

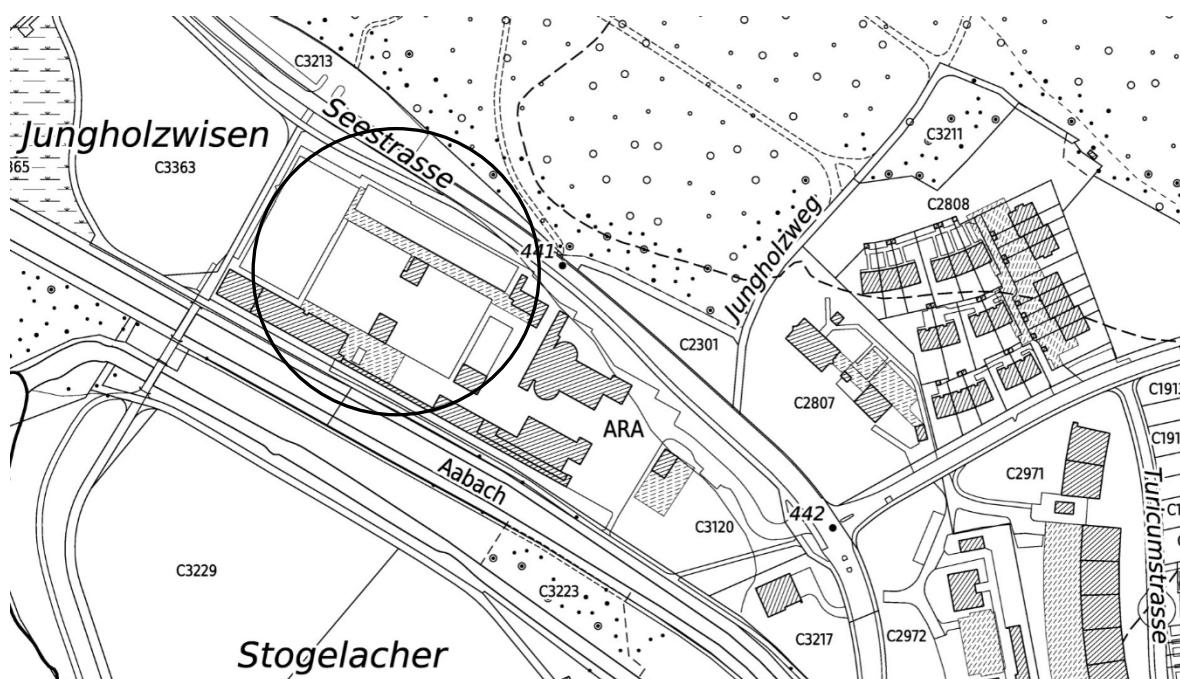


Sitzung vom 7. April 2026

BESCHLUSS NR. 158 / B2.02.20

Stadt Uster, GF Infrastrukturbau und Unterhalt Baugesuch Nr. 2025-0059 Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchstellerin	Stadt Uster, GF Infrastrukturbau und Unterhalt, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster
Projektverfasserin und bevollmächtigte Vertretung	Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8400 Winterthur
Grundeigentümerin	Stadt Uster, GF Liegenschaften, Freiestrasse 2, 8610 Uster
Bauvorhaben	Neubau Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen und Sanierung Biologie auf der ARA Jungholz
Liegenschaft	Seestrasse 171, Kat. Nr. C3120, Niederuster
Natur- und Landschaftsschutz	Naturschutz mit Schutzanordnung (überkommunal) Landschaftsschutz mit Schutzanordnung (überkommunal) Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (kommunal)
Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe - III
Ausschreibung	27.08.2025





MASSGEBENDE PLANUNTERLAGEN

Die nachfolgende Auflistung bezieht sich auf die massgebenden Planunterlagen für das Baubewilligungsverfahren. Die Liste sämtlicher relevanten Unterlagen und Berichte für die Umweltverträglichkeitsprüfung kann den kantonalen Verfügungen und Beurteilungen entnommen werden.

Bezeichnung	Masstab	Plan Nr.	Datum
Katasterplan	1:1000	1392-4480	11.12.2024
Gesamtsituation (inkl. Werkleitungen)	1:200	1392-4440A	rev. 22.05.2025
Entwässerungsplan	1:200	1392-4530B	rev. 08.10.2025
Bauplatzinstallation Sandfangkanal	1:200	1392-4500-	10.01.2025
Bauplatzinstallation EMV & SBR	1:200	1392-4460-	10.01.2025
Brandschutzplan Schnitte Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-106	21.02.2025
Schnitte Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-103	21.02.2025
Grundriss & Schnitte Sandfangkanal	1:100	1392-ARC-SFK-101	21.01.2025
Schnitt SBR	1:100	1392-ARC-SBR-101	21.01.2025
R+I Schema SBR		1392-RI02 SBR	21.02.2025
R+I Schema Ozonung/Filtration		1392-RI01 EMV	21.02.2025
Hydraulisches Längenprofil	1:200	1392-4490-	10.01.2025
Grundriss UG Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-100	21.02.2025
Trafostation	1:100	23.20-101	rev. 28.05.2025
Grundrisse OG/Dach Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-102	21.02.2025
Grundriss EG Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-101	21.02.2025
Brandschutz Grundrisse Ozonung/Filtration	1:100	1392-ARC-EMV-105	21.02.2025
Ansicht NW/SO	1:100	10.2.3	21.02.2025
Ansicht Trafo NO/SW	1:100	10.2.4	21.02.2025
Ansicht NO/SW/LS 05	1:100	10.2.2	21.02.2025
Farb- und Materialkonzept	1:100	05.5	21.02.2025
Umgebungsplan	1:200	1392-4550-	19.06.2025
Baugrube Grundriss und Schnitte	1:100/200	1392.70-BP500	06.10.2025
Bepflanzungsplan	1:100	1392-4560-	05.01.2026
Dachaufsicht	1:100	02.2	14.04.2025

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Eingaben vom 10. März 2025, 25. April 2025 (Pläne Solarfaltdach), 7. August 2025 (Berücksichtigung Strassenprojekt Seestrasse, bereinigter Entwässerungsplan, Regenwasserrechner, Fällmittel



Umschlagplatz) und 16. Oktober 2025 (hydrologisches Materialersatzkonzept, Entwässerung Güterumschlagplatz) und 13. Januar 2026 (Ergänzung Umgebungsplanung, Bepflanzung) ersucht die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen und die Sanierung der Biologie auf der Abwasserreinigungsanlage Jungholz an der Seestrasse 171, Kat. Nr. C3120, in Niederuster.

Projektbeschreibung

Das Gesuch umfasst die Sanierung der biologischen Abwasserreinigung und Abwasserfiltration (SBR) sowie den Neubau der Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen (EMV). Es beinhaltet im Wesentlichen:

- Ersatz der bestehenden Rechenanlage
- Die Anpassung der Verbindungskanäle zwischen Sandfang und Vorklärung.
- Installation von Hydrozyklonen zur Bildung granulierter Biomasse in der biologischen Reinigungsstufe im SBR-Verfahren
- Ersatz der elektromechanischen Ausrüstung der SBR-Anlage einschliesslich der Gebläsestation
- Erneuerung der Pumpwerke zur SBR-Biologie und zur Ozonung/Filtration
- Neubau einer Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen (EMV). Diese umfasst einen Ozonreaktor und eine nachgeschaltete Sandfiltration.
- Errichtung eines Flockungsreaktors zur Phosphatfällung sowie ein Analytikraum zur Prozessüberwachung
- Erneuerung der EMSRL-Technik
- Bau einer neuen Trafostation und Installation eines Notstromaggregats Installation eines Solarfaltdachs über den SBR- und Vorklärbecken sowie Photovoltaik-Module auf dem Dach des EMV-Gebäudes
- Anpassung der HLKS-Systeme (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär)
- Rückbau alter Betriebsgebäude, darunter die Trafostation und der Gasometer
- Sicherung des EMV-Gebäudes gegen Oberflächenabfluss durch eine Schutzmauer.

Massgebende Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Im Hinblick auf die kantonsübergreifende Harmonisierung der Baubegriffe traten im Kanton Zürich am 1. März 2017 diverse Gesetzesänderungen in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen revidiert haben.

In der Stadt Uster wurde die BZO noch nicht revidiert. Entsprechend gelten nach wie vor die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

Ein Abkürzungsverzeichnis der gesetzlichen Grundlagen ist unter www.uster.ch/publikationen abrufbar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.

Für das Baugrundstück ist die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV massgebend.

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben ist von seiner Nutzweise her zonenkonform.



Koordination

Die im Anhang der Bauverfahrensverordnung genannten Vorhaben bedürfen nebst der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde (§ 318 PBG) der Beurteilung (Bewilligung, Konzession oder Genehmigung) anderer, namentlich kantonaler Stellen (§ 7 Abs. 1 BVV). Die Beurteilungen solcher Vorhaben sind formell und materiell ausreichend zu koordinieren (§ 8 Abs. 1 BVV).

Kanton

Nachfolgende Besonderheiten des Vorhabens wurden durch die jeweils zuständige kantonale Fachstelle beurteilt:

- Lage an einer Staatsstrasse (Ziff.1.1.1 Anhang BVV)
- Baute im Waldabstandsbereich (Ziff.1.3 Anhang BVV)
- Im Bereich eines überkommunalen Naturschutzobjektes (Ziff.1.4.1.1 Anhang BVV)
- Im Bereich überkommunaler Schutzanordnung sowie überkommunalem Landschaftsschutzinventar (Ziff.1.4.1.2 und 1.4.1.3 Anhang BVV)
- Einbauten in Grundwasserträger (Ziff. 1.5.3 Anhang BVV)
- Im Hochwassergefahrenbereich (Ziff. 1.6.5 Anhang BVV)
- Bauvorhaben in Zusammenhang mit einer Abwasserreinigungsanlage (Ziff. 2.1.1 Anhang BVV)
- Liegenschaftsentwässerung, Güterumschlagplatz-Absicherung
- Lärmemissionen (Ziff. 3.1 Anhang BVV)
- Luft (Ziff. 4.1 Anhang BVV)
- Bodenrekultivierungen/Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen (Ziff. 1.8 Anhang BVV)
- Güterumschlagplatz-Absicherung, Lager mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Ziff. 2.4 Anhang BVV)
- Betriebe, die gemäss Art. 7 und 8 des Arbeitsgesetzes in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 der Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz dem Plangenehmigungsverfahren unterstehen (Ziff. 5.1.1 Anhang BVV).

Mit Gesamtverfügung Nr. BVV 25-0982 vom 23. Januar 2026 hat die Baudirektion die Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Die Gesamtverfügung wird koordiniert mit dem vorliegenden Entscheid eröffnet.

Mit Plangenehmigung (Verfügung) Arbeitnehmerschutz Nr. 609319 (BVV 25-0982) vom 20. Oktober 2025 (Nr. BVV 25-0982) hat die Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft (AWI), die Genehmigung erteilt. Die Verfügung wird koordiniert mit diesem Entscheid eröffnet.

Erschliessung

Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG).

Zugänglichkeit

Das Grundstück wird über die Seestrasse (Staatstrasse) erschlossen. Diesbezüglich wird auf die Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23. Januar 2026 verwiesen.

Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität

Um den geplanten Neubauten mit Elektrizität, Gas und Wasser versorgen zu können, ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Energie Uster AG Kontakt aufzunehmen.

Für die elektrische Erschliessung der Anlage ist auf dem Baugrundstück Kat. Nr. C3120 eine neue Trafostation erforderlich. Elektrische Starkstromanlagen dürfen nur mit Plangenehmigung des



Bundes erstellt oder geändert werden. Trafostationen gelten als Starkstromanlagen im Sinne des Gesetzes. Das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) ist die zuständige Behörde für Plan- genehmigungen. Die entsprechende Bewilligung ist vorzubehalten

Vor Baubeginn ist der Energie Uster AG ein Anschlussgesuch für die Wärmepumpe, den Lift, die PV-Anlage sowie die E-Ladestationen unter Angabe der benötigten Anschlussleistungen bzw. Mehrleistungen einzureichen.

Die Auflagen der Energie Uster AG sind im Dispositiv aufgeführt

Liegenschaftsentwässerung

Abwasserbewilligung

Das Bauvorhaben erfordert eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau (Liegenschaftsentwässerung). Diese bleibt vorbehalten.

Dem Gesuch für die Abwasserbewilligung (Abwassergesuch Stadt Uster [uster.ch/onlineschalter], 1-fach) sind alle Unterlagen beizulegen, die für die Beurteilung notwendig sind. Dazu gehört insbesondere ein Kanalisationsplan mit den bestehenden und allen projektierten Abwasseranlagen bis zum öffentlichen Kanal und entwässerungstechnische Angaben (Art. 16 Abs. 4 AB SEVO).

Im vorliegenden Fall sind ebenfalls erforderlich:

- Katasterplan Entwässerung 1:500,
- Ein Flächenplan mit Angaben der Beschaffenheit der Umgebungsflächen, der Dachflächen sowie deren Grösse, Gefällsangaben, Anschlussort am Leitungsnetz und der Randabschlüsse
- Detail Flachdachaufbauten aller Gebäude
- Ggf. Schnitte und Detailpläne von Abwasseranlagen.

PV-Anlage/Notrinnen

Für die Reinigung der Photovoltaikanlage dürfen keine chemischen Reinigungsmittel verwendet werden.

Werden vor den Eingängen überdachte Notrinnen erstellt, sind diese mit einem Geruchsverschluss zu versehen und an das Schmutzwasserleitungsnetz anzuschliessen.

Meteorwasser/Versickerung

Nicht verschmutztes Regenabwasser ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplan zu bewirtschaften und grundsätzlich in erster Priorität zu versickern. Weisen die örtlichen Verhältnisse eingeschränkte Versickerungskapazitäten auf, ist das nicht verschmutzte Regenabwasser zurückzuhalten und nachgeschaltet zu versickern. Ist die Versickerung nachweislich nicht möglich, ist es in zweiter Priorität mit Bewilligung der Behörde in eine Regenabwasserkanalisation oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten (Art. 5 Abs. 3 SEVO).

Für die Einleitung des Meteorwassers in den Aabach, öffentliches Gewässer Nr. 6000, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Stadt Uster, Hochbau (Liegenschaftsentwässerung), erforderlich. Bei einem Rohrdurchmesser über \varnothing 200 mm erfolgt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Mittels baulicher Massnahmen ist zu verhindern, dass nicht verschmutztes Abwasser vom eigenen Grundstück oberflächlich auf ein anderes Grundstück abfliessen kann (Art. 20 Abs. 5 AB SEVO).

Die Versickerung von Platzwasser darf nur oberflächlich erfolgen.

Die unbebaute Bodenfläche des Baugrundstücks ist so zu gestalten, dass eine möglichst gute Versickerung gewährleistet bleibt.



Flachdach

Begehbare Dachflächen sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen (Trennsystem im Grundstücksbereich) oder oberflächlich über die begrünte Humusschicht versickern zu lassen.

Die neuen Flachdächer sind mit einer genügend dimensionierten Substratschicht als Retentionsvolumen zu versehen und wenn möglich zu begrünen.

Umschlagplatz

Gemäss dem Leitfaden «Absicherung und Entwässerung von Güterumschlagplätzen» ist beim Umschlag von Gütern mit wassergefährdendem Potenzial der Umschlagplatz zu überdachen, mit flüssigkeitsdichtem Belag zu versehen und abflusslos zu gestalten. Zudem muss ein Rückhaltevolumen vorgesehen werden.

Unterhalt/Sanierung der Abwasseranlagen

Gemäss Art. 6 GSchG dürfen keine Stoffe, welche zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können, im Boden versickert werden.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der privaten Abwasseranlagen haben dafür zu sorgen, dass die Anlagen baulich und betrieblich in einwandfreiem Zustand sind (Art. 10 Abs. 1 SEVO).

Die Behörde sorgt bei öffentlichen und privaten Abwasseranlagen für die Einhaltung der Vorschriften und Richtlinien zur Reinhaltung der Gewässer. Die massgebenden Normen und Richtlinien der Fachverbände sind dabei zu beachten. Neue Abwasseranlagen sind auf Dichtheit zu prüfen. Falls notwendig, ordnet die zuständige Stelle bei bestehenden Abwasseranlagen eine Zustands- und Dichtheitsprüfung an (Art. 7 AB SEVO).

Bestehende Entwässerung/Aufhebung

Falls bestehende Kanalisationsleitungen aufgehoben werden, müssen sie abgebrochen oder verfüllt werden.

Die Auflagen betreffend Liegenschaftsentwässerung sind im Dispositiv aufgeführt.

Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 PBG).

Mit dem Bauvorhaben wird die ARA-Jungholz ergänzt, resp. teilerneuert.

Das Bauvorhaben ordnet sich bezüglich städtebaulicher Setzung, Körnigkeit und Volumen den gestalterischen Anforderungen entsprechend in den vorhandenen Kontext ein.

Der architektonische Ausdruck lehnt sich stark an den Bestand an. Die Wasserbecken werden in Sichtbeton (in Bretterschalungsoptik), die neuen Fassaden in einer metallverkleideten, hinterlüfteten Konstruktion ausgeführt. Dazu werdend recycelte Bleche (Steckmetall) in einer grauen Farbgebung verwendet und dabei der Nachhaltigkeit betreffende Materialwiederwendung grosse Beachtung beigemessen.

Innerhalb der Betonfassaden wird gemäss Plänen das Kunst am Bau Projekt realisiert. Dieses umfasst in den Nordwest- und Nordostfassaden runde Wandvertiefungen mit Linsen, aus denen ein Wasserstrahl austritt und damit ein starker Bezug zur Arealnutzung entsteht.

Das Bauvorhaben erfüllt in allen Punkten die gestalterischen Anforderungen an eine befriedigende Gesamtwirkung (§ 238 Abs. 1 PBG).



Materialien und Farben

Das vorliegende Farb- und Materialkonzept entspricht den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG und wird hiermit bewilligt.

Änderungen am Material- und Farbkonzept sind vorgängig mit der Stadt Uster, Hochbau, abzusprechen und zur Genehmigung einzureichen.

Begrünung des Gebäudeumschwungs / Vorgärten

Die Begrünung hat mehrheitlich aus einheimischen Pflanzenarten zu bestehen und muss standortangepasst sein.

Natur- und Heimatschutz

Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte und Baumschutz

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes muss im Baubewilligungsverfahren Rücksicht genommen werden (§ 1 KNHV).

Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten (§ 238a Abs. 1 PBG).

Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG).

Die Grün- und Ruderalflächen der Kläranlage sind im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) von kommunaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. 425, Kläranlage). In der Kurzbeschreibung des Inventarobjekts sind die einheimischen Bäume sowie die Ruderalflächen und Blumenwiesen als wertvoll eingestuft. Als Schutzziel wird der Erhalt der Anlage als wertvolle Grünfläche sowie der schützenswerten Elemente als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten im Siedlungsraum aufgeführt.

Das Bauvorhaben tangiert das Inventarobjekt. Die Trennstation sowie der Ozontank kommen auf eine schützenswerte Wiese zu liegen. Zudem wird das Elektrotrasse ab der Trafostation durch eine Wiese der Qualitätsstufe 2 (Flächen von besonders wertvoller Qualität für die Biodiversität) und eine Ruderalfläche geführt. Die Leitungen und die Trennstation befinden sich zudem im Wurzelbereich bestehender Bäume.

Unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung zusätzlicher, qualitativ hochwertiger Grünflächen sowie des vorgesehenen Baumerhalts wird das Schutzziel des Inventarobjekts nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase umfassend gemäss den Richtlinien der Stadt Uster zu schützen. Vor Baubeginn sind die betroffenen Bäume im Umfang der Baumkronen einzuzäunen. Während der Bauzeit dürfen im Kronenbereich weder Gegenstände noch Betriebsmittel gelagert werden, und der Boden darf nicht befahren werden. Im Schwenkbereich von Baugeräten ist die Baumkrone mit geeigneten Mitteln zu schützen.

Für den Bau der Trennstation und des Elektrotrassees entlang der Seestrasse ist vor Baubeginn in Absprache mit der Stadt Uster, Stadtgrün, eine Baumschutzfachperson beizuziehen, welche die Grabarbeiten im Kronenbereich der Bäume begleitet.

Die gemäss Objektblatt wertvollen Wiesen- und Ruderalflächen dürfen während der Bauarbeiten weder als Lager- noch als Umschlagsflächen genutzt werden und sind gegebenenfalls abzusperren. Nach Abschluss der Arbeiten sind die beanspruchten Flächen wiederherzustellen; zudem ist eine Erstellungspflege von drei Jahren sicherzustellen.



Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv festgehalten.

Kantonale Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Das Vorhaben befindet sich gemäss Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 in der Zone III B (Landschaftsschutzzone) des Schutzgebietes.

Zudem liegt das Vorhaben gemäss dem Kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte vom 14. Januar 2022 (Verfügung AREV-Nr. 1124/21) im Objekt Nr. 1521 (Greifensee).

Über die weiteren Belange hinsichtlich Landschaftsschutzes entscheidet die Baudirektion. Diesbezüglich wird auf die Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23. Januar 2026 verwiesen (§ 211 Abs. 1 PBG).

Fahrzeugabstellplätze

Pflichtabstellplätze

Das Bauvorhaben löst keine Abstellplatzerstellungspflicht aus. Für Besucher (Handwerker usw.) sind fünf Parkplätze (einer davon rollstuhlgerecht) auf die Südseite des Vorplatzes vorhanden.

Für Mitarbeiter sind arealintern genügend Parkplätze vorhanden.

Verkehrssicherheit

Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG).

Für die freizuhaltenden Sichtweiten auf die Seestrasse und den Radweg wird auf die Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23. Januar 2026 verwiesen.

Grenz- und Gebäudeabstände

Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden (§ 260 Abs. 1 PBG).

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten vorbehältlich der allgemeinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wegen die kantonalrechtlichen Maximal- und Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind mit unbeschränkter Bautiefe unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen gestattet. Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone (Art. 38 BZO).

Das Bauvorhaben hält die geltenden Abstandsvorschriften ein.

Strassen-/Wegabstände

Bauten und Anlagen im Baulinienbereich

Entlang der Seestrasse verläuft die Baulinie RRB Nr. 1589/1983.

Mit dem vorliegenden Baugesuch sollen keine neuen Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien erstellt werden.

Dem Zweck der Baulinie wird damit entsprochen



Strassen-/Wegabstände bei fehlenden Baulinien

Das Bauvorhaben liegt in einem bestehenden, grundstücksinternen, im kommunalen Verkehrsplan vermerkten Fussweg, für den Baulinien weder festgesetzt noch projektiert sind. Es hat demzufolge vom Weg einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten (§ 265 Abs. 1 PBG).

Das Bauvorhaben hält diese Vorgabe ein.

Geschosse, Gebäude- und Firsthöhe, Dachaufbauten

Geschosse

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt (Art. 38 BZO).

Das neue EMV-Gebäude weist ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse auf. Die Geschosshöhen sind eingehalten.

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe aufgrund der Geschosshöhe beträgt 18 m (§§ 278 Abs. 1, 279 Abs. 1 und 280 PBG). Die Faultürme halten mit 17.97 m die zulässige Gebäudehöhe ein.

Das EMV-Gebäude hat eine Höhe von ca. 8.70 m und hält diese Vorgabe ein.

Anforderungen an Wohn-, Arbeits- und Nebenräume

Besonnung, Belichtung und Belüftung

Für Betriebe, die dem Arbeitsgesetz unterstehen, bleiben die diesbezüglichen Auflagen im Planbegutachtungsverfahren vorbehalten.

Energetische und technische Anforderungen

Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen

Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass baurechtlich einwandfreie Verhältnisse herrschen (§ 29 BBV I).

Die Bestimmungen über den Fachbereich Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle unterstellt (Ziff. 3.4.1 und 3.4.2 Anhang BBV I).

Der Nachweis der Privaten Kontrolle über den Fachbereich Lüftungsanlagen liegt vor.

Brandschutz

Das Bauvorhaben weist eine Gesamthöhe bis 11 m auf und gilt als Gebäude geringer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. a VKF-Brandschutznorm).

Mit der Baueingabe wurden Brandschutzpläne Grundriss und Schnitt (datiert 21.02.2025) eingereicht. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die feuerpolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens.

Im Brandschutzplan sind die Flucht- und Rettungswege aus dem Trafo-Gebäude nicht ersichtlich. Zudem fehlen sie Symbole für die Notausgangsschlüsse nach SN EN 179.

Die max. Schlauchlänge von 50 m der Zubringerleitung (Gewerbe- Industriezone) wird deutlich überschritten. Es sind neue Hydranten im oder um das Areal zu platzieren.



Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgebenden feuerpolizeilichen Vorschriften und Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF).

Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

Umweltschutz

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das vorliegende Bauvorhaben musste im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Art. 10a USG, UVPV und EV UVP) durchgeführt werden.

Die UVP-Pflicht des Vorhabens (Entsorgung) ergibt sich aus dem Anhang zur UVPV (Ziff. 40.9 Abwasserreinigungsanlagen für eine Kapazität von mehr als 20 000 Einwohnergleichwerten).

Zuständige Umweltschutzfachstelle für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) der Baudirektion.

In der Publikation des Baugesuchs wurde auf die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Einsehbarkeit des Umweltverträglichkeitsberichts während der öffentlichen Auflage hingewiesen (Art. 15 UVPV).

Am 3. April 2025 wurde der Umweltverträglichkeitsbericht der KofU zur Stellungnahme übermittelt.

Die Umweltschutzfachstelle stellte der Stadt Uster mit der Beurteilung Nr. UVP 0756-1 vom 23. Januar 2026 mehrere Anträge.

Die Stadt Uster, Hochbau, hat die Anträge der Umweltschutzfachstelle vollumfänglich übernommen und im Dispositiv aufgeführt.

Die massgebenden Planunterlagen, der Umweltverträglichkeitsbericht, die Stellungnahme der Umweltschutzfachstelle sowie der Entscheid betreffend Umweltverträglichkeit werden gleichzeitig mit dem Versand der vorliegenden Bewilligung amtlich publiziert und bei der Stadt Uster, Hochbau, während der Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 20 UVPV).

Objektschutzmassnahmen

Hochwassergefährdung und Starkniederschlag

Die Objektschutzmassnahmen gemäss Bericht Hunziker Betatech vom 13. Februar 2025 sind umzusetzen und die Umsetzung der Stadt Uster, Hochbau, unaufgefordert bis zum Bezug zu rapportieren. Im Übrigen wird auf die kantonale Gesamtverfügung BVV 25-0982 vom 23. Januar 2026 und insbesondere die Auflage 3.6.2 verwiesen, welche vor Baubeginn zu erfüllen ist.

Die Auflage ist im Dispositiv aufgeführt.

Bauabfälle

Die verwendeten Materialien dürfen zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen und müssen einwandfrei entsorgt werden können. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen sind die Materialien im Hinblick auf eine einwandfreie Entsorgung zweckmässig zu trennen (§ 239 Abs. 2 PBG).



Entsorgung von schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfällen

Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn ein Entsorgungskonzept für Bauabfälle nach Art. 16 Abs. 1 VVEA und ein Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau vorliegt (private Kontrolle gemäss §§ 4 ff. in Verbindung mit Ziff. 3.11 Anhang BBV I).

Der Umgang mit anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der schadstoffhaltigen und übrigen Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Vorgaben des Entsorgungskonzepts und des Prüfberichts durchzuführen. Das noch einzureichende Entsorgungskonzept ist von einer Fachperson zu erstellen und durch eine zur privaten Kontrolle befugte Fachperson Rück- und Umbau zu prüfen.

Vor baulichen Eingriffen ist die belastete Gebäudesubstanz gemäss den Vorgaben im Entsorgungskonzept zu entfernen und separat zu entsorgen. Dies beinhaltet auch, dass allfällige durch eine SUVA-anerkannte Sanierungsfirma durchzuführende Arbeiten zur Schadstoffsanierung vor dem Beginn der übrigen Bauarbeiten abgeschlossen sein müssen.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten noch nicht erfasste umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden, ist die Stadt Uster, Hochbau, umgehend zu informieren; die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.

Vor Bezugsabnahme ist der Stadt Uster, Hochbau, der durch eine befugte Fachperson geprüfte Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle unaufgefordert vorzulegen.

Bauausführung

Bauinstallation

Mit der Baueingabe wurden zwei Bauinstallationspläne (Bauplatzinstallation Sandfangkanal sowie EMV und SBR, datiert 10.01.2025) eingereicht. Diese werden hiermit genehmigt bilden die Grundlage für die Beurteilung der Bauplatzinstallationen.

Die weiteren Auflagen zur Bauinstallation sind im Dispositiv aufgeführt.

Baustellen-Umweltschutz-Controlling

Die Baustelle wird hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz in die Kategorie I klassiert, so dass mindestens vier Baustellen-Umweltschutz-Kontrollen durchzuführen sind. Die Kontrollen werden durch die Bauinspektion Uster durchgeführt und finden unangemeldet statt.

Baustellen-Entwässerung

Für die Baustellen-Entwässerung ist die Norm SIA 431 einzuhalten.

Werden Schlamm, Boden-, Zement- oder andere Feststoffpartikel aus Erd- oder Bau-, Beton-, Mörtel-, Gips-, Maler-, Bohrarbeiten oder bei Grundwasserabsenkungen unzulässigerweise in die Kanalisation, die Abwasserreinigungsanlage oder in ein Gewässer abgeleitet, sind die Schlamm-entsorgungs- und Reinigungs- sowie die Schadenbehebungskosten von der Bauherrschaft zu tragen.

Der stichfeste, nicht mit Schadstoffen belastete Schlamm aus Absetzbecken ist in Kiesgruben, der verschmutzte Schlamm in einer Inertstoffdeponie abzulagern.

Die Neutralisation von alkalischen Baustellenabwässern hat mittels Kohlendioxids (CO₂) zu erfolgen.

Die betriebsbereite Abwasservorbehandlungsanlage ist der kommunalen Bauinspektion zur Abnahmekontrolle zu melden.



Über die Abwasservorbehandlungsanlage ist ein Betriebsjournal zu führen. Darin sind die Wartungsarbeiten, Resultate von Kontrollmessungen, Verbrauch an Neutralisations- und Flockungsmittel, Störungen der Anlage etc. zu vermerken sowie die anfallenden Schlammengen und deren Entsorgung festzuhalten.

Änderungen in der Beschaffenheit und Menge des abzuleitenden Abwassers sowie an den Anlagen für die Abwasserbehandlung sind der kommunalen Bauinspektion umgehend als Projekt zur Beurteilung und Genehmigung einzureichen.

Luftreinhaltung auf der Baustelle

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, Ausgabe 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der «Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe B, Hochbau», eingehalten werden.

Baulärm und Erschütterungen

Das Baustellenpersonal ist durch die Bauleitung über die baustellenspezifischen Massnahmen und lärminderndes Verhalten zu instruieren.

Einrichtungen, Maschinen und Geräte müssen bezüglich Schalleistungspegel der Normalausrüstung dem anerkannten Stand der Technik (Maschinenlärmverordnung) dem neusten Stand der Technik (Umweltzeichen 53 für lärmarme Baumaschinen, RAL-UZ 53, Blauer Engel) entsprechen.

Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

Unfallverhütung/Sicherheit

Unfallgefährliche Stellen wie Treppen, Balkone, Terrassen etc. sind durch Geländer oder Brüstungen gemäss Norm SIA 358 gegen Absturzgefahr zu sichern.

Vermessung

Nachführung amtliche Vermessung

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bauten und die Umgebung gemäss kantonaler Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV) durch die Stadtvermessung Uster aufgenommen. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümerschaft und werden direkt nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durch die Stadtvermessung verrechnet.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids (erste Publikation)

Innert der Auflagefrist sind keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids bei der Stadt Uster, Hochbau, eingegangen.

Der Stadtrat beschliesst:

- A. Die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Stufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen und die Sanierung der Biologie auf der ARA Jungholz an der See- strasse 171, Kat. Nr. C3120, in Niederuster, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:**

**1. Vorbehalten bleiben:**

- 1.1. Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau (Liegenschaftsentwässerung), falls Anpassungen an den Grundleitungen vorgenommen werden;
- 1.2. Die Bewilligung des Eidgenössischen Starkstrominspektorats (ESTI) für den Neubau der Trafostation. Diese muss zwingend vor Ausführung der Trafostation vorliegen.

2. Vor Baubeginn zu erfüllen:

- 2.1. Der vorliegende Beschluss und die in Disp. Ziff. A.1. vorbehaltenen Abwasserbewilligung müssen rechtskräftig sein (Abwarten der Rechtsmittelfrist bzw. Rechtskraft);
- 2.2. Die Baufreigabe der Bauinspektion muss vorliegen. Der Baubeginn ist der Stadt Uster per E-Mail (baukontrolle@uster.ch) oder Post mindestens 14 Tage im Voraus anzuzeigen. Das Formular kann unter www.uster.ch/online-schalter bezogen werden;
- 2.3. Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 2.4. Die Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäss Disp. Ziff. A.5.2. (Abklärungen Neophyten), A.5.14 (Relevanz Notstromaggregat) und A.5.16. (Baulärmkonzept);
- 2.5. Die Auflagen der Liegenschaftsentwässerung gemäss Disp. Ziff. A.6.1. (Zustandsprotokoll Leitungen und Schächte) und A.6.2. (Sanierungskonzept);
- 2.6. Die Auflagen der Abteilung Bau, Stadtgrün, gemäss Disp. Ziff. A.7.1. (Umzäunung Bäume) und A. 7.2. (Auftrag für Baumbegleitung);
- 2.7. Die Auflage der Feuerpolizei gemäss Disp. Ziff. A.9.1. (überarbeiteter Brandschutzplan);
- 2.8. Die Auflagen der Energie Uster AG gemäss Disp. Ziff. A.11.1. (Anschlussleistungen), A.11.2. (Anschlussgesuche) und A.11.4. (Ausarbeitung Projekt Trafostation, Kontaktaufnahme 14 Monate vor Baubeginn);
- 2.9. Die Auflagen der Gesamtverfügung der Baudirektion BVV 25-0982 vom 23.01.2026 (Strassenzustandsprotokoll Seestrasse, Bauinstallationsplan, statischer Nachweis Baugrubensicherung, Umgebungsplan, Bauphasenübersichtsplanung);
- 2.10. Der Stadt Uster, Hochbau, sind das Entsorgungskonzept nach Art. 16–20 VVEA (inkl. Schadstoffuntersuchung) sowie der entsprechende Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau (private Kontrolle) einzureichen;
- 2.11. Der Stadt Uster, Hochbau, ist ein Bauinstallationsplan mit Angaben zur Absperrung der Baustelle, der Baustellenzu- und -wegfahrt, des Baustellenverkehrs und der Situierung der Entsorgungsmulden einzureichen und vor Baufreigabe genehmigen zu lassen (Phase Abbruch);
- 2.12. Der Stadt Uster, Hochbau, ist das Konzept der notwendigen Bauinstallation für den Rohbau einzureichen und vor Baufreigabe genehmigen zu lassen. Dieses beinhaltet die Situierung des WC- und Mannschaftscontainers, des Absetzbeckens, der Neutralisationsanlage, des Waschplatzes, des Lager- und Umschlagplatzes, des Kranstandortes. Ferner sind Angaben über die Art der Wasserhaltung, den Anschlusspunkt an die Schmutzwasserkanalisation, die zu beseitigende Wassermenge, die Baustellenzu- und -wegfahrt, das Verkehrsregime, die Warteräume der LKW, die Absperrung der Baustelle sowie die Handwerkerparkplätze zu machen (Phase Rohbau);
- 2.13. Mit den Eigentümern allfällig überstellter Werkleitungen ist Kontakt aufzunehmen;
- 2.14. Das Formular «Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe B, Hochbau», ist zu unterzeichnen und der Stadt Uster, Hochbau, einzureichen.

**3. Vor Ausführung zu erfüllen:**

- 3.1. Vor der Ausführung sind die Materialien und Farben sowie die Oberflächenbeschaffenheit vor Ort zu bemustern und von der Stadt Uster, Hochbau, genehmigen zu lassen;
- 3.2. Die Auflage für Bauplatzinstallationen gemäss Disp. Ziff. A.8.2. (Inanspruchnahme öffentlicher Raum);
- 3.3. Die Auflage der Feuerpolizei gemäss Disp. Ziff. 9.11. (Brandschutzprodukte), A.9.47. (Lüftungspläne);

4. Vor Bezugsabnahme zu erfüllen:

- 4.1. Die Auflagen der Feuerpolizei gemäss Disp. Ziff. A.9.3. (Übereinstimmungserklärung Brandschutz), A.9.6. (Einsatzdokumente Feuerwehr) und A.9.53. (Feuerwehrkommunikation);
- 4.2. Die Belege zum Nachweis der korrekten Ausführung bzw. die Ausführungsbestätigungen der geforderten Fachbereiche müssen der Stadt Uster, Hochbau, vollständig und rechtzeitig vor dem Abnahmetermin eingereicht werden;
- 4.3. Der Stadt Uster, Hochbau, sind der Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle (Entsorgungsnachweis) sowie der entsprechende Prüfbericht einer befugten Fachperson Rück- und Umbau (private Kontrolle) einzureichen;
- 4.4. Die Treppenhäuser, Balkone, Terrassen etc. sind für die Benutzer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der Norm SIA 358 (Ausgabe 2010);
- 4.5. Allfällige Baureklametafeln, für die keine baurechtliche Bewilligung besteht, sind zu beseitigen.

5. Auflagen Umweltverträglichkeitsprüfung:**Landschaftsschutz; Bauen ausserhalb Bauzonen**

- 5.1. Sofern der kommunale Wander- und Veloweg von der Seestrasse zum Greifensee-Rundweg während der Bauzeit in seiner Funktion eingeschränkt würde, sind Ersatzmassnahmen vorzusehen;

Neobiota

- 5.2. Die Abklärungen zum Vorkommen von invasiven Neophyten sind vor Baubeginn während der Vegetationsperiode (Mitte Mai bis Mitte Oktober) zu aktualisieren. Die Ergebnisse der Abklärungen sind zu dokumentieren;
- 5.3. Umgang mit biologisch belastetem Boden/Untergrund (Ambrosia, Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum, Riesenbärenklau, Schmalblättriges Greiskraut, Erdmandelgras):
 - a. Beim Umgang mit biologisch belastetem Boden sind die «Empfehlungen des Cercle Exotique für den Umgang mit biologisch belastetem Boden» zu beachten. Biologisch belasteter Boden darf nicht mit unbelastetem Boden vermischt werden. Fahrzeuge, Maschinen und Werkzeuge sind nach Kontakt mit biologisch belastetem Bodenmaterial (zur Verhinderung der Verschleppung) zu reinigen;
 - b. Falls in einem Abstand von 10 Metern zu einem Essigbaum bzw. in einem Abstand von 5 Metern zu einem Asiatischen Staudenknöterich Bodenarbeiten durchgeführt werden, ist eine Fachperson der Privaten Kontrolle (Altlastenberater) beizuziehen und vor Baubeginn das Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)» bei der Sektion Altlasten einzureichen. Es wird empfohlen, falls



bei Beständen des Asiatischen Staudenknöterichs durch den projektbedingten Aushub nicht sämtliche Rhizome entfernt werden, einen Mehraushub vorzunehmen, so dass sämtliche Rhizome entfernt werden;

- c. Boden/Untergrund, der mit Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras belastet ist, ist in einer Deponie Typ A oder B oder in einer geeigneten Kiesgrube zu entsorgen;
 - d. Boden/Untergrund, der mit Asiatischem Staudenknöterich, Essigbaum belastet ist, ist am Entnahmeort zu verwerten oder in einer Deponie Typ A oder B (Asiatischer Staudenknöterich, Essigbaum) oder in einer für die Ablagerung von biologisch belastetem Boden zugelassenen bzw. geeigneten Kiesgrube zu entsorgen. Ausnahme: In Gebieten, die nach eidgenössischem oder kantonalem Recht unter Naturschutz stehen, an oberirdischen Gewässern und in einem 3 m breiten Streifen entlang solcher Gewässer sowie im Wald ist die Verwertung am Entnahmeort nicht erlaubt;
 - e. Gegenüber dem Abnehmer sind biologische Belastungen des Bodens/Untergrunds zu deklarieren;
- 5.4. Ambrosia, Riesenbärenklau und Schmalblättriges Greiskraut (ganze Pflanzen) sowie unterirdische Pflanzenteile (Rhizome, Wurzeln) des Asiatischen Staudenknöterichs und des Essigbaums sind in einer KVA zu entsorgen. Fortpflanzungsfähiges Material der übrigen invasiven Neophyten ist in einer professionellen Platz- und Boxenkompostierung, einer Co-Vergärungsanlage mit Hygienisierungsschritt, einer Feststoffvergärungsanlage oder in einer KVA zu entsorgen;
 - 5.5. Während der Bauphase sind offene Böden (Bodendepots, Installationsplätze, temporäre Rohböden) und Flächen mit lückiger Vegetation regelmässig auf das Vorhandensein von invasiven Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bodendepots und längere Zeit brachliegende Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen;
 - 5.6. Endgestaltete Flächen sind, sofern andere Auflagen – insbesondere des Naturschutzes – nicht dagegensprechen, so rasch wie möglich zu begrünen. Sie sind, bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren (mindestens 4 Kontrollen pro Vegetationsperiode). Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen;
 - 5.7. Die Übergabe der Kontrolle und Bekämpfung von invasiven Neophyten (Pflege der Grünflächen) an den regulären Unterhalt ist so zu organisieren, dass eine lückenlose Pflege sichergestellt ist. In das Unterhalts- und Pflegekonzept ist die Neophytenkontrolle und -bekämpfung zu integrieren. Flächen der ökologischen Ersatzmassnahmen, Flächen des Naturschutzes, renaturierte Flächen und ökologisch wertvolle Gebiete sind von invasiven Neophyten möglichst freizuhalten. In die Erfolgskontrolle ist der Aspekt invasive Neophyten zu integrieren;
 - 5.8. Das Pflege- und Unterhaltskonzept ist an die Ergebnisse der Neophytenkartierung anzupassen;

Abwasserreinigungsanlagen und Siedlungsentwässerung

- 5.9. Während der Bau- und Betriebsphase sind die bisherigen Anforderungen an die Qualität des gereinigten Abwassers gemäss BD-Verfügung Nr. 2155 / 2007 vollumfänglich einzuhalten;
- 5.10. Unter Berufung auf das Vorsorgeprinzip und basierend auf den verfügbaren Erkenntnissen ist die Bildung von unerwünschten Stoffen durch die Ozonung auf ein Minimum zu reduzieren;



- 5.11. Während einzelnen Bauphase sind gewisse Teile der ARA ausser Betrieb zu nehmen. Dafür ist eine Bewilligung notwendig für deren Erteilung die Auswirkungen und Massnahmen detailliert aufzuzeigen sind;
- 5.12. Die Auswirkungen der reduzierten Durchflussmenge durch die ARA auf die vorgeschalteten Sonderbauwerke sind aufzuzeigen (Entlastungsverhalten). Die Umstellung der Drosselabflüsse bei den der ARA vorgeschalteten Sonderbauwerke, sind bei Beginn und Ende der entsprechenden Arbeiten (Bauphasen), dem zuständigen Gewässerschutzinspektor (AWEL/GS/SE) zu melden;
- 5.13. Für die Planung, den Betrieb und die daraus zu erfolgende Bewilligung der Baustellenentwässerung sind die Schweizer Norm 509 431 «Entwässerung von Baustellen» (2022, gültig ab 01.08.2022) sowie das interkantonale Merkblatt «Baustellen» des VSA anzuwenden. Für Baustellen der Stufe 2 und 3 ist die SIA 431:2022 massgebend;

Luft und Klima

- 5.14. Die lufthygienische Relevanz des Notstromaggregats ist zu adressieren. Vor Baufreigabe ist der Abteilung Luft, Klima und Strahlung ein entsprechendes Dokument zur Stellungnahme einzureichen;
- 5.15. Bei staubintensiven Arbeiten mit Maschinen und Geräten zum mechanischen Bearbeiten von Baustoffen sind staubmindernde Massnahmen wie Benetzen, Erfassen, Absaugen oder Staubabscheiden zu treffen;

Lärmschutz; Erschütterungen

- 5.16. Spätestens 6 Monate vor Baubeginn ist der Stadt Uster ein Baulärmkonzept zur Genehmigung durch die FALS einzureichen;
- 5.17. Die betroffene Anwohnerschaft ist in Bezug auf Baulärm und allfällige Erschütterungen zu orientieren. Das Informationsschreiben soll zum Ziel haben, rechtzeitig vor Baubeginn die Anwohnerschaft über Zeitrahmen, Dauer und Ausmass der vorgesehenen Bauarbeiten zu informieren. Eine Anlaufstelle für Rückfragen ist zu bezeichnen;
- 5.18. Für die Bautransporte ist die Massnahmenstufe A gemäss Baulärmrichtlinie anzuwenden;

Industrie- und Gewerbelärm

- 5.19. Die Pegelkorrekturen nach Anhang 6 LSV sind störungsgerecht zu berücksichtigen.

6. Liegenschaftsentwässerung:

Kanalfernsehen

- 6.1. Die Eigentümerschaft hat die Grund- und Grundstücksanschlussleitungen (Schmutz- und Meteorwasser) welche noch nicht untersucht wurden mittels Kanalfernsehen und Dichtheitsprüfungen untersuchen zu lassen und der Stadt Uster, Hochbau (Liegenschaftsentwässerung), ein Zustandsprotokoll der Leitungen und Schächte einzureichen (digital und in Papierform). Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers;
- 6.2. Sind Mängel an den bestehenden Abwasseranlagen (Leitungen und Schächte) vorhanden, muss vor Baubeginn ein Abwassergesuch inkl. Sanierungskonzept eingereicht und bewilligt werden. Die Sanierung hat im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens zu erfolgen.



7. Stadtgrün:

Bäume

- 7.1. Vor Baubeginn sind tangierte Bäume im Umfang der Baumkronen zu umzäunen und gemäss den Richtlinien der Stadt Uster zu schützen;
- 7.2. Mit der Begleitung der Grabarbeiten im Wurzelbereich der Bäume ist im Sinne der Erwägungen vor Baubeginn im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Stadtgrün (Niklas Bartels), eine hierfür ausgewiesene Person zu beauftragen;

Wiesen und Ruderalflächen

- 7.3. In der Bauphase sind die Wiesen und Ruderalflächen umfassend zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten mittels Direktbegrünung mit Saatgut der Wiesen vor Ort in Stand zu stellen. Einschliesslich einer dreijährigen Erstellungspflege, um den Fortbestand der Q2-Wiese zu gewährleisten;
- 7.4. Neue Begrünungen haben aus einheimischen Pflanzenarten zu bestehen und müssen standortangepasst sein.

8. Bauplatzinstallationen:

Benutzung öffentlicher Grund

- 8.1. Im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, einschliesslich die Anlieferung und der Abtransport von Materialien, kann die Benützung des öffentlichen Grundes bewilligt werden, wenn der Bauherrschaft kein oder nicht genügend eigener Grund zur Verfügung steht;
- 8.2. Wird für die Baustelle öffentlicher Raum in Anspruch genommen, so erfordert dies eine Bewilligung durch die Verkehrstechnik der Stadtpolizei Uster. Ein entsprechendes Gesuch ist der Stadtpolizei Uster, Fachstelle Verkehrstechnik, via Formular auf der Webseite der Stadt Uster mindestens 2 Wochen im Voraus einzureichen. Die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Raumes sowie für eine allfällige Signalisation werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt;

Verkehr und Parkierung

- 8.3. Die lichte Breite der Durchfahrt muss mindestens 3 m betragen und zu jeder Zeit gewährleistet sein;
- 8.4. Die Zu- oder die Wegfahrt für den LKW-Werkverkehr zur Baustelle erfolgt teilweise rückwärts. Das Rückwärtsfahren ist immer zu begleiten;
- 8.5. Das Parkieren von Fahrzeugen muss innerhalb des Baustellenbereichs oder auf offiziellen Parkfeldern erfolgen;

Baustellensicherheit

- 8.6. Das Sichern der Baustelle (inklusive Baustellensignalisation gemäss der VSS-Norm 40886 «Signalisation von Baustellen auf Haupt- und Nebenstrassen») und das Informieren des Quartiers ist Sache des Gesuchstellers, resp. der Bauleitung;

Weitere zu beachtende Vorgaben

- 8.7. Die Vorgaben der BauAV (Bauarbeitenverordnung) sind einzuhalten;
- 8.8. Beim Lastentransport über Bereichen (Trottoirs, Hauszugänge etc.), auf welchen der Fuss- und Fahrverkehr gewährleistet sein muss, sind trümmersichere Galerien zum Schutz der öffentlichen Sicherheit erforderlich (§ 239 Abs. 1 PBG).



9. Brandschutz:

Vor Baubeginn

- 9.1. Im Sinne der Erwägung ist der Brandschutzplan zu überarbeiten und vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zur Genehmigung einzureichen;

Qualitätssicherung

- 9.2. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz» zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Diese Person wurde bei der Baueingabe mittels Brandschutznachweis der Feuerpolizei Uster gemeldet;
- 9.3. Vor Bezug ist die vom QS Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Feuerpolizei Uster einzureichen;

Brandschutz- und Feuerwehrpläne

- 9.4. Brandschutz-, Flucht- und Rettungsweg-, sowie Feuerwehrpläne sind gemäss VKF-Brandschutzmerkblatt «Brandschutzpläne, Flucht- und Rettungswegpläne, Feuerwehrpläne» zu erstellen;
- 9.5. Um den Zugang für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten, sind weitere Hauswertschlüssel für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Da bereits eine Schlüsselbüchse vorhanden ist, muss dieser Punkt mit der Feuerwehr Uster (T: 044 944 75 50 / E-Mail: feuerwehr@uster.ch) besprochen werden;
- 9.6. Für die Überbauung sind vereinfachte Einsatzdokumente als vorbereitende Unterlagen für die Feuerwehr Uster zu erstellen. Die vereinfachten Einsatzdokumente sind vor Bezug der Feuerpolizei Uster abzugeben. Nach der Sichtung der Pläne, sind der Feuerwehr Uster die Pläne per PDF mit ein- und ausschaltbaren Ebenen zu zustellen;

Brandbekämpfung

- 9.7. Die Zugänglichkeit zu Hydranten sowie Einspeise- und Entnahmestellen sind gemäss der «Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung im Kanton Zürich» der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auszuführen;

Brandschutz auf Baustellen

- 9.8. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden;
- 9.9. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) ist periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen;
- 9.10. Mobile Feuerungsaggregate (z. B. Lufterhitzer, Bautrockner, Bitumenkocher, Dampfstrahlreiniger) sind in oder bei Bauten und Anlagen so aufzustellen, dass keine Brandgefahr



besteht. Die Zufuhr der Verbrennungsluft muss gewährleistet sein und falls das Feuerungsaggregat nicht in offenen, gut belüfteten Räumen von Rohbauten eingesetzt wird, sind die Abgase direkt ins Freie zu leiten;

Verwendung von Baustoffen

- 9.11. Es sind anerkannte Brandschutzprodukte einzubauen. Für Brandschutzprodukte, welche nicht nach einer harmonisierten Produktnorm hergestellt sind, ist eine VKF-Anerkennung erforderlich. Sollen veränderte Brandschutzprodukte mit VKF-Anerkennung eingebaut werden, müssen diese rechtzeitig vor Ausführung mittels «Antrag Brandschutzanwendung im Einzelfall» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich / Brandschutz zur Genehmigung eingereicht werden. Für Brandschutzprodukte, welche nach einer harmonisierten Produktnorm hergestellt sind, ist eine Leistungserklärung erforderlich. Der Einbau solcher Brandschutzprodukte hat gemäss der Anwendungs- und Sicherheitsdokumentationen des Herstellers zu erfolgen;
- 9.12. Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie «Verwendung von Baustoffen», insbesondere diejenigen der Ziffer 3/Gebäudehülle und Ziffer 4/Gebäudeausbau;

Gebäudetechnik

- 9.13. Bei der Durchführung durch Brandabschnitte sind brennbare Rohrdämmungen mit Material der RF1 zu unterbrechen;
- 9.14. Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF-anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschotten. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie «Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte»;
- 9.15. In vertikalen Fluchtwegen sind nur Kabel zulässig, die der Eigenversorgung des vertikalen Fluchtweges dienen;
- 9.16. In horizontalen Fluchtwegen sind Kabel bis zu einer Brandlast von 200 MJ/Laufmeter Fluchtweg zulässig;
- 9.17. In Fluchtwegen dürfen nur Kabel eingesetzt werden, die kein kritisches Verhalten (cr) aufweisen;

Tragwerk

- 9.18. Tragende Bauteile und deren Verbindungen müssen 30 Minuten (in Untergeschossen 60 Minuten) Feuerwiderstand aufweisen;
- 9.19. An das Tragwerk von eingeschossigen Bauten und Anlagen über Terrain werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt;
- 9.20. An das Tragwerk des obersten Geschosses werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt;

Brandabschnitte

- 9.21. Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege sind mit Feuerwiderstand EI 30 (in Untergeschossen EI 60) zu erstellen;
- 9.22. Brandabschnittsbildende Decken sind mit Feuerwiderstand REI 30 (in Untergeschossen REI 60) zu erstellen;



- 9.23. Vertikale Fluchtwege sind als durchgehende Brandabschnitte mit Feuerwiderstand REI 30-RF1 (in Untergeschossen REI 60-RF1) bis zu einem sicheren Ort im Freien zu erstellen;
- 9.24. Türen in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Feuerwiderstand EI 30 auszuführen;
- 9.25. Türen zu vertikalen Fluchtwegen sind selbstschliessend auszuführen. Ausgenommen sind Türen zu Einzelbüros und technischen Räumen;
- 9.26. Türen, die betriebsbedingt in offener Stellung gehalten werden, sind mit Türschliessern oder Rückhaltemagneten auszurüsten, damit sie im Brandfall und bei Stromausfall selbsttätig schliessen;
- 9.27. Doppelflügelige Brandschutztüren mit Schliessvorrichtungen sind mit Schliessfolgereglern auszurüsten;

Flucht- und Rettungswege

- 9.28. Flucht- und Rettungswege dürfen auch als Verkehrswege genutzt werden. Sie sind jedoch jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten und dürfen zu keinen anderen Zwecken genutzt werden;
- 9.29. Innerhalb der Nutzungseinheit sind max. 35 m Fluchtweglänge zulässig;
- 9.30. Innerhalb der Nutzungseinheit darf der Fluchtweg über maximal einen angrenzenden Raum zu einem horizontalen oder vertikalen Fluchtweg führen;
- 9.31. Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen eine Breite von mindestens 1.20 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.10 m aufweisen;
- 9.32. Die lichte Durchgangsbreite von Türen muss mindestens 0.90 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2 m betragen;
- 9.33. Türen in Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden, sind mit Notausgangsschlüssen nach SN EN 179 auszurüsten;

Kennzeichnung von Fluchtwegen

- 9.34. Ausgänge und Fluchtwege sind mindestens mit nachleuchtenden Rettungszeichen auf Türsturzhöhe zu kennzeichnen;
- 9.35. Die Rettungszeichen müssen eine Kantenlänge von mindestens 15 cm aufweisen und sind nach der Ziffer 3.1.4. der VKF-Brandschutzrichtlinie «Kennzeichnung von Fluchtwegen - Sicherheitsbeleuchtung - Sicherheitsstromversorgung» zu bemessen;

Sicherheitsbeleuchtung

- 9.36. In Fluchtwegen ist eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren;
- 9.37. Sicherheitsbeleuchtungen sind gemäss Ziffer 3.2 der VKF-Brandschutzrichtlinie «Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung» auszuführen;
- 9.38. Die Betriebsbereitschaft von Sicherheitsbeleuchtungen ist zu kontrollieren. Funktionskontrollen sind nach Angaben des Herstellers durchzuführen. Über Kontrolle und Instandhaltung ist ein Kontrollbuch zu führen;

Räume für elektrische Anlagen

- 9.39. Transformatoren sind in separaten, direkt ins Freie entlüfteten, mit dem gleichen Feuerwiderstand wie die nutzungsbezogene Brandabschnittsbildung, mindestens jedoch mit Feuerwiderstand EI 60 ausgebauten Räumen unterzubringen;



Löscheinrichtungen

- 9.40. Im Einvernehmen mit der Feuerpolizei Uster sind geeignete Handfeuerlöscher zur ersten Brandbekämpfung vorzusehen;
- 9.41. Für die Eignung der Löschmittel von Handfeuerlöschern gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie «Löscheinrichtungen» Ziffer 2. Handfeuerlöscher für feste Stoffe müssen eine Löschleistung von mindestens 21 A, diejenigen für flüssige oder flüssig werdende Stoffe von mindestens 113 B aufweisen;
- 9.42. Löscheräte sind so anzuordnen, dass ein Brand an jeder Stelle von Bauten und Anlagen bekämpft werden kann, die Gehweglinie zum nächsten Löscherät darf nicht mehr als 40 m betragen;

Blitzschutz

- 9.43. Das bestehende Blitzschutzsystem ist an die neuen baulichen Verhältnisse anzupassen resp. entsprechend zu ergänzen;
- 9.44. Vor der Eindeckung der Erdungen bzw. vor dem Einbetonieren von Fundamentern ist das Blitzschutzsystem durch den Blitzschutzaufseher auf ihre fachgerechte Ausführung zu überprüfen oder in Absprache mit diesem mit Bildmaterial zu dokumentieren;
- 9.45. Der Anlageersteller hat dem Blitzschutzaufseher das fertig erstellte Blitzschutzsystem schriftlich zur Abnahme zu melden (Meldeformular auf www.gvz.ch → Brandschutz → Download Formulare → Blitzschutzsysteme);
- 9.46. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Weisung 20.06 «Blitzschutzsysteme» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, insbesondere diejenigen der Ziffern 6.1;

Lufttechnische Anlagen

- 9.47. Vor Ausführung sind die Lüftungspläne der Feuerpolizei Uster zur Kontrolle einzureichen;
- 9.48. Lüftungsleitungen, die öfFnungslos durch andere Brand- oder Lüftungsabschnitte führen oder deren Austrittsöffnungen sich im darüber oder darunterliegenden Geschoss befinden, sind mit Feuerwiderstand EI 30, in Schleusen und vertikalen Fluchtwegen mit dem gleichen Feuerwiderstand wie die nutzungsbezogene Brandabschnittsbildung, mindestens aber mit Feuerwiderstand EI 30 auszuführen, zu bekleiden oder bei Lüftungsabschnitten mit Brandschutzklappen zu versehen;

Photovoltaik-Anlagen

- 9.49. DC-Leitungen von Photovoltaik-Modulen bis zum Wechselrichter sind so auszuführen, dass voraussehbare Wärme-, Feuer- und Lichtbogenercheinungen an ihnen die Umgebung nicht in Brand setzen können und im Betriebs- und Störfall keine zusätzlichen Brandquellen resp. Brandlasten entstehen;
- 9.50. Gebäude mit einer Photovoltaikanlage sind für die Einsatzkräfte zu kennzeichnen und entsprechende Einsatzunterlagen sind zu erstellen. Die Unterlagen müssen über die Leitungsführung, Standortwechselrichter, Abschaltvorrichtungen, Stringplan usw. Aufschluss geben;
- 9.51. Für die Erstellung der Solaranlage gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes «Solaranlagen», insbesondere diejenigen der Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 4. Der Stand der Technik ist einzuhalten;
- 9.52. Für die Erstellung von stationären Speichersystemen gelten die Bestimmungen des VKF-Brandschutzmerkblattes «Lithium-Ionen-Batterien», insbesondere diejenigen der Ziffern 4.4 bis 4.6;



Inhouse-Funkversorgung für Einsatzkräfte

- 9.53. Vor Bezug ist der Feuerpolizei Uster ein Nachweis über die funktionierende Feuerwehrekommunikation zur Kenntnisnahme einzureichen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist im Gebäude eine analoge Inhouse-Funkanlage (TURICUM) zu realisieren.

10. Vermessung:

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bauten und die Umgebung gemäss kantonalen Verordnung über die amtliche Vermessung (KVAV) durch die Stadtvermessung Uster aufgenommen. Die Kosten gehen zu Lasten der Eigentümerschaft und werden direkt nach Abschluss der Vermessungsarbeiten durch die Stadtvermessung verrechnet.

11. Energie Uster AG:

Versorgung

- 11.1. Um die Liegenschaft mit genügend Elektrizität, Erdgas und Wasser versorgen zu können, sind der Energie Uster AG rechtzeitig vor Baubeginn die benötigten Anschluss- und Mehrleistungen (kostenpflichtig) mitzuteilen. Möglicherweise müssen Anschlussleitungen infolge Zugänglichkeit, Leistungserhöhung oder Nichtgebrauchs umgelegt, neu erstellt oder demontiert werden. Ansprechperson der Energie Uster AG ist Martin Hofer, T. 044 905 18 62;

Anschlussgesuche Wärmepumpe / Lift / PV-Anlage / E-Ladestationen etc.

- 11.2. Der Energie Uster AG sind vor Baubeginn die Anschlussgesuche zur Bewilligung einzureichen. Allfällige Massnahmen aus diesem Bewilligungsverfahren sind einzuhalten. Ansprechperson der Energie Uster AG ist Herr Sebastien Keller, T. 044 905 18 41;

Meldepflicht Hausinstallationen

- 11.3. Die Erstellung, Änderung oder Erweiterung von Hausinstallationen (Wasser / Gas / Elektrizität) sind vom Eigentümer der Hausinstallationen bzw. vom beauftragten Installateur mit Installationsanzeige der Energie Uster AG auf eigene Kosten zu melden. Mit der Ausführung darf erst nach erteilter Bewilligung durch die Installationskontrolle von Energie Uster AG begonnen werden. Nicht meldepflichtig sind Instandhaltungsarbeiten und das Auswechseln von Auslaufarmaturen mit gleichen Belastungswerten an die bestehende Installation;

Elektrizität - Trafostation

- 11.4. Um die Stromversorgung der Liegenschaft (ARA) sicherstellen zu können, ist der Bau einer Trafostation notwendig. Es ist ein betriebsbereiter, wasserdichter Raum, ca. 65 m², mit einer Raumhöhe im Licht von 3 m und Zwischenboden mit einem Kabelkeller im Licht 1.50 m gemäss den Normalien der Energie Uster AG für eine Trafostation und unter Einhaltung der Brandschutzlinien zu erstellen. Es ist frühzeitig (14 Monate vor Baubeginn) mit der Energie Uster AG die Ausarbeitung mit Rohrtrassen für Zu- und Wegleitungen, künstlicher Raumbelüftung, Abwasseranschlüssen, 2 x Türen mind. 1.50 m x 2.30 m und Materialeinbringung mit deren Traglast 4 t/m² zu koordinieren und auszuarbeiten. Rohrtrassen (Zu- und Wegleitungen) dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Trassen muss mit dem üblichen Grabarbeitsaufwand gewährleistet sein. Die Ansprechperson der Energie Uster AG ist Herr Walter Heiniger, T. 044 905 18 68.



12. Objektschutzmassnahmen

Hochwassergefährdung und Starkniederschlag

Die Objektschutzmassnahmen gemäss Bericht Hunziker Betatech vom 13. Februar 2025 sind umzusetzen und die Umsetzung der Stadt Uster, Hochbau, unaufgefordert bis zum Bezug zu rapportieren.

13. Bauausführung:

13.1. Der Stadt Uster, Hochbau, sind die folgenden massgebenden Zwischenstände rechtzeitig, d. h. **mindestens 14 Tage im Voraus**, anzuzeigen:

- Baubeginn
- Einmessung überdeckter Bauteile
- Fertigstellung Rohbau
- Bauvollendung
- Nachführung Vermessung

Die Meldungen erfolgen per E-Mail an baukontrolle@uster.ch oder Post. Die Meldekarten können unter www.uster.ch/online-schalter als PDF-Formular bezogen werden;

13.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der Stadt Uster, Hochbau, den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;

13.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;

13.4. Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, ergänzte Ausgabe Februar 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der «Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe B, Hochbau», eingehalten werden;

13.5. Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Infrastrukturbau und Unterhalt, zu beseitigen. Die Empfehlung SIA 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;

13.6. Der Umgang mit den anfallenden Bauabfällen und die Arbeiten zur Trennung, Entfernung und Entsorgung der Bauabfälle sind gemäss Art. 16-20 VVEA, nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäss den Erwägungen durchzuführen;

13.7. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinie der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten;

13.8. Baureklametafeln sind grundsätzlich baurechtlich bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung der Stadt Uster, Hochbau, einzureichen. Von der baurechtlichen Bewilligungspflicht befreit sind Reklametafeln, die lediglich für die Dauer der Bauausführung aufgestellt werden. Spätestens bis zum Bezug sind sie zu beseitigen. Auch derartige Anlagen bedürfen aber einer strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung, wenn sie von der Strasse her wahrnehmbar sind. Das Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung der Stadt Uster, Hochbau, einzureichen.



- B. Die Gesamtverfügung Nr. BVV 25-0982 vom 23.01.2026 der Baudirektion Kanton Zürich, Leitstelle für Baubewilligungen, wird gemeinsam mit diesem Entscheid eröffnet. Die Auflagen und Bedingungen sind zwingend einzuhalten resp. umzusetzen.**
- C. Die Plangenehmigung (Verfügung) Arbeitnehmerschutz Nr. 609319 (BVV 25-0982) vom 20.10.2025 der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA), wird gemeinsam mit diesem Entscheid eröffnet.**
- D. Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts Nr. UVP 0756-1 der Baudirektion, Koordination Bau und Umwelt, vom 23.01.2026, wird gemeinsam mit diesem Entscheid eröffnet. Die Anträge sind ohne Abweichungen im Dispositiv aufgeführt und zwingend einzuhalten resp. umzusetzen.**
- E. Die Leistungsgruppe Baubewilligungen wird angewiesen, die massgebenden Baugesuchsunterlagen, den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), die Beurteilung des UVB durch die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU), den kommunalen Baurechtsentscheid sowie die kantonalen Entscheide am Tag der Zustellung dieses Beschlusses amtlich zu publizieren und die massgeblichen Akten während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.**

F. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	200.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	118'172.25
Insertionsgebühren (2 Ausschreibungen)	Fr.	500.00
Schreibgebühr	Fr.	390.00
Total	Fr.	119'262.25

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

G. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

H. Mitteilung an:

1. Projektverfasserin und bevollmächtigte Vertretung:

- Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8400 Winterthur eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:
 - Katasterplan 1:1000, Pl. Nr. 1392-4480 vom 11.12.2024 (Eingang: 10.03.2025)
 - Projektpläne:
 - Gesamtsituation (inkl. Werkleitungen) 1:200, Pl. Nr. 1392-4440A vom 22.05.2025 (Eingang: 07.08.2025)



- Entwässerungsplan 1:200, Pl. Nr. 1392-4530B vom 08.10.2025 (Eingang: 16.10.2025)
- Bauplatzinstallation Sandfangkanal 1:200, Pl. Nr. 1392-4500- vom 10.01.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Bauplatzinstallation EMV & SBR (Pl. Nr. 1392-4460-) 1:200 vom 10.01.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Brandschutzplan Schnitte Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr.1392-ARC-EMV-106 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Schnitte Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr.1392-ARC-EMV-103 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Grundriss & Schnitte Sandfangkanal 1:100, Pl. Nr. 1392-ARC-SFK-101 vom 21.01.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Schnitt SBR, Pl. Nr. 1392-ARC-SBR-101 1:100 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- R+I Schema SBR, Pl. Nr. 1392-RI02 SBR vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- R+I Schema Ozonung/Filtration, Pl. Nr. 1392-RI01 EMV vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Hydraulisches Längenprofil 1:200, Pl. Nr. 1392-4490- vom 10.01.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Grundriss UG Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr. 1392-ARC-EMV-100 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Trafostation 1:100, Pl. Nr. 23.20-101 vom 28.05.2025 (Eingang: 07.08.2025)
- Grundrisse OG/Dach Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr. 1392-ARC-EMV-102 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Grundriss EG Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr.1392-ARC-EMV-101 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Brandschutz Grundrisse Ozonung/Filtration 1:100, Pl. Nr. 1392-ARC-EMV-105 vom 21.02.2025
- Ansicht NW/SO 1:100, Pl. Nr.10.2.3 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Ansicht Trafo NO/SW 1: 100, Pl. Nr.10.2.4 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Ansicht NO/SW/LS 05 1:100, Pl. Nr.10.2.2 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Farb- und Materialkonzept 1:100, Pl. Nr.05.5 vom 21.02.2025 (Eingang: 10.03.2025)
- Umgebungsplan 1:200, Pl. Nr.1392-4550- vom 19.06.2025 (Eingang: 07.08.2025)
- Baugrube Grundriss und Schnitte 1:100 und 1:200, Pl. Nr. 1392.70-BP500 vom 06.10.2025 (Eingang: 16.10.2025)
- Bepflanzungsplan 1:100, Pl. Nr. 1392-4560- vom 05.01.2026 (Eingang: 13.01.2026)
- Dachaufsicht 1:100, Pl. Nr. 02.2 vom 14.04.2025 (Eingang: 29.04.2025)
- Verzeichnis «Ansprechpersonen» (www.uster.ch/publikationen)
- Verzeichnis «Formulare, Merkblätter und Arbeitshilfen» (www.uster.ch/publikationen)
- Formular «Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe B, Hochbau» (www.uster.ch/online-schalter)
- Meldekarten (www.uster.ch/online-schalter)
- Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23.01.2025 inkl. Rechnung
- Plangenehmigung (Verfügung) Arbeitnehmerschutz Nr. 609319 (BVV 25-0982) vom 20.10.2025
- Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht der Baudirektion Referenz-Nr.: UVP 0756-1 vom 23.01.2026 inkl. Rechnung
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Gesuchstellerin:

gegen Empfangsschein; unter Beilage der Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23.01.2025, der Plangenehmigung (Verfügung) Arbeitnehmerschutz



Nr. 609319 (BVV 25-0982) vom 20.10.2025 und der Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht der Baudirektion Referenz-Nr.: UVP 0756-1 vom 23.01.2026 sowie eines bewilligten Plansatzes:

- Stadt Uster, GF Infrastrukturbau und Unterhalt, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

3. Grundeigentümerin:

gegen Empfangsschein; unter Beilage der Gesamtverfügung der Baudirektion Nr. BVV 25-0982 vom 23.01.2025, der Plangenehmigung (Verfügung) Arbeitnehmerschutz Nr. 609319 (BVV 25-0982) vom 20.10.2025 und der Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht der Baudirektion Referenz-Nr.: UVP 0756-1 vom 23.01.2026:

- Stadt Uster, GF Liegenschaften, Freiestrasse 2, 8610 Uster

4. Extern:

- Silligmann und Tschopp AG (Blitzschutzbeauftragter), per E-Mail (juerg.tschopp@hispeed.ch)
- Kantonale Leitstelle für Baubewilligungen, per E-Mail (leitstelle@bd.zh.ch, unter Angabe der LS-Nr. BVV 25-0982 & UVP 0756-1)

5. Intern:

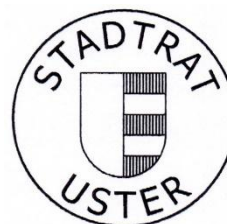
- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Feuerpolizei, per E-Mail (feuerpolizei@uster.ch)
- Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung, per E-Mail (hausanschluss@uster.ch)
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach
- Abteilung Bau, Vermessung, per E-Mail inkl. Scan Katasterplan (vermessung@uster.ch)
- Abteilung Bau, Stadtgrün, per E-Mail (stadtraum@uster.ch)
- Energie Uster AG, per E-Mail inkl. Scan Katasterplan (bbq@energieuster.ch)

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadträsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber



Versandt am: