

Öffentliche Beurkundung**Dienstbarkeitsvertrag**

Die

IGIMO AG, Aktiengesellschaft, Zürich, CHE-102.349.023, c/o Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Talstrasse 11, CH-8001 Zürich, heute vertreten durch die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herr Daniel Marty, geb. 26. April 1976, von Altendorf SZ, in 8442 Hettlingen, als Präsident des Verwaltungsrates und Frau Christina Franziska Cornelia Klass, geb. 23. Januar 1994, von Oberägeri ZG, in 6340 Baar;

- als Eigentümerin des in der Stadt Uster gelegenen Grundstücks Kat. Nr. E3127, Grundbuchblatt 14688

und die

RONA Real Estate AG, Aktiengesellschaft, Altendorf, CHE-281.239.037, Seestadtstrasse 20, 8852 Altendorf, heute vertreten durch den Alleinzeichnungsberechtigten Herr Roger Diener geb. 7. November 1978, von Fischenthal, in Zürich, als Präsident;

- als Eigentümerin des in der Stadt Uster gelegenen Grundstücks Kat. Nr. E3122, Grundbuchblatt 51253

vereinbaren (Lit. A.) resp. ändern (Lit. B.) folgende Dienstbarkeiten:

A. Dienstbarkeiten**I. Näherbaurecht**

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat das Recht, auf eigene Kosten entlang der gesamten Grundstücksgrenze die vorgesehenen Bauten und Anlagen gemäss Baueingabeplänen vom 09.05.2025 in einem Abstand von auf 2.3 Meter an die Grenze gegen das belastete Grundstück zu stellen, wie im Situationsplan grün (mit Bezeichnung "Näherbaurecht entlang ganzer Parzellengrenze") eingezeichnet ist.

Zulasten
Kat. Nr. E3127 Grundbuchblatt 14688

Zugunsten
Kat. Nr. E3122 Grundbuchblatt 51253

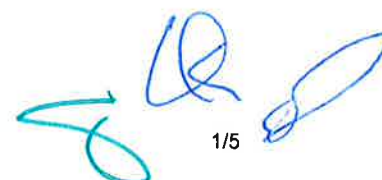
II. Überbaurecht

Der jeweilige belastete Grundeigentümer räumt dem jeweiligen berechtigten Grundeigentümer das Überbaurecht für das Streifenfundament/Unterbau der bestehenden Anlieferung des Gebäudes auf dem belasteten Grundstück auf der im Plan [roter Abschnitt A2] eingezeichneten Fläche ein.

Der berechnete Grundeigentümer trägt die Kosten für Unterhalt und die Erneuerung des Fundaments / Unterbaus.

Zulasten
Kat. Nr. E3122 Grundbuchblatt 51253

Zugunsten
Kat. Nr. E3127 Grundbuchblatt 14688



III. Fuss-/Fahrwegrecht sowie Recht auf Errichtung und Nutzung eines Abstellplatzes mit Nebenleistungspflicht

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat das Fuss- und Fahrwegrecht auf den im Plan grün / blau (Abschnitt A1) eingezeichneten Flächen auf dem belasteten Grundstück sowie das Recht zur Errichtung und Nutzung eines geteerten Abstellplatzes auf der im Plan grün / blau (Abschnitt A1) eingezeichneten Flächen.

Die Kosten für die Errichtung des Fuss-/Fahrwegs trägt der belastete Eigentümer. Die Kosten für die Errichtung des geteerten Abstellplatzes trägt der belastete Eigentümer.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der belasteten Fläche (Abschnitt A1) sowie deren allfällige Erneuerung werden von der jeweils berechtigten Eigentümerin getragen.

Zulasten

Kat. Nr. E3122

Grundbuchblatt 51253

Zugunsten

Kat. Nr. E3127

Grundbuchblatt 14688

B. Anpassung der Dienstbarkeit EREID CH6711-0000-0087-40866

Die Grundeigentümerin von Kat. Nr. E3122, Grundbuchblatt 51253 verzichtet hiermit auf das gegenseitige Grenzbaurecht und Bauhöhenbeschränkung mit Anbaurecht (EREID CH6711-0000-0087-40866) zu ihren Gunsten.

Das Grenzbaurecht soll als einseitiges Grenzbaurecht zu Gunsten Kat. Nr. E3127, Grundbuchblatt 14688 und zu Lasten Kat. Nr. E3122, Grundbuchblatt 51253 weiterbestehen.

Die Dienstbarkeit lautet neu wie folgt:

Grenzbaurecht und Bauhöhenbeschränkung mit Anbaurecht

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes, gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes ein Grenzbaurecht für einen eingeschossigen Anbau. Der Brandmaueranstoß ist auf eine Länge von maximal 15.00 Meter im Bereich der im Servitutsplan (Plan bei Beleg 2002/963) eingezeichneten Axen 11 bis 19 und auf eine Höhe von 4.75 Meter ab gewachsenem Terrain zu beschränken. Die Dienstbarkeitsberechtigte ist zudem berechtigt, im Bereich des Grenzbaurechtes an den benachbarten eingeschossigen Bau anzubauen.

Zulasten

Kat. Nr. E3122

Grundbuchblatt 51253

Zugunsten

Kat. Nr. E3127

Grundbuchblatt 14688

[Die obligatorischen Bestimmungen gemäss Beleg 2002/963 gelten weiterhin.]

C. Weitere Bestimmungen

- 1) Die Parteien vereinbaren als obligatorische Verpflichtung, dass das Näherbaurecht gemäss Ziff. A.I. entfällt und zu löschen ist, wenn die Bauten und Anlagen nicht gemäss Baueingabeplänen vom 09.05.2025 realisiert wird, die Bauten und Anlagen entfernt werden / nicht mehr bestehen oder im Rahmen eines Ersatzneubaus (zu mehr als 50%) abgebrochen werden.
- 2) Im Sinne einer obligatorischen Verpflichtung ist der belastete Grundeigentümer verpflichtet, für die Begrünung der Betonwand der Auffahrt/Anlieferung sowie der Fläche zwischen Parzellengrenze und Betonwand (Abschnitt A3 im Plan) zu sorgen und deren Unterhalt sicherzustellen.



2/5

- 3) Die Einräumung der vorstehenden Dienstbarkeiten erfolgt jeweils entschädigungslos, nicht aber schenkungsweise.
- 4) Die IGIMO AG vergütet den Planungsaufwand für den Situationsplan, die Sondagen und Freilegung des Fundaments, die Arbeiten der Richard Gartenbau AG und alle weiteren Ansprüche aus diesem Dienstbarkeitsvertrag, inkl. Notariat und Grundbuchskosten pauschal mit einer einmaligen Zahlung von CHF 25'000 (inkl. MwSt.) an die RONA Real Estate AG, zahlbar innert 30 Tagen seit Beurkundung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrags. Alle weiteren Kosten und Gebühren werden von RONA Real Estate AG getragen. Die Rechnung des Notariats- und Grundbuchamts ist an die RONA Real Estate AG zu adressieren.
- 5) Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke sind verpflichtet, allfällige Arbeiten, insb. Bauarbeiten gemäss den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach dem anerkannten Stand der Technik auszuführen.
- 6) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen gemäss diesem Dienstbarkeitsvertrag allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
- 7) Der Situationsplan (Planakten Nr. 3719) bildet Bestandteil dieses Vertrages.
- 8) Der grundbuchliche Vollzug dieses Vertrags erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung desselben.

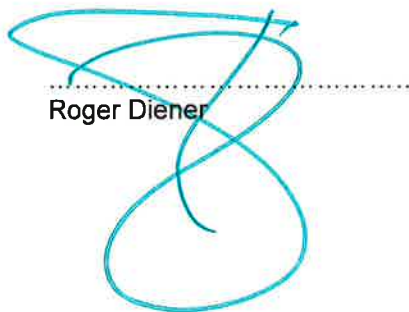
Uster, 23. September 2025

IGIMO AG


.....
Christina Klass


.....
Daniel Marty

RONA Real Estate AG


.....
Roger Diener

Diese Urkunde enthält in Verbindung mit dem Plan ad acta Grundbuchamt Uster (Planakten Nr. 3719) den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von der in der Urkunde genannten erschienenen Person gelesen bzw. eingesehen (Plan), als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Uster, 23. September 2025, 14 : 16 Uhr



NOTARIAT USTER

Sven Hauri, Urkundsperson

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung wird hiermit angemeldet:

Stadt Uster

Grundbuchblatt 51253, Kataster E3122

Grundbuchblatt 14688, Kataster E3127

1. Neue Dienstbarkeiten:

- a) EREID CH6711-0000-0098-87273

Näherbaurecht

Zulasten

Kat. Nr. E3127

Grundbuchblatt 14688

Zugunsten

Kat. Nr. E3122

Grundbuchblatt 51253

- b) EREID CH6711-0000-0098-87374

Überbaurecht

Zulasten

Kat. Nr. E3122

Grundbuchblatt 51253

Zugunsten

Kat. Nr. E3127

Grundbuchblatt 14688

- c) EREID CH6711-0000-0098-87475

Fuss-/Fahrwegrecht sowie Recht auf Errichtung und Nutzung eines Abstellplatzes mit Nebenleistungspflicht

Zulasten

Kat. Nr. E3122

Grundbuchblatt 51253

Zugunsten

Kat. Nr. E3127

Grundbuchblatt 14688

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

2. Änderung der folgenden Dienstbarkeit:

Anpassung von EREID CH6711-0000-0087-40866,

gemäss und gestützt auf die vorstehende Urkunde.

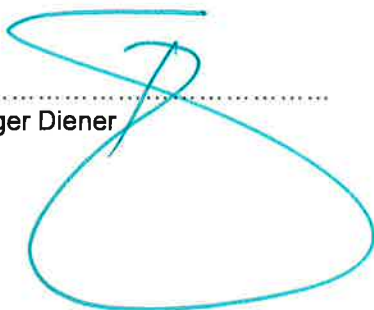
Uster, 23. September 2025

IGIMO AG


.....
Christina Klass


.....
Daniel Marty

RONA Real Estate AG


.....
Roger Diener



Ort und Datum:

Ort und Datum:

Ort und Datum:

~~Büro- und Gewerbe~~

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

~~32.1.1~~

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	A3	16.06.2025	Daniel Pinazza

Uster-Nänikon, Gewerbestrasse 4

Absteckungsplan Baugespann

Situation 1:500

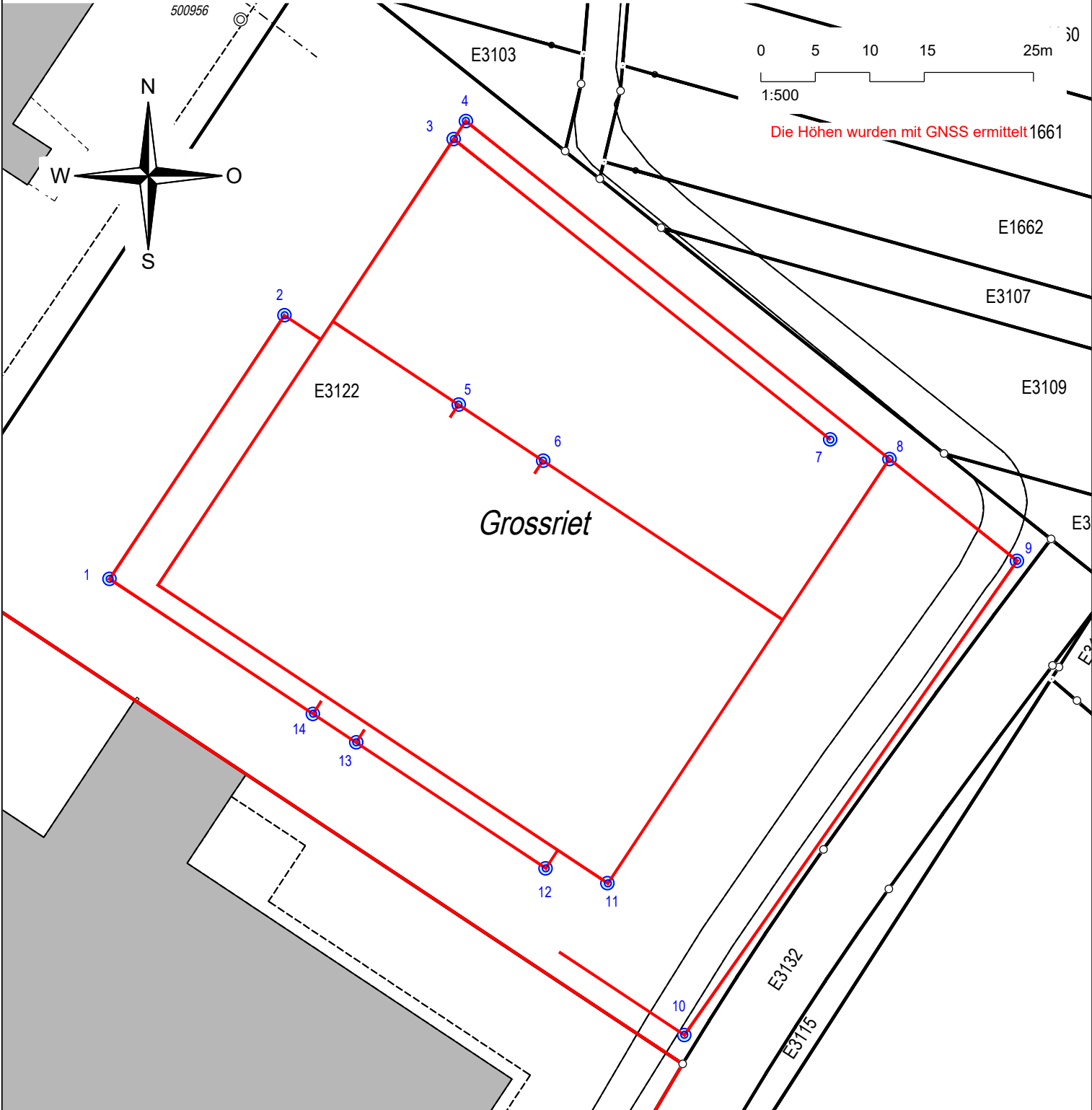
LV03 LV95
□ ■



ING PLUS AG | Ziegeleiplatz 2 | 8406 Winterthur
www.ing-plus.ch | Tel. +41 52 242 78 49

Projekt: -	Auftrags-Nr. 38144
Bauherrschaft: -	File: -_.csv
Datum: 08.05.2025	Format: A4
abgesteckt am 08.05.2025 / Ur	Gezeichnet: P. Brunner

P:\ZH\Uster\2025\Nänikon-Gewerbestrasse 4_Sivag_38144\Vermessung\04_Absteckung\Baugespann\Importref_RONA Baugespann 08.05.2025.dwg



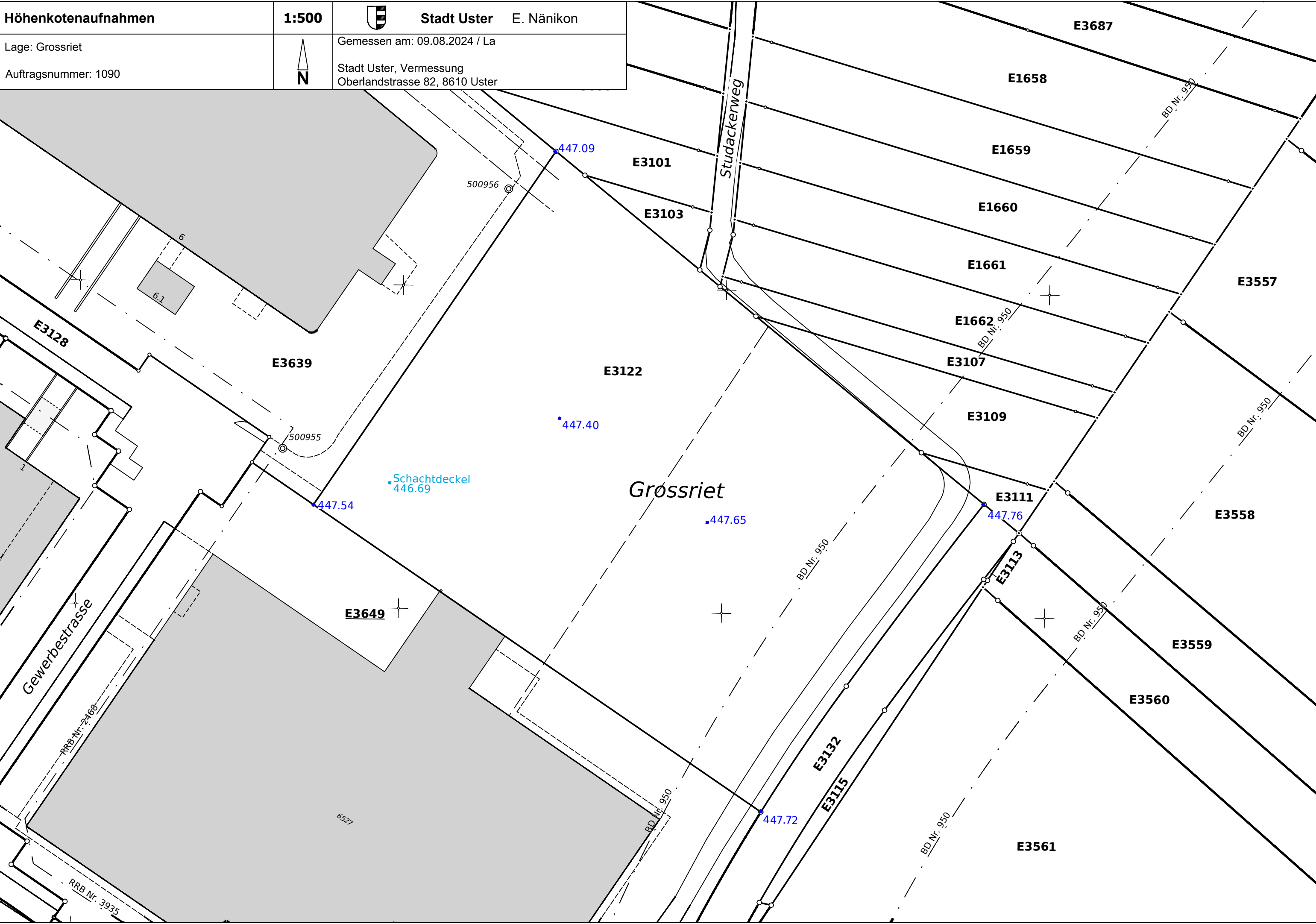
Uster-Nänikon, Gewerbestrasse 4

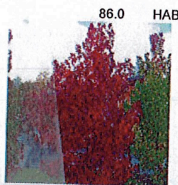
Absteckung Baugespann: 08.05.2025

Auftr. Nr.:

38144

	Höhe in m ü.M.		Länge in m	
				Die Höhen in der Spalte "Absteckung" wurden von ING PLUS punktgenau mit GNSS ermittelt. Abweichungen zu bisher bekannten, interpolierten Höhen des gewachsenen Terrains sind plausibel, wir empfehlen die Verwendung unserer gemessenen Höhen.
Nummer	Absteckung	Projekt	Stange	Bemerkungen
1	446.99	464.77	17.8	Kies
2	446.83	464.77	17.9	Kies
3	446.78	464.77	18.0	Kies
4	446.79	456.64	9.8	Kies
5	445.98	467.35	21.4	Kies
6	446.17	467.35	21.2	Kies
7	446.93	464.77	17.8	Kies
8	446.90	456.64	9.7	Kies
9	447.65	450.20	2.6	Humusiert
10	447.63	450.20	2.6	Humusiert
11	447.73	456.64	8.9	Humusiert
12	449.64	464.77	15.1	Deponie
13	447.84	467.35	19.5	Deponie
14	447.52	467.35	19.8	Humusiert

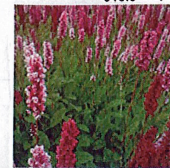




86.0 HAB
Liquidambar styraciflua
Amerikanischer Amberbaum, Guldenbaum
Wuchsgrösse: 1200
Laub: dunkelgrün glänzend
Herbstf.: dunkelrot, gelb, orange, 09-11
Bl-Farbe: grüngelb, 03-05
Frucht: braun kugelig ungeniessbar, 09-12
Wuchs: kegelförmig straff aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 150, Hauenstein s. 351
Schwiter s. 89
Liefergrösse: 25-30



610.0 C2.5
Geranium magnificum (x) Rosemoor
Kaukasus Storchschnabel, Pracht-Storchschnabe
Wuchsgrösse: 60
Laub: grün behaart
Herbstf.: orangerot, 10-11
Bl-Farbe: violettblau, 06-08
Frucht: steril
Wuchs: buschig kompakt aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 224, Hauenstein s. 142
Schwiter s. 236



610.0 T
Persicaria affinis Superba
Teppich-Knöterich, Schnecken-Knöterich
Wuchsgrösse: 20
Laub: grün
Bl-Farbe: rosarot, 05-09
Frucht: Nussfrucht
Wuchs: flächig bodendeckend kriechend
Pflanzbuch: VSB s. 248, Schwiter s. 259

KOPIE
20.03.00

STAUDEN-RABATTE

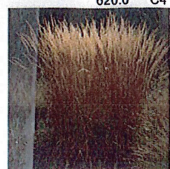
STAUDEN-RABATTE

3. WITZ-BEFLANZUNG

+41(0)44 884 89 89
info@pinazza-architekten.ch
www.pinazza-architekten.ch



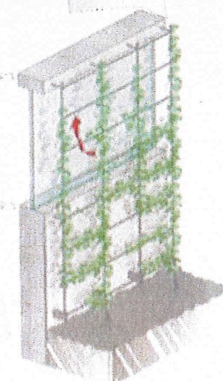
620.0 T
Hydrangea anomala subsp. petiolaris
Hydrangea petiolaris | 1
Anemone hybrida (x) Königin Charlotte
Herbstanemone, Japananemone, Japan-Herbstanemone
Wuchsgrösse: 100
Laub: grün
Bl-Farbe: rosafarbig, 09-11
Frucht: Nüsschen
Wuchs: buschig horstbildend ausladend
Pflanzbuch: VSB s. 198, Hauenstein s. 105
Schwiter s. 209



620.0 C4
Calamagrostis acutiflora (x) Karl Foerster
Reitgras, Garten Sandrohr, Moorreitgras
Wuchsgrösse: 100
Laub: saftiggrün schmal
Herbstf.: gelb bis hellbraun, 10-11
Bl-Farbe: hellbeige, 150 cm, 06-08
Frucht: Karyopsen braun, 09-12
Wuchs: horstartig straff aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 274, Hauenstein s. 203
Schwiter s. 284

RANKEN-GERÜST

STAUDEN-RABATTE



Leitbarer Bewuchs
an separater
Wuchskonstruktion

Hydrangea anomala subsp. petiolaris
Hydrangea petiolaris | 1

620.0 T



Anemone hybrida (x) Königin Charlotte
Herbstanemone, Japananemone, Japan-Herbstanemone
Wuchsgröße: 100
Laub: grün
Bl-Farbe: rosafarb, 09-11
Frucht: Nüsschen
Wuchs: buschig horstbildend ausladend
Pflanzbuch: VSB s. 198, Hauenstein s. 105
Schwitzer s. 209

NR 41516

610.0 C2.5



Geranium magnificum (x) Rosemoor
Kaukasus Storchschnabel, Pracht-Storchschnabel
Wuchsgröße: 60
Laub: grün behaart
Herbstf.: orangefarb, 10-11
Bl-Farbe: violettblau, 06-08
Frucht: steril
Wuchs: buschig kompakt aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 224, Hauenstein s. 142
Schwitzer s. 236

STAUDEN-RABATTE

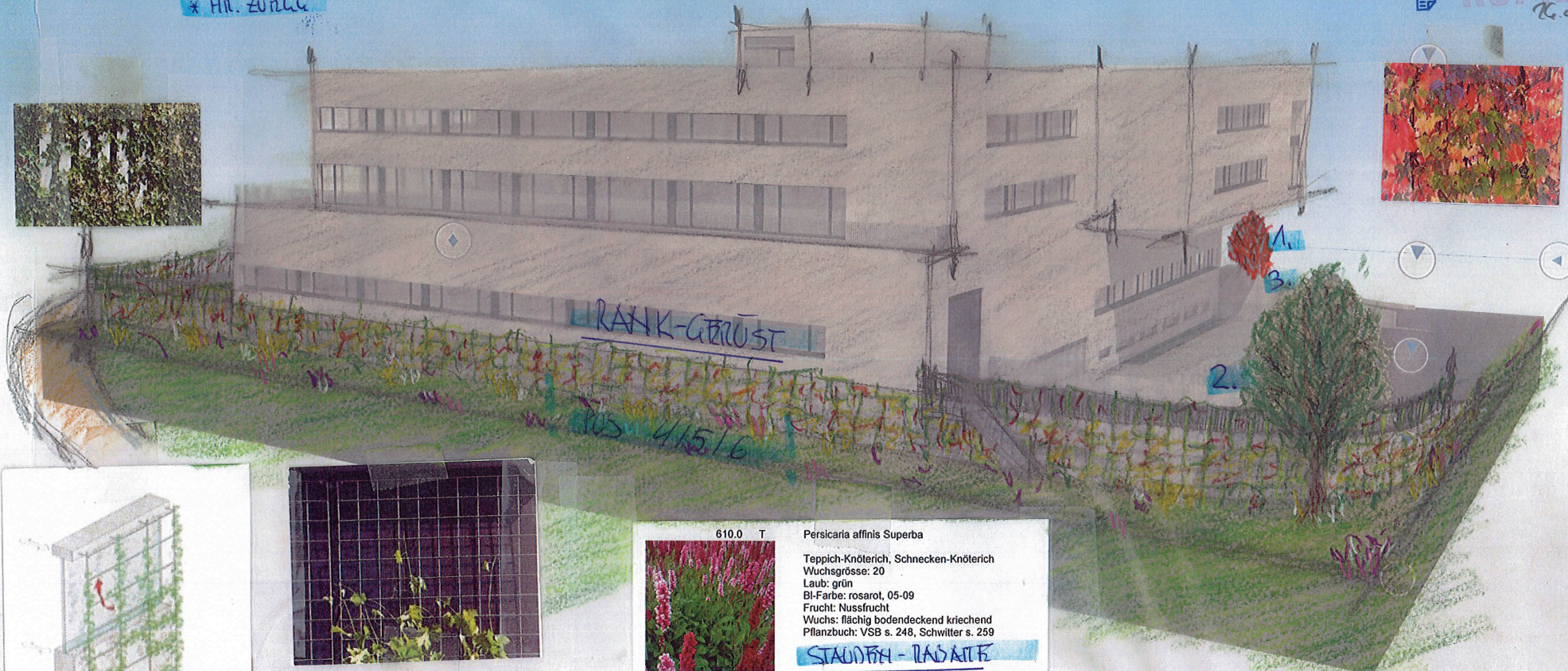
86.0 HAB



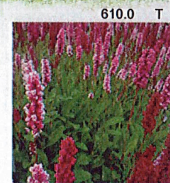
Liquidambar styraciflua
Amerikanischer Amberbaum, Guldendbaum
Wuchsgröße: 1200
Laub: dunkelgrün glänzend
Herbstf.: dunkelrot, gelb, orange, 09-11
Bl-Farbe: grüngelb, 03-05
Frucht: braun kugelig ungenießbar, 09-12
Wuchs: kegelförmig straff aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 150, Hauenstein s. 351
Schwitzer s. 89
Liefergröße: 25-30

3. SCHUTZ BEPFLANZUNG

KOPIE
26.03.20



RANK-GERÜST



610.0 T

Persicaria affinis Superba
Teppich-Knöterich, Schnecken-Knöterich
Wuchsgröße: 20
Laub: grün
Bl-Farbe: rosafarb, 05-09
Frucht: Nussfrucht
Wuchs: flächig bodendeckend kriechend
Pflanzbuch: VSB s. 248, Schwitzer s. 259

STAUDEN-RABATTE

620.0 C4



Calamagrostis acutiflora (x) Karl Foerster
Reilgras, Garten Sandrohr, Moorreilgras
Wuchsgröße: 100
Laub: saftiggrün schmal
Herbstf.: gelb bis hellbraun, 10-11
Bl-Farbe: hellbeige, 150 cm, 06-08
Frucht: Karyopsen braun, 09-12
Wuchs: horstförmig straff aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 274, Hauenstein s. 203
Schwitzer s. 284

STAUDEN-RABATTE

85.0 HO



Tilia cordata Böhle
Dichtkronige Winter-Linde
Wuchsgröße: 1000
Laub: dunkelgrün
Herbstf.: gelb, 10-11
Bl-Farbe: gelbgrün, 07
Frucht: Nüsschen, 08-10
Wuchs: kegel-eiförmig dicht verzweigt
Liefergröße: 18-20

2.

Leitbarer Bewuchs
an separater
Wuchskonstruktion

RANK-GERÜST



Richard Gartenbau AG
8623 Wetzikon

Nummer: 250001
Baustelle: RONA-PARK Nänikon Pflanzen

PFLANZLISTE

Liste : A 1

Rapport-Datum:

Rapportcode:

Bauherr:



KOPIE

26.03.26

Pfl-Nr	Preis-Gr.	Quali	Text	ME	Menge	Preis	Summe
86.0	HAB		Liquidambar styraciflua Amerikanischer Amberbaum, Guldenbaum Wuchsgrösse: 1200 Laub: dunkelgrün glänzend Herbstf.: dunkelrot, gelb, orange, 09-11 Bl-Farbe: grüngelb, 03-05 Frucht: braun kugelig ungeniessbar, 09-12 Wuchs: kegelförmig straff aufrecht Pflanzbuch: VSB s. 150, Hauenstein s. 351 Schwitzer s. 89 Liefergrösse: 25-30	St	1.000	2'843.90	2'843.90
85.0	HO		Tilia cordata Böhlje Dichtkronige Winter-Linde Wuchsgrösse: 1000 Laub: dunkelgrün Herbstf.: gelb, 10-11 Bl-Farbe: gelbgrün, 07 Frucht: Nüsschen, 08-10 Wuchs: kegel-eiförmig dicht verzweigt Liefergrösse: 18-20	St	1.000	974.65	974.65
215.0	T		Vinca minor weiss Kleinblättriges Immergrün Wuchsgrösse: 15 Laub: grün Bl-Farbe: weiss, 04-06 Frucht: Balgfrucht unscheinbar Wuchs: flächig/bodendeckend	St	75.000	4.10	307.50

UNTERBEPFLANZUNG

Richard Gartenbau AG
8623 Wetzikon

Nummer: 250001
Baustelle: RONA-PARK Nänikon Pflanzen

310.0 C



Clematis alpina Alba

Alpenrebe
Wuchsgrösse: 200
Laub: graugrün
Herbstf.: gelb, 10-11
Bl-Farbe: weiss, 05-06
Frucht: Nussfrucht, 09-02
Wuchs: rankend

St 30.000 54.15 1'624.50

RANKEN-GERÜST

310.0 C



Clematis montana var. rubens

Berg-Waldrebe, Rote Anemonen-Bergrebe
Wuchsgrösse: 800
Laub: rötlichgrün Austrieb rot
Herbstf.: braunrot, 10-11
Bl-Farbe: hellrosa reichblühend 3-5 cm
Blütezeit: 05-06
Frucht: Nussfrucht, 09-02
Wuchs: stark rankend kletternd
Pflanzbuch: VSB s. 125, Hauenstein s. 330
Schwitzer s. 129

St 30.000 54.15 1'624.50

RANKEN-GERÜST

620.0 T



Anemone hybrida (x) Königin Charlotte

Herbstanemone, Japananemone, Japan-Herbstanem
Wuchsgrösse: 100
Laub: grün
Bl-Farbe: rosafila, 09-11
Frucht: Nüsschen
Wuchs: buschig horstbildend ausladend
Pflanzbuch: VSB s. 198, Hauenstein s. 105
Schwitzer s. 209

St 30.000 8.30 249.00

RANKEN-GERÜST

615.0 T



Chelone obliqua Alba

Schildblume, Schlangenkopf
Wuchsgrösse: 70
Laub: dunkelgrün
Bl-Farbe: weiss, 07-09
Frucht: Kapsel Frucht
Wuchs: aufrecht buschig horstig
Pflanzbuch: VSB s. 210

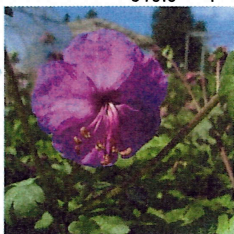
St 30.000 14.65 439.50

STAUDEN-RABATTE 7-15

Richard Gartenbau AG
8623 Wetzikon

Nummer: 250001
Baustelle: RONA-PARK Nänikon Pflanzen

610.0 T

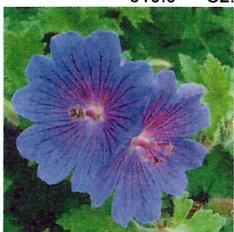


Geranium cantabrigiense (x) Berggarten

Cambridge Storchschnabel
Wuchsgrösse: 25
Laub: grün
Herbstf.: rot, 10-12
Bl-Farbe: purpurrosa reichblühend, 05-07
Frucht: Spaltfrucht rosabraun, 07-10
Wuchs: locker aufrecht mattenartig
Pflanzbuch: Hauenstein s. 141
Schwitter s. 235

St 30.000 10.65 319.50

610.0 C2.5



Geranium magnificum (x) Rosemoor

Kaukasus Storchschnabel, Pracht-Storchschnabe
Wuchsgrösse: 60
Laub: grün behaart
Herbstf.: orangerot, 10-11
Bl-Farbe: violettblau, 06-08
Frucht: steril
Wuchs: buschig kompakt aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 224, Hauenstein s. 142
Schwitter s. 236

St 30.000 31.80 954.00

625.0 T



Heuchera Plum Pudding(c)

Kleinblütiges-Purpurglöckchen, Silberglöckche
Wuchsgrösse: 50
Laub: weinrot bis silbrig
Bl-Farbe: grünlichweiss, 07-08
Frucht: Kapsel Frucht
Wuchs: kompakt kissenartig horstbilde
Pflanzbuch: VSB s. 232

St 30.000 10.65 319.50

610.0 T



Persicaria affinis Superba

Teppich-Knöterich, Schnecken-Knöterich
Wuchsgrösse: 20
Laub: grün
Bl-Farbe: rosarot, 05-09
Frucht: Nussfrucht
Wuchs: flächig bodendeckend kriechend
Pflanzbuch: VSB s. 248, Schwitter s. 259

St 30.000 10.65 319.50

615.0



Thalictrum aquilegifolium Little Pinkie

Akeleiblätt. Zwerg-Wiesenraute
Wuchsgrösse: 50
Laub: blaugrün
Bl-Farbe: rosa, 05-07
Frucht: Nüsschen
Wuchs: aufrecht kompakt horstig

St 30.000

2

Richard Gartenbau AG
8623 Wetzikon

Nummer: 250001
Baustelle: RONA-PARK Nänikon Pflanzen

615.0 T



Thalictrum aquilegifolium

Akeleiblättrige Wiesenraute, Grosse Wiesenrau
Wuchsgrösse: 100
Laub: blaugrün
Bl-Farbe: purpurila, 06-07
Frucht: Nüsschen
Wuchs: kompakt horstig buschig aufrec
Pflanzbuch: VSB s. 263, Hauenstein s. 192
Schwitter s. 270

St 30.000 14.65 439.50

620.0 C4



Calamagrostis acutiflora (x) Karl Foerster

Reitgras, Garten Sandrohr, Moorreitgras
Wuchsgrösse: 100
Laub: saftiggrün schmal
Herbstf.: gelb bis hellbraun, 10-11
Bl-Farbe: hellbeige, 150 cm, 06-08
Frucht: Karyopsen braun, 09-12
Wuchs: horstartig straff aufrecht
Pflanzbuch: VSB s. 274, Hauenstein s. 203
Schwitter s. 284

St 30.000 43.80 1'314.00

620.0 T



Festuca mairei

Blauschwinge, Atlas-Schwingel
Wuchsgrösse: 100
Laub: graugrün
Herbstf.: fahlgelb, 10-11
Bl-Farbe: bräunlich bis gelb 100 cm, 06-07
Frucht: Karyopsen
Wuchs: dichterhorstig halbkugelförmig
Pflanzbuch: VSB s. 276, Hauenstein s. 206

St 30.000 8.30 249.00

620.0 C4

Pennisetum alopecuroides Cassian
Federborstengras, Lampenputzergras
wh 90, Laub: grüngelb
Herbstf.: braunrötlich, 10-11
Bl-Farbe: hellbraun reichblühend, 08-10
Frucht: Karyopsen
Wuchs: kompakt buschig ausladend

St 30.000 43.80 1'314.00

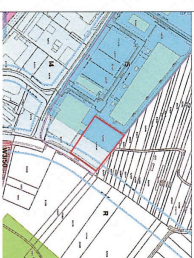
Summe:

13'292.55

Gesamtsumme:

13'292.55

~



Spezialpläne

[illegible][illegible]

Umgebungsplan Bepflanzung

[illegible]

BAUVERHÄLTNISSE:
-- Neubau "RONA-PARK"
Euro- und Garstbe
Gemischtezone 4
CH-8506 Nürenke

AUFTRAGGEBER:
Deutz/Ritzing
RONA Real Estate AG
Sandstrasse 21
CH-8052 Altendorf / SZ

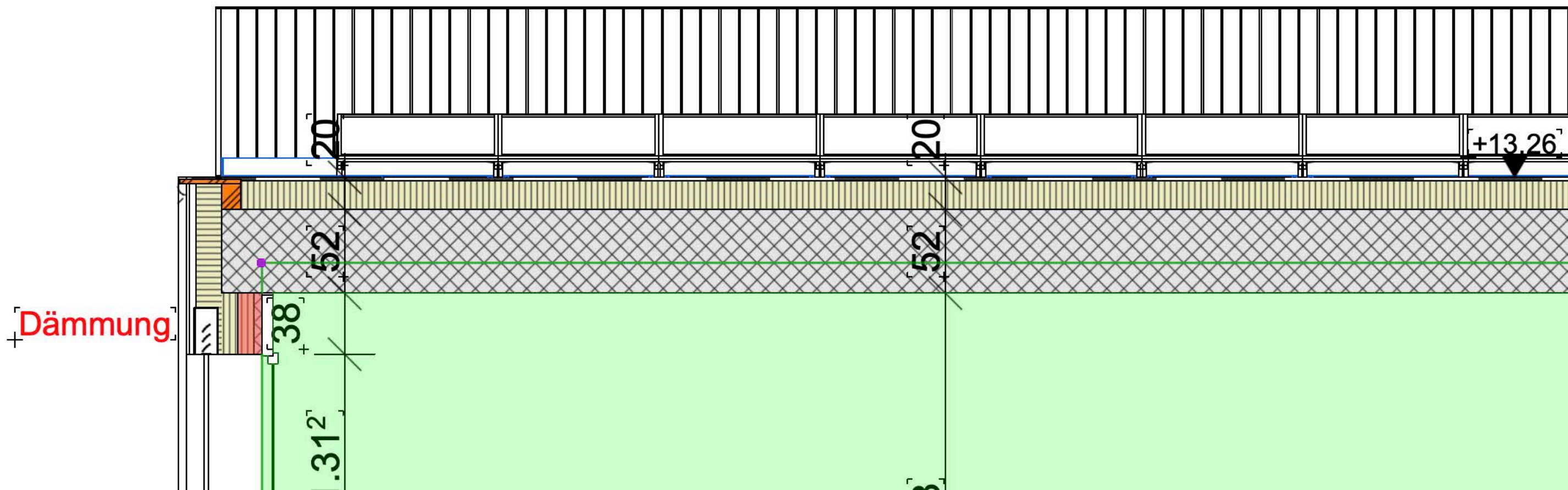
ARCHITECT:
Pinzsa Architekten
Günterstaler Ackerkulz Brunmayr
Industriestrasse 19
CH-5112 Châtigny / ZH
Tel 044 834 69 69

51.6.5



Flachdach / PV Anlage

Extensive Begrünung / PV-Anlage (Kiesschicht beim Dachrand & Dachaufbauten)	80 mm
Schutz- und Drainageschicht	10 mm
Abdichtung	20 mm
Wärmedämmung	100 mm
Gefälldämmung	80-20 mm
Dampfbremse / Bauzeitabdichtung	10 mm
Stahlbetondecke	500 mm



**KOPIE**

26.03.2026

WEISS+APPETITO SPEZIALDIENSTE AG

DATENBLATT SUBSTRAT

W+A MINERAL

86) ANGABE DACHBEGRÜNUNG

a) SPONTAN BEGRÜNUNG

b) WEITE UND AUSSATZ
IM DOKUMENT

c) GEM. SIA 3121 2013

Merkmale

- + Hochwertiges Vegetationssubstrat für extensive Dachbegrünungen
- + Hergestellt aus gebrochenen Dachziegeln und Backsteinen
- + Korngrösse 2/16 mm
- + Verdichtungsfaktor ca. 1.10%
- + Recyclingprodukt
- + blasbar

Lieferformen

- + mit Saug- und Blaslastwagen
- + lose im Kipper
- + in Big Bag

Gewicht

Trocken	1'038 kg/m ³
Wassergesättigt /Wk _{max}	1'406 kg/m ³

Aufbaustärke in cm, lose	8	9	10	11	12	13	14	15
Trocken Gewicht in kg/m ²	83	93.4	103.8	114.2	124.6	134.9	145.3	155.7
Wassergesättigt Gewicht in kg/m ²	112.5	126.5	140.6	154.7	168.7	182.8	196.8	210.9

Kennwerte / Eigenschaften

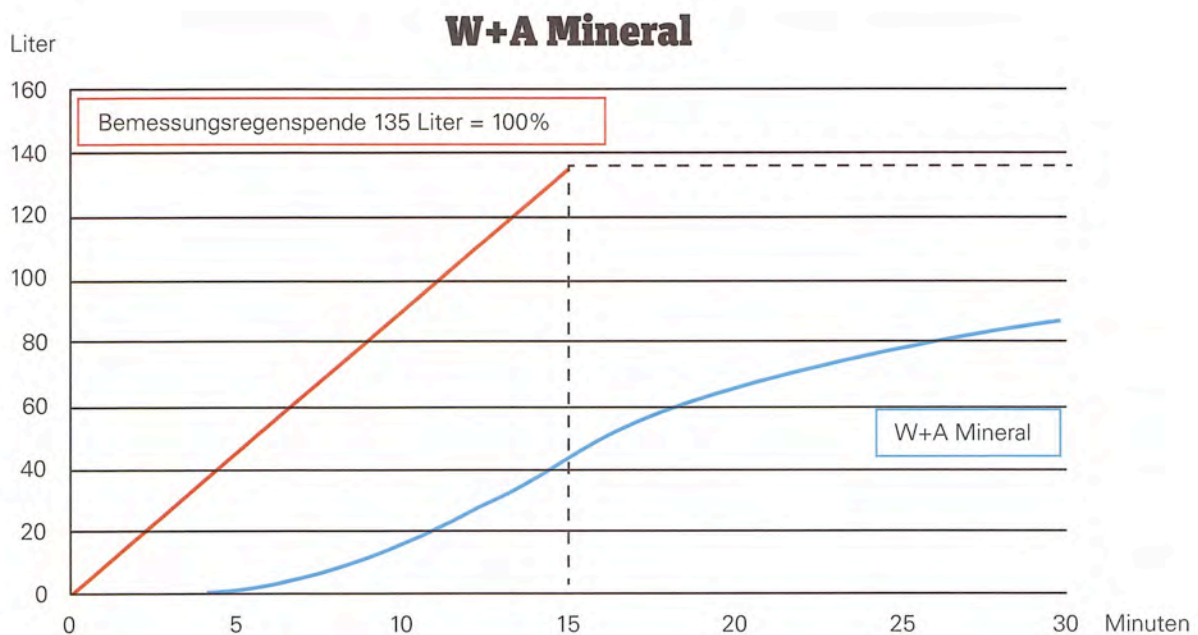
Prüfung entsprechend FLL-Richtlinie Dachbegrünungen 2018

- + Produktionsstätte: Ried bei Kerzers / Niederstetten
- + Art der Entnahme: Schürfe aus der Halde
- + Probemenge: 1 m³
- + Deklaration: Ziegelsplitt
- + Probeentnahme: 16.05.2024

Abflusskennzahl / Abflussbeiwert Cs

Regenspende von 300 l/s x ha und 15 min Dauer		
Substratstärke (lose) ✓	Cs	
10 cm	0.28	✓
12 cm	0.25	✓

Abflusskennzahl / Abflussbeiwert Cs in Abhängigkeit von der Aufbauhöhe des Vegetationssubstrates «W+A Mineral» und dem Gefälle (der Korrekturfaktor von 0.05 ist gemäss den FLL-Richtlinien (2018) berücksichtigt). Bei Dachbegrünungen mit gleicher Schichtenfolge, jedoch höheren Substrataufbauten ist davon auszugehen, dass sich die Abflusskennzahl C reduziert.



Abflussverhältnisse für das Vegetationssubstrat «W+A Mineral» der Firma Weiss+Appetito Spezialdienste AG, in Verbindung mit einem 800 g Vlies. Abflusskurve (blaue Linie) der Bauweise „W+A Mineral“, bei Beregnung mit einer Bemessungsregenspende von 300 l/s*hs (135 Liter in 15 Minuten); Ablauf bis 30 Minuten nach Beregnungsbeginn.

Korngrößenverteilung	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
Anteil an abschlämmbaren Teilen ($d \leq 0.063 \text{ mm}$)	5.5	≤ 15	Masse-%
Anteil an Fein- / Mittelkies ($d > 4 \text{ mm}$)	54.6	≤ 50	Masse-%

Rohdichte (Volumengewicht)	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
In trockenem Zustand	1038	-	g/l
Bei max. Wasserkapazität	1406	-	g/l

Wasser- / Luft-Haushalt	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
Gesamtporenvolumen	54.2	-	Vol.-%
Maximale Wasserkapazität ($WK_{\max}$)	36.8	≥ 35	Vol.-%
Luftkapazität (bei Wassersättigung)	17.4	≥ 10	Vol.-%
Wasserdurchlässigkeit mod. K_f	172.6	0.6-70	mm/min

pH-Wert, Salzgehalt	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
pH-Wert	8.2	6.0 – 8.5	-
Salzgehalt H_2O	1.26	≤ 3.5	g/l

Organische Substanz	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
Gehalt an organischer Substanz	20	≤ 65	g/l

Pflanzenverfügbare Nährstoffe	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
Stickstoff N (Nitrat + Ammonium)	35.4	≤ 80	mg/l
Phosphor P_2O_5	9	≤ 50	mg/l
Kalium K_2O	78	≤ 500	mg/l
Magnesium Mg	100	≤ 200	mg/l

Fremdstoffe (Durchmesser $> 6 \text{ mm}$)	Analysewert	FLL-Kennwert	Einheit
Fliesen, Glas, Keramik und dgl.	0	≤ 0.3	Masse-%
Metalle, Kunststoffe	0	≤ 0.1	Masse-%
Fläche an Kunststoffen	0	≤ 10	cm ² /l



Projekt RONA-PARK

Gewerbestrasse 4/6

CH - 8606 Nänikon / ZH

Stadt Uster Bau- und Zonenordnung vom 1. April 1999, teilrevidiert 2021

Grundlagen

- Baueingabe-Unterlagen
- SIA 416 Volumenberechnung resp. Flächenermittlung

IV. Arbeitsplatzzonen

Art. 34

Es gelten folgende Grundmasse:

		G2	G3	I4	I5
a) Baumassenziffer	max.	2,5	4	6	8
b) Ausnützungsziffer (für Bürogebäude)	max.	-	90 %	100 %	-
c) Freiflächenziffer	min.	20 %	10 %	10 %	10 %
d) Vollgeschosse	max.	-	3	4	5
e) Dachgeschosse	max.	-	2	2	2
f) Untergeschosse	max.	-	1	1	1
g) Gebäudehöhe	max.	7,0 m	-	-	-
h) Gesamthöhe	max.	9,0 m	-	-	-

Nachweis Baumassen

Berechnung nach Zonen

Total I4 = 2'513.46m² à 600% = 20'101.68m³

Total I5 = 2'761.54m² à 800% = 22'092.32m³

Berechnung nach Projekt

Total I4 = 20'101.68m³ - 17'737.55m³ = 2'361.30m³ —> erfüllt

Total I5 = 22'092.32m³ - 22'066.79m³ = 25.53m³ —> erfüllt

Berechnung Baumassen-Ermittlung

- Baumassen-Ermittlung siehe Planunterlagen

Nachweis Ausnützungsziffer (für Büro)

Berechnung nach Zonen

Total I4 = 2'513.46m² à 100% = 2'513.46m²

Total I5 = keine

Berechnung nach Projekt

Total I4 = 2'513.46m² - 1'790.24 = 723.22m² —> erfüllt

Total I5 = keine

Berechnung Ausnützungsziffer-Ermittlung

- Ausnützungsziffer-Ermittlung siehe Planunterlagen

Nachweis Freiflächenziffer

Berechnung nach Zonen

Total I4 = 2'513.46m² à 10% = 251.34m²

Total I5 = 2'761.54m² à 10% = 276.15m²

—————

Total = 5'275.00m² à 10% = 527.00m² gerundet

Berechnung nach Projekt

Total I4 + Total I5 = 347.81m² + 161.33m² + 49.34m² = 558.48 m²

Total = 558.48m² - 527.00m² = 31.48 m² —> erfüllt

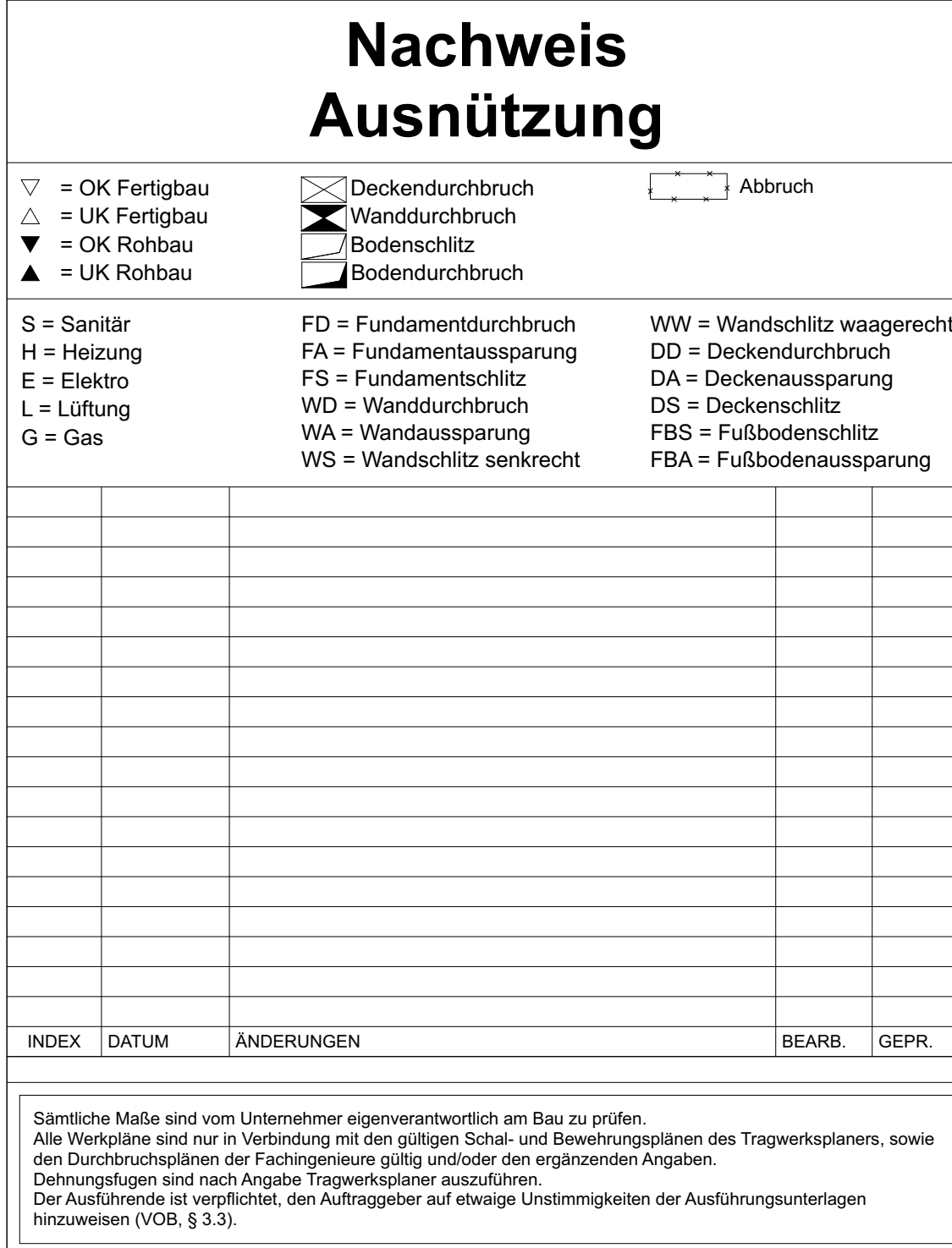
Berechnung Freiflächen-Ermittlung

- Freiflächen-Ermittlung siehe Planunterlagen

Otelfingen, 9. Mai 2025 / rev. 26.03.2026 / 17.04.2026

Projektentwicklung RONA-PARK
Nachweis Ausnützungs-Ziffer / Etappe II

			Etappe I	Etappe II						
Neubau Zone I4		Anz.	Fläche	Ausnützung	Faktor		m2	m2	m2	
3. Obergeschoss		1	0.00	867.48	1.00	1.00 =	867.48			
2. Obergeschoss		1	0.00	867.48	1.00	1.00 =	867.48			
1. Ober- / Zwischengeschoss		1	0.00	0.00	1.00	1.00	0.00			
Erdgeschoss		1	0.00	55.28	1.00	1.00	55.28			
Untergeschoss		1	0.00	0.00	1.00	1.00 =	0.00			
Total			0.00	1'790.24				1'790.24		
Total Ausnützungs-Ziffer Zone I4									1'790.24	
Neubau Zone I5		Anz.	Fläche	Ausnützung	Höhe		m2	m2	m2	
			Etappe I	Etappe II						
Dachgeschoss		0	0.00	0.00	keine	=	0.00			
3. Obergeschoss		0	0.00	0.00	keine	=	0.00			
2. Obergeschoss		0	0.00	0.00	keine	=	0.00			
1. Ober- / Zwischengeschoss		0	0.00	0.00	keine		0.00			
Erdgeschoss		0	0.00	0.00	keine		0.00			
Untergeschoss		0	0.00	0.00	keine	=	0.00			
Total			0.00	0.00				0.00		
Total Ausnützungs-Ziffer Zone I5									0.00	
Total Berechnung									1'790.24	
Datum: 05.05.2025 / rev. 17.04.2026										

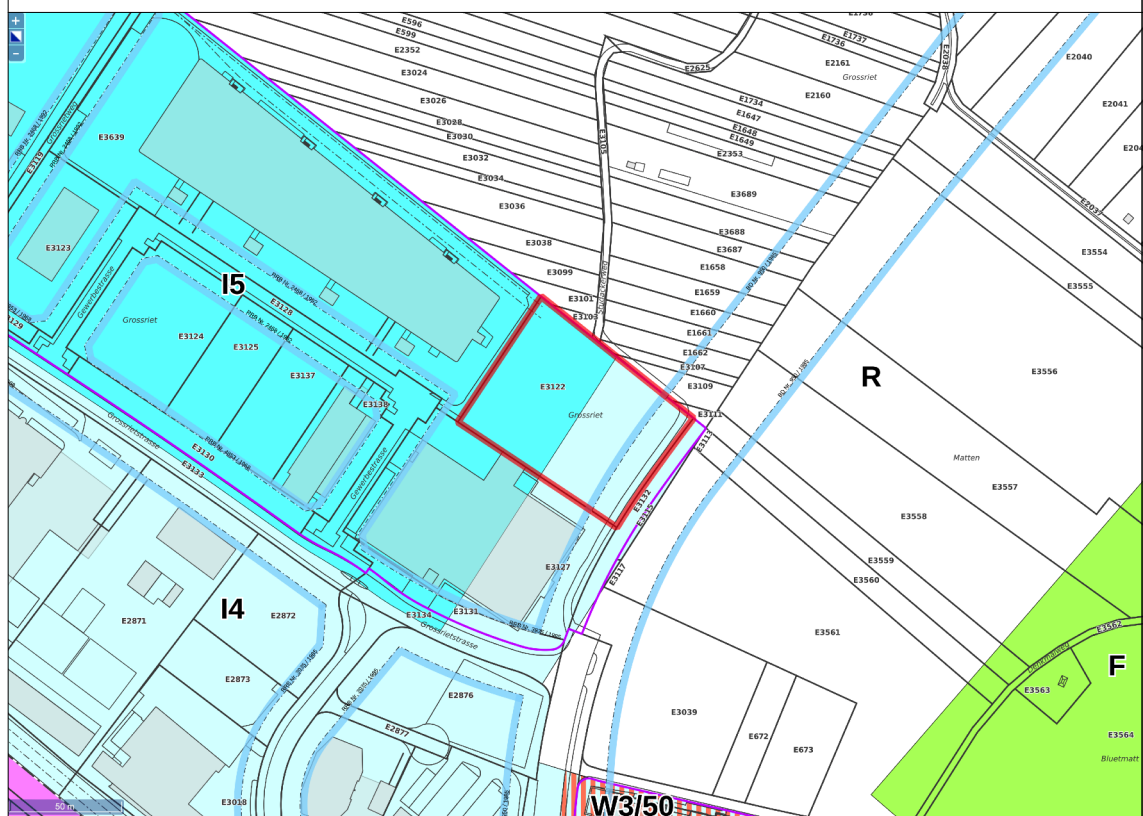


3. Obergeschoss

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	DP MK FB
Dateiname: RCNA PARK.pln			

Der Architekt:
Pinazza Architekten GmbH
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH



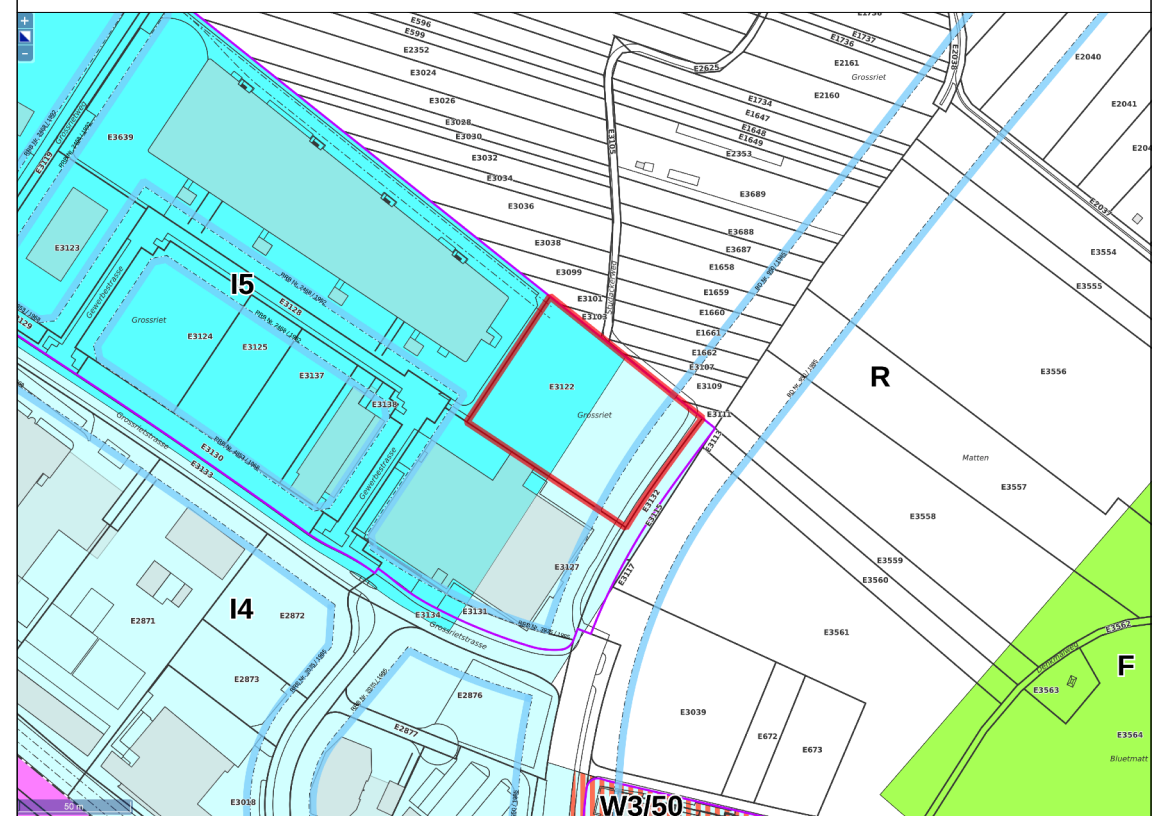
▽ = OK Fertigbau	Deckendurchbruch	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch	Abbruch
▲ = UK Fertigbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▼ = OK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▲ = UK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		

S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Windschlitz waagrecht
W = Wand	FA = Fundamentaußenanfrischung	DD = Deckendurchbruch
E = Elektro	FS = Fundamentschlitz	DA = Deckenaussparung
L = Lüftung	WD = Wanddurchbruch	DS = Deckenschlitz
G = Gas	WA = Wandaussparung	FS = Fußbodenschlitz
	WS = Windschlitz senkrecht	FBA = Fußbodenaussparung

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben.
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaner auszuführen.
Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	DP MK FB
Dateiname: RONA PARK.pln			



▽ = OK Fertigbau	Deckendurchbruch	Abbruch
△ = OK Fertigbau	Wanddurchbruch	
▼ = OK Rohbau	Bodenschlitz	
▲ = OK Rohbau	Bodendurchbruch	

S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Wandschlitz waagrecht
W = Heizung	FS = Fundamentsenkung	DD = Deckendurchbruch
E = Elektro	FS = Fundamentschlitz	DA = Deckenaussparung
L = Lüftung	WD = Wanddurchbruch	DS = Deckenschlitz
G = Gas	WS = Wandaussparung	FBS = Fußbodenschlitz
	WS = Wandschlitz senkrecht	FBA = Fußbodenaussparung

[illegible]

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben.
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaner auszuführen.
Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

1. Obergeschoss Zwischengeschoss

$\pm 0.00 = 449.90 \text{ m.Ü.M} = \text{OK FB Erdgeschoss}$

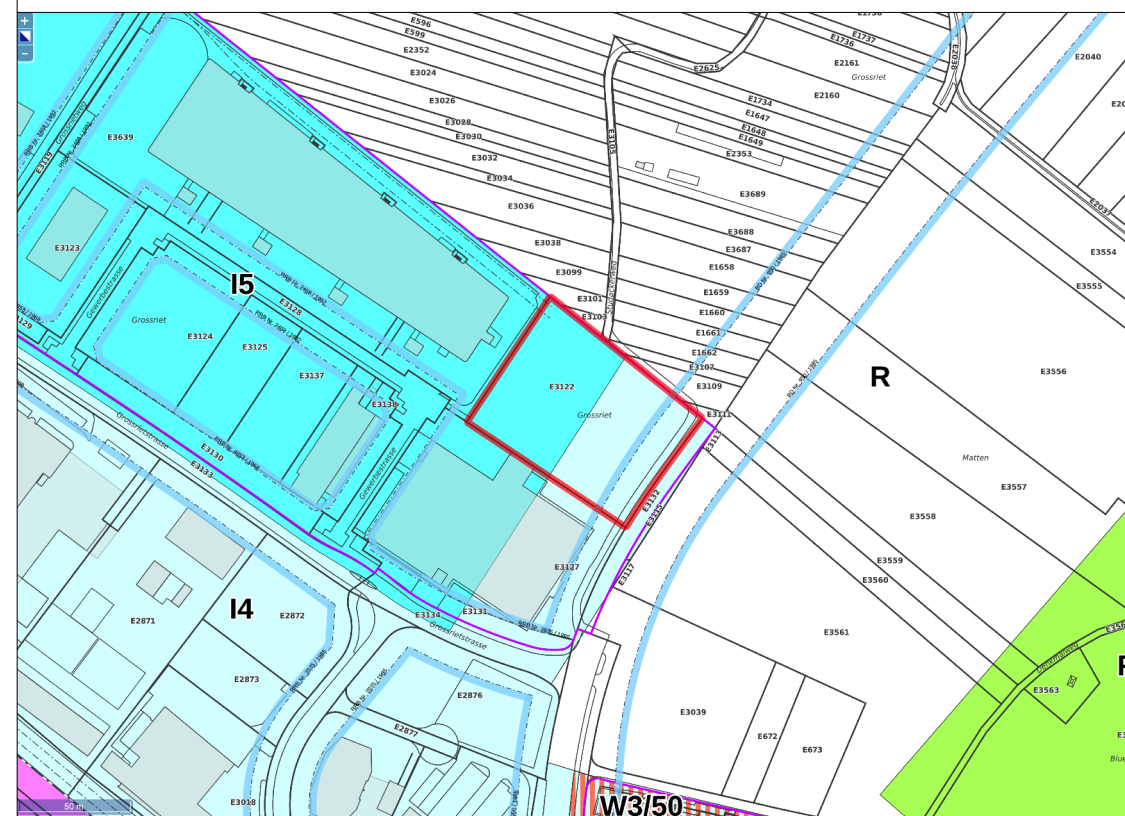
BAUVORHABEN:
- - Neubau "RONA-PARK"
Büro- und Gewerbe
Gewerbstrasse 4
CH-8606 Nänikon



AUFTRAGGEBER:
Direktauftrag
RONA Real Estate AG
Seestadtstrasse 21
CH-8852 Altendorf / SZ

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	RD MK FB
Dateiname: DINA PARK.ph			



	= OK Fertigbau		= Deckendurchbruch		= Abbruch
	= UK Fertigbau		= Wanddurchbruch		
	= OK Rohbau		= Bodenschlitz		
	= UK Rohbau		= Bodendurchbruch		

S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Wandschlitz waagrecht
E = Elektro	FD = Fundamentschlitz	DD = Deckendurchbruch
L = Lüftung	WS = Wanddurchbruch	DA = Deckenaussparung
G = Gas	WA = Wandaussparung	DS = Deckenschlitz
	WS = Wandschlitz senkrecht	FBS = Fußbodenschlitz
		FBA = Fußbodenaussparung

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schall- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben.
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaners auszuführen.
Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

-1 Untergeschoss

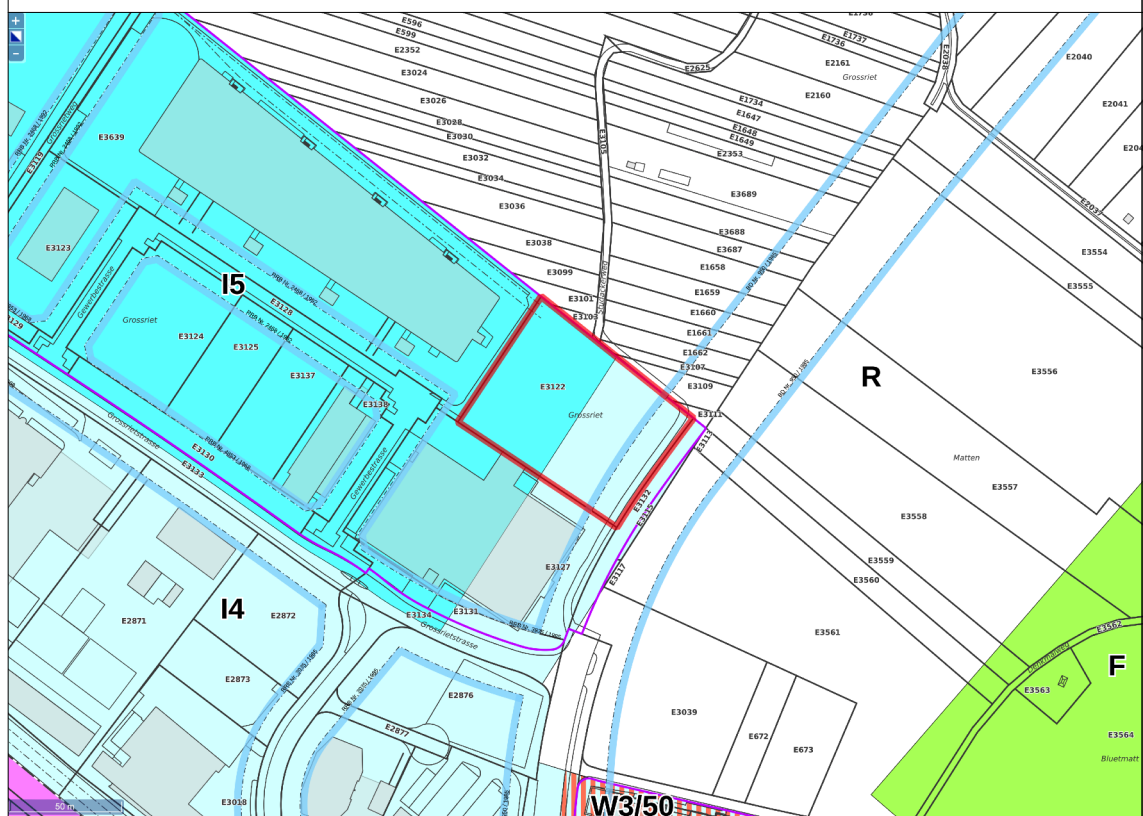


ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2025	DP MK FB
Dateiname: ROMA PARK.pn			

Projektentwicklung RONA-PARK
Nachweis Baumassen-Ziffer / Etappe II

			Etappe I	Etappe II					
Neubau Zone I4		Anz.	Fläche	Ausnützung	Höhe		m3	m3	m3
Dachgeschoss		1	0.00	0.00		0.00	0.00		
3. Obergeschoss		1	0.00	955.27		3.55 =	3'391.21		
2. Obergeschoss		1	0.00	955.27		3.39 =	3'238.37		
1. Ober- / Zwischengeschoss		1	0.00	1'253.22		3.34	4'185.75		
Erdgeschoss		1	0.00	1'253.22		2.34	2'932.53		
Untergeschoss		1	0.00	1'445.54	Mittelwert	2.76 =	3'989.69		
Total			0.00	5'862.52				17'737.55	
Total Kubische Berechnung Zone I4									17'737.55
Neubau Zone I5		Anz.	Fläche	Ausnützung	Höhe		m3	m3	m3
			Etappe I	Etappe II					
Dachgeschoss		1	0.00	182.10		4.00 =	2'065.22		
3. Obergeschoss		1	0.00	1'237.30		3.55 =	4'392.42		
2. Obergeschoss		1	0.00	1'237.30		3.39 =	4'194.45		
1. Ober- / Zwischengeschoss		1	0.00	1'156.45		3.34	3'862.54		
Erdgeschoss		1	0.00	1'156.45		3.34	3'862.54		
Untergeschoss teils aus G-T		1	0.00	1'336.82	Mittelwert	2.76 =	3'689.62		
Total			0.00	6'306.42				22'066.79	
Total Kubische Berechnung Zone I5									22'066.79
Total Berechnung									39'804.35
Datum: 05.05.2025 / rev. 17.04.2026									



▽ = OK Fertigbau	Deckendurchbruch	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch	Abbruch
▲ = UK Fertigbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▼ = OK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▲ = UK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		

S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Windschlitz waagrecht
W = Wand	FA = Fundamenttafelauflagerung	DD = Deckendurchbruch
E = Elektro	FS = Fundamentschlitz	DA = Deckenaussparung
L = Lüftung	WD = Wanddurchbruch	DS = Deckenschlitz
G = Gas	WA = Wandaussparung	FS = Fußbodenschlitz
	WS = Windschlitz senkrecht	FBA = Fußbodenaussparung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.
Ständige Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Skalen- und Bewehrungsplänen des Tragwerkplaners, sowie den Berechnungen des Fachgenievers gültig und/oder den ergänzenden Angaben. Dehnungsstufen sind nach Angabe Tragwerkplaner auszuführen. Der Ausführungszeit ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).				

4. Dachgeschoss

BAUVORHABEN:
- - Neubau "RONA-PARK"
Büro- und Gewerbe
Gewerbstrasse 4
CH-8606 Nänikon



ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	DP MK FB
Dateiname: RONA PARK.pln			



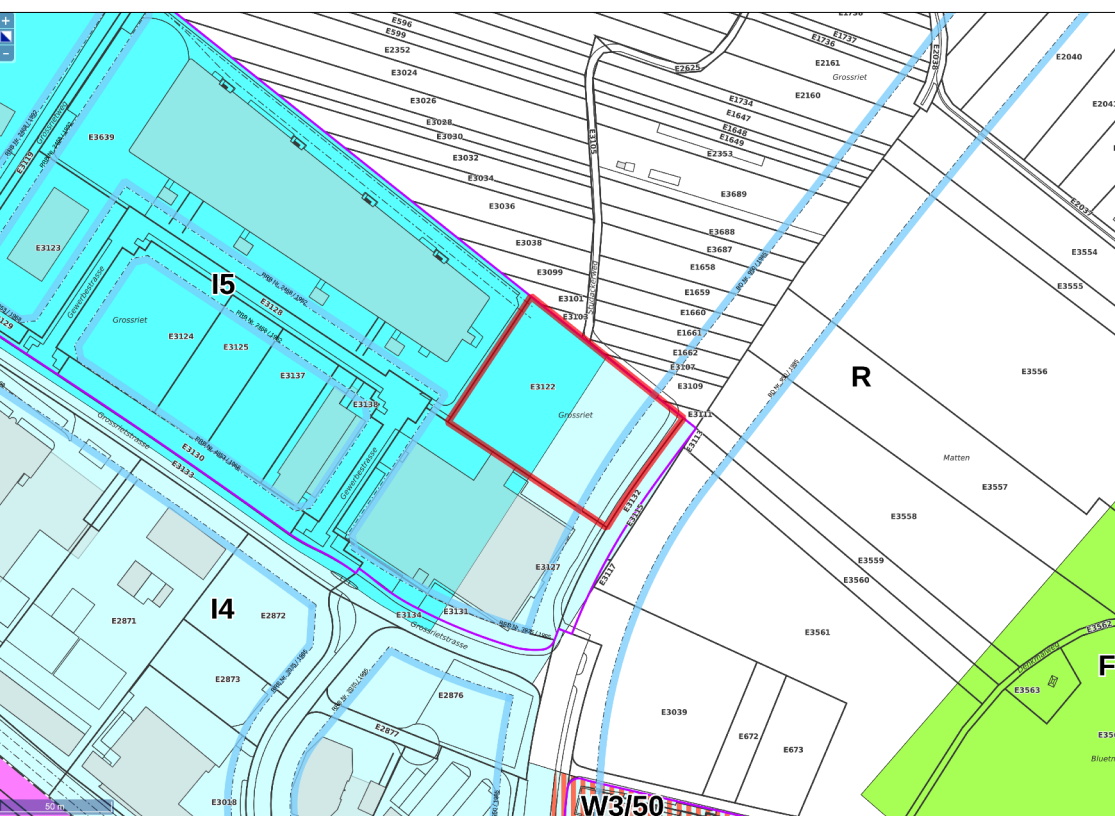
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	CP MK FB
Dateiname: RONA PARK.dwg			



Wetzikon, den
07. April 2026 / rev. 17.04.2026

Die Bauherrschaft:
RONA Real Estate AG
Seestrasse 20
CH-8852 Altendorf / SZ

Architekt:
 Binazza Architekten GmbH
 Industriestrasse 19
 CH-8112 Otelfingen / ZH



Nachweis Baumasse

▽ = OK Fertigbau	 Deckendurchbruch	 Abbruch
△ = UK Fertigbau	 Wanddurchbruch	
▼ = OK Rohbau	 Bodenschlitz	
▲ = UK Rohbau	 Bodendurchbruch	
S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Wandschlitz waagrecht
H = Heizung	FA = Fundamenteinsparung	DG = Deckendurchbruch
FS = Lüftung	FS = Fundamentsparung	DA = Deckenschlitz
L = Lüftung	WD = Wanddurchbruch	DS = Deckenschlitz
G = Gas	WA = Wandansparung	FS = Fußbodenschlitz
	WS = Wandschlitz senkrecht	FBA = Fußbodeneinsparung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.
Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchschreibungen der Fachingenieurung gültig und/oder den ergänzenden Angaben. Die Ausführung ist nach Angabe Tragwerksplaner auszuführen. Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).				

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss

$\pm 0.00 = 449.90 \text{ m.ü.M} = \text{OK FB Erdgeschoss}$

BAUVORHABEN:
- - Neubau "RONA-PARK"
Büro- und Gewerbe
Gewerbstrasse 4
CH-8606 Nänikon

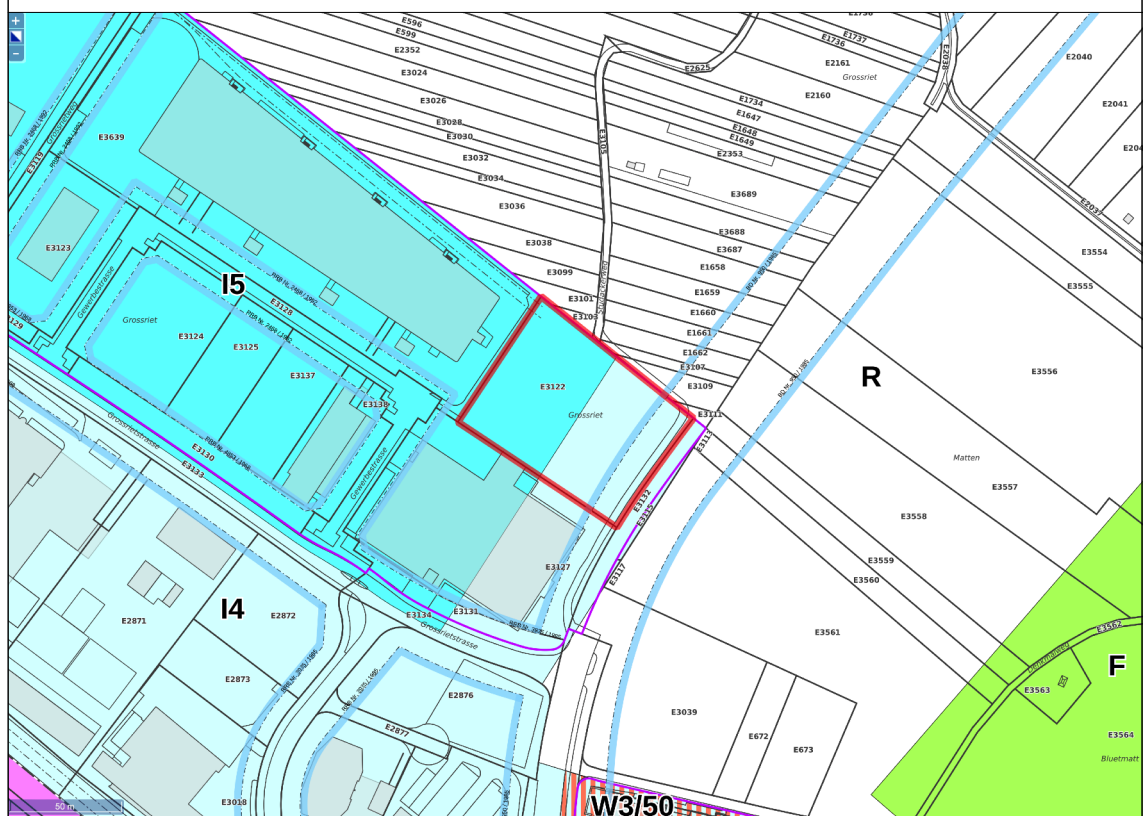


AUFTRAGGEBER:
Direktauftrag
RONA Real Estate AG
Seestadtstrasse 21
CH-8852 Altendorf / SZ

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

32.5.4.3

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	OP MK FB



▽ = OK Fertigbau	Deckendurchbruch	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch	Abbruch
▲ = UK Fertigbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▼ = OK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		
▲ = UK Rohbau	Wanddurchbruch	Bodenschlitz	Bodendurchbruch		

S = Sanitär	FD = Fundamentdurchbruch	WW = Wandschlitz waagrecht
W = Wand	FA = Fundamentaußenabstimmung	DD = Deckendurchbruch
E = Elektro	FS = Fundamentschlitz	DA = Deckenaussparung
L = Lüftung	WD = Wanddurchbruch	DS = Deckenschlitz
G = Gas	WA = Wandaussparung	FS = Fußbodenschlitz
	WS = Wandschlitz senkrecht	FBA = Fußbodenaussparung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachingenieure gültig und/oder den ergänzenden Angaben.
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplaner auszuführen.
Der Ausführende ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

1. Obergeschoss Zwischengeschoss

$\pm 0.00 = 449.90 \text{ m.ü.M} = \text{OK FB Erdgeschoss}$

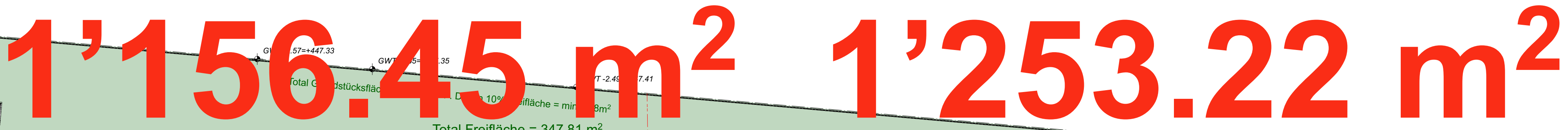
BAUVORHABEN:
- - Neubau "RONA-PARK"
Büro- und Gewerbe
Gewerbstrasse 4
CH-8606 Nänikon



AUFTRAGGEBER:
Direktauftrag
RONA Real Estate AG
Seestadtstrasse 21
CH-8852 Altendorf / SZ

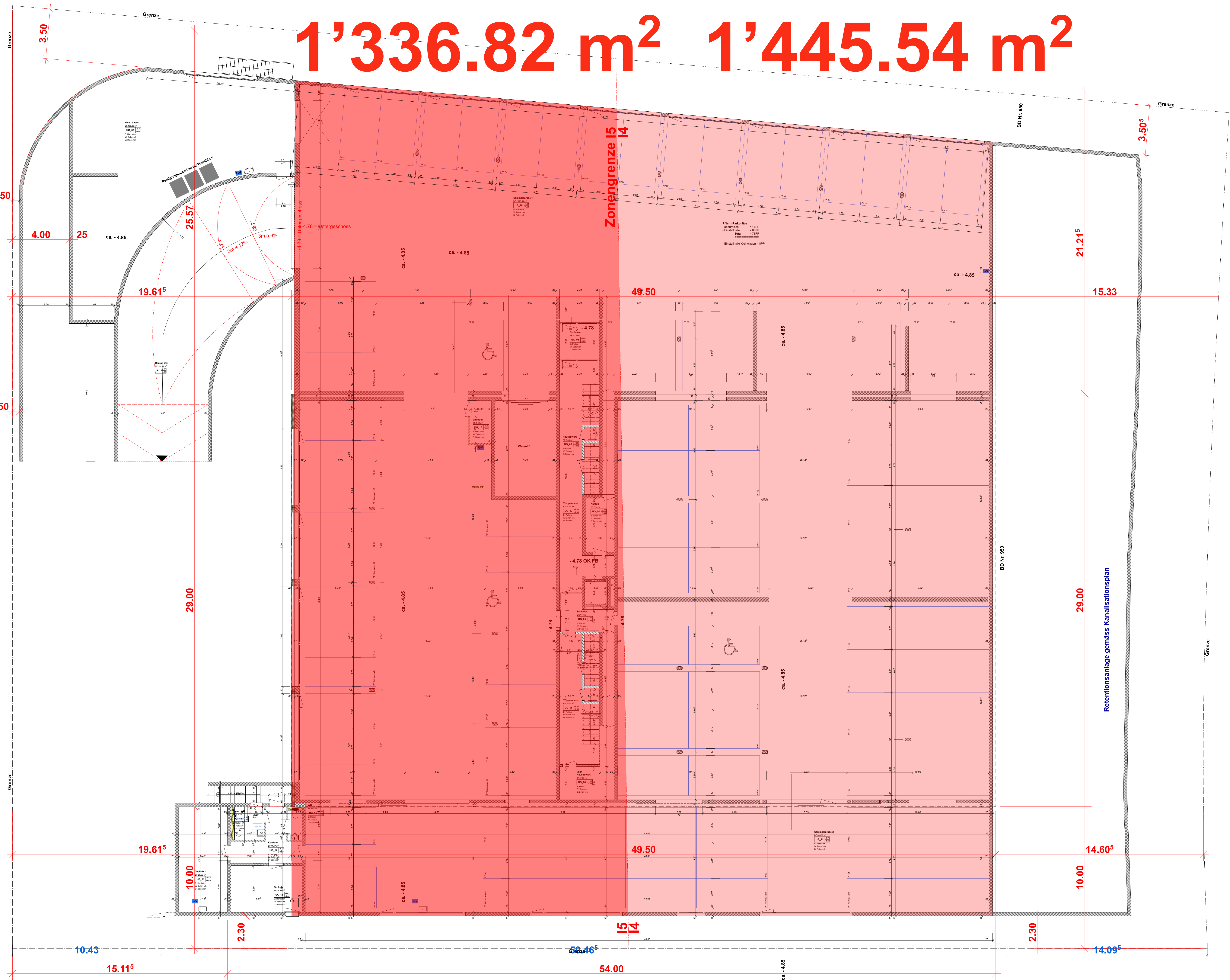
ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleister Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
H-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 884 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	DP MK FB
Dateiname: RONA PARK.pln			



Architekt:
 Binazza Architekten GmbH
 Industriestrasse 19
 CH-8112 Otelfingen / ZH

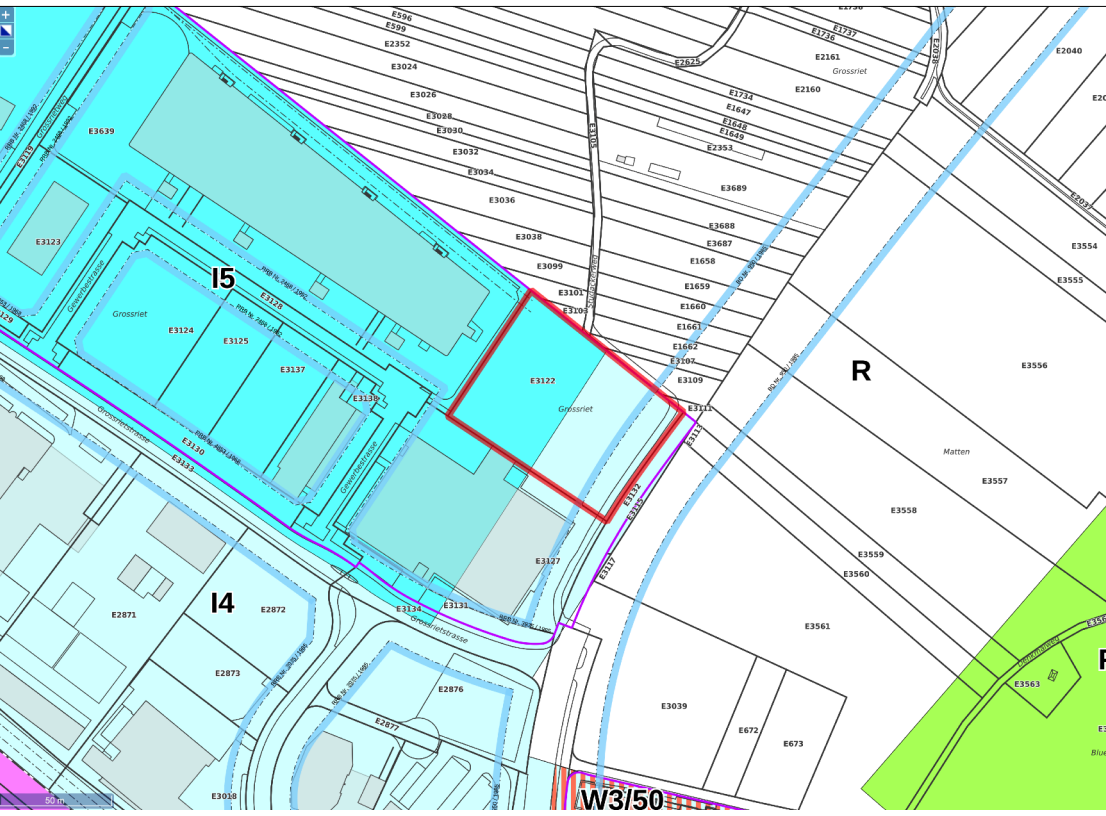




Wetzikon, den
07. April 2026 / rev. 17.04.2026

Die Bauherrschaft:
RONA Real Estate AG
Seestrasse 20
CH-8852 Altendorf / SZ

Der Architekt:
Pinazza Architekten GmbH
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH



Nachweis Baumasse

▽ = OK Fertigbau	▢ = Deckendurchbruch	□ = Abbruch
△ = UK Fertigbau	▣ = Wandschlitze	
▼ = OK Rohbau	▤ = Bodenschlitz	
▲ = UK Rohbau	▥ = Bodendurchbruch	

S = Sanitär
H = Heizung
E = Elektro
L = Lüftung
G = Gas

FD = Fundamentdurchbruch
FA = Fundamentausparung
FS = Fundamentschlitz
WD = Wandschlitze
WA = Wandausparung
WS = Wandschlitze senkrecht

WW = Wandschlitze waagrecht
DD = Deckendurchbruch
DA = Deckenausparung
DS = Deckenschlitz
FBS = Fußbodenschlitz
FBA = Fußbodenausparung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.
Alle Werkstoffe sind nur in Verbindung mit den gültigen Schab- und Berechnungsplänen des Tragwerksplaners, sowie den Durchbruchplänen der Fachgenosse gültig und unter den ergänzenden Angaben.
Dem Auftraggeber sind nach Angabe Tragwerkspläne auszufertigen.
Der Ausführungsplan ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOR § 3.5).

Untergeschoss

-1 Untergeschoss

± 0.00 = 449.90 m ü. M. = OK FB Erdgeschoss

BAUVORHABEN:
- - Neubau "RONA-PARK"
Büro- und Gewerbe
Gewerbestrasse 4
CH-8806 Nänikon



AUFTRAGGEBER:
Direktkauftrag
RONA Real Estate AG
Seestrasse 21
CH-8852 Altendorf / SZ

ARCHITEKT:
Pinazza Architekten
Gesamtleiter Architektur Baumanagement
Industriestrasse 19
CH-8112 Otelfingen / ZH
Tel: 044 684 69 69
E-Mail: info@pinazza-architekten.ch
Web: www.pinazza-architekten.ch

32.5.4.6

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planentwurf
1:100	1189x841 A0	Dienstag, 21. April 2026	DP MK FB

Datenname: RONA PARK.dwg

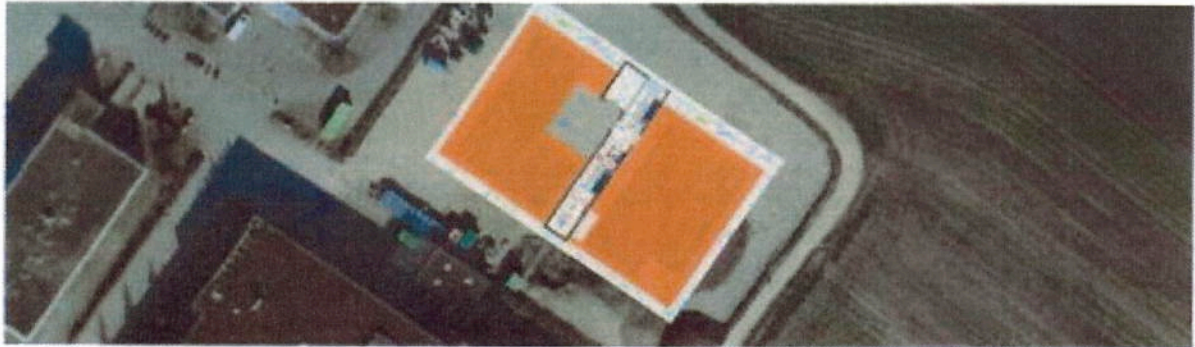
Untergeschoss



DACH 1

kWp	156,40 kWp	Dachneigung	0°
Anzahl Module	340	Ausrichtung	0°

Draufsicht



* VARIANTE GLOSS

a) 100% BELEGUNG
(ENTGELT - GEBET) ⇒ 20%

b) * 10 cm SUBSTRAT

c) * ABSTURZ-SICHERUNG
RINGFÜRSCHLIESSEN 30.9.25

IHRE PERSÖNLICHE OFFERTE

JSE Elektro GmbH

Elsedat Dalipi
Gewerbstrasse 4
8606 Uster

SolarInnovation GmbH

Strubenacher 2
8126 Zumikon
Tel: 044 980 08 80
info@solarinnovation.ch

Geschätzter Herr Dalipi,

Vielen Dank für Ihre Anfrage. Folgend erhalten Sie unser Angebot für Ihre künftige Solaranlage.

IHRE PERSÖNLICHE PV-ANLAGE

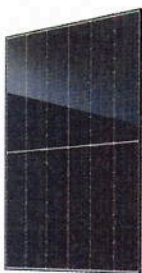
KOSTEN*	Solarstromanlage (156.4 kWp)	116'740.70 CHF
	Bauseitige Leistungen	0.00 CHF
	Transportkosten	2'000.00 CHF
	Arbeit und Dienstleistungen	52'670.00 CHF
	Abnahmeprozedere	1'600.00 CHF
	MWST 8,1%	14'013.85 CHF
	Kosten inkl. MWST	187'024.55 CHF
FÖRDERUNGEN**	Einmalvergütung (Photovoltaik)	-45'900.00 CHF
IHRE INVESTITION	Ihre Gesamtinvestition	141'124.55 CHF
	Erwartete Steuerersparnis***	-21'168.70 CHF
	Effektive Kosten	119'955.90 CHF

- * Kosten gelten bei der Bestellung aller aufgelisteten Systeme
- ** Die definitiven Förderbeiträge werden bei Vertragsabschluss erneut eruiert und bekanntgegeben.
- *** Erwartete Steuerersparnis: 15%

IHR ENERGIESYSTEM

Qualitativ hochwertige Komponenten

SOLARMODULE



Hersteller: JA Solar
Typ: JAM54D40-460/LB
Leistung: 460 Wp
Wirkungsgrad: 23 %
Herstellergarantie: 25 Jahre
Leistungsgarantie: 30 Jahre / 87.40%

WECHSELRICHTER



Hersteller: Sungrow
Typ: SG50CX-P2
Maximaler Wirkungsgrad: 98.5 %
Herstellergarantie: 5 Jahre
Herkunft: China

DETAILKOSTEN

BEZEICHNUNG	MENGE	EINHEITSPREIS	RABATT	PREIS, CHF
Solarstromanlage				116'740.70
Photovoltaikmodule JA Solar * JAM54D40-460/LB	340 St.	75.60	2%	25'189.90
Wechselrichter Sungrow * SG50CX-P2	3 St.	2'450.43		7'351.30
Unterkonstruktion Zinco * PowerGreen zweiseitig	679.36 m ²	94.50		64'199.50
Leitungsführung für PV-Anlage Kabeltrag-Systeme für Leitungsführung von OBO Bettermann.-	1 St.	20'000.00		20'000.00
Bauseitige Leistungen				0.00
Im Angebot sind folgende Leistungen nicht enthalten: Im Angebot sind folgende Leistungen nicht enthalten: - Gerüst nach SUVA - Durchbrüche/Kernbohrungen - Spenglerarbeiten - Zimmermannarbeiten - Schreinerarbeiten - Dachdeckerarbeiten - AC Teil	0 St.	0.00		0.00
Transportkosten				2'000.00
Aufwendungen für Transport sowie Verpackung und Versicherung	1 St.	2'000.00		2'000.00
Arbeit und Dienstleistungen				52'670.00
Planung der PV-Anlage, Systemauslegung, Bauführung	1 St.	5'500.00		5'500.00
Erstellung Gesuche (Bauamt) und Anmeldungen (Pronovo Rückvergütung), Inbetriebnahme, Dokumentationen etc.	1 St.	4'000.00		4'000.00
Montage Unterkonstruktion	340 St.	52.00		17'680.00
Ballastierung anbringen Substrat	0 St.	0.00		0.00
Montage Module, Zusammenstecken der Module (strangweise)	340 St.	38.00		12'920.00

DETAILKOSTEN

BEZEICHNUNG	MENGE	EINHEITSPREIS	RABATT	PREIS, CHF
DC Kabelführung von Dach bis Standort Wechselrichter, Kabeleinzug und Steckermontage, Strangaufteilung Leerrohr vorhanden (bauseits)	1 St.	4'700.00		4'700.00
Montage und Inbetriebnahme Wechselrichter, Wandmontage, inkl. Zusatzmaterial, ohne Nebenbauten	3 St.	480.00		1'440.00
Verbindung mit dem Wechselrichter und Einrichtung des Portals Internetkabel bis Wechselrichter bauseits	1 St.	350.00		350.00
Anschluss an den Potentialausgleich exkl. Blitzschutz, falls vorhanden	1 St.	2'500.00		2'500.00
Kosten für das Heben und Transportieren, manuell und Kran	1 St.	1'900.00		1'900.00
Mobiler Arbeitsplatz mit Werkzeug, Tagessatzkosten	28 St.	60.00		1'680.00
Abnahmeprozedere				1'600.00
Abnahmeinspektion: Die Durchführung einer Abnahmekontrolle durch einen unabhängigen Sicherheitsberater	1 St.	1'600.00		1'600.00
Gesamtkosten exkl. 8,1% MWST				173'010.70
MWST 8,1%				14'013.85
Gesamtkosten inkl. 8,1% MWST				187'024.55

INSTALLATIONSABLAUF

1

PERSÖNLICHE OFFERTE STUDIEREN

Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie Ihr persönliches Angebot.
Für Fragen oder ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

2

BESTELLEN

Wenn Sie sich von unserem Angebot überzeugt haben, können Sie die Bestellung auslösen.

Jetzt Anlage bestellen:



| info@solarinnovation.ch



| 044 980 08 80

3

IHRE ANLAGE HAT PRIORITÄT

Ihre Anlage hat Priorität.
In nur wenigen Wochen ist Ihre Anlage installiert und betriebsbereit.

BESTELLFORMULAR

JSE Elektro GmbH

Elsedat Dalipi
Gewerbestrasse 4
8606 Uster

Ihr Kontakt für Rückfragen

Strubenacher 2
8126 Zumikon
Tel: 044 980 08 80
info@solarinnovation.ch

Bitte unterzeichnen Sie das Bestellformular und retournieren Sie es an uns:

Per E-Mail

info@solarinnovation.ch

Per Post

SolarInnovation GmbH
Strubenacher 2
8126 Zumikon

Hiermit bestelle ich gemäss dem Angebot vom 17.09.2025 die Variante "Ihre persönliche PV-Anlage" mit der Referenz sol-214 zum Gesamtbetrag inkl. MWST von 187'024.55 CHF (ohne Berücksichtigung Fördergelder).

Datum:

Ort:

Unterschrift:

ERWEITERUNG DER ANGEBOTSANMERKUNGEN

Diese Bestimmungen sind Bestandteil der Richt-/Fixpreisofferten

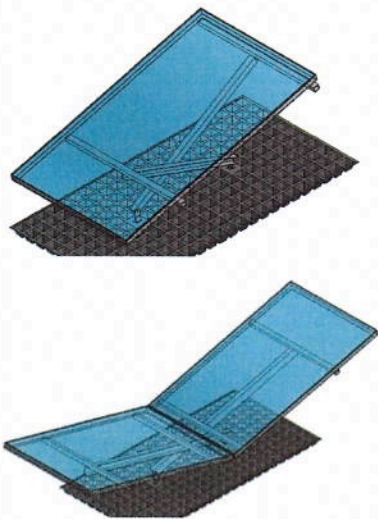
Garantien:	Arbeit und Gewährleistung SolarInnovation GmbH 2 Jahre Produkte gemäss Datenblätter der Hersteller
Bestellung:	Ich bestelle den projektleitenden Ingenieur der SolarInnovation GmbH zu einem Beratungs-Besuch vor Ort. Die Beratung beinhaltet unter anderem auch die genaue Massaufnahme sowie die Analyse der Haustechnik und Identifikation der grossen Verbraucher. Die Themen Batteriespeicher, Wärmespeicher, Energiemanagement und Elektromobilität werden am konkreten Objekt diskutiert. Anschliessend erstellt die SolarInnovation GmbH ein Konzept mit folgendem Inhalt: > Fixpreisofferte mit Stückliste und Positionspreisen > Datenblätter aller Komponenten Der Unkostenbeitrag für Besuch und Konzepterstellung beträgt CHF 350.- inkl. 8.1% MWST, welche bei Auftragserteilung wieder angerechnet werden. Der Betrag ist nicht geschuldet, falls die vergleichbare Fixpreisofferte (Änderung und Optionen berücksichtigt) 10% höher liegt als die Richtofferte.

ERWEITERUNG DER ANGEBOTSANMERKUNGEN

Preisgültigkeit:	30 Tage
Preisanpassung:	Wir behalten uns vor, bei allfälliger Einführung von Strafzöllen, die Preisanpassungen seitens Modullieferanten weiterzugeben.
Modulanzahl:	Die Anzahl Module in der Offerte basiert auf den vorhandenen Angaben von Plänen oder Aufnahmen – nach bestem Wissen und Gewissen. Solange das Dach nicht ganz genau ausgemessen wurde, kann die Modulanzahl leicht variieren.
Schneefänger:	SolarInnovation hat den Dachbesitzer (und/oder Investor) über die Funktion bzw. den Nutzen der Schneefangeinrichtung informiert und hat anhand der konkreten Situation entsprechende Empfehlungen abgegeben. Wird auf die von uns empfohlene Schneefangeinrichtung verzichtet, können wir keine Haftung für allfällige Folgeschäden übernehmen.
Gebäudestatik:	SolarInnovation geht davon aus, dass das Gebäude nach den heute üblichen Baustandards gebaut ist und die statischen Reserven den geltenden Normen entsprechen. Der Kunde ist verpflichtet die SolarInnovation vor Vertragsabschluss auf andere/spezielle Bauweisen hinzuweisen. Mit der Statik-Berechnung überprüft SolarInnovation nur die von ihr verbauten Materialien (z.B. Unterkonstruktion, Module) und nicht die gesamte Gebäudestatik. Der Kunde ist sich bewusst, dass durch den Aufbau einer Anlage (Solarmodule, Unterkonstruktion, Wechselrichter, Batteriespeicher, Wärmepumpe, etc.) im Betrieb Lärmemissionen entstehen können und akzeptiert diese auch.
Vorschrift Wartung:	Solaranlagen sind technische Installationen und bedürfen periodische Kontrollen. Gemäss Unfallverhütungsverordnung Art. 17 ist ein Dach so zu gestalten, dass es sicher begangen werden kann. SolarInnovation empfiehlt jedes Dach mit einer permanenten Arbeitssicherheitsausrüstung auszustatten und bietet diese Systeme-/Komponenten bereits in der Offertphase mit an. Für eine spätere Begehung (z.B. Wartung) des Daches ist diese Einrichtung zwingend erforderlich.
Steuerabzug:	In manchen Kantonen kann diese Investition bis zu 100% vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden, deshalb ist es wichtig, dass dies im Voraus bei der kantonalen Steuerbehörde abgeklärt wird. Die Verantwortung hierzu liegt beim Auftraggeber / Gebäudebesitzer.
Steuerabzug:	Die SolarInnovation übernimmt keine Garantie für die Auszahlung von Fördergeldern – diese Kontrolle obliegt allein dem Empfänger dieser Gelder.
Gebühren:	Eventuelle Gebühren sind bauseits. Dies kann folgende Gesuche betreffen: > Baugesuch > Anschlussgesuch Netzbetreiber (EEA) > Elektroarbeiten für spezielle Netzanforderungen des Netzbetreibers > Allgemeine Elektro-Installationskontrolle > Beglaubigung < 30kWp
Instandhaltung:	SolarInnovation empfiehlt eine regelmässige Instandhaltung und permanente Überwachung der Anlage durch unsere Serviceprofis. Unsere Solarberater erarbeiten gerne eine bedarfsgerechte Lösung.

Produktdatenblatt Zinco SB PowerGreen

Art.-Nr. 20 9771 / 20 9772



Solarunterkonstruktion für Gründächer. Bei horizontal- und vertikal ausgerichteten Modulen einsetzbar. Perfektionierte Systemkomponenten garantieren eine schnelle Montagezeit.

Technische Daten

Zinco „SB Powergreen“

Speziell entwickelte Solaraufständerung zur Kombination von Energie- und Gründach. Dadurch dass alle Verbindungen Metall/Metall erfolgen werden keine Kunststoffteile der UV-Strahlung ausgesetzt.

Solarbasis SB 200

Art.-Nr. 3465

Material:	ABS-Kunststoff, mit unterseitigen Konter- und Aussteifungsprofilen aus Aluminium und inkl. Befestigungsmitteln aus Edelstahl		
Gewicht:	ca. 7,0 kg	Höhe:	ca. 43 mm
Länge:	ca. 2,0 m	Breite:	ca. 1,0 m
Verfüllvolumen:	ca. 16 l/m ²	Druckbelastung:	ca 250 kN/m ²

Unterkonstruktion PowerGreen Portrait

Art.-Nr. 20 9771 / 20 9772

Material:	SD250GD-ZM (Magnelis)	Modulneigung:	10° - 25°
Modulhöhe unten:	ca. 36 - 45 cm	Modulhöhe oben:	ca. 64 - 101 cm
Gewicht:	ca. 6 kg (Solo), 11 kg (Duo)	Staudruck:	1.3 kN/m ²

Unterkonstruktion PowerGreen Landscape

Art.-Nr. 20 9771 L / 20 9772 L

Material:	SD250GD-ZM (Magnelis)	Modulneigung:	10° - 25°
Modulhöhe unten:	ca. 36 - 45 cm	Modulhöhe oben:	ca. 52 - 78 cm
Gewicht:	ca. 4 kg (Solo), 8 kg (Duo)	Staudruck:	1.3 kN/m ²

Merkmale

- dachdurchdringungsfreie Montage; Dachbegrünungsaufbau wird als Auflast genutzt
- lastverteilende Wirkung
- unterseitige Drainagekanäle für optimale Entwässerung
- vormontierte Unterkonstruktion für kurze Montagezeiten
- In der Standarddimensionierung Einsetzbar bis 825 m.ü.M

Einbaueispiel

SB PowerGreen 15° Duo Portrait



Die Dimensionierung von Wind und Schneelast wurden gem. den europäischen Technikal Report CEN/TR 16999: 2019 02 ausgeführt. Geprüft durch unabhängiger Gutachter Ing. HTL R. Roder

Vorschlag für Ausschreibung

Solar-Aufständerung PowerGreen, bestehend aus der Solarbasis® SB 200 und der Unterkonstruktion „PowerGreen“
Modulneigung° (10°, 15°, 20° möglich)
Ausrichtung: (O/W, Süd)
Panellmontage:..... (Portrait, Landscape)

Panelabstand zur Basisplatte 360 mm, liefern und vor Ort verschrauben.

Fabrikat: ZinCo PowerGreen
Lieferant ZinCo AG,
Telefon: 062 389 01 60

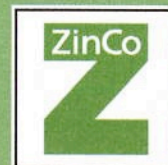
Hinweis:

Die Materialtemperatur sollte bei Durchführung der Montagearbeiten mindestens + 5° betragen. Die Solarbasis SB 200 ist ganzflächig immer mit Schüttgut, entsprechend der erforderlichen Auflast, zu überdecken. Die Montageanleitung ist zu beachten.



ZinCo AG Dachbegrünungssysteme
Eystrasse 16 · 3422 Kirchberg BE
Telefon 062 389 01 60
info@zinco.ch · www.zinco.ch

Life on Roofs



Harvest the Sunshine

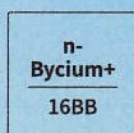
460W



JAM54D40 LB

Black Frame
n-type Double Glass Bifacial Modules

Premium Cells



MBB Half-Cell
Technology

26%



Cell Conversion
Efficiency

Premium Modules



Higher power
generation better LCOE



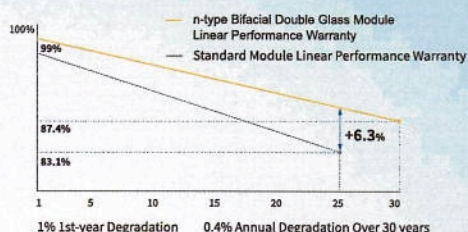
n-type with very
Lower LID



Better Temperature
Coefficient



Better low irradiance
response



25-year product
warranty



30-year linear power
output warranty

Comprehensive Certificates

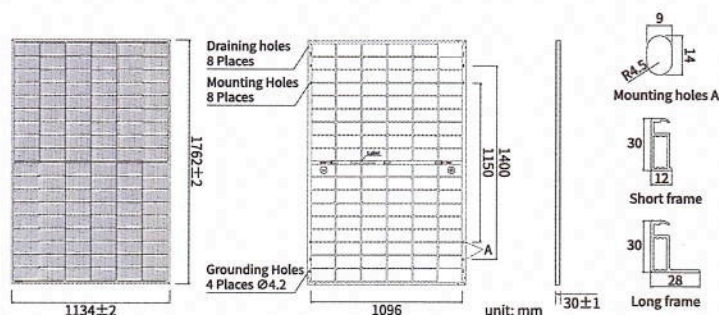
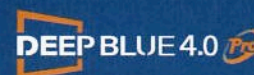
- IEC 61215, IEC 61730, UL 61215, UL 61730
- ISO 9001: 2015 Quality management systems
- ISO 14001: 2015 Environmental management systems
- ISO 45001: 2018 Occupational health and safety management systems
- IEC 62941: 2019 Terrestrial photovoltaic (PV) modules - Quality system for PV module manufacturing



DEEP BLUE 4.0 Pro

JAM54D40 LB

n-type Double Glass Bifacial Modules



MECHANICAL PARAMETERS

Cell	Mono
Weight	28.0kg
Dimensions	1762±2mm×1134±2mm×30±1mm
Cable Cross Section Size	4mm ² (IEC), 12 AWG(UL)
No. of cells	108(6×18)
Junction Box	IP68, 3diodes
Connector	QC 4.10-351/ MC4-EVO2A
Cable Length (Including Connector)	Portrait: 300mm(+)/400mm(-) Landscape: 1200mm(+)/1200mm(-)
Front Glass/Back Glass	2.8mm/2.0mm
Packaging Configuration	36pcs/Pallet, 864pcs/40HQ Container

Remark: customized frame color and cable length available upon request

ELECTRICAL PARAMETERS AT STC

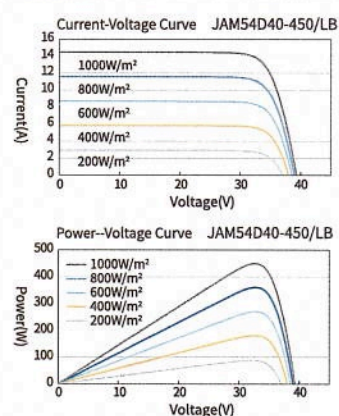
TYPE	JAM54D40 -435/LB	JAM54D40 -440/LB	JAM54D40 -445/LB	JAM54D40 -450/LB	JAM54D40 -455/LB	JAM54D40 -460/LB
Rated Maximum Power(P _{max}) [W]	435	440	445	450	455	460
Open Circuit Voltage (V _{oc}) [V]	38.70	38.90	39.10	39.30	39.50	39.70
Maximum Power Voltage(V _{mp}) [V]	32.29	32.47	32.65	32.82	33.00	33.17
Short Circuit Current(I _{sc}) [A]	14.23	14.31	14.40	14.48	14.56	14.64
Maximum Power Current(I _{mp}) [A]	13.47	13.55	13.63	13.71	13.79	13.87
Module Efficiency [%]	21.8	22.0	22.3	22.5	22.8	23.0
Power Tolerance	0~+3%					
Temperature Coefficient of I _{sc} (α _{Isc})	+0.045%/°C					
Temperature Coefficient of V _{oc} (β _{Voc})	-0.250%/°C					
Temperature Coefficient of P _{max} (γ _{Pmp})	-0.290%/°C					
STC	Irradiance 1000W/m ² , cell temperature 25°C, AM1.5G					

Remark: Electrical data in this catalog do not refer to a single module and they are not part of the offer. They only serve for comparison among different module types.

ELECTRICAL CHARACTERISTICS WITH 10% SOLAR IRRADIATION RATIO

TYPE	JAM54D40 -435/LB	JAM54D40 -440/LB	JAM54D40 -445/LB	JAM54D40 -450/LB	JAM54D40 -455/LB	JAM54D40 -460/LB
Rated Max Power(P _{max}) [W]	470	475	481	486	491	497
Open Circuit Voltage(V _{oc}) [V]	38.70	38.90	39.10	39.30	39.50	39.70
Max Power Voltage(V _{mp}) [V]	32.29	32.47	32.65	32.82	32.99	33.17
Short Circuit Current(I _{sc}) [A]	15.36	15.46	15.55	15.64	15.73	15.81
Max Power Current(I _{mp}) [A]	14.55	14.63	14.72	14.81	14.89	14.98
Irradiation Ratio (rear/front)	10%					

CHARACTERISTICS



OPERATING CONDITIONS

Maximum System Voltage	1500V DC
Operating Temperature	-40°C~+85°C
Maximum Series Fuse Rating	30A
Maximum Static Load, Front	5400Pa(112 lb/ft ²)
Maximum Static Load, Back	4900Pa(50 lb/ft ²)
Hail Class	Hail resistance class 4 (HW4)
NOCT	45±2°C
Bifaciality	80%±5%
Safety Class	Class II
Fire Performance	Class C



Headquarters

No. 8 Building, Nuode Center, No.1 Courtyard, East Auto Museum Road,
Fengtai District, Beijing
Tel: +86 10 6361 1888 Fax: +86 10 6361 1999
E-mail: sales@jasolar.com marketing@jasolar.com www.jasolar.com

Specifications subject to technical changes and tests.
JA Solar reserves the right of final interpretation.

Version No. : Global-EN-20250427A

SG33/50CX-P2

Multi-MPPT-String-Wechselrichter für 1000-Vdc-Systeme



ERTRAGSSTARK

- 30A DC-Stromeingang (MPP) pro Steckerpaar, kompatibel mit 500Wp+ PV-Modulen
- Dynamische Verschattungsoptimierungsfunktion
- Integrierte PID-Recovery-Funktion



INTELLIGENTE WARTUNG

- Diagnose und Schutz von Schlüsselkomponenten
- Intelligente IV-Kurvendiagnose
- Funktion zur Aufzeichnung von Netzfehlern, bequem für Fernbetrieb und -wartung



GERINGES INVESTMENT

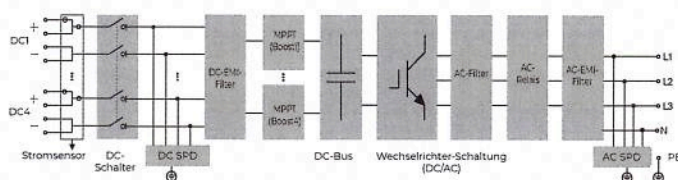
- Einfache Handhabung dank 34 % Gewichtsreduzierung
- Plug & Play mit Schnellverschluss-Design



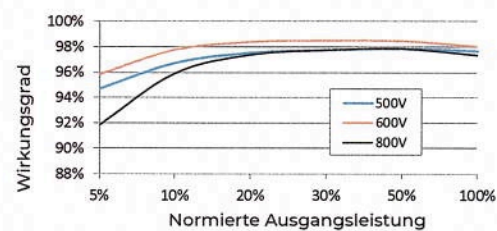
GEPRÜFTE SICHERHEIT

- IP66-Schutz und C5-Korrosionsschutz
- DC Typ I+II und AC Typ II Überspannungsschutz
- Lichtbogenerkennungsfunktion

SCHALTPLAN



WIRKUNGSGRADVERLAUF (SG33CX-P2)



Typenbezeichnung	SG33CX-P2	SG50CX-P2
Eingang (DC)		
Empfohlene max. PV-Eingangsleistung	46,2 kWp	70 Wp
Max. PV-Eingangsspannung	1100 V	
Min. PV-Eingangsspannung / Einschalt-Eingangsspannung	160 V / 200 V	
PV-Nenneingangsspannung	600 V	
MPP-Spannungsbereich	160 V - 1000 V	
Anzahl der unabhängigen MPP- Eingänge	3	4
Anzahl der PV-Stränge pro MPPT	2	2
Max. PV-Eingangsstrom	90 A (30 A * 3)	120 A (30 A * 4)
Max. DC-Kurzschlussstrom	120 A (40 A * 3)	160 A (40 A * 4)
Max. Strom für DC-Anschluss	40 A	
Ausgang (AC)		
AC-Nennausgangsleistung	33 kVA	50 kVA
Max. AC-Ausgangsscheinleistung	36,3 kVA ¹	55 kVA ¹
Max. AC-Ausgangsstrom	55,2 A	83,6 A
AC-Nennausgangsstrom (bei 230 V)	47,8 A	72,5 A
AC-Nennspannung	3 / N / PE, 220 / 380 V, 230 / 400 V	
AC-Spannungsbereich	312 - 480 V	
Netz-Nennfrequenz	50 Hz / 60 Hz	
Netzfrequenzbereich	45 - 55 Hz / 55 - 65 Hz	
Oberschwingungen (THD)	< 3 % (bei Nennleistung)	
Leistungsfaktor bei Nennleistung / Einstellbarer Leistungsfaktor	> 0,99 / 0,8 voreilend - 0,8 nacheilend	
Einspeisephasen / Anschlussphasen	3 / 3-N-PE	
Wirkungsgrad		
Maximaler Wirkungsgrad / Europäischer Wirkungsgrad	98,5 % / 98,3 %	98,5 % / 98,3 %
Schutz		
Netzüberwachung	Ja	
DC-Verpolungsschutz	Ja	
AC-Kurzschlussschutz	Ja	
Ableitstromschutz	Ja	
Überspannungsschutz	DC Typ I + II / AC Typ II	
Erdschlussüberwachung	Ja	
DC-Schalter	Ja	
PV-Strangstromüberwachung	Ja	
Lichtbogenunterbrechung (AFCI)	Ja	
PID Recovery Funktion	Ja	
Allgemeine Daten		
Abmessungen (B x H x T)	645 x 575 x 245 mm	
Montageart	Wandhalterung	
Gewicht	38 kg	41 kg
Bauform	Transformatorlos	
Schutzart	IP66	
Korrosion	C5	
Stromverbrauch in der Nacht	< 5 W	
Umgebungstemperatur (Betrieb)	-30 bis 60 °C	
Zulässiger Bereich der relativen Luftfeuchtigkeit (nicht kondensierend)	0 - 100 %	
Kühlverfahren	Intelligente Umluftkühlung	
Betriebshöhe (ü. NN)	max. 4000 m	
Anzeige	LED, Bluetooth+APP	
Netzwerkanbindung	RS485 / Optional: WLAN, Ethernet	
DC-Anschlussart	EVO2 (max. 6 mm ²)	
AC-Anschlussart	OT-Klemme (16~35 mm ²)	OT- oder DT-Klemme (35~50 mm ²)
Spezifikation der AC-Kabel	Außendurchmesser 18~38 mm	
Netzkonformität	IEC 62109, IEC 61727, IEC 62116, VDE-AR-N 4105:2018, VDE AR-N 4110, IEC 61000-6-3, EN 50549-1, EN50549-2, CEI 0-21 2019, CEI0-16 2019, VDE 0126-1-1/A1, VFR 2019, UTE C15-712-1:2013, UNE 206007-1/RD 1699, UNE 217002, G99	
Netzunterstützung	Q at Night-Funktion, LVRT, HVRT, Wirk- und Blindleistungsregelung und Leistungsrampensteuerung	

¹ 33 kVA und 50 kVA für Deutschland, Belgien, Österreich, Ukraine und Dänemark

