718000)	Koordinate Y (zw. 224000 und 284000)

Kurzbeschrieb:

Schaffung von zusätzlichen, für den Garagenbetrieb notwendigen Fahrzeugabstellplätzen

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 Ausnahmegewilligung (mit Begründung)

Vorentscheid* gemäss §§ 323 und 324 PBG

- mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten
 ohne Verbindlichkeit gegenüber Dritten

*Die zu beantwortenden Fragen sind auf einem separaten Blatt zu formulieren

Aussteckung

- Das Vorhaben wird ausgesteckt am _____ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung: bodeneben

Näherbaurecht Erstellungszusage

Ja, Zustimmung der Nachbarn, Kataster-Nr. D1625 und Miteigentümer von D1624

4. Konstruktion, Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: Massivbau Holzbau andere

Aussenwände

Fenster

Dach

Bemerkungen Ausführung mit Rasengittersteinen aushumusiert

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

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher Kunden
Vorhandene Parkplätze			13	13	2 11
Projektierte Parkplätze			6	6	6
Insgesamt			19	19	2 17

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer von Monat/Jahr bis Monat/Jahr
Gebäude				
Nebengebäude				
Umgebung	-	-	25	
Total				

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Masstab	Datum	Erläuterungen
5	Katasterplan		1:500		Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
5	Umgebungsplan		1:200		Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
	Grundrisse				Mindestens im Masstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
	Schnitte				Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
	Fassaden				Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung
	Kanalisations- / Entwässerungsplan				Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
1	Grundbuchauszug				

Bemerkungen/Hinweise

siehe Begleitbrief

Vollmachterteilung

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

Name		Vorname	
Strasse	Haus-Nr.	Tel.	
PLZ	Ort		

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Unterschriften

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

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

14.04.75 _____ *[Signature]* _____

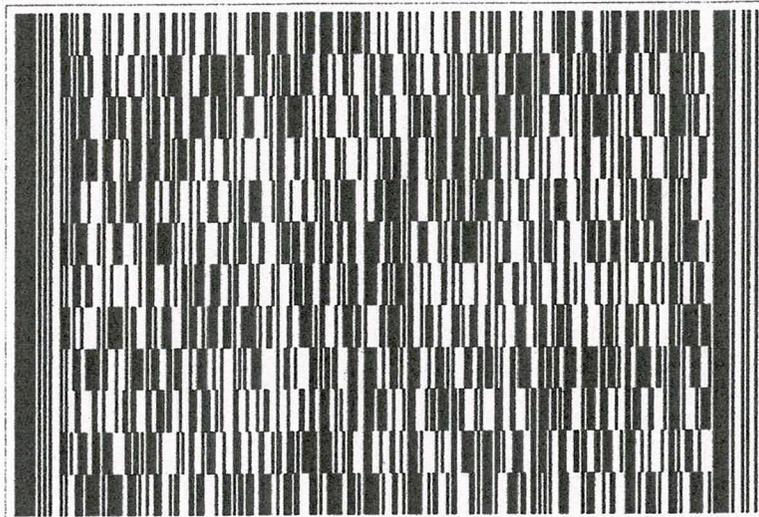
7. Barcode

Gemeinde/Stadt:

Bauherrschaft (Gesuchstellerin):

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 16560	EGRID CH970677563113	HOCHBAU	1/2
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	-----

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster D1662, Plan D21, Glattenriet	29.03.2023		Bestandesänderung
	2	23	Gesamtfläche			
	2	20	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 19806949, Uster West 4			
	2		Bodenbedeckung befestigte Fläche			
	1		Gartenanlage			
	2	20	Gebäude			



Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	D'Avico Cristina Maddalena, 01.10.1958, F, Wetzikon ZH, Uznach SG, Uster West 4, 8610 Uster, Miteigentum zu 1/2	19.04.2010	508	
2.	D'Avico Francesco, 17.02.1960, M, Wetzikon ZH, Uznach SG, Uster West 4, 8610 Uster, Miteigentum zu 1/2	19.04.2010	508	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausschluss Begründung Stockwerkeigentum	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42152	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsbeschränkung betreffend Nutzfläche	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42859	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsbeschränkung betreffend Baumasse	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42960	
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 16556, Kataster D1624, EGRID CH327755310670, Uster	06.03.2008	262	CH6711-0000-0063-32558	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzungsbeschränkung (kein Zwischenboden im Erdgeschoss)	09.07.2009	740	CH6711-0000-0068-39974	

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Uster	16560	CH970677563113	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

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

Auszugsart Teilauszug
 Erstellungszeitpunkt 25.11.2024, 14.26 Uhr
 Führungsart eidgenössisch
 Erwerbsart unterdrückt
 Anmerkungen nur öffentliche
 Grundpfandrechte unterdrückt
 Weiteres aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/2
Uster	16559	CH867731065611	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster D1661, Plan D21, Glattenriet	29.03.2023		Bestandesänderung
	2	45	Gesamtfläche			
	2	41	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 19806948, Uster West 6			
		2	Bodenbedeckung			
		2	befestigte Fläche			
		2	Gartenanlage			
	2	41	Gebäude			

Eigentum						
Ziffer	Bezeichnung			Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	D'Avico Cristina Maddalena, 01.10.1958, F, Wetzikon ZH, Uznach SG, Uster West 4, 8610 Uster, Miteigentum zu 1/2			12.12.2019	1236	
2.	D'Avico Francesco, 17.02.1960, M, Wetzikon ZH, Uznach SG, Uster West 4, 8610 Uster, Miteigentum zu 1/2			12.12.2019	1236	

Anmerkungen					
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausschluss Begründung Stockwerkeigentum	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42152		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsbeschränkung betreffend Nutzfläche	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42657		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsbeschränkung betreffend Baumasse	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42758		
dingliche Verbindung / subjektiv-dingliche Verbindung 1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Blatt 16556, Kataster D1624, EGRID CH327755310670, Uster	06.03.2008	262	CH6711-0000-0063-32558		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzungsbeschränkung (kein Zwischenboden im Erdgeschoss)	09.07.2009	740	CH6711-0000-0068-39873		

Grundbuch Uster	Blatt 16559	EGRID CH867731065611	2/2
--------------------	----------------	-------------------------	-----

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	25.11.2024, 14.24 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	1/2
Uster	16556	CH327755310670	

Grundstücksbeschreibung						
Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	21	48	Kataster D1624, Plan D21, Glattenriet Gesamtfläche	29.03.2023		Bestandesänderung
		48	Gebäude			
		48	Gebäude Wohnen, Nr. 19806947, Uster West 2, Teil			
		11	Nebengebäude, Nr. n.v., Uster West 2.1			
	10	27	Bodenbedeckung			
		27	befestigte Fläche			
	10	62	Gartenanlage			
		59	Gebäude			

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs-/Anpassungsrevers (§ 100 Abs. 3 PBG)	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42253	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verlegerevers (§ 244 Abs. 2 PBG)	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0060-42354	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs-/Anpassungsrevers (§ 100 Abs. 3 PBG)	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0062-92563	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsbeschränkung betreffend Nutzfläche	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0062-92664	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsbeschränkung betreffend Baumasse	21.11.2007	1279	CH6711-0000-0062-92765	
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsordnung	19.04.2010	507	CH6711-0000-0068-88978	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	16556	CH327755310670	2/2

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	25.11.2024, 14.28 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Eigentum	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.

Bauobjekt: KMU-Park «Loren» 8610 Uster, Parzelle D 1624
Bauvorhaben: Schaffung von Autoabstellplätzen
Bauherrschaft: Francesco & Cristina D'Avico, Uster-West 4, 8610 Uster
Mit-Eigentümer: Christian Suter, Uster-West 2, 8610 Uster & Francesco & Cristina D'Avico, Uster-West 4 + 6, 8610 Uster
Plan: Umgebungsplan Mst.:1 : 200

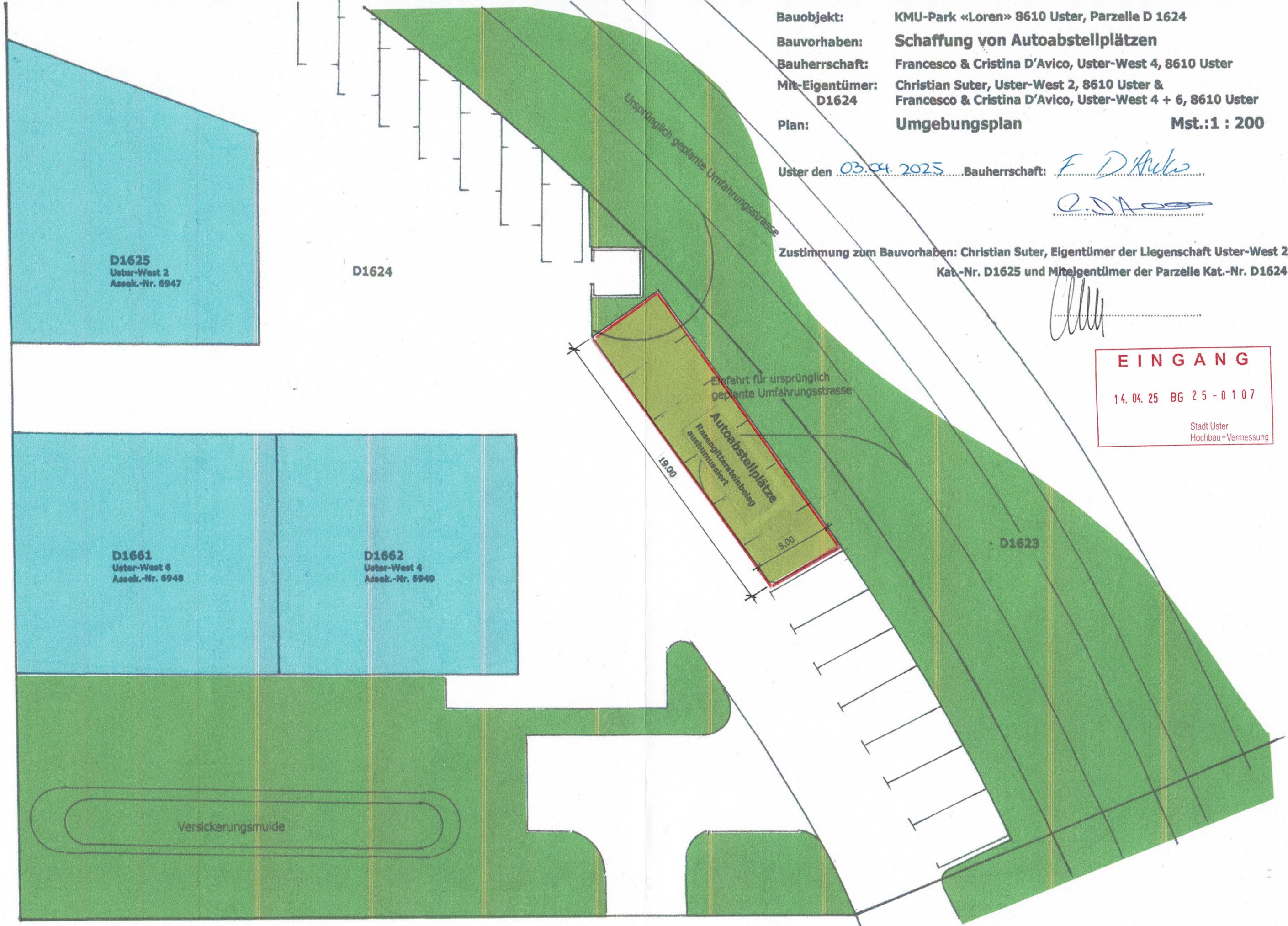
Uster den 03.04.2025 Bauherrschaft: *F. D'Avico*

P. D'Avico

Zustimmung zum Bauvorhaben: Christian Suter, Eigentümer der Liegenschaft Uster-West 2, Kat.-Nr. D1625 und Mitigentümer der Parzelle Kat.-Nr. D1624

Christian Suter

E I N G A N G
14. 04. 25 BG 2 5 - 0 1 0 7
Stadt Uster
Hochbau+Vermessung



Francesco & Cristina D'Avico, Uster-West 4, 8610 Uster



Stadt Uster, Abteilung Hochbau
Oberlandstrasse 80
8610 Uster

Uster, 14. April 2025

Erklärung zum Baugesuch «Schaffung Fahrzeugabstellplätze» im KMU-Park Loren

Sehr geehrte Damen und Herren

Mein Sohn und ich betreiben im KMU-Park Loren, Uster-West 4 eine Autoreparaturwerkstätte und wohnen auch da. Spartebedingt und aus existenziellen Gründen sind wir auf Fahrzeugabstellplätze für Kunden und eigene Fahrzeuge angewiesen. Die heute manchmal chaotische Parkierung um unseren Betrieb haben mich auf die Idee gebracht nachdem die Umfahrungsstrasse nicht realisiert wird und die geplante Zufahrt ab Umfahrungsstrasse auf unser Grundstück überflüssig geworden ist, diesen Bereich neu als Fahrzeugabstellplatz umzunutzen. Geplant ist ein Rasengittersteinbelag, der anfallendes Oberflächenwasser analog dem heutigen Wiesenstreifen die natürliche Versickerung zulässt.

Wir hoffen auf eine wohlwollende und positive Beurteilung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Francesco D'Avico

Beilage: Baugesuch

Parkplatzbedarf gemäss Vorschriften zum Gestaltungsplan Loren

Art. 31 Parkplatzbedarf: zulässige Gesamtzahl

Box 24, Uster-West 6 (Zuteilung gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung: 7 Parkplätze)

	Bew./Besch.	Besucher/Kunden	Wunschbedarf
EG:			
Gewerbe Schlosserei 220 m2	1,375 bis 2,200	0,367 bis 0,587	1
Zwischenboden:			
Loftwohnung 65 m2	0,500 bis 1.000	0,125 bis 0,200	1
OG: Biz-Art Dienstleistung/Spezialnutzung po 263 m	1,644 bis 2,104	1,644 bis 2,104	4
DG: Loftwohnung 135 m2	<u>1,000 bis 2,000</u>	<u>0,125 bis 0,200</u>	<u>2</u>
Total Box 24	4,519 bis 7,304	2,261 bis 3,091	8

Box 25, Uster-West 4 (Zuteilung gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung: 7 Parkplätze)

EG:			
Gewerbe Garagenwerkstatt 270 m2 mit Zwischenboden (Pneulager/Büro)	1,688 bis 0,720	0,450 bis 0,720	10*
Wohnung 3 ½ Zi. 187 m2	0,500 bis 1.000	0,125 bis 0,200	2
Loftwohnung 140 m2	<u>1,000 bis 2,000</u>	<u>0,125 bis 0,200</u>	<u>2</u>
Total Box 25	3,188 bis 3,720	0,700 bis 1,120	14

* Der Garagenbetrieb benötigt allein für den Eigenbedarf 6 Parkplätze (4 Ersatzfahrzeuge, 1 Zugfahrzeug, 1 Abschleppanhänger) hinzu kommen noch Kunden- und Aufbereitungsfahrzeuge. Hiefür ist Art. 5, Abs. 2 der PPV der Stadt Uster gemäss letzter Satz von Art. 31 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Loren anzuwenden.

Box 26, Uster-West 2 (Zuteilung gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung: 6 Parkplätze)

Für eine Wohnung und publikumsorientierte Dienstleistung (Tanzschule und Fitness).

Diese Liegenschaft ist autonom und somit nicht Bestandteil des Baugesuchs.

