



Stadt/Gemeinde _____

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	_____	_____	_____	_____	_____
Baugesuch vollständig	_____	_____	_____	_____	_____
Publikation	_____	_____	_____	_____	_____
Ablauf Publikationsfrist	_____	_____	_____	_____	_____
Baurechtlicher Entscheid	_____	_____	_____	_____	_____
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	Salzmann	Vorname	Rouven
Strasse	Oberlandstrasse	Haus-Nr.	97
PLZ	8610	Ort	Uster
Tel.	076 582 00 08	E-Mail	rouven.salzmann@gmail.com

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

Name	atelier urbane ag	Vorname	_____
Strasse	Herracherweg	Haus-Nr.	75
PLZ	8610	Ort	Uster
Tel.	079 216 44 63	E-Mail	w.daetwyler@atelier-urbane.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	_____	Vorname	_____
Strasse	_____	Haus-Nr.	_____
PLZ	_____	Ort	_____

2. Bauvorhaben

Strasse	Oberlandstrasse	Ortschaft/Weiler	Uster
Haus-Nr.	97	Gebäudevers.-Nr(n).	1642
Kataster-Nr(n).	B4150	Nutzungszone(n)	_____
Grundstückfläche	72m2		

Neubau Anbau oder Umbau Nutzungsänderung Abbruch Projektänderung zum Baugesuch vom _____

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) _____ Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) _____

Kurzbeschreibung:

Anbau EG + OG _____

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)**

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 14.01.2026 Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung:

Näherbaurecht

- Ja, Zustimmung der Nachbarn, auf sep. Beiblatt betr. Kataster-Nr.: Pläne sind von den Nachbarn Oberlandstr. 95 unterschrieben

4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: Massivbau Holzbau andere

Aussenwände Putzträgerplatte verputzt oder Holzfassade. Farbe am bestehenden Haus angepasst

Fenster Holz/Metall

Dach Flachdach begehbar

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	1	1	2	0
Projektierte Parkplätze	0	0	0	0	0
Insgesamt	0	1	1	2	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					
Nebengebäude	1	125	250	03/2026	12/2026
Umgebung	-	-			
Total	1	125	250		

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

kantonale(s) Zusatzformular(e)

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

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
	Katasterplan	01	1:100	07.08.2025	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
	Umgebungsplan	110-2	1:100	09.07.2025	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
	Grundrisse	111-2	1:100	09.07.2025	Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
	Schnitte	112-1	1:100	27.06.2025	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
	Fassaden	120-03	1:100	27.06.2025	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.
	Kanalisations-/ Entwässerungsplan				Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen
	Ausnützungsberechnung	AZ	1:100	23.08.2020	

Bemerkungen/Hinweise

Kanalisations-/Entwässerungsplan: Noch keine Rückmeldung von Herr Hotz / Stadt Uster (TV Aufnahmen bestehende Kanalisation abgegeben)

Die definitiven Kanalisationspläne werden nachgereicht

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	Dätwyler	Vorname	Walter
Strasse	Herracherweg	Haus-Nr.	75
PLZ	8610	Ort	Uster
		Tel.	079 216 44 63

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Uster, 06.01.2026

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
------------	---	------------------------------------	-------------------------------------

Uster, 06.01.2026

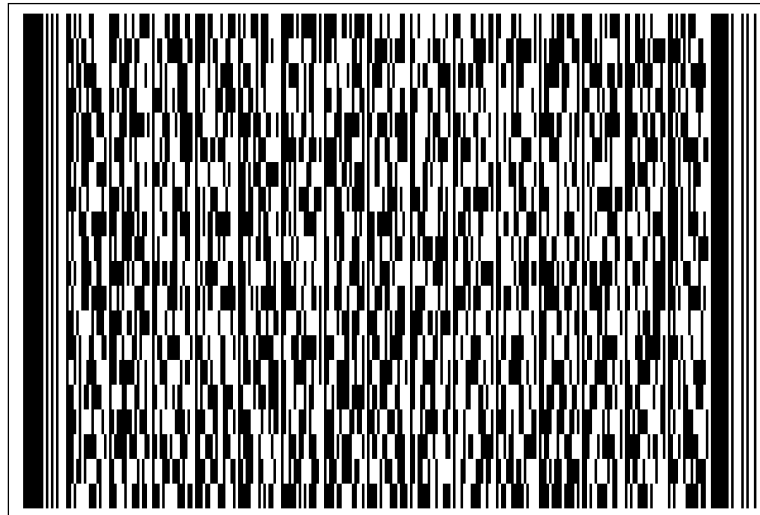
7. Barcode

Gemeinde/Stadt:

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): Salzmann Rouven

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	Blatt	EGRID	1/3
Uster	4511	CH893177390662	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
	3	72	Kataster B4150, Plan B23, Kirchuster Gesamtfläche	29.03.2023		Bestandesänderung
		75	Gebäude Gebäude Wohnen, Nr. 19801642, Oberlandstrasse 97			
	2	34	Bodenbedeckung befestigte Fläche			
		63	Gartenanlage			
		75	Gebäude			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Salzmann Rouven Didier, 14.02.1978, M, Eggwil BE, Oberlandstrasse 97, 8610 Uster, Alleineigentum	13.12.2013	1327	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anschlussrecht an die Leitungen in Kataster Nr. B4260		Anm. Nr. 392	CH6711-0000-0063-89570	

Vormerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
persönliches Recht Vorkaufsrecht Weiteres: Gültigkeit bis 13.12.2038 zugunsten Salzmann Ciarrocchi Sibylle Dina, 11.07.1983, F, Eggwil BE, Leubergstrasse 27, 8615 Wermatswil	13.12.2013	1327	CH6711-0000-0076-63667	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht	14.05.1921	Serv. Anm. 602	CH6711-0000-0073-15459	

Grundbuch Uster	Blatt 4511	EGRID CH893177390662	2/3
---------------------------	----------------------	--------------------------------	------------

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	zulasten Blatt 2484, Kataster B622, EGRID CH507706813142, Uster Blatt 2524, Kataster B623, EGRID CH593177810638, Uster Blatt 2837, Kataster B621, EGRID CH933177064094, Uster Blatt 5523, Kataster B3959, EGRID CH333177068163, Uster Blatt 17890, Kataster B3958, EGRID CH870677503165, Uster	20.07.1921	Serv. Anm. 644	CH6711-0000-0073-15156	
	Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Blatt 5523, Kataster B3959, EGRID CH333177068163, Uster Blatt 17890, Kataster B3958, EGRID CH870677503165, Uster Blatt 52177, Kataster B5827, EGRID CH252831770601, Uster				
Last	Personaldienstbarkeit Nutzniessung zugunsten Salzmann Urs Peter, 09.02.1948, M, Eggwil BE, Oberlandstrasse 95, 8610 Uster Salzmann Dorothea, 23.09.1947, F, Eggwil BE, Oberlandstrasse 95, 8610 Uster	13.12.2013	1327	CH6711-0000-0076-63465	2

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundpfandrechte							
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Schuldbrief / Register-Schuldbrief SIX SIS AG, Aktiengesellschaft (AG), Olten, CHE-106.842.854, Baslerstrasse 100, 4600 Olten	350'000.00	M10	1	21.04.2021	401	CH6711-0000-0087-98172	2

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
2	Rangänderung geht vor: Grundpfandrecht CH6711-0000-0087-98172 geht nach: Dienstbarkeit CH6711-0000-0076-63465	21.04.2021	401	CH6711-0000-0076-63465 CH6711-0000-0087-98172

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	4511	CH893177390662	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID

Erläuterungen

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

Auszugsart	Auszug
Erstellungszeitpunkt	06.10.2025, 14.31 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

O. Forrer

Olivier Forrer, Notariatsassistent



USTER,

DIE BAUHERRSCHAFT

PROJEKTVERFASSER

NACHBAR, PARZELLE 1615
OBERLANDSTRASSE 95 USTER

LEGENDE

- NEU
- BESTEHEND
- ABBRUCH

BAUPROJEKT

OBJEKT	WOHNHAUS KATASTER NR, B4150	Ob-Nr. 2025-1
BAUHERR	ROUVEN + SYBILLE SALZMANN OBERLANDSTRASSE 97, 8610 USTER	PLAN - NR. 01
PROJEKT	ANBAU EG + OG	
SITUATION-KATASTER		DAT. 07.08.2025
		GR. A3
		MST: 1:500
Atelier Urbane AG, Herracherweg 75, 8610 Uster T 044 942 11 00,	Architekt dipl.Arch.FH	GEZ. hja
	Mail: w.daetwyler@atelier-urbane.ch	REV: X

B4067

B4049

B5514

B4150

B4130

B6720

784
95.1

1615

95

97

1642

28.64⁸

7.56²

9.19

201333

Oberlandstrasse

USTER,

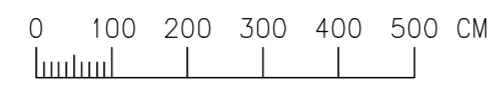
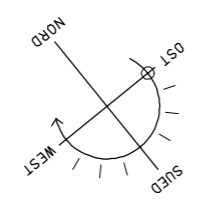
DIE BAUHERRSCHAFT

PROJEKTVERFASSER

Einverstanden Nachbar
OBERLANDSTRASSE 95, USTER

LEGENDE

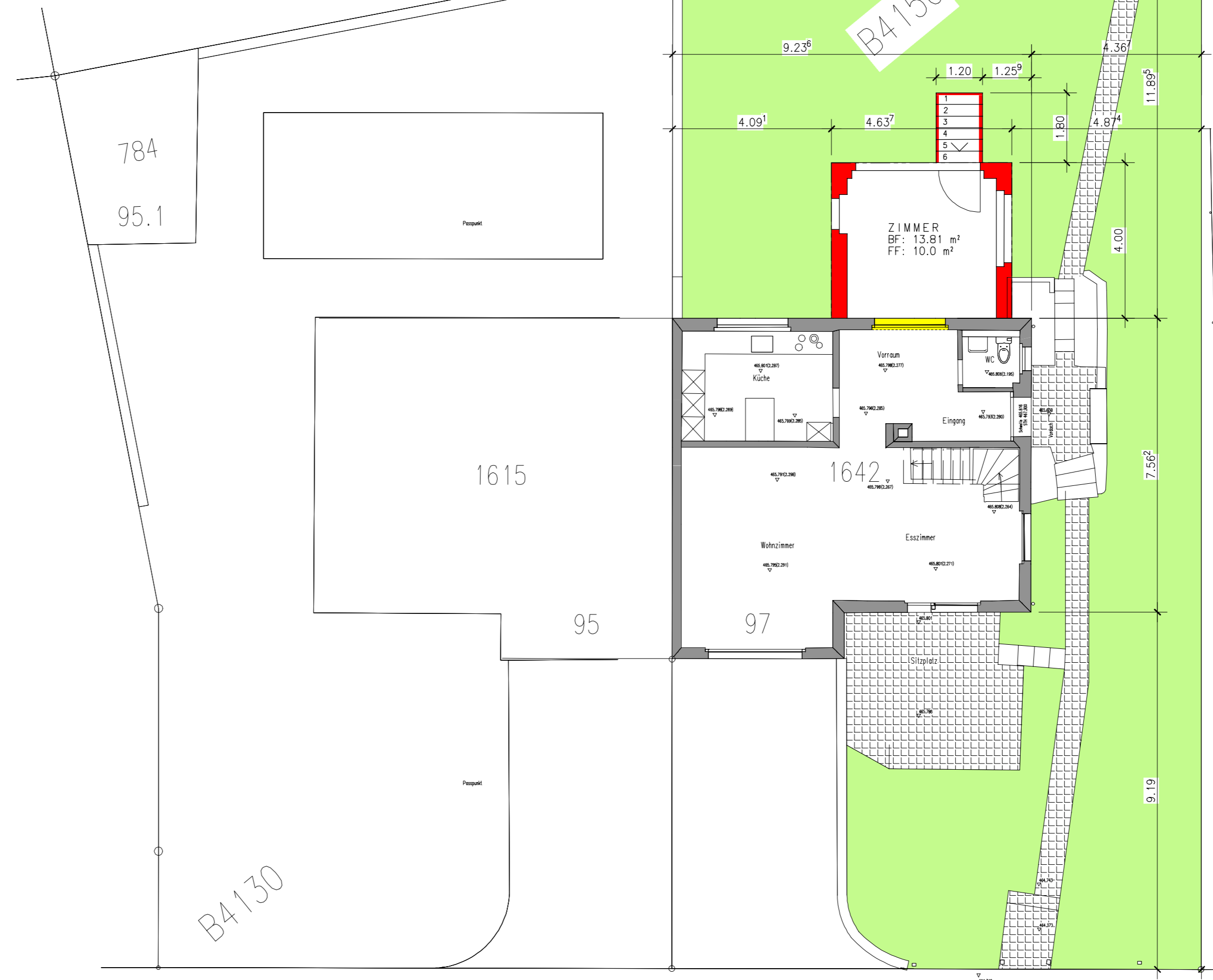
- NEU
- BESTEHEND
- ABBRUCH



BAU P R O J E K T

OBJEKT	WOHNHAUS KATASTER NR, B4150	Ob-Nr. 2025-1
BAUHERR	ROUVEN + SYBILLE SALZMANN OBERLANDSTRASSE 97, 8610 USTER	PLAN - NR. 110-2
PROJEKT	ANBAU EG + OG	

ERDGESCHOSS-UMGEBUNG - SITUATION		DAT. 09.07.2025
		GR. 42/59.4
		MST: 1:100
Atelier Urbane AG, Herracherweg 75, 8610 Uster T 044 942 11 00, Mail: w.doetwyler@atelier-urbane.ch		GEZ. hja
		REV: X



Hochbau

EINGANG
05.05.26 BG 26-0004
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

atelier urbane ag

USTER, 05. MAI 2026

DIE BAUHERRSCHAFT

PROJEKTVERFASSER

atelier urbane ag für bauplanung
Herracherweg 75 8610 Uster
Tel 044 942 11 00


Einverstanden Nachbar
OBERLANDSTRASSE 95, USTER

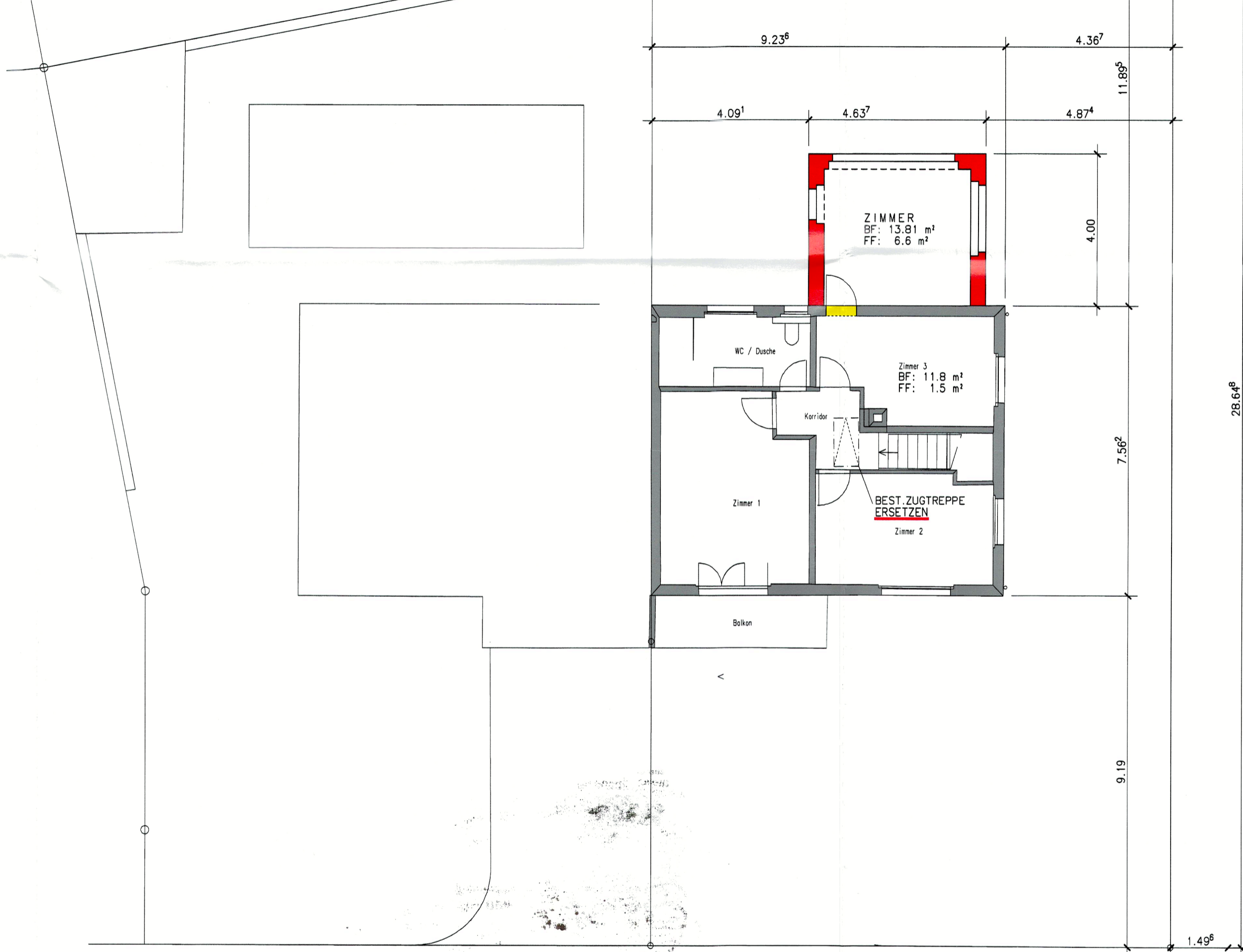
LEGENDE

- NEU
- BESTEHEND
- ABBRUCH

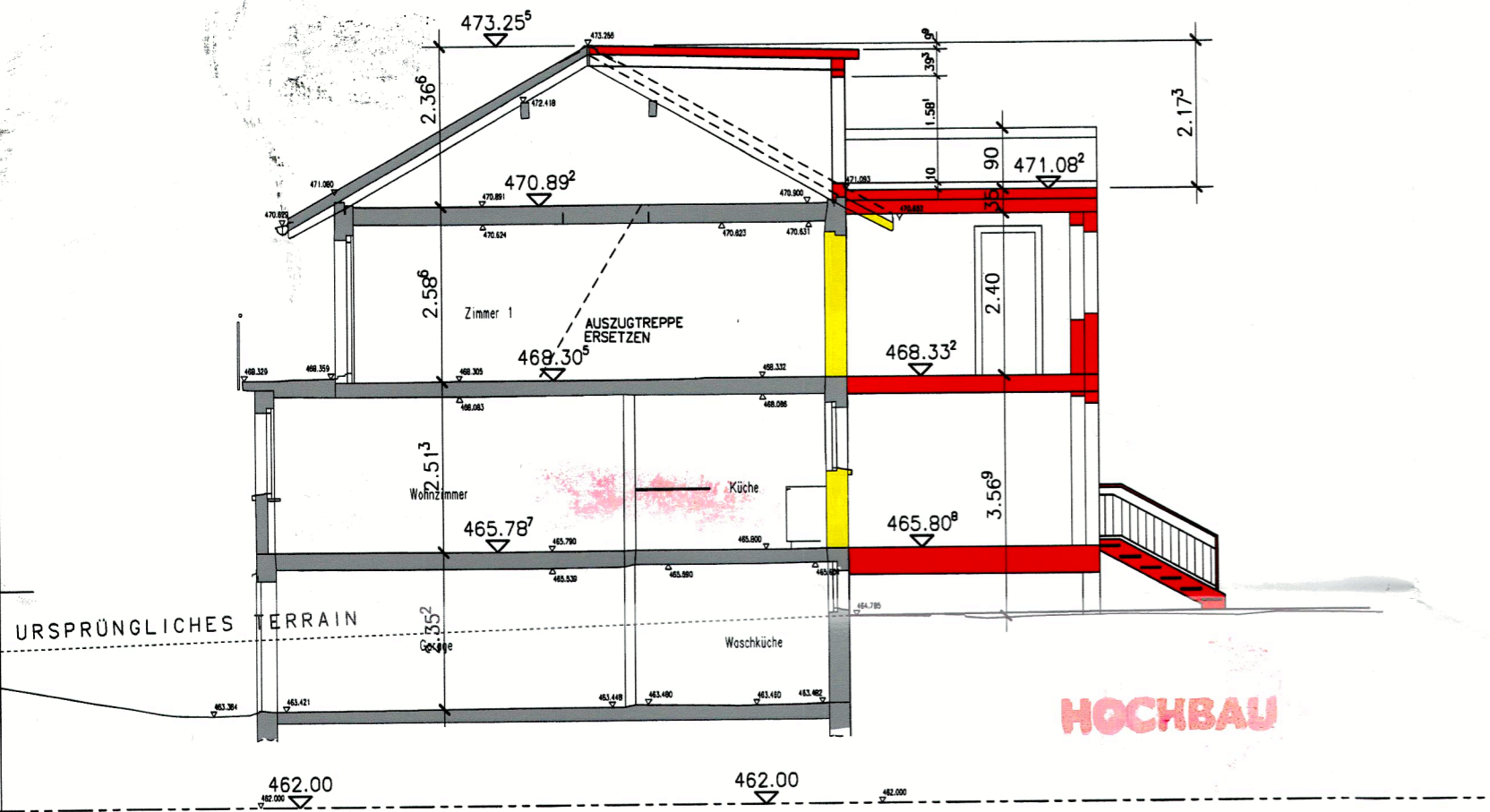
BAUPROJEKT

0 100 200 300 400 500 CM

OBJEKT	WOHNHAUS KATASTER NR, B4150	Ob-Nr. 2025-1
BAUHERR	ROUVEN + SYBILLE SALZMANN OBERLANDSTRASSE 97, 8610 USTER	PLAN - NR. 111-2
PROJEKT	ANBAU EG + OG	
OBERGESCHOSS		DAT. 09.07.2025
		GR. 42/59.4
		MST: 1:100
 Atelier Urbane AG, Herracherweg 75, 8610 Uster T 044 942 11 00, Mail: w.daetwyler@atelier-urbane.ch		Architekt dipl.Arch.FH GEZ. hja REV: 04.05.2026



201333



QUERSCHNITT

USTER, atelierurbane ag
05. MAI 2020

EINGANG
05.05.26 BG 26-0004
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

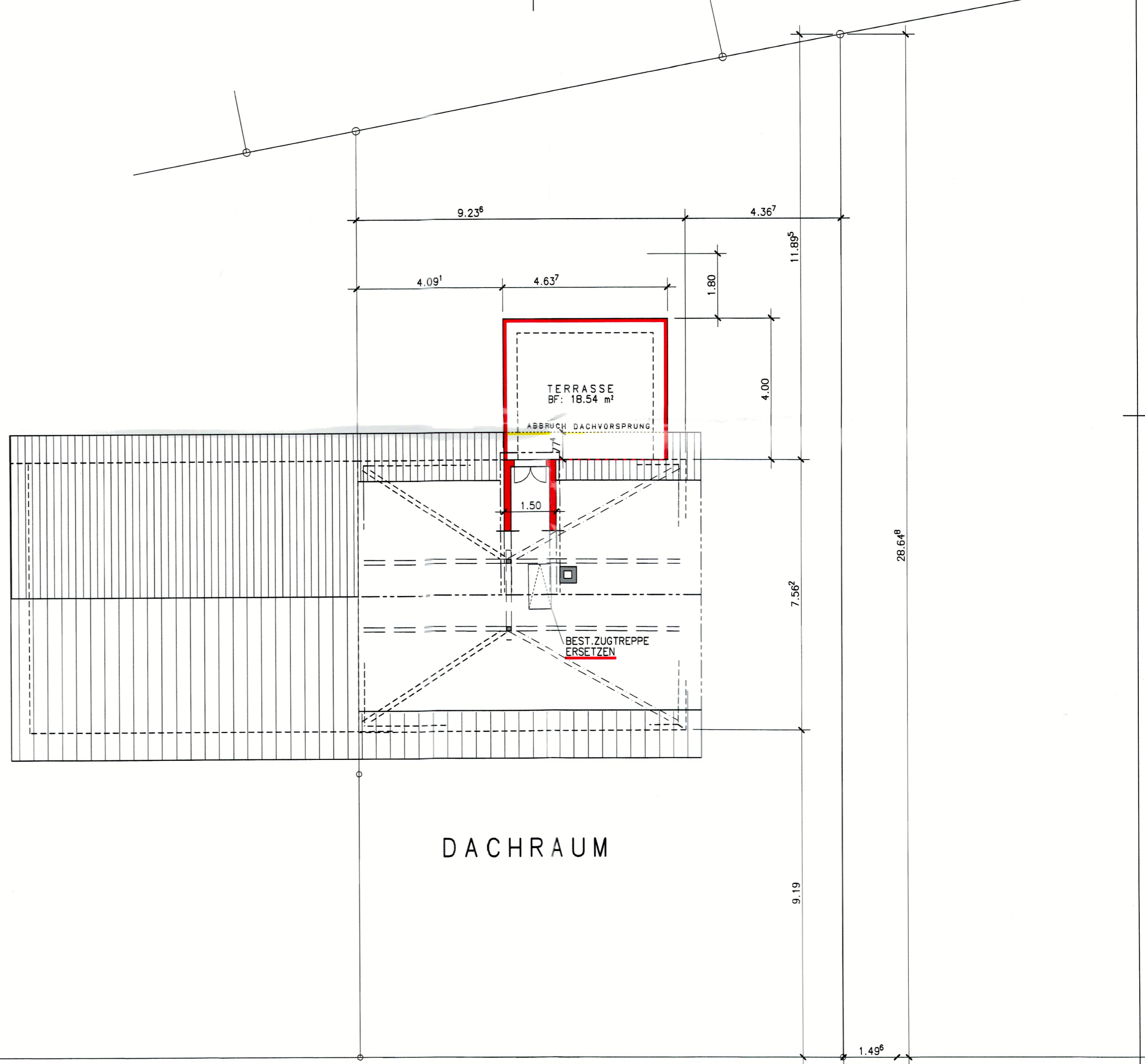
DIE BAUHERRSCHAFT
PROJEKTVERFASSER
Einverstanden Nachbar
OBERLANDSTRASSE 95, USTER

atelierurbane ag für bauplanung
Herracherweg 75 8610 Uster
T 044 942 11 00

- LEGENDE
- NEU
 - BESTEHEND
 - ABBRUCH

BAUPROJEKT 0 100 200 300 400 500 CM

OBJEKT	WOHNHAUS KATASTER NR. B4150	Ob-Nr. 2025-1
BAUHERR	ROUVEN + SYBILLE SALZMANN OBERLANDSTRASSE 97, 8610 USTER	PLAN - NR. 124
PROJEKT	ANBAU EG + OG	DAT. 28.04.2026
DACHAUSGANG SCHNITT + ESTRICH		GR. 42/59.4
Atelier Urbane AG, Herracherweg 75, 8610 Uster T 044 942 11 00, Architekt dipl.Arch.FH Mail: w.daetwyler@atelier-urbane.ch		MST: 1:100
		GEZ. hja
		REV: 4.5.2026



DACHRAUM

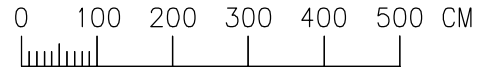
201333


USTER,

DIE BAUHERRSCHAFT

PROJEKTVERFASSER

B A U P R O J E K T



OBJEKT	WOHNHAUS KATASTER NR, B4150	Ob-Nr. 2025-1
BAUHERR	ROUVEN + SYBILLE SALZMANN OBERLANDSTRASSE 97, 8610 USTER	PLAN - NR. AZ
PROJEKT	ANBAU EG + OG	
AUSNÜZUNGSBERECHNUNG		DAT. 23.08.2020
		GR. A4
		MST: 1:100
		GEZ. hja
 Atelier Urbane AG, Herracherweg 75, 8610 Uster T 044 942 11 00,	Architekt dipl.Arch.FH	REV:
	Mail: w.daetwyler@atelier-urbane.ch	

AZ AUSNÜTZUNG

WOHNHAUS OBERLANDSTRASSE 79, USTER

PARZELLE B4150 372.00 M2
ZONE W250

BGF max 186 M2

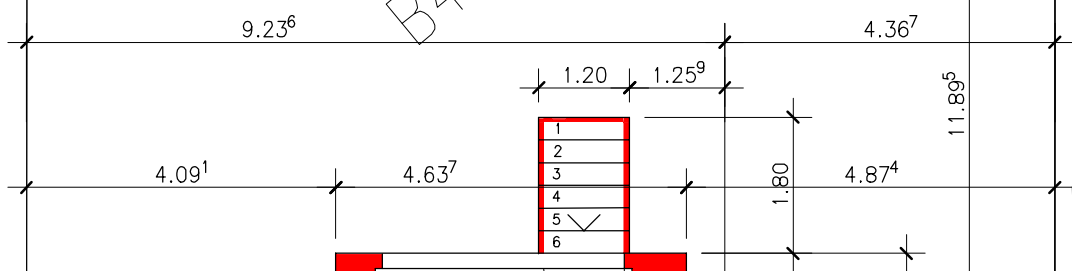
ZUSAMMENSTELLUNG BGF M2

EG 80.00

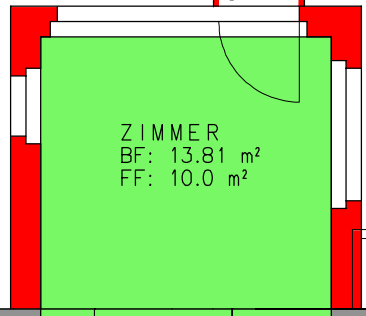
|1. OG 72.48

TOTAL 152.48

B4150



BF: 80.05 m²

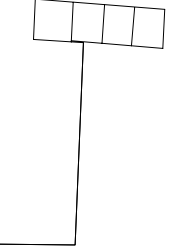
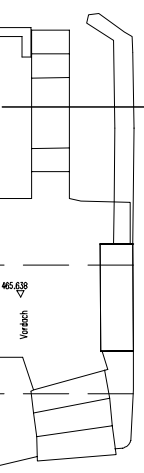


ZIMMER
BF: 13.81 m²
FF: 10.0 m²

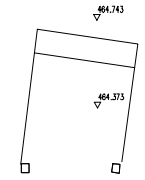
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6



Vorraum 465.798(2.277)
 Küche 465.801(2.287)
 Eingang 465.793(2.280)
 Wohnzimmer 465.794(2.291)
 Esszimmer 465.801(2.271)
 1642
 95
 97



Sitzplatz
465.788



Schnitt Längs 1

Schnitt Längs 1

Achse Längs 2, (First)

Achse Längs 2, (First)

Schnitt Quer 1

9.19

Fasspunkt

28.64^8

Fasspunkt

1.49^6

464.348

21333

BF: 72.48 m²

ZIMMER
BF: 13.81 m²
FF: 6.6 m²

Zimmer 3
BF: 9.5 m²
FF: 1.5 m²

WC / Dusche

Korridor

Zimmer 1

Zimmer 2

Balkon

9.23⁶

4.36⁷

11.89⁵

4.09¹

4.63⁷

4.87⁴

4.00

7.56²

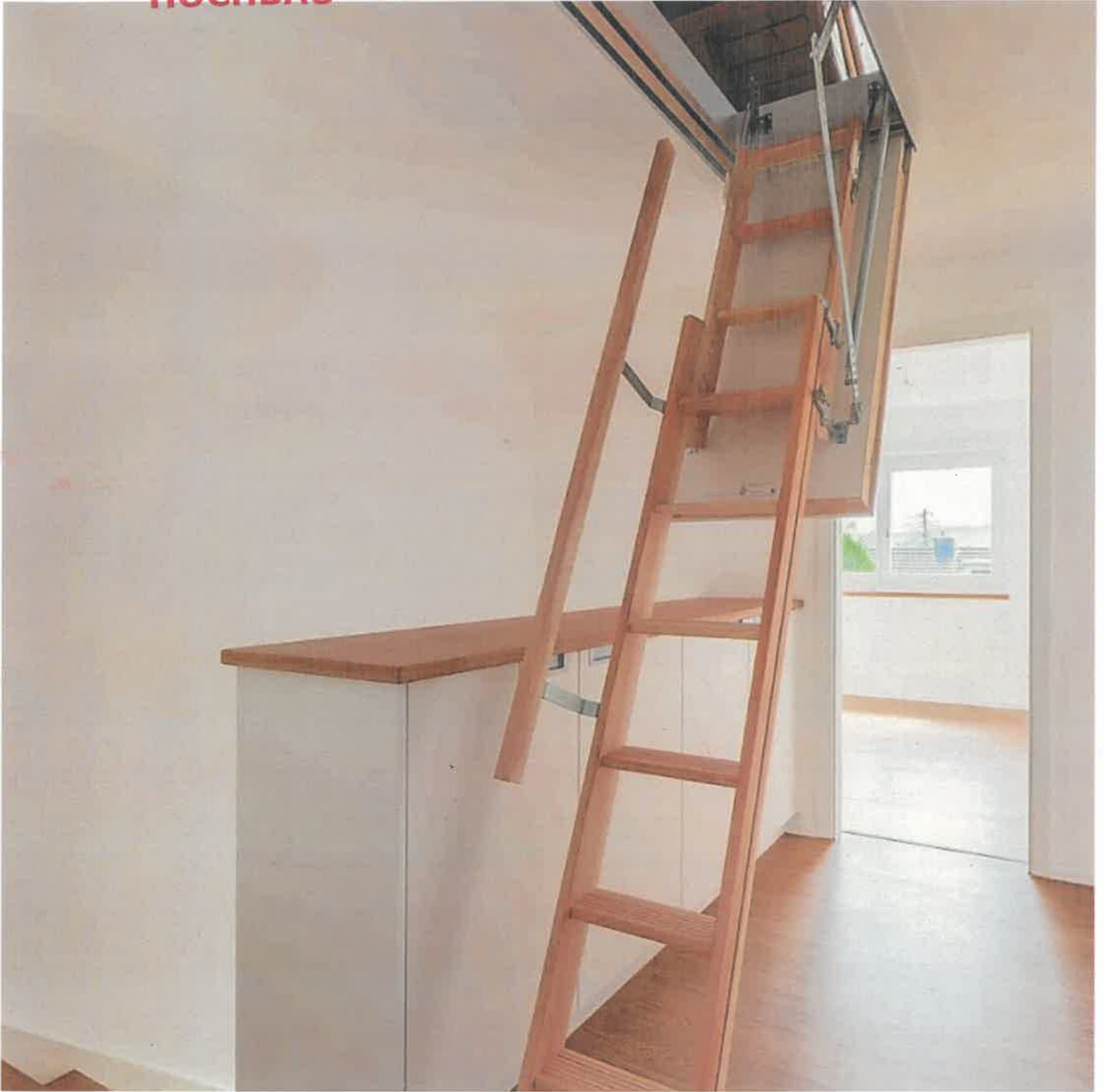
28.64⁸

9.19

1.49⁶



HOCHBAU



E I N G A N G

05.05.26 BG 26 - 0004

Stadt Uster
Hochbau + Vermessung