



Stadt/Gemeinde Uster

Hochbau und Vermessung  
Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

# Baugesuch

Baugesuchsnummer Gemeinde

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

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch

BVV-Ziffer

Baugesuch vollständig

Kantonale Fachstelle

Publikation

Ablauf Publikationsfrist

Verfahren

☐ Ordentliches Verfahren☐ Anzeigeverfahren

Baurechtlicher Entscheid

☐ Vorentscheid (nur Fragen)Vorhaben bereits ausgeführt? ☐ ja ☐ nein ☐ teilweise (was):

Bemerkungen / Hinweise:

## 1. Allgemeine Angaben

Bauherrschaft (Gesuchsteller/in)

☐ Separate Rechnungsadresse (bitte auf Seite 4 unter Bemerkungen/Hinweise vermerken)

wird in Ausschreibung erwähnt, sofern keine bevollmächtigte Vertretung vorliegt. Die Vollmacht bitte beilegen oder auf Seite 4 erteilen.

Name Rusterholz

Vorname Urs

Strasse Im Schwizergut

Haus-Nr. 26

Tel. 079 338 30 30

PLZ 8610

Ort Uster

E-Mail [urs@fahrzeuge-uster.ch](mailto:urs@fahrzeuge-uster.ch)

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

in Ausschreibung erwähnen: ☐ Ja ☐ Nein

Name Arcus Architekten / Girod

Vorname Michel

Strasse Stationsstrasse

Haus-Nr. 57

Tel. 044 942 22 44

PLZ 8606

Ort Nänikon

E-Mail [girod@arcus.li](mailto:girod@arcus.li)

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name

Vorname

Strasse

Haus-Nr.

Tel.

PLZ

Ort

## 2. Bauvorhaben

Strasse Oberlandstrasse

Ortschaft/Weiler

Haus-Nr. 3

Kataster-Nr(n). F894

Gebäudevers.-Nr(n). 1511

Grundstückfläche 692 m2

Nutzungszone(n) W4 G

☒ Neubau ☐ Anbau oder Umbau ☐ Nutzungsänderung ☒ Abruch ☐ Projektänderung zum Baugesuch vom

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000)

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000)

Kurzbeschreibung:

Abruch des bestehenden Gebäudes und Neubau MFH

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 27.2.2026

☐ 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 Kompaktfassade, Verputzt, Pastellton

Fenster Kunststoff weiss

Dach Ziegel, anthrazit

Installation Solaranlage vorgesehen ☐ ja ☒ nein Neubau, wenn nein: Erfüllung § 10c EnerG durch: Verbesserung E\_HWLK

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   |              |              |           |       |                    |
| Projektierte Parkplätze | 9            |              | 3         | 12    | 3                  |
| <b>Insgesamt</b>        | 9            |              | 3         | 12    | 3                  |

#### 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                  | 1              | 5'235                              | 4'700'000                 | 10/2026                                  | 6/2028         |
| Nebengebäude             |                |                                    |                           |                                          |                |
| Umgebung                 | -              | -                                  |                           |                                          |                |
| <b>Total</b>             | 1              | 5'235                              | 4'700'000                 |                                          |                |

## Anhang BW

5.5

42

42

2.1/2.2

213

26

161

1163

1165

163

151

153

111/112

32

32

33

840

13

122

1 Aff

-> Angabe Personaldienstbarkeit

 $2 \frac{1}{5} \quad 4 \frac{1}{5} \quad 9$ 

104

121

194

191

## 6. Unterlagen und Unterschriften

### Allgemeine Unterlagen

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

### kantonale(s) Zusatzformular(e)

- ☒ Versickerung Regen + Sickerwasser  
☒ Lärmsituation und Lärmschutz  
☒ Entsorgung Bauabfälle

### Planunterlagen

| Anz. | Bezeichnung                       | Plan Nr. | Massstab | Datum | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------|----------|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4    | Katasterplan                      | 10       | 1:500    |       | Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenen und vermasstem Standort sowie Baulinien                                                                                                                                                                                                                          |
| 4    | Umgebungsplan                     | 110      | 1:100    |       | Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben                                                                                                                                                                                                              |
| 4    | Grundrisse                        | 100      | 1:100    |       | Mindestens im Massstab 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                                                                                                                                                                                                                       |
| 4    | Fassaden                          | 200      | 1:100    |       | Alt PBG / ABV<br>Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung<br><br>Neu PBG / ABV<br>Mit massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinie, Schnittlinie Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion und Linie mit zulässiger Fassadenhöhe und Dachneigung. |
| 4    | Kanalisations-/ Entwässerungsplan | 150      | 1:100    |       | Mit allfälligen Abwasservorbehandlungs- und Versickerungsanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      |                                   |          |          |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Bemerkungen/Hinweise

### Vollmachterteilung

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

Name

Vorname

Strasse

Haus-Nr.

Tel.

PLZ

Ort

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

### Unterschriften

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

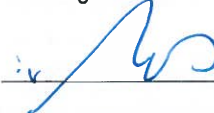
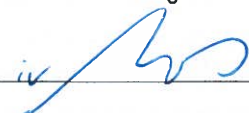
Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft  
oder bevollmächtigte Person

Unterschrift  
Grundeigentümer/in

Unterschrift  
Projektverfasser/in

Nänikon, 28.1.2026





## 7. Barcode

Gemeinde/Stadt:

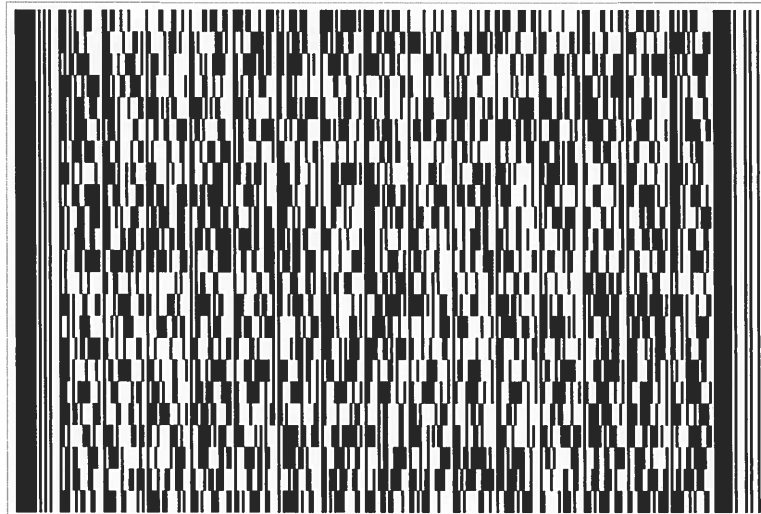
Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin):

Rusterholz Urs

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          | 1/2 |
| Uster     | 4228  | CH970677023178 |     |

#### Grundstücksbeschreibung

| Fläche |   |    | Beschreibung                                               | Änderung   |       |                   |
|--------|---|----|------------------------------------------------------------|------------|-------|-------------------|
| ha     | a | m2 |                                                            | Datum      | Beleg | Mutation          |
|        |   |    | Kataster F894, Plan F1, Gschwader                          | 29.03.2023 |       | Bestandesänderung |
|        | 6 | 92 | Gesamtfläche                                               |            |       |                   |
|        | 2 | 16 | Gebäude<br>Gebäude Wohnen, Nr. 19801511, Oberlandstrasse 3 |            |       |                   |
|        | 2 | 05 | Bodenbedeckung<br>befestigte Fläche                        |            |       |                   |
|        | 2 | 71 | Gartenanlage                                               |            |       |                   |
|        | 2 | 16 | Gebäude                                                    |            |       |                   |

#### Eigentum

| Ziffer | Bezeichnung                                                                                | Datum      | Beleg | Bemerkungen |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------------|
| 1.     | Rusterholz Urs, 16.05.1967, M, Wädenswil ZH, Im Schwizergut 26, 8610 Uster, Alleineigentum | 09.05.2011 | 359   |             |

#### Anmerkungen

| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|-----------|-------|-------|-------|-------------|
| keine     |       |       |       |             |

#### Vormerkungen

| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|-----------|-------|-------|-------|-------------|
| keine     |       |       |       |             |

#### Dienstbarkeiten

| Recht / Last | Stichwort                                                                                                          | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Recht        | Grunddienstbarkeit<br>Fuss- und Fahrwegrecht<br>zulasten<br>Blatt 4229, Kataster F895, EGRID CH867731060265, Uster | 04.08.1998 | 891   | CH6711-0000-0091-91665 | 2           |

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 2/2 |
| Uster     | 4228  | CH970677023178 |     |

**Grundlasten**

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
|              | keine     |       |       |       |             |

**Grundpfandrechte**

| Art / Gläubiger                         | Pfandsumme CHF | Zins % | Pfandstelle | Datum      | Beleg         | EREID                  | Bemerkungen |
|-----------------------------------------|----------------|--------|-------------|------------|---------------|------------------------|-------------|
| Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief   | 160'000.00     | M6     | 1           | 30.09.1946 | Pfb. 7 S. 574 | CH6711-0000-0005-04755 |             |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief | 540'000.00     | M8     | 2           | 01.03.1984 | 223           | CH6711-0000-0005-04856 |             |
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief | 50'000.00      | M8     | 3           | 01.03.1984 | 224           | CH6711-0000-0005-04957 |             |
| Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief   | 870'000.00     | M10    | 4           | 11.04.1984 | 440           | CH6711-0000-0005-05049 | 1, 2        |

**Bemerkungen**

| Ziffer | Bezeichnung                                                                                                         | Datum      | Beleg | Betrifft EREID                                       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------------------------------------|
| 1      | Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen                                                                                 | 09.05.2011 | 360   | CH6711-0000-0005-05049                               |
| 2      | Rangänderung<br>geht vor: Dienstbarkeit CH6711-0000-0091-91665<br>geht nach: Grundpfandrecht CH6711-0000-0005-05049 | 09.05.2011 | 360   | CH6711-0000-0005-05049<br><br>CH6711-0000-0091-91665 |

**Erläuterungen**

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

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| Auszugsart           | Auszug                                        |
| Erstellungszeitpunkt | 20.11.2025, 07.50 Uhr                         |
| Führungsart          | eidgenössisch                                 |
| Erwerbsart           | unterdrückt                                   |
| Grundpfandrechte     | ohne Gläubiger zur Zeit der Errichtung        |
| Weiteres             | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |

**GRUNDBUCHAMT USTER**

Gregor Nigg, Notar-Stv.

# USTER

## Stadt Uster

## Situationsplan Baueingabe

Winterthurerstrasse

Datum

28.1.2026

# Bauherr

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

## Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nünikon

**Kontrolliert:**

04. Dez. 2025

(Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV)

## Stadt Uster, Vermessung

**Oberlandstrasse 82, 8610 Uster**

Nachführungsgeometer: Remo Durisch

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

Legende: [www.zh.ch/av-legende](http://www.zh.ch/av-legende)

Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch nicht rechtskräftige Grundstücke.

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

**B5708**

**ARCUS Architekten**  
Stationsstrasse 57 8606 Nänikon-Uster  
044 942 22 44 mail@arcus.li

MFH  
Oberlandstrasse 3  
8610 Uster

Situationsplan  
Baueingabe  
Kat. Nr. F894

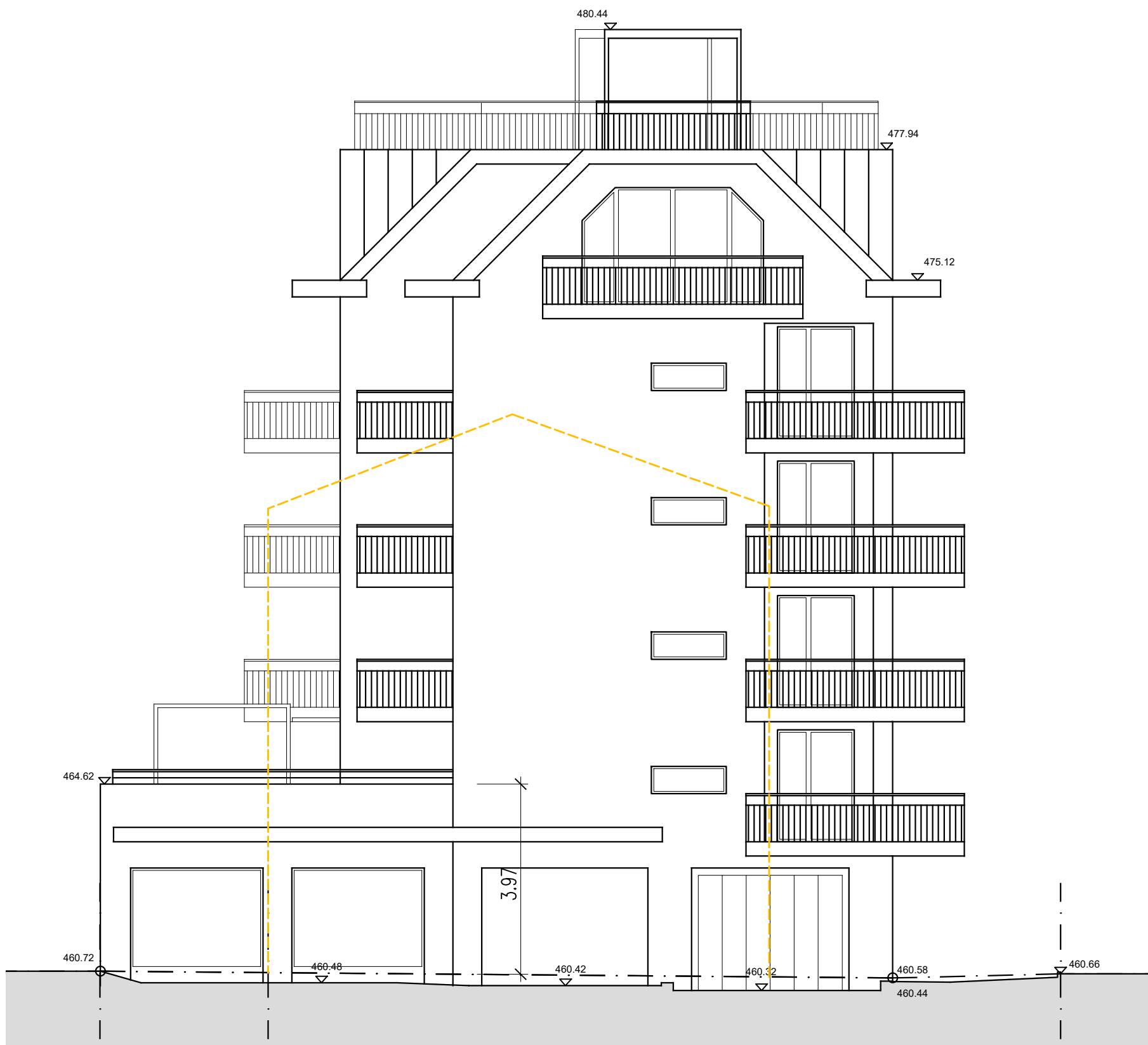
MST. 1:500  
DAT. 3.12.2025

A4  
NR. OBL 10

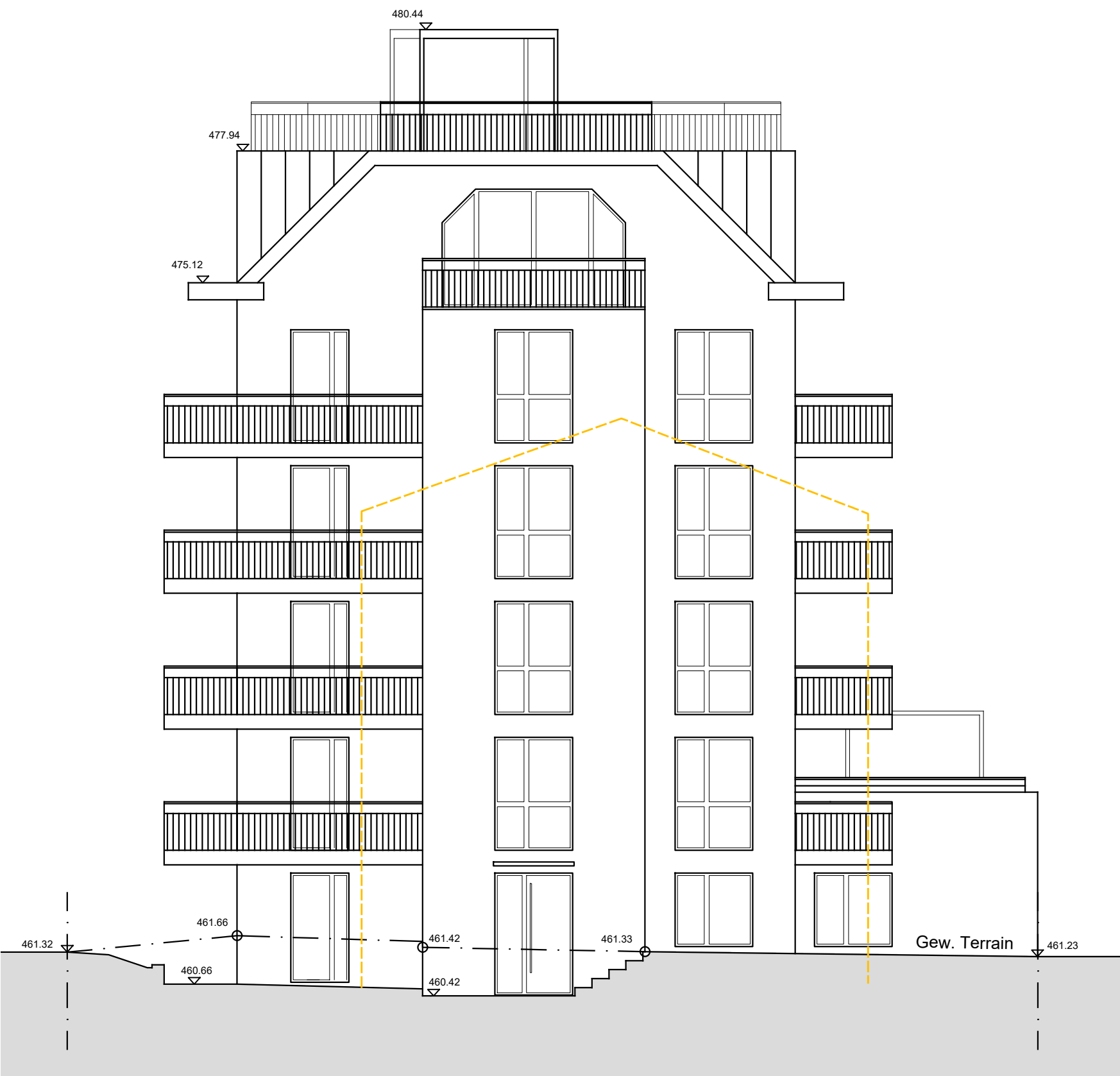




FASSADE NORD-WEST



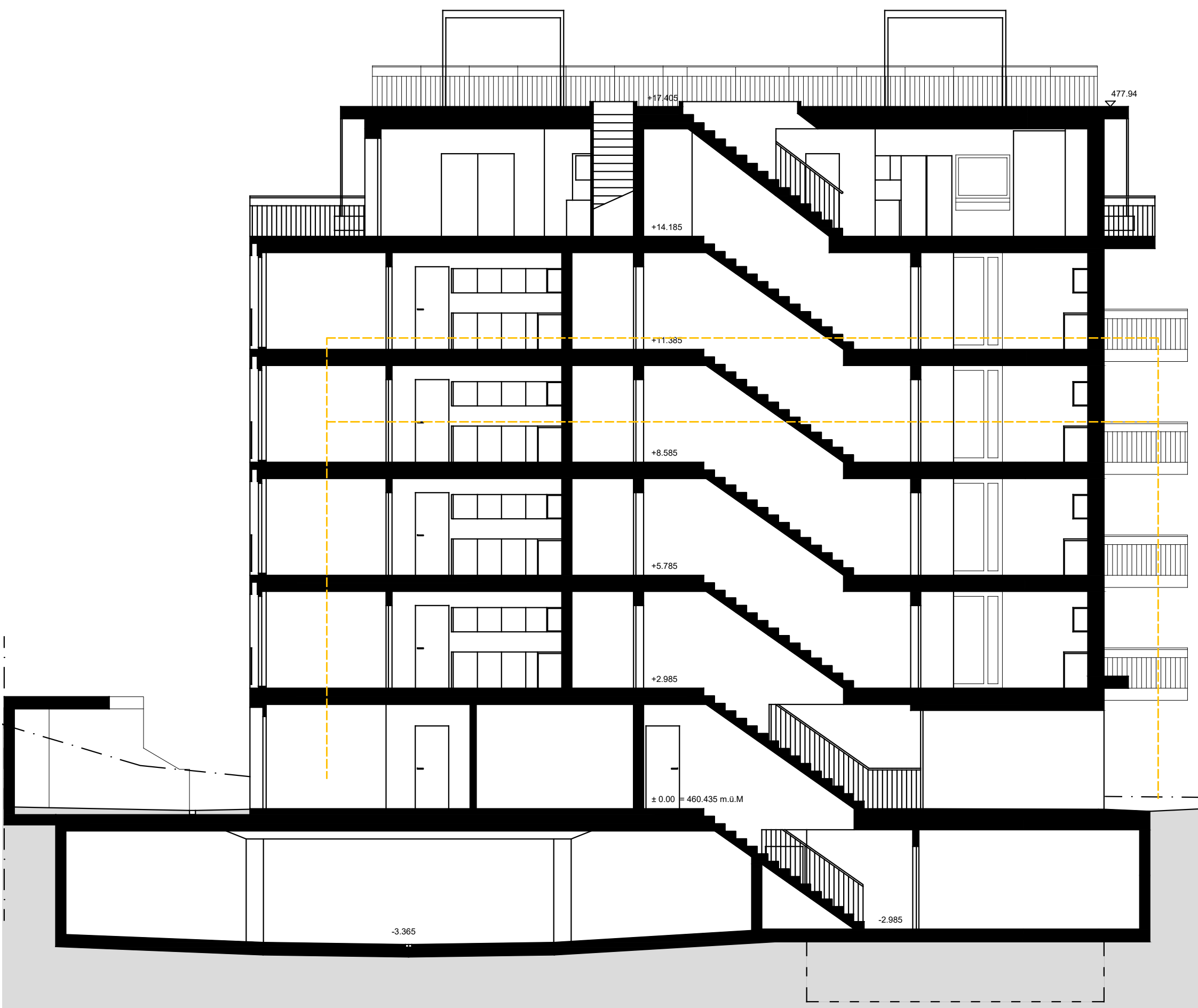
FASSADE SÜD-WEST



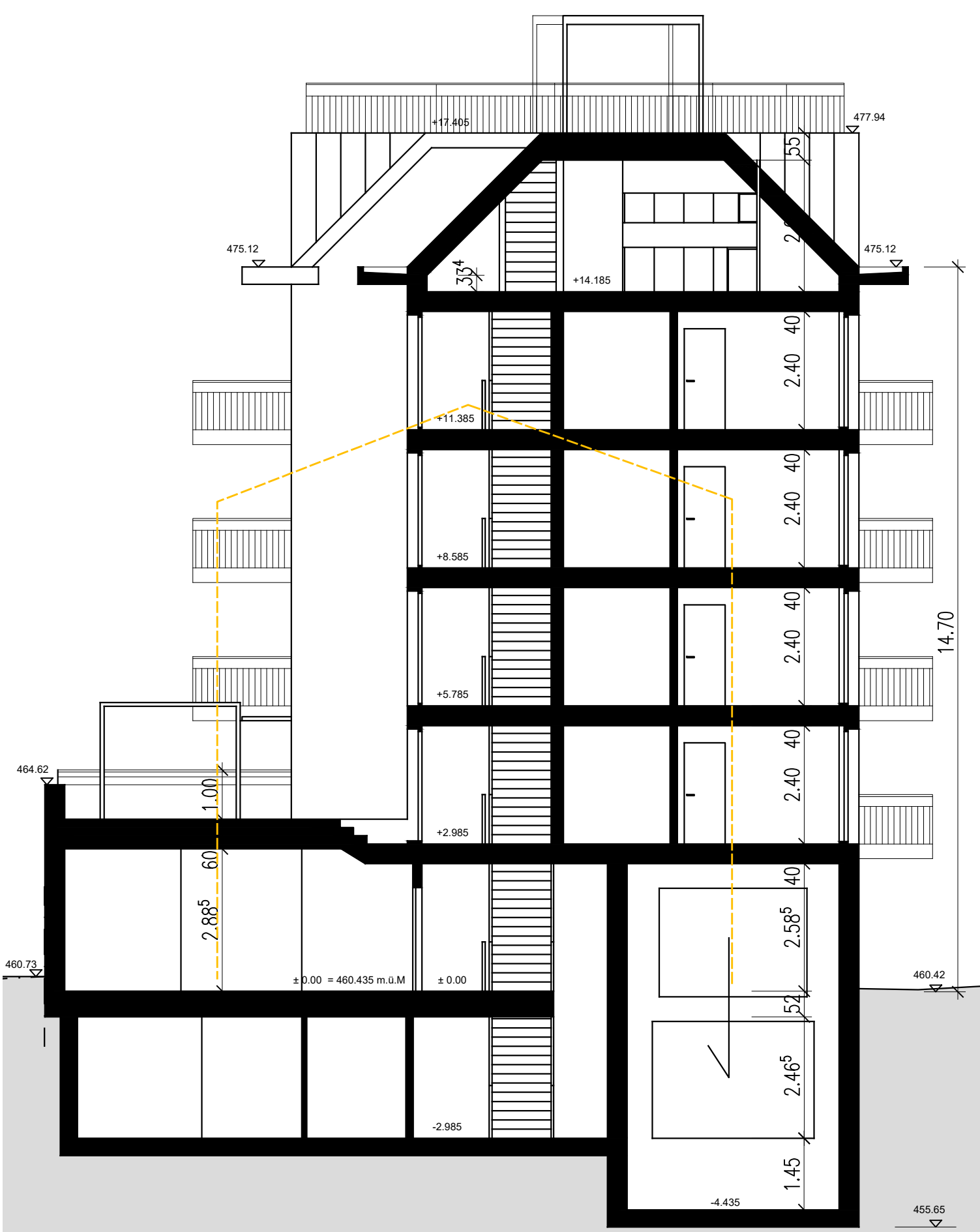
FASSADE NORD-OST



FASSADE SÜD-OST



LÄNGSSCHNITT A - A



QUERSCHNITT B - B

Datum: .....  
Die Bauherrschaft: Urs Rusterholz  
& Landeigentümer: Im Schützergut 26  
8610 Uster  
Der Projektverfasser: Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
CH-8606 Nänikon

Baueingabe



Neubau  
Mehrfamilienhaus

Kat. Nr. F894

Oberlandstrasse 3  
8610 Uster

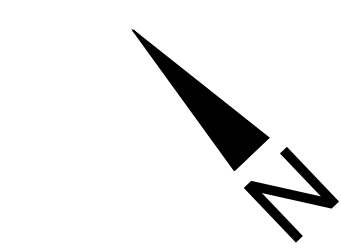
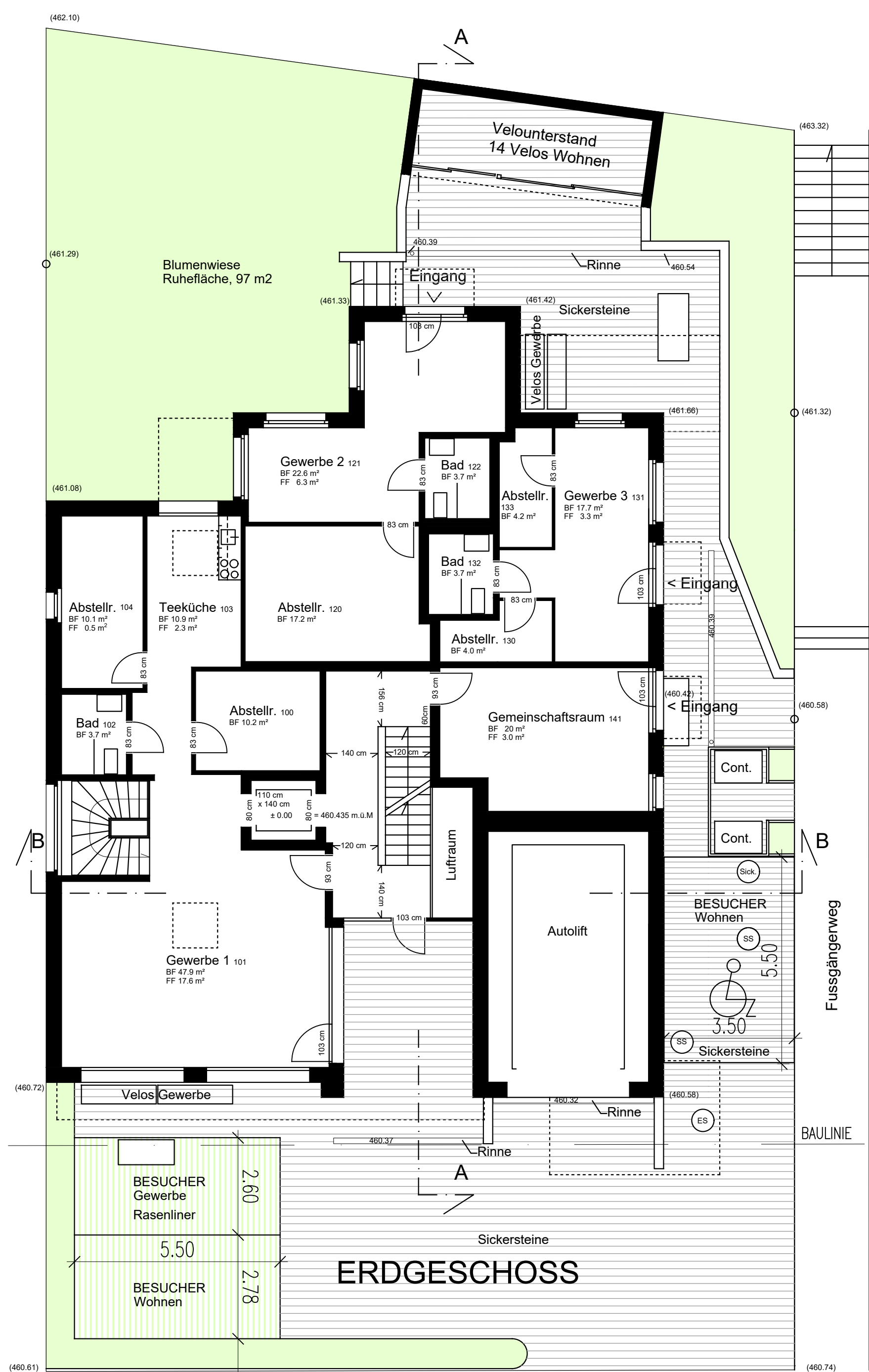
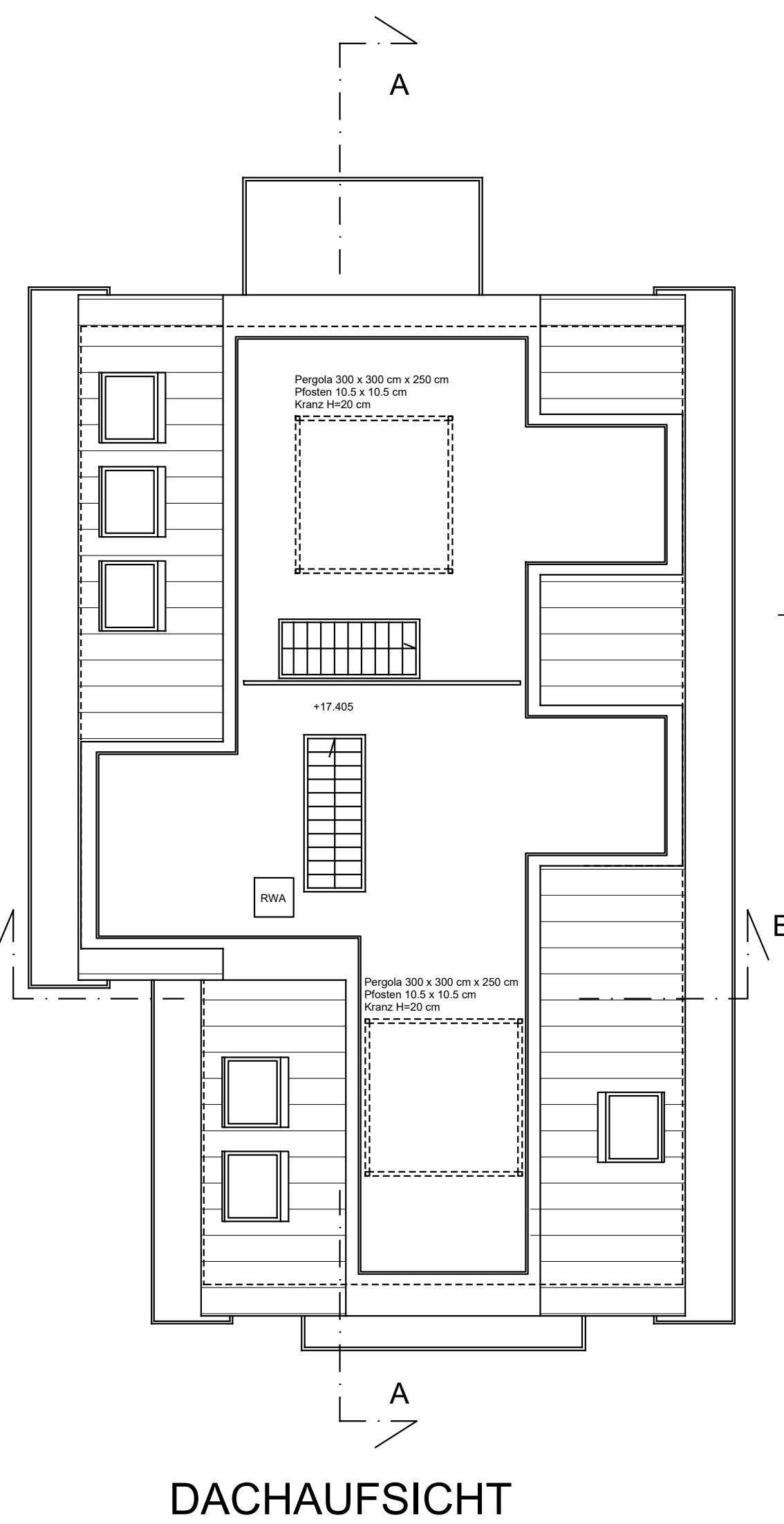
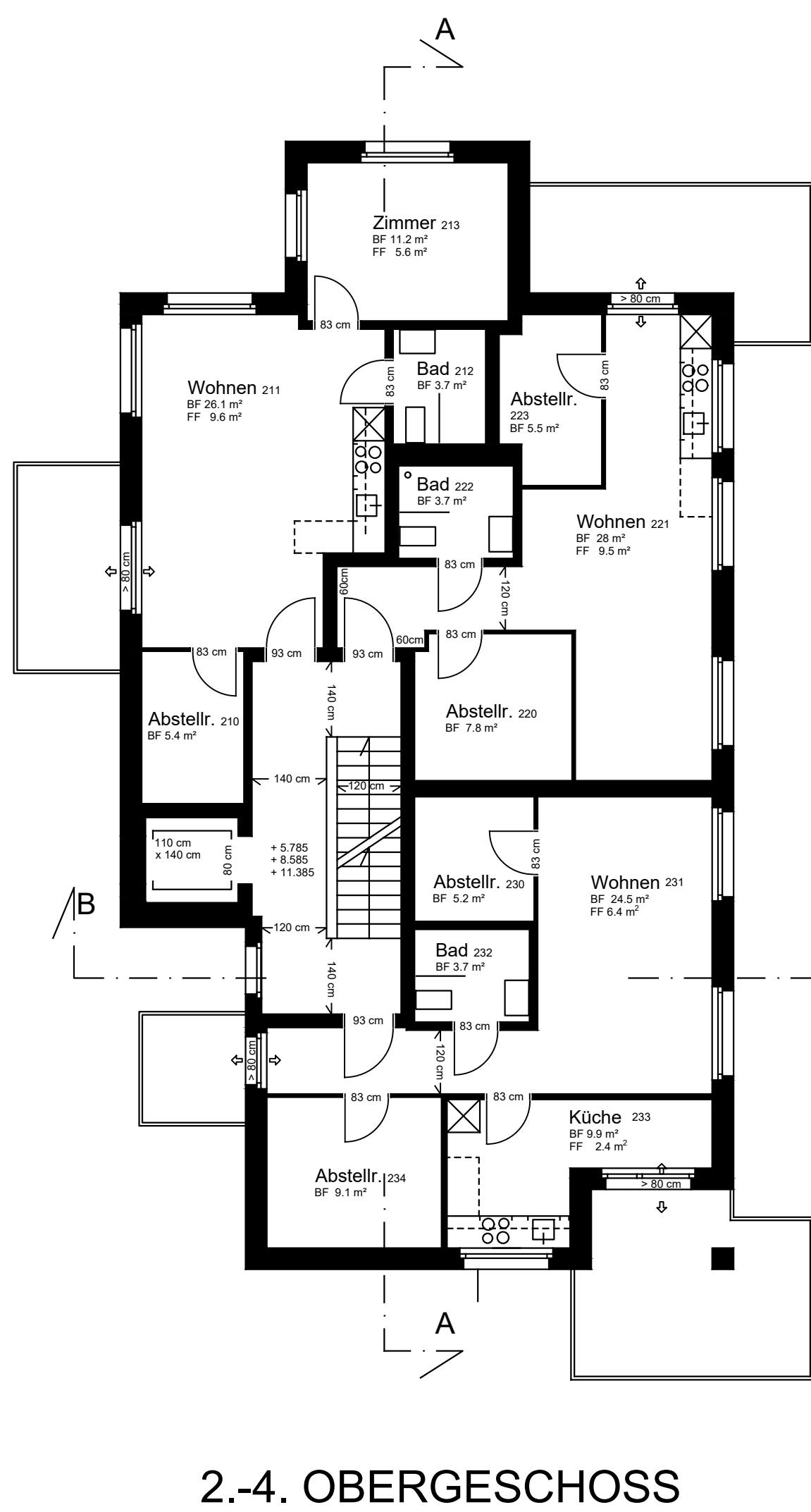
OBERLANDSTRASSE 3 Fassaden / Schnitte

**ARCUS**  
**ARCHITEKTEN**  
STATIONSSTRASSE 57 8606 NÄNIKON

TEL 044 942 22 44  
girod@arcus.li

|              |            |
|--------------|------------|
| Plan No.     | OBL 200    |
| Revidiert    | 4.6.2026   |
| Datum        | 26.1.2026  |
| Massstab     | 1:100      |
| Format       | 71 x 81 cm |
| Gezeichnet   | MIG        |
| Auftrags-Nr. | 2502       |



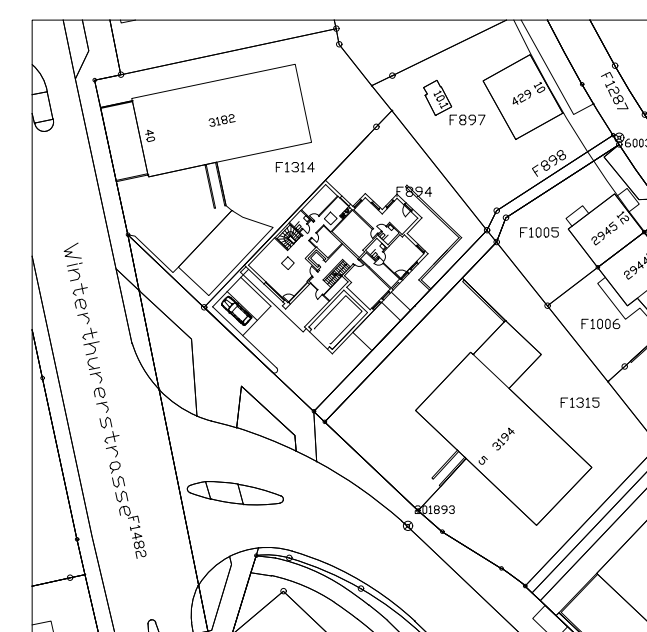


Datum: .....

Die Bauherrschaft: Urs Rusterholz  
& Landaigentümer: Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Der Projektverfasser: Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
CH-8606 Nänikon

## Baueingabe



Neubau  
Mehrfamilienhaus

Kat. Nr. F894  
Oberlandstrasse 3  
8610 Uster

OBERLANDSTRASSE 3

## Grundrisse

**ARCUS**  
**ARCHITEKTEN**  
STATIONSSTRASSE 57 8606 NÄNIKON

TEL 044 942 22 44  
girod@arcus.li

|              |            |
|--------------|------------|
| Plan No.     | OBL 100    |
| Revidiert    | 3.7.2026   |
| Datum        | 26.1.2026  |
| Masstab      | 1:100      |
| Format       | 70 x 76 cm |
| Gezeichnet   | MIG        |
| Auftrags-Nr. | 2502       |





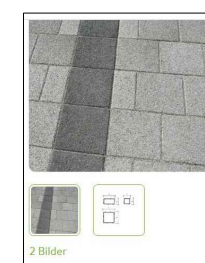
### Blumenrasen

Diese verbinden die Vorteile des "gewöhnlichen" Gräserrasen mit den ökologischen und ästhetischen Werten einer Blumenwiese.



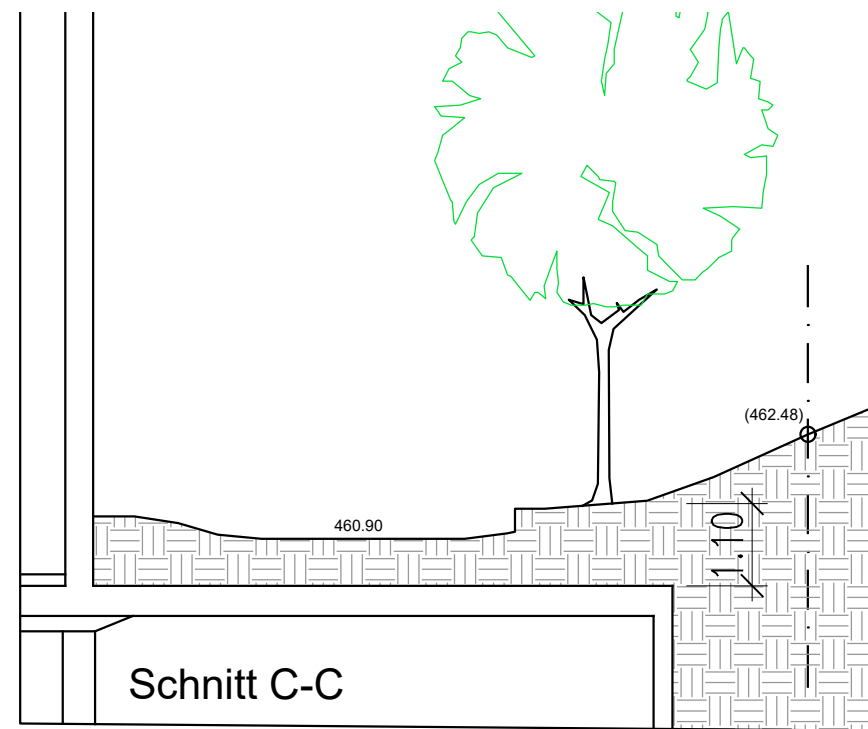
### RAINA Rasenliner

Produkt: J5010  
glatt, mit Nockenverbund  
Der RAINA Rasenliner mit der modernen, linearen Optik bietet mit einem Fugenanteil von rund 26 % eine optimale Balance zwischen Roll- und Lauffeuchtigkeit und einer grossen Versickerungsleistung. Die integrierte Verschiebesicherung unterstützt die Stabilität und Dauerhaftigkeit der

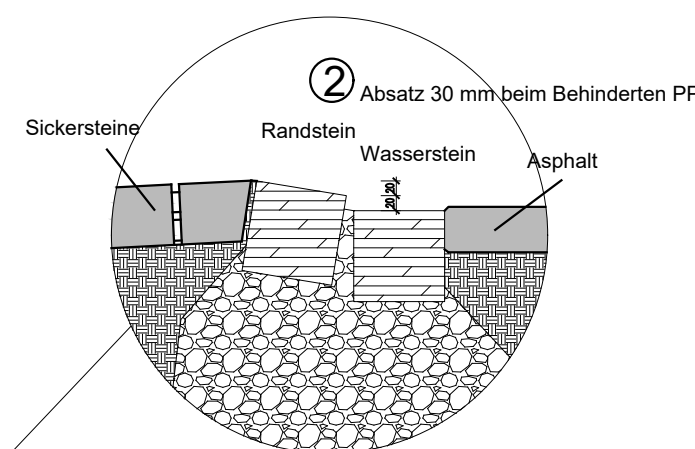


### gefast

Produkt: J4011  
haufwerksporig, fino, gefast, mit Nocken  
Unsere CLASSIC® Sickersteine fino gefast lassen Regenwasser rasch versickern. Ihre Platte und Wege versiegeln nicht und weisen eine gute Befestigung auf.  
Klassische Optik und erstklassige Oberflächenentwässerung: Die hervorragenden Eigenschaften und das schlichte Design machen unsere CLASSIC® Sickersteine fino gefast zu einem beliebten Produkt für Betonsteingeländerungen. Ihre Fläche ist dauerhaft befestigt, wasser- und luftdurchlässig und sieht erst noch gut aus.  
Schnelle Versickerung  
Wir stellen unsere CLASSIC® Sickersteine fino gefast haufwerksporig her. Sie verfügen also über unabhängige kleine Poren, die eine durchschnittliche Menge an Regenwasser ohne Probleme aufnehmen können. Zur schnellen Versickerung kommt hinzu, dass die Sickersteine Luft durchlassen und somit die Wärme im Untergrund mit Sauerstoff versorgen. Diese ökologisch wertvollen Eigenschaften schaffen Flächen ohne Bodenversiegelung.



Schnitt C-C



(460.58) : Bestehende Kote  
460.58 : neue Kote

Datum:

Die Bauherrschaft:  
& Landeigentümer:

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Der Projektverfasser:

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
CH-8606 Nänikon

Die gesamte Umgebung wird neu

## Baueingabe



Neubau  
Mehrfamilienhaus

Kat. Nr. F894

Oberlandstrasse 3  
8610 Uster

OBERLANDSTRASSE 3

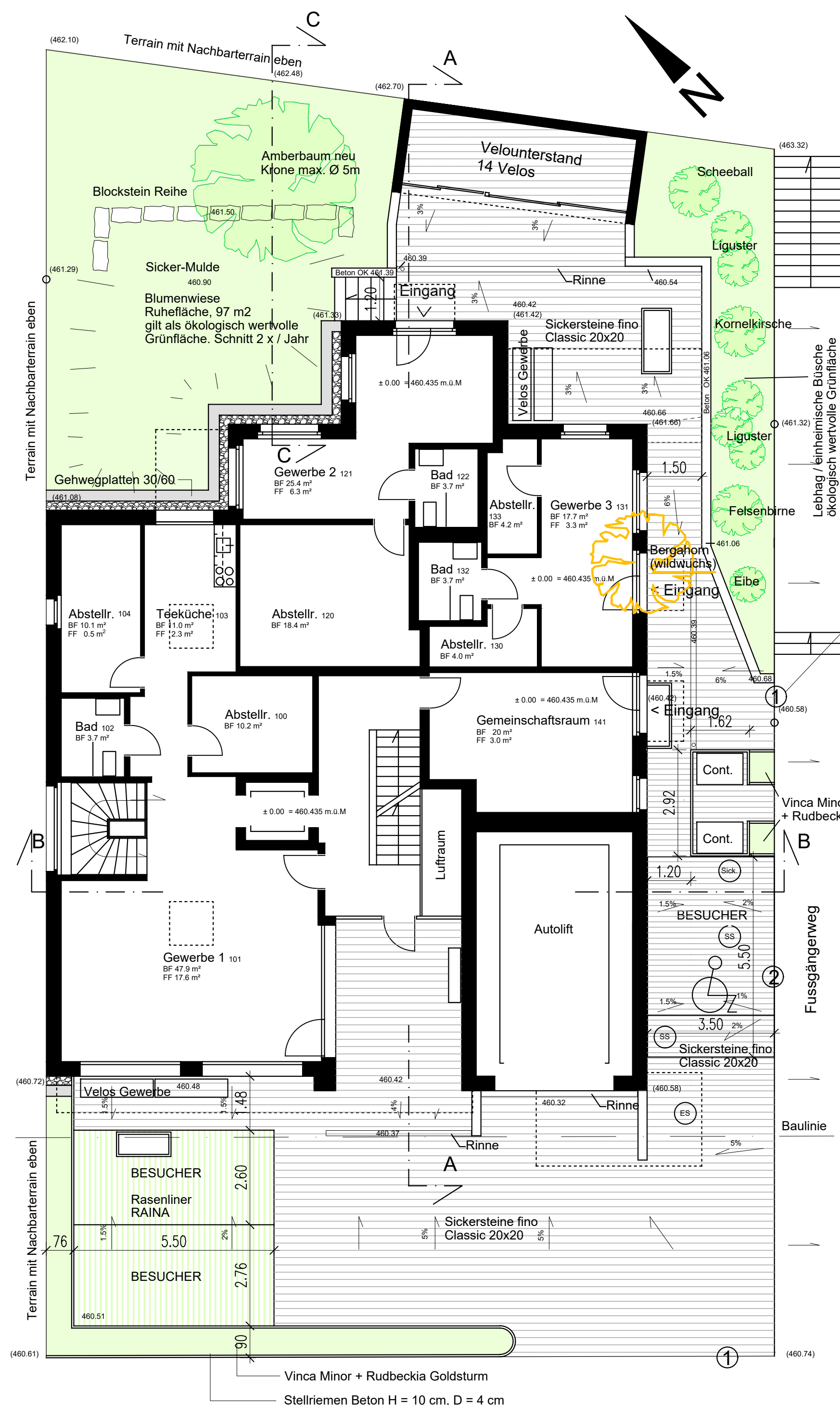
Umgebungsplan

**ARCUS**  
**ARCHITEKTEN**  
STATIONSSTRASSE 57 8606 NÄNIKON

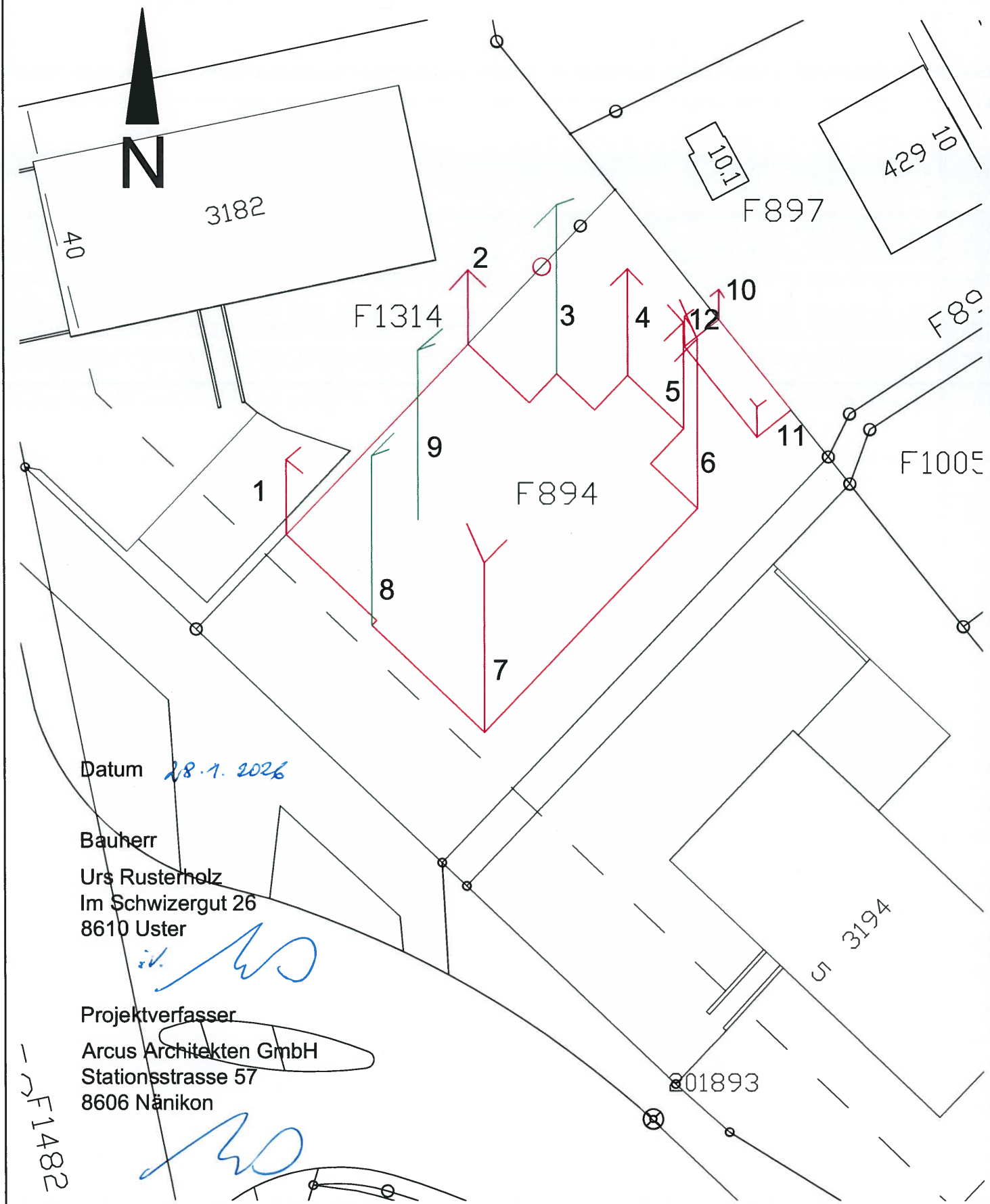
TEL 044 942 22 44

girod@arcus.li

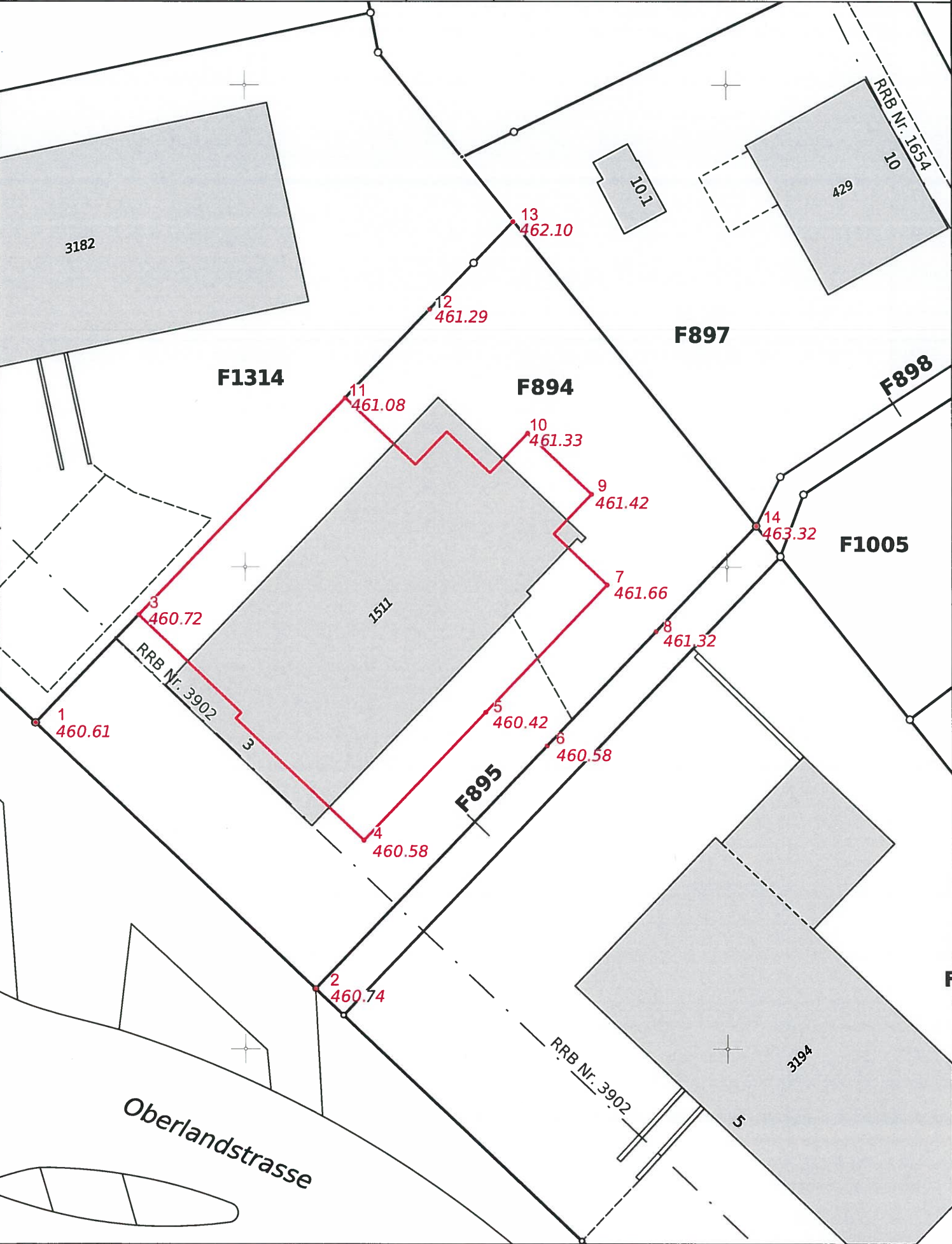
|              |            |
|--------------|------------|
| Plan No.     | OBL 110    |
| Revidiert    | 19.6..2026 |
| Datum        | 13.1.2026  |
| Masstab      | 1:100      |
| Format       | 47x42 cm   |
| Gezeichnet   | MIG        |
| Auftrags-Nr. | 2502       |



# USTER











Datum

.....28.1.2026.....

Bauherr

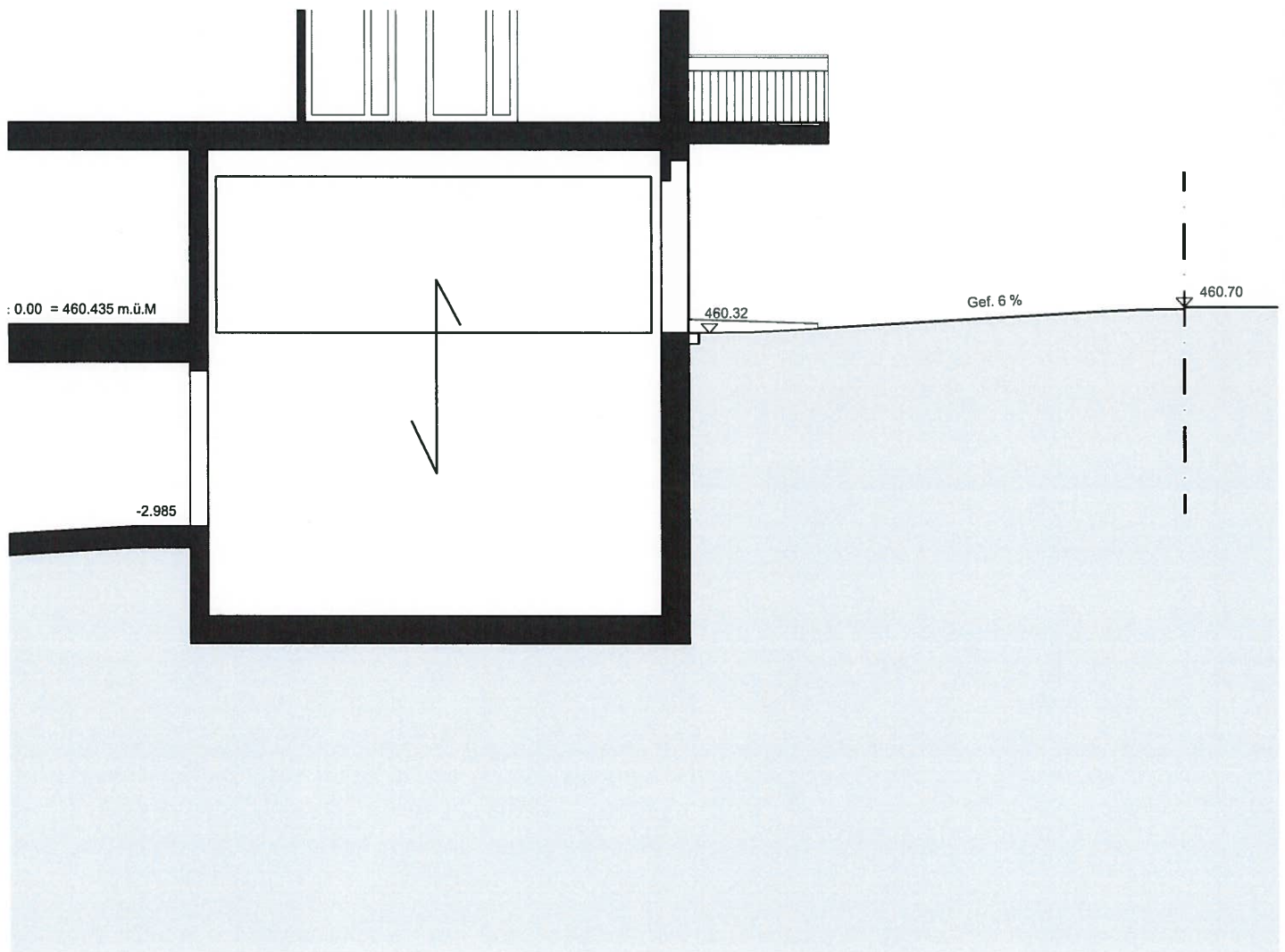
Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

.....iv / RP.....

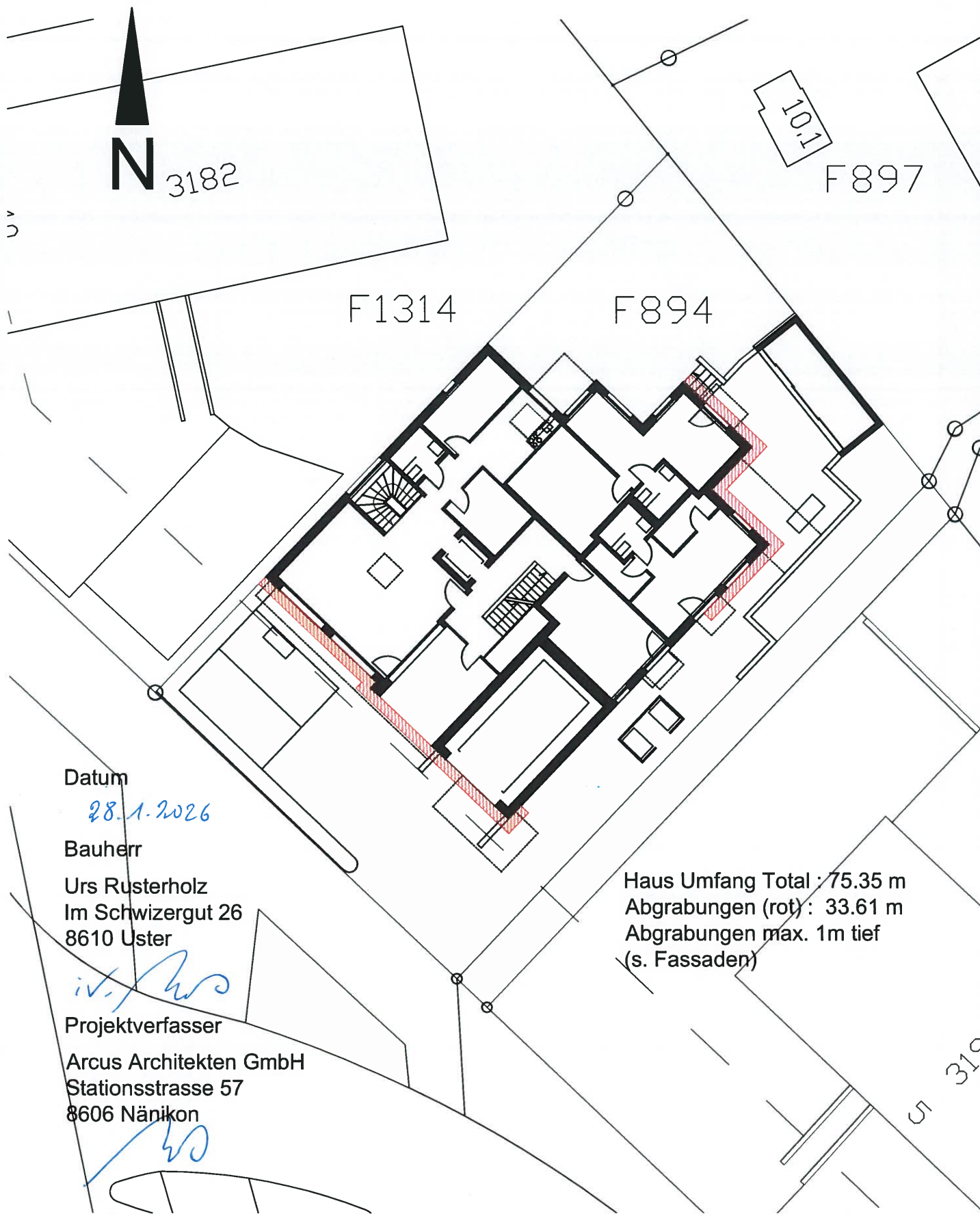
Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

.....RP.....



# USTER



Datum

28.1.2026

Bauherr

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

*iv. Rusterholz*

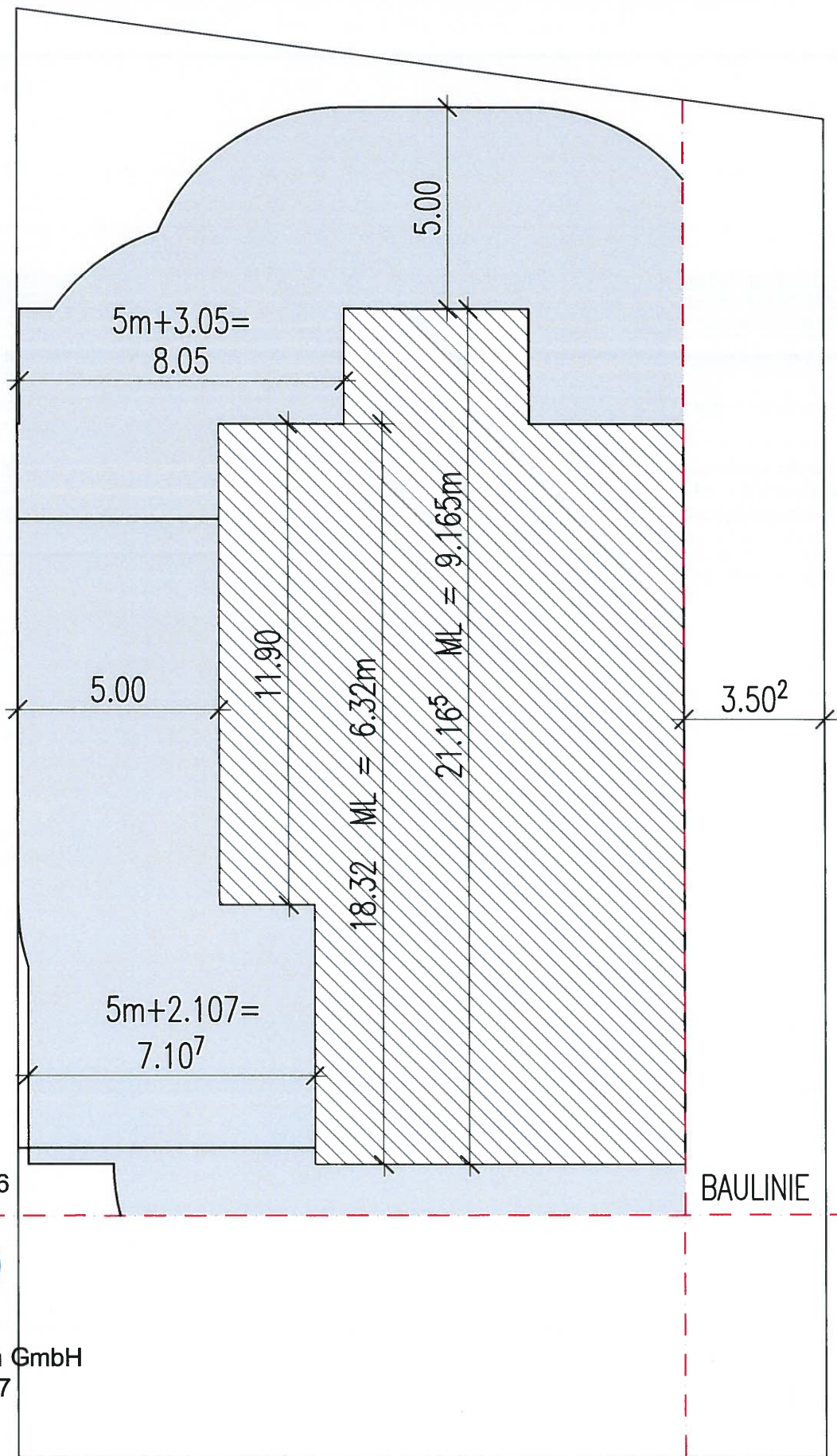
Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

*W. Rusterholz*

Haus Umfang Total : 75.35 m  
Abgrabungen (rot) : 33.61 m  
Abgrabungen max. 1m tief  
(s. Fassaden)





Datum

28.1.2026

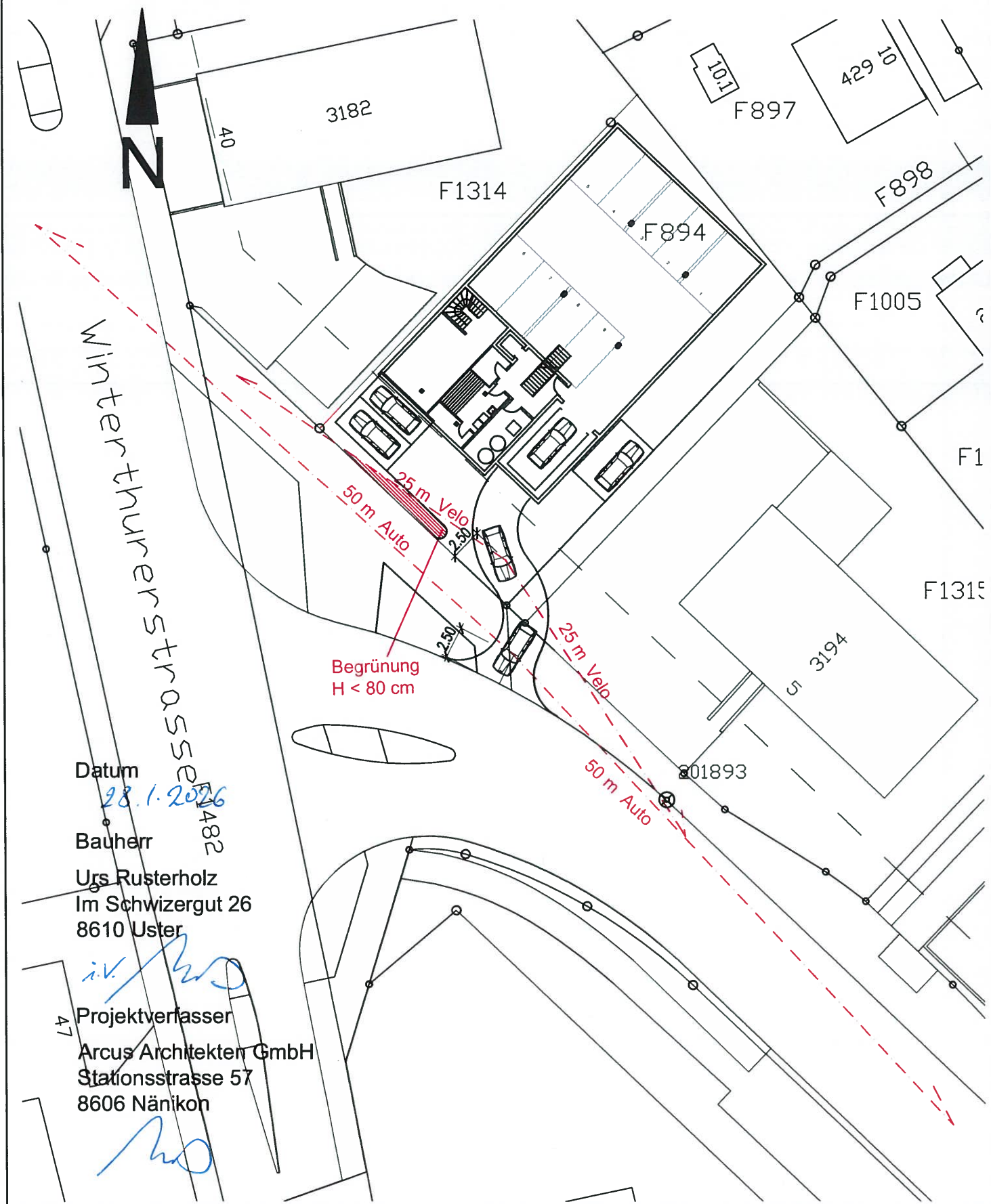
Bauherr

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

# USTER



Datum

28.1.2026

Bauherr

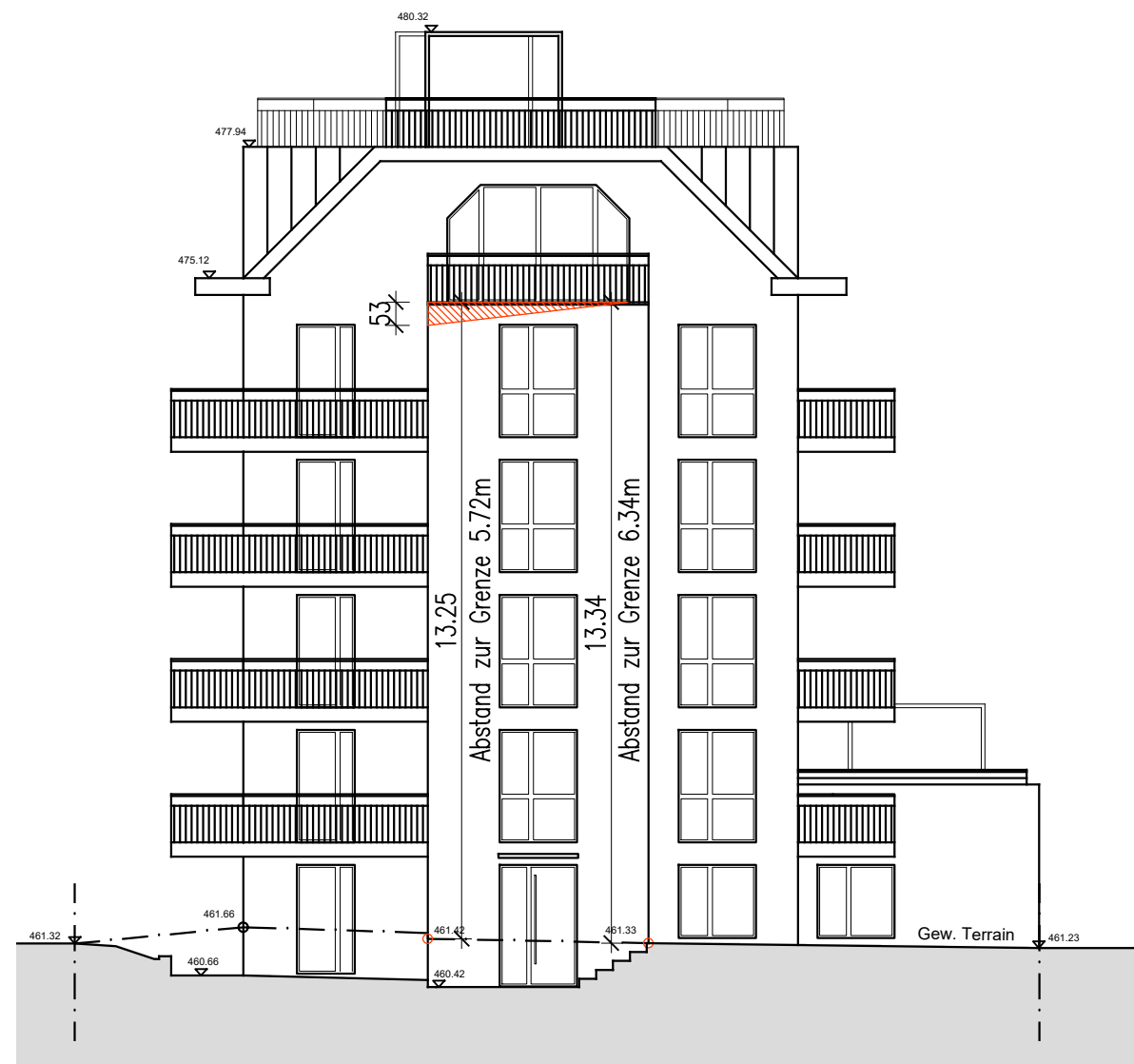
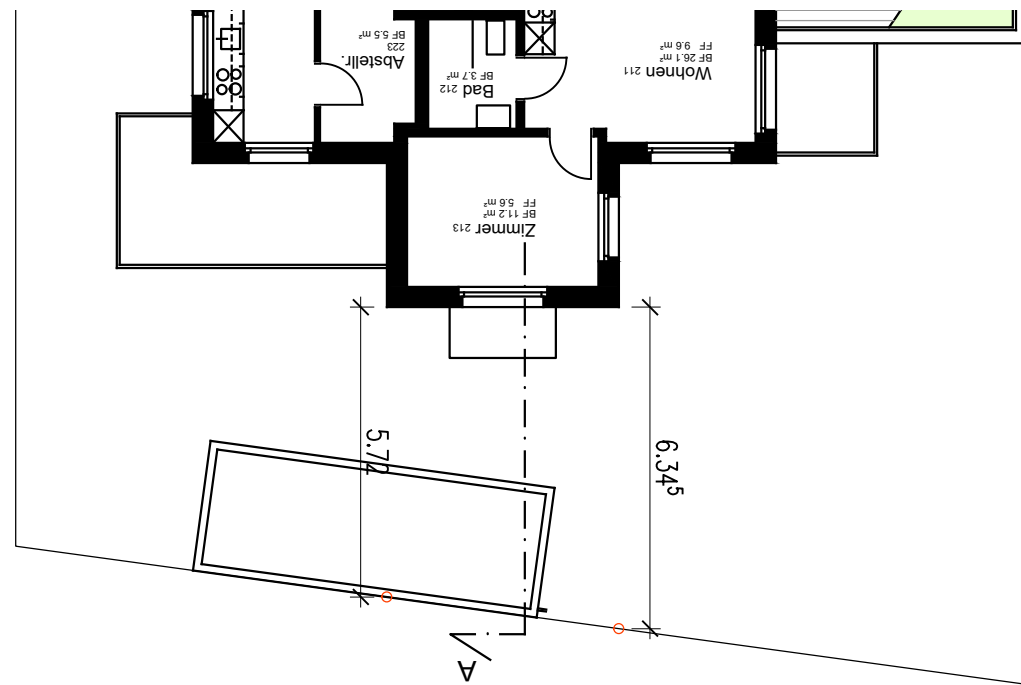
Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon





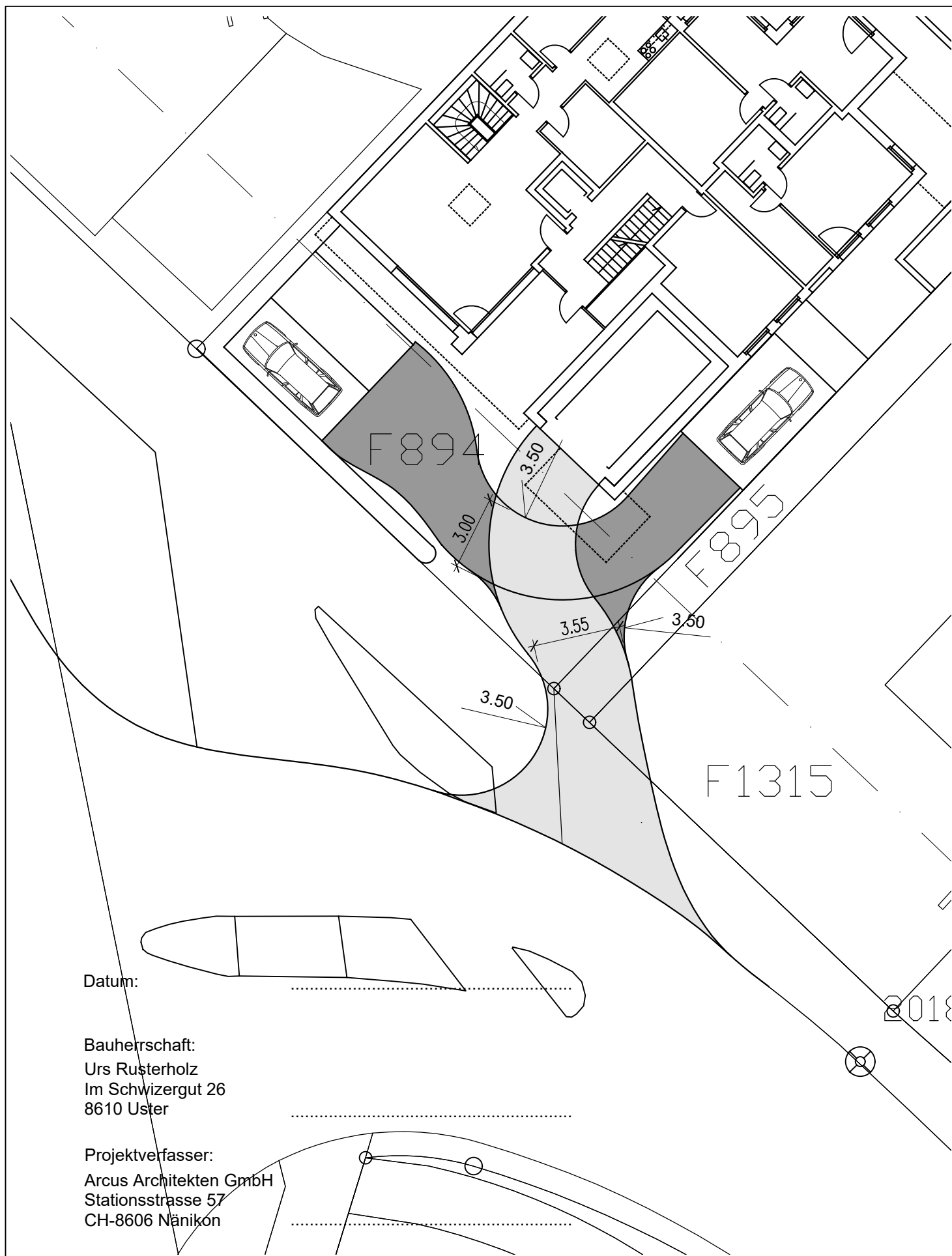


Datum

Besitzer Kat Nr. F897  
Daniel Baumgartner  
Rainstrasse 10  
8610 Uster

Bauherr  
Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser  
Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon



**ARCUS Architekten**  
Stationsstrasse 57 8606 Nänikon-Uster  
044 942 22 44 mail@arcus.li

MFH  
Oberlandstrasse 3  
8610 Uster

Zufahrtsgeometrie 2  
Baueingabe

MST. 1:200  
DAT. 28.5.2026

A4  
NR. OBL 17c



# Zusatzformular Entsorgung Bauabfälle

Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
1/2, Stand März 2021

Bauvorhaben Nr.: \_\_\_\_\_

Bauvorhaben Titel und Lage: Abbruch MFH und Neubau MFH, Oberlandstr.3, 8610 Uster

Dieses Zusatzformular ist mit Kennzeichnung aller betroffenen Sachverhalte bei Baueingabe einzureichen. Die verlangten Dokumente sind spätestens zur Baufreigabe nachzureichen (Ausnahme: das Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten» muss zwingend bei Baueingabe vorliegen).  
**Alle Formulare und Dokumente sind erhältlich auf [www.zh.ch/bauabfall](http://www.zh.ch/bauabfall).**

## A. Gebäudesubstanz

- ☒ **A1.1 Rückbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990.**  
→ Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle
- ☐ **A1.2 Umbau eines Gebäudes mit Baujahr vor 1990 und Bausumme über 200 000 CHF.**  
→ Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude mit Prüfbericht Private Kontrolle
- ☐ **A2 Umbau «Gebäude vor 1990» und Bausumme unter 200 000 CHF.**  
☐ Ermittlung → «Entsorgungskonzept – Checkliste durch Bauherr Gebäudeschadstoffe» gilt als Entsorgungskonzept  
oder falls gemäss Checkliste erforderlich:  
☐ Schadstoffuntersuchung und Entsorgungskonzept Gebäude
- ☐ **A3 Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und mehr als 200 m³ Rückbaumaterial.**  
→ Entsorgungskonzept
- ☐ **A4 Es fällt kein Rückbaumaterial an; oder Rückbau oder Umbau «Gebäude ab 1990» und weniger als 200 m³ Rückbaumaterial.**  
→ Keine weiteren Massnahmen

## B. Aushub Untergrund

- ☐ **B1 Das Bauvorhaben liegt im Kataster der belasteten Standorte (KbS).**  
→ Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»
- ☐ **B2 Das Bauvorhaben liegt ausserhalb des KbS, aber es fällt verschmutztes Aushubmaterial an.**  
→ Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»  
(bei Auffüllungen mit ausschliesslich mineralischen Fremdstoffen erst ab 50 m³ fest)
- ☒ **B3 Das Bauvorhaben liegt ausserhalb des KbS und es fallen mehr als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an.**  
→ Deklaration Aushub Untergrund gilt als Entsorgungskonzept
- ☐ **B4 Es fallen weniger als 200 m³ fest unverschmutztes Aushubmaterial an.**  
→ Keine weiteren Massnahmen

## C. Abgetragener Boden

- ☐ **C1 Das Bauvorhaben erfüllt mindestens einen der Punkte B1, B2 oder D1 dieses Formulars.**  
→ Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»
- ☒ **C2 Das Bauvorhaben liegt im Prüferimeter Bodenverschiebungen (PBV) oder es liegen sonstige Hinweise auf Bodenbelastungen vor und es werden mehr als 50 m³ Boden abtransportiert und Punkt C1 dieses Formulars trifft NICHT zu.**  
→ Zusatzformular «Meldeblatt zu Bodenverschiebungen»
- ☐ **C3 Erstbebauung innerhalb von Bauzonen mit Bodenabtrag auf mehr als 500 m² und die Punkte C1 oder C2 dieses Formulars treffen NICHT zu.**  
→ Zusatzformular «Deklaration Verwertung Boden»
- ☐ **C4 Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen mit Bodeneingriffen auf mehr als 500 m².**  
→ Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden»
- ☐ **C5 Es werden keine Bodeneingriffe getätigt.**  
→ Keine weiteren Massnahmen

## D. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (Neophyten)

- ☐ **D1 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Asiatischen Knötericharten oder Essigbaum vor.**  
→ Zusatzformular «Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)»
- ☐ **D2 Auf dem Baugrundstück liegen Pflanzenbestände von Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Erdmandelgras vor.**  
→ Deklaration Aushub Untergrund oder Deklaration Bodenqualität z.Hd. Abnehmern
- ☒ **D3 Auf dem Baugrundstück befinden sich keine der oben genannten invasiven, gebietsfremden Pflanzen.**  
→ Keine weiteren Massnahmen

Dokument  
liegt vor

Dokument wird  
nachgereicht

Erläutert  
(Datum & Visum)

Anhang BW

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☒

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☒





# 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»

| Dokument<br>liegt vor    | Dokument wird<br>nachgereicht | Erledigt<br>(Datum & Visum) | Anhang BW |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|
| <input type="checkbox"/> |                               |                             | 5.13      |

**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

28.1.2026 ✓

# 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

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

Adresse(n) Oberlandstrasse 3

Kataster-Nr(n) F894

PLZ/Ort 8610 Uster

Gebäudevers.-Nr. 1511

☒ **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 3

Kataster-Nr(n) F894

PLZ/Ort 8610 Uster

Gebäudevers.-Nr.

Anzahl Geschosse<sup>d</sup> 5

Nur bei Umbauten anzugeben:

Anzahl Wohnungen 14

Anz. Whg. vor Umbau

separate Wohnräume

Anz. Whg. nach Umbau

## 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 / 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. Untergeschoss usw.

Falls die Wohnung mehrere Geschosse umfasst, ist das Kästchen «Maisonnette» anzukreuzen.

### 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>)

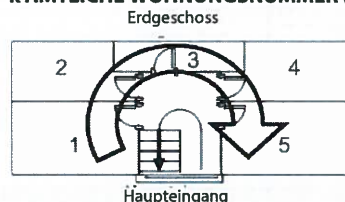
2 Kochnische (unter 4m<sup>2</sup>)

3 weder Küche noch Kochnische

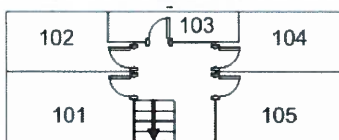
## Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Bauarbeiten angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen.

| aWN <sup>k</sup> (nur bei Mehrfamilienhäusern) | Physisch <sup>k</sup>    | Stockwerk <sup>f</sup> | Maisonnette <sup>f</sup> | Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen) | Anzahlzimmer <sup>g</sup> | Wohnungsfläche <sup>h</sup> | Küchenart <sup>i</sup> |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 101                                            | <input type="checkbox"/> | 1                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 56                          | 1                      |
| 102                                            | <input type="checkbox"/> | 1                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 50                          | 1                      |
| 103                                            | <input type="checkbox"/> | 1                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 50                          | 1                      |
| 201                                            | <input type="checkbox"/> | 2                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 56                          | 1                      |
| 202                                            | <input type="checkbox"/> | 2                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 50                          | 1                      |
| 203                                            | <input type="checkbox"/> | 2                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 50                          | 1                      |
| 301                                            | <input type="checkbox"/> | 3                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 56                          | 1                      |
| 302                                            | <input type="checkbox"/> | 3                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 50                          | 1                      |
| 303                                            | <input type="checkbox"/> | 3                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 50                          | 1                      |
| 401                                            | <input type="checkbox"/> | 4                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 56                          | 1                      |
| 402                                            | <input type="checkbox"/> | 4                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 50                          | 1                      |
| 403                                            | <input type="checkbox"/> | 4                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 1                         | 50                          | 1                      |
| 501                                            | <input type="checkbox"/> | 5                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 76                          | 1                      |
| 502                                            | <input type="checkbox"/> | 5                      | <input type="checkbox"/> |                                                                   | 2                         | 77                          | 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"/> |                                                                   |                           |                             |                        |

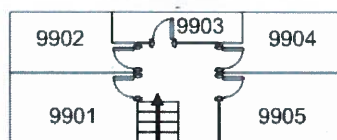
## k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)



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)



werden sollen, in der nachfolgenden Tabelle auflisten. Nicht aufzulisten sind Unterstände,

« und Wohnungserhebung» auszufüllen.

[illegible]





## Lärmsituation und Lärmschutz

(**Lärmschutz-Verordnung LSV** insbes. Art. 31&32)

Gemeinde: Uster

Bauvorhaben: MFH Oberlandstrasse 3, 8610 Uster

Gesuchsteller: Urs Rusterholz, im Schwizergut 26, 8610 Uster

### 1. Lärmquellen

- ☒ Strasse ☐ Eisenbahn ☐ Schiessanlage ☐ Militärflugplatz  
☐ andere: \_\_\_\_\_  
☐ geplante: \_\_\_\_\_

### 2. Nutzungsplanung / Empfindlichkeitsstufen / Belastungsgrenzwerte

- ☐ Nutzungszone: W4G Empfindlichkeitsstufe: ES II ☐ ES III ☒ ES IV ☐  
☐ Quartierplan / Gestaltungsplan Name / Jahr: \_\_\_\_\_  
☐ Vorschriften Lärmschutz  
☐ Planungswerte einhalten  
☐ Lärmschutzmassnahme vorsehen: \_\_\_\_\_  
☐ Lärmgutachten erstellen

### 3. Lärmschutzmassnahmen / Lärmgutachten

- ☒ Lärmoptimierte Anordnung der Baukörper  
☒ Lärmoptimierte Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume  
☐ Lärmschutzdamm, Lärmschutzwand  
☒ Lärmgutachten (Beilage)

### 4. Höchstwerte Lärmbelastungen / Grenzwerte / Überschreitungen

☐ Lärmquelle: Strasse  
s. Lärmschutznachweis

|                                | Wohnräume |       | Betriebsräume |
|--------------------------------|-----------|-------|---------------|
|                                | Tag       | Nacht | Tag           |
| Beurteilungspegel Lr [dB]:     |           |       |               |
| Immissionsgrenzwerte IGW [dB]: |           |       |               |
| Überschreitungen [dB]:         |           |       |               |

☐ Lärmquelle: \_\_\_\_\_

|                                | Wohnräume |       | Betriebsräume |
|--------------------------------|-----------|-------|---------------|
|                                | Tag       | Nacht | Tag           |
| Beurteilungspegel Lr [dB]:     |           |       |               |
| Immissionsgrenzwerte IGW [dB]: |           |       |               |
| Überschreitungen [dB]:         |           |       |               |

### 5. Einhaltung Immissionsgrenzwerte (IGW)

- ☒ Belastung an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen unter IGW  
☐ Kontrollierte Belüftung von lärmempfindlichen Betriebsräumen mit IGW-Überschreitung  
☐ Belastung an einem oder mehreren Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen über IGW.  
Alle Massnahmen gemäss LSV ausgeschöpft. Begründung überwiegendes Interesse durch Gemeinde.

Gesuchsteller, Ort und Datum, Unterschrift:

Urs Rusterholz, Uster, den 28.1.2026 

**Zusatzformulare und Informationen: Lärmschutz bei Bauvorhaben**



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Grundwasser (Zusatzformular)

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abteilung Gewässerschutz

### Bauteile in Grundwasserträgern oder Grundwasserschutzzonen/-arealen

Bitte das ausgefüllte Formular mit allen notwendigen Unterlagen in der erforderlichen Anzahl mit einem zusätzlichen Baugesuchsformular bei der Gemeinde einreichen. Weitere Informationen: [www.baugesuche.zh.ch](http://www.baugesuche.zh.ch)

### Personalien des Gesuchstellers

Name und Vorname Rusterholz, Urs

Strasse/Nr. Im Schwizergut 26

Tel.-Nr. 079 338 30 30

PLZ 8610 Ort Uster

E-Mail urs@fahrzeuge\_uster.ch

### Bewilligungsgesuch für den Gewässerschutzbereich A<sub>1</sub> zur Erstellung von Bauteilen im Grundwasserträger und temporäre Grundwasserabsenkungen (1-fach)

Das Erstellen von Bauteilen unter dem höchsten Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich A<sub>1</sub> (inkl. diesbezügliche temporäre Grundwasserabsenkungen) bedarf gemäss Art. 19 Gewässerschutzgesetz bzw. Art. 32 Gewässerschutzverordnung einer Bewilligung.

#### Art der Baugrubenumschliessungen

☐ Böschungen ☐ Spundwände ☒ Rühlwände ☐ Schlitzwände

#### Fundationsart und Bauhilfsmassnahmen

☒ Flachfundation ☐ Pfahlfundation ☐ Injektionen ☐ Bodenveränderungen

#### Bauprogramm und Wasserhaltung

Voraussichtlicher Baubeginn 1.4.2027

Beginn der Grundwasserabsenkung 15.5.2027

Dauer der Grundwasserabsenkung 12 Wochen

Max. installierte Pumpenleistung 1'500 l/min

Ableitung des geförderten Wassers

☐ See/Fluss/Bach

☐ Meteorwasserleitung

☐ Versickerung

☒ Schmutzwasserkanalisation

#### Notwendige Unterlagen (1-fach)

☒ Grundriss-/Schnittpläne der Untergeschosse, Pfahl-, Injektions- und Ankerpläne, etc. (mit Koten in m ü. M.)

☒ Hydrogeologischer Bericht (Baugrunduntersuchung) mit Konzept für die Erhaltung der Grundwasserdurchflusskapazität

☐ Evtl. Wasserhaltungs- und Überwachungskonzept

### Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen und -arealen (2-fach)

Bauvorhaben in Grundwasserschutzzonen sind gestützt auf das Schutzzonenreglement durch die örtliche Baubehörde zu beurteilen. Nur Vorhaben in S1 und S2, in provisorischen Schutzzonen, in Schutzarealen oder wenn das Reglement dies vorsieht, sind der kantonalen Behörde zur Bewilligung einzureichen.

Art der Grundwasserschutzzone

☐ S1/S2

☐ S3

☐ provisorisch

☐ Areal

Bewilligung notwendig? (durch die Gemeinde auszufüllen)

☐ ja

☐ kommunal

☐ kantonal

☐ nein

#### Notwendige Unterlagen (2-fach)

☒ Grundriss-/Schnitt- und Entwässerungspläne, etc. (mit Koten in m ü. M.)

☒ Hydrogeologischer Bericht

### Unterschrift

Nänikon, 4.6.2026

Ort, Datum

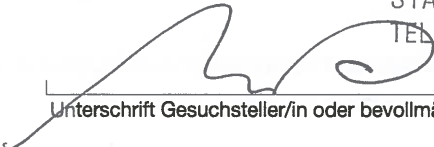
ARGUS ARCHITEKTEN

STATIONSSTR. 57

8606 NÄNIKON

TEL. 044 942 22 44

FAX. 044 942 22 55

  
Unterschrift Gesuchsteller/in oder bevollmächtigte Person/en

Datum:

Eigentümer Kat. F1314

Bühler Real Estate KLG

Winterthurerstrasse 53

8610 Uster

Bauherrschaft:

Urs Rustenholz

Im Schwizergut 26

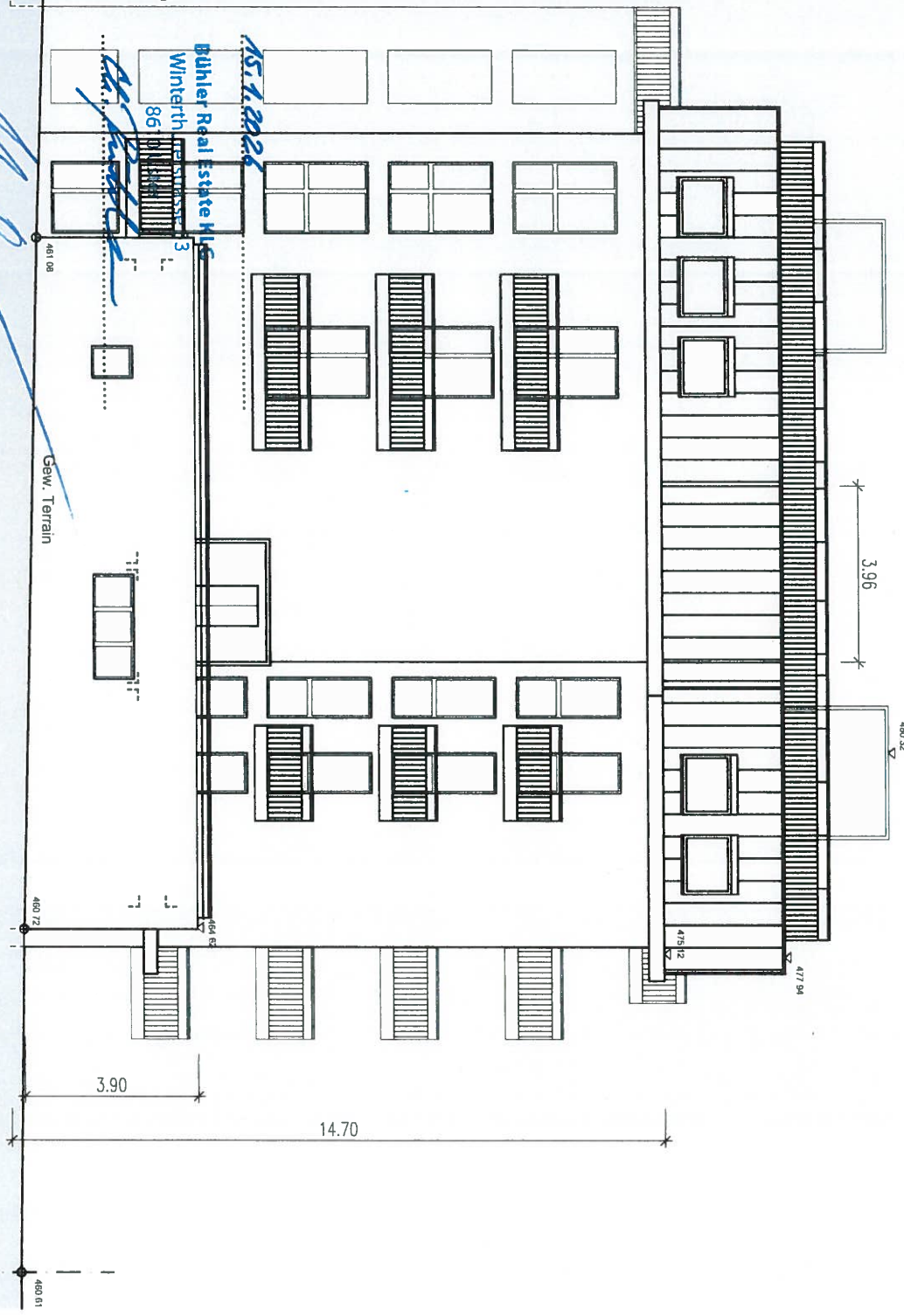
8610 Uster

Projektverfasser:

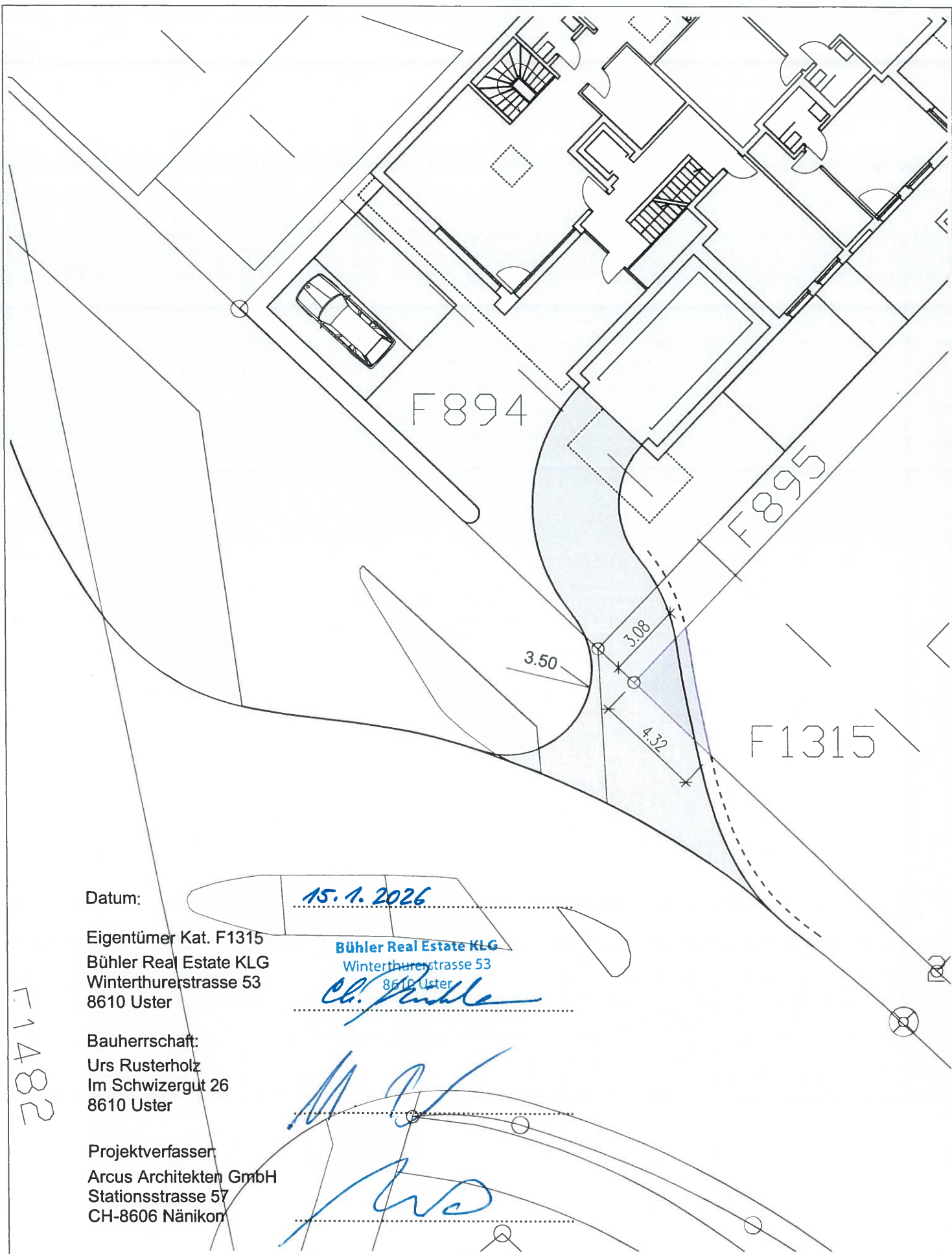
Arcus Architekten GmbH

Stationsstrasse 57

CH-8606 Nänikon







## Oberlandstrasse 3, 8610 Uster

Kat Nr. F 894, Assek. Nr. 1511

### Baugespann

Stangen:

|    |                             |                  |                  |                  |
|----|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1  | L = 3.90 m                  | OK: 464.62 m.ü.M | X = 2696219.4567 | Y = 1245897.5122 |
| 2  | L = 3.54 m                  | OK: 464.62 m.ü.M | X = 2696230.2062 | Y = 1245908.7622 |
| 3  | L = ..... m                 | OK: 475.12 m.ü.M | X = 2696235.4526 | Y = 1245907.0170 |
|    | Auf dem Dach L = ca. 3m?    |                  |                  |                  |
| 4  | L = 13.29 m                 | OK: 474.62 m.ü.M | X = 2696239.6594 | Y = 1245906.9345 |
| 5  | L = 13.20 m                 | OK: 474.62 m.ü.M | X = 2696242.9724 | Y = 1245903.7722 |
| 6  | L = 13.46 m                 | OK: 475.12 m.ü.M | X = 2696243.7785 | Y = 1245899.0697 |
| 7  | L = 14.54 m                 | OK: 475.12 m.ü.M | X = 2696231.1291 | Y = 1245885.8177 |
| 8  | L = ..... m                 | OK: 475.12 m.ü.M | X = 2696224.5031 | Y = 1245892.1423 |
|    | Auf dem Dach L = ca. 2.50m? |                  |                  |                  |
| 9  | L = ..... m                 | OK: 475.12 m.ü.M | X = 2696227.2360 | Y = 1245898.4089 |
|    | Auf dem Dach L = ca. 3m?    |                  |                  |                  |
| 10 | L = 0.50 m                  | OK: 463.21 m.ü.M | X = 2696245.0586 | Y = 1245910.2458 |
| 11 | L = 1.10 m                  | OK: 463.21 m.ü.M | X = 2696247.3098 | Y = 1245903.2808 |
| 12 | L = 1.20 m                  | OK: 463.21 m.ü.M | X = 2696243.0409 | Y = 1245908.6379 |

MIG 13.1.2026

# Vollmacht

Hiermit erteile ich, Urs Rusterholz, Eigentümer und Bauherr der Liegenschaft  
Oberlandstrasse 3 in 8610 Uster, Herrn Michel Girod, von Arcus Architekten in 8606 Nänikon  
die **Vollmacht**, alle für die Baueingabe des Neubauprojektes an der Oberlandstrasse 3 in  
Uster notwendigen Dokumente und Pläne in meinem Namen zu unterzeichnen.

Uster, den 1. Dezember 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long, sweeping horizontal stroke that extends to the right.

Urs Rusterholz



## **Oberlandstrasse 3, 8610 Uster**

Kat Nr. F 894, Assek. Nr. 1511

### **Ruheflächen**

20 Zimmer >>> 5 m2 Ruhefläche / Zimmer >>>> **100 m2 Ruhefläche notwendig.**

Im Garten sind **97 m2 für Ruhefläche** vorgesehen

Auf dem Dach des Gewerbes sind weitere **83 m2 Ruhefläche** vorhanden.

### **Wohnanteil (BGF)**

|               |          |
|---------------|----------|
| EG:           | 13.8 m2  |
| 1.OG – 4. OG: | 581.2 m2 |
| DG:           | 121.0 m2 |
| Total:        | 716.0 m2 |

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Gewerbe:          |          |
| EG:               | 107.3m2  |
| Teeküche          | 11.6 m2  |
| Gemeinschaftsraum | 20.0 m2  |
| Total:            | 138.9 m2 |

BGF gesamt:  $716.0 \text{ m}^2 + 138.9 \text{ m}^2 = 854.9 \text{ m}^2$

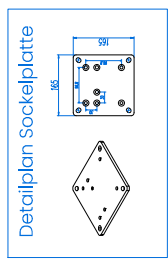
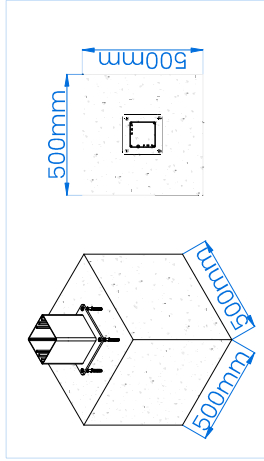
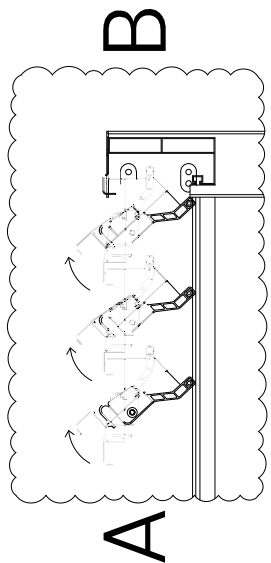
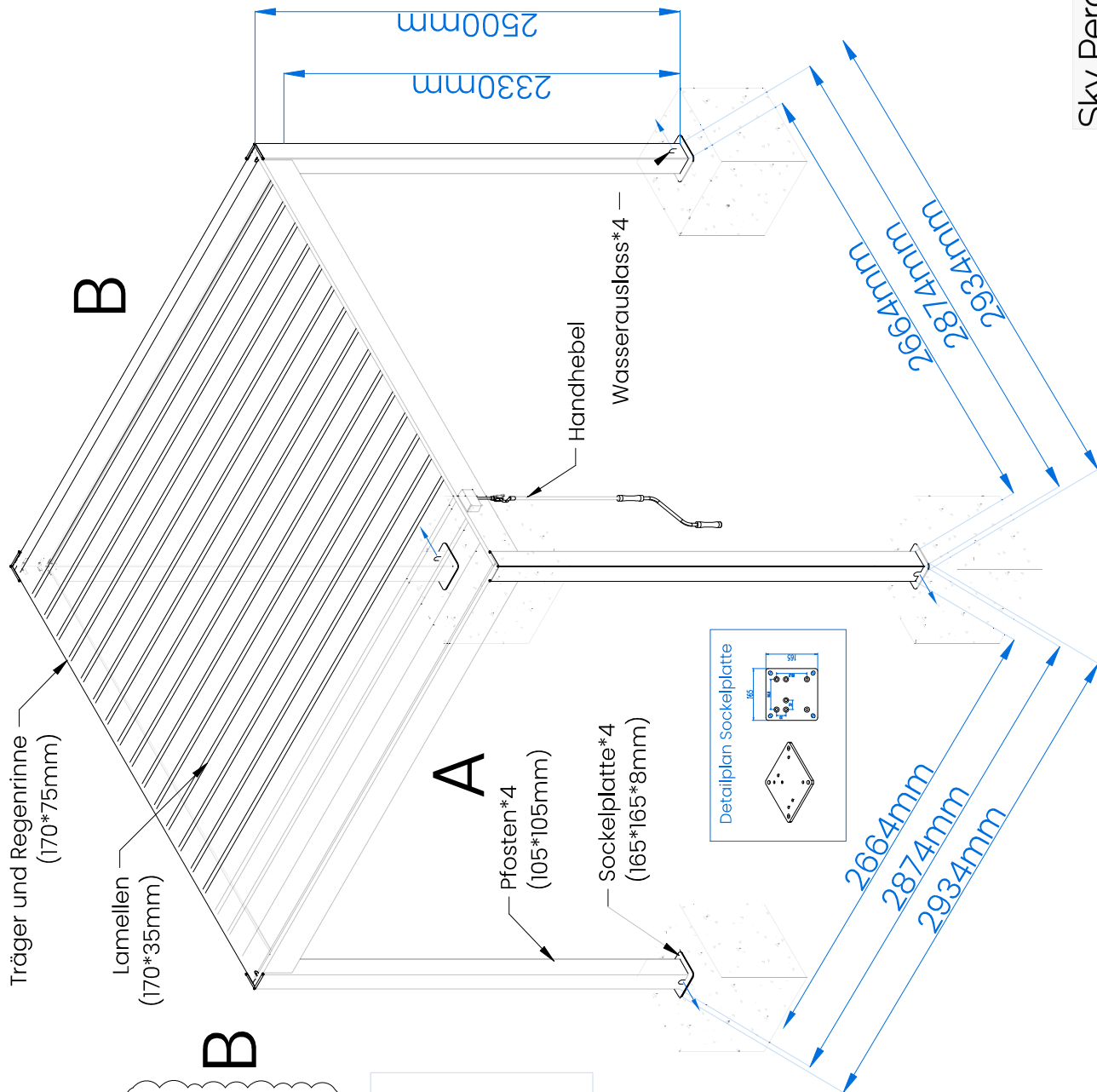
Davon: Wohnen 83.8%, Gewerbe etc. 16.2%

## Nachweis der Filigranität der Pergolas auf dem Dach

Projekt MFH Oberlandstrasse 3, 8610 Uster  
19.6.2026

Die Lamellen der Pergola sind beweglich und lassen sich auf- und zudrehen.

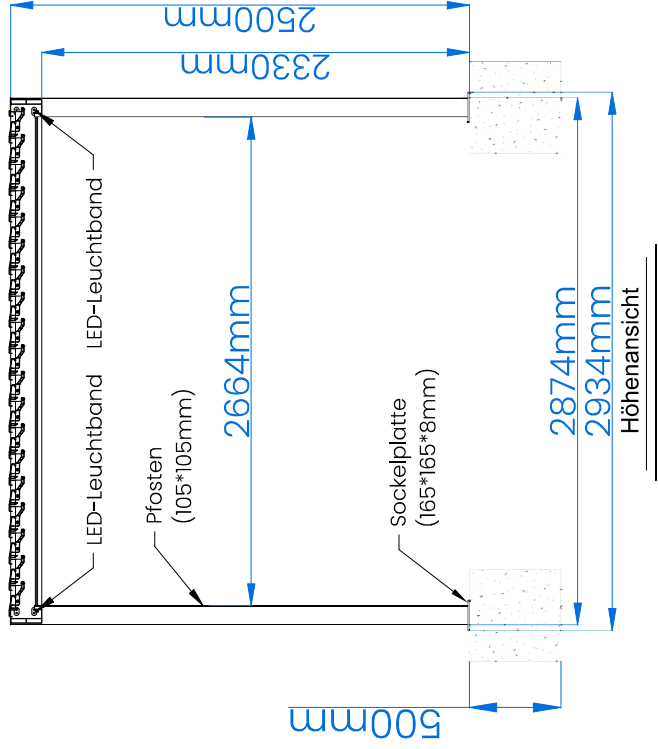
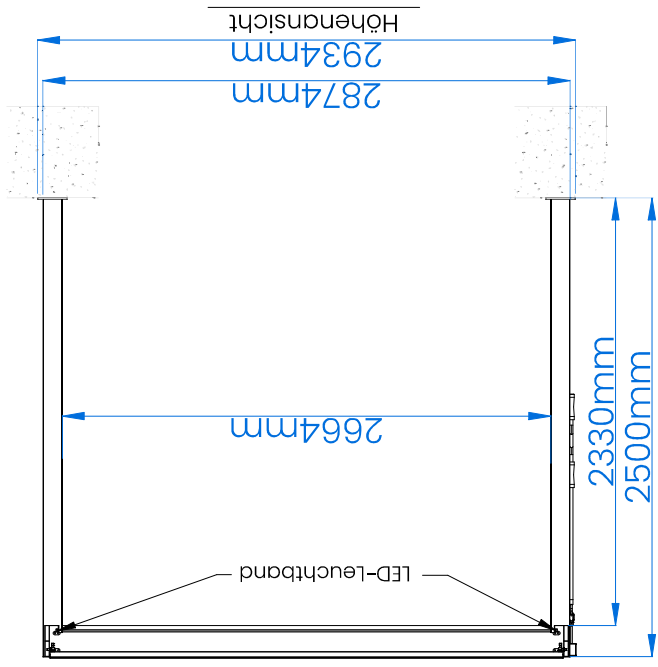
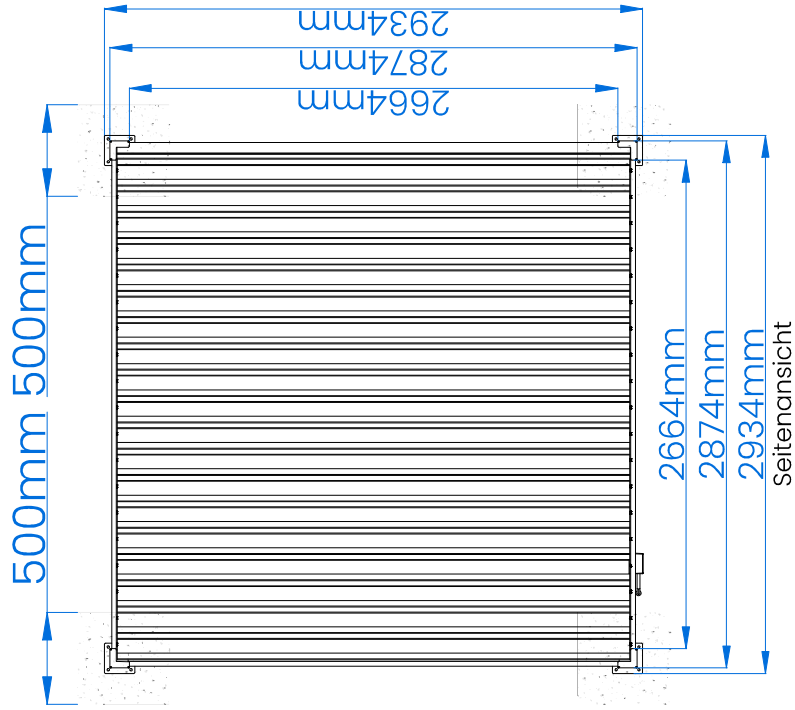




Sky Pergola

|               |       |       |
|---------------|-------|-------|
| Rahmenfarbe   | Kunde | Datum |
| Lamellenfarbe |       |       |





|               |       |       |  |
|---------------|-------|-------|--|
| Sky Pergola   |       |       |  |
| Rahmenfarbe   | Kunde | Datum |  |
| Lamellenfarbe |       |       |  |

**NEUBAU MFH AUF KAT. NR. F894  
OBERLANDSTRASSE 3  
8610 USTER**

**GEOLOGISCHES GUTACHTEN**

(Gutachten Baugrund inkl. Untersuchung Bodenmaterial und Grundwasser-Durchflusskonzept)

**Bericht Nr.: 34940.01-1**

**Auftraggeber: Arcus Architekten, Stationsstrasse 57, 8606 Nänikon**

**Datum: 15. Januar 2026; rev. 10.06.2026**

---

## Auftrag, Unterlagen

Über die Arcus Architekten, Nänikon, vertreten durch Herrn Michel Girod, wurden wir mit der E-Mail vom 14. November 2025 beauftragt, auf dem Areal Kat. Nr. F894 des geplanten MFH an der Oberlandstrasse 3 in Uster, die Baugrundverhältnisse mittels einer Rammkernsondierung und einigen Rammsondierungen gemäss unserer Offerte vom 5. November 2025 näher zu untersuchen. Da das Projektareal im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) der kantonalen Fachstelle Bodenschutz (FaBo) unter den Belastungshinweisen «Ausgewählte Bauzone» und «Altbaugebiet» ausgeschieden ist, galt es zudem, die Qualität des Bodenmaterials (Ober- und Unterboden) zu ermitteln.

Als Unterlagen standen uns ein Werkleitungsplan 1:250, ein Situationsplan 1:200 sowie verschiedene Projektpläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) des Auftraggebers zur Verfügung, die wir in digitaler Form erhielten.

Dieses Gutachten ersetzt die Version vom 15. Januar 2026 mit einem angepassten Durchflusskonzept, da die geplanten Aussenwände einhäuptig an die Rühlwände betoniert werden und keine Hinterfüllung möglich ist.

## Ausgeführte Arbeiten

- Anordnung und Aufnahme einer Rammkernsondierung à 5.7 m Tiefe
- Liefern und Versetzen eines 2" Piezometerrohrs zur Beobachtung der Grundwasserspiegelschwankungen
- Messen des Grundwasserspiegels am 8.12.2025 und 15.12.2025
- Fotodokumentation
- Anordnung und Ausführung von 4 Rammsondierungen zwischen 3 m und 4.4 m Tiefe
- Abtasten der Sondierlöcher nach unterirdischem Wasser
- Untersuchung von Spitzenproben
- Einmessen und Nivellieren der Sondierstellen
- Entnahme von 2 Bodenmischproben bis 0.4 m Tiefe (20 Einstiche) sowie deren Überbringung ins Labor
- Anordnung eines Analyseprogramms
- Aufzeichnung und Auswertung der Resultate
- Ausarbeitung des Gutachtens inkl. Grundwasser-Durchflusskonzept

## Beilagenverzeichnis

|         |                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------|
| Beilage | 1: Situation 1:500                                  |
|         | 2: Rammkernsondierung 1:100                         |
|         | 3: Fotodokumentation                                |
|         | 4: Situation 1:500 / Schadstoffbelastung des Bodens |
|         | 5: Resultate der chemischen Analysen (Bodenproben)  |
|         | 6: Beilage Durchflusskonzept                        |
|         | 7: Geologische Schnitte 1:100                       |

---

## Die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse

Das untersuchte Grundstück Kat. Nr. F894, welches eine Gesamtfläche von 692 m<sup>2</sup> umfasst, befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Uster, im Quartier Strick. Es liegt ca. 400 m nordnordwestlich des Feuerwehrdepots bzw. ca. 900 m westnordwestlich des Spitals. Das Bauareal liegt in ebenem Gelände, am Fusse des gegen Westen geneigten Hanges des Hügels Hasenbüel. Der Projektperimeter wird im Südwesten durch die Oberlandstrasse und an den übrigen Grenzen durch bestehende Liegenschaften begrenzt (mittlere Koordinaten: ca. 2'696'230 / 1'245'900). Die Lage der Sondierungen ist aus der Beilage 1 ersichtlich. Das geologische Profil der Rammkernsondierung ist in der Beilage 2 aufgezeichnet sowie in der Beilage 3 fotografisch dokumentiert. Die geologischen Verhältnisse sind in zwei Schnitten 1:100 in der Beilage 6 enthalten. Sämtliche Sondierungen wurden eingemessen und ihre Höhenkoten mittels GPS ermittelt.

Gemäss der geologischen Karte<sup>1</sup> besteht der natürlich gewachsene Untergrund unter den Bodenschichten aus Rückzugsschotter der letzten Eiszeit, welcher von geringmächtigen Überschwemmungssedimenten überdeckt ist. Im nördlichsten Teil der Parzelle besteht der Untergrund gemäss Karte aus Moränenablagerungen der letzten Eiszeit. Die ausgeführte Rammkernsondierung hat die vermuteten Untergrundverhältnisse bestätigt. In der Rammkernsondierung RKS1/25 besteht der Untergrund unter der 0.4 m mächtigen Kieskofferung bis in 2 m Tiefe aus ockerfarbenem, leicht tonigem Sand mit viel Silt und wenig Kies. Diese Schichten interpretieren wir als Überschwemmungssedimente. Darunter folgte bis in 4.4 m Tiefe grau-brauner, leicht siltiger Kiessand. Dabei handelt es sich um fluviatile Ablagerungen. Es folgte bis zur geramnten Endtiefe in 5.7 m grauer, siltiger Kiessand, welcher oben nass und ab ca. 5.6 m nur noch leicht feucht ist. Diese Schichten interpretieren wir als verschwemmte Moränenablagerungen.

Gemäss der grob modellierten Felsoberflächenkarte (Online-Ausgabe) ist der Molassefels (unbekannte Hauptgruppe) in ca. 90 - 95 m Tiefe zu erwarten.

Die durchgeführten Rammkern- und Rammsondierungen erlauben die Unterscheidung folgender Schichtgruppen:

- a) Die sehr lockeren Schichten (blau in Beilage 7) liegen zuoberst. Ihre Mächtigkeit beträgt ca. 1.5 m bis 2 m. Diese Schichten bestehen hauptsächlich aus Kieskoffer oder Bodenschichten und darunter aus Überschwemmungssedimenten. Lokal können diese Schichten auch aus künstlicher Auffüllung bestehen.
- b) Die lockeren Schichten (gelb in Beilage 7) liegen unterhalb der sehr lockeren Schichten. Diese Schichten sind ca. 1 m - 2 m mächtig und bestehen aus Überschwemmungssedimenten und locker

---

<sup>1</sup> Geologischer Atlas der Schweiz 1:25'000. Blatt Nr. 128, Uster LK 1092 (2008)



gelagerten fluviatilen Ablagerungen. Stellenweise können diese auch aus stark aufgeweichter bzw. verwitterter Moräne bestehen.

- c) Die mittelfesten Schichten (grün in Beilage 7) liegen unterhalb der lockeren Schichten. Diese Schichten sind zwischen wenigen Dezimetern und ca. 2 m mächtig und keilen talseitig gegen Südwesten aus. Diese Schichten bestehen aus siltig-sandig-kiesiger, leicht aufgeweichter Moräne.
- d) Die festen Schichten (oliv in Beilage 7) liegen zuunterst. Ihre Obergrenze wurde in den Rammsondierungen in einer Tiefe von ca. 3 m - 4.4 m erreicht. Die festen Schichten bestehen aus siltig-sandig-kiesiger Moräne und kompakt gelagerten sandig-kiesigen fluviatilen Ablagerungen.

Der Schichtaufbau ist nur an den Sondierstellen gesichert. Dazwischen ist er interpoliert. Er könnte auch unregelmässiger sein.

Der gesamte Projektperimeter befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich (Online-Ausgabe) im Gewässerschutzbereich Au. Er liegt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich (Online-Ausgabe) im südöstlichen Teil der Parzelle in einem Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit bzw. einem Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwasserstrom von Werrikon g 9 (Bezeichnung gemäss Grundwasserkarte). Gemäss Grundwasserkarte liegen mittlere Grundwasserstände bei ca. 457 m.ü.M., was einem Flurabstand von 4.0 m entspricht. Der restliche Teil der Parzelle liegt ausserhalb von nutzbaren oberflächennahen Grundwasservorkommen, es besteht jedoch ein artesisch gespanntes Grundwasserstockwerk in grösserer Tiefe.

In der Rammkernsondierung RKS1/25 konnte am 8. Dezember 2025 in 2.89 m Tiefe resp. auf einer Kote von 457.95 m ü. M. unterirdisches Wasser festgestellt werden. Am 15. Dezember 2025 wurde eine weitere Messung durchgeführt, in der unterirdisches Wasser ab einer Tiefe von 457.83 m ü. M. gemessen wurde.

In der Rammsondierung RS2 konnte in einer Tiefe von 1.04 m freies Wasser festgestellt werden. Die Rammsondierungen RS1, RS3 und RS4 sind in Tiefen von 0.87 bis 2.49 m eingestürzt. Oberhalb der Einsturzstelle waren die Sondierlöcher trocken. Beim unterirdischen Wasser handelt es sich um Sicker- bzw. Hangwasser, welches innerhalb der besser durchlässigen fluviatilen Ablagerungen über der eher schlecht durchlässigen Moräne fliesst. Vor Ausführung der Sondierungen herrschten eher trockene bis normale Witterungsverhältnisse. Nach langanhaltenden niederschlagsreichen Wetterperioden ist generell mit einem erhöhten Grundwasserspiegel bzw. höheren Hangwasserspiegeln zu rechnen.

---

## Geotechnische Beurteilung

- a) Die sehr lockeren Schichten (blau in Beilage 7) dürfen bei einer Mindestfundamentbreite von 80 cm mit  $0.05 \text{ MN/m}^2$  belastet werden. Ihre Zusammendrückbarkeit ist sehr gross: der geschätzte  $M_E$ -Wert variiert zwischen ca. 2 und  $8 \text{ MN/m}^2$ . Diese Schichten eignen sich nicht für die Aufnahme von grösseren Lasten.
- b) Die lockeren Schichten (gelb in Beilage 7) dürfen bei einer Mindestfundamentbreite von 60 cm mit  $0.1 \text{ MN/m}^2$  belastet werden. Ihre Zusammendrückbarkeit ist gross: der geschätzte  $M_E$ -Wert variiert zwischen ca. 10 und  $20 \text{ MN/m}^2$ .
- c) Die mittelfesten Schichten (grün in Beilage 7) dürfen bei einer Mindestfundamentbreite von 60 cm mit  $0.2 \text{ MN/m}^2$  belastet werden. Ihre Zusammendrückbarkeit ist mässig: der geschätzte  $M_E$ -Wert variiert zwischen ca. 20 und  $30 \text{ MN/m}^2$ .
- c) Die festen Schichten (oliv in Beilage 7) dürfen bei einer Mindestfundamentbreite von 60 cm mit  $0.3 \text{ MN/m}^2$  belastet werden. Ihre Zusammendrückbarkeit ist gering: der geschätzte  $M_E$ -Wert variiert zwischen ca. 30 und  $50 \text{ MN/m}^2$ .

Die erwähnten Werte gelten nur, wenn der Untergrund nicht während oder nach dem Aushub unter Wassereinfluss sekundär aufgeweicht wird.

## Geotechnische Folgerungen

1. Gemäss den Planunterlagen besteht das geplante Bauvorhaben auf Kat. Nr. F894 aus dem Rückbau des bestehenden MFH und dem Neubau eines MFH, welches 6 oberirdische und ein unterirdisches Geschoss (Tiefgarage) aufweist. Das Untergeschoss krägt nördlich und westlich unter dem MFH aus. Die Aushubtiefe beträgt ca. 4 m bis 6 m.
2. Das Bauvorhaben kommt voraussichtlich vollumfänglich in die festen Schichten zu liegen, weshalb die geplante Flachfundation vermutlich problemlos erfolgen kann. Allenfalls in der Baugrube auftretende lehmige, oder lehmig-sandige Schichten sind mit verdichtetem Kiessand zu ersetzen.
3. Um eine Auflockerung des Untergrundes zu vermeiden, soll die Baugrubensohle unmittelbar nach erfolgtem Aushub mit einer Magerbetonschicht abgedeckt werden.
4. Freie Böschungen sollen nicht steiler als 1:1 geneigt werden. Im Bereich von allfälligen Wasseraustrittsstellen sind Stützmassnahmen (z.B. Geröllbeton, Beton-Einlagen) vorzusehen. Entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Böschungen kommt das Bauvorhaben nahe an die Nachbarparzellen zu liegen. Hier sind wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse zwingend Sicherungsmassnahmen (z.B. gebohrte Rühlwand) einzuplanen. Die

Böschungssicherungen sind seitlich genügend zu verlängern. Bei Böschungen mit einer Höhe von über 4 m, sind die entsprechenden Vorgaben bezüglich Arbeitssicherheit einzuhalten (z.B. Ausbildung einer genügend breiten Berme). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die entsprechenden Auflagen (z.B. Bauarbeitenverordnung<sup>2</sup>, SUVA<sup>3</sup> usw.). Für die Ingenieur-Berechnungen können die folgenden geschätzten Baugrundkennwerte eingesetzt werden. Der charakteristische Wert ist im angegebenen Streubereich für die geotechnische Bemessung bzw. für den geotechnischen Nachweis festzulegen (vgl. SIA 267 Ziffer 4.2).

| Lithologie             | $\gamma$<br>[kN/m <sup>3</sup> ] | $\phi'$<br>[°] | $c'$<br>[kN/m <sup>2</sup> ] | $M_E$<br>[MN/m <sup>2</sup> ] | $M_{E'}$<br>[MN/m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Sehr lockere Schichten | 18 - 19                          | 24 - 28        | 0                            | 2 - 8                         | ---                              |
| Lockere Schichten      | 19 - 20                          | 28 - 30        | 0                            | 10 - 20                       | 30 - 60                          |
| Mittelfeste Schichten  | 20 - 21                          | 30 - 32        | 0 - (3)*                     | 20 - 30                       | 60 - 90                          |
| Feste Schichten        | 21 - 22                          | 32 - 34        | 0 - (3)*                     | 30 - 50                       | > 100                            |

\*Achtung: Wasserführende Schichten sind fließfähig und daher kohäsionslos ( $c' = 0$ ).

Bei Auftreten von Rutscherscheinungen sind die Bodenkennwerte zwingend zu überprüfen.

- Da das Bauvorhaben unter das piezometrische Druckniveau zu liegen kommt, ist das Untergeschoss für den Endzustand wasserdicht auszubilden und für die Ingenieur-Berechnungen ein hydrostatischer Auftrieb mitzuberücksichtigen. Ein Rückstau von Grundwasser durch die Riegelwirkung des Baukörpers ist durch geeignete Massnahmen (z.B. durchlässige Hinterfüllungen, Drainagegräben aus Geröll usw.) zu vermeiden. Auch muss die geplante Rühlwand bis auf das Niveau des Grundwassers gelocht werden.
- Ein wasserdichtes Untergeschoss wird auch bezüglich möglicher Radonbelastung empfohlen. Der Neubau soll diesbezüglich gemäss SIA-Norm 180/2014 "Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden" erstellt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Internationale Broschüre<sup>4</sup> sowie auf die BAG-Empfehlungen ([www.ch-radon.ch](http://www.ch-radon.ch)).
- Die Wasserhaltung kann im Kiessand voraussichtlich mittels Drainagegräben und Pumpensämpfen erfolgen. Sollte die Wasserhaltung nicht die gewünschte Wirkung erzielen sind im gut durchlässigen Kiessand Filterbrunnen in Betracht zu ziehen. Das anfallende Wasser und das Niederschlagswasser müssen in der Baugrube gefasst werden und vor Einleitung in die Kanalisation über ein genügend

<sup>2</sup> Verordnung über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAV) vom 18. Juni 2021 (Stand 1. Januar 2024)

<sup>3</sup> SUVA (2006): Checkliste Gräben und Baugruben (Nr. 67148d)

<sup>4</sup> Radon. Vorsorgemassnahmen bei Neubauten. Hrsg. u.a. Bundesamt für Gesundheit (2012)

---

grosses Absetzbecken (in Kombination mit einer Neutralisationsanlage) abgeleitet werden (SIA-Empfehlung 431).

8. Das Lockergesteinsmaterial ist normal baggerfähig. Mit dem Auftreten von grossen Blöcken (Findlinge) in den Moränenablagerungen ist zu rechnen, was bei der Ausschreibung zu berücksichtigen ist. Für anspruchsvolle Auf- oder Hinterfüllungen, eignen sich die sandig-kiesigen fluviatilen Ablagerungen und das siltig-sandig-kiesige Aushubmaterial (Moräne). Sofern ein Teil des Aushubmaterials für die Hinterfüllung verwendet werden soll, ist es bei der Zwischenlagerung vor Nässe zu schützen (Abdecken mit Plastikfolie).
9. Bei allen Bauarbeiten, bei denen mit Erschütterungen zu rechnen ist (z.B. Rammarbeiten usw.), empfehlen wir zur Beweissicherung vor Baubeginn die Aufnahme von Rissprotokollen an den bestehenden Bauten (z.B. Nachbarliegenschaften) zu veranlassen. Zudem empfehlen wir während den Bauarbeiten Erschütterungsmessungen durchzuführen.
10. Aus geotechnischer Sicht sind bestehende Bauten (z.B. Nachbargebäude, Strassen, Leitungen usw.) dort zu überwachen, wo diese im Einflussbereich der Bauarbeiten bzw. der Baugrube liegen. Dies ist mit allenfalls am Baugrubenabschluss und in den Böschungen mit geodätischen Kontrollpunkten mit Nullmessung (Lage und Höhe) sowie Folgemessungen vorzusehen. Wir empfehlen vor Baubeginn ein Überwachungskonzept (Kontrollplan) auszuarbeiten, welches Melde- und Alarmwerte festlegt und die durchzuführenden Massnahmen bei Erreichen der entsprechenden Werte enthält. Im Rahmen der Ausführung sind diese Massnahmen allerdings auf der Basis der beim Bau neu gewonnenen Erkenntnisse jeweils auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen.
11. In den fluviatilen Kiessanden kann eine unterirdische Dachwasserversickerung in Betracht gezogen werden (geschätzter k-Wert:  $> 10^{-4}$  m/s bzw. spezifische Sickerleistung  $> 5$  l/min·m<sup>2</sup>). Wir empfehlen, das anfallende Dachwasser über einen Schlammsammler in eine Sickergalerie einzuleiten. Alternativ kann das anfallende Dachwasser über eine oberirdische Mulde mit einem Notüberlauf in eine Meteorwasserleitung/Vorfluter oder in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Das anfallende Platzwasser gehört zur Belastungsklasse „gering“ (z.B. Hauszufahrt, Vorplatz, Parkplätze mit wenigen Fahrzeugwechseln) und kann deshalb über die Schulter versickert werden.



Für die Dimensionierung der Sickergalerie können die folgenden Werte eingesetzt werden:

**Sickergalerie**

|                                          |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Dachfläche total:                        | 212 m <sup>2</sup>                       |
| Dachfläche Flachdach:                    | 106 m <sup>2</sup>                       |
| Abflussbeiwert:                          | 1 (Schrägdach), 0.8 (Flachdach mit Kies) |
| Reduzierte Dachfläche:                   | 191 m <sup>2</sup>                       |
| Spezifische Sickerleistung (angenommen): | 5 l/min pro m <sup>2</sup>               |
|                                          |                                          |
| Mindestlänge des Grabens:                | 9 m                                      |
| Mindestbreite des Grabens:               | 1.5 m                                    |
| Mindestmächtigkeit des Grabens:          | 0.5 m                                    |
| Porosität des Gerölls:                   | 0.33                                     |
|                                          |                                          |
| Anzahl Schächte:                         | 2                                        |
| Mindesttiefe der Schächte:               | 2 m                                      |
| Durchmesser der Schächte:                | 1 m                                      |
|                                          |                                          |
| Anzahl Sickerrohre:                      | 2                                        |
| Durchmesser Sickerrohre:                 | 0.2 m                                    |

- 11.1 Die Versickerungsanlage ist in die natürlich gewachsenen fluviatilen Ablagerungen einzubinden. Diese befinden sich gesichert nur im südwestlichen Teil der Parzelle, weshalb die Sickeranlage in diesem Bereich geplant werden sollte. Die Anlage ist gemäss beiliegendem Schema auszuführen. Die Einleitschächte sind ohne Boden resp. gelocht auszuführen.
- 11.2 Um einen einwandfreien Übertritt des Wassers in den Untergrund zu gewährleisten, sind die Sickerrohre mit einer 20 - 30 cm starken Schicht Geröll zu ummanteln. Die Einleit- und Endschächte sollten unten offen oder mindestens gelocht sein.
- 11.3 Die Unterkante der Sickergalerie darf im Bereich von RKS1/25 nicht tiefer als 458.95 m ü. M. liegen, damit der Mindestabstand von 1 m zum Hochwasserstand des Grundwasserspiegels eingehalten wird. Über verschmutztem Aushubmaterial darf nicht versickert werden.
- 11.4 Dem Einleitschacht muss ein Schlammseparator mit Tauchbogen vorgeschaltet werden. Der Schlammseparator muss mit einem ausreichenden Retentionsvolumen dimensioniert werden.
- 11.5 Eine Entlüftung und ein Notüberlauf sind bei Sickergalerien dringend empfohlen. Der Notüberlauf muss so platziert werden, dass bei einem Überlaufen der Anlage keine Schäden entstehen. Das Überlaufen muss oberirdisch erfolgen oder kann nach Absprache mit der Gemeinde in die Kanalisation erfolgen.

- 
- 11.6 Versickerungsbauwerke erfordern eine periodische Überwachung und Reinigung.
- 11.7 Für die Gestaltungsmöglichkeiten von Sickeranlagen verweisen wir auf die Richtlinie VSA: Regenwasserentsorgung, Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten (Ausgabe 2019) sowie der Regenwasserbewirtschaftungsrichtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser (Ausgabe 2022).
- 11.8 Die Sickerleistung der fluviatilen Ablagerungen ist während der Aushubphase durch den Geologen mittels Sickerversuch zu prüfen.
12. Das Bauvorhaben liegt gemäss den Angaben der Gefährdungszonenkarte (SIA Norm 261, Anhang F) in der Gefährdungszone 1a. Bezüglich erdbebengerechter Projektierung ist der Untergrund des Bauareals gemäss der SIA Norm 261 (Einwirkungen auf Tragwerke) auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Baugrundklasse C zuzuordnen.
13. Gemäss dem kantonalen Wärmenutzungsatlas (Online Ausgabe) liegt das Bauprojekt grösstenteils in der Zone F (ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen). Die Ausführung von Erdwärmesonden (EWS) ist zulässig, wobei bezüglich Bohrtiefenbeschränkung aufgrund Artesergefahr mit dem AWEL Kontakt aufgenommen werden muss. Spezielle Auflagen für EWS sind zu beachten. Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern oder mit Luft betrieben sind grundsätzlich zulässig. Eine Grundwasser-Wärmenutzung ist grundsätzlich zulässig, ist aber aus geologischen Gründen (zu wenig Wasser) nicht realisierbar. Der südwestliche Teil der Parzelle befindet sich in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwasser-gewinnung). Die Ausführung von Erdwärmesonden (EWS) ist zulässig, wobei bezüglich Bohrtiefenbeschränkung aufgrund Artesergefahr mit dem AWEL Kontakt aufgenommen werden muss und mit speziellen Auflagen zu rechnen ist. Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister und Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern sind grundsätzlich zulässig, sofern die Unterkante der Anlagen mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel liegen. Mit Luft betriebene Erdregister sind grundsätzlich zulässig. Eine Grundwasser-Wärmenutzung ist grundsätzlich zulässig, ist aber aus geologischen Gründen (zu wenig Wasser) nicht realisierbar.
14. Gemäss der Naturgefahrenkarte (Online-Ausgabe) liegt das Bauvorhaben ausserhalb von Gefährdungsbereichen durch Hochwasser und Massenbewegungen, weshalb diesbezüglich keine baulichen Auflagen zu erwarten sind. Gemäss der Oberflächenabflusskarte ist im nordöstlichen Bereich mit Fliesstiefen von bis zu 25 cm zu rechnen. Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass das Wasser ungehindert abfliessen und nicht ins Gebäude eindringen kann.

15. Auf dem Projektareal sind gemäss der Hinweiskarte Neophytenverbreitung (Online-Ausgabe) keine verbotenen invasiven Neophyten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) (z.B. Japan-Knöterich, Essigbaum usw.) vorhanden. Anlässlich der Arealbegehung am 8.12.2025 konnten solche auch nicht gesichtet werden.
16. Das Grundstück Kat. Nr. F894 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vermerkt, weshalb sich diesbezüglich weitere Untersuchungen erübrigen. Das natürlich gewachsene Aushubmaterial (ohne Bodenmaterial, siehe Kapitel unten) kann ohne spezielle Auflagen wiederverwendet bzw. dem Unternehmer zur freien Verfügung gestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass Aushub- und Hinterfüllungsmaterial mit einem erhöhten Fremdanteil (z.B. Bauschutt >1 Gew-%) gemäss den gesetzlichen Richtlinien<sup>5</sup> nicht als unverschmutzter Aushub abgeführt werden kann, sondern fachgerecht unter Einhaltung der kantonalen Behandlungsregel<sup>6</sup> entsorgt werden muss. In der Regel ist bei Altbauten mit verschmutzten Hinterfüllungen zu rechnen. Wir empfehlen, dies bei der Ausschreibung zu berücksichtigen.
17. Wir empfehlen, die bei der Detailprojektierung auftretenden hydrogeologischen und geotechnischen Fragen mit dem Geologen zu besprechen und ihn während der Aushubphase zu Begehungen der Baugrube aufzubieten.

## **BODENMATERIAL**

Die gesamte Parzelle Kat. Nr. F894 ist im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) der kantonalen Fachstelle Bodenschutz (FaBo) unter den Belastungshinweisen «Altbaugelände» (i.d.R. Emission Bauwesen/Gewerbe, Gartenhilfsstoffe, Abfalldünger) und «Ausgewählte Bauzone» (i.d.R. Emission Industrie/Gewerbe/Bauwesen) ausgeschieden. Eine Fläche von ca. 8 m<sup>2</sup> ist zudem unter dem Belastungshinweis «Strasse» (i.d.R. Verbrennungsrückstände, Abrieb von Pneu/Fahrbahn/Bremsen, Tropfverluste von Treibstoff/Öl/Kühlflüssigkeit, Hilfsstoffe aus Winterunterhalt, Korrosion/Unterhalt von Fahrzeugen/Leitplanken/Signalisation/Beleuchtung) eingetragen, wurde jedoch für die weiteren Untersuchungen als irrelevant betrachtet.

Da im Zuge des Bauvorhabens voraussichtlich mehr als 50 m<sup>3</sup> Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) von der Parzelle abgeführt werden, galt es vorgängig die Schadstoffbelastung durch Analysen von Bodenproben zu ermitteln. Gemäss dem Eintrag im PBV wurde der vorhandene Boden (begrünte Bereiche) beprobt. Insgesamt wurden 2 Bodenmischproben aus dem Oberboden (0 - 20 cm Tiefe) und dem Unterboden (20 - 40 cm Tiefe) entnommen. Eine Bodenprobe besteht aus einer Mischprobe von 20 Einstichen, welche mit einem Hohlmeissel (Typ Pürckhauer) entnommen wurde.

---

<sup>5</sup> Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) vom 4.12.2015 (Stand am 1.12.2025)

<sup>6</sup> Behandlungsregel für verschmutzte Bauabfälle und Aushub- und Ausbruchmaterial im Hinblick auf die Verwertung. AWEL (Juli 2020)

Die Bodenproben des Oberbodens (0 - 20 cm Tiefe) und des Unterbodens (20 - 40 cm Tiefe) wurden auf die für die Belastungshinweise "Altbauggebiet" und "Ausgewählte Bauzone" primären Leitparameter Cadmium (Cd), Kupfer (Cu), Quecksilber (Hg), Blei (Pb), Zink (Zn) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) inkl. Benzo(a)pyren (BaP) nach VBB<sup>7</sup> Analytik chemisch untersucht. Eine Übersicht über die Schadstoffkonzentrationen in den Bodenproben ist in der Tabelle 2 aufgelistet. Die Situation mit der Schadstoffbelastung des Bodens ist in Beilage 4 dargestellt und die detaillierten Analysenresultate sind aus der Beilage 5 ersichtlich.

| Probe              | WD03966-OB | WD03966-UB | Richtwert<br>VBB <sub>o</sub> | Prüfwert<br>VBB <sub>o</sub> |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------|------------------------------|
| Beschreibung       | Oberboden  | Unterboden |                               |                              |
| Entnahmetiefe [cm] | 0 - 20     | 20 - 40    |                               |                              |
| Kupfer             | 14         | 11         | 40                            | 150                          |
| Blei               | 30         | 23         | 50                            | 200                          |
| Cadmium            | <0.5       | <0.5       | 0.8                           | 2                            |
| Quecksilber        | <0.1       | 0.24       | 0.5                           | 0.5                          |
| Zink               | 72         | 53         | 150                           | 300                          |
| Summe PAK          | 0.74       | 0.32       | 1                             | 10                           |
| Benzo(a)pyren      | 0.087      | 0.034      | 0.2                           | 1                            |

Angaben in mg/kg TS



Richtwert VBB<sub>o</sub> überschritten

Prüfwert VBB<sub>o</sub> überschritten

Tabelle 2: Zusammenstellung der analysierten Bodenproben

Die Konzentrationen sämtlicher Parameter im Ober- und Unterboden halten die massgebenden VBB<sub>o</sub>-Richtwerte ein. Somit ist das gesamte Bodenmaterial als unbelastet zu klassieren (Kat. I).

### Schlussfolgerungen

1. Im untersuchten Arealbereich liegen die Konzentrationen sämtlicher zu untersuchter Parameter unter den massgebenden Richtwerten der VBB<sub>o</sub>. Dies bedeutet, dass das gesamte Bodenmaterial unbelastet ist (Kat. I). Das vorhandene Bodenmaterial steht dem Unternehmer zur freien Verfügung, wobei eine Verwertungspflicht besteht.
2. Da für das Bauvorhaben mehr als 50 m<sup>3</sup> Bodenmaterial abgeführt werden müssen, ist vor Erteilung der Baubewilligung dem Baupolizeiamt der Stadt Uster das Meldeblatt für Bodenverschiebungen einzureichen, in welchem die vorgesehene Bodenverschiebung durch eine anerkannte Fachperson dokumentiert ist.

<sup>7</sup> Verordnung über Belastungen des Bodens (VBB<sub>o</sub>) vom 1. Juli 1998 (Stand am 1. August 2025)



---

## GRUNDWASSER-DURCHFLUSSKONZEPT

Gemäss Auflagen des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) sind Bauten und Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels unter Auflagen möglich. Dazu muss ein hydrogeologisches Gutachten vorliegen und der Nachweis zur Durchflusskapazität muss erbracht werden.

Die geologische Untersuchung auf der Parzelle Kat. Nr. F894 in Uster hat ergeben, dass der Untergrund unter dem Projektareal aus Überschwemmungssedimenten, grundwasserführenden fluviatilen Kiessanden und verschwemmten Moränenablagerungen, welche den Grundwasserstauer bilden, besteht.

Die Aushubtiefe des Neubaus beträgt ca. 5 m. Das Untergeschoss kommt demnach unter den mittleren Grundwasserspiegel des Grundwasserstroms von Werrikon g 9 zu liegen. Das Merkblatt „*Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen*“ (AWEL, Mai 2026) regelt den Umgang mit Bauvorhaben im Grundwasser. Grundsätzlich sind Bauten im Grundwasser unterhalb des Mittelwasserspiegels nicht erlaubt. Eine Ausnahmegewilligung ist unter bestimmten Umständen möglich (Fall 3 - 6).

Gemäss dem hier vorliegenden Fall 5 können bei eingeschränkter Nutzbarkeit des Grundwasservorkommens z. B. bei geringer Mächtigkeit (weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit des Grundwasserleiters ( $k_f$ -Wert kleiner als  $1 \times 10^{-4}$  m/s oder in Randgebieten des Grundwasservorkommens) allenfalls auch Speziallösungen mit dem AWEL vereinbart werden. Zur Erhaltung der Nutzbarkeit von Grundwasservorkommen und zur Wahrung der Rechte Dritter ist in der Regel die ursprüngliche Durchflusskapazität wiederherzustellen. Dies muss mit Ersatzmassnahmen dauerhaft gewährleistet werden. Die Ersatzmassnahmen sind deshalb grundsätzlich unter den Bodenplatten als Sickerteppiche (vollflächiger Ersatz) oder Sickerdüker anzuordnen und mit gut durchlässigen Hinterfüllungen zu verbinden.

## Schlussfolgerungen

Das Bauwerk verursacht eine Riegelwirkung, wodurch die Grundwasser-Durchflusskapazität innerhalb der fluviatilen Kiessande eingeschränkt wird. Diese Durchfluss-Einschränkung muss bis auf Hochwasser-Niveau kompensiert werden.

Wir gehen davon aus, dass der Hochwasserstand ca. auf einer Kote von 458 m ü. M. liegt, da zum Zeitpunkt der Messung am 8.12.2025 nasse Verhältnisse vorlagen. Die hydraulische Durchlässigkeit der wasserführenden fluviatilen Kiessande schätzen wir auf ca.  $k_f \approx 1 \times 10^{-4}$  m/s (Erfahrungswert aus anderen Projekten im Aabach-Schotter der Region Uster).

Die Aushubsohle des Autolifts (UK Autolift: Kote ca. 455.75 m ü. M.) kommt in die verschwemmte Moräne (Grundwasserstauer) zu liegen. Sie liegt somit 2.25 m unter dem höchsten Grundwasserspiegel, welcher sich auf 458 m ü. M. befindet. Die Aushubsohle der Tiefgarage (UK Tiefgarage: Kote

ca. 456.82 m ü. M.) kommt in die fluviatilen Kiessande zu liegen. Sie liegt somit 1.18 m ü. M. unter dem höchsten Grundwasserspiegel.

An den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Böschungen werden aufgrund der engen Platzverhältnisse die Aussenwände einhäuptig direkt an die Rühlwände betoniert, weshalb unter dem höchsten Grundwasserspiegel zwischen Aussenwand und Rühlwand eine hochwertige Drainagematte einzubauen ist. Ein Modell mit durchlässigen Hinterfüllungen kann dementsprechend nicht realisiert werden. Es wurde daher ein Modell mit einem vollflächigen Ersatz unter der Baugrubensohle durchgerechnet. Die hydraulische Durchlässigkeit ( $k_f$ -Wert) des gewachsenen Untergrundes (Kiessand) wird mit  $1 \times 10^{-4}$  m/s angegeben. Das hydraulische Gefälle beträgt ca. 1.45 % (interpoliert aus Grundwasserkarte). Wir nehmen an, dass das Grundwasser von Südosten nach Nordwesten fliesst.

Die Berechnung des Durchflusses erfolgt nach dem Gesetz von Darcy.

$$Q = k_f * i * A$$

Q: Durchflussrate [m³/s]

i: hydraulischer Gradient [-]

$k_f$ : Durchlässigkeitsbeiwert [m/s]

A: Querschnittsfläche [m²]

Der Grundwasserdurchfluss und die Ersatzmassnahmen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

| Grundwasserdurchfluss-Konzept                  |                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hochwasserstand (Annahme)                      | 458 m ü. M                                                                                       |
| Baugrubensohle                                 | 455.75 m ü. M. resp. 456.82 m ü. M.                                                              |
| $k_f$ - Wert gewachsener Untergrund (Kiessand) | $1 \times 10^{-4}$ m/s                                                                           |
| hydraulischer Gradient                         | 0.0145                                                                                           |
| Angeströmter Querschnitt                       | $7.2 \text{ m} \times 1.6 \text{ m} + 18.6 \text{ m} \times 1.18 \text{ m} = 33.468 \text{ m}^2$ |
| Verlust durch Bauwerke bei Hochwasser          | <b>2.9 l/min</b>                                                                                 |
| Art der Ersatzmassnahme                        | Vollflächiger Ersatz<br>(mit Drainagematte)                                                      |
| Mächtigkeit vollflächiger Ersatz               | 0.25 m                                                                                           |
| Breite vollflächiger Ersatz                    | 18.6 m                                                                                           |
| Querschnittsfläche                             | $4.65 \text{ m}^2$                                                                               |
| Hydraulische Durchlässigkeit Bestand           | $1 \times 10^{-4}$ m/s                                                                           |
| Hydraulische Durchlässigkeit Ersatzmassnahmen  | $1 \times 10^{-3}$ m/s                                                                           |
| Gewinn durch vollflächigen Ersatz              | <b>3.5 l/min</b>                                                                                 |

Die Ersatzmassnahmen müssen im Aushubplan ersichtlich sein. Das Material für diese Ersatzmassnahmen soll aus einem sauberen Kiessand bestehen und eine hydraulische Durchlässigkeit von ca.  $1 \times 10^{-3}$  m/s aufweisen.

### Ausführung

Wo der Sickerteppich durch Kanalisationsgräben durchschnitten wird, müssen die Kompensationsmassnahmen tiefer versetzt werden, sodass deren Mächtigkeit stets konstant bleibt. Unter den Kanalisationen kann auch Geröll eingesetzt werden (Vermeidung von Gegengefällen durch Setzungen).

Es ist darauf zu achten, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen den natürlich gewachsenen fluviatilen Ablagerungen und den Ersatzmassnahmen hergestellt wird. Dazu muss zwischen den Aussenwänden und den Rühlwänden eine hochwertige Drainagematte (z.B. Enkadrain, keine Noppenfolie) eingebaut werden.

Die Rühlwandausfachungen sind vor der Hinterfüllung der Untergeschosse unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels (458 m ü.M.) zu entfernen. Falls die Rühlwandausfachungen nur durchlässig gemacht bzw. perforiert werden sollen, ist mindestens 10 % der Rühlwandfläche unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels zu entfernen, sodass die ursprüngliche Grundwasserdurchflusskapazität vollständig erhalten bleibt.

Im Bereich der südwestlichen Böschung wird eine Baumeisterrühlwand mit Arbeitsraum erstellt. In diesem Bereich ist die Hinterfüllung bis zum Grundwasserhochstand mit gut sickerfähigem Kiessand durchzuführen. Hierfür kann der beim Aushub anfallende fluviale Kiessand verwendet werden.

### AllGeol AG



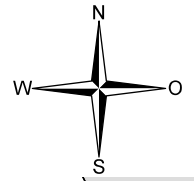
Lucien Weibel



Christian Gartmann

Sachbearbeitung: Lucien Weibel, MSc Erdwissenschaften ETH, Geologe

**SITUATION 1:500** / (Geologische Schnitte siehe Beilage 7)





|                                                                            |                    |  |                                            |                                                                                                                                                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Objekt: <b>Neubau MFH auf Kat. Nr. F894, Oberlandstrasse 3, 8610 Uster</b> |                    |  |                                            | Bericht: <b>34940.01-1</b> Beilage: <b>2</b>                                                                                                       |                    |
| <b>RAMMKERNSONDIERUNG 1:100</b>                                            |                    |  |                                            | <br>GEOLOGIE - ALTLASTEN - UMWELT<br>Römerstrasse 47, Winterthur |                    |
| Profil aufgenommen durch: Ch. Gartmann, MSc ETH Erdw., Hydrogeologe        |                    |  |                                            | Datum: <b>8. Dezember 2025</b>                                                                                                                     |                    |
| Tiefe unter Terrain (m)                                                    | Schichtstärke (cm) |  | Kornanteil*<br>Ton<br>Silt<br>Sand<br>Kies | Beschreibung des Materials<br><small>* Anteil Ton, Silt, Sand und Kies bezogen auf 10 (geschätzt)</small>                                          | Geologie<br>Wasser |

RKS1/25

460.84

(2696'221 / 1245'890)

Piezometer 2"

Unterstand 0.20 m

|      |     |                                                                                   |         |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
|------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.05 | 5   |  |         | Belag                                                                         | Koffering                  |  <div>457.95</div> <div>(8.12.25)</div> |
| 0.4  | 35  |                                                                                   |         | grauer Kiessand                                                               | Über-schwemmungs-sedimente |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   | 1 3 4 2 | ockerfarbener, leicht toniger Sand mit viel Silt und wenig Kies               |                            |                                                                                                                             |
| 2.0  | 160 |                                                                                   |         |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   | 0 1 3 6 |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   | -       | grau-brauner, leicht siltiger Kiessand                                        | fluviale Ablagerungen      |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   | 0 0 3 7 |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
| 4.4  | 240 |                                                                                   |         |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   |         |                                                                               |                            |                                                                                                                             |
|      |     |                                                                                   | 0 1 4 5 | grauer, siltiger Kiessand; oben nass, bis 5 m feucht, bis 5.6 m leicht feucht | Moräne verschwemmt         |                                                                                                                             |
| 5.7  | 130 |                                                                                   |         |                                                                               |                            |                                                                                                                             |

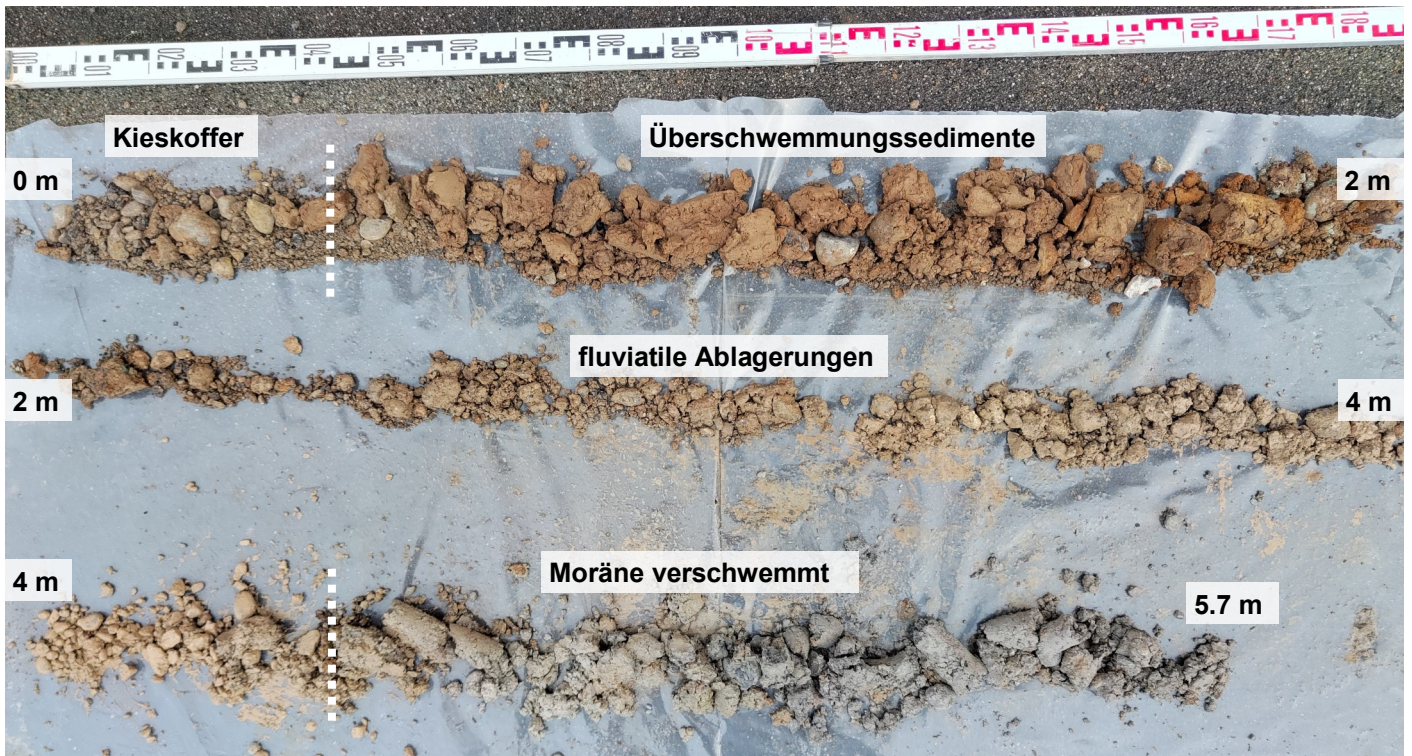
- - - - - UK unterster Boden



Fotodokumentation



Standort RKS1/25,  
Blickrichtung Nordost 8.12.2025



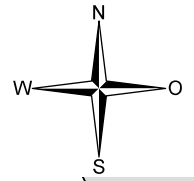
Detail Moräne verschwemmt



Detail fluviale Ablagerungen



# SITUATION 1:500 / Schadstoffbelastung des Bodens



## **CHEMISCHE ANALYSE DER BODENPROBEN**



AllGeol AG  
Herr Lucien Weibel  
Römerstrasse 47  
8400 Winterthur

Econetta Umwelt Labor AG  
Ifangstrasse 11  
CH-8952 Schlieren ZH

T +41 44 732 92 92  
labors@econetta.com  
econetta.com

Schlieren, 3. Dezember 2025

MWSt-Nr. / VAT-Nr.:  
CHE-215.086.342 MWST

Projekt: 34940.01 Uster Oberlandstrasse 3 BG  
Auftragsnummer: A25-01631  
Datum Auftrag: 28. November 2025  
Datum Analysen: 28. November - 3. Dezember 2025



#### Untersuchungsauftrag

Anzahl Proben 2

| Parameter                        | Anz. | Bestimmungsmethode                              | SOP-Nr.      |
|----------------------------------|------|-------------------------------------------------|--------------|
| Probenvorbereitung VBBo          | 2    | Trocknen, Sieben 2mm, Mahlen                    | SOP-0049b    |
| Säureextrakt VBBo                | 2    | Säureextrakt mit 2 n HNO <sub>3</sub> nach VBBo | SOP-0091     |
| Quecksilber                      | 2    | AFS                                             | Drittlabor * |
| Schwermetall Screening VBBo kurz | 2    | ICP-OES                                         | SOP-0110     |
| Summe nachgewiesene PAK          | 2    | GC-MS                                           | SOP-0178     |

#### Bemerkungen

Die mit einem \* markierten Prüfungen sind nicht im Geltungsbereich der Akkreditierung nach ISO/IEC 17025. Drittlaboranalysen werden, falls nicht anders erwähnt, von akkreditierten Labors unter ISO/IEC 17025 durchgeführt.  
Ohne gegenteilige schriftliche Mitteilung werden Feststoffproben sechs Monate und Wasserproben zwei Monate nach Probeneingang entsorgt.  
Die angegebenen Messwerte beziehen sich ausschliesslich auf die bezeichneten Proben. Angaben zu den Prüfspezifikationen (Bestimmungsgrenze, Messunsicherheit) können auf Anfrage abgegeben werden. Der Bericht darf auszugsweise nur mit schriftlicher Zustimmung des Labors vervielfältigt werden.  
Dieser Bericht wurde mit einer im Informationssystem elektronisch gesicherten Unterschrift visiert und stellt somit einen gültigen Originalbericht dar.

#### Resultate

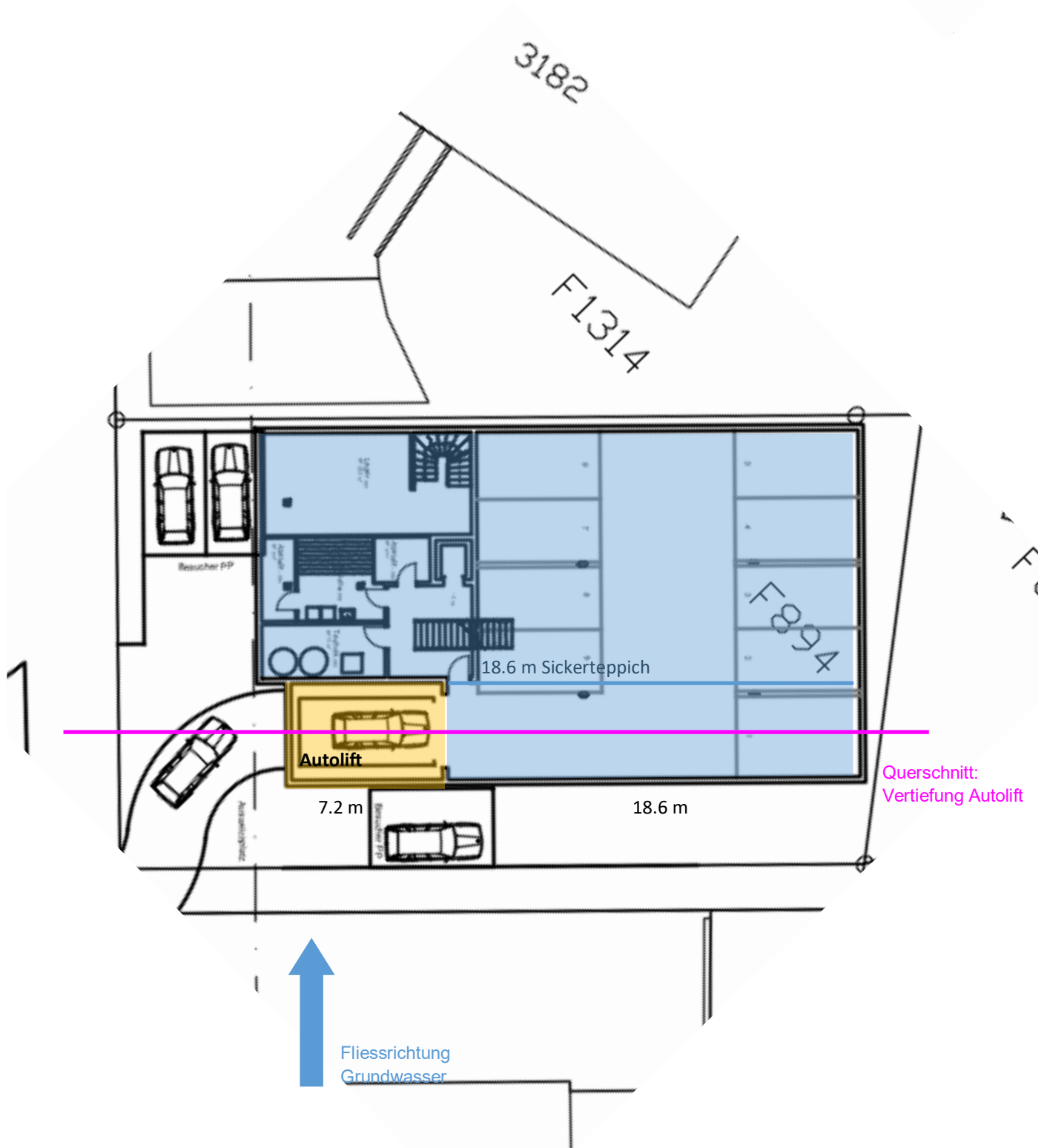
siehe nächste Seite(n).

Julian Bachmann  
Umweltanalytik

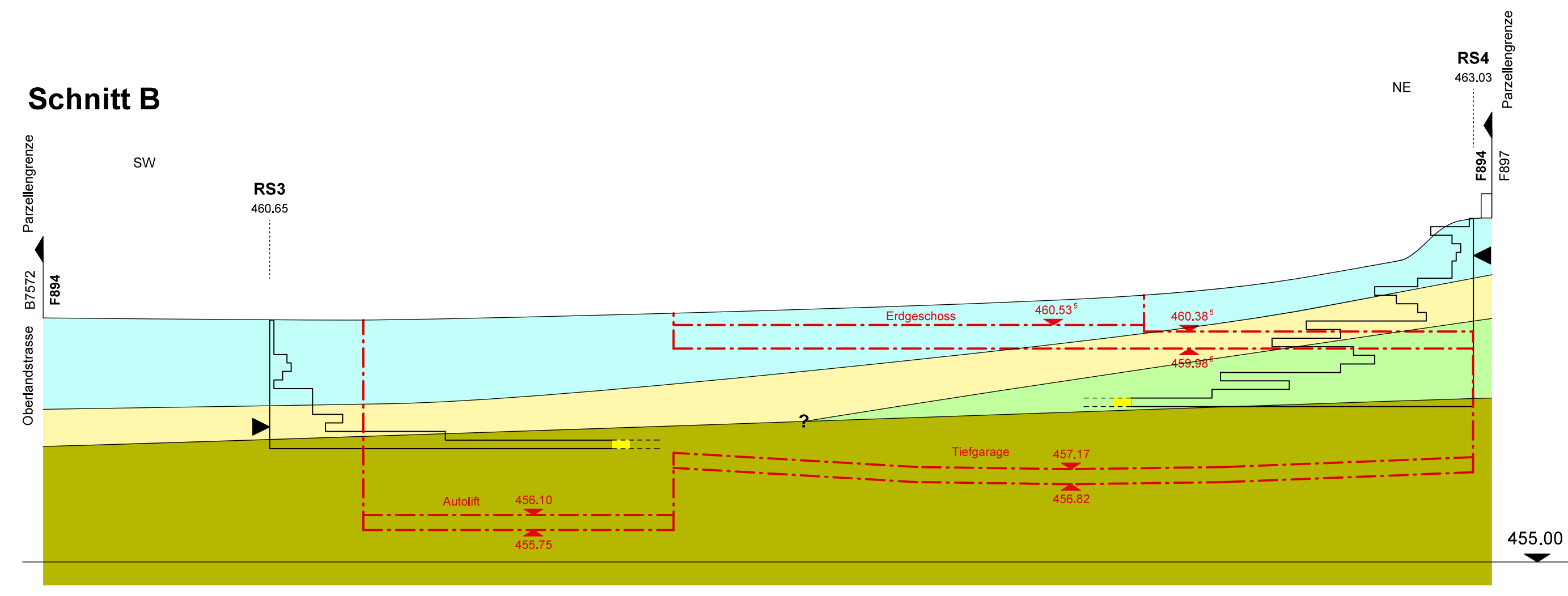
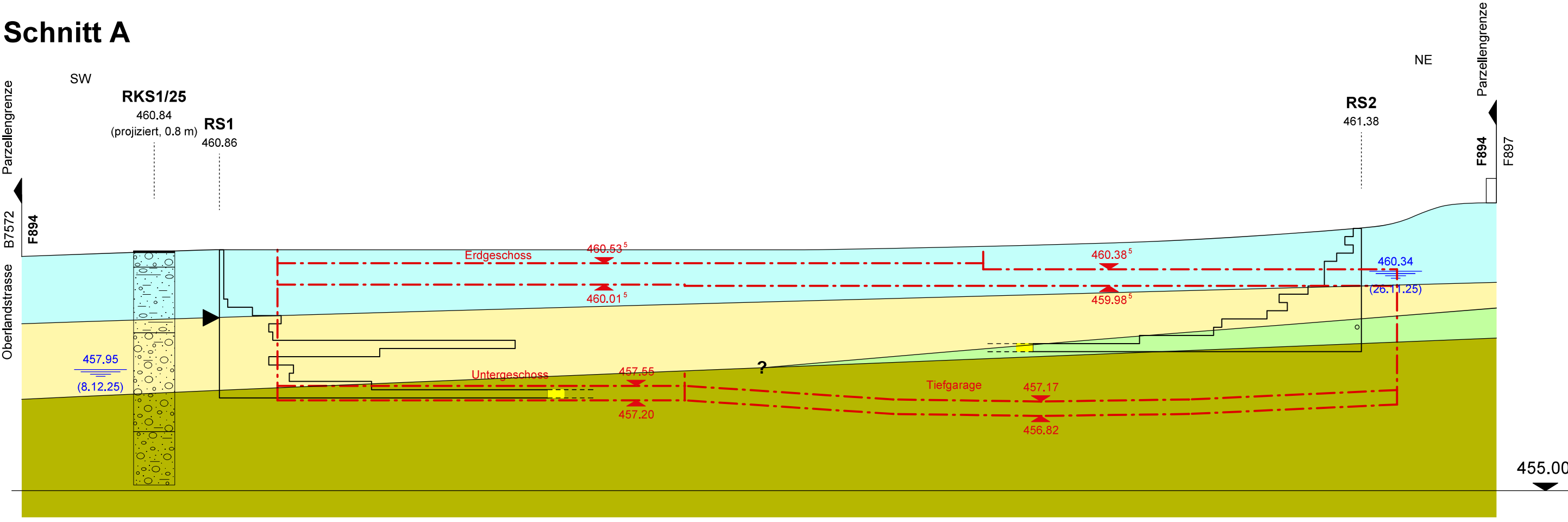
|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Auftraggeber  | AllGeol AG                          |
| Projekt       | 34940.01 Uster Oberlandstrasse 3 BG |
| Auftrag Nr.   | A25-01631                           |
| Datum Bericht | 03.12.2025                          |

|                                                |          |             |             |  |  |           |  |
|------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|--|--|-----------|--|
| Probenbezeichnung                              |          | H1056-OB1   | H1056-UB1.1 |  |  | VBBö      |  |
| Tiefe                                          |          | 0-0.2m      | 0.2-0.4m    |  |  | Richtwert |  |
| Datum Probenahme                               |          | 26.11.2025  | 26.11.2025  |  |  |           |  |
| Interne Probenbezeichnung                      |          | M2511-07427 | M2511-07428 |  |  |           |  |
| Datum Probeneingang                            |          | 28.11.2025  | 28.11.2025  |  |  |           |  |
| Probenart                                      |          | Oberboden   | Unterboden  |  |  |           |  |
| <b>Allgemeine Angaben / Probenvorbereitung</b> |          |             |             |  |  |           |  |
| Trocknung                                      | °C       | 40          | 40          |  |  |           |  |
| Probemenge                                     | kg       | 0.42        | 0.63        |  |  |           |  |
| <2 mm                                          | %        | 66          | 63          |  |  |           |  |
| >2 mm (Skelettanteil)                          | %        | 34          | 37          |  |  |           |  |
| Analysen gemäss                                |          | VBBö        | VBBö        |  |  |           |  |
| <b>Screening Elemente</b>                      |          |             |             |  |  |           |  |
| Blei                                           | mg/kg TS | 30          | 23          |  |  | 50        |  |
| Cadmium                                        | mg/kg TS | <0.5        | <0.5        |  |  | 0.80      |  |
| Kupfer                                         | mg/kg TS | 14          | 11          |  |  | 40        |  |
| Quecksilber                                    | mg/kg TS | <0.1        | 0.24        |  |  | 0.50      |  |
| Zink                                           | mg/kg TS | 72          | 53          |  |  | 150       |  |
| <b>PAK</b>                                     |          |             |             |  |  |           |  |
| Summe nachgewiesene PAK                        | mg/kg TS | 0.74        | 0.32        |  |  | 1.0       |  |
| Naphthalin                                     | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Acenaphthylen                                  | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Acenaphthen                                    | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Fluoren                                        | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Phenanthren                                    | mg/kg TS | 0.060       | 0.024       |  |  |           |  |
| Anthracen                                      | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Fluoranthren                                   | mg/kg TS | 0.11        | 0.052       |  |  |           |  |
| Pyren                                          | mg/kg TS | 0.088       | 0.041       |  |  |           |  |
| Benzo(a)anthracen                              | mg/kg TS | 0.071       | 0.031       |  |  |           |  |
| Chrysen                                        | mg/kg TS | 0.082       | 0.038       |  |  |           |  |
| Benzo(b)fluoranthren                           | mg/kg TS | 0.099       | 0.045       |  |  |           |  |
| Benzo(k)fluoranthren                           | mg/kg TS | 0.023       | <0.02       |  |  |           |  |
| Benzo(a)pyren                                  | mg/kg TS | 0.087       | 0.034       |  |  | 0.20      |  |
| Indeno(1,2,3-cd)pyren                          | mg/kg TS | 0.061       | 0.027       |  |  |           |  |
| Dibenzo(a,h)anthracen                          | mg/kg TS | <0.02       | <0.02       |  |  |           |  |
| Benzo(g,h,i)perylene                           | mg/kg TS | 0.062       | 0.026       |  |  |           |  |

Situation 1:250

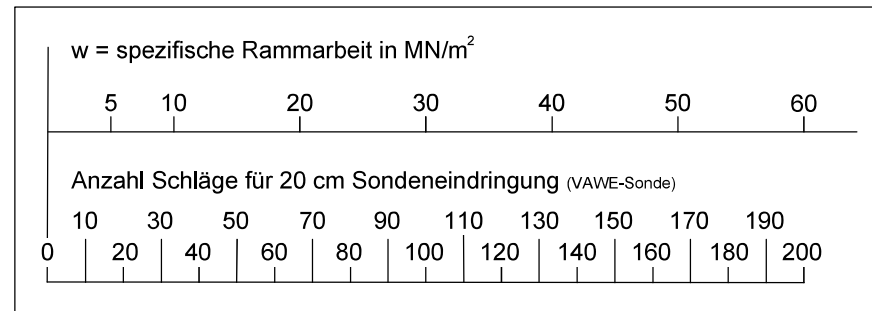


blaue Fläche vollflächiger Ersatz (Sickerteppich)



**LEGENDE**

- |                         |                                                                                                                                                |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| sehr lockere Schichten: | z.T. Kofferung<br>z.T. Überschwemmungssedimente; wenig kompakt<br>ev. künstliche Auffüllung                                                    | Wasserspiegel in Sondierung mit Datum          |
| lockere Schichten:      | z.T. Überschwemmungssedimente; wenig bis mässig kompakt<br>z.T. fluviatile Ablagerungen; locker gelagert<br>ev. Moräne; sehr stark aufgeweicht | Einsturzstelle im Sondierloch, darüber trocken |
| mittelfeste Schichten:  | Moräne; stark aufgeweicht<br>ev. fluviatile Ablagerungen; mässig kompakt                                                                       | Mantelreibung (Rammsondierung)                 |
| feste Schichten:        | z.T. fluviatile Ablagerungen; kompakt gelagert<br>z.T. Moräne; verschemmt                                                                      | OK/UK unterster Boden                          |



Situation 1:500 /  
Schnittverlauf der geologischen Schnitte



Neubau MFH auf Kat. Nr. F894, Oberlandstrasse 3, 8610 Uster  
Arcus Architekten, Stationsstrasse 57, 8606 Nänikon

**Geologische Schnitte 1:100 /** (Situation siehe Beilage 1)

Rammsondierungen  
Rammkernsondierung mit Piezometer

**ALLGEOL**  
GEOLOGIE - ALTLASTEN - UMWELT  
Römerstrasse 47 8400 Winterthur  
Telefon 052 202 61 37  
E-mail winterthur@allgeol.ch

| DATUM             |         | BERICHT    |  |
|-------------------|---------|------------|--|
| 11. Dezember 2025 |         | 34940.01-1 |  |
| GEZ.              | REV.    | BEILAGE    |  |
| cd                | .       |            |  |
| KONTR.            | .       |            |  |
| FORMAT            | 78x59,4 | 7          |  |



**Von:** Weibel Lucien [mailto:l.weibel@allgeol.ch]  
**Gesendet:** Donnerstag, 4. Juni 2026 09:27  
**An:** michel girod  
**Betreff:** Stellungnahme Hydrogeologie Uster Oberlandstrasse

Werter Michel

Anbei sende ich dir eine Stellungnahme zu den von dem AWEL geforderten Unterlagen.

- Aussage einer hydrogeologischen Fachperson zu den Auswirkungen auf die Rechte Dritter infolge der Grundwasserabsenkung (Setzungsproblematik)  
Bezüglich Setzungsproblematik besteht die Gefahr, dass bei einem unsachgemässen Erstellen des Pumpensumpfes resp. des Filterbrunnens zu viel sandige Anteile aus den Kiessanden gezogen werden, was danach im umliegenden Untergrund fehlt. Bei einem sachgemässen Erstellen der Anlage sollte dies kein Problem darstellen. Das Absetzbecken ist während den Bauarbeiten regelmässig zu kontrollieren. Sollte hierbei festgestellt werden, dass sich zu viel sandiges Material absetzt, ist das weitere Vorgehen umgehend mit dem Geologen zu besprechen. Da in eurem Fall vermutlich eine geschlossene Baugrube erstellt werden muss, dürfte sich die Wassermenge und damit auch die Sandmenge in Grenzen halten.

Bei allfälligen Fragen stehe ich Dir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Lucien Weibel**  
Projektleiter  
l.weibel@allgeol.ch  
Direktnummer: +41 58 513 51 72



**AllGeol AG**  
Römerstrasse 47  
8400 Winterthur

+41 52 202 61 37  
info@allgeol.ch  
www.allgeol.ch



Winterthur – Kreuzlingen – Rapperswil-Jona – Domat/Ems



# Neubau MFH

## Oberlandstrasse 3, 8610 Uster

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Bauherrschaft | Urs Rusterholz, Im Schwizergut 26, 8610 Uster |
| Dokument Nr.  | wp2655-11                                     |
| Verfasser     | Simeon Rubin                                  |

## Wasserhaltungskonzept

# Inhaltsverzeichnis

|     |                                   |   |
|-----|-----------------------------------|---|
| 1   | Zweck und Geltungsbereich .....   | 3 |
| 1.1 | Einleitung .....                  | 3 |
| 2   | Objektspezifische Grundlage ..... | 3 |
| 2.1 | Abmessung Baukörper .....         | 3 |
| 2.2 | Bauablauf .....                   | 3 |
| 2.3 | Abgrenzung .....                  | 4 |
| 3   | Bauüberwachung .....              | 4 |
| 4   | Unterschriften .....              | 4 |

## 1 Zweck und Geltungsbereich

### 1.1 Einleitung

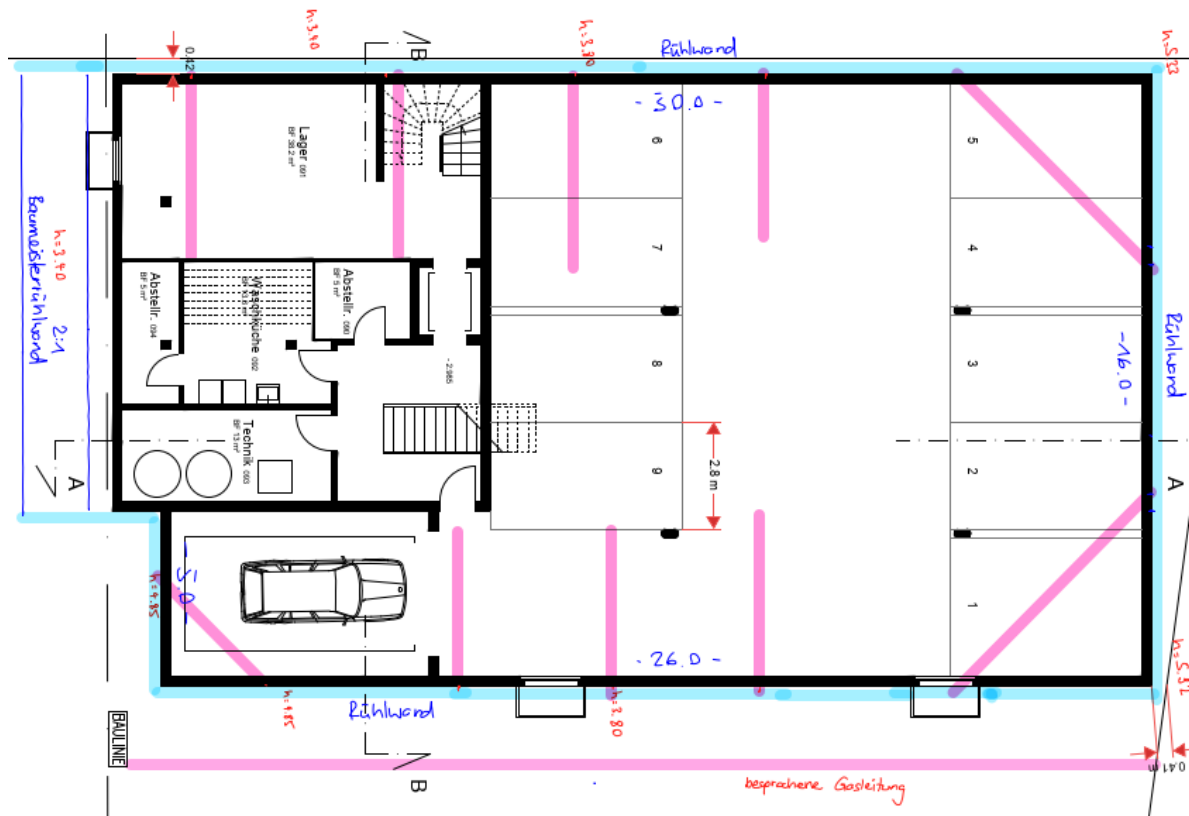
Als Projektierendes Bauingenieurbüro sind wir beauftragt, das Wasserhaltungskonzept zu erarbeiten. Der Nutzen der Wasserhaltung besteht darin, den sicheren Aushub für den Neubau zu ermöglichen. Die Nutzungszustände erstrecken sich somit über die einzelnen Aushubetappen und die Erstellung des Hochbaus.

## 2 Objektspezifische Grundlage

Zur Erstellung des Wasserhaltungskonzept standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

1. Architektenpläne vom 26.01.2026, Arcus Architekten, Nänikon
2. Geologisches Gutachten vom 15.01.2026, revidiert am 10. Juni 2026, Allgeol AG, Winterthur
3. Skizze Baugrube vom 10.04.2026, Wetli Partner AG

Wir bearbeiten das Projekt an der Oberlandstrasse 3 in Uster. Die Wasserhaltung kann gemäss den geologischen Verhältnissen voraussichtlich mittels Pumpensümpfen erfolgen. Sollte diese Massnahme nicht die gewünschte Wirkung erzielen, sind im gut durchlässigen Kiessand Filterbrunnen vorzusehen. Bezüglich der Baugrubensicherung ist eine Rühlwand erforderlich.



Für die Ausschreibung der Wasserhaltung wird eine Pumpmenge von 1'500 l/min angenommen. Die Dauer der Grundwasserabsenkung ist 12 Wochen.

### 2.1 Abmessung Baukörper

- 30.0 m x 16.0 m

### 2.2 Bauablauf

Für die Ausführung ist folgender Bauablauf geplant:

- Bohrungen für die Rühlwandträger erstellen
- Einbetonieren der Rühlwandträger



- Aushub und Ausfachung bis auf die Sohle
- Einbau Ersatzmassnahme (Kiesschicht)
- Einbau Magerbeton
- Einbau Kanalisationsleitungen
- Betonieren Bodenplatte, Wände + Decke UG

Während sämtlicher Arbeiten ist das anfallende Wasser mittels offener Wasserhaltung zu fassen, über ein Absetzbecken sowie eine Neutralisationsanlage zu führen und anschliessend in die Kanalisation einzuleiten.

### **2.3 Abgrenzung**

Es muss eine Bewilligung der Gemeinde vorliegen, welche besagt, dass das Wasser in das bestehende Kanalsystem geleitet werden darf.

### **3 Bauüberwachung**

Im Rahmen der Bauüberwachung sind vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten die notwendigen Messungen und Beobachtungen durchzuführen. Dafür erarbeiten wir einen Kontroll- und Überwachungsplan.

### **4 Unterschriften**



Simeon Rubin

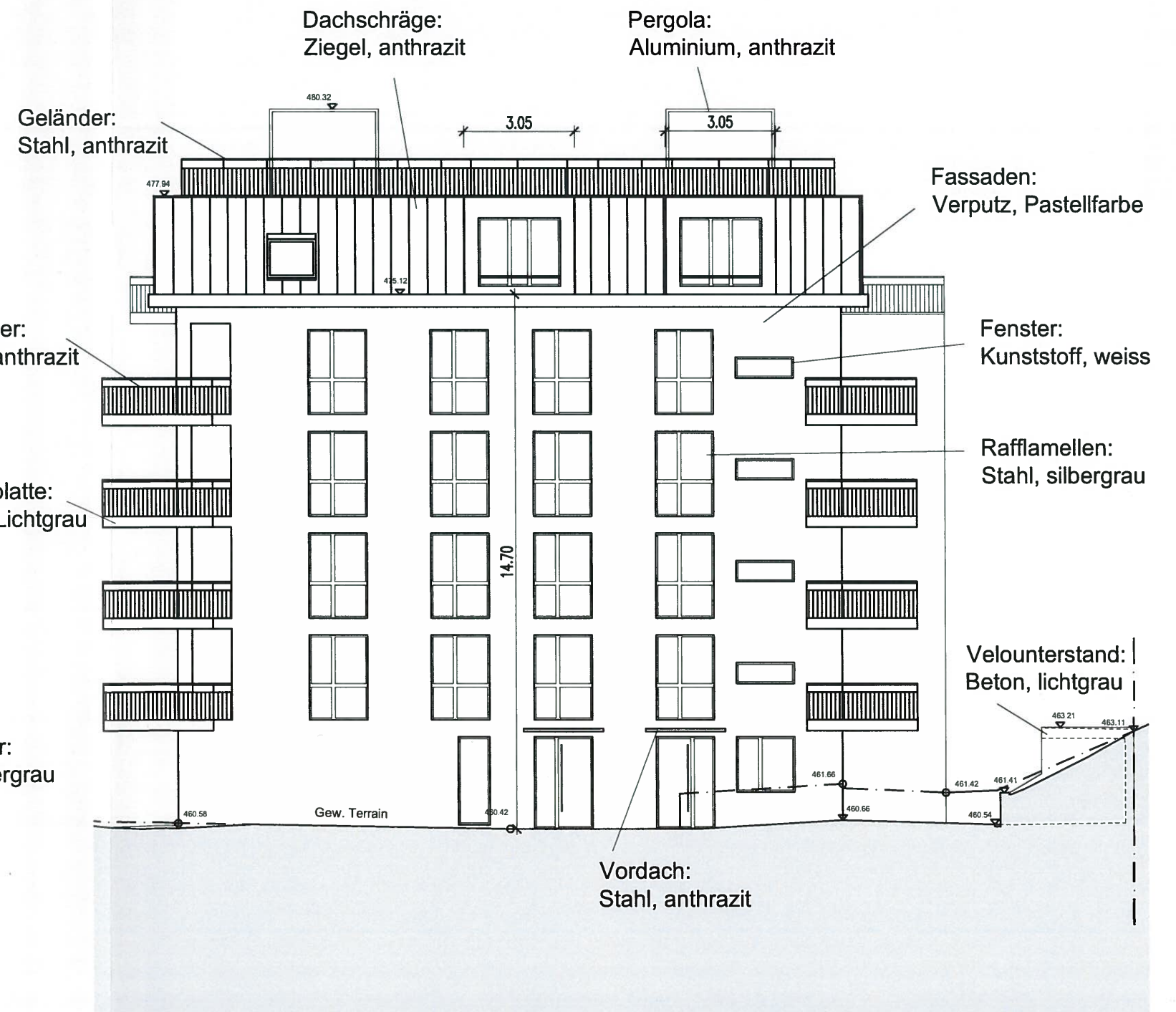
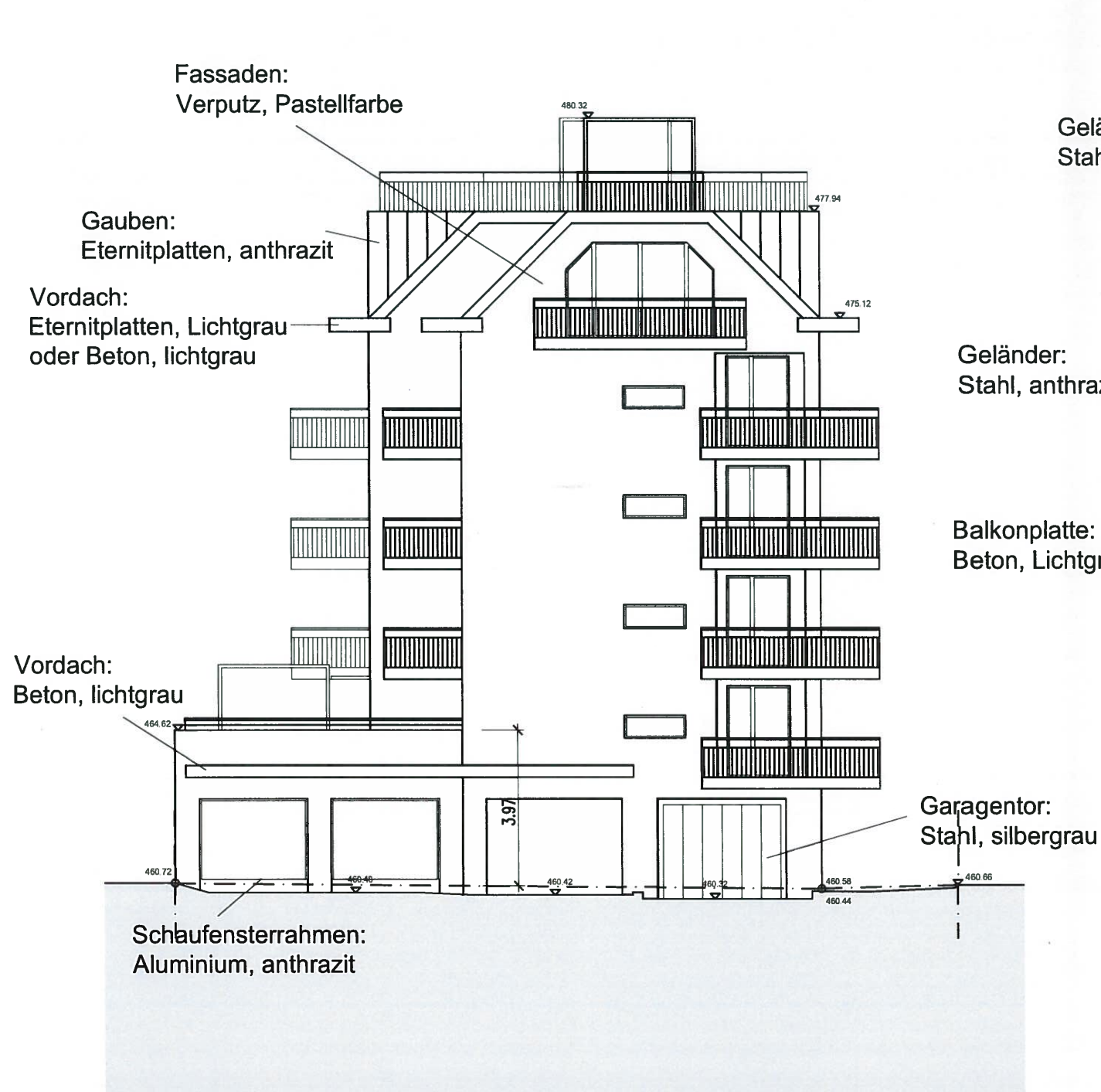
### **Wetli Partner AG**

Bauingenieure + Planer SIA

Datum 28.1.2026

Bauherr  
Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser  
Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon



**Oberlandstrasse 3, 8610 Uster**

Kat Nr. F 894, Assek. Nr. 1511

## **Parkplätze**

### **Bedarfsberechnung**

|                                  |         |                    |          |
|----------------------------------|---------|--------------------|----------|
| 14 Wohnungen (1PP/Whg)           | 14.0 PP | davon 70% = 9.8 PP | >> 10 PP |
| Gewerbe 107.25 m2 (1PP/80m2 BGF) | 1.34 PP | davon 70% = 0.9 PP | >> 1 PP  |
| Total                            |         |                    | 11 PP    |

Besucher Parkplätze:

|                                    |          |                    |          |
|------------------------------------|----------|--------------------|----------|
| 14 Wohnungen (1BPP/4 Whg)          | 3.5 BPP  | davon 50% = 1.8 PP | >> 2 BPP |
| Gewerbe 107.25 m2 (1BPP/60 m2 BGF) | 1.78 BPP | davon 50% = 0.9 PP | >> 1 BPP |
| Total                              |          |                    | 3 BPP    |

Es werden 9 Parkplätze in der Tiefgarage erstellt.

3 Besucherparkplätze aussen

Für 2 Parkplätze kauft die Bauherrschaft bei der Stadt ein (CHF 50'000.-) falls kein Parkplatz in Dauermiete in der Nähe gefunden werden kann.

## **Fahrräder / Kinderwagen**

14 Fahrrad-Abstellplätze für 14 Wohnungen (in Unterstand)

1 Fahrradabstellplatz / 2 Geschäftsparkplätze (vor Geschäftsräumen)

**ARCUS ARCHITEKTEN**  
STATIONSSTR. 57 8606 NÄNIKON  
TEL. 044 942 22 44 FAX. 044 942 22 55

28.1.2026



# Neubau MFH mit Gewerbe Oberlandstrasse 3 8610 Uster

Lärmgutachten vom 08.12.2025  
(Strassenlärm)



Auftraggeber: Herr Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

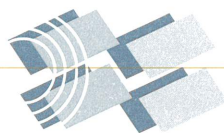
Architekt: Arcus Architekten GmbH  
Architekturbüro  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

Kontaktperson: Her Michel Girod  
Telefon: 044 942 22 44

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

Kontaktperson: Herr Pascal Kamm  
Telefon: 043 355 01 33





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

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

---

## L Ä R M G U T A C H T E N

(nach Lärmschutzverordnung)

---

|               |                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Auftrag Nr.   | 25376                                                                           |
| Objekt        | Neubau MFH mit Gewerbe<br>Oberlandstrasse 3<br>8610 Uster                       |
| Auftraggeber  | Herr Urs Rusterholz<br>Im Schwizergut 26<br>8610 Uster                          |
| Vertreter     | Arcus Architekten GmbH<br>Architekturbüro<br>Stationsstrasse 57<br>8606 Nänikon |
| Kontaktperson | Herr Michel Girod                                                               |

---

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Inhaltsverzeichnis | 1   Planerische Grundlagen                 |
|                    | 2   Berechnungsgrundlagen                  |
|                    | 3   Resultate der Berechnungen             |
|                    | 4   Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten |
|                    | 5   Beurteilung                            |
|                    | 6   Massnahmen                             |
|                    | 7   Anforderungen                          |

---

|           |                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Verteiler | Arcus Architekten GmbH<br>Architekturbüro<br>Stationsstrasse 57<br>8606 Nänikon |
| Versand   | PDF per E-Mail                                                                  |

---

Datum:                      08.12.2025

## 1 Planerische Grundlagen

- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986 (Stand 01.01.2025)
- SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2020
- CercleBruit Vollzugshilfe 1.10, Runden und Darstellen von Lärmermittlungsergebnissen (Stand 31. Dezember 2022)
- Kantonale Vollzugspraxis gemäss Homepage; [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch)
- Strassenlärm:
  - Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich vom 06.05.2024
  - BAFU Dokumentation „Umwelt-Wissen“ zum Strassenlärm-Berechnungsmodell sonROAD18, Stand 2021
  - Cadna A, Software für Lärmberechnungen, Version 2025 (211.5558)
- Planunterlagen:
  - Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Planstand 05.12.2025
- Strassenlärm-Informationssystem, 08.12.2025 (Beilagen 01-04)
- Datenbezug vom GIS ZH am 17.11.2025; DTM; DOM; Bodendeckungen; Strassenachsen
- Zonenplan Stadt Uster

## 2 Berechnungsgrundlagen

### 2.1 Emissionsdaten Strassenlärm

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

|                               |                 |             |
|-------------------------------|-----------------|-------------|
| Nr. 1202, Winterthurerstrasse | $L_{w,A}$ Tag   | 82.6 dB(A)  |
|                               | $L_{w,A}$ Nacht | 75.2 dB(A)  |
| Nr. 2818, Winterthurerstrasse | $L_{w,A}$ Tag   | 79.4 dB(A)  |
|                               | $L_{w,A}$ Nacht | 72.0 dB(A)  |
| Nr. 557, Winterthurerstrasse  | $L_{w,A}$ Tag   | 82.6 dB(A)  |
|                               | $L_{w,A}$ Nacht | 75.2 dB(A)  |
| Nr. 6886, Oberlandstrasse     | $L_{w,A}$ Tag   | 80.2 dB(A)  |
|                               | $L_{w,A}$ Nacht | 70.2 dB(A)* |

\* Der Abschnitt 6886 weist ein Verkehrsaufkommen von weniger als 100 Fz/h in der Nacht auf. In den Emissionsdaten des GIS-Strassenlärmkatasters ist nach LSV Anhang 3 Ziffer 35 eine Pegelkorrektur K1 von -1.4dB enthalten. Aufgrund der Einwirkung von mehreren Strassenabschnitten am Immissionsort, welche in ihrer Gesamtheit keine Pegelkorrektur K1 mehr zulassen, wurde die Pegelkorrektur K1 in der Lärmbeurteilung entfernt. Der Abschnitt 6886 wird mit einem  $L_{w,A}$  Nacht von 71.6dB(A) berücksichtigt.

Im CandaA wurden die aufgeführten Emissionsquellen mit den detaillierten Erhebungsdaten gemäss Beilage 03 erfasst (Beispiel siehe nächste Seite).

## Eingabe Emissionsquelle CadnaA

Strasse (SonRoad18)

Bez.: 557

ID:  Höchstgeschw. (km/h):  OK  Abbruch

Regelqu./Abstand (m): 4 Pkw:  Lkw:  Geometrie...

Emission:

☐ Zähldaten, DTV: 0

Strassentyp SWISS10:  Fahrbahndecke:  Steigung: Eingabe (%)  Hilfe

HVS\_50\_60 Hauptverkehrsstrassen, 50

☐ Genaue Zähldaten:

stündliche Verkehrsstärke N:  D: 1154.00 E: 0.00 N: 216.00

Lkw-Anteil eta (%):  D: 3.7 E: 0.0 N: 3.2

Mehrfachreflexionszuschlag:

☒ Drefl dB(A): 0.0

☐ Mittlere Höhe (m): 0.00

Abstand (m): 0.00

reflektierend

☐ Lw' (dBlin): 63 125 250 500 1000 2000 4000 8000 Ges-A:

|       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Tag   | 81.7 | 76.9 | 75.1 | 76.0 | 80.4 | 75.0 | 66.9 | 59.3 | 82.6 |
| Abend | 0.7  | 0.3  | 0.0  | -0.2 | -0.3 | -0.3 | -0.3 | -0.3 | 6.7  |
| Nacht | 74.1 | 69.1 | 67.6 | 68.5 | 73.0 | 67.6 | 59.5 | 51.7 | 75.2 |

Richtwirkung: (keine) Aus SonRoad Webtool Einfügen

Modellkorrektur MK (dB):  Korrektur K1 = 0

D: 0.0 E: 0.0 N: 0.0

**Legende;**

Erhebungsdaten Beilage 03

Resultierender Emissionspegel

## 2.2 Empfangspunkte

Es wurden die Fenster der lärmempfindlichen Räume an den Strassen- sowie Seitenfassaden beurteilt.

## 2.3 Lärmmodell

### 2.3.1 Topografie

Über das gesamte Lärmmodell wurden die Geländepunkte für Lärmberechnungen Strassen-/Bahnärm (OGD) vom GIS ZH importiert.

### 2.3.2 Modellierung Baukörper

Der eigene Baukörper und die massgebenden umliegenden Bauten beidseitig der Strasse wurden in den Berechnungen berücksichtigt. Die Höhen der Baukörper wurde vom digitalen Oberflächenmodell (DOM) vom GIS ZH eingesetzt. Alle Baukörper wurden in der Modellberechnung mit einem **Reflexionsverlust von 1dB** eingesetzt.

### 2.3.3 Bodendeckung

Über das gesamten Lärmmodell wurden die Bodendeckungen von der amtlichen Vermessung vom GIS ZH importiert und der Bodenfaktor G anhand der „Anwendungshilfe son-ROAD18 im Kanton Zürich“ vom 06.05.2024 Tabelle 3 zugewiesen.

### 2.3.4 Modellierung Strassen

Die Strassenabschnitte der Kantonsstrasse wurden aus dem GI ZH importiert. Wie unter Punkt 2.1 beschrieben wurden die detaillierten Emissionsdaten gemäss Beilage 03 für die Modellierung eingesetzt und mit einer Annahme zum Abstand der Fahrspuren ergänzt.



### 2.3.5 CadnaA Programmkonfigurationen

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

**Berechnungskonfiguration**

Normen Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs. Schiene

Reflexion Meteorologie Industrie Straße

Berechnung nach SonRoad18

Version: SonRoad18 (2024)

☐ Rechne erste Reflexion (nicht mehr und nicht weniger)

☒ Rechne die beiden äußeren Fahrstreifen getrennt

Temperatur für Rollgeräusch (°C): 10

Restliche Einstellungen siehe Industrie.

**Berechnungskonfiguration**

Normen Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs. Schiene

Reflexion Meteorologie Industrie Straße

max. Reflexionsordnung: 3

Bedingungen für Reflexionsberechnung:

Reflektor-Suchradius um Quelle (m): 100.00 um Immpkt: 100.00

Max. Abstand Quelle - Immpkt (m): 1000.00 Interpoliere ab: 1000.00

Min. Abstand Immpkt - Reflektor (m): 0.50 Interpoliere bis: 1.00

Min. Abstand Quelle - Reflektor (m): 0.10

**Berechnungskonfiguration**

Normen Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs. Schiene

Reflexion Meteorologie Industrie Straße

Seitenbeugung: mehrere Obj

Aggr bei Schirm: ohne Bodendämpf. über Schirm

Begrenzung: Dz mit Begrenzung (20/25)

☐ Bewuchs (Alof) nach A.2.3 (detaillierte Methode)

Punktquellen mit Hrel > 50m sind Windkraftanlagen. Berechnung nach Anhang D:

☐ D.3 ☐ D.5

☒ Hindernisse in FQ schirmen diese nicht ab

☒ Hindernisse in FQ reflektieren diese nicht

☐ Quellen in Haus/Zylinder nicht abschirmen

☐ Quellen in bebautem Gebiet nicht dämpfen

Bodendämpfung: spektral, alle Quellen

☐ Berechnung in Terzen

**Berechnungskonfiguration**

Reflexion Meteorologie Industrie Straße Schiene

Normen Allgemein Aufteilung Bezugszeit Zielgrößen DGM Bodenabs.

Default-Bodenabsorption G: 0.00

Verwende Puffer-Karte für Bodenabsorptionsberechnung

Automatisch

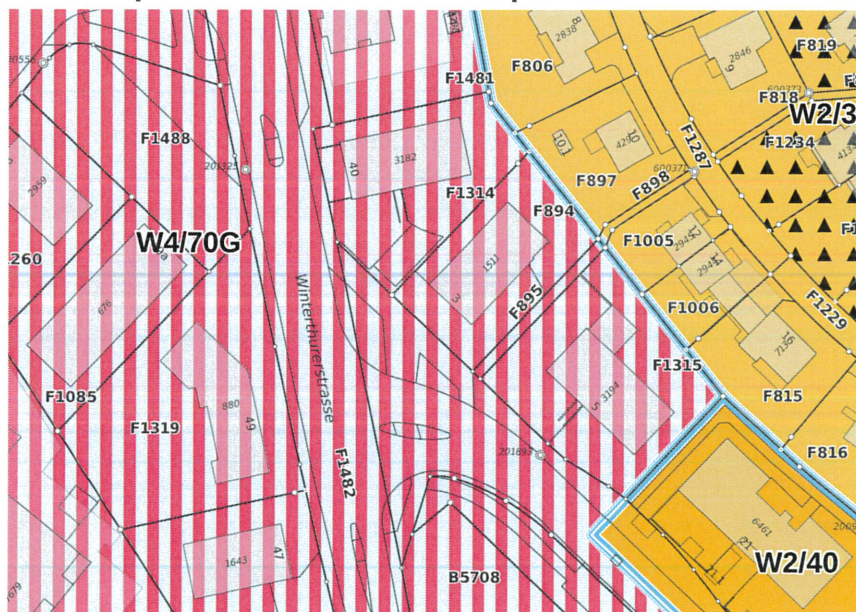
Auflösung (m): 1.00

☒ Straßen und Parkplätze sind reflektierend (G==0)

☒ Gebäude sind reflektierend (G==0)

☐ Schienen sind absorbierend (G==1)

## 2.4 Empfindlichkeitsstufe der Bauparzelle



Zonenplan ÖREB Kataster GIS ZH

Zone: W4/70G, Wohn- und Gewerbezone  
Empfindlichkeitsstufe: ES III



## 2.5 Belastungsgrenzwerte

Strassenverkehrslärm (Anhang 3 LSV)

Immissionsgrenzwerte Wohnen ES III:

$L_r$  (Tag) = 65 dB(A)

$L_r$  (Nacht) = 55 dB(A)

Immissionsgrenzwerte Betriebsräume\* ES III:

$L_r$  (Tag) = 70 dB(A)

$L_r$  (Nacht) = 60 dB(A)

\* Für Räume in Betrieben, die in der Empfindlichkeitsstufe ES I, II oder III liegen, gelten nach LSV Art. 42 Abs. 1 um 5dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

## 3 Resultate der Berechnungen

### 3.1 Pegelreduktion Balkon EP14 DG

Für den südwestseitigen Balkon am EP14 im Dachgeschoss wird die pegelreduzierende Wirkung mit dem Berechnungswerkzeug der Homepage [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch) ermittelt.

#### Balkonwirkung EP14 DG

Abschnitt Winterthurerstrasse

Eingabedaten

Objekttyp  
☐ Loggia frontal  
☒ Balkon frontal  
☐ Loggia seitlich  
☐ Balkon seitlich

Situationsskizze

Dimensionen des Objekts

$l$  = 28 m Horizontaler Abstand bis Fassade

$h_g$  = 14.35 m Höhe Geschossniveau über Strasse

$h_b$  = 1 m Höhe der Brüstung

$d$  = 2.1 m Tiefe der Loggia bzw. des Balkons

$b$  = 5.3 m Breite der Loggia bzw. des Balkons

Lage des Empfangspunktes

$\Delta b$  = 0 m Seitlicher Versatz des EP

Berechnen

Resultat

|                     |           |                             |
|---------------------|-----------|-----------------------------|
| Abschätzung Wirkung | 2.5 dB(A) | Reduktion gegenüber Fassade |
|---------------------|-----------|-----------------------------|

Abschnitt Oberlandstrasse

Eingabedaten

Objekttyp  
☐ Loggia frontal  
☒ Balkon frontal  
☐ Loggia seitlich  
☐ Balkon seitlich

Situationsskizze

Dimensionen des Objekts

$l$  = 21.6 m Horizontaler Abstand bis Fassade

$h_g$  = 14.30 m Höhe Geschossniveau über Strasse

$h_b$  = 1 m Höhe der Brüstung

$d$  = 2.1 m Tiefe der Loggia bzw. des Balkons

$b$  = 5.3 m Breite der Loggia bzw. des Balkons

Lage des Empfangspunktes

$\Delta b$  = 0 m Seitlicher Versatz des EP

Berechnen

Resultat

|                     |           |                             |
|---------------------|-----------|-----------------------------|
| Abschätzung Wirkung | 3.5 dB(A) | Reduktion gegenüber Fassade |
|---------------------|-----------|-----------------------------|

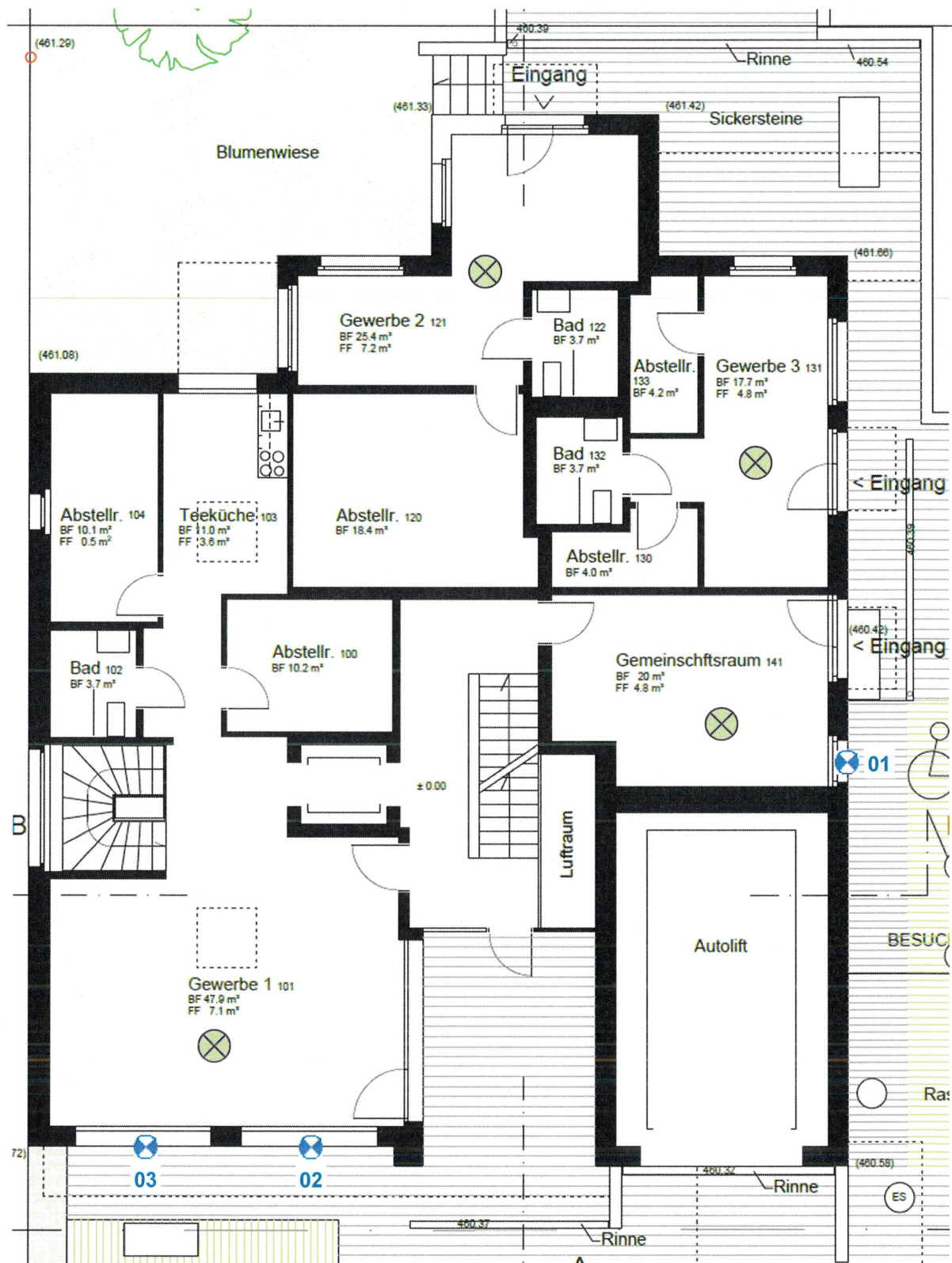
Gemäss Berechnungswerkzeug erzielt der Balkon eine Wirkung von -2.5dB gegenüber der Winterthurerstrasse sowie eine Wirkung von -3.5dB gegenüber der Oberlandstrasse. Die Pegelreduktion wird den Teilpegeln der Strassenabschnitte entsprechend berücksichtigt.

| Abschnitt |                     | Lr Fassade |       | Balkon-wirkung | Lr EP14 DG |       |
|-----------|---------------------|------------|-------|----------------|------------|-------|
|           |                     | Tag        | Nacht |                | Tag        | Nacht |
| 1202      | Winterthurerstrasse | 42.3       | 34.9  | -2.5           | 39.8       | 32.4  |
| 2818      |                     | 55.8       | 48.4  |                | 53.3       | 45.9  |
| 557       |                     | 60.7       | 53.3  |                | 58.2       | 50.8  |
| 6886      | Oberlandstrasse     | 60.7       | 51.5  | -3.5           | 57.2       | 48.0  |
| Total     |                     | 64.4       | 56.3  |                | 61.5       | 53.5  |



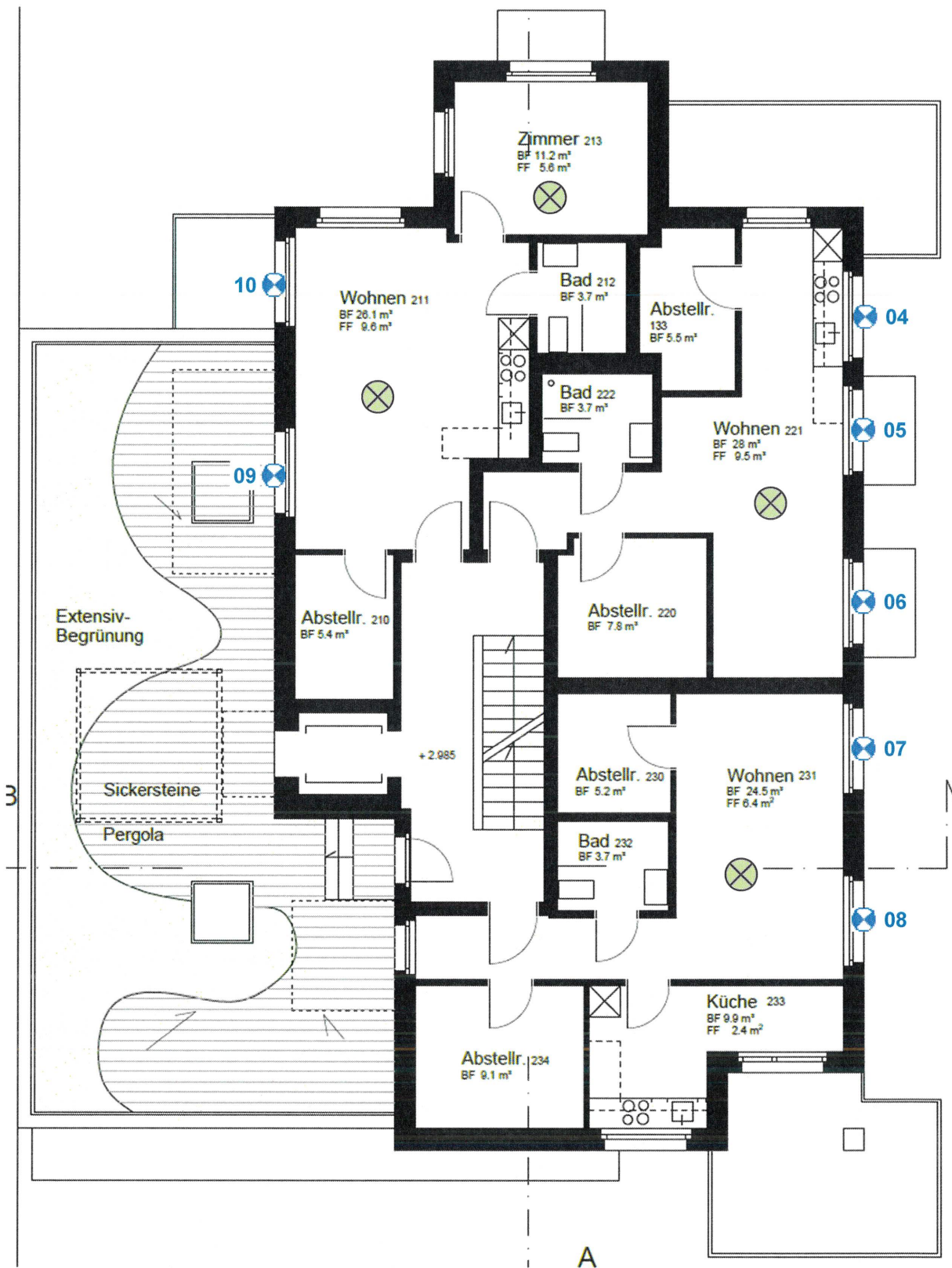
### 3.2 Beurteilungspegel

| Empfangspunkt |                                      |                 | IGW   |       | Lr    |       |
|---------------|--------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| Nr.           | Raum                                 | Ausrichtung     | Tag   | Nacht | Tag   | Nacht |
|               |                                      |                 | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) |
| EP01 EG       | Gemeinschaftsraum 20.0m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.8  | 52.2  |
| EP02 EG       | Gewerbe 1 47.9m <sup>2</sup>         | Südwestfassade  | 70    | 60    | 65.8  | 57.9  |
| EP03 EG       |                                      | Südwestfassade  | 70    | 60    | 66.0  | 58.0  |
| EP04 1.OG     | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.3  | 51.0  |
| EP05 1.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.8  | 51.4  |
| EP06 1.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.4  | 51.9  |
| EP07 1.OG     | Wohnen 24.5m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.1  | 52.5  |
| EP08 1.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 62.0  | 53.3  |
| EP09 1.OG     | Wohnen 26.1m <sup>2</sup>            | Nordwestfassade | 65    | 55    | 60.9  | 53.3  |
| EP10 1.OG     |                                      | Nordwestfassade | 65    | 55    | 60.0  | 52.3  |
| EP04 2.OG     | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.9  |
| EP05 2.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.7  | 51.3  |
| EP06 2.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.4  | 51.9  |
| EP07 2.OG     | Wohnen 24.5m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.1  | 52.4  |
| EP08 2.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.9  | 53.2  |
| EP09 2.OG     | Wohnen 26.1m <sup>2</sup>            | Nordwestfassade | 65    | 55    | 62.1  | 54.5  |
| EP10 2.OG     |                                      | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.5  | 53.9  |
| EP04 3.OG     | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.8  |
| EP05 3.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.6  | 51.2  |
| EP06 3.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.2  | 51.8  |
| EP07 3.OG     | Wohnen 24.5m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.0  | 52.4  |
| EP08 3.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.7  | 53.0  |
| EP09 3.OG     | Wohnen 26.1m <sup>2</sup>            | Nordwestfassade | 65    | 55    | 62.1  | 54.5  |
| EP10 3.OG     |                                      | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.5  | 53.9  |
| EP04 4.OG     | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.4  | 51.0  |
| EP05 4.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.8  | 51.3  |
| EP06 4.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.3  | 51.8  |
| EP07 4.OG     | Wohnen 24.5m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.9  | 52.3  |
| EP08 4.OG     |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.5  | 52.8  |
| EP09 4.OG     | Wohnen 26.1m <sup>2</sup>            | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.9  | 54.3  |
| EP10 4.OG     |                                      | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.3  | 53.6  |
| EP11 AG       | Zimmer 14.1m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.7  |
| EP12 AG       | Zimmer 12.3m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.3  | 51.6  |
| EP13 AG       | Wohnen 42.8m <sup>2</sup>            | Dach Südost     | 65    | 55    | 60.3  | 51.7  |
| EP14 AG       |                                      | Südwestfassade  | 65    | 55    | 61.5  | 53.5  |
| EP15 AG       |                                      | Dach Nordwest   | 65    | 55    | 62.5  | 54.8  |
| EP16 AG       |                                      | Dach Nordwest   | 65    | 55    | 62.5  | 54.8  |



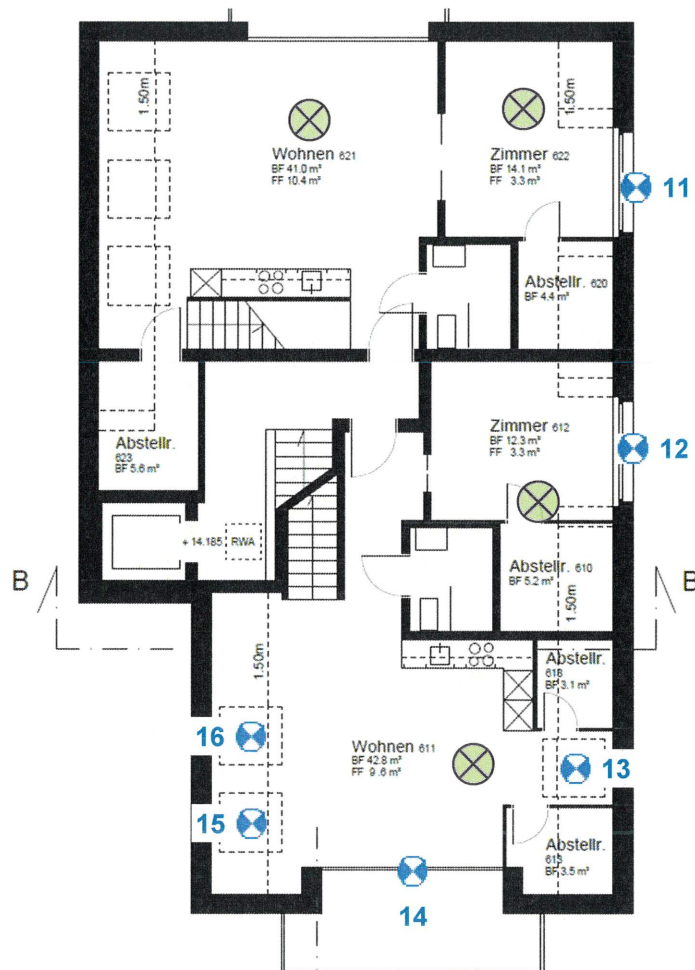
Grundriss Erdgeschoss (nicht massstäblich)





Grundriss 1.-4.Obergeschoss (nicht massstäblich)





**Grundriss Dachgeschoss** (nicht massstäblich)

#### 4 Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten

(USG Art. 22 und LSV Art. 31)

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

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

## 5 Beurteilung

### 5.1 Empfangspunkte

Die Immissionsgrenzwerte werden an sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume am Tag und in der Nacht eingehalten.

### 5.2 Bewilligungsfähigkeit

Das Bauprojekt ist nach LSV Art. 31 Abs. 1 und USG Art. 22 Abs. 1 bewilligungsfähig.

## 6 Massnahmen

### 6.1 Balkon

#### 6.1.1 Brüstung

Die Brüstung des Balkons am EP14 DG muss bis auf eine Höhe von 1.0m vollflächig schalldicht geschlossen ausgestaltet werden und ein bewertetes Bauschalldämmass **R'*w* ≥ 30dB aufweisen.**

Dies ist z.B. möglich durch eine 8 mm starke VSG-Verglasung. Die Fugen zwischen Einzelelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchstens 3 mm zulässig.

#### 6.1.2 Untersicht

Die Untersichten des Balkons am EP14 DG muss hoch schallabsorbierend ausgekleidet werden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 / SN 640 571-1).

## 7 Anforderungen

Aufgrund der ermittelten Lärmsituation und der Mindestanforderungen für Mietwohnungen gelten folgende massgebenden Anforderungen an den Aussenlärm-Luftschall nach SIA-Norm 181 (Ausgabe 2020).

| Empfangspunkt |                                      |                 | IGW   |       | Lr    |       | Anf. |
|---------------|--------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Nr.           | Raum                                 | Ausrichtung     | Tag   | Nacht | Tag   | Nacht | De   |
|               |                                      |                 | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB   |
| 01 EG         | Gemeinschaftsraum 20.0m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.8  | 52.2  | 28   |
| 02 EG         | Gewerbe 1 47.9m <sup>2</sup>         | Südwestfassade  | 70    | -     | 65.8  | 57.9  | 33   |
| 03 EG         |                                      | Südwestfassade  | 70    | -     | 66.0  | 58.0  | 33   |
| 04 1.OG       | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.3  | 51.0  | 27   |
| 05 1.OG       |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.8  | 51.4  | 27   |
| 06 1.OG       |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.4  | 51.9  | 27   |
| 07 1.OG       | Wohnen 24.5m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.1  | 52.5  | 28   |
| 08 1.OG       |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 62.0  | 53.3  | 29   |
| 09 1.OG       | Wohnen 26.1m <sup>2</sup>            | Nordwestfassade | 65    | 55    | 60.9  | 53.3  | 28   |
| 10 1.OG       |                                      | Nordwestfassade | 65    | 55    | 60.0  | 52.3  | 27   |
| 04 2.OG       | Wohnen 28.0m <sup>2</sup>            | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.9  | 27   |
| 05 2.OG       |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.7  | 51.3  | 27   |
| 06 2.OG       |                                      | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.4  | 51.9  | 27   |



| Empfangspunkt |                           |                 | IGW   |       | Lr    |       | Anf. |
|---------------|---------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Nr.           | Raum                      | Ausrichtung     | Tag   | Nacht | Tag   | Nacht | De   |
|               |                           |                 | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB(A) | dB   |
| 07 2.OG       | Wohnen 24.5m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.1  | 52.4  | 28   |
| 08 2.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.9  | 53.2  | 29   |
| 09 2.OG       | Wohnen 26.1m <sup>2</sup> | Nordwestfassade | 65    | 55    | 62.1  | 54.5  | 30   |
| 10 2.OG       |                           | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.5  | 53.9  | 29   |
| 04 3.OG       | Wohnen 28.0m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.8  | 27   |
| 05 3.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.6  | 51.2  | 27   |
| 06 3.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.2  | 51.8  | 27   |
| 07 3.OG       | Wohnen 24.5m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.0  | 52.4  | 28   |
| 08 3.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.7  | 53.0  | 29   |
| 09 3.OG       | Wohnen 26.1m <sup>2</sup> | Nordwestfassade | 65    | 55    | 62.1  | 54.5  | 30   |
| 10 3.OG       |                           | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.5  | 53.9  | 29   |
| 04 4.OG       | Wohnen 28.0m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.4  | 51.0  | 27   |
| 05 4.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.8  | 51.3  | 27   |
| 06 4.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.3  | 51.8  | 27   |
| 07 4.OG       | Wohnen 24.5m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.9  | 52.3  | 28   |
| 08 4.OG       |                           | Südostfassade   | 65    | 55    | 61.5  | 52.8  | 29   |
| 09 4.OG       | Wohnen 26.1m <sup>2</sup> | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.9  | 54.3  | 29   |
| 10 4.OG       |                           | Nordwestfassade | 65    | 55    | 61.3  | 53.6  | 29   |
| 11 AG         | Zimmer 14.1m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 59.2  | 50.7  | 27   |
| 12 AG         | Zimmer 12.3m <sup>2</sup> | Südostfassade   | 65    | 55    | 60.3  | 51.6  | 27   |
| 13 AG         | Wohnen 42.8m <sup>2</sup> | Dach Südost     | 65    | 55    | 60.3  | 51.7  | 27   |
| 14 AG         |                           | Südwestfassade  | 65    | 55    | 62.0  | 53.9  | 29   |
| 15 AG         |                           | Dach Nordwest   | 65    | 55    | 62.5  | 54.8  | 30   |
| 16 AG         |                           | Dach Nordwest   | 65    | 55    | 62.5  | 54.8  | 30   |

Dübendorf, 08.12.2025  
Sachbearbeitung: Pascal Kamm



Michael Wichser



Pascal Kamm

**Michael Wichser + Partner AG Dübendorf**  
**Akustik und Bauphysik**

# **Grundlagen** zum Lärmgutachten vom 08.12.2025

**Neubau MFH mit Gewerbe Oberlandstrasse 3 8610 Uster**





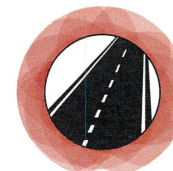
Kanton Zürich  
GIS-ZH / GIS-Browser

## Strassenlärm

<https://maps.zh.ch?topic=TBAStrassenlaermZH>

08.12.2025, 08:27

Seite 1 von 8



**Fachstelle Lärmschutz**  
Walcheplatz 2, Postfach  
8090 Zürich  
<https://zh.ch/laerm>  
Telefon: +41 43 259 55 11  
E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)



Massstab 1:1249

### Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Uster

Koordinaten: 2696220 / 1245888

Verfahren: Baubewilligung

Empfindlichkeitsstufe: ES II

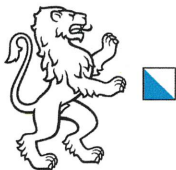
Nutzung: Wohnen

### Strassenlärm-Emissionen

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

### Administrative Grenzen

- Kantons Grenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



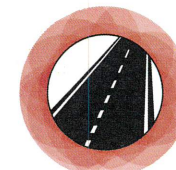
Kanton Zürich  
GIS-ZH / GIS-Browser

## Strassenlärm

<https://maps.zh.ch?topic=TBAStrassenlaermZH>

08.12.2025, 08:27

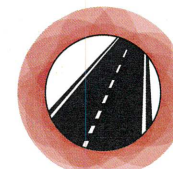
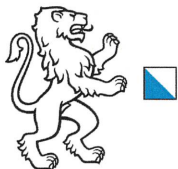
Seite 2 von 8



**Fachstelle Lärmschutz**  
Walcheplatz 2, Postfach  
8090 Zürich  
<https://zh.ch/laerm>  
Telefon: +41 43 259 55 11  
E-Mail: [fals@bd.zh.ch](mailto:fals@bd.zh.ch)

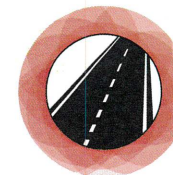
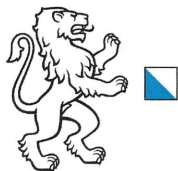
### Strassenlärm - Orientierung

| Emissions-<br>abschnitt | Strassen-<br>name   | Routen-<br>nummer | Abschnitt<br>Von | Abschnitt<br>Bis | Werte gültig | Zuständigkeit                                                                                                  | Tunnel | Brücke | Z erfasst        | Tram | Gültig<br>seit |
|-------------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------------------|------|----------------|
| 1202                    | Winterthurerstrasse | 339               | 17.403           | 17.902           | Ja           | Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11,<br><a href="mailto:fals@bd.zh.ch">fals@bd.zh.ch</a> )                         | Nein   | Nein   | Keine<br>Angaben | Nein | 08.04.2025     |
| 2818                    | Winterthurerstrasse | 339               | 16.874           | 17.294           | Ja           | Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11,<br><a href="mailto:fals@bd.zh.ch">fals@bd.zh.ch</a> )                         | Nein   | Nein   | Keine<br>Angaben | Nein | 08.04.2025     |
| 557                     | Winterthurerstrasse | 339               | 17.294           | 17.403           | Ja           | Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11,<br><a href="mailto:fals@bd.zh.ch">fals@bd.zh.ch</a> )                         | Nein   | Nein   | Keine<br>Angaben | Nein | 08.04.2025     |
| 6886                    | Oberlandstrasse     | Keine Angaben     | Keine<br>Angaben | Keine<br>Angaben | Ja           | St. Uster, Stadtgeometer (044 944 72<br>65, <a href="mailto:remo.durisch@uster.ch">remo.durisch@uster.ch</a> ) | Nein   | Nein   | Keine<br>Angaben | Nein | 08.04.2025     |



## Motorfahrzeuglärm Teil 1

| Emissions-<br>abschnitt | Emissionsmodell<br>Motorfahrzeuge | Strassentyp | Nt<br>[Fz/h] | Nn<br>[Fz/h] | P_Nt2<br>[%] | P_Nn2<br>[%] | Vt<br>[km/h] | Vn<br>[km/h] | V_LW<br>[km/h] | V_Bus<br>[km/h] | Steigung<br>[%] | Belagskorrektur<br>Spektrum |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 1202                    | sonROAD18                         | HVS_50_60   | 1155         | 216          | 3.6          | 3.1          | 50           | 50           | Keine Angaben  | Keine Angaben   | 1.1             | KB50_plus0                  |
| 2818                    | sonROAD18                         | HVS_50_60   | 552          | 103          | 3.7          | 3.2          | 50           | 50           | Keine Angaben  | Keine Angaben   | 0.2             | KB50_plus0                  |
| 557                     | sonROAD18                         | HVS_50_60   | 1154         | 216          | 3.7          | 3.2          | 50           | 50           | Keine Angaben  | Keine Angaben   | (0.6-)          | KB50_plus0                  |
| 6886                    | sonROAD18                         | VS_50_60    | 625          | 73           | 5.2          | 7.4          | 50           | 50           | Keine Angaben  | Keine Angaben   | (0.6-)          | KB50_plus1                  |



## Motorfahrzeuglärm Teil 2

| Emissions-<br>abschnitt | DTV<br>[Fz/d] | Referenz-<br>jahr | Bemerkung Verkehr | Modell-<br>korrektur<br>Tag<br>[dB(A)] | Modell-<br>korrektur<br>Nacht<br>[dB(A)] | Modell-<br>korrektur<br>Bemerkung | Schallleistungspegel inkl. K1 Tag<br>[dB(A)] | Schallleistungspegel inkl. K1 Nacht<br>[dB(A)] |
|-------------------------|---------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1202                    | 20222         | 2023              |                   | 0.0                                    | 0.0                                      | Keine                             | 82.6                                         | 75.2                                           |
| 2818                    | 9671          | 2023              |                   | 0.0                                    | 0.0                                      | Keine                             | 79.4                                         | 72.0                                           |
| 557                     | 20206         | 2023              |                   | 0.0                                    | 0.0                                      | Keine                             | 82.6                                         | 75.2                                           |
| 6886                    | 10593         | 2022              |                   | Keine Angaben                          | Keine Angaben                            | Keine                             | 80.8                                         | 70.2                                           |



# Ausnützungsberechnung

Grundstücksfläche 692 m<sup>2</sup>  
Zone W4 70% mit Gewerbeerleichterung

Wohnen BGF 484.40 m<sup>2</sup>  
Gewerbe BGF 96.88 m<sup>2</sup>  
Total BGF 581.28 m<sup>2</sup>

Verteilt auf 4 Vollgeschosse: 145.32 m<sup>2</sup> / Geschoss

Für eine Teeküche sind zusätzlich 2% der BGF erlaubt  
Teeküche im Gewerbe: 11.6 m<sup>2</sup>

Zusätzlich darf ein Gemeinschaftsraum mit 20 m<sup>2</sup> erstellt werden

Privilegierte Flächen  
im "zürcher" Untergeschoss (EG)  $484.4 \text{ m}^2 : 4 = 121.1 \text{ m}^2$   
im Dachgeschoss  $484.2 \text{ m}^2 : 4 = 121.1 \text{ m}^2$

## Projekt:

|                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Erdgeschoss ("zürcher Untergeschoss")                                | 125.28 m <sup>2</sup> |
| + Teeküche 10.9 m <sup>2</sup> + Gemeinschaftsraum 20 m <sup>2</sup> |                       |
| 1. - 4. Obergeschoss: $4 \times 144.27 =$                            | 577.08 m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss                                                         | 121.10 m <sup>2</sup> |

Datum:

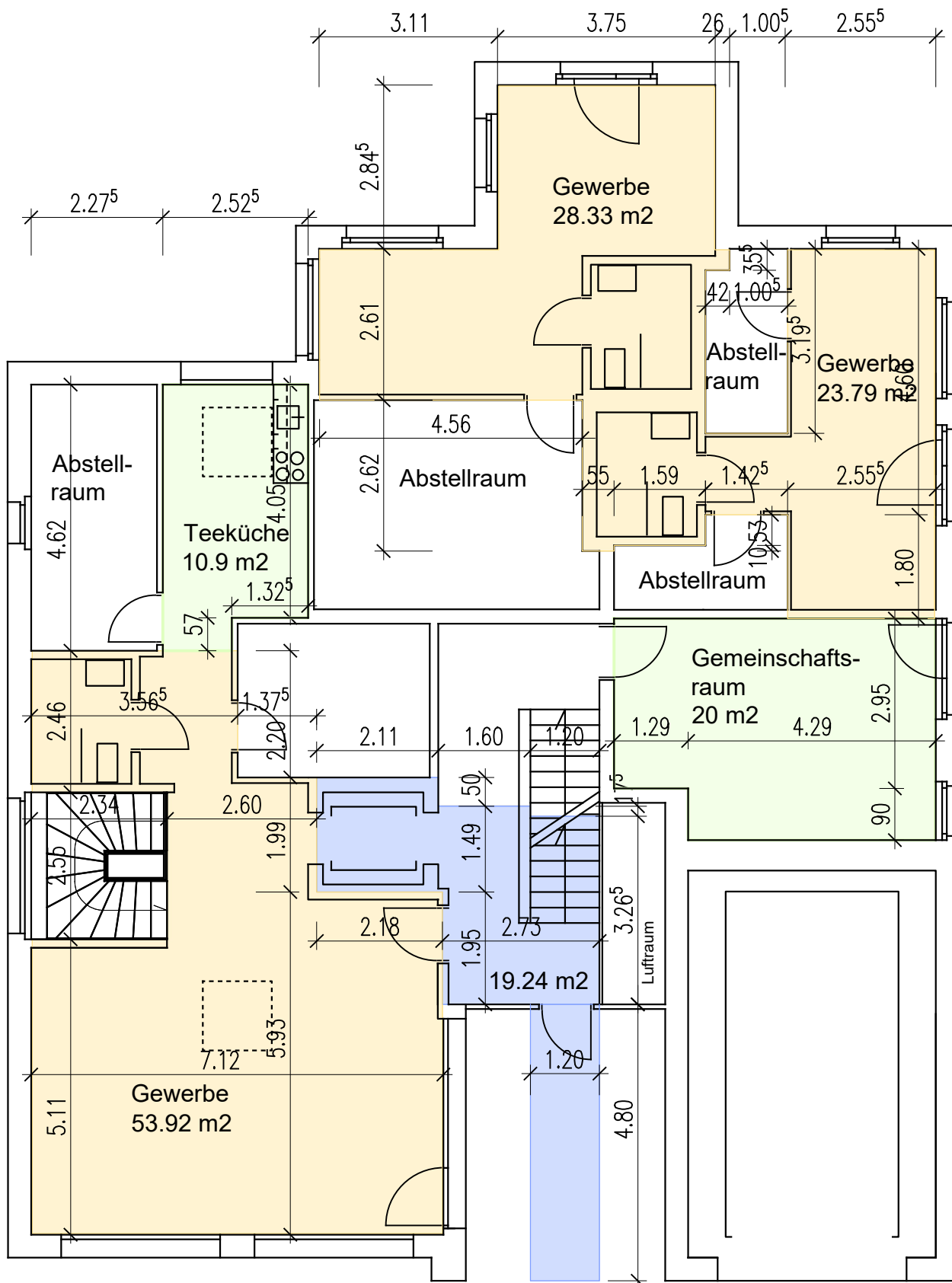
3.7.2026

Bauherrschaft:

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser:

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
CH-8606 Nänikon



BGF EG: 53.92 m² + 28.33 m² + 23.79 m² Gewerbe  
+ 19.24 m² Wohnen = 125.28 m²

Erlaubt: BGF 121.1 m² + 4.2 m² (übrig in den 4 OGs) = 125.3 m²  
+ Teeküche 11.6 m²  
+ 20 m² Gemeinschaftsraum







Entwässerung Balkon  
+ Terrasse über Grünfläche

Datum

28.1.2026

Bauherr

Urs Rusterholz  
Im Schwizergut 26  
8610 Uster

Projektverfasser

Arcus Architekten GmbH  
Stationsstrasse 57  
8606 Nänikon

Extensiv-  
Begrünung

Sickersteine

Pergola

Rinne

+2.985

Rinne

Entwässerung Vordach über  
Grünfläche

Terrassenaufbau:

Substrat 15 cm oder  
Kies 5 cm mit Sickersteinen 4 cm  
Drainagematte 2.5 cm  
Vlies  
Dichtungsbahnen  
Isolation 15 cm  
Dampfsperre  
Betondecke 25 - 30 cm

464.62

Gef. 1.5%

Gef. 1.5%

Rinne

+8.585

+5.785

+2.985

2.40 40

2.40 40

2.40 40

585

Wohnen 211  
BF 26.1 m<sup>2</sup>  
FF 9.6 m<sup>2</sup>

Bad 212  
BF 3.7 m<sup>2</sup>

Abstellr.  
223  
BF 5.5 m<sup>2</sup>

Bad 222  
BF 3.7 m<sup>2</sup>

Wohnen 221  
BF 28 m<sup>2</sup>  
FF 9.5 m<sup>2</sup>

Abstellr. 210  
BF 5.4 m<sup>2</sup>

Abstellr. 220  
BF 7.8 m<sup>2</sup>

Abstellr. 230  
BF 5.2 m<sup>2</sup>

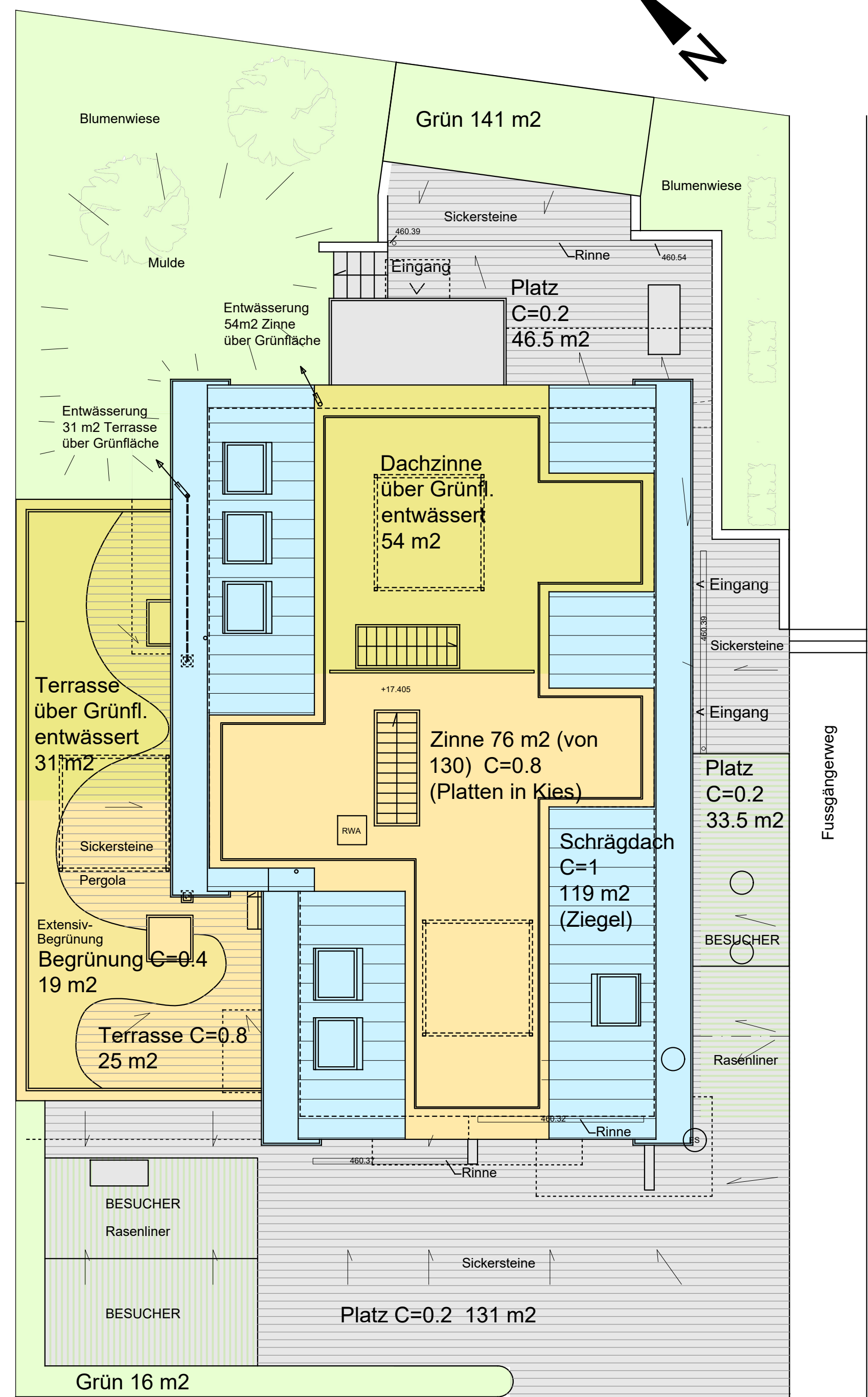
Wohnen 231  
BF 24.5 m<sup>2</sup>  
FF 6.4 m<sup>2</sup>

Bad 232  
BF 3.7 m<sup>2</sup>

Küche 233  
BF 9.9 m<sup>2</sup>  
FF 2.4 m<sup>2</sup>

Abstellr. 234  
BF 9.1 m<sup>2</sup>





|                                                       |                                                                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Datum:</b>                                         |                                                                 |
| <b>Die Bauherrenschaft:<br/>&amp; Landaigentümer:</b> | Urs Rusterholz<br>Im Schwizergut 26<br>8610 Uster               |
| <b>Der Projektverfasser:</b>                          | Arcus Architekten GmbH<br>Stationsstrasse 57<br>CH-8606 Nänikon |

| OBERLANDSTRASSE 3 | KANALISATION |
|-------------------|--------------|
|-------------------|--------------|

|              |            |
|--------------|------------|
| Plan No.     | OBL 150    |
| Revidiert    |            |
| Datum        | 12.1.2026  |
| Masstab      | 1:100      |
| Format       | 62 x 70 cm |
| Gezeichnet   | MIG        |
| Auftrags-Nr. | 2502       |





