



Stadt/Gemeinde Uster

HOCHBAU

# Baugesuch

Hochbau und Vermessung  
Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

**E I N G A N G**

**Baugesuchsnummer Gemeinde**

19. 11. 25 BG 25 - 0334

Stadt Uster  
Hochbau + Vermessung

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](http://www.zh.ch/baubewilligung)

Durch Gemeinde auszufüllen

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

## 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	Tellco Anlagestiftung Schwyz	Vorname	c/o Tellco Immobilien AG
Strasse	Bahnhofstrasse Haus-Nr. 3	Tel.	058 442 30 56
PLZ	6340 Ort Baar	E-Mail	markus.lienhard@telco.ch

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

Name	Roos Architekten AG	Vorname	Kerim Öztürk
Strasse	Zürcherstrasse Haus-Nr. 102	Tel.	055 222 70 09
PLZ	8640 Ort Rapperswil	E-Mail	kerim.oeztuerk@roosarchitekten.ch

**Grundeigentümer/in** (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name	Tellco Anlagestiftung	Vorname	
Strasse	Bahnhofstrasse Haus-Nr. 4	Tel.	
PLZ	6430 Ort Schwyz		

## 2. Bauvorhaben

Strasse	Brunnacker- 3/5, Oberlandstr.111/113	Ortschaft/Weiler	Uster
Haus-Nr.	s.o.		
Kataster-Nr(n).	B6568	Gebäudevers.-Nr(n).	5134, 5135
Grundstückfläche	4525	Nutzungszone(n)	W3/50

Neubau  Anbau oder Umbau  Nutzungsänderung  Abbruch  Projektänderung zum Baugesuch vom \_\_\_\_\_

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

### Kurzbeschreibung:

Dachausbau zu Wohnungen, Dachgauben, zusätzliche Dachflächenfenster, Anpassung Nebenräume bez. Kellerabteilen

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 KW 51  Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt  
 Eine Aussteckung ist nicht notwendig\*

\*Begründung: \_\_\_\_\_

#### Näherbaurecht

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

### 4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

#### Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

**Bauart:**  Massivbau  Holzbau  andere

Aussenwände Zweischalenmauerwerk

Fenster Kunststoff

Dach Ziegeldach

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	29		15	44	12
Projektierte Parkplätze					
<b>Insgesamt</b>	29		15	44	12

#### Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m <sup>3</sup> (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer von Monat/Jahr	bis Monat/Jahr
Gebäude	2		2'500	Mai 2026	Nov. 2027
Nebengebäude					
Umgebung	-	-			
<b>Total</b>	2		2'500		

## 5. Besonderheiten/Spezialbewilligungen

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

Anhang BVV

### Hinweis:

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

<b>Energie</b> (Heizung/Lüftung/Klima)	<b>Wärmeerzeugung:</b> bisher: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input checked="" type="checkbox"/> Öl/Gas <input type="checkbox"/> andere: _____ neu: <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> andere: _____ Leistung (neu): <input type="checkbox"/> über 1000 kW fossile Energieträger <input type="checkbox"/> über 70 kW für Holzfeuerungen <input type="checkbox"/> Stationäre Verbrennungsmotoren <input type="checkbox"/> Notstromgruppen/-aggregate Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m ) auf weniger als 8°C gekühlt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> spezielle Bauten und Anlagen: _____	5.5 4.2 4.2
<b>Trinkwasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/> aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) <input type="checkbox"/> Andere _____	
<b>Regenwasser</b> (Dach-/Platzwasser)	<input type="checkbox"/> Versickerung (Normalfall) -> Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser <input type="checkbox"/> Regenwasserleitung <input checked="" type="checkbox"/> Mischwasserkanalisation <input type="checkbox"/> Ableitung in Oberflächengewässer	2.1/2.2
<b>Schmutzabwasser</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ableitung in die öffentliche Kanalisation (Normalfall) <input type="checkbox"/> Wärme- und Kältenutzung <input type="checkbox"/> Ableitung in Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> Abtransport auf eine ARA <input type="checkbox"/> Jauchegrube	2.1.3 2.6
<b>Gewässer</b> (See, Bach, Fluss/Kanal)	<input type="checkbox"/> im Uferbereich/Gewässerraum oder innerhalb Gewässerbau- (Begründung 2-fach) <input type="checkbox"/> bauliche Veränderungen eines Gewässers (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt / Wasserrecht <input type="checkbox"/> auf Konzessionsland (Zürichsee) <input type="checkbox"/> im Hochwasser-Gefahrenbereich <input type="checkbox"/> Wärme- und Kältenutzung	1.6.1 1.6.2 / 1.6.3 1.6.4 / 1.6.5 1.6.3
<b>Grundwasser</b>	<input type="checkbox"/> Bauten in Grundwasserschutzzone /-areal -> Zusatzformular «Grundwasser» <input type="checkbox"/> Einbauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel -> Zusatzformular «Grundwasser»	1.5.1 1.5.3
<b>Lage an Erschliessung über</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input checked="" type="checkbox"/> Staatsstrasse <input type="checkbox"/> Nationalstrasse <input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestrasse <input type="checkbox"/> Privatstrasse <input type="checkbox"/> Staatsstrasse	1.1.1 / 1.1.2
<b>Lärm</b>	<input checked="" type="checkbox"/> im Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahn-anlage, Schiessanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse» <input type="checkbox"/> im Einflussbereich eines bestehenden Flughafens, Flugplatzes -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse» <input type="checkbox"/> im Nahbereich einer geplanten (neuen oder wesentlich geänderten) Nationalstrasse, Staatsstrasse, Strasse mit überkommunaler Bedeutung in Zürich oder Winterthur, Eisenbahnanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überw. Interesse»	3.2 3.2 3.3
<b>Bauabfälle</b>	<input type="checkbox"/> es fallen Bauabfälle (Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen) an -> Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» -> Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge»	5.13
<b>Wald</b>	<input type="checkbox"/> innerhalb einer Waldabstandslinie oder näher als 15 m von der Waldgrenze <input type="checkbox"/> im Waldareal -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister	1.3 1.2.2
<b>Natur-/Heimatschutz</b>	<input type="checkbox"/> kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz) <input type="checkbox"/> überkommunales Ortsbild <input type="checkbox"/> Archäologische Zone <input type="checkbox"/> überkommunales Landschaftsschutz <input type="checkbox"/> überkommunales Naturschutzobjekt <input type="checkbox"/> überkommunales Denkmalschutzobjekt -> Angabe Personaldienstbarkeit	1.4ff
<b>Gewerbe und Industrie</b>	<input type="checkbox"/> Gewerbe- und Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe und Forschung (auch bei teilweiser Nutzung) -> Zusatzformular «Gewerbe und Industrie»	2.4/5.1/5.8
<b>Bauen ausserhalb Bauzonen</b>	<input type="checkbox"/> Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau -> Zusatzformular «Landwirtschaft» (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen) <input type="checkbox"/> Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone» <input type="checkbox"/> Bodeneingriffe ab 500 m <sup>2</sup> Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden» <input type="checkbox"/> Terrainveränderungen Erweiterung der Nutzungseignung (für die Landwirtschaft oder den Naturschutz) von Böden durch Auf- oder Abtrag von Boden -> Zusatzformular «Meldeblatt zu Terrainveränderungen»	1.2.1 1.2.1 1.8.1 1.8.1

## 6. Unterlagen und Unterschriften

### Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

### Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Masstab	Datum	Erläuterungen
4	Katasterplan	101	1:500	14.10.2025	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien
	Umgebungsplan				Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
4	Grundrisse	201, 205	1:100	11.11.2025	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				Alt PBG / ABV Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung <hr/> 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
4	Fassaden, Schnitte	401, 402	1:100	11.11.2025	

### Bemerkungen/Hinweise

### Vollmachterteilung

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

Name Roos Architekten AG Vorname Öztürk, Kerim  
 Strasse Zürcherstrasse Haus-Nr. 102 Tel. 055 222 70 09  
 PLZ 8640 Ort Rapperswil

Ort, Datum

Rapperswil, 11.11.2025

Unterschrift Bauherrschaft

### Unterschriften

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

Ort, Datum

Rapperswil, 11.11.2025

Unterschrift Bauherrschaft  
oder bevollmächtigte Person

Unterschrift  
Grundeigentümer/in

Unterschrift  
Projektverfasser/in

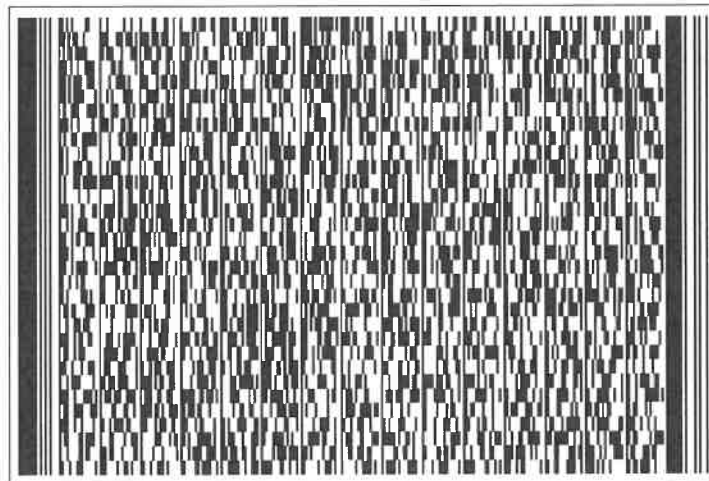
## 7. Barcode

Gemeinde/Stadt: Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin): Tellco Anlagestiftung Schwyz c/o Tellco Immobilien AG

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!**



Grundbuchamt Uster

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Uster	52686	CH427756310627	

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster B6568, Plan B21, Kirchuster			
	45	25	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	98	Gebäude Wohnen, Nr. 19805135, Oberlandstrasse 111			
	1	96	Gebäude Wohnen, Nr. 19805135, Oberlandstrasse 113			
	1	92	Gebäude Wohnen, Nr. 19805134, Brunnackerstrasse 5			
	1	65	Gebäude Wohnen, Nr. 19801853, Brunnenstrasse 17			
	1	37	Gebäude Wohnen, Nr. 19805134, Brunnackerstrasse 3			
			Bodenbedeckung			
	5	92	befestigte Fläche			
	29	83	Gartenanlage			
			Trottoir			
	8	88	Gebäude			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Telco Anlagestiftung, Stiftung, Schwyz, CHE-112.671.868, Bahnhofstrasse 4, 6430 Schwyz, Alleineigentum	05.10.2018	950	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers sowie Minderwertsrevers betreffend der im Bauliniengebiet liegenden Parkplätze	18.09.1984	1007	CH6711-0000-0056-07360	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung a) Quartierplanrevers b) Baulinienrevers c) Revers betr. Verlegungspflicht von Parkplätzen d) Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Velorampe e) Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Loggiastützen f) Nutzungsrevers betr. Bastelräume im Dachgeschoss g) Spielplatzrevers	29.01.1985	65	CH6711-0000-0056-07461	1

Grundbuch <b>Uster</b>	Blatt <b>52686</b>	EGRID <b>CH427756310627</b>	2/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

**Anmerkungen**

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit Bedingungen zur Versickerung des anfallenden Dach- und Sickerwassers in den Untergrund	29.03.1985	304	CH6711-0000-0056-07562	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verlegungs- bzw. Anpassungsrevers betreffend 3 Autoabstellplätze	01.02.1988	126	CH6711-0000-0056-07663	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzungsrevers Besucherparkplätze	10.01.1989	56	CH6711-0000-0056-07764	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	04.11.2019	1090	CH6711-0000-0078-74267	

**Dienstbarkeiten**

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht, Leitungsbaurecht und Wasserbezugsrecht zulasten Blatt 52687, EGRID CH173477858864, Uster	19.08.1921	Serv. Anm. Nr. 692	CH6711-0000-0095-59370	

**Grundlasten**

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

**Bemerkungen**

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Änderung	04.11.2019	1090	CH6711-0000-0056-07461

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52686	CH427756310627	

## Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	14.10.2025, 12.27 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



GRUNDBUCHAMT USTER

*S. Klug*  
 Sonja Klug, Notar-Stv.

Grundbuch <b>Uster</b>	Blatt <b>52686</b>	EGRID <b>CH427756310627</b>	1/3
---------------------------	-----------------------	--------------------------------	-----

Grundstücksbeschreibung				Änderung		
Fläche			Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	a	m2				
			Kataster B6568, Plan B21, Kirchuster			
	45	25	Gesamtfläche			
			Gebäude			
	1	98	Gebäude Wohnen, Nr. 19805135, Oberlandstrasse 111			
	1	96	Gebäude Wohnen, Nr. 19805135, Oberlandstrasse 113			
	1	92	Gebäude Wohnen, Nr. 19805134, Brunnackerstrasse 5			
	1	65	Gebäude Wohnen, Nr. 19801853, Brunnenstrasse 17			
	1	37	Gebäude Wohnen, Nr. 19805134, Brunnackerstrasse 3			
			Bodenbedeckung			
	5	92	befestigte Fläche			
	29	83	Gartenanlage			
		62	Trottoir			
	8	88	Gebäude			

Eigentum				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Telco Anlagestiftung, Stiftung, Schwyz, CHE-112.671.868, Bahnhofstrasse 4, 6430 Schwyz, Alleineigentum	05.10.2018	950	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers sowie Minderwertsrevers betreffend der im Bauliniengebiet liegenden Parkplätze	18.09.1984	1007	CH6711-0000-0056-07360	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung a) Quartierplanrevers b) Baulinienrevers c) Revers betr. Verlegungspflicht von Parkplätzen d) Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Velorampe e) Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Loggiastützen f) Nutzungsrevers betr. Bastelräume im Dachgeschoss g) Spielplatzrevers	29.01.1985	65	CH6711-0000-0056-07461	1

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/3
Uster	52686	CH427756310627	

Anmerkungen				
Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Wasserrecht und Wasserbau Gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit Bedingungen zur Versickerung des anfallenden Dach- und Sickerwassers in den Untergrund	29.03.1985	304	CH6711-0000-0056-07562	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verlegungs- bzw. Anpassungsrevers betreffend 3 Autoabstellplätze	01.02.1988	126	CH6711-0000-0056-07663	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Nutzungsrevers Besucherparkplätze	10.01.1989	56	CH6711-0000-0056-07764	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnutzungsrevers	04.11.2019	1090	CH6711-0000-0078-74267	

Dienstbarkeiten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Baurecht, Leitungsbaurecht und Wasserbezugsrecht zulasten Blatt 52687, EGRID CH173477858864, Uster	19.08.1921	Serv. Anm. Nr. 692	CH6711-0000-0095-59370	

Grundlasten					
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen					
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID	
1	Änderung	04.11.2019	1090	CH6711-0000-0056-07461	

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Uster	52686	CH427756310627	

**Erläuterungen**

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	12.02.2026, 10.45 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Anmerkungen	nur öffentliche
Vormerkungen	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



**GRUNDBUCHAMT USTER**

*S. Klug*  
**Sonja Klug, Notar-Stv.**



## VERFÜGUNG NR. H 450/2019

Bauprojekt / B2.02.20  
Baugesuch Nr. 2019-0124: Tellco AG  
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

Gesuchstellerin	Tellco AG, Bahnhofstrasse 3, 6340 Baar
Projektverfasserin	Unihome GmbH, Erlachstrasse 10, 9014 St. Gallen
Grundeigentümerin	Tellco Anlagestiftung, Bahnhofstrasse 4, 6430 Schwyz
Bauvorhaben	Umnutzung Praxis in Wohnung
Liegenschaft	Brunnackerstrasse 3, Assek. Nr. 5134, Kat. Nr. B6568, Kirchuster
Zone	Wohnzone W3/50G - III
Ausschreibung	9. August 2019
Planunterlagen	Katasterplan 1:500, Pl. Nr. 1240.100.01 vom 15.07.2019 Grundriss Erdgeschoss 1:100, Pl. Nr. 1240.100.02 vom 04.06.2019

GB KB 427/  
LB 4942

## ERWÄGUNGEN

### Einleitung

Mit Eingabe vom 8. Juli 2019 und Aktenergänzung vom 25. Juli 2019 (Katasterplan, Grundbuchauszug und Ausnutzungsberechnung) ersucht die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für die Umnutzung der Praxis in eine Wohnung an der Brunnackerstrasse 3, Assek. Nr. 5134, Kat. Nr. B6568, in Kirchuster.

### Beschrieb Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die bestehende Praxis im Erdgeschoss (Hochparterre) des Mehrfamilienhauses durch Grundrissanpassungen in eine Wohnung mit 4<sup>1/2</sup>-Zimmern, separater Küche und zwei Nasszellen umzubauen.

### Planungsrechtliche Grundlagen

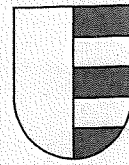
Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W3/50G - III mit Gewerbebeerleichterung gemäss Art. 33 lit. b, 1. Satz Bau- und Zonenordnung (BZO).

### Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

### Nutzweise

Das Bauvorhaben ist von seiner Nutzweise her als zonenkonform zu qualifizieren.



## 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 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

## Zugänglichkeit

Die Erschliessung des Bauvorhabens erfolgt unverändert über die Brunnackerstrasse.

## Liegenschaftsentwässerung

Die Änderungen und Anpassungen der bestehenden Schmutzwasserwerte (DU's; bestehend und Neu) sind der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), in einem Kanalisationsplan aufzuzeigen und zur Genehmigung (3-fach) einzureichen.

Durch die zusätzlichen Sanitärapparate erhöht sich die Abwassermenge, es ist daher ein hydraulischer Nachweis zu erstellen und der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung) zu bestätigen, dass die Kapazität in den Leitungen ausreichend ist.

Werden an den Grundleitungen Anpassungen getätigt, ist eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), einzuholen.

## 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 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Der Umbau beinhaltet keine Änderung der Fassadengestaltung.

## Fahrzeugabstellplätze

Das Bauvorhaben liegt gemäss der kommunalen Parkplatzverordnung vom 1. August 1992 (PPV) im «Reduktionsgebiet A» und löst gemäss Differenzbetrachtung der Anzahl Pflichtabstellplätze vor- und nach der Umnutzung der Praxis in eine 4<sup>1/2</sup>-Zimmerwohnung keine neue Abstellplatzerstellungspflicht aus.

## Nutzungsziffern

### Ausgangslage für die folgenden Ausführungen

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 1046 vom 20. November 1984 wurde die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung der Wohn- und Gewerbeüberbauung mit unterirdischer Autoeinstellhalle an der Oberlandstrasse 111 und 113 sowie Brunnackerstrasse 3 und 5 erteilt und u. a. die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen «Ausnutzungsrevers» auferlegt, welche im Grundbuch eingetragen ist und besagt, dass das Grundstück durch die projektierte Überbauung ausnutzungsmässig vollständig, d.h. inkl. Gewerbebonus, beansprucht und von der vorgesehenen gesamten Bruttogeschossfläche somit jeweils mindestens ein Fünftel gewerblich zu nutzen sei.

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes von 1991 wurde der § 255 PBG so abgeändert, dass die Dach- und Untergeschosse sowie die Aussenwandquerschnitte nicht mehr an die Ausnutzung anrechenbar sind. Dies und die Verringerung der für Arbeitszwecke genutzten gewerblichen Fläche durch den Umbau der Praxis in eine Wohnung bedingt eine Neuberechnung der Ausnutzungsziffer.

Auf dem Grundstück  
die Gebäude Br  
das Gebäude Br

## Ausnutzungsziffer

Für die Ausnutzung  
Aufenthalt dien  
zugehörigen Ers  
PBG).

Entsprechende  
Fläche überschre  
auf die zulässige

Als Untergeschos  
nen Boden hine  
auch bereits ein  
vorliegt. Dem §  
zungsziffer anre  
gemäss Rechtsp

Geschosse, dere  
rain hineinrager  
und folglich von

Dem Baugesuch  
nen Ausführung  
den gewachsen  
lizifizieren.

## Gewerbeberechtigung

In der Wohnzon  
lit. a BZO).

Für das Baugrub  
bonus von 1/5 in  
Art. 33 lit. a BZC

Die massgebende  
Geschossfläche  
genutzt werden,

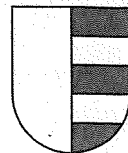
Das Bauvorhaben  
1'951.10 m<sup>2</sup> und  
mit eingehalten

Die entsprechen  
che 2'355.25 m<sup>2</sup>  
dauernd für Arb

Die Stadt Uster,  
chende öffentlic  
anzumerken. De

## Anforderungen

Die Vorschriften  
und übrigen Anf  
sondere Bauver



**uster**

Wohnstadt am Wasser

## Baubewilligungen und -beratung

Verfügung vom 30. September 2019 | Seite 3/10

Auf dem Grundstück Kat. Nr. B6568 werden, nach erfolgtem Umbau der Praxis in eine Wohnung, die Gebäude Brunnackerstrasse 3 und 5 sowie Oberlandstrasse 111 und 113 als Wohnhäuser und das Gebäude Brunnenstrasse 17 als Gewerbehäuser (Büros) genutzt.

### Ausnützungsziffer

Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden (§ 255 Abs. 1 PBG).

Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschossezahl ergäbe (§ 255 Abs. 2 PBG).

Als Untergeschosse gelten Gebäudeabschnitte, die ganz oder auch nur teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen (§ 275 Abs. 3 PBG). Gemäss der aktuellen Rechtsprechung genügt dafür auch bereits ein geringfügiges Hineinragen. Dies gilt zumindest, solange keine Gesetzesumgehung vorliegt. Dem § 9 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), wonach Untergeschosse für die Ausnützungsziffer anrechenbar werden, sobald sie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, wird gemäss Rechtsprechung die Anwendung versagt (VB.2010.00577).

Geschosse, deren OK-Kote nur partiell, in der Grössenordnung von 10 cm, in das gewachsene Terrain hineinragen, sind gleichfalls als Untergeschosse im Sinne von § 275 Abs. 3 PBG zu bezeichnen und folglich von der Ausnützung zu befreien.

Dem Baugesuch liegt eine Ausnützungsberechnung mit Plänen bei, welche auf den vorangegangenen Ausführungen basiert und bei allen bestehenden Gebäude die Sockelgeschosse, welche nicht in den gewachsenen Boden hineinragen als Vollgeschosse und somit als nicht ausnützungsbefreit qualifizieren.

### Gewerbeerleichterung (Ausnützungsbonus)

In der Wohnzone W3/50G sind mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke zulässig (Art. 33 lit. a BZO).

Für das Baugrundstück ist eine Ausnützung von 50 % zulässig. Es kann zusätzlich ein Ausnützungsbonus von 1/5 in Ansatz gebracht werden, sofern die entsprechende Mehrfläche dauernd gem. Art. 33 lit. a BZO für Arbeitszwecke genutzt wird (Art. 33 lit. b 1. Satz BZO).

Die massgebende Grundfläche des Baugrundstücks beträgt 4'525 m<sup>2</sup>, die zulässige anrechenbare Geschossfläche somit 2'262.50 m<sup>2</sup>. Zusätzlich können 452.50 m<sup>2</sup> als anrechenbare Gewerbefläche genutzt werden, was eine Gesamtfläche von total 2'715 m<sup>2</sup> ergibt.

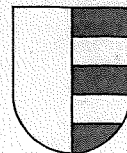
Das Bauvorhaben weist eine total anrechenbare Geschossfläche von 2'355.25 m<sup>2</sup> aus (Wohnflächen 1'951.10 m<sup>2</sup> und Gewerbeflächen 404.15 m<sup>2</sup>). Die zulässige Ausnützung von total 2'715 m<sup>2</sup> wird somit eingehalten (Reserve 359.75 m<sup>2</sup>).

Die entsprechende Mehrfläche zu Gewerbebezwecken von 92.75 m<sup>2</sup> (total anrechenbare Geschossfläche 2'355.25 m<sup>2</sup> minus zulässige anrechenbare Geschossfläche 2'262.50 m<sup>2</sup> [ohne Bonus]) muss dauernd für Arbeitszwecke genutzt werden (Art. 33 lit. b 1. Satz BZO).

Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, weist daher das Grundbuchamt Uster an, die entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch anzumerken. Der genaue Wortlaut der Auflage ist im Dispositiv Ziff. A.1.7. aufgeführt.

### Anforderungen an Gebäude und Räume

Die Vorschriften der §§ 295 bis 306 PBG sowie die Verordnungen über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (vgl. u. a. Besondere Bauverordnung [BBV I]) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.



### Nebenräume

Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m<sup>2</sup> reduziert werden (§ 39 BBV I).

Für die zusätzliche Wohnung müssen im Untergeschoss der Brunnackerstrasse 3 mindestens 8 m<sup>2</sup> des bis anhin der Praxis zugeteilten Kellers «Gewerbe» zur alleinigen Nutzung bereitgestellt werden.

### Künstliche Belichtung und Belüftung

Fensterlose Sanitärzellen (WC-Räume, Duschen, Badezimmer) sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Küchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind, müssen mit einer einwandfreien Lüftungsanlage versehen sein (§ 306 PBG).

## Umweltschutz

### Entsorgung Bauabfälle

*Gebäudesubstanz bestehendes Gebäude vor 1990: Umbau mit Bausumme bis Fr. 200'000.-*

Das erforderliche Dokument «Checkliste Gebäudeschadstoffe» liegt dem Baugesuch nicht bei.

Die Erteilung der Baufreigabe kann erst erfolgen, wenn die «Checkliste Gebäudeschadstoffe» (gilt als Entsorgungskonzept nach Art. 16 Abs. 1 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [Abfallverordnung, VVEA]) vorliegt.

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 der noch zu erstellenden «Checkliste Gebäudeschadstoffe» durchzuführen.

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 und Vermessung, umgehend zu informieren, die Arbeiten sind im entsprechenden Bereich sofort einzustellen und die Schadstoffabklärung ist durch eine Fachperson entsprechend zu ergänzen.

Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, kann vor Bezugsabnahme den Nachweis über die korrekte Entsorgung der Bauabfälle verlangen.

### Baustellen-Umweltschutz-Controlling

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

Die Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen (Beilage) sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung von Vorschriften sind unter [www.baustellen.zh.ch](http://www.baustellen.zh.ch) zu finden.

### Luftreinhaltung

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 die Anforderungen zur Minimierung von Baustellen, eingehalten werden.

### Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Vorschriften (VKF).

Die entsprechenden

### Grundbuch

Mit Stadtratsbeschluss ist die Erstellung des Grundbuches für die Grundstückstrasse 111 in Uster im damaligen Vorschussbuch angemerkt:

### Ausnützungsre

«Dieses Grundstück ist vollständig, d.h. die gesamte Fläche ist

Mit der Revision der Nutzungszielformen vom 29.01.1985, Beilage 1, werden und ist die

### Revers betr. Au

«Die nicht zur Ausnutzung der Wohn- und Gewerbenutzungsflächen der Wohn-, Arbeits- und Grundbesitzer der Grundeigentümer der Grundeigentümer Mieter vertra

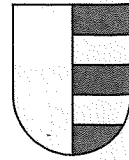
Mit der Revision der Nutzungszielformen vom 29.01.1985, Beilage 1, Beschränkung «2 Nr. B6568», obso

### Zustellung des

Innert der Auflage der Stadt Uster, Hochbau

### Verfahren

Für die Verabschiedung der Baubewilligung sind die entsprechenden Unterlagen abzusenden.



hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

### Feuerpolizei

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

Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

### Grundbuch

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 1046 vom 20. November 1984 wurde die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung der Wohn- und Gewerbeüberbauung mit unterirdischer Autoeinstellhalle an der Oberlandstrasse 111 und 113 sowie Brunnackerstrasse 3 und 5 erteilt und anschliessend gemäss den damaligen Vorschriften u. a. folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt:

### Ausnützungsrevers

«Dieses Grundstück wird durch die projektierte Überbauung (BG 123-1984) ausnützungsmässig vollständig, d.h. inkl. Gewerbebonus, beansprucht; von der vorgesehenen gesamten Bruttogeschossfläche ist somit jeweils mindestens ein Fünftel gewerblich zu nutzen (SRB 81-1178).»

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes von 1991 und gemäss obigen Erwägungen «Nutzungsziffern» wird die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung «2. f) Ausnützungsrevers (dat. 29.01.1985, Beleg 65), Kat. Nr. B6568», obsolet. Diese kann mit Erteilung der Baufreigabe gelöscht werden und ist durch den neu einzutragenden Revers gemäss Dispositiv Ziff. A.1.7. zu ersetzen.

### Revers betr. Ausbau der Dachgeschosse

«Die nicht zur Ausnützung gerechneten Bastelräume in der auf dieser Liegenschaft projektierten Wohn- und Gewerbeüberbauung (BG 123-1984) dürfen von den jeweiligen Eigentümern nicht als Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume ausgebaut oder genutzt werden. Soweit diese Räume dem Grundeigentümer selbst nicht dienen, ist eine entsprechende Nutzungsbeschränkung dem jeweiligen Mieter vertraglich zu überbinden.»

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes von 1991 wird die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung «2. g) Revers betr. Ausbau der Dachgeschosse (dat. 29.01.1985, Beleg 65), Kat. Nr. B6568», obsolet. Diese kann mit Erteilung der Baufreigabe gelöscht werden.

### Zustellung des baurechtlichen Entscheids

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

### Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsa- chen).



## DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Umnutzung der Praxis in eine Wohnung an der Brunnackerstrasse 3, Assek. Nr. 5134, Kat. Nr. B6568, in Kirchuster, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

### 1. Vor Baubeginn zu erfüllen:

- 1.1. Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 1.2. Die Auflagen der Liegenschaftsentwässerung gemäss Disp. Ziff. A.4.1. und A.4.2.;
- 1.3. Der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, ist die «Checkliste Gebäudeschadstoffe» zusammen mit dem Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» einzureichen;
- 1.4. Die Auflagen der Feuerpolizei gemäss Disp. Ziff. A.5.1.;
- 1.5. Der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, ist das Konzept der notwendigen Bauinstallation für den Ausbau zur Genehmigung einzureichen. Dieses beinhaltet die Situierung des Lager- und Umschlagplatzes (Anlieferung LKW) sowie der Handwerkerparkplätze;
- 1.6. Für die allfällige Inanspruchnahme öffentlichen Grunds durch Bauinstallationen ist rechtzeitig die Bewilligung der Stadt Uster, Abteilung Sicherheit (Christian Kurt, T. 044 944 73 03), einzuholen;
- 1.7. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

### Ausnutzungsrevers

«Eine Fläche von 92.75 m<sup>2</sup> ist in den Vollgeschossen (Erd- 1. und 2. Obergeschoss) der Liegenschaft Brunnenstrasse 17 der mit Verfügung Nr. H 450/2019 vom 30. September 2019 bewilligten Umnutzung der Praxis in eine Wohnung ist dauernd für gewerbliche Zwecke (Gewerbebonus) bereit zu stellen. Diese Fläche darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkungen zukommen zu lassen.

### 2. Vor Bezugsabnahme zu erfüllende Auflagen:

- 2.1. Die Auflagen der Feuerpolizei gemäss Disp. Ziff. A.5.2.;
- 2.2. Die Treppenhäuser, Balkone, Terrassen etc. sind für die Benutzer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010);
- 2.3. Allfällige Baureklametafeln, für die keine baurechtliche Bewilligung besteht, sind zu beseitigen.

### 3. Baurechtliche Auflagen:

- 3.1. Für die neue Wohnung müssen im Untergeschoss der Brunnackerstrasse 3 mindestens 8 m<sup>2</sup> des bis anhin von der Praxis genutzten Kellers «Gewerbe» bereitgestellt werden;

3.2. WC-Räu sind aus

3.3. Die mit i ausgesta

3.4. Die Anfc zuhalten

3.5. Die Mas nie «Luf Die Bau Allgemei 2009, M

### 4. Liegens

4.1. Die Ände und Neu vor Bauk zureiche

4.2. Es ist de ginn eine Änderun aufweise

4.3. Werden Stadt Us

### 5. Feuerpc

#### Qualität

5.1. Für das E linie «Qu nisation i festzuleg ginn der

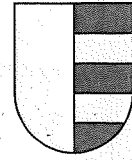
5.2. Vor Bezu mungser

#### Brandsc

5.3. Es sind a rend der Schutzma chen Stoff Material ( genügend rung der Feuerwet stellen;

#### Brandab

5.4. Wohnung von Leitu Wärmede



- 3.2. WC-Räume, Duschen und Badezimmer, die keine ins Freie führenden Fenster besitzen, sind ausreichend künstlich zu belüften;
- 3.3. Die mit einem Wohnraum verbundenen Küchen müssen mit einer einwandfreien Lüftung ausgestattet werden;
- 3.4. Die Anforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006, sind einzuhalten;
- 3.5. 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 beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

#### 4. Liegenschaftsentwässerung:

- 4.1. Die Änderung und Anpassung der bestehenden Schmutzwasserwerte (DU's; bestehend und Neu) sind der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), vor Baubeginn in einem Kanalisationsplan aufzuzeigen und 3-fach zur Genehmigung einzureichen;
- 4.2. Es ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung) vor Baubeginn eine Bestätigung einzureichen, dass an den Grundleitungen keine Anpassungen oder Änderungen vorgenommen werden und die bestehenden Leitungen genügend Kapazität aufweisen;
- 4.3. Werden an den Grundleitungen Anpassungen getätigt, ist eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), einzuholen.

#### 5. Feuerpolizei:

##### Qualitätssicherung

- 5.1. 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 ist mittels Brandschutznachweis vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zu melden;
- 5.2. Vor Bezug ist die vom QS Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Feuerpolizei Uster einzureichen;

##### Brandschutz auf Baustellen

- 5.3. 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;

##### Brandabschnitte

- 5.4. Wohnungen sind als Brandabschnitte zu erstellen. 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-erkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschotten. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie «Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte»;

**Lufttechnische Anlagen**

- 5.5. Abluftleitungen von Küchenablufthauben sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen. Werden in Abluftleitungen von Küchenablufthauben VKF anerkannte, geeignete Absperrvorrichtungen eingebaut, müssen die Abluftleitungen nach der Absperrvorrichtung mindestens aus Baustoffen der RF3(cr) bestehen.

**6. Grundbuch:**

**Ausnützungsrevers**

- 6.1. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung «2. f) Ausnützungsrevers (dat. 29.01.1980, Beleg 65), Kat. Nr. B6568», ist obsolet. Diese kann mit Erteilung der Baufreigabe gelöscht werden und ist durch den neu einzutragenden Revers gemäss Dispositiv Ziff. A.1.7. zu ersetzen;

**Revers betr. Ausbau der Dachgeschosse**

- 6.2. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung «c) Revers betr. Ausbau der Dachgeschosse (dat. 19.03.1980, Beleg 202), Kat. Nr. C2556», ist obsolet und kann mit Erteilung der Baufreigabe gelöscht werden.

**7. Bauausführung:**

*\* diese Streckung ist mit Beleg 2019/1073 bereits am 20.10.2019 erfolgt. jz*

- 7.1. Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung mit den beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d. h. **mindestens 14 Tage zuvor**) zu melden;
- 7.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 7.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorab genehmigungsfähig bewilligen zu lassen;
- 7.4. Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 430), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;
- 7.5. 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.

**B. Die Gebühren**

Grundgebühr
Bearbeitungsgeb
Insertionsgebühr
Schreibgebühr
<b>Total</b>

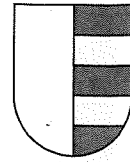
Dieser Betrag ist die kürzere Frist.

**C. Rechtsmittel**

Gegen diesen Entsch. des Kantonsrats ist ein Widerspruch einzulegen. Die Anordnung ist sofort vollziehbar, soweit möglich, bis zur Anfechtung.

**D. Mitteilung an**

- 1. **Gesuch**
  - Tellco An
  - eingesch
  - Katastr
  - Grund
  - Formu
  - (Massr
  - Meldek
  - Zusatzi
  - Entsorg
  - Rechnu
- 2. **Projekt**
  - Unihome
- 3. **Grundeig**
  - eingesch
  - Tellco An
- 4. **Grundbu**
  - unter Hin
- 5. **Intern:**
  - Abteilung
  - Abteilung
  - Abteilung
  - Abteilung



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Baubewilligungen und -beratung

Verfügung vom 30. September 2019 | Seite 9/10

## B. Die Gebühren und Kosten betragen:

Grundgebühr	Fr.	200.00
Bearbeitungsgebühr	Fr.	1'261.65
Insertionsgebühr	Fr.	225.00
Schreibgebühr	Fr.	150.00
Total	Fr.	1'836.65

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

## C. 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 Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

## D. Mitteilung an:

### 1. **Gesuchstellerin:**

- Tellco AG, Bahnhofstrasse 3, 6340 Baar  
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:
  - Katasterplan 1:500, Pl. Nr. 1240.100.01 vom 15.07.2019 (Eingang: 25.07.2019)
  - Grundriss Erdgeschoss 1:100, Pl. Nr. 1240.100.02 vom 04.06.2019 (Eingang: 08.07.2019)
  - Formular «Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen» (Massnahmenstufe A, Alle Baustellen)
  - Meldekarten (Baubeginn und Bauvollendung)
  - Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle»
  - Entsorgungskonzept «Checkliste Gebäudestoffe»
  - Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

### 2. **Projektverfasserin:**

- Unihome GmbH, Erlachstrasse 10, 9014 St. Gallen

### 3. **Grundeigentümerin:**

eingeschrieben:

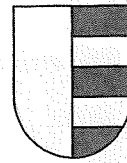
- Tellco Anlagestiftung, Bahnhofstrasse 4, 6430 Schwyz

### 4. **Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster**

unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.1.7., A.6.1. und A.6.2.

### 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



Verfügung vom 30. September 2019 | Seite 10/10

- Abteilung Präsidiales, Standortförderung, per E-Mail (standortfoerderung@uster.ch)
- Energie Uster AG, per E-Mail inkl. Scan Katasterplan (info@energieuster.ch)

Stadt Uster  
Abteilung Bau

Stefan Feldmann  
Abteilungsvorsteher Bau

Versandt am: 03. OKT. 2019

4. NOV. 2019  
Hochbau und Verme  
Hochbau und Vermessung

Unihome GmbH  
Erlachstrasse 10  
9014 St. Gallen

René Huber Hochbau  
Telefon 044 944 74 91  
31. Oktober 2019/B2.0  
Seite 1/2

**Baufreigabe**

**Baugesuch Nr. 2  
Umnutzung Prax  
B6568/B6568, K**

Sehr geehrter Herr  
Mit Entscheid Nr. F  
für obiges Bauvorh  
Gemäss Ihrer Mitte  
Bauvorhabens beg  
nichts entgegenste

Hinweis:  
Die Entscheidgebül  
Massgebend ist die  
nächsten Tagen.

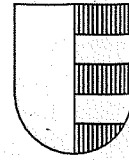
Wir bitten Sie, mit  
Wenn Sie Fragen h

Freundliche Grüsse  
Stadt Uster

René Huber  
Bauinspektor

4. NOV. 2019

Hochbau und Vermessung



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 8610 Uster

Unihome GmbH  
Erlachstrasse 10  
9014 St. Gallen

René Huber Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 8610 Uster  
Telefon 044 944 74 91 Telefax 044 944 77 01 rene.huber@uster.ch

31. Oktober 2019/B2.02.20/RH  
Seite 1/2

### Baufreigabe

**Baugesuch Nr. 2019-0124: Telco AG**  
**Umnutzung Praxis in Wohnung, Brunnackerstrasse 3, Assek. Nr. 5134, Kat. Nr. B6568/B6568, Kirchuster**

Sehr geehrter Herr Eigenmann

Mit Entscheid Nr. H 450/2019 vom 30. September 2019 wurde Ihnen die baurechtliche Bewilligung für obiges Bauvorhaben erteilt.

Gemäss Ihrer Mitteilung vom 29. Oktober 2019 soll mit der Ausführung des rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens begonnen werden. Nach Überprüfung der Akten steht fest, dass der Baufreigabe nichts entgegensteht. Mit den Bauarbeiten darf deshalb sofort begonnen werden.

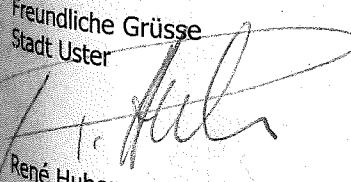
Hinweis:

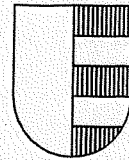
Die Entscheidegebühr ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen. Massgebend ist die kürzere Frist (sh. Disp. Ziff. B.). Wir danken für die Überweisung in den nächsten Tagen.

Wir bitten Sie, mit der Meldekarte rechtzeitig den Bezug des Bauvorhabens zu verlangen.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, kontaktieren Sie uns bitte.

Freundliche Grüsse  
Stadt Uster

  
René Huber  
Bauinspektor



Seite 2/2

Beilage

- Situationsplan 1:500 (Genehmigung Bauplatzinstallation)

Kopie

- ✓ Grundbuchamt Uster (unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.1.7., A.6.1. und A.6.2. der Verfügung Nr. H450/2019 vom 30.09.2019)
  - Abteilung Bau, Feuerpolizei
  - Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung
  - Akten Baugesuch

NB 10903) Amz 969



**Die Bauherrschaft**

Tellco Anlagestiftung Schwyz  
 c/o Tellco Immobilien AG  
 Bahnhofstrasse 3  
 6340 Baar

**Die Eigentümerschaft**

Tellco Anlagestiftung  
 Bahnhofstrasse 4  
 6430 Schwyz

**Der Architekt**

**roosarchitekten gmbh**  
 Zürcherstrasse 102  
 8640 Rapperswil

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

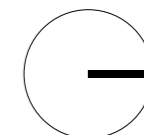
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster

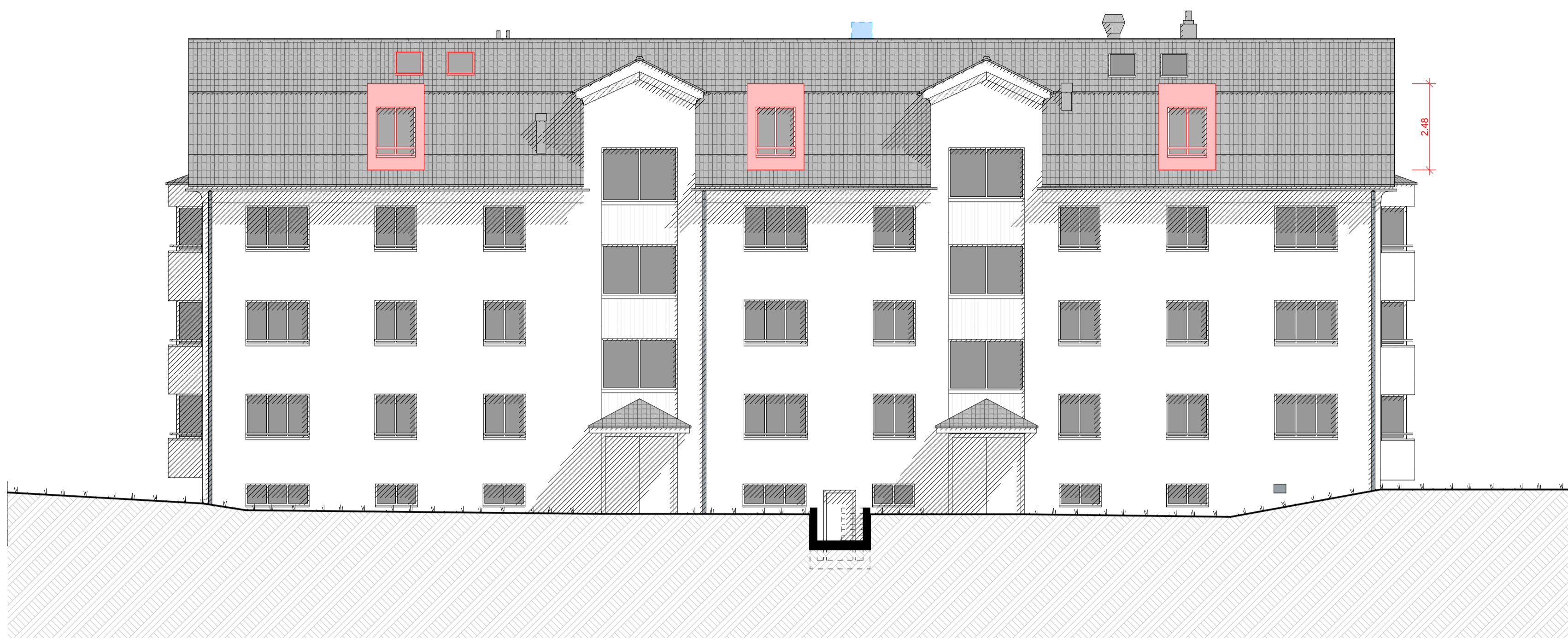
**Katasternr. B6568**

bimserv 27.../3005 Brunnacker - 32 Bauprojekt

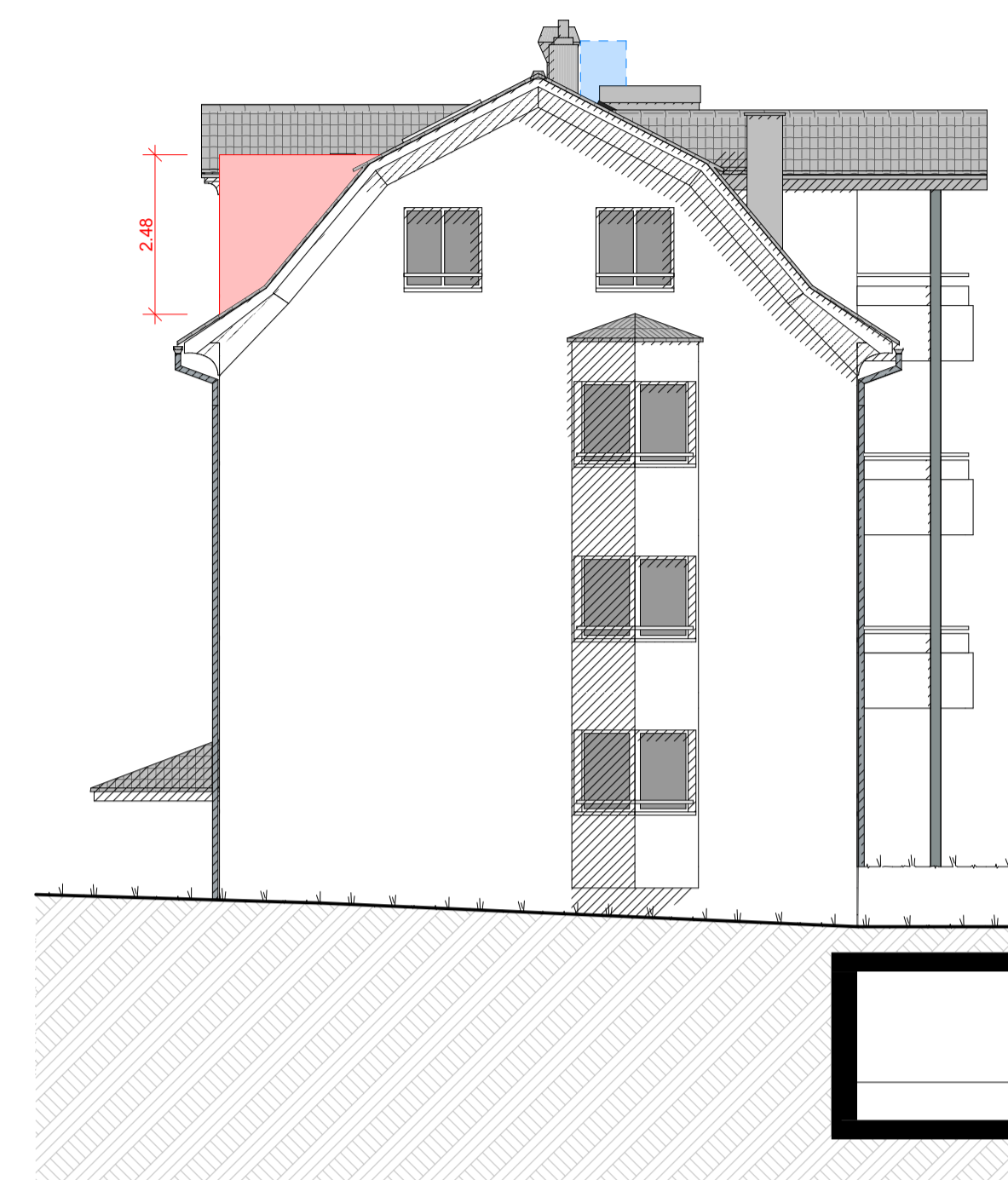
Plan Nr.	3005.33-2.101
Gez./Gep.	ko /
Masstab	1:500
Planformat	419/297 (A3 quer)
Gez. Datum	14.10.25
Druckdatum	14.10.25

**BAUEINGABE**  
**Katasterplan**





Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Querschnitt

**Die Bauherrschaft**

Teilco Anlagestiftung Schwyz  
c/o Teilco Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 3  
6340 Baar

**Die Eigentümerschaft**

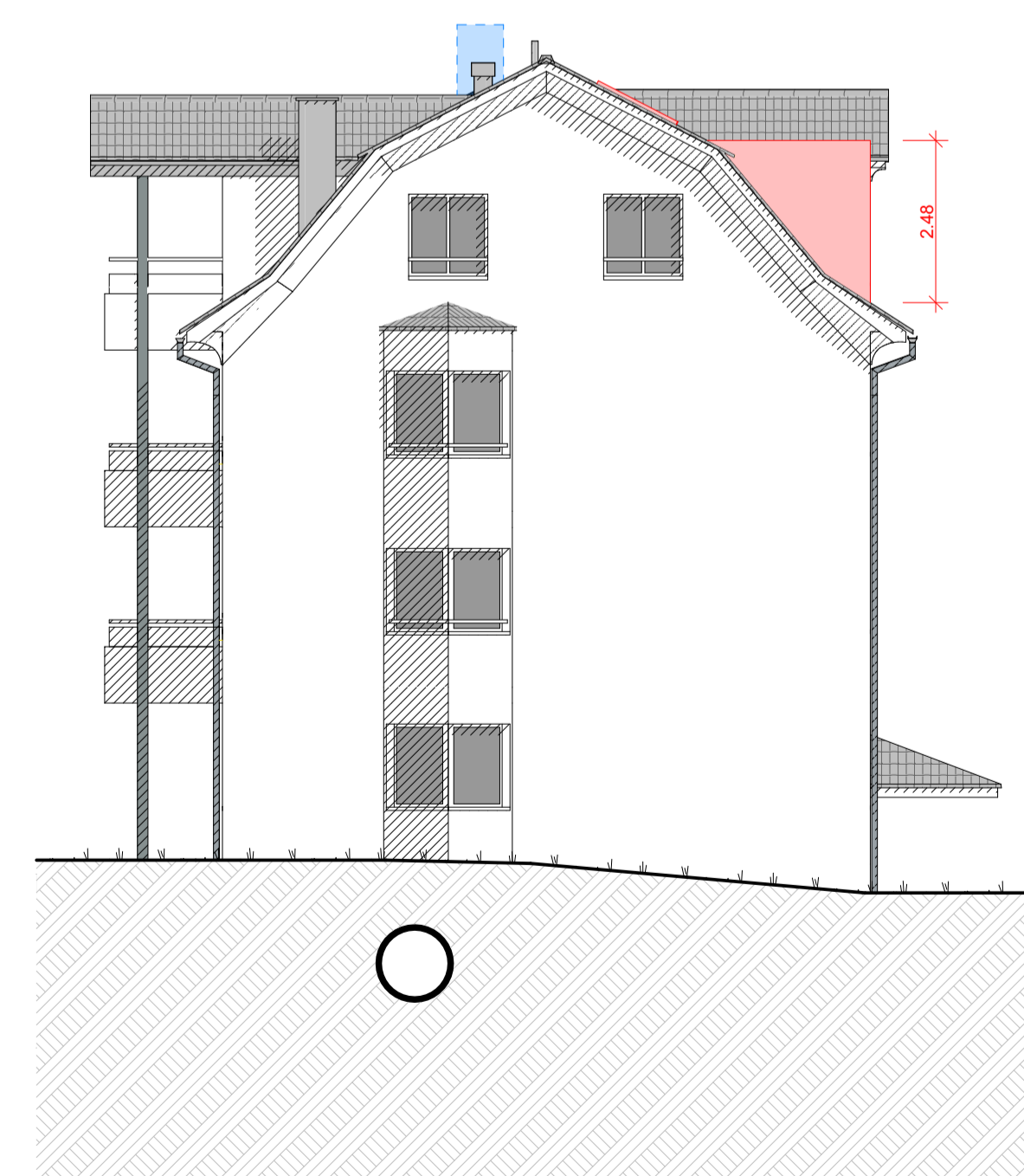
Teilco Anlagestiftung  
Bahnhofstrasse 4  
6430 Schwyz

**Der Architekt**

roosarchitekten ag  
Zürcherstrasse 102  
8640 Rapperswil



Südwest-Ansicht



Südost-Ansicht

- BESTAND
- ABRUCH
- NEU
- TEIL EINES ANDEREN BAUGESUCHS

468.00 m ü. M. = ±0.00

**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
Brunnackerstrasse, 8610 Uster

**Katastrernr. B6568**

Plan Nr.	3005.33-2.401
Gez./Gep.	ko / ir /
Massstab	1:100
Planformat	840/593 (A1 quer)
Gez. Datum	11.11.25
Druckdatum	11.11.25

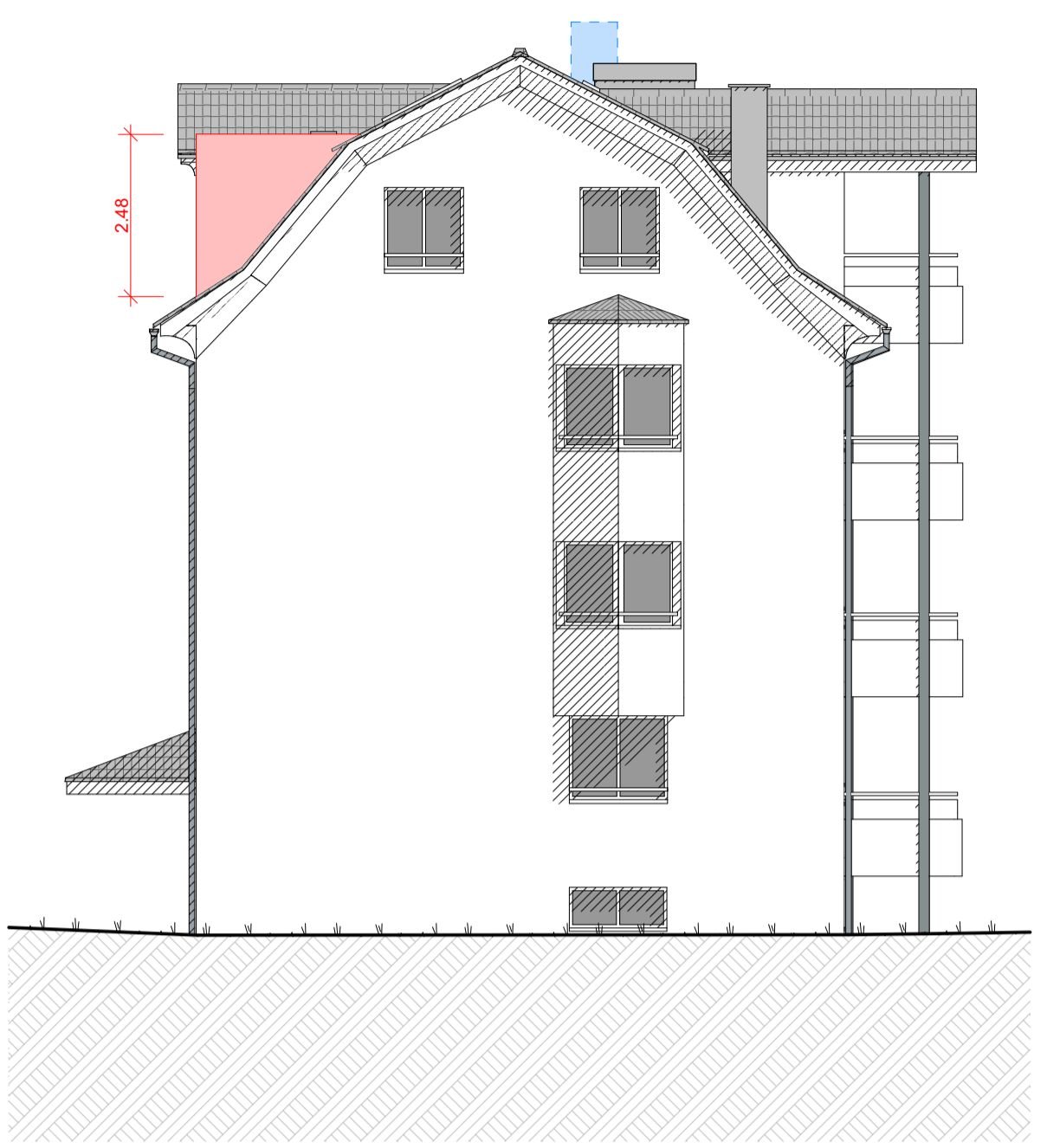
**BAUEINGABE**  
**Dachausbau Ansichten Brunnackerstrasse**

roosarchitekten ag  
architekten ag

8640 Rapperswil Zürichstrasse 102 055 222 70 00  
8910 Arbolden im Aabis 044 760 93 93  
www.roosarchitekten.ch info@roosarchitekten.ch



Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht

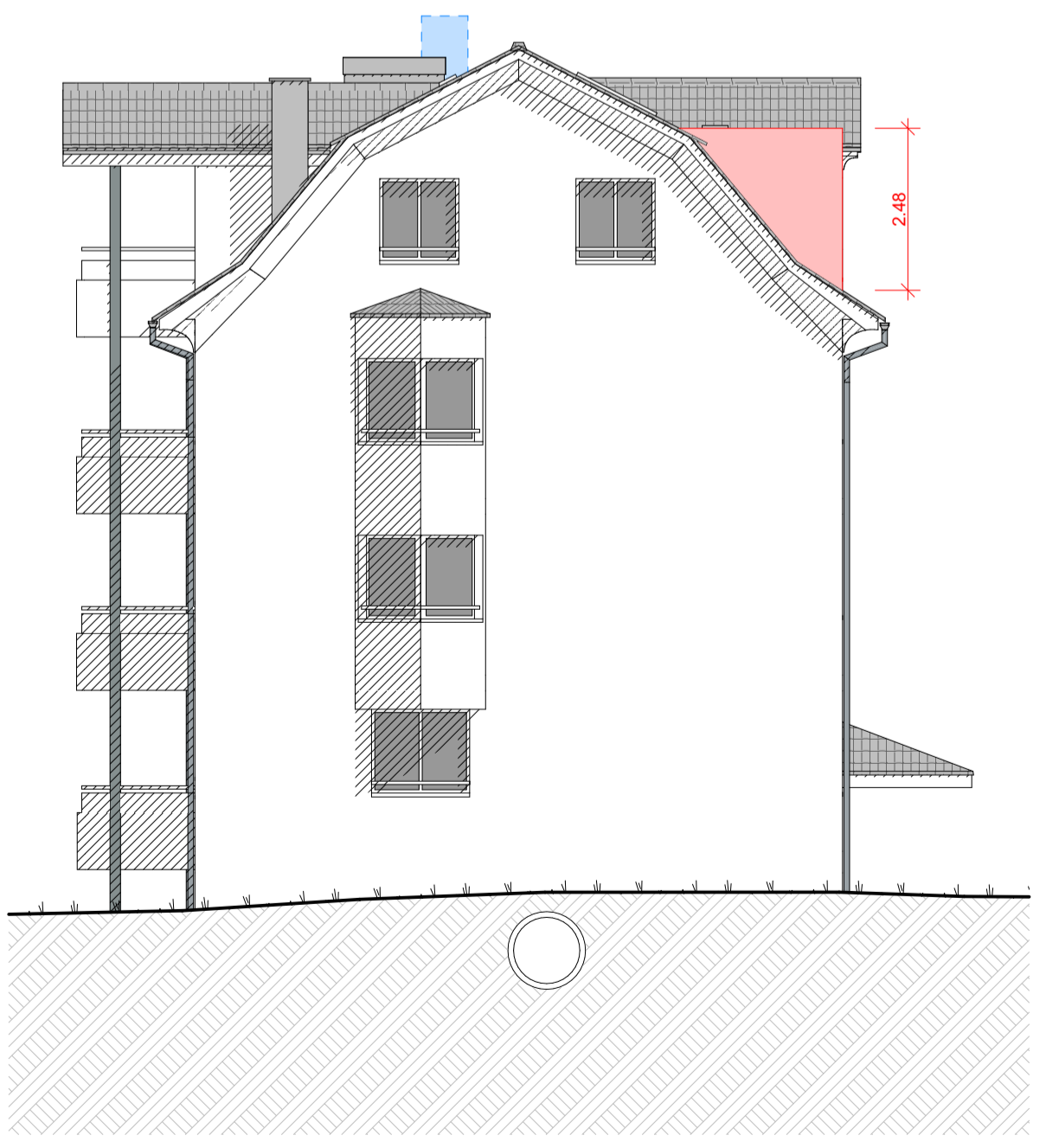


Querschnitt

Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt
Teilco Anlagestiftung Schwyz c/o Teilco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Teilco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil



Südwest-Ansicht



Südost-Ansicht

468.00 m ü. M. = ±0.00

**MFH Brunnackerstrasse, Uster** **Katastrernr. B6568**

Brunnackerstrasse, 8610 Uster

Immerstr. 27, -0009 Brunnacker - 32 Baugangst

Plan Nr. 3005.33-2.402

Gez./Gep. ko / ir /

Masstab 1:100

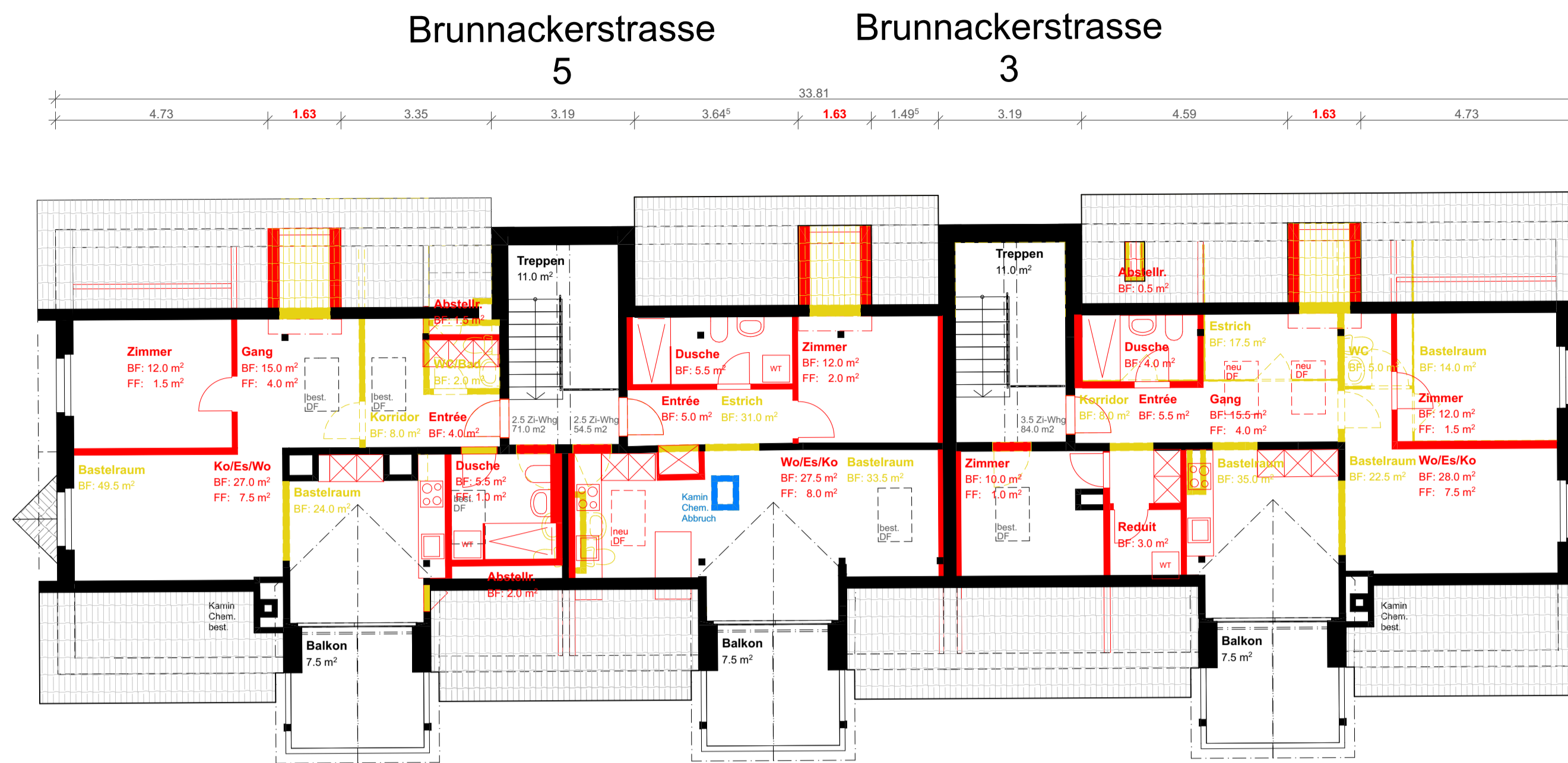
Planformat 840/593 (A1 quer)

Gez. Datum 11.11.25

Druckdatum 11.11.25

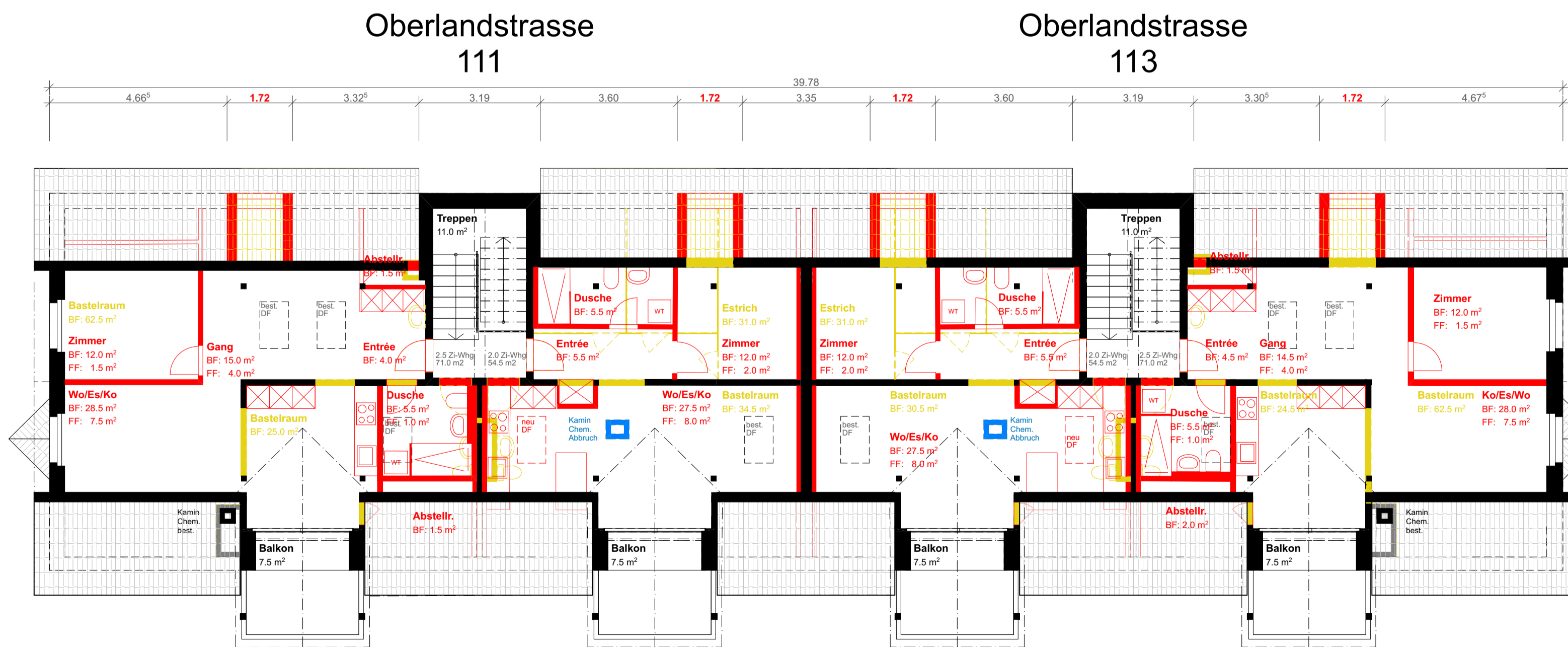
BESTAND  
 ABRUCH  
 NEU  
 TEIL EINES ANDEREN BAUGESUCHS

roosarchitekten ag  
 8640 Rapperswil, Zürcherstrasse 102, 055 222 70 00  
 8910 Arbolden im Albis, Im Winkel 5, 044 760 93 93  
 www.roosarchitekten.ch info@roosarchitekten.ch



Dachaufbauten nach §292 PBG		Dachaufbauten	
Fassadenlänge	33.81m	Dachaufbau 1	1.63m
1/3 * 33.81m	11.27m	Dachaufbau 2	3.19m
		Dachaufbau 3	1.63m
		Dachaufbau 4	3.19m
		Dachaufbau 5	1.63m
		Summe	11.27m

Parzellgrenze



Dachaufbauten nach §292 PBG		Dachaufbauten	
Fassadenlänge	39.78m	Dachaufbau 1	1.72m
1/3 * 39.78m	13.26m	Dachaufbau 2	3.19m
		Dachaufbau 3	1.72m
		Dachaufbau 4	1.72m
		Dachaufbau 5	3.19m
		Dachaufbau 6	1.72m
		Summe	13.26m

<b>Die Bauherrschaft</b>	<b>Die Eigentümerschaft</b>	<b>Der Architekt</b>
Teilco Anlagestiftung Schwyz c/o Teilco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Teilco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil

BESTAND  
 ABRUCH  
 NEU  
 TEIL EINES ANDEREN BAUGESUCHS

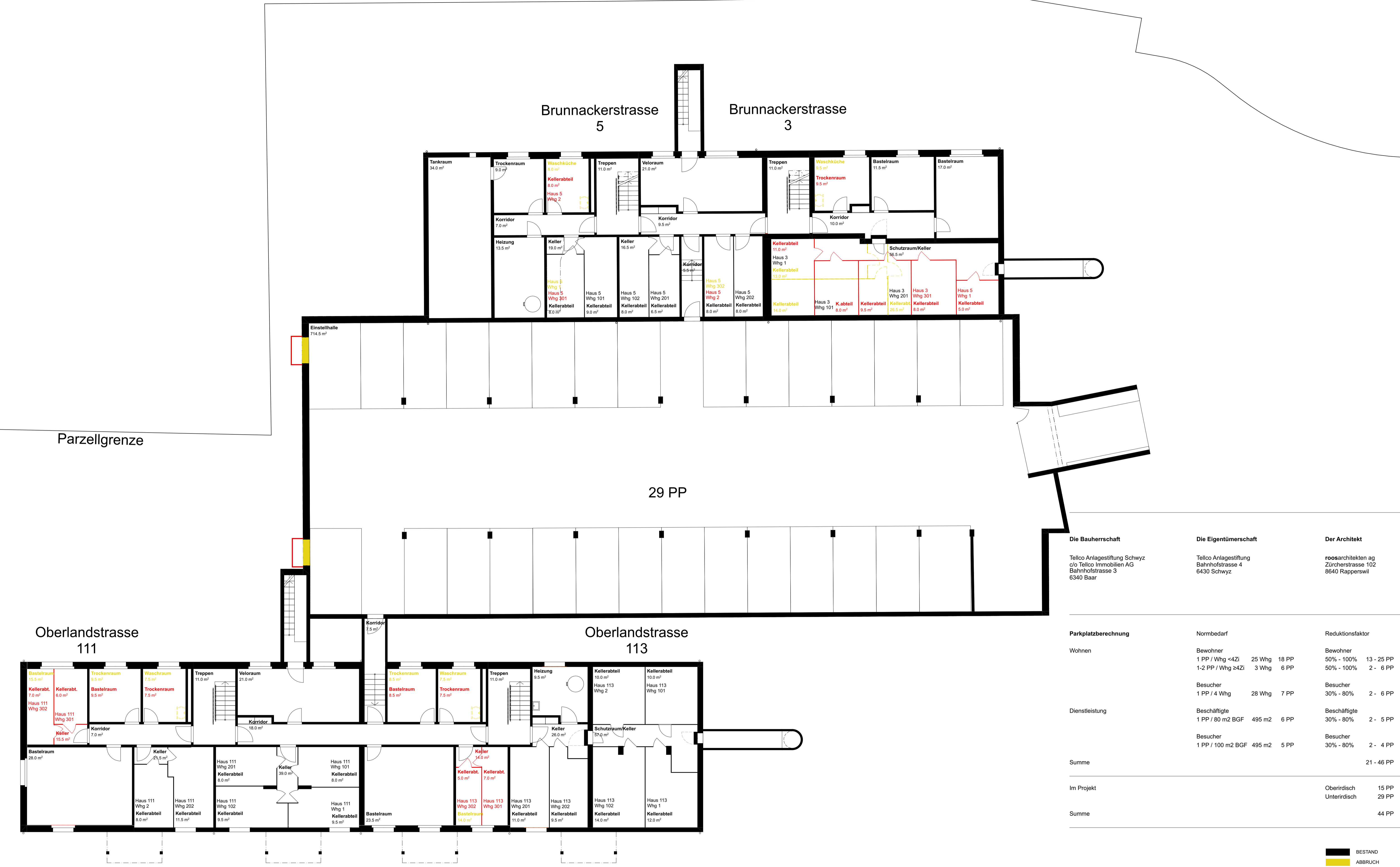
468.00 m ü. M. = ±0.00

**MFH Brunnackerstrasse, Uster** **Katastrernr. B6568** Plan Nr. 3005.33-2.205

Brunnackerstrasse, 8610 Uster

**BAUEINGABE**  
Dachausbau Dachgeschoss

Druckdatum 11.11.25



Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt
Telco Anlagengestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagengestiftung Zürcherstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil

Parkplatzberechnung	Normbedarf	Reduktionsfaktor
Wohnen	Bewohner 1 PP / Whg <4Zi 25 Whg 18 PP 1-2 PP / Whg ≥4Zi 3 Whg 6 PP	Bewohner 50% - 100% 13 - 25 PP 50% - 100% 2 - 6 PP
Dienstleistung	Besucher 1 PP / 4 Whg 28 Whg 7 PP	Besucher 30% - 80% 2 - 6 PP
	Beschäftigte 1 PP / 80 m2 BGF 495 m2 6 PP	Beschäftigte 30% - 80% 2 - 5 PP
	Besucher 1 PP / 100 m2 BGF 495 m2 5 PP	Besucher 30% - 80% 2 - 4 PP
Summe		21 - 46 PP
Im Projekt		Oberirdisch 15 PP Unterirdisch 29 PP
Summe		44 PP

BESTAND  
 ABBRUCH  
 NEU

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster

**Katasternr. B6568**  
 Plan Nr. 3005.33-2.201  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Masstab 1:100  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26

## Vollmachterteilung in für Baugesuchverfahren

**Strangsanierung:**

Brunnackerstrasse 3/5; Oberlandstrasse 111/113, Uster

**Dachausbau**

Brunnackerstrasse 3/5; Oberlandstrasse 111/113, Uster



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

**Roos Architekten AG**

Vukasin Müller

Zürcherstrasse 102

8640 Rapperswil

**Gundeigentümerin**

Tellco Anlagestiftung


Bahnhofstrasse 3


6430 Schwyz

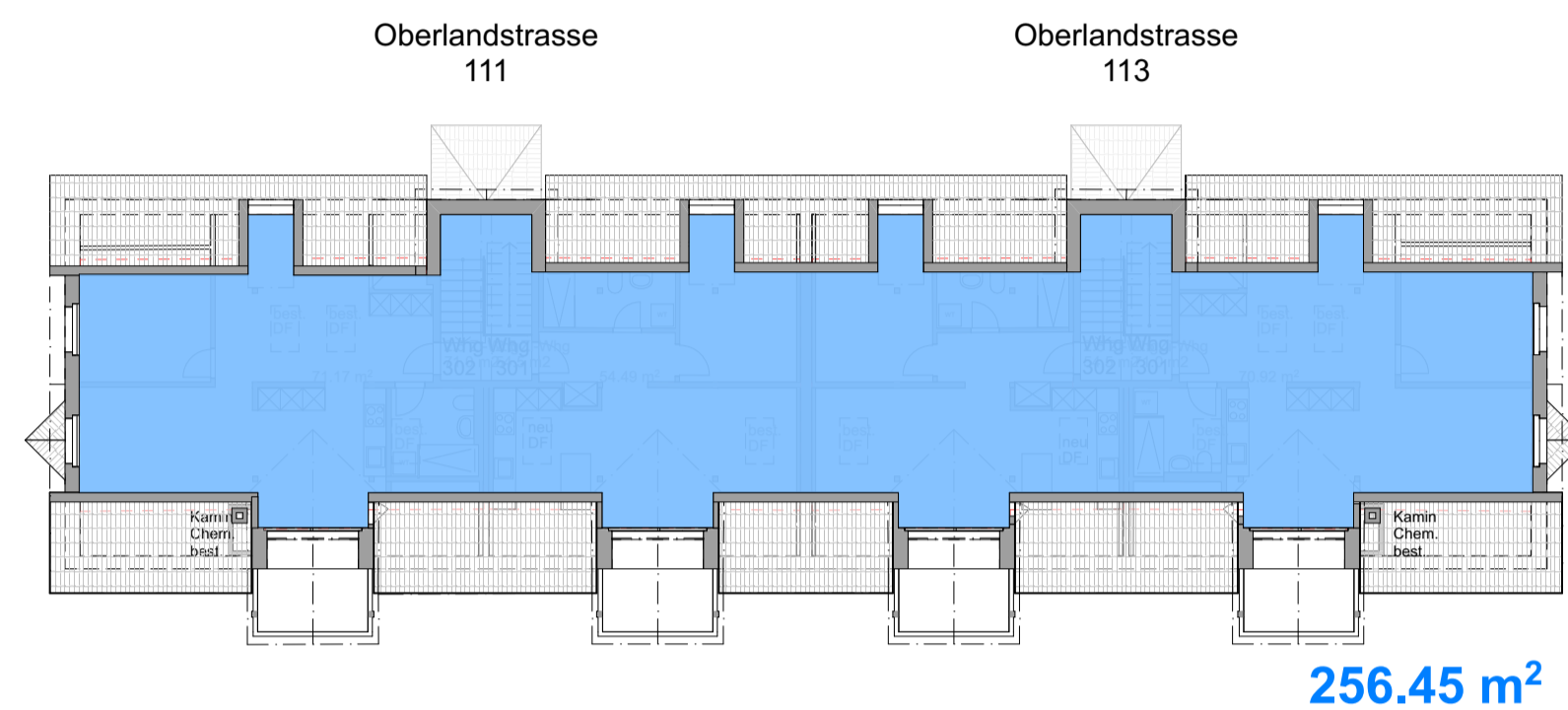
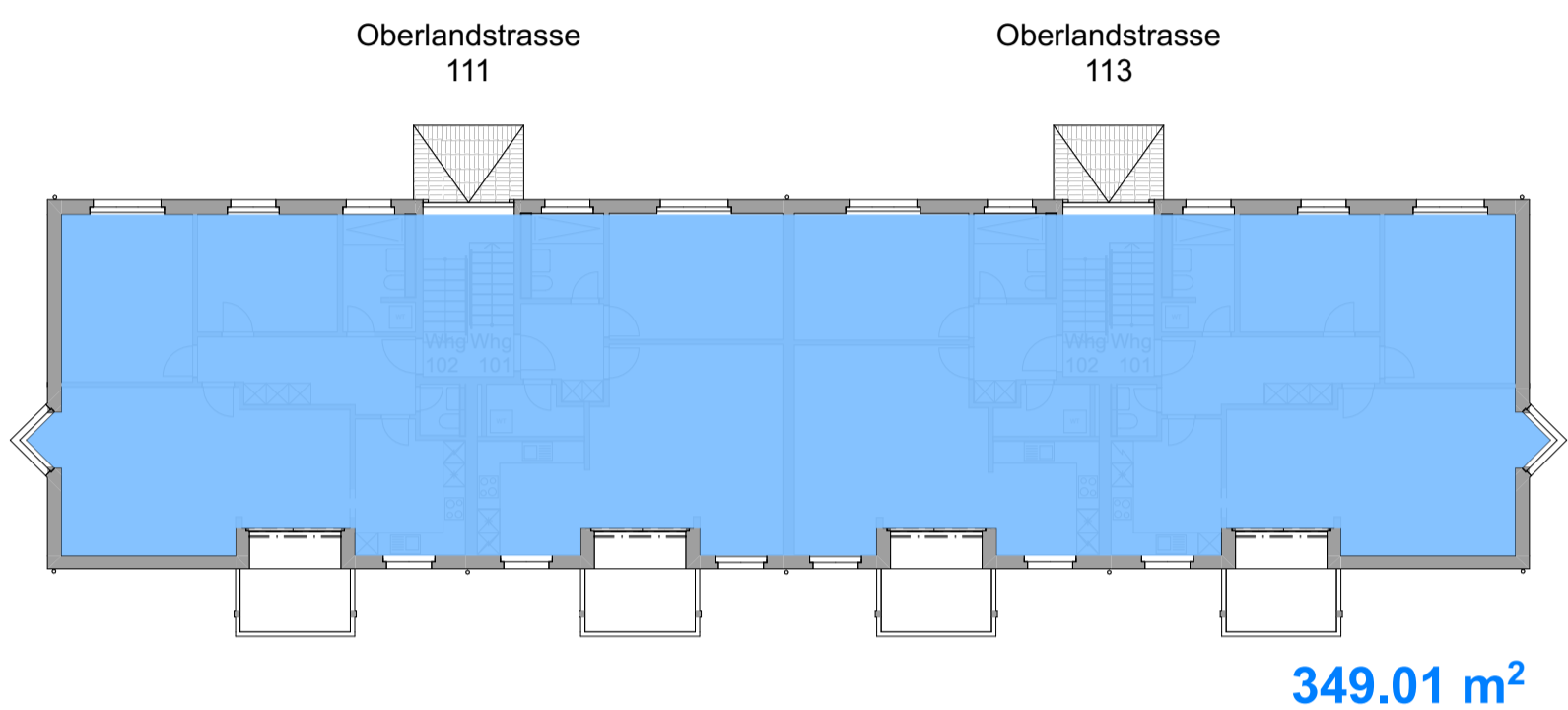
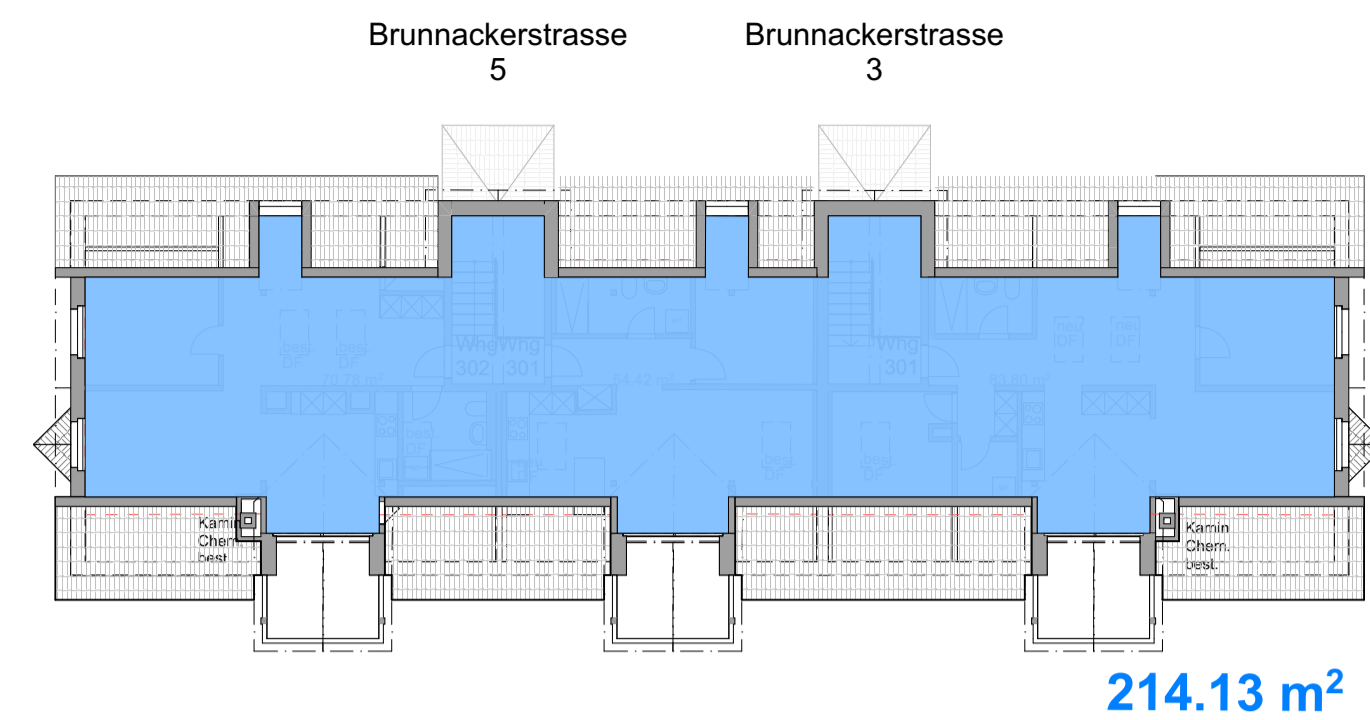
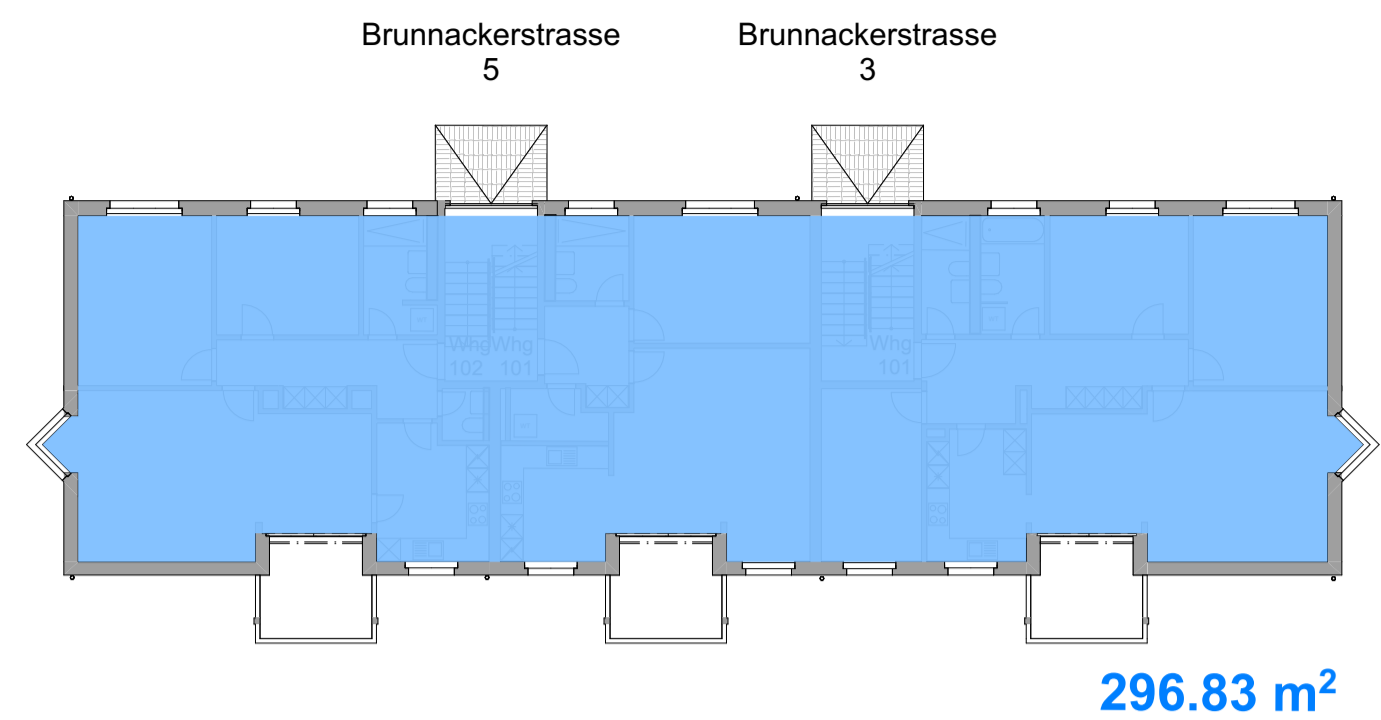
**Ort / Datum**

**Unterschrift Grundeigentümerin**

Schwyz, 23.04.2026

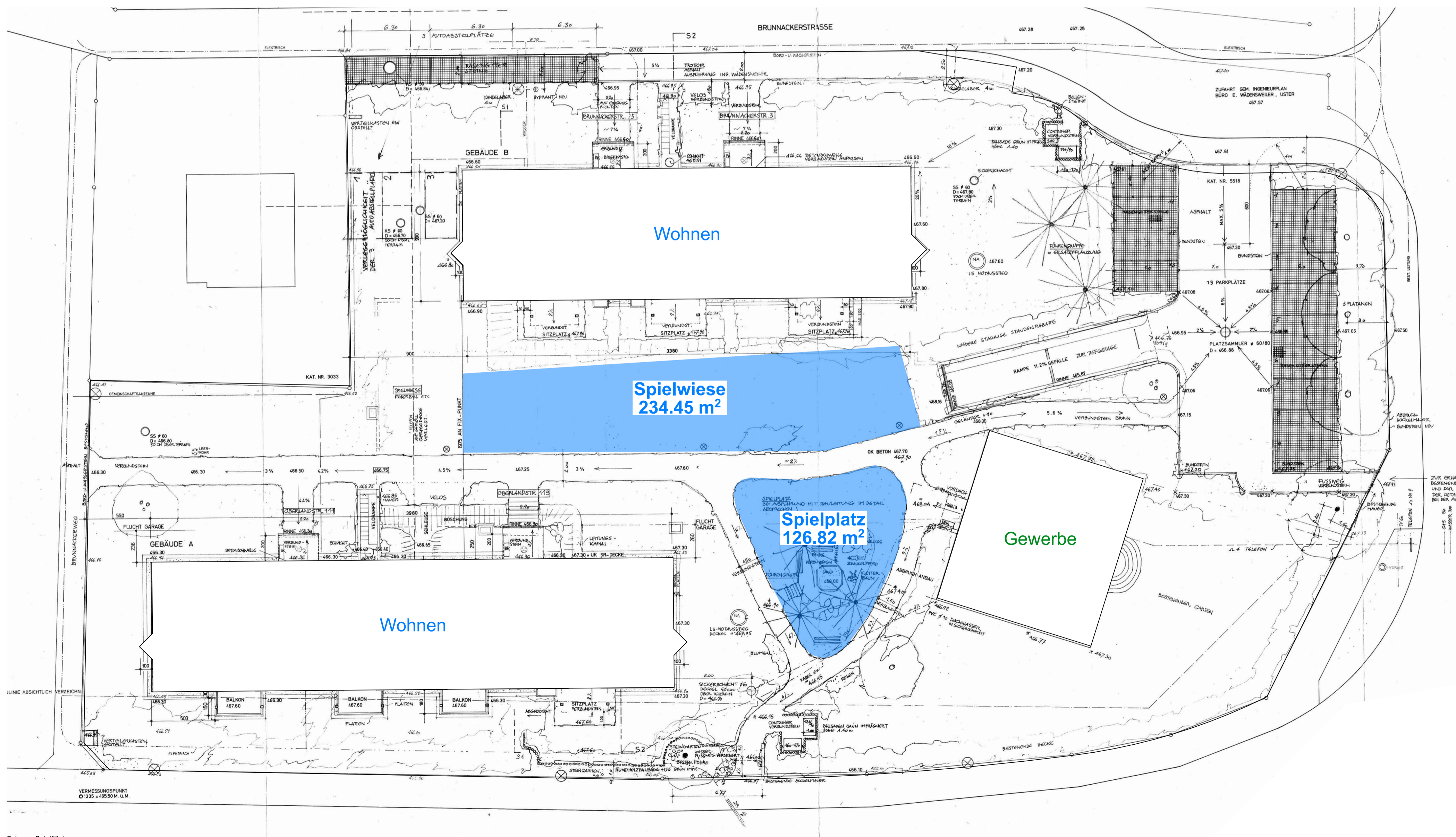
  
Thomas Schweizer

  
Fabian Reichmuth



Regelgeschoss

Dachgeschoss



Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	
Wohnen	Geschoss	Haus 3, 5	Haus 111, 113
massgebliche Geschossfläche	Erdgeschoss	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss 1	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss 2	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	214 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
	Summe	1'105 m <sup>2</sup>	1'303 m <sup>2</sup>
	Total		2'408 m <sup>2</sup>
Spiel- und Ruheflächen	15% der mGF		361 m <sup>2</sup>

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunackerstrasse, Uster**  
 Brunackerstrasse, 8610 Uster

**Katastrernr. B6568**

Plan Nr.	3005.33-2.611
Gez./Gep.	ko / ir /
Massstab	1:200
Planformat	840/593 (A1 quer)
Gez. Datum	29.04.26
Druckdatum	29.04.26

**BAUEINGABE**  
 Nachweis Spielflächen





## Gebäude- und Wohnungserhebung

### Wann ist das Formular auszufüllen?

Das Formular ist vom Gesuchsteller jedem Neubau-, Umbau- oder Abbruchgesuch beizulegen, das sich auf Bauten mit Wohnnutzung bezieht. Die Angaben dienen der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Kasten unten) und zur Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern.

### Grundregeln für die Einträge

**Zahlencodes verwenden.** Das Formular ist so aufgebaut, dass auf kleinem Raum mit wenig Schreibaufwand viele Angaben gemacht werden können. Die zu verwendenden Zahlencodes repräsentieren Angaben, die im Kasten «Erläuterungen» (vgl. Vorderseite rechts) beschrieben werden.

**Was ist ein Gebäude?** Bei Doppel- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine Trennmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen (sog. Brandmauerkriterium). Demzufolge ist jede Hauseinheit einzeln zu melden. Falls für eine Hauseinheit mehrere Eingänge bestehen, so ist für jede Wohnung der Einheit die dazugehörige Eingangsadresse zu vermerken.

Terrassenhäuser gelten in der Regel als Mehrfamilienhaus, wobei häufig jede Wohnung über einen eigenen Eingang zugänglich ist. Auch in diesem Fall ist pro Wohnung die Eingangsadresse einzutragen.

**Auch Einfamilienhäuser sind Wohnungen.** Einfamilienhäuser sind im GWR als Gebäude ohne Zusatznutzung mit genau einer Wohnung definiert. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser die gebäudebezogenen Angaben (Adresse, Anzahl Geschosse, Heizungsart usw.) und in der Wohnungsliste die wohnungsbezogenen Angaben (Stockwerk, „P“, Zimmerzahl, Wohnfläche, Küchenart) einzutragen. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten im GWR als Mehrfamilienhäuser.

### Umbauvorhaben

Das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung ist auch bei Umbauvorhaben einzureichen. Kommt es zu keinen Änderungen an den aufgeführten Gebäude- und Wohnungsangaben durch den Umbau, bspw. bei einer Fassadensanierung oder dem Anbau eines unbeheizten Wintergartens, so soll das Kästchen „keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau“ und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. In diesem Fall müssen lediglich Adresse, Gebäudeversicherungs- und Kataster-Nr. eingetragen werden.

Wenn sich nur gebäudebezogene Angaben verändern, muss der obere Abschnitt ausgefüllt und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. Die Wohnungsliste muss also nur ausgefüllt werden, wenn sich Wohnungsangaben ändern, z.B. beim Einbau oder der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei einer Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dabei muss aus den Angaben in der Wohnungsliste eindeutig hervorgehen, worin der Umbau besteht.

Es empfiehlt sich, bei Umbauvorhaben die Wohnungen des Gebäudes mit Stand nach Umbau vollständig einzutragen. Zusätzlich soll die Anzahl Wohnungen vor Umbau bei den Gebäudeangaben erfasst werden. Beim Einbau einer Wohnung in bspw. ein ehemaliges Ökonomiegebäude soll bei Anzahl Wohnungen vor Umbau „0“ eingetragen werden.

Ein Beispiel für ein ausgefülltes Formular finden Sie in der rechten Spalte. Weitere Auskünfte zur Komplettierung des Formulars erteilt das kommunale Bauamt.

### Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Zur Vereinfachung der Volkszählungen (VZ) hat der Bundesrat im Mai 2000 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind.

Mit dem GWR erhält jedes Gebäude und jede Wohnung in der Schweiz eine eigene Registernummer, die auch in das Einwohnerregister der Gemeinde übernommen wird.

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

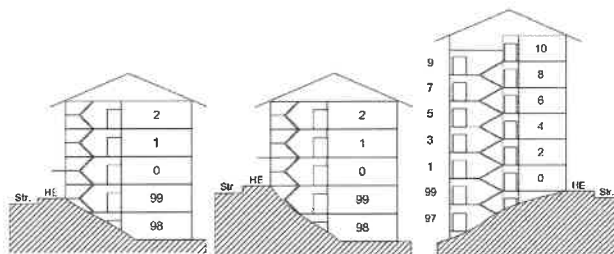
### Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsfeststellung in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung und werden gemäss der Richtlinie zur Wohnungsnummerierung des Bundesamts für Statistik (Februar 2008) vergeben. Der vorderseitige Nummerierungsvorschlag wird durch die Gemeinde geprüft. Wenn die Gemeinde mit dem Vorschlag einverstanden ist, wird dieser nach erfolgter Bezugskontrolle definitiv. Die durch die Gemeinde bestätigten/ korrigierten aWN müssen nicht physisch z.B. an der Wohnungstür oder dem Klingelschild angebracht werden, sind aber durch den Eigentümer aufzubewahren und an allfällige Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter hat die aWN seinerseits neuen Mietern im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels separatem Wohnungsausweis zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Gebäudes mit mehr als einer Wohnung sind dem Käufer die Wohnungs- und Mieterangaben sowie die dazugehörigen aWN mitzuteilen.

### Numerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

**Definition:** Die amtliche Wohnungsnummer setzt sich zusammen aus einer Geschossnummer und einer Wohnungsnummer (siehe Vorderseite).

**Geschossdefinition:** Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Ist dieser nicht eindeutig identifizierbar, so gilt der Eingang, wo die Briefkasten und/oder das Klingeltableau angebracht sind, als Haupteingang. Führt der Hauseingang zwischen zwei Wohngeschossen ins Haus, so ist das untere Geschoss als Untergeschoss und das obere als Erdgeschoss zu bezeichnen (sofern gleiche Anzahl oder mehr Treppenstufen abwärts als aufwärts).



**Geschossnummer:** Die Geschosse werden durch eine fortlaufende Zahl (0 – 49) angegeben, wobei im Erdgeschoss die Etagenbezeichnung wegfällt, da keine führende Null geduldet wird. Um bei Untergeschossen keine negativen Zahlen zu verwenden, werden diese Geschosse mit den Zahlen 99 – 90 absteigend nummeriert.

**Wohnungsnummer:** Die Wohnungen werden grundsätzlich durch eine zweistellige Zahl (01 – 99) angegeben. Ausnahme bilden die Wohnungen im Erdgeschoss, die ohne führende Null nummeriert werden. Die Wohnungen werden vom Haupteingang her gesehen, links beginnend, im Uhrzeigersinn nummeriert. Übereinander liegende Wohnungen erhalten also die gleichen Wohnungsnummern. Bei Spezialfällen konsultieren Sie bitte das kommunale Bauamt.

### Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Gebäude- und Wohnungserhebung		7/16 von der Gemeinde auszufüllen Wohnungs-Nr., Gemeinde					
Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgetrennt oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch, Neubau oder Umbau/Nutzungsänderung). Bei Ersatzneubauten können die Angaben zum Abbruchgebäude wie zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist pro betroffenes Gebäude ein separates Formular auszufüllen.							
<input type="checkbox"/> <b>Abbruch</b> (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)							
Adresse(n)	Dorfstrasse 75	Kataster-Nr(n)	1598				
R.Z./Ort	8174 Hitzli	Gebäudevers.-Nr	105				
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Neubau</b> (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)							
<input type="checkbox"/> <b>Umbau/Nutzungsänderung</b> (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau							
Adresse(n)	Dorfstrasse 75a 76b	Kataster-Nr(n)	1598				
R.Z./Ort	8174 Hitzli	Gebäudevers.-Nr	2155				
Gebäudekategorie	3	Anzahl Geschosse <sup>a</sup>	4				
Heizungsart <sup>b</sup>	3	Anzahl Wohnungen	5				
Energie <sup>c</sup> H.1	W	Anzahl separate Wohnräume <sup>d</sup>	0				
		Anz. Wohnungen vor Umbau					
		Anz. Wohnungen nach Umbau					
<b>Wohnungsliste</b> Situation nach Abschluss der Baarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.							
St./Ort (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Pty.	Stockwerk	Möbliert	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer <sup>e</sup>	Wohnungsfläche <sup>f</sup>	Küchenart
1		0		Dorfstrasse 75a	4	125	1
2		P		Dorfstrasse 75a	3	85	1
101		1		Dorfstrasse 75a	4	125	1
102		1		Dorfstrasse 75a	3	85	1
201		0	B	Dorfstrasse 75b	6	171	1
<b>Erläuterungen</b>							
<b>1 GEBÄUDEKATEGORIE</b> 1 Einfamilienhaus (früher Erdgeschoss) 2 Mehrfamilienhaus (ohne Mehrfamilienhaus) 3 Wohngebäude mit Wohnnutzung, aber nicht als Wohnnutzung (z.B. Wohngebäude mit Büro, Verkaufsstelle, Kantinen, etc.) 4 Mehrfamilienhaus (Wohnung) 5 Mehrfamilienhaus (Wohnung) mit Einliegerwohnung oder Schwimmbad mit anderen sonstigen Nebennutzungen							
<b>2 HEIZUNGSART</b> 0 kein Heizungsanlagen 1 Gas 2 Öl 3 Holz 4 Biomasse 5 Wasserkraft 6 Solarthermie 7 Solarthermie 8 Solarthermie 9 Offiziell festgelegte Heizungsart							
<b>3 ENERGIE</b> 1 Holz 2 Öl 3 Gas 4 Biomasse 5 Wasserkraft 6 Solarthermie 7 Solarthermie 8 Solarthermie 9 Offiziell festgelegte Heizungsart							
<b>4 ANZAHL GESCHOSSE</b> 0 Erdgeschoss 1 1. Stockwerk 2 2. Stockwerk 3 3. Stockwerk 4 4. Stockwerk 5 5. Stockwerk 6 6. Stockwerk 7 7. Stockwerk 8 8. Stockwerk 9 9. Stockwerk 10 10. Stockwerk							
<b>5 ANZAHL ZIMMERE</b> 1 1 Zimmer 2 2 Zimmer 3 3 Zimmer 4 4 Zimmer 5 5 Zimmer 6 6 Zimmer 7 7 Zimmer 8 8 Zimmer 9 9 Zimmer 10 10 Zimmer							
<b>6 ANZAHL SEPARATE WOHNRÄUME</b> 1 1 separater Wohnraum 2 2 separate Wohnräume 3 3 separate Wohnräume 4 4 separate Wohnräume 5 5 separate Wohnräume 6 6 separate Wohnräume 7 7 separate Wohnräume 8 8 separate Wohnräume 9 9 separate Wohnräume 10 10 separate Wohnräume							



## Gebäude- und Wohnungserhebung

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

E I N G A N G

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:

**Baugesuch-Nr. Gemeinde**

19. 01. 25 BG 25 - 03 04

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

Adresse(n) \_\_\_\_\_ Kataster-Nr(n) \_\_\_\_\_  
 PLZ/Ort \_\_\_\_\_ Gebäudevers.-Nr. \_\_\_\_\_

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

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

Adresse(n) Brunnackerstrasse 5 Kataster-Nr(n) B6568  
 PLZ/Ort 8610 Uster Gebäudevers.-Nr. 5134

Anzahl Geschosse<sup>d</sup> 4 Nur bei Umbauten anzugeben:  
 Anzahl Wohnungen          Anz. Whg. vor Umbau 6  
 separate Wohnräume          Anz. Whg. nach Umbau 8

**Erläuterungen** Stadt Uster Hochbau + Vermessung

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

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

**f STOCKWERK / MAISONNETTE**  
 Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Für Einfamilienhäuser ist immer Stockwerk „P“ einzutragen.  
 P Parterre  
 1, 2, 3, ... 1., 2., 3. Stock usw.  
 U1, U2, ... 1., 2. Untergeschosse usw.  
 Falls die Wohnung mehrere Geschosse umfasst, ist das Kästchen «Maisonnette» anzukreuzen.

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

aWN <sup>k</sup> (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch <sup>k</sup>	Stockwerk <sup>f</sup>	Maisonnette	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl-zimmer <sup>s</sup>	Wohnungs-fläche <sup>h</sup>	Küchen-art <sup>i</sup>
1	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		2	66	1
2	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		3	90	1
101	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		2	66	1
102	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		3	90	1
201	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		2	66	1
202	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		3	90	1
301	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	55	1
302	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	71	1
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				

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

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

**i KÜCHENART**  
 1 Küche (mindestens 4m<sup>2</sup>)  
 2 Kochnische (unter 4m<sup>2</sup>)  
 3 weder Küche noch Kochnische

**k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)**

Erdgeschoss

Haupteingang

1. Obergeschoss

1. Untergeschoss

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

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

(Datum) \_\_\_\_\_  
 (Unterschrift) \_\_\_\_\_

aWN nach Kontrolle/Korrektur an Bauherrschaft zurückgemeldet.

(Datum) \_\_\_\_\_  
 (Unterschrift) \_\_\_\_\_

# Gebäude- und Wohnungserhebung

## Wann ist das Formular auszufüllen?

Das Formular ist vom Gesuchsteller jedem Neubau-, Umbau- oder Abbruchgesuch beizulegen, das sich auf Bauten mit Wohnnutzung bezieht. Die Angaben dienen der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Kasten unten) und zur Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern.

## Grundregeln für die Einträge

**Zahlencodes verwenden.** Das Formular ist so aufgebaut, dass auf kleinem Raum mit wenig Schreibaufwand viele Angaben gemacht werden können. Die zu verwendenden Zahlencodes repräsentieren Angaben, die im Kasten «Erläuterungen» (vgl. Vorderseite rechts) beschrieben werden.

**Was ist ein Gebäude?** Bei Doppel- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine Trennmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen (sog. Brandmauerkriterium). Demzufolge ist jede Hauseinheit einzeln zu melden. Falls für eine Hauseinheit mehrere Eingänge bestehen, so ist für jede Wohnung der Einheit die dazugehörige Eingangsadresse zu vermerken.

Terrassenhäuser gelten in der Regel als Mehrfamilienhaus, wobei häufig jede Wohnung über einen eigenen Eingang zugänglich ist. Auch in diesem Fall ist pro Wohnung die Eingangsadresse einzutragen.

**Auch Einfamilienhäuser sind Wohnungen.** Einfamilienhäuser sind im GWR als Gebäude ohne Zusatznutzung mit genau einer Wohnung definiert. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser die gebäudebezogenen Angaben (Adresse, Anzahl Geschosse, Heizungsart usw.) und in der Wohnungsliste die wohnungsbezogenen Angaben (Stockwerk, „P“, Zimmerzahl, Wohnfläche, Küchenart) einzutragen. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten im GWR als Mehrfamilienhäuser.

## Umbauvorhaben

Das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung ist auch bei Umbauvorhaben einzureichen. Kommt es zu keinen Änderungen an den aufgeführten Gebäude- und Wohnungsangaben durch den Umbau, bspw. bei einer Fassadensanierung oder dem Anbau eines unbeheizten Wintergartens, so soll das Kästchen „keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau“ und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. In diesem Fall müssen lediglich Adresse, Gebäudeversicherungs- und Kataster-Nr. eingetragen werden.

Wenn sich nur gebäudebezogene Angaben verändern, muss der obere Abschnitt ausgefüllt und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. Die Wohnungsliste muss also nur ausgefüllt werden, wenn sich Wohnungsangaben ändern, z.B. beim Einbau oder der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei einer Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dabei muss aus den Angaben in der Wohnungsliste eindeutig hervorgehen, worin der Umbau besteht.

Es empfiehlt sich, bei Umbauvorhaben die Wohnungen des Gebäudes mit Stand nach Umbau vollständig einzutragen. Zusätzlich soll die Anzahl Wohnungen vor Umbau bei den Gebäudeangaben erfasst werden. Beim Einbau einer Wohnung in bspw. ein ehemaliges Ökonomiegebäude soll bei Anzahl Wohnungen vor Umbau „0“ eingetragen werden.

Ein Beispiel für ein ausgefülltes Formular finden Sie in der rechten Spalte. Weitere Auskünfte zur Komplettierung des Formulars erteilt das kommunale Bauamt.

**Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)**

Zur Vereinfachung der Volkszählungen (VZ) hat der Bundesrat im Mai 2000 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind.

Mit dem GWR erhält jedes Gebäude und jede Wohnung in der Schweiz eine eigene Registernummer, die auch in das Einwohnerregister der Gemeinde übernommen wird.

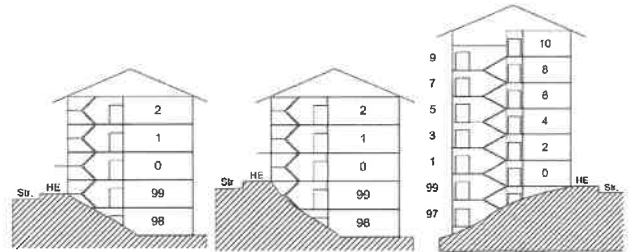
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

## Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsidentifikation in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung und werden gemäss der Richtlinie zur Wohnungsnummerierung des Bundesamts für Statistik (Februar 2008) vergeben. Der vorderseitige Nummerierungsvorschlag wird durch die Gemeinde geprüft. Wenn die Gemeinde mit dem Vorschlag einverstanden ist, wird dieser nach erfolgter Bezugskontrolle definitiv. Die durch die Gemeinde bestätigten/ korrigierten aWN müssen nicht physisch z.B. an der Wohnungstüre oder dem Klingelschild angebracht werden, sind aber durch den Eigentümer aufzubewahren und an allfällige Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter hat die aWN seinerseits neuen Mietern im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels separatem Wohnungsausweis zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Gebäudes mit mehr als einer Wohnung sind dem Käufer die Wohnungs- und Mieterangaben sowie die dazugehörigen aWN mitzuteilen.

## Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

**Definition:** Die amtliche Wohnungsnummer setzt sich zusammen aus einer Geschossnummer und einer Wohnungsnummer (siehe Vorderseite). **Geschossdefinition:** Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Ist dieser nicht eindeutig identifizierbar, so gilt der Eingang, wo die Briefkasten und/oder das Klingeltabelleau angebracht sind, als Haupteingang. Führt der Hauzeingang zwischen zwei Wohngeschossen ins Haus, so ist das untere Geschoss als Untergeschoss und das obere als Erdgeschoss zu bezeichnen (sofern gleiche Anzahl oder mehr Treppenstufen abwärts als aufwärts).



**Geschossnummer:** Die Geschosse werden durch eine fortlaufende Zahl (0 – 49) angegeben, wobei im Erdgeschoss die Etagenbezeichnung wegfällt, da keine führende Null geduldet wird. Um bei Untergeschossen keine negativen Zahlen zu verwenden, werden diese Geschosse mit den Zahlen 99 – 90 absteigend nummeriert.

**Wohnungsnummer:** Die Wohnungen werden grundsätzlich durch eine zweistellige Zahl (01 – 99) angegeben. Ausnahme bilden die Wohnungen im Erdgeschoss, die ohne führende Null nummeriert werden. Die Wohnungen werden vom Haupteingang her gesehen, links beginnend, im Uhrzeigersinn nummeriert. Übereinander liegende Wohnungen erhalten also die gleichen Wohnungsnummern. Bei Spezialfällen konsultieren Sie bitte das kommunale Bauamt.

## Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

**Gebäude- und Wohnungserhebung**

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

Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)

Adresse(n) Dorfstrasse 75a ..... Kataster-Nr.(n) 1698  
 PLZ/Ort 8174 Hirtzbühl ..... Gebäude-Nr. 100

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

Adresse(n) Dorfstrasse 75a 75b ..... Kataster-Nr.(n) 1698  
 PLZ/Ort 8174 Hirtzbühl ..... Gebäude-Nr. 2105

Gebäudekategorie 3 ..... Anzahl Geschosse 4 ..... für bei Umbauten anzugeben:  
 Heizungsart 3 ..... Anzahl Wohnungen 5 ..... Anz. Wohnungen vor Umbau  
 Energie\* H 1 ..... Anzahl separate Wohnbereiche\* 0 ..... Anz. Wohnungen nach Umbau

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

aWN* (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phys. Stockwerk	Mais. neller	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer*	Wohnfläche*	Küchenart
1	<input type="checkbox"/>	P	Dorfstrasse 75a	4	120	1
2	<input type="checkbox"/>	P	Dorfstrasse 75b	3	90	1
101	<input type="checkbox"/>	1	Dorfstrasse 75a	4	120	1
102	<input type="checkbox"/>	1	Dorfstrasse 75a	3	90	1
201	<input type="checkbox"/>	2	Dorfstrasse 75b	8	171	1

**Erläuterungen**

**a) GEBÄUDEKATEGORIE**  
 1. Einfamilienhaus freilebend/eingebaut  
 2. Mehrfamilienhaus ohne Wohnerdgeschoss  
 3. Wohnerdgeschoss mit Wohnerdgeschoss z.B. Wohnerdgeschoss mit Büro-, Verwaltungs- oder Geschäftszwecken  
 4. Wohnerdgeschoss mit Büro-, Verwaltungs- oder Geschäftszwecken  
 5. Wohnerdgeschoss ohne Schwabhaus mit Abstellraum  
 6. Wohnerdgeschoss mit Abstellraum

**b) HEIZUNGSART**  
 0. keine Angabe  
 1. Elektroheizung  
 2. Gasheizung  
 3. Zentralheizung für das Gebäude  
 4. Zentralheizung für mehrere Gebäude  
 5. keine Angabe für mehrere Gebäude  
 9. keine Heizung

**c) KÜCHENART**  
 1. vollwertige Einbaueinzelküche  
 2. vollwertige Einbaueinzelküche  
 3. vollwertige Einbaueinzelküche  
 4. Einbaueinzelküche  
 5. Gas  
 6. Sonstige Einbaueinzelküche

**d) ANZAHL GESCHOSSE**  
 inkl. Parkett, Dach- und Zwischengeschosse  
 inkl. Parkett, Dach- und Zwischengeschosse  
 inkl. Parkett, Dach- und Zwischengeschosse  
 inkl. Parkett, Dach- und Zwischengeschosse  
 inkl. Parkett, Dach- und Zwischengeschosse

**e) SEPARATE WOHNUNGSNUMMERN**



## Gebäude- und Wohnungserhebung

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

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:  
**Baugesuch-Nr. Gemeinde**  
 19.11.25 BG 25 - 0334

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

Adresse(n) \_\_\_\_\_ Kataster-Nr(n) \_\_\_\_\_  
 PLZ/Ort \_\_\_\_\_ Gebäudevers.-Nr. \_\_\_\_\_

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

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

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

Adresse(n) Oberlandstrasse 111 Kataster-Nr(n) B6568  
 PLZ/Ort 8610 Uster Gebäudevers.-Nr. 5135

Anzahl Geschosse<sup>d</sup> 4 Nur bei Umbauten anzugeben:  
 Anzahl Wohnungen Anz. Whg. vor Umbau 6  
 separate Wohnräume Anz. Whg. nach Umbau 8

**Erläuterungen** Stadt Uster  
**d ANZAHL GESCHÖSSE** Bau + Vermessung  
 Inkl. Parterre, Dach-/Untergeschosse nur mitzählen, wenn sie teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Kellergeschoss nicht mitzählen.

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

**f STOCKWERK / MAISONETTE**  
 Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Für Einfamilienhäuser ist immer Stockwerk „P“ einzutragen.  
 P Parterre  
 1, 2, 3, ... 1., 2., 3. Stock usw.  
 U1, U2, ... 1., 2. Untergeschoss usw.  
 Falls die Wohnung mehrere Geschosse umfasst, ist das Kästchen «Maisonette» anzukreuzen.

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

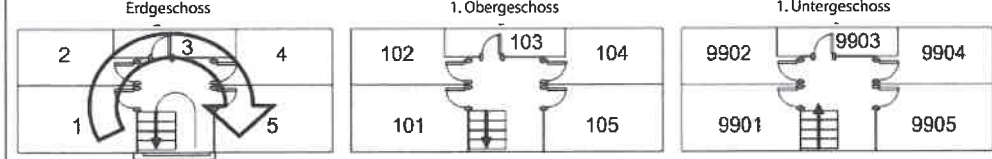
aWN <sup>k</sup> (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch <sup>k</sup>	Stockwerk <sup>f</sup>	Maisonette <sup>f</sup>	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahlzimmer <sup>g</sup>	Wohnungsfläche <sup>h</sup>	Küchenart <sup>i</sup>
1	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		2	66	1
2	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		3	90	1
101	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		2	66	1
102	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		3	90	1
201	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		2	66	1
202	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		3	90	1
301	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	55	1
302	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	71	1
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				

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

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

**i KÜCHENART**  
 1 Küche (mindestens 4m<sup>2</sup>)  
 2 Kochnische (unter 4m<sup>2</sup>)  
 3 weder Küche noch Kochnische

**k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)**



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

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

(Datum) \_\_\_\_\_  
 (Unterschrift) \_\_\_\_\_

aWN nach Kontrolle/Korrektur an Bauherrschaft zurückgemeldet.

(Datum) \_\_\_\_\_  
 (Unterschrift) \_\_\_\_\_

# Gebäude- und Wohnungserhebung

## Wann ist das Formular auszufüllen?

Das Formular ist vom Gesuchsteller jedem Neubau-, Umbau- oder Abbruchgesuch beizulegen, das sich auf Bauten mit Wohnnutzung bezieht. Die Angaben dienen der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Kasten unten) und zur Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern.

## Grundregeln für die Einträge

**Zahlencodes verwenden.** Das Formular ist so aufgebaut, dass auf kleinem Raum mit wenig Schreibaufwand viele Angaben gemacht werden können. Die zu verwendenden Zahlencodes repräsentieren Angaben, die im Kasten «Erläuterungen» (vgl. Vorderseite rechts) beschrieben werden.

**Was ist ein Gebäude?** Bei Doppel- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine Trennmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen (sog. Brandmauerkriterium). Demzufolge ist jede Hauseinheit einzeln zu melden. Falls für eine Hauseinheit mehrere Eingänge bestehen, so ist für jede Wohnung der Einheit die dazugehörige Eingangsadresse zu vermerken.

Terrassenhäuser gelten in der Regel als Mehrfamilienhaus, wobei häufig jede Wohnung über einen eigenen Eingang zugänglich ist. Auch in diesem Fall ist pro Wohnung die Eingangsadresse einzutragen.

**Auch Einfamilienhäuser sind Wohnungen.** Einfamilienhäuser sind im GWR als Gebäude ohne Zusatznutzung mit genau einer Wohnung definiert. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser die gebäudebezogenen Angaben (Adresse, Anzahl Geschosse, Heizungsart usw.) und in der Wohnungsliste die wohnungsbezogenen Angaben (Stockwerk „P“, Zimmerzahl, Wohnfläche, Küchenart) einzutragen. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten im GWR als Mehrfamilienhäuser.

## Umbauvorhaben

Das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung ist auch bei Umbauvorhaben einzureichen. Kommt es zu keinen Änderungen an den aufgeführten Gebäude- und Wohnungsangaben durch den Umbau, bspw. bei einer Fassadensanierung oder dem Anbau eines unbeheizten Wintergartens, so soll das Kästchen „keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau“ und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. In diesem Fall müssen lediglich Adresse, Gebäudeversicherungs- und Kataster-Nr. eingetragen werden.

Wenn sich nur gebäudebezogene Angaben verändern, muss der obere Abschnitt ausgefüllt und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. Die Wohnungsliste muss also nur ausgefüllt werden, wenn sich Wohnungsangaben ändern, z.B. beim Einbau oder der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei einer Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dabei muss aus den Angaben in der Wohnungsliste eindeutig hervorgehen, worin der Umbau besteht.

Es empfiehlt sich, bei Umbauvorhaben die Wohnungen des Gebäudes mit Stand nach Umbau vollständig einzutragen. Zusätzlich soll die Anzahl Wohnungen vor Umbau bei den Gebäudeangaben erfasst werden. Beim Einbau einer Wohnung in bspw. ein ehemaliges Ökonomiegebäude soll bei Anzahl Wohnungen vor Umbau „0“ eingetragen werden.

Ein Beispiel für ein ausgefülltes Formular finden Sie in der rechten Spalte. Weitere Auskünfte zur Komplettierung des Formulars erteilt das kommunale Bauamt.

## Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Zur Vereinfachung der Volkszählungen (VZ) hat der Bundesrat im Mai 2000 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind.

Mit dem GWR erhält jedes Gebäude und jede Wohnung in der Schweiz eine eigene Registernummer, die auch in das Einwohnerregister der Gemeinde übernommen wird.

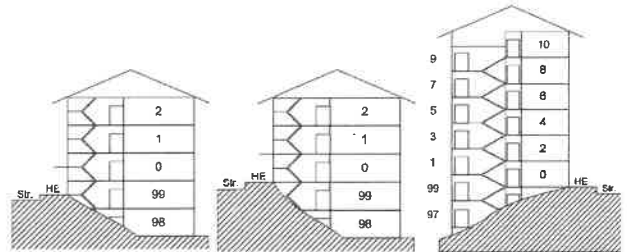
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

## Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsidentifikation in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung und werden gemäss der Richtlinie zur Wohnungsnummerierung des Bundesamts für Statistik (Februar 2008) vergeben. Der vorderseitige Nummerierungsvorschlag wird durch die Gemeinde geprüft. Wenn die Gemeinde mit dem Vorschlag einverstanden ist, wird dieser nach erfolgter Bezugskontrolle definitiv. Die durch die Gemeinde bestätigten/ korrigierten aWN müssen nicht physisch z.B. an der Wohnungstüre oder dem Klingelschild angebracht werden, sind aber durch den Eigentümer aufzubewahren und an allfällige Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter hat die aWN seinerseits neuen Mietern im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels separatem Wohnungsausweis zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Gebäudes mit mehr als einer Wohnung sind dem Käufer die Wohnungs- und Mieterangaben sowie die dazugehörigen aWN mitzuteilen.

## Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

**Definition:** Die amtliche Wohnungsnummer setzt sich zusammen aus einer Geschosnummer und einer Wohnungsnummer (siehe Vorderseite). **Geschosdefinition:** Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Ist dieser nicht eindeutig identifizierbar, so gilt der Eingang, wo die Briefkasten und/oder das Klingeltafel angebracht sind, als Haupteingang. Führt der Hauseingang zwischen zwei Wohngeschossen ins Haus, so ist das untere Geschoss als Untergeschoss und das obere als Erdgeschoss zu bezeichnen (sofern gleiche Anzahl oder mehr Treppenstufen abwärts als aufwärts).



**Geschosnummer:** Die Geschosse werden durch eine fortlaufende Zahl (0 – 49) angegeben, wobei im Erdgeschoss die Etagenbezeichnung wegfällt, da keine führende Null geduldet wird. Um bei Untergeschossen keine negativen Zahlen zu verwenden, werden diese Geschosse mit den Zahlen 99 – 90 absteigend nummeriert.

**Wohnungsnummer:** Die Wohnungen werden grundsätzlich durch eine zweistellige Zahl (01 – 99) angegeben. Ausnahme bilden die Wohnungen im Erdgeschoss, die ohne führende Null nummeriert werden. Die Wohnungen werden vom Haupteingang her gesehen, links beginnend, im Uhrzeigersinn nummeriert. Übereinander liegende Wohnungen erhalten also die gleichen Wohnungsnummern. Bei Spezialfällen konsultieren Sie bitte das kommunale Bauamt.

## Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Gebäude- und Wohnungserhebung		Gemeinde/No. Gewandl.				
Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzukreuzen (Abbruch, Neubau oder Umbau/Änderung). Bei Ersatzneubauten können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist pro betroffenes Gebäude ein separates Formular auszufüllen.						
<input type="checkbox"/> Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)	Adresse(n)	Dorfstrasse 75a	Kataster-Nr(n)			
	PLZ-Ort	8174 Herzli	Gebäudevers.-Nr			
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)						
<input type="checkbox"/> Umbau/Änderung (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch Umbau auszufüllen)						
	Adresse(n)	Dorfstrasse 75a 75b	Kataster-Nr(n)			
	PLZ-Ort	8174 Herzli	Gebäudevers.-Nr			
Gebäudekategorie	3	Anzahl Geschosse	4			
Heizungsart	3	Anzahl Wohnungen	5			
Energie H. 1	W: 1	Anzahl separate Wohnräume	0			
<b>Wohnungsliste</b> Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind anzugeben.						
aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phys. Stockwerk	Altkat. Nr.	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Vuchtenart
1	0	0	Dorfstrasse 75a	6	120	1
2	0	P	Dorfstrasse 75b	3	95	1
121	0	1	Dorfstrasse 75a	4	120	1
122	0	1	Dorfstrasse 75b	3	85	1
221	0	2	Dorfstrasse 75a	5	171	1

**Erläuterungen**

**GEBAÜDEKATEGORIE**

- Einfamilienhaus (Einfamilienhaus)
- Mehrfamilienhaus (Mehrfamilienhaus)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)
- Ökonomiegebäude (Ökonomiegebäude)

**HEIZUNGSART**

- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage
- Überwiegend Heizungsanlage

**ENERGIE**

- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient
- Überwiegend Energieeffizient

**ANZAHL GESCHOSSE**

- 1 bis 2
- 3 bis 4
- 5 bis 6
- 7 bis 8
- 9 bis 10
- 11 bis 12
- 13 bis 14
- 15 bis 16
- 17 bis 18
- 19 bis 20

**ANZAHL ZIMMERE**

- 1 bis 2
- 3 bis 4
- 5 bis 6
- 7 bis 8
- 9 bis 10
- 11 bis 12
- 13 bis 14
- 15 bis 16
- 17 bis 18
- 19 bis 20

**ANZAHL SEPARATE WOHNUNGSRAUME**

- 1 bis 2
- 3 bis 4
- 5 bis 6
- 7 bis 8
- 9 bis 10
- 11 bis 12
- 13 bis 14
- 15 bis 16
- 17 bis 18
- 19 bis 20



## Gebäude- und Wohnungserhebung

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

EINGANG

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:

**Baugesuch-Nr. Gemeinde**

19. 0 25 BG 2 5 - 0 3 3 4

Stadt Uster  
Hochbau + Vermessung

<input type="checkbox"/> <b>Abbruch</b> (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)	
Adresse(n) _____	Kataster-Nr(n) _____
PLZ/Ort _____	Gebäudevers.-Nr. _____
<input type="checkbox"/> <b>Neubau</b> (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Umbau/Nutzungsänderung</b> (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau
Adresse(n) <u>Oberlandstrasse 113</u>	Kataster-Nr(n) <u>B6568</u>
PLZ/Ort <u>8610 Uster</u>	Gebäudevers.-Nr. <u>5135</u>
Anzahl Geschosse <sup>d</sup> <u>4</u>	Nur bei Umbauten anzugeben:
Anzahl Wohnungen _____	Anz. Whg. vor Umbau <u>6</u>
separate Wohnräume _____	Anz. Whg. nach Umbau <u>8</u>

**Erläuterungen**

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

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

**f STOCKWERK / MAISONETTE**  
Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Für Einfamilienhäuser ist immer Stockwerk „P“ einzutragen.  
P Parterre  
1, 2, 3, ... 1., 2., 3. Stock usw.  
U1, U2, ... 1., 2. Untergeschoss usw.  
Falls die Wohnung mehrere Geschosse umfasst, ist das Kästchen «Maisonette» anzukreuzen.

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

aWN <sup>k</sup> (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch	Stockwerk <sup>f</sup>	Maisonette <sup>f</sup>	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahlzimmer <sup>g</sup>	Wohnungsfläche <sup>h</sup>	Küchenart <sup>i</sup>
1	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		3	90	1
2	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>		2	66	1
101	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		3	90	1
102	<input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>		2	66	1
201	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		3	90	1
202	<input type="checkbox"/>	2	<input type="checkbox"/>		2	66	1
301	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	71	1
302	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>		2	55	1
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>				

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

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

**i KÜCHENART**  
1 Küche (mindestens 4m<sup>2</sup>)  
2 Kochnische (unter 4m<sup>2</sup>)  
3 weder Küche noch Kochnische

**k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)**

Erdgeschoss

Haupteingang

1. Obergeschoss

1. Untergeschoss

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

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

(Datum) \_\_\_\_\_

(Unterschrift) \_\_\_\_\_

aWN nach Kontrolle/Korrektur an Bauherrschaft zurückgemeldet.

(Datum) \_\_\_\_\_

(Unterschrift) \_\_\_\_\_

## Gebäude- und Wohnungserhebung

### Wann ist das Formular auszufüllen?

Das Formular ist vom Gesuchsteller jedem Neubau-, Umbau- oder Abbruchgesuch beizulegen, das sich auf Bauten mit Wohnnutzung bezieht. Die Angaben dienen der Gemeinde zur Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsregisters (vgl. Kasten unten) und zur Vergabe der amtlichen Wohnungsnummern.

### Grundregeln für die Einträge

**Zahlencodes verwenden.** Das Formular ist so aufgebaut, dass auf kleinem Raum mit wenig Schreibaufwand viele Angaben gemacht werden können. Die zu verwendenden Zahlencodes repräsentieren Angaben, die im Kasten «Erläuterungen» (vgl. Vorderseite rechts) beschrieben werden.

**Was ist ein Gebäude?** Bei Doppel- und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn ein eigener Eingang von aussen und eine Trennmauer zwischen den Gebäudeteilen bestehen (sog. Brandmauerkriterium). Demzufolge ist jede Hauseinheit einzeln zu melden. Falls für eine Hauseinheit mehrere Eingänge bestehen, so ist für jede Wohnung der Einheit die dazugehörige Eingangsadresse zu vermerken.

Terrassenhäuser gelten in der Regel als Mehrfamilienhaus, wobei häufig jede Wohnung über einen eigenen Eingang zugänglich ist. Auch in diesem Fall ist pro Wohnung die Eingangsadresse einzutragen.

**Auch Einfamilienhäuser sind Wohnungen.** Einfamilienhäuser sind im GWR als Gebäude ohne Zusatznutzung mit genau einer Wohnung definiert. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser die gebäudebezogenen Angaben (Adresse, Anzahl Geschosse, Heizungsart usw.) und in der Wohnungsliste die wohnungsbezogenen Angaben (Stockwerk, „P“, Zimmerzahl, Wohnfläche, Küchenart) einzutragen. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gelten im GWR als Mehrfamilienhäuser.

### Umbauvorhaben

Das Formular Gebäude- und Wohnungserhebung ist auch bei Umbauvorhaben einzureichen. Kommt es zu keinen Änderungen an den aufgeführten Gebäude- und Wohnungsangaben durch den Umbau, bspw. bei einer Fassadensanierung oder dem Anbau eines unbeheizten Wintergartens, so soll das Kästchen „keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau“ und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. In diesem Fall müssen lediglich Adresse, Gebäudeversicherungs- und Kataster-Nr. eingetragen werden.

Wenn sich nur gebäudebezogene Angaben verändern, muss der obere Abschnitt ausgefüllt und das Kästchen „keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau“ angekreuzt werden. Die Wohnungsliste muss also nur ausgefüllt werden, wenn sich Wohnungsangaben ändern, z.B. beim Einbau oder der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei einer Erweiterung durch Ausbau des Dachgeschosses. Dabei muss aus den Angaben in der Wohnungsliste eindeutig hervorgehen, worin der Umbau besteht.

Es empfiehlt sich, bei Umbauvorhaben die Wohnungen des Gebäudes mit Stand nach Umbau vollständig einzutragen. Zusätzlich soll die Anzahl Wohnungen vor Umbau bei den Gebäudeangaben erfasst werden. Beim Einbau einer Wohnung in bspw. ein ehemaliges Ökonomiegebäude soll bei Anzahl Wohnungen vor Umbau „0“ eingetragen werden.

Ein Beispiel für ein ausgefülltes Formular finden Sie in der rechten Spalte. Weitere Auskünfte zur Komplettierung des Formulars erteilt das kommunale Bauamt.

### Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Zur Vereinfachung der Volkszählungen (VZ) hat der Bundesrat im Mai 2000 beschlossen, ein eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu schaffen, in welchem die wichtigsten Grunddaten zu den Gebäuden und Wohnungen der Schweiz für statistische und administrative Zwecke erfasst sind.

Mit dem GWR erhält jedes Gebäude und jede Wohnung in der Schweiz eine eigene Registernummer, die auch in das Einwohnerregister der Gemeinde übernommen wird.

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

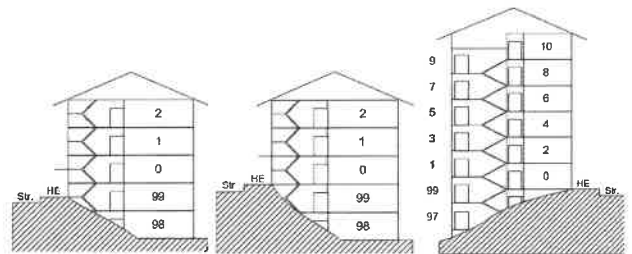
### Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

Amtliche Wohnungsnummern dienen der eindeutigen Wohnungsidentifikation in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung und werden gemäss der Richtlinie zur Wohnungsnummerierung des Bundesamts für Statistik (Februar 2008) vergeben. Der vorderseitige Nummerierungsvorschlag wird durch die Gemeinde geprüft. Wenn die Gemeinde mit dem Vorschlag einverstanden ist, wird dieser nach erfolgter Bezugskontrolle definitiv. Die durch die Gemeinde bestätigten/ korrigierten aWN müssen nicht physisch z.B. an der Wohnungstüre oder dem Klingelschild angebracht werden, sind aber durch den Eigentümer aufzubewahren und an allfällige Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter hat die aWN seinerseits neuen Mietern im Mietvertrag und – aus Datenschutzgründen – mittels separatem Wohnungsausweis zuhanden der Einwohnerkontrolle bekannt zu geben. Beim Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Gebäudes mit mehr als einer Wohnung sind dem Käufer die Wohnungs- und Mieterangaben sowie die dazugehörigen aWN mitzuteilen.

### Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

**Definition:** Die amtliche Wohnungsnummer setzt sich zusammen aus einer Geschossnummer und einer Wohnungsnummer (siehe Vorderseite).

**Geschossdefinition:** Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Ist dieser nicht eindeutig identifizierbar, so gilt der Eingang, wo die Briefkasten und/oder das Klingeltafel angebracht sind, als Haupteingang. Führt der Hauseingang zwischen zwei Wohngeschossen ins Haus, so ist das untere Geschoss als Untergeschoss und das obere als Erdgeschoss zu bezeichnen (sofern gleiche Anzahl oder mehr Treppenstufen abwärts als aufwärts).



**Geschossnummer:** Die Geschosse werden durch eine fortlaufende Zahl (0 – 49) angegeben, wobei im Erdgeschoss die Etagenbezeichnung wegfällt, da keine führende Null geduldet wird. Um bei Untergeschossen keine negativen Zahlen zu verwenden, werden diese Geschosse mit den Zahlen 99 – 90 absteigend nummeriert.

**Wohnungsnummer:** Die Wohnungen werden grundsätzlich durch eine zweistellige Zahl (01 – 99) angegeben. Ausnahme bilden die Wohnungen im Erdgeschoss, die ohne führende Null nummeriert werden. Die Wohnungen werden vom Haupteingang her gesehen, links beginnend, im Uhrzeigersinn nummeriert. Übereinander liegende Wohnungen erhalten also die gleichen Wohnungsnummern. Bei Spezialfällen konsultieren Sie bitte das kommunale Bauamt.

### Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Gebäude- und Wohnungserhebung				Form von der Dreiwertausgabe			
Dieses Zusatzformular ist für jedes Bauprojekt auszufüllen bei dem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Es ist jeweils die Art der Arbeit anzugeben (Abbruch, Neubau oder Umgenutzungsänderung). Bei Ersatzneubauten können die Angaben zum Abbruchgebäude und zum Neubau auf einem Formular gemeldet werden. Ansonsten ist pro betroffenes Gebäude ein separates Formular auszufüllen.				Baugesuch-Nr. Gebäude			
<input type="checkbox"/> Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)	Adresse(n): Dorfstrasse 75a, 75b		Kataster-Nr(n): 1598	Erläuterungen a) GEBÄUDEKATEGORIE 1 Einfamilienhaus (Einfamilienhaus) 2 Mehrfamilienhaus (Mehrfamilienhaus) 3 Cottage, mit Nebenwohnung, z.B. Gästehaus mit Nebenwohnung 4 Gebäude mit Nebenwohnung, aber nicht einzeln bewohnbar (z.B. Nebengebäude, Landwirtschaftl. Nebengebäude, Nebengebäude mit Stall, etc.) 5 Gebäude mit Nebenwohnung, z.B. Betriebsgebäude oder Schulhaus mit Nebenwohnung, Hotel, etc. b) WOHNUMMERTYP Übertragende Wohnungsart angeben: 1 Einzelwohnung 2 Doppelwohnung 3 Einzelwohnung (in mehrere Gebäude) 4 Mehrfamilienhaus 5 Mehrfamilienhaus 6 keine Heizung c) ENERGIE Zuständige Energieerzeuger/Erzeugungsart angeben: 1 Holz 2 Gas 3 Öl 4 Solar 5 Wasserkraft 6 Fernwärme 7 Heizöl 8 Biomasse 9 andere 10 keine Angabe d) ANZAHL GESCHOSSE anz. Erdgeschoss anz. Untergeschosse anz. Geschosse oberhalb Erdgeschoss anz. Geschosse oberhalb Untergeschoss = SEPARATE WOHNUNGSEINHEIT			
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau (Die Wohnungsliste ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)	Pl./Z/Oh: B174 Herzel		Gebäudevers.-Nr: 165				
<input checked="" type="checkbox"/> Umbau/Änderungsänderung (Die Wohnungsliste ist nur bei Veränderungen durch das Bauvorhaben auszufüllen) <input type="checkbox"/> keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau <input type="checkbox"/> keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau	Adresse(n): Dorfstrasse 75a, 75b		Kataster-Nr(n): 1598	Erläuterungen a) GEBÄUDEKATEGORIE 1 Einfamilienhaus (Einfamilienhaus) 2 Mehrfamilienhaus (Mehrfamilienhaus) 3 Cottage, mit Nebenwohnung, z.B. Gästehaus mit Nebenwohnung 4 Gebäude mit Nebenwohnung, aber nicht einzeln bewohnbar (z.B. Nebengebäude, Landwirtschaftl. Nebengebäude, Nebengebäude mit Stall, etc.) 5 Gebäude mit Nebenwohnung, z.B. Betriebsgebäude oder Schulhaus mit Nebenwohnung, Hotel, etc. b) WOHNUMMERTYP Übertragende Wohnungsart angeben: 1 Einzelwohnung 2 Doppelwohnung 3 Einzelwohnung (in mehrere Gebäude) 4 Mehrfamilienhaus 5 Mehrfamilienhaus 6 keine Heizung c) ENERGIE Zuständige Energieerzeuger/Erzeugungsart angeben: 1 Holz 2 Gas 3 Öl 4 Solar 5 Wasserkraft 6 Fernwärme 7 Heizöl 8 Biomasse 9 andere 10 keine Angabe d) ANZAHL GESCHOSSE anz. Erdgeschoss anz. Untergeschosse anz. Geschosse oberhalb Erdgeschoss anz. Geschosse oberhalb Untergeschoss = SEPARATE WOHNUNGSEINHEIT			
	Pl./Z/Oh: B174 Herzel		Gebäudevers.-Nr: 2155				
	Gebäudekategorie: 3 Anzahl Geschosse: 4		Für bei Umbauten anzugeben:				
	Heizungsart: 3 Anzahl Wohnungen: 5		Anz. Wohnungen vor Umbau:				
	Energie: H, I W: 1 Anzahl separate Wohnhäuser: 0		Anz. Wohnungen nach Umbau:				
<b>Wohnungsliste</b> Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.							
aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Priv.-sachl.	Stockwerk	Wohnfläche	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75a	4	122	1
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75a	3	80	1
101	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75a	4	122	1
102	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75b	3	80	1
201	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dorfstrasse 75b	6	171	1







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



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

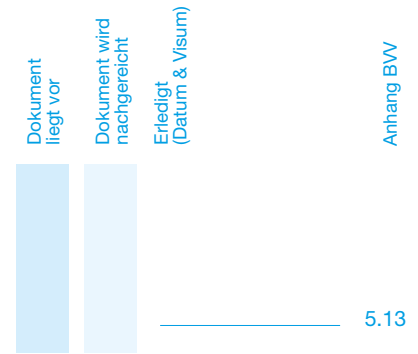
**E. Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung**

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

**Es fallen mehr als 25 000 m<sup>3</sup> fest Aushub an.**

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

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

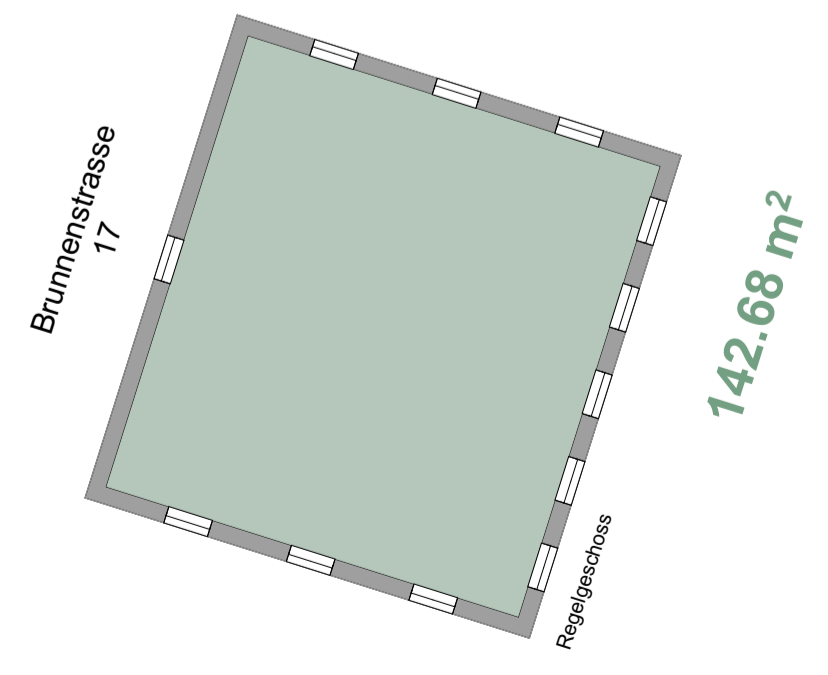
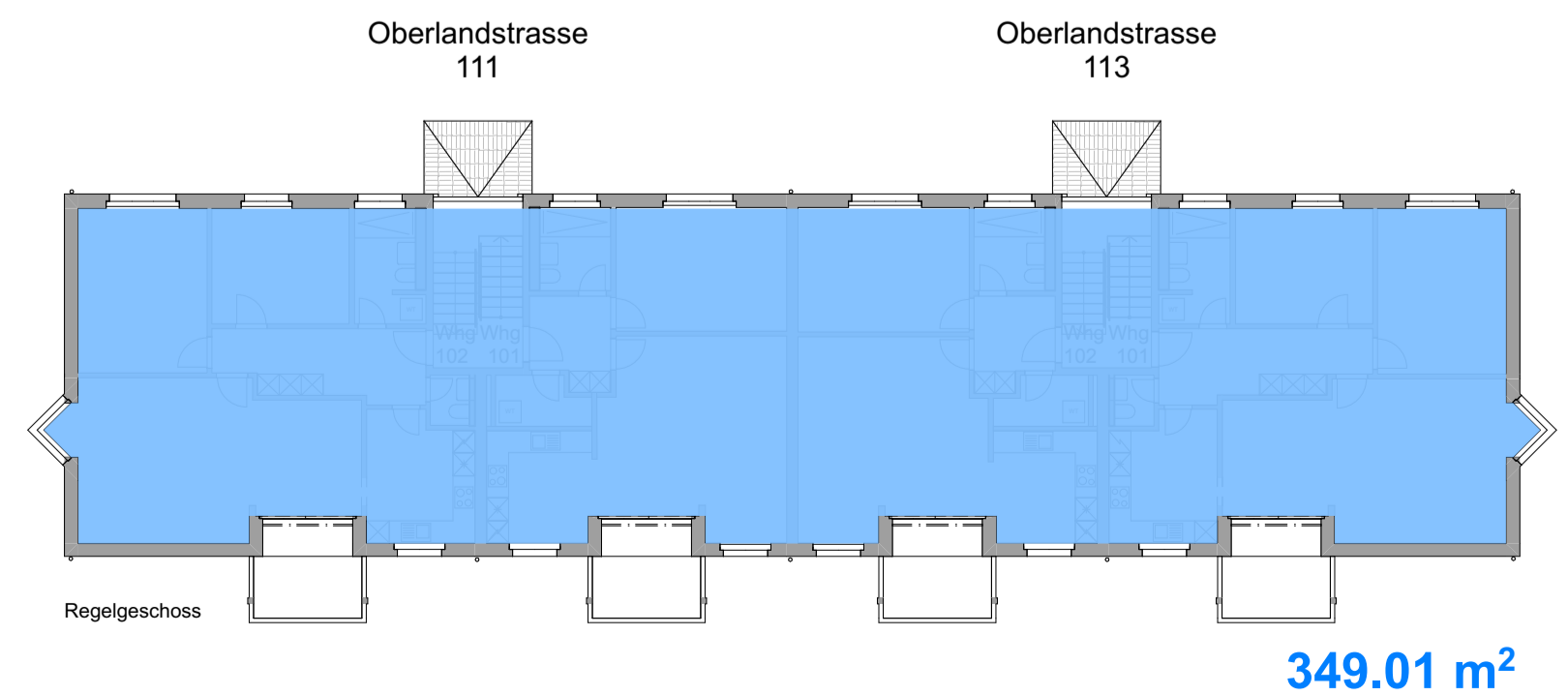
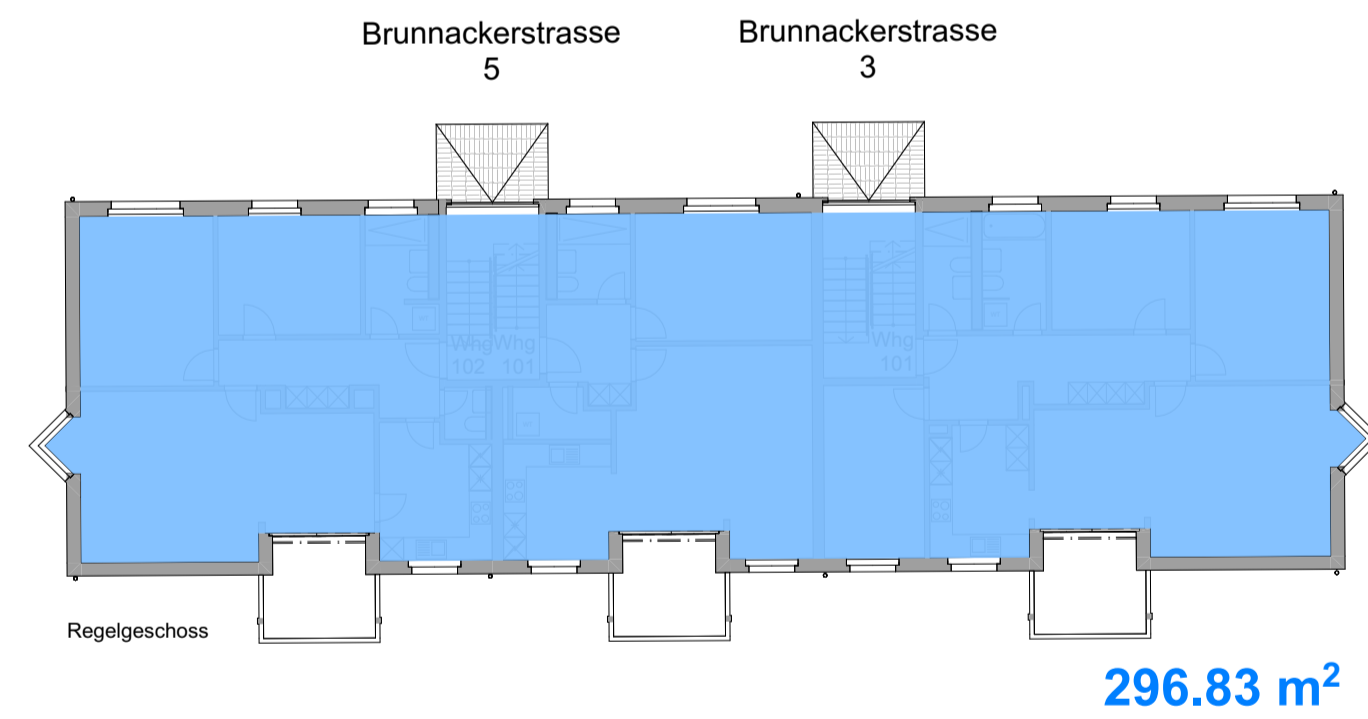
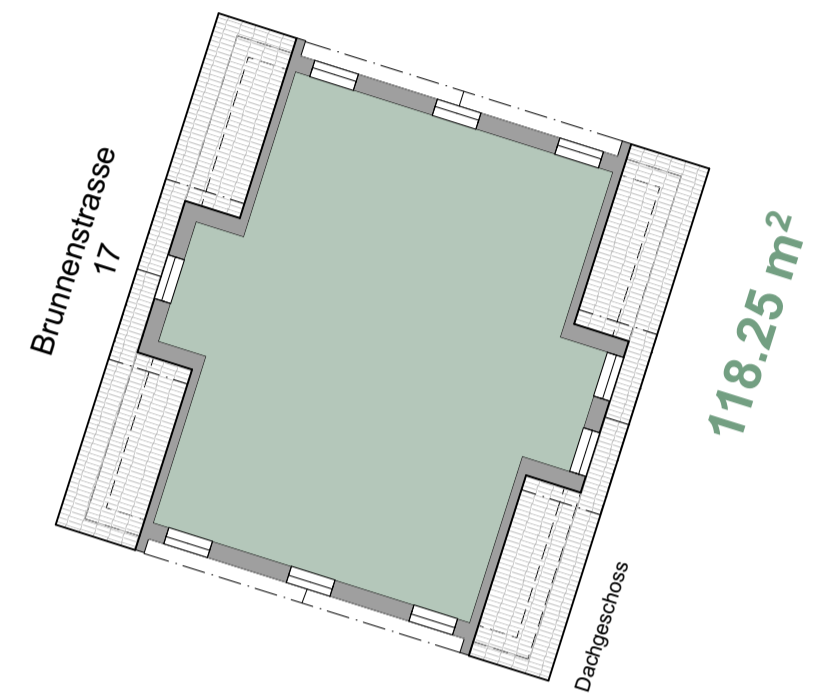
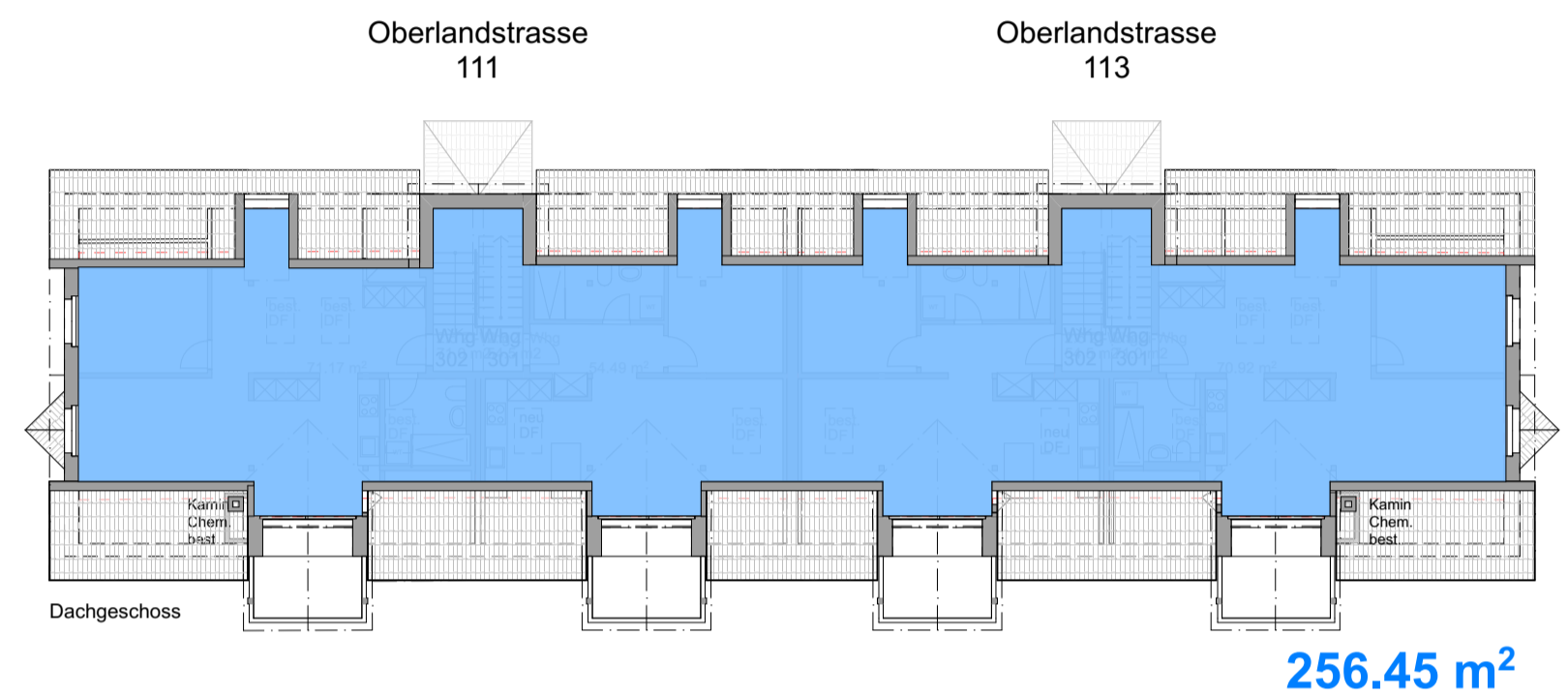
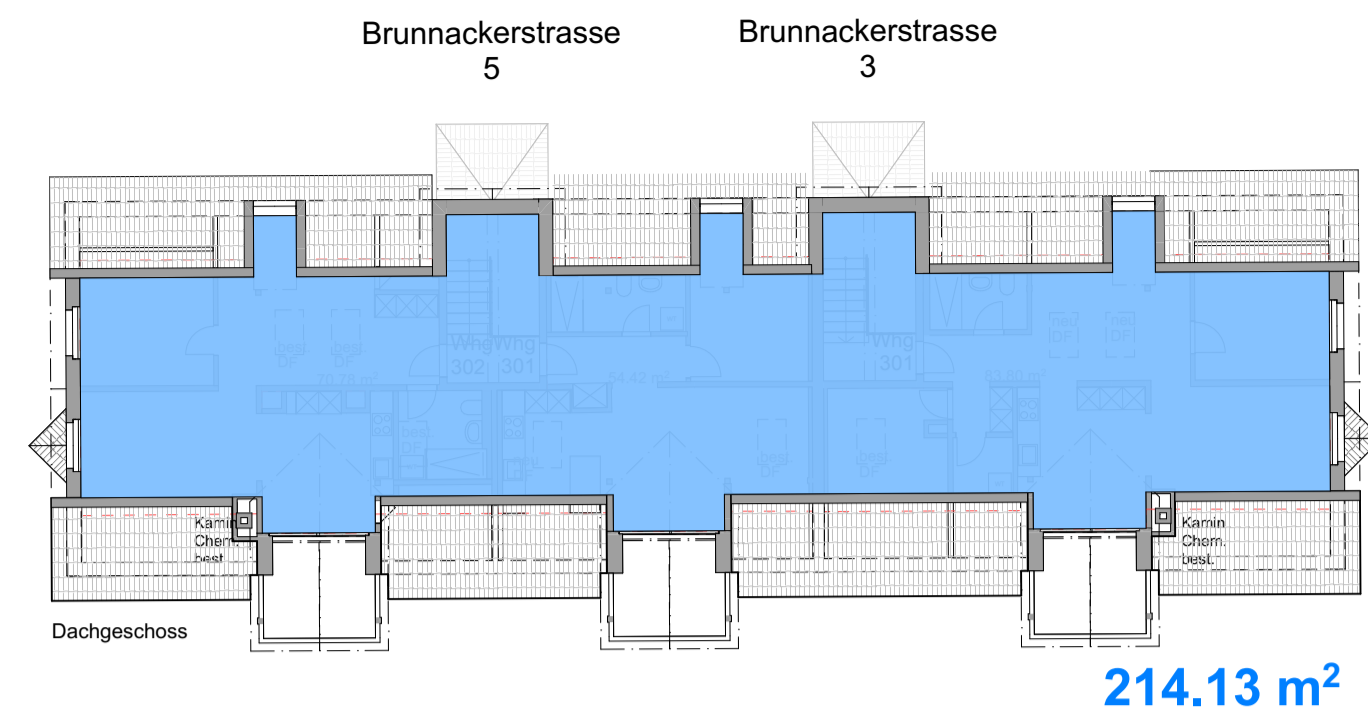


**Die Bauherrschaft bestätigt die Richtigkeit der Angaben im vorliegenden Zusatzformular.**

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

Datum, Unterschrift Bauherrschaft

---



Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	
Teilco Anlagestiftung Schwyz c/o Teilco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Teilco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	
Parzellifläche	4'525 m <sup>2</sup>		
AZ	Wohnen	Gewerbe	
max. aGF	max. 50% 2'2623 m <sup>2</sup>	max. 20% 905 m <sup>2</sup>	
Geschoss	Haus 3, 5	Haus 111, 113	Haus 111, 113
Erdgeschoss	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Obergeschoss 1	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
Obergeschoss 2	297 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	214 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	
Summe	891 m <sup>2</sup>	1'047 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>
Total	Wohnen 1'938 m <sup>2</sup>		Gewerbe 404 m <sup>2</sup>

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunackerstrasse, Uster**  
 Brunackerstrasse, 8610 Uster

Katastrernr. **B6568**

Plan Nr. 3005.33-2.631  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Masstab 1:200  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26



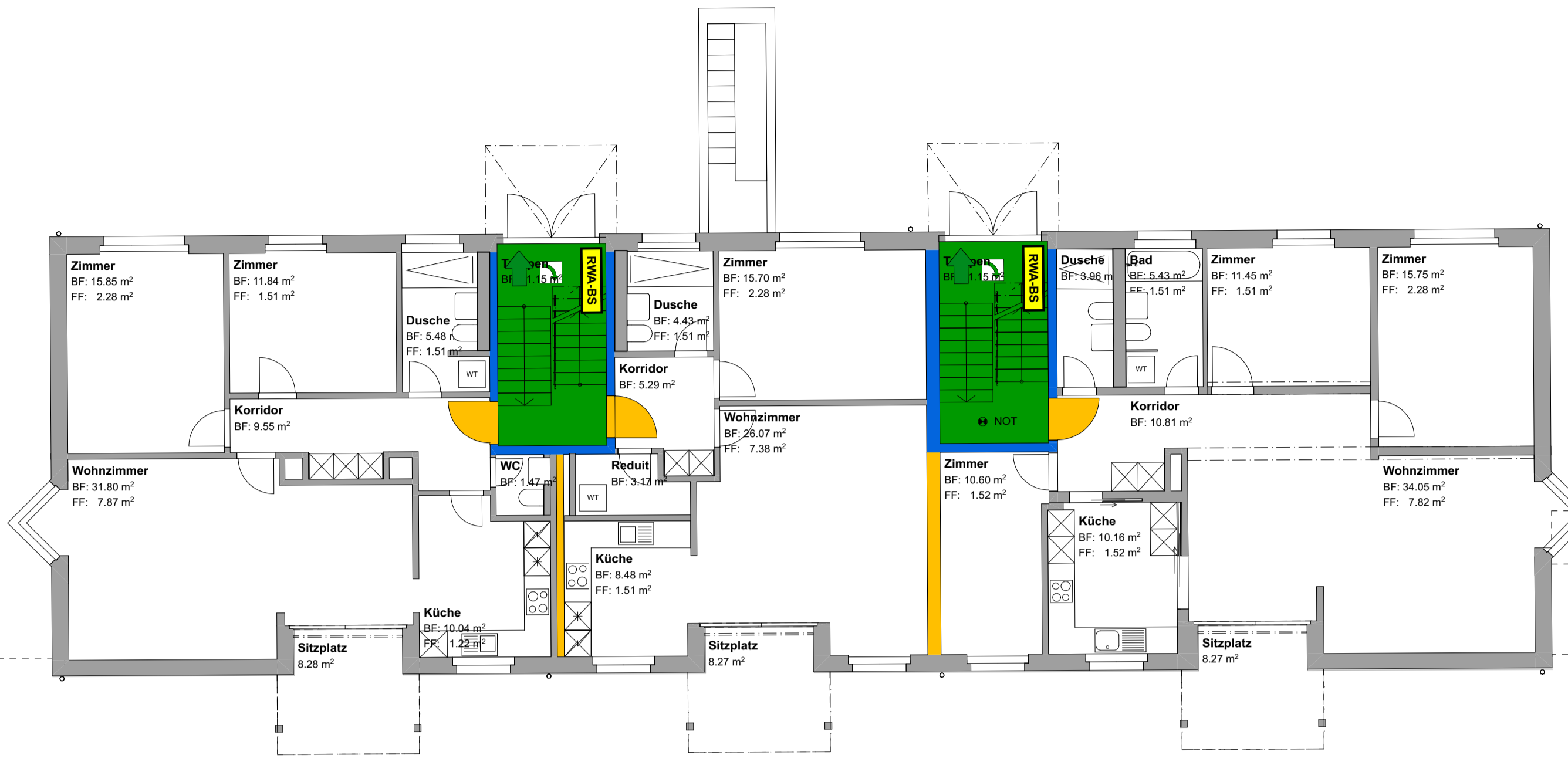
Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	Der QS-Verantwortliche
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6430 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil

Brandschutz	
Brandmauer REI 60 - 180	Türe / Tor / Schiebetüre EI 30
EI 90-RF1	Türe / Tor / Schiebetüre E 30
EI 60-RF1	selbstschliessend
EI 30-RF1	Brandmeldeüberwachung
EI 90	Brandmeldeanlage-Zentrale
EI 60	BMA-Z
EI 30	BMA-BS
E 60	Brandmeldeanlage-Bedienstelle
E 30	brandfalgesteuert
E 60	Handfeuerlöscher
E 30	Sprinkleranlage-Zentrale
RF1	Sprinklerschutz
Feuerwehrgang	Feuerwehr Schlüsselbox
vertikaler Fluchtweg	horizontaler Fluchtweg
freizuhaltende Fläche	Notausgang
Notausgang	Notausgangverschluss SN EN 179
Raum mit Sicherheitsbeleuchtung	RWA-Bedienstelle
RWA-Abströmöffnung	Zuluft / Abströmung natürlich
Zuluft / Abströmung manuell	mobiler Lüfter der Feuerwehr

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster  
**Katastrernr. B6568** Plan Nr. 3005.33-2.661  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Masstab 1:100  
**BAUEINGABE**  
**Dachausbau Brandschutz Untergeschoss**  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26

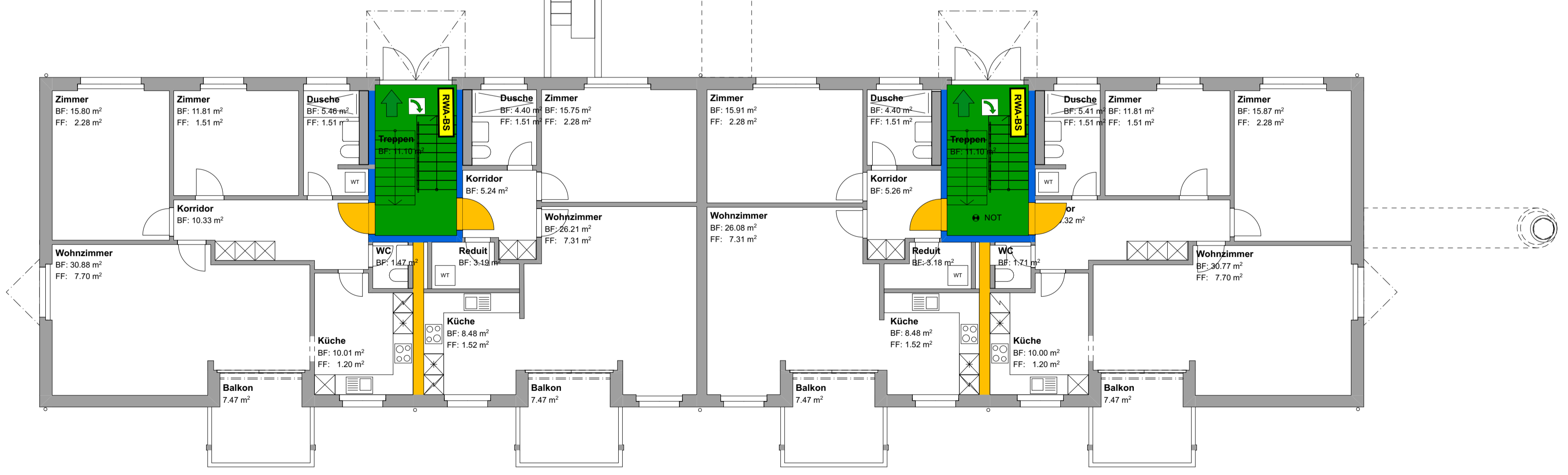
3 PP

12 PP



Parzellgrenze

Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	Der QS-Verantwortliche
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6340 Schwyz	roosarchitekten ag Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil



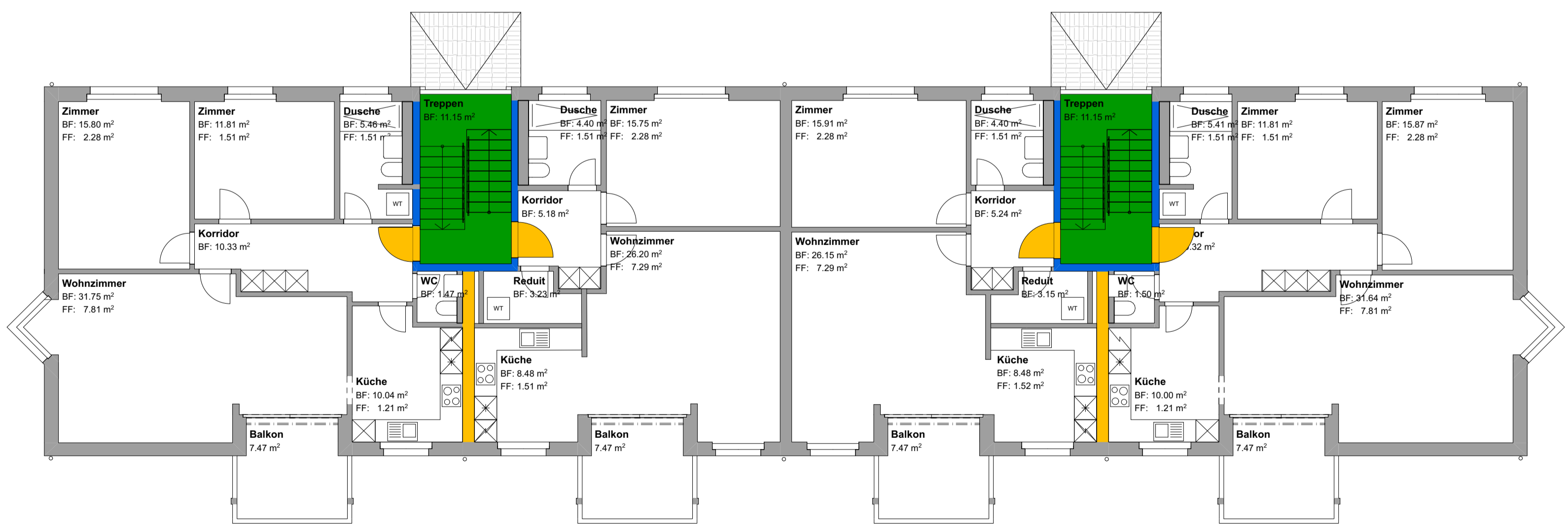
Brandschutz		Türe / Tor / Schiebetüre Ei 30		Fluchtweg	
■	Brandmauer REI 60 - 180	▭	Türe / Tor / Schiebetüre E 30	▭	vertikaler Fluchtweg
■	Ei 90-RF1	▭	Türe / Tor / Schiebetüre E 30	▭	horizontaler Fluchtweg
■	Ei 60-RF1	●	selbstschliessend	▭	freizuhaltende Fläche
■	Ei 30-RF1	●	Brandmeldeüberwachung	▭	Notausgang
■	Ei 90	■	Brandmeldeanlage-Zentrale	▭	Notausgangssverschluss SN EN 179
■	Ei 60	■	BMA-Z	■	Raum mit Sicherheitsbeleuchtung
■	Ei 30	■	Brandmeldeanlage-Bedienstelle	■	RWA-Bedienstelle
■	E 60	■	brandfalgesteuert	▭	RWA-Abströmöffnung
■	E 30	■	Handfeuerlöscher	▭	Zuluft / Abströmung natürlich
■	E 60	■	Sprinkleranlage-Zentrale	▭	Zuluft / Abströmung manuell
■	E 30	■	Sprinklerschutz	▭	mobiler Lüfter der Feuerwehr
■	RF1	■	Feuerwehr Schlüsselbox		
➔	Feuerwehrezugang				

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster  
**Katastrernr. B6568**  
 Plan Nr. 3005.33-2.662  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Masstab 1:100  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26



Parzellgrenze

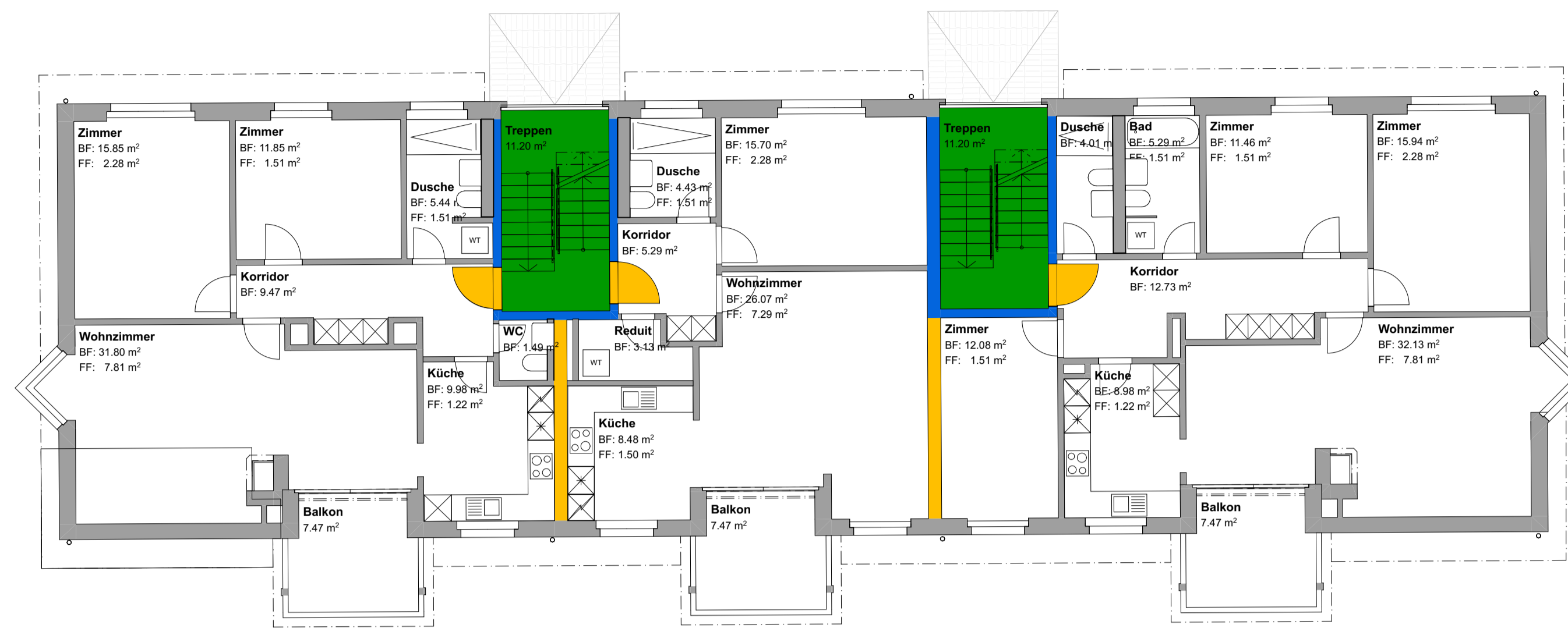
Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	Der QS-Verantwortliche
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6340 Schwyz	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil



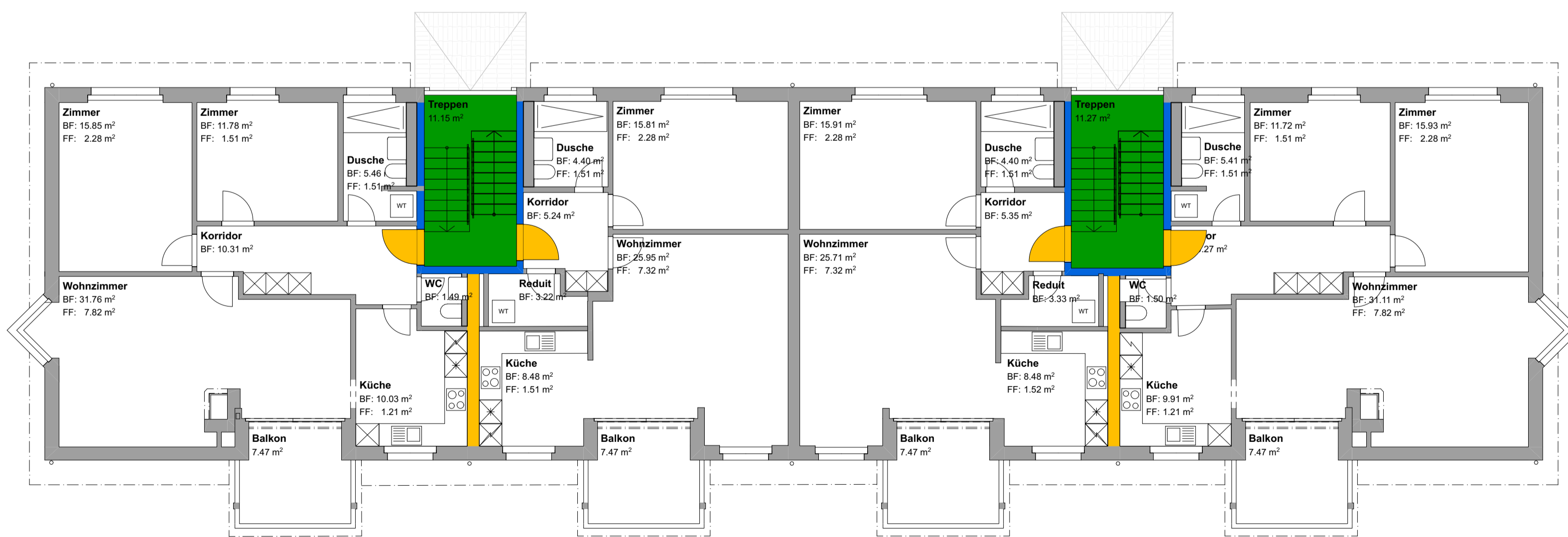
Brandschutz		Türe / Tor / Schiebetüre		Fluchtwege	
Brandmauer REI 60 - 180	Ei 90-RF1	Türe / Tor / Schiebetüre EI 30	vertikaler Fluchtweg	horizontaler Fluchtweg	freizuhaltende Fläche
Ei 60-RF1	Ei 30-RF1	Türe / Tor / Schiebetüre E 30	Notausgang	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179
Ei 90	Ei 60	selbstschliessend	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	Raum mit Sicherheitsbeleuchtung
Ei 30	E 60	Brandmeldeüberwachung	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	RWA-Bedienstelle
E 60	E 30	Brandmeldeanlage-Zentrale	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	RWA-Abströmöffnung
E 30	RF1	BMA-Z	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	Zuluft / Abströmung natürlich
Feuerwehrgang		BMA-BS	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	Zuluft / Abströmung manuell
		brandfalgesteuert	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	mobiler Lüfter der Feuerwehr
		Handfeuerlöscher	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	
		Sprinkleranlage-Zentrale	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	
		Sprinklerschutz	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	
		Feuerwehr Schlüsselbox	Notausgang	Notausgangsschluss SN EN 179	

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster  
**Katastrernr. B6568**  
 Plan Nr. 3005.33-2.663  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Masstab 1:100  
**BAUEINGABE**  
**Dachausbau Brandschutz Obergeschoss 1**  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26

Parzellgrenze



Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	Der QS-Verantwortliche
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 4 6340 Schwyz	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil

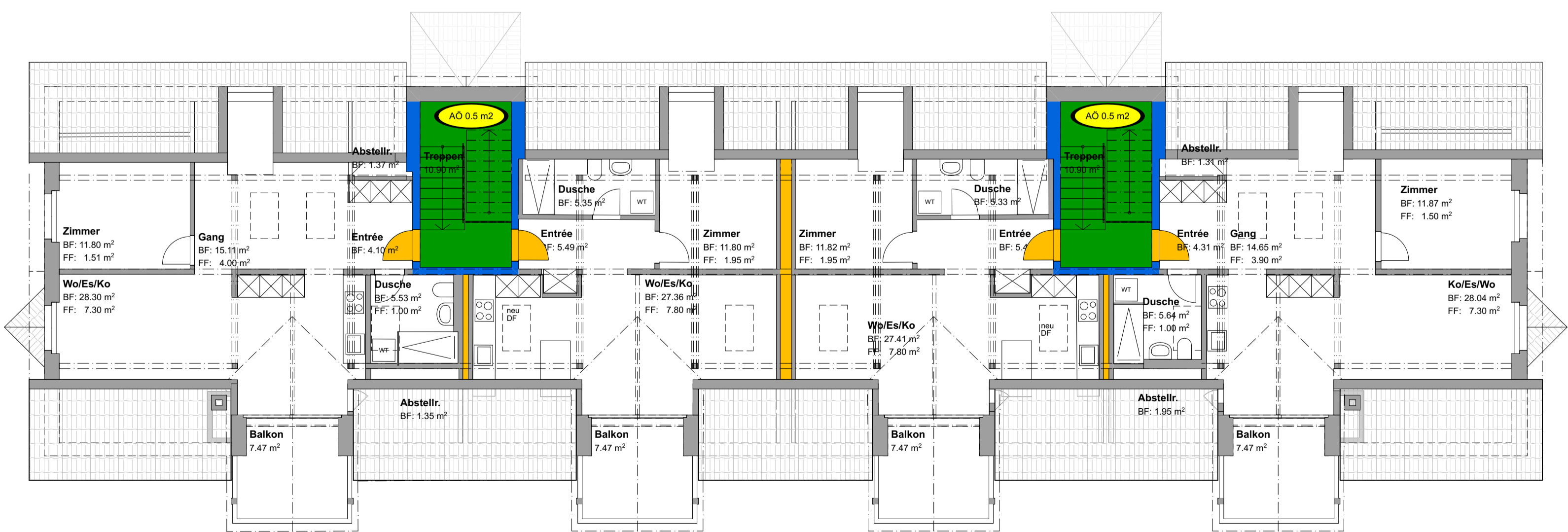
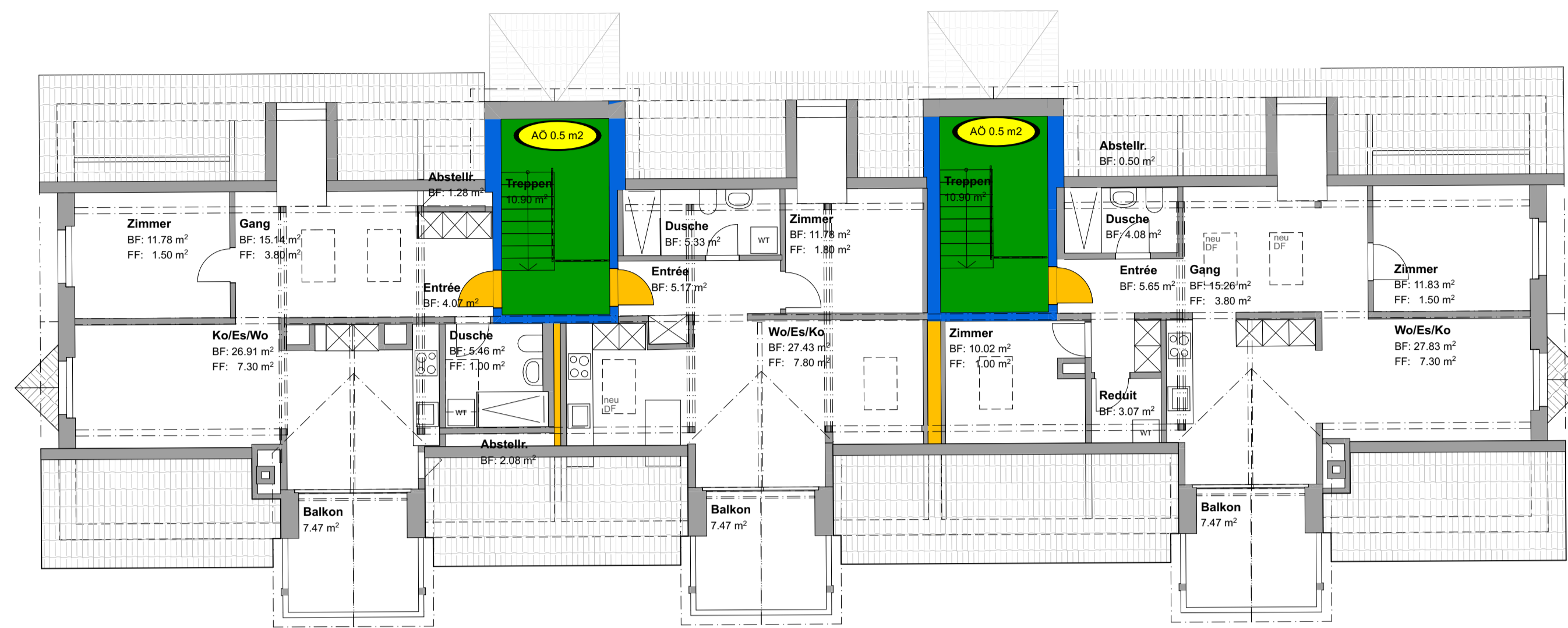


Brandschutz	
Brandmauer REI 60 - 180	Türe / Tor / Schiebetüre EI 30
EI 90-RF1	Türe / Tor / Schiebetüre E 30
EI 30-RF1	selbstschliessend
EI 90	Brandmeldeüberwachung
EI 60	Brandmeldeanlage-Zentrale
EI 30	BMA-Z
E 60	BMA-BS
E 30	brandfalgesteuert
E 60	Handfeuerlöscher
E 30	Sprinkleranlage-Zentrale
RF1	Sprinklerschutz
Feuerwehrezugang	Feuerwehr Schlüsselbox
vertikaler Fluchtweg	horizontaler Fluchtweg
freizuhalten Fläche	Notausgang
Notausgangsschliessung SN EN 179	Raum mit Sicherheitsbeleuchtung
RWA-Bedienstelle	RWA-Abströmöffnung
Zuluft / Abströmung natürlich	Zuluft / Abströmung manuell
mobiler Lüfter der Feuerwehr	

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster  
**Katastrernr. B6568**  
 Plan Nr. 3005.33-2.664  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Massstab 1:100  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26

**BAUEINGABE**  
**Dachausbau Brandschutz Obergeschoss 2**

Parzellengrenze



Die Bauherrschaft	Die Eigentümerschaft	Der Architekt	Der QS-Verantwortliche
Telco Anlagestiftung Schwyz c/o Telco Immobilien AG Bahnhofstrasse 3 6340 Baar	Telco Anlagestiftung Bahnhofstrasse 102 6340 Schwyz	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil	roosarchitekten ag Dominic Wyss Zürcherstrasse 102 8640 Rapperswil

Brandschutz	
Brandmauer REI 60 - 180	vertikaler Fluchtweg
EI 90-RF1	horizontaler Fluchtweg
EI 60-RF1	freizuhaltende Fläche
EI 30-RF1	Notausgang
EI 90	Notausgangverschluss SN EN 179
EI 60	Raum mit Sicherheitsbeleuchtung
EI 30	RWA-Bedienstelle
E 60	RWA-Abströmöffnung
E 30	Zuluft / Abströmung natürlich
RF1	Zuluft / Abströmung manuell
Feuerwehrezugang	mobiler Lüfter der Feuerwehr
Türe / Tor / Schiebetüre EI 30	selbstschliessend
Türe / Tor / Schiebetüre E 30	Brandmeldeüberwachung
Brandmeldeanlage-Zentrale	BMA-Z
Brandmeldeanlage-Bedienstelle	BMA-BS
brandfestgesteuert	Handfeuerlöscher
Sprinkleranlage-Zentrale	Sprinklerschutz
Feuerwehrezugang	Feuerwehr Schlüsselbox

468.00 m ü. M. = ±0.00  
**MFH Brunnackerstrasse, Uster**  
 Brunnackerstrasse, 8610 Uster

Katastrernr. **B6568**

Plan Nr. 3005.33-2.665  
 Gez./Gep. ko / ir /  
 Massstab 1:100  
 Planformat 840/593 (A1 quer)  
 Gez. Datum 29.04.26  
 Druckdatum 29.04.26

Immer 27...005 Brunacker - 32 Baugang





**Löschanlagenkonzept (Sprinkler)**

ja  nein

**Materialisierung Tragwerk**

RF 1  RF 2 / RF 3

**Materialisierung Brandabschnitte**

RF 1  RF 2 / RF 3

**Tragwerk Feuerwiderstand**

Untergeschoss(e)  R 90  R 60  
Erd-/Obergeschoss(e)  R 90  R 60  R 30

**Brandabschnittsbildung**

- Geschossdecken  REI 90  REI 60  REI 30
- Vertikale Fluchtwege  REI 90  REI 60  REI 30
- EG-OG, Wände / h. Fluchtwege  EI 90  EI 60  EI 30
- UG, Wände / h. Fluchtwege  EI 90  EI 60
- Aufzugsschacht  EI 90  EI 60  EI 30
- Türen, Tore  EI 30  E 30
- Brandmauern  REI 180  REI 90  REI 60
- Installationsschächte  EI 90  EI 60  EI 30

**Fassadenaufbau** Aussenwandbekleidungssystem (VKF BSR «Verwendung von Baustoffen» Zeichnung S. 14)

Klassifiziertes System

Systemtyp:

Aussenwandbekleidung (E)

RF 1  RF 2  RF 3

Aussendämmebene (H)

RF 1  RF 2  RF 3

Zugang Feuerwehr, Fassade

ja  nein

**Dachbekleidung**

Oberste Schicht

RF 1  RF 2  RF 3

Wärmedämmung

RF 1  RF 2  RF 3

Unterlage

RF 1  BSP3 RF 1  RF 2  RF 3

Zugang Feuerwehr, Dach

ja  nein

**Löscheinrichtungen**

ja  nein

Handfeuerlöscher

Löschdecken  Wasserlöschposten

Innenhydrant trocken

Innenhydrant nass

Sprinkleranlage Vollschutz

Sprinkleranlage Teilschutz  
Standort:

**Brandmeldeanlagen**

ja  nein

Vollüberwachung

Teilüberwachung

Schutzzielorientierte Überwachung



**Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), Räume/vertikale Fluchtwege** (z. B. Treppenhäuser)

Nutzung

**Beschrieb**

- keine RWA       NRWA (Natürliche RWA)       LRWA (RWA mit Lüftern der Feuerwehr)       MRWA (Maschinelle RWA)

**Sicherheitsbeleuchtung**

- für Fluchtwege  
 für Fluchtwege in Räumen  
 keine

**Rettungszeichen**

- nicht sicherheitsbeleuchtet  
 sicherheitsbeleuchtet  
 keine

**Blitzschutzsystem Spalte A**

- ja     nein  
Klasse

**Spezielle Brandgefahren**

**Lufttechnische Anlagen**

- Kontrollierte Wohnraumlüftung     ja     nein  
Lüftungsanlagen     ja     nein

**Ort, Datum, Unterschrift**

Bauherrschaft

Projektverfasser\*in

QS-Verantwortliche\*r

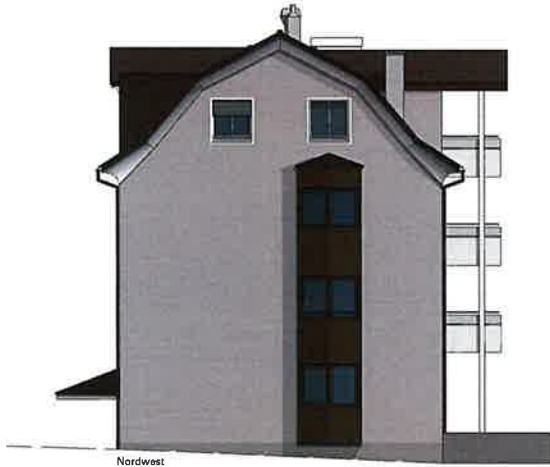
**Beilagen**

- Brandschutzpläne <sup>1, 2</sup>       Feuerwehreinsatzpläne       Wassermanagement  
 EVAK-Konzept       BS-Konzept       Fassaden- und Dachdetail  
 Schachtdetail       Sicherheitskonzept für Umbau in Betrieb  
 Rauch- und Wärmeabzugskonzept

Für allgemeine Bemerkungen bitte separates Blatt verwenden.

<sup>1</sup> ausgenommen Einfamilienhäuser, Nebenbauten und Bauten mit geringen Abmessungen

<sup>2</sup> Beispiel Brandschutz-/ Feuerwehreinsatzpläne unter: [www.brandschutznachweis.ch](http://www.brandschutznachweis.ch)



Nordwest

Uster, Sanierung MFH, Brunneckerstrasse 3-5, VARIANTE 1B  
 April 2026, Fontana & Fontana AG



Nordost

Uster, Sanierung MFH, Brunneckerstrasse 3-5

3

VARIANTE 1B

5

April 2026, Fontana & Fontana AG



Südost

Uster, Sanierung MFH, Brunneckerstrasse 3-5, VARIANTE 1B  
 April 2026, Fontana & Fontana AG



Südwest

Uster, Sanierung MFH, Brunneckerstrasse 3-5

VARIANTE 1B

April 2026, Fontana & Fontana AG

HUGENSAU

EINGANG

04.05.26 BG 2.5 - 0 3 3 4

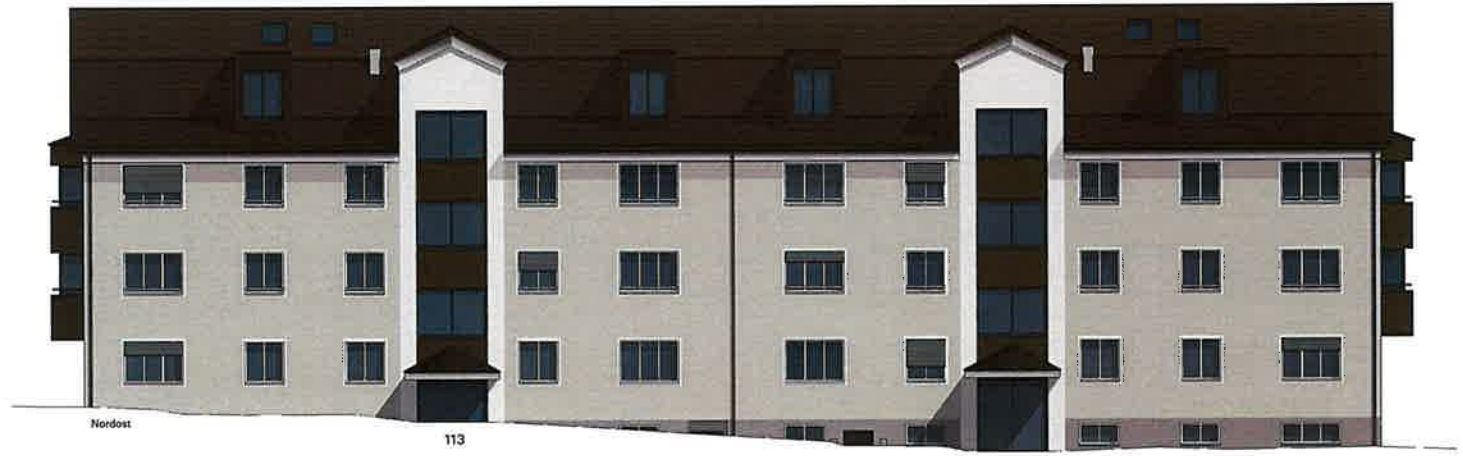
Stadt Uster

messung



Nordwest

Uster, Sanierung MFH, Oberlandstrasse 111- 113, VARIANTE 1B  
 April 2026, Fontana & Fontana AG



Nordost

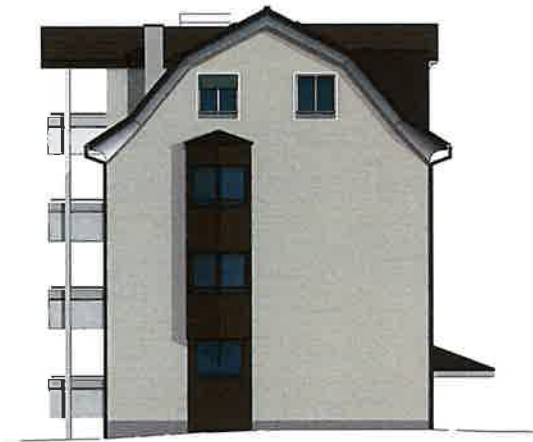
113

111

Uster, Sanierung MFH, Oberlandstrasse 111- 113

VARIANTE 1B

April 2026, Fontana & Fontana AG



Südost

Uster, Sanierung MFH, Oberlandstrasse 111- 113, VARIANTE 1B  
 April 2026, Fontana & Fontana AG



Südwest

Uster, Sanierung MFH, Oberlandstrasse 111- 113

VARIANTE 1B

April 2026, Fontana & Fontana AG

**Farbkonzept** (Stand 15.4.2026)

BAUTEIL	FARBDESCHRIEB Variante 1B
<b>AUSSEN</b>	
Dachrand	Braun, NCS S 6010- Y50R
Hohlkehle	Gipsweiss, FW 1.023 (Farbwerk 1, KABE Farben)
Fassade Brunnackerstrasse 3- 5	Betongrau, FW 1.037 (Farbwerk 1, KABE Farben)
Fassade Oberlandstrasse 111- 113	Kreideweiss mittel, FW 1.084 (Farbwerk 1, KABE Farben)/ Ingwer hell, FW 2.049 (Farbwerk 2, KABE Farben)
Erker und Verlängerung	Kupfer bestehend
Fenster Erker/ Dachfenster/ Absturzsicherung Dach	Dunkelbraun, NCS S 8005- Y50R
Lamellenstoren	Graualuminium, RAL 9007
Fenstereinfassungen	Graualuminium, RAL 9007
Fenster	Weiss
Dreieckgiebel Balkon/ Balkonerweiterung	Satingrau, NCS S 2002- Y20R
Geländer Balkon/ Fenster Absturzsicherung	Graualuminium, RAL 9007
Balkonnische	Gipsweiss, FW 1.023 (Farbwerk 1, KABE Farben)
Balkon und Balkonstütze	Spinellgrau hell, FW 1.050 (Farbwerk 1, KABE Farben)
Markise	Grün, Avocado 314 624/ Orangebraun, Copper 314 022 SATTLER
Einfassung Fassade Treppenhaus	Spinellgrau hell, FW 1.050 (Farbwerk 1, KABE Farben)
Fassade Treppenhaus	Braun, NCS S 6010- Y50R
Fenster/ Eingangstüre Treppenhaus	Dunkelbraun, NCS S 8005- Y50R
Vordach Eingang	Satingrau, NCS S 2002- Y20R
Sockel	Steingrau