



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

Durch Gemeinde auszufüllen

Eingang Baugesuch

Baugesuch vollständig

Publikation

Ablauf Publikationsfrist

Baurechtlicher Entscheid

BVV-Ziffer

Kantonale Fachstelle

Verfahren

☐ Ordentliches Verfahren☐ Anzeigeverfahren☐ 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 sebawo Baumanagement GmbH

Vorname

Strasse Seestrasse

Haus-Nr. 212

Tel. 043 541 30 94

PLZ 8713

Ort Uerikon

E-Mail info@kr-architekten.ch

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

in Ausschreibung erwähnen: ☐ Ja ☐ Nein

Name Kleger & Koller Architekten AG

Vorname

Strasse Uster-West

Haus-Nr. 11

Tel. 043 541 30 94

PLZ 8610

Ort Uster

E-Mail info@kr-architekten.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name sebawo AG

Vorname

Strasse Seestrasse

Haus-Nr. 212

Tel. 043 541 30 94

PLZ 8713

Ort Uerikon

2. Bauvorhaben

Strasse Seefeldstrasse

Ortschaft/Weiler Uster

Haus-Nr. 15

Kataster-Nr(n). C1817

Gebäudevers.-Nr(n). 610

Grundstückfläche 537

Nutzungszone(n) W2/40

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

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000) 2695465

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000) 1244330

Kurzbeschreibung:

Abbruch des bestehenden Hauses und Neubau von einem Doppel-Einfamilienhaus.

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 nach Absprache

☐ 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 verputzte Aussenwärmedämmung

Fenster Holz-Metall-Fenster

Dach Schrägdach mit Dachterrasse - Schrägdach mit PV-Anlage Indach Lösung und Blindmodulen z.B. Eternit

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

Brandschutz: Löschkonzept vorgesehen ☐ ja ☒ nein

Parkplätze (bei grösseren Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate Parkplatzberechnung beizulegen)

	Sammelgarage	Einzelgarage	Im Freien	Total	davon für Besucher
Vorhandene Parkplätze					
Projektierte Parkplätze	3		1	4	
Insgesamt	3		1	4	

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer von Monat/Jahr bis Monat/Jahr	
Gebäude	1	1'515	2'000	12/2026	05/2028
Nebengebäude	1	165.85		12/2026	05/2028
Umgebung	-	-	150	12/2026	05/2028
Total	2	1'680.85	2'150		

Anhang BVV

Seite 3

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

☐ Lärmnachweis Zeugin Bauberatung AG

☐☐

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
4	Katasterplan	25-01 1.1	1:500	30.03.2026	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenem und vermasstem Standort sowie Baulinien
4	Umgebungsplan	25-01 2.3	1:100	30.03.2026	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
4	Grundrisse	25-01 2.1	1:100	30.03.2026	Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
4	Schnitte	25-01 3.1	1:100	30.03.2026	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
4	Fassaden	25-01 3.1	1:100	30.03.2026	Alt PBG / ABV Mit gewachsenem Terrain entlang der Fassade, Schnittlinie Fassade- / Dachhaut und Linie mit zulässiger Gebäudehöhe und Dachneigung ----- Neu PBG / ABV Mit massgebenden Terrain entlang der Fassadenlinie, Schnittlinie Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion und Linie mit zulässiger Fassadenhöhe und Dachneigung.
4	Kanalisations-/ Entwässerungsplan	25-01 2.2	1:100	30.03.2026	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 Baugesuchsverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen aufzutreten und demzufolge in meinem/unserem Auftrag die damit zusammenhängenden Mitteilungen und Entscheide zu empfangen.

Name	Kleger & Koller Architekten AG		Vorname
Strasse	Uster-West	Haus-Nr. 11	Tel.
PLZ	8610	Ort Uster	

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Uerikon, 17.04.2026

Unterschriften

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

Ort, Datum	Unterschrift Bauherrschaft oder bevollmächtigte Person	Unterschrift Grundeigentümer/in	Unterschrift Projektverfasser/in
------------	---	------------------------------------	-------------------------------------

Uerikon, 17.04.2026

7. Barcode

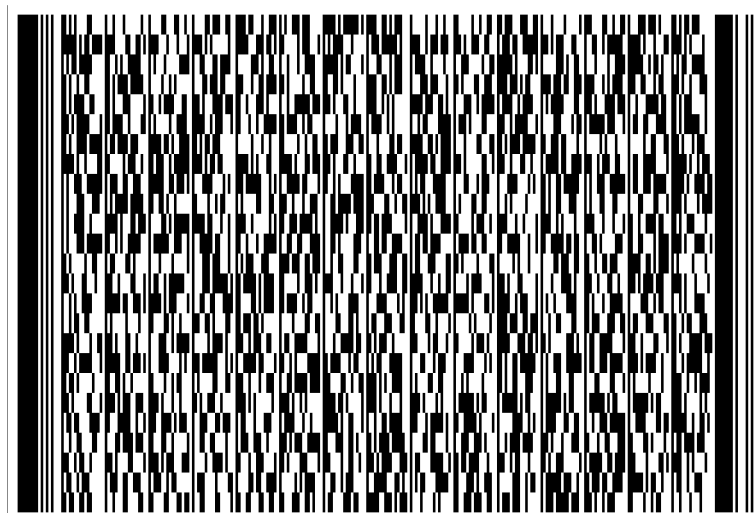
Gemeinde/Stadt:

Uster

Bauherrschaft (Gesuchstellerin):

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!



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

X Abbruch (Die Wohnungsliste ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)

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

X 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)	Seefeldstrasse 15	Kataster-Nr(n)	C1817
PLZ/Ort	8610 Uster	Gebäudevers.-Nr.	610
Anzahl Geschosse ^d	3	Nur bei Umbauten anzugeben:	
Anzahl Wohnungen	2		
separate Wohnräume		Anz. Whg. vor Umbau	
		Anz. Whg. nach Umbau	

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

aWN ^k (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Physisch ^k	Stockwerk ^f	Maisonette ^f	Eingangsanschließung (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)	Anzahlzimmer ^g	Wohnungsfläche ^h	Küchenart ⁱ
--	-----------------------	------------------------	-------------------------	--	---------------------------	-----------------------------	------------------------

[illegible]

Erläuterungen

d ANZAHL GESCHOSSE

Inkl. Parterre. Dach-/Untergeschosse nur mitzählen, wenn sie teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Kellergeschoß nicht mitzählen.

e SEPARATE WOHNRÄUME

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

f STOCKWERK / MAISONETTE

Massgebend für die Bestimmung des Erdgeschosses ist der offizielle Haupteingang mit Hausnummer. Für Einfamilienhäuser ist immer Stockwerk „P“ einzutragen.

P	Parterre
1, 2, 3, ...	1, 2, 3. Stock usw.
U1, U2, ...	1. 2. Untergeschoss usw.

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

g ZIMMER

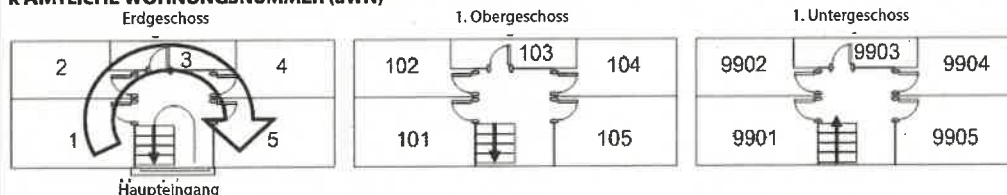
Alle Wohnräume wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc., ohne Küche, Badezimmer/Toiletten, Gänge, Reduits, Mansarden, Veranden usw.

h WOHNUNGSFLÄCHE

Bewohnbare Bruttofläche in m²:
Alle Zimmer, Küchen, Kochnischen,
Badezimmer, Abstellräume, Gänge,
Veranden usw. einer Wohnung. Ohne
separate Wohnräume ausserhalb
Wohnung, offene Balkone/Terrassen,
unbewohnbare Keller- oder
Dachräume

KÜCHENART

1 Küche (mindestens 4m²)
2 Kochnische (unter 4m²)
3 weder Küche noch Kochnische

k AMTLICHE WOHNUNGSNUMMER (aWN)

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

Wird von der Gemeinde ausgefüllt:

Wohnungsdaten/aWN wurden bei
Bezugskontrolle verifiziert.

(Datum)	
---------	--

(Unterschrift)

aWN nach Kontrolle/Korrektur an Bauherrschaft zurückgemeldet.

(Datum)	
---------	--

(Unterschrift)

Bitte sämtliche Gebäude, welche mit diesem Bauprojekt neu erstellt werden sollen, in der nachfolgenden Tabelle auflisten. Nicht aufzulisten sind Unterstände, unterirdische Gebäude und provisorische Unterkünfte.
Für die Wohngebäude ist jeweils zusätzlich das Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung» auszufüllen.

a GEBÄUDEKATEGORIE

- 1 Einfamilienhaus
- 2 Mehrfamilienhaus ohne Nebennutzung
- 3 Wohngebäude mit Nebennutzung, d.h. Gebäude mit überwiegender, aber nicht ausschliesslicher Wohnnutzung, z.B. Wohngebäude mit Büro, Verkaufsfläche, landwirtschaftl. Nutzung.
- 4 Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung (andere Nutzung überwiegt), z.B. Betriebsgebäude oder Schulhaus mit Abwärtswohnung, Hotel, Heim
- 5 Gebäude ohne Wohnnutzung

Bitte jeweils ankreuzen, wenn Gebäude beheizt wird. Bei beheizten Gebäuden muss die Energiebezugsfläche angegeben werden, unabhängig davon, ob es sich um ein Gebäude mit oder ohne Wohnnutzung handelt.

b WÄRMEERZEUGER HEIZUNG (H) / WARMWASSER (W)

- 1 kein Wärmeerzeuger (H/W)
- 2 Wärmepumpe (H/W)
- 3 Thermische Solaranlage (H/W)
- 4 Heizkessel generisch (H/W)
- 5 Heizkessel nicht kondensierend (H/W)
- 6 Heizkessel kondensierend (H/W)
- 7 Ofen (nur H)
- 8 Wärmekraftkoppelungsanlage (H/W)
- 9 Elektrospeicher-Zentralheizung (H) / zentraler Elektroboiler (H)
- 10 Elektro direkt (H) / Kleinboiler (W)
- 11 Wärmetauscher (einschliesslich Fernwärme) (H/W)
- 12 Andere (H/W)

Bei Wärmeerzeuger Heizung ankreuzen wenn der Wärmeerzeuger für mehrere Gebäude genutzt wird.

c ENERGIE-/WÄRMEQUELLE HEIZUNG (H) / WARM-WASSER (W)

- 1 Keine Energie-/Wärmequelle (H/W)
- 2 Luft (H/W)
- 3 Erdwärme (generisch) (H/W)
- 4 Erdwärmesonde (H/W)
- 5 Erdregister (H/W)
- 6 Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser, Abwasser) (H/W)
- 7 Gas (H/W)
- 8 Heizöl (H/W)
- 9 Holz (generisch) (H/W)
- 10 Holz (Stückholz) (H/W)
- 11 Holz (Pellets) (H/W)
- 12 Holz (Schnitzel) (H/W)
- 13 Abwärme (innerhalb des Gebäudes) (H/W)
- 14 Elektrizität (H/W)
- 15 Sonne (thermisch) (H/W)
- 16 Fernwärme (generisch) (H/W)
- 17 Fernwärme (Hochtemperatur) (H/W)
- 18 Fernwärme (Niedertemperatur) (H/W)
- 19 Unbestimmt (H/W)
- 20 Andere (H/W)

Grundbuchamt Uster

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	2888	CH107706033124	1/2

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
	5	37	Kataster C1817, Plan C13, Unterbüelen	29.03.2023		Bestandesände- rung
			Gesamtfläche			
			Gebäude			
		83	Gebäude Wohnen, Nr. 19800610, Seefeldstrasse 15			
		3	Nebengebäude, Nr. n.v., Seefeldstrasse 15.1			
	4	51	Bodenbedeckung			
			Gartenanlage			
		86	Gebäude			

E I N G A N G

20.04.26 BG 26 - 0121

Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	sebawo AG, Aktiengesellschaft (AG), Stäfa, CHE-415.458.048, Seestrasse 212, 8713 Uerikon, Alleineigentum	30.07.2025	472	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine				

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Grundbuch	Blatt	EGRID	2/2
Uster	2888	CH107706033124	

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
	keine			

Erläuterungen

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

Auszugsart	Teilauszug
Erstellungszeitpunkt	16.04.2026, 09.27 Uhr
Führungsart	eidgenössisch
Erwerbsart	unterdrückt
Anmerkungen	nur öffentliche
Vormerkungen	unterdrückt
Grundpfandrechte	unterdrückt
Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



GRUNDBUCHAMT USTER

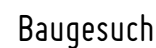
Philipp Widmer

Philipp Widmer, Notar



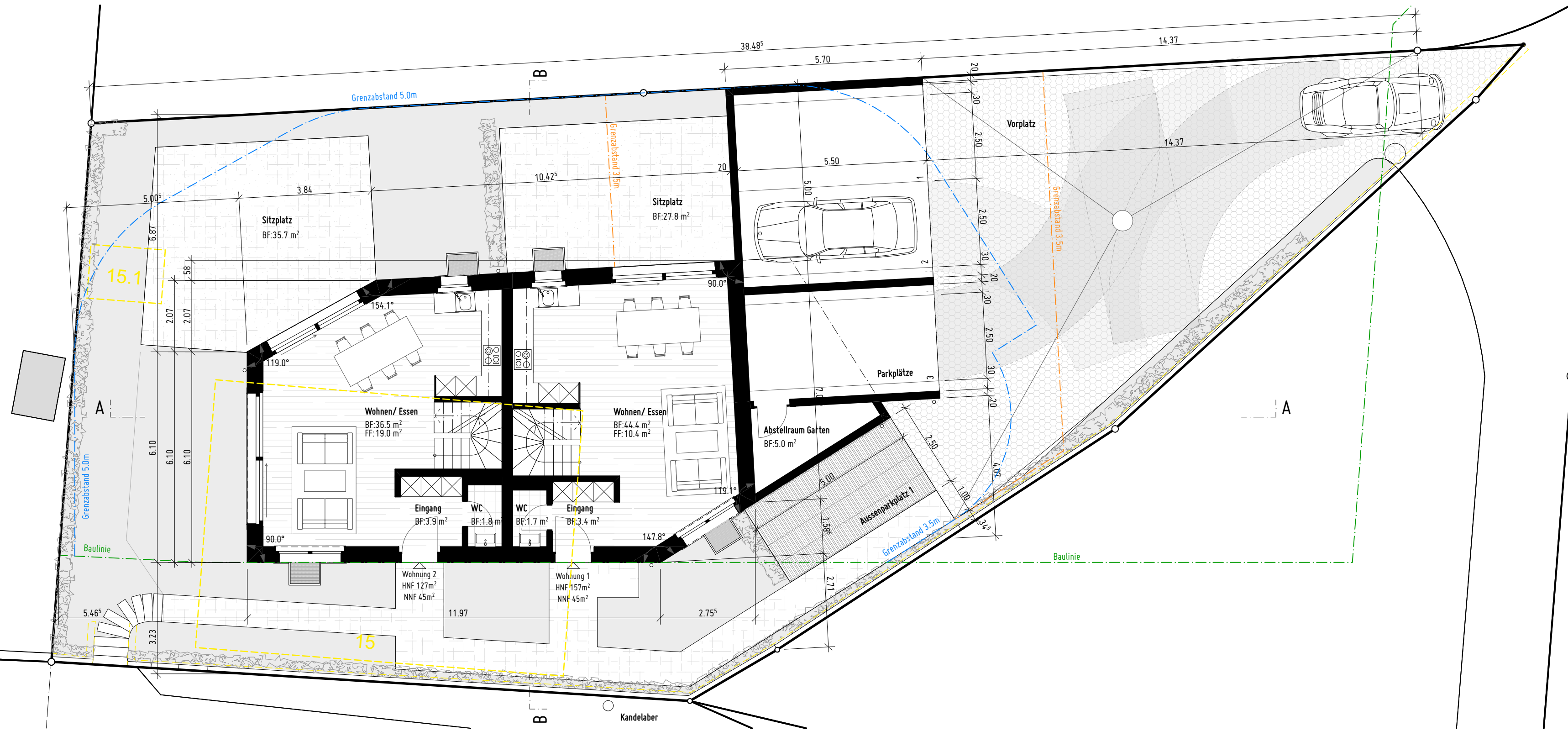


-  Gebäude neu
-  Gebäude abbruch
- Gebäude bestehend

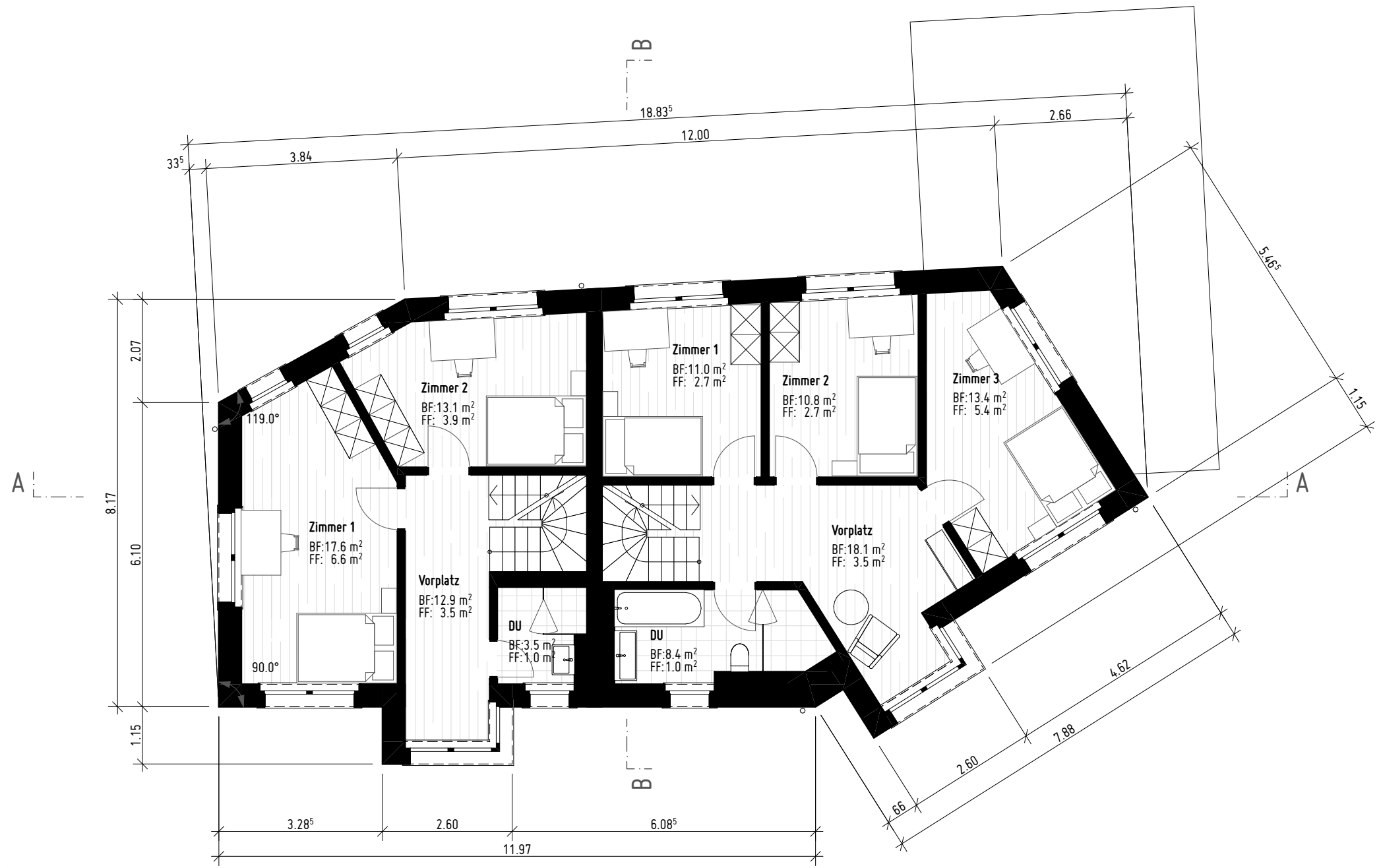


BG25-01|1.1

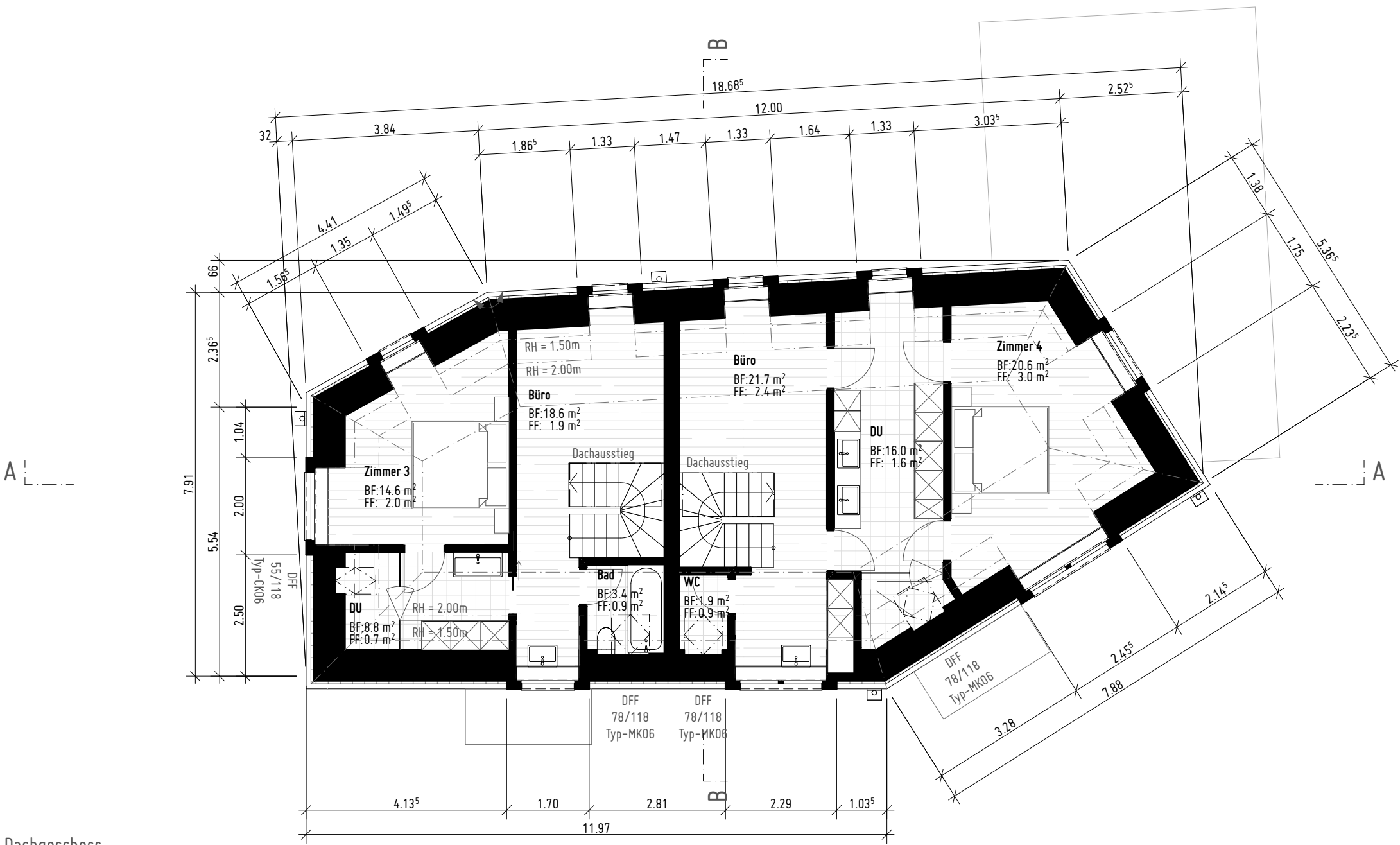
REVIDIERT



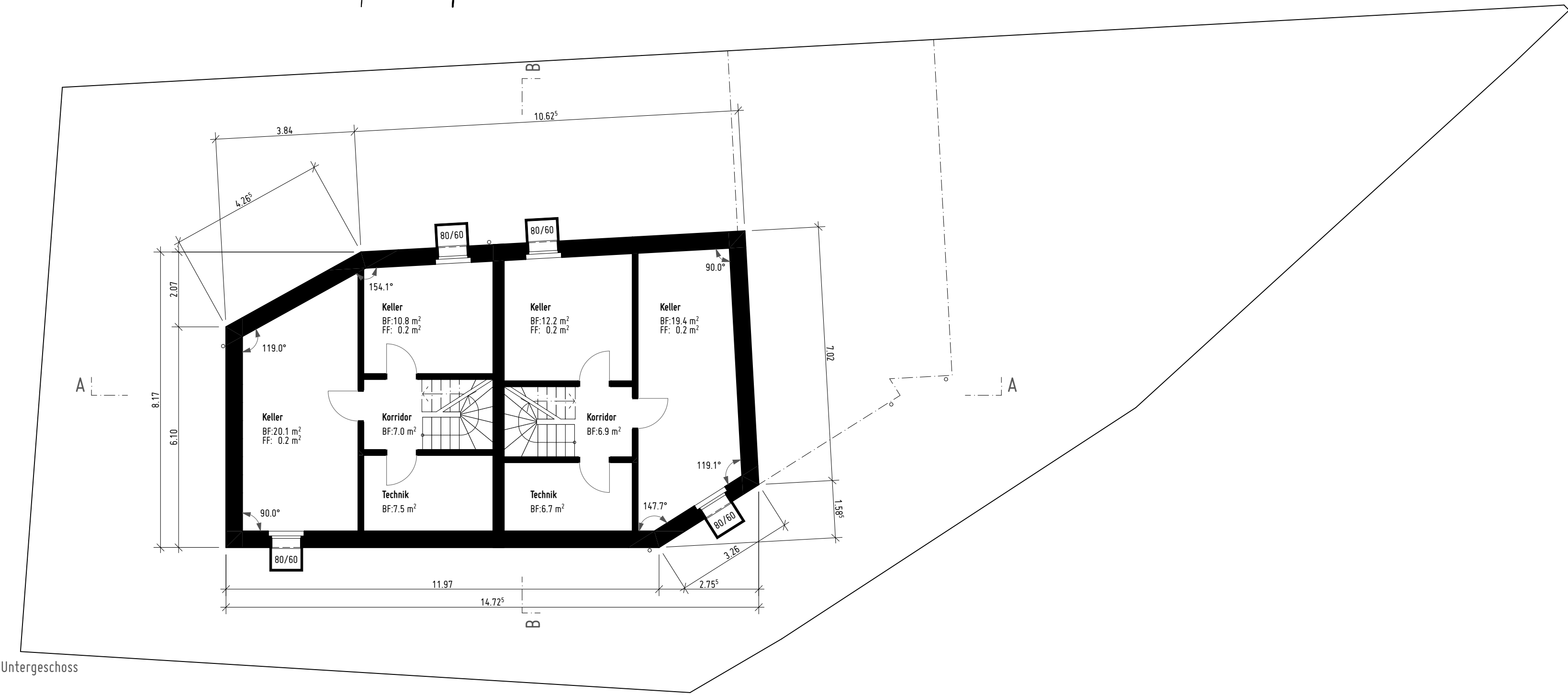
Erdgeschoss



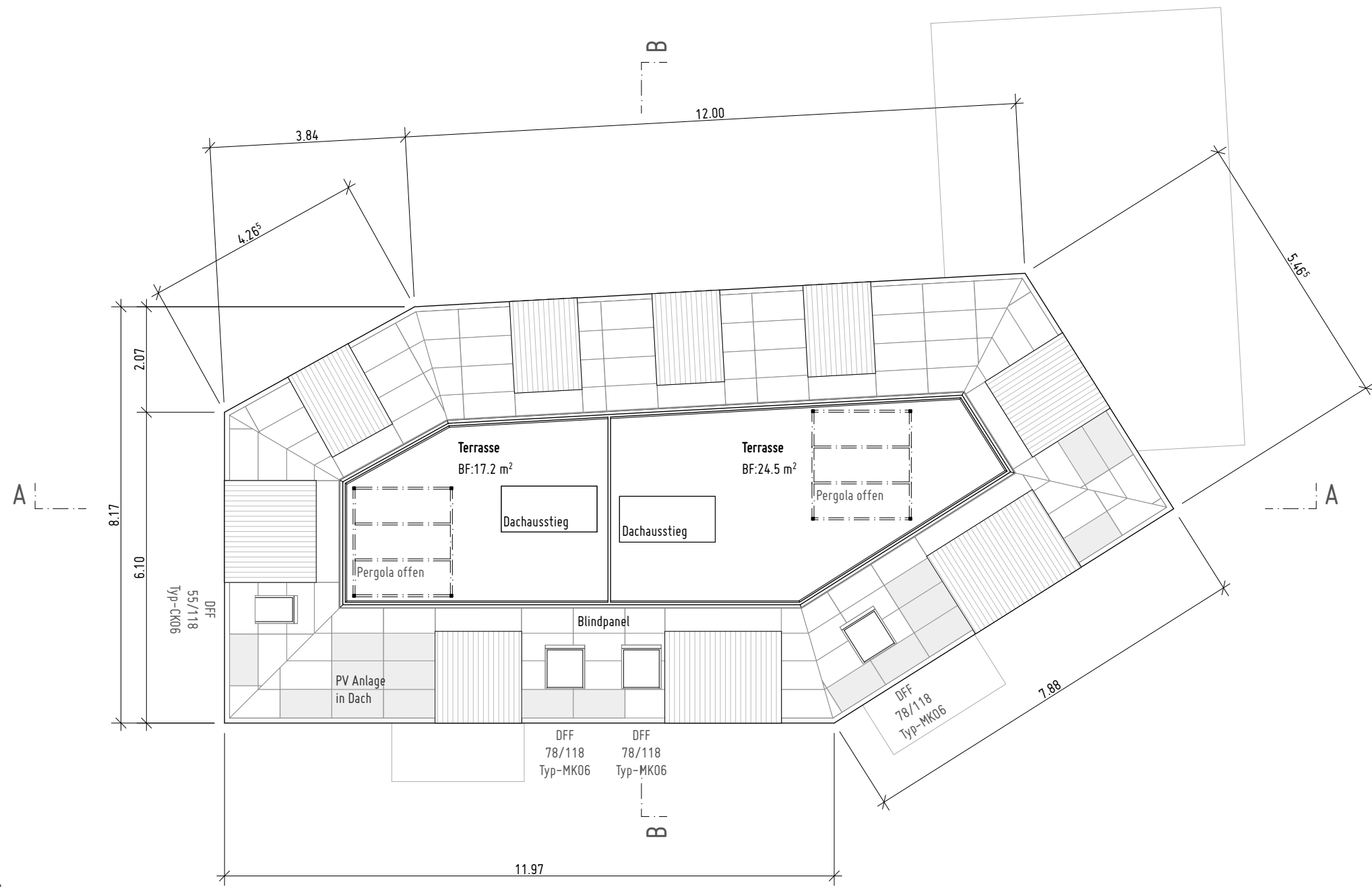
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



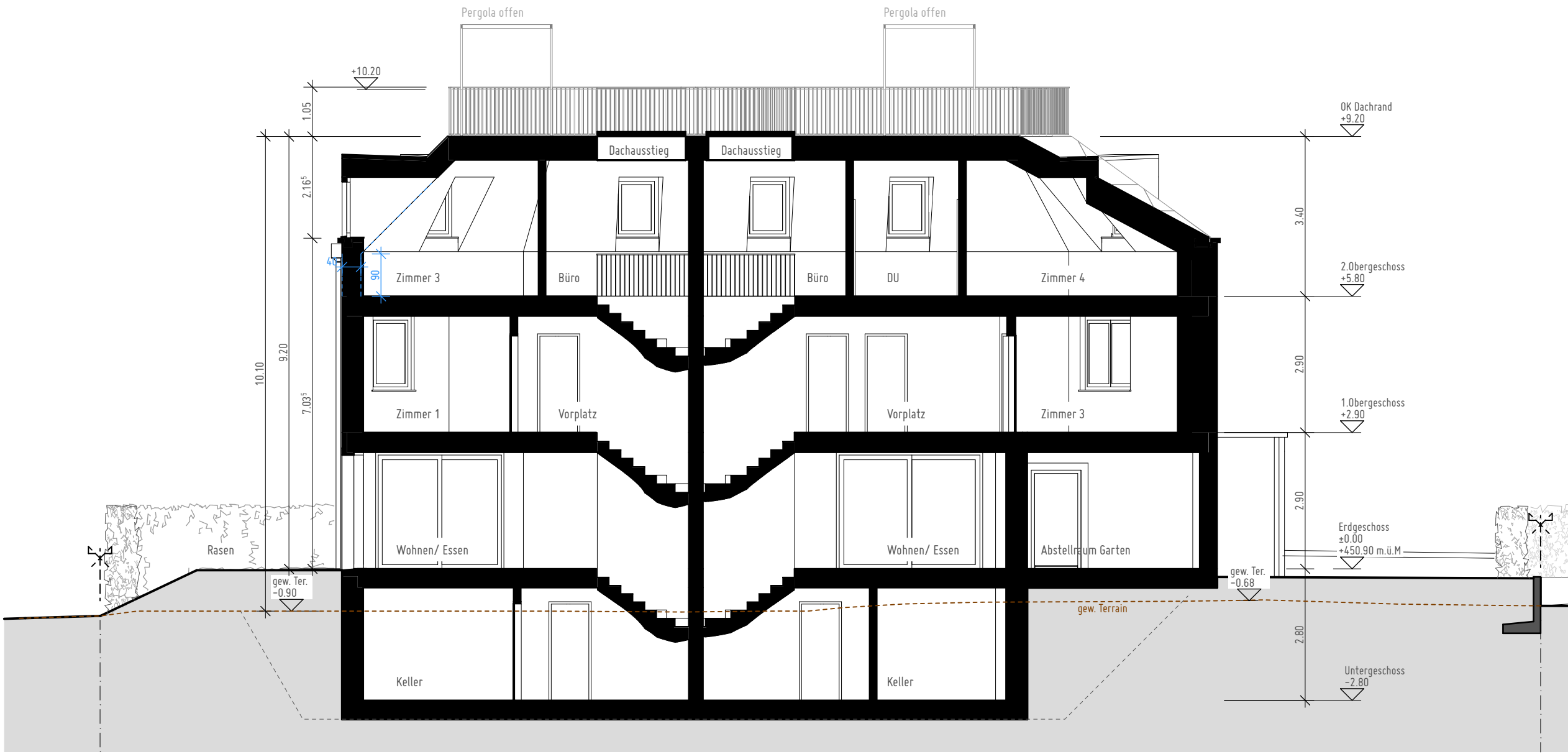
Untergeschoss



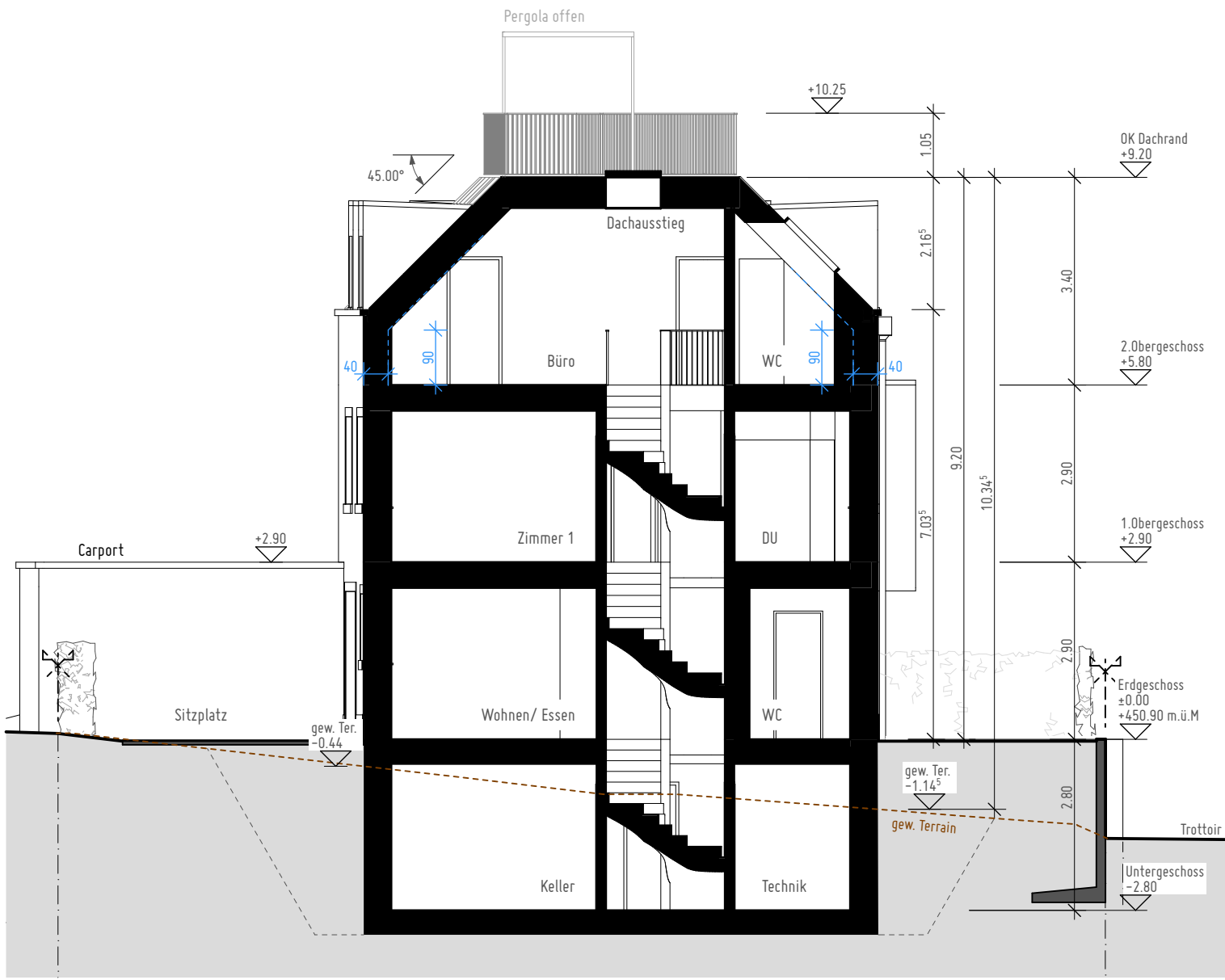
Dachaufsicht

K•R
KLEGER & KOLLER
Architekten

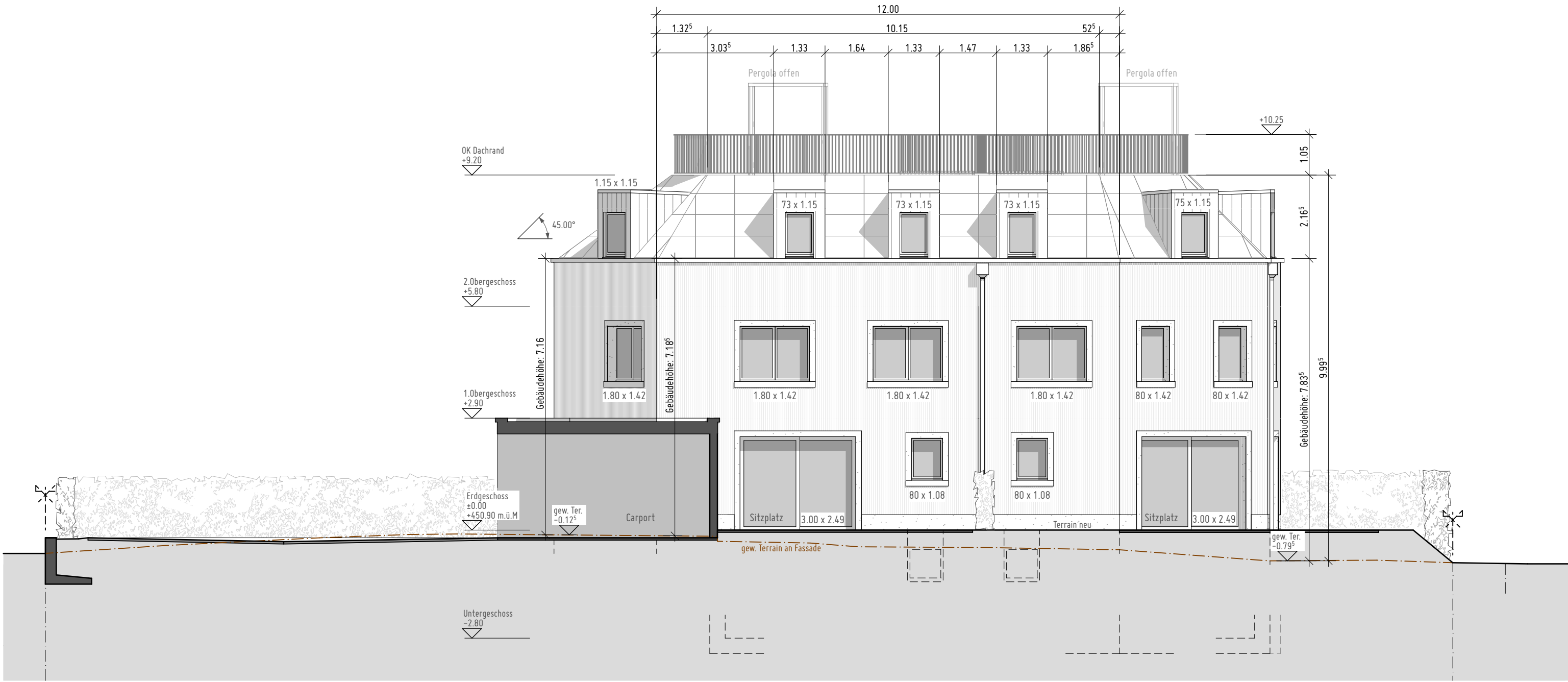
Ort & Datum			
Eigentümer	sebawo AG Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Gesuchsteller	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Projektverfasser	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster		
FIXPUNKT	Fixpunkt 300712 = -2.10 = +448.80 Erdgeschoss = ± 0.00 = +450.90	LEGENDE	Gebäude neu Gebäude abbruch Gebäude bestehend
OBJEKT	DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster	NORDEN	PLANPHASE
PLAN	Grundrisse	MASSTAB	PLAN-NUMMER
BAUHERR	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon	ARCHITEKT	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kr-architekten.ch
DATUM	08.07.2026	PLANGRÖSSE	84.1/59.4
GEZEICHNET	nh	REVIDIERT	
		Baugesuch	
		1:100	BG25-01 2.1



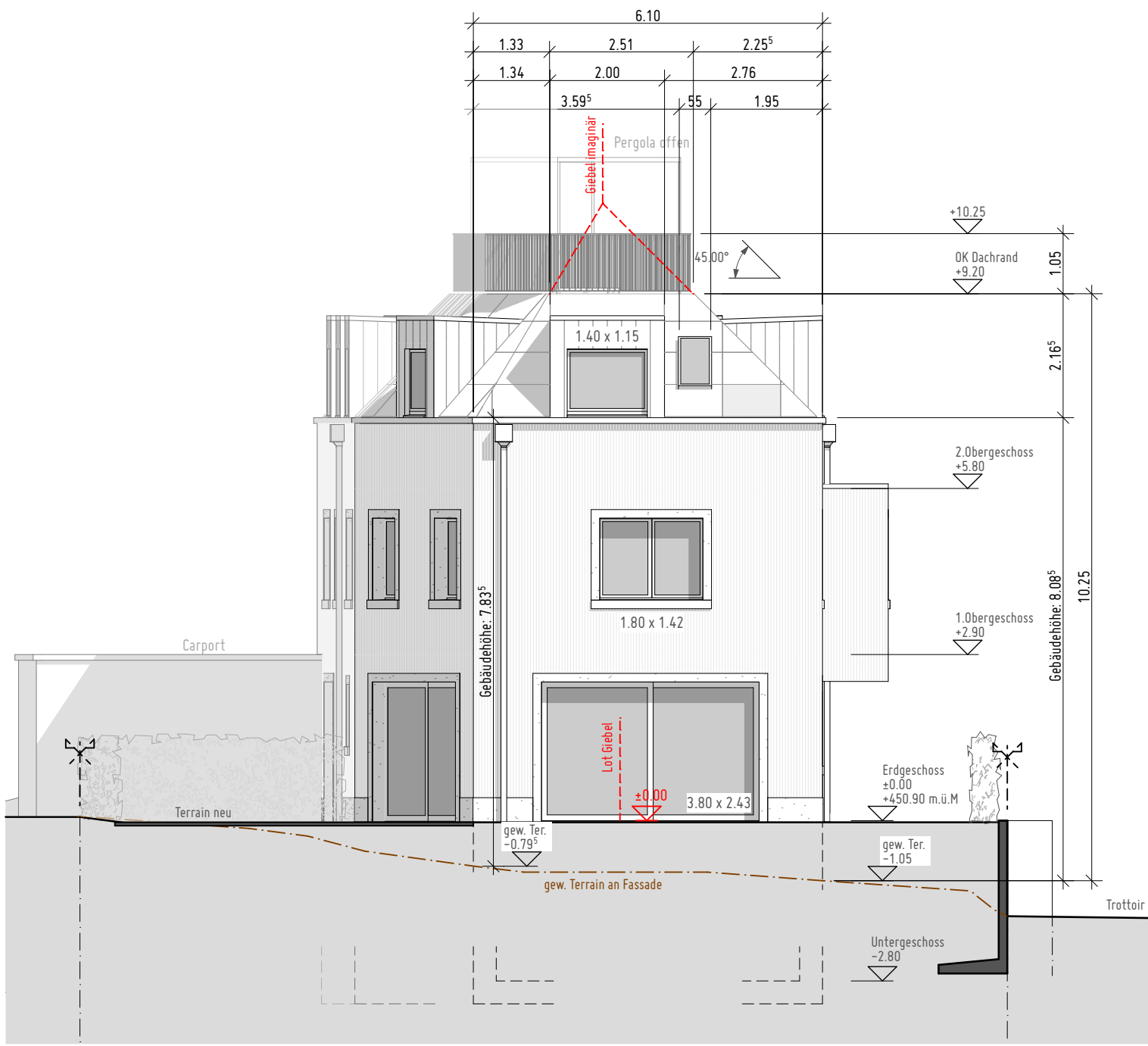
Schnitt A-A



Schnitt B-B



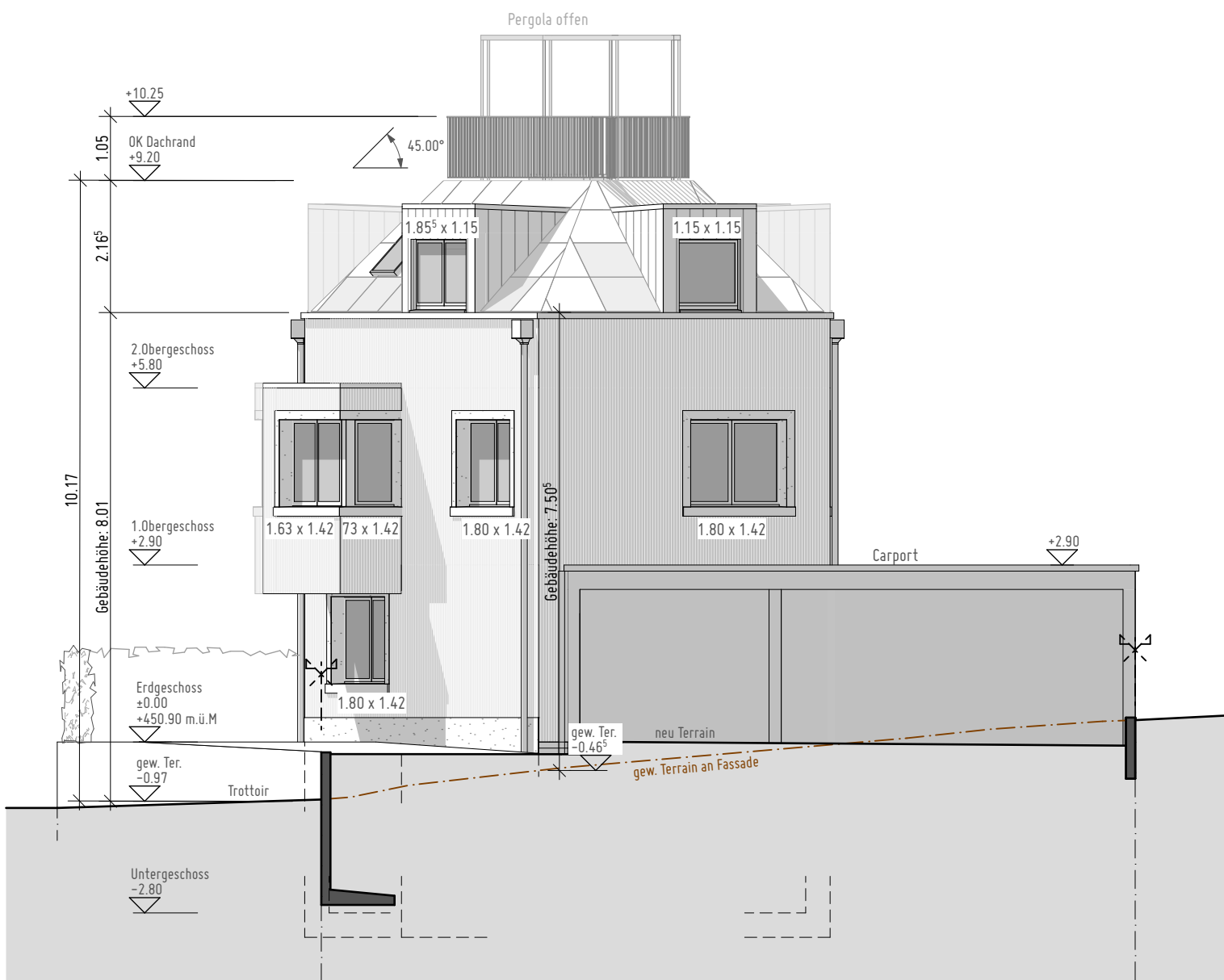
Nord-Ost Fassade



Nord-West Fassade



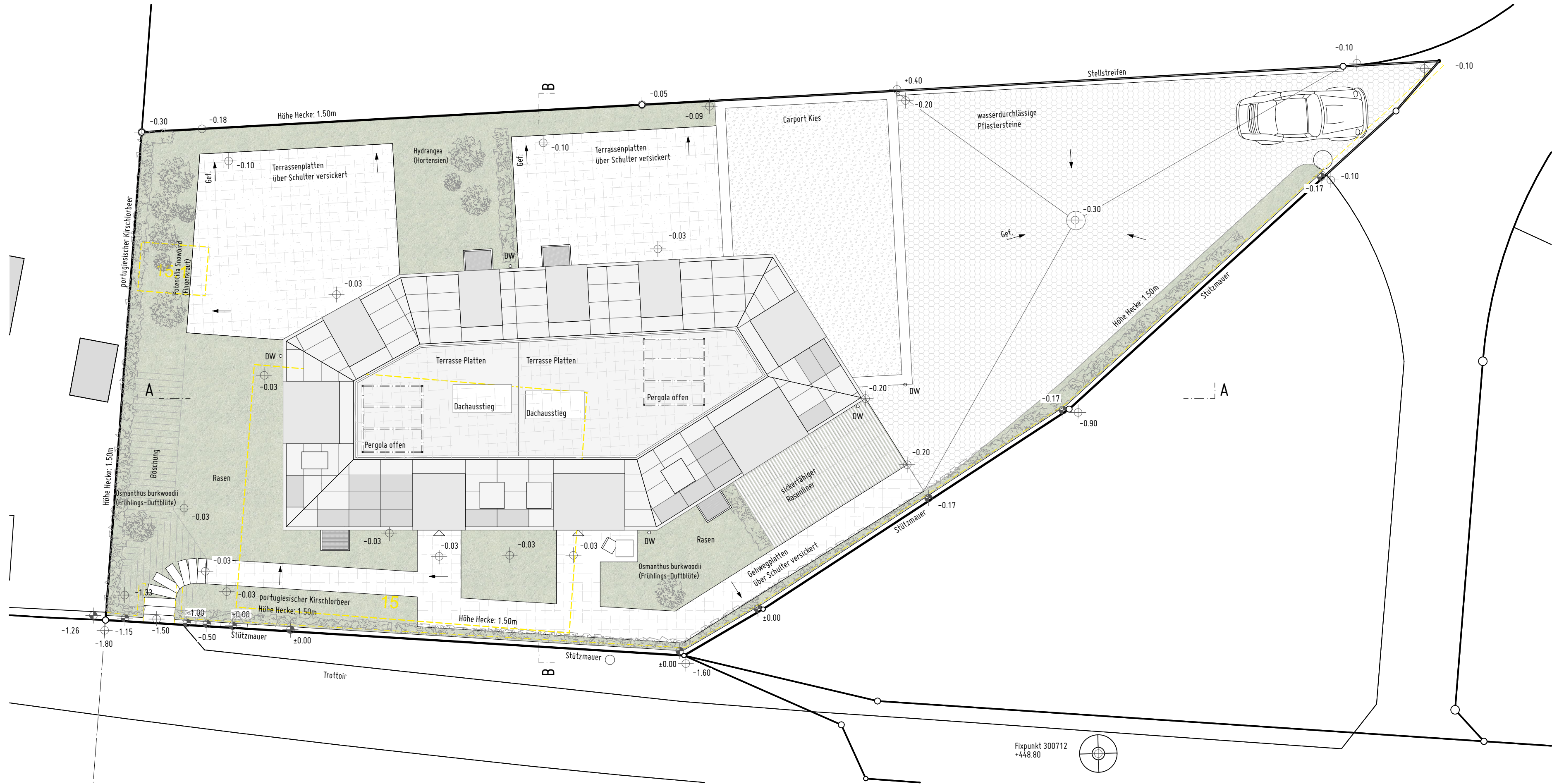
Süd-West Fassade



Süd-Ost Fassade

K•R
KLEGER & KOLLER
Architekten

Ort & Datum			
Eigentümer	sebawo AG Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Geschäftsteller	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Projektverfasser	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster		
FIXPUNKT		LEGENDE	
Fixpunkt 300712	= -2.10	= +448.80	 Gebäude neu
Erdgeschoss	= ± 0.00	= +450.90	 Gebäude abbruch
			 Gebäude bestehend
OBJEKT	NORDEN		PLANPHASE
DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster			Baugesuch
PLAN	Fassaden/ Schnitte		MASSTAB
		1:100	PLAN-NUMMER
			B625-01 3.1
BAUHERR	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon	ARCHITEKT	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kk-architekten.ch
		PLANGRÖSSE	84,1/59,4
		DATUM	08.07.2026
		GEZEICHNET	nh
		REVIDIERT	



K•R
KLEGER & KOLLER
Architekten

Ort & Datum				
Eigentümer	sebawo AG Seestrasse 212 8713, Uerikon			
Gesuchssteller	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon			
Projektverfasser	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster			
FIXPUNKT Fixpunkt 300712 = -2.10 = +448.80 Erdgeschoss = ± 0.00 = +450.90				LEGENDE Gebäude neu Gebäude abbruch Gebäude bestehend
OBJEKT DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster		NORDEN	PLANPHASE Baugesuch	
PLAN Umgebung		MASSSTAB 1:100	PLAN-NUMMER B625-01 2.3	
BAUHERR sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon	ARCHITEKT Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kr-architekten.ch		PLANGRÖSSE 84.1/29.7 DATUM 08.07.2026 GEZEICHNET nh REVIDIERT	



Untergeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss

Erdgeschoss

Grundstück	Zone:	W2/40
Grundstücksfläche:	536.6m²	
Ausnutzungsziffer:	40%	
mögliche Ausnutzung:	214.6m²	
Vollgeschosse:	2	
Dachgeschoss:	1	
Grenzabstand:	5.0m	
Mehrlängenzuschlag:	ab 12m	
Höchstmass max.	9.0m	

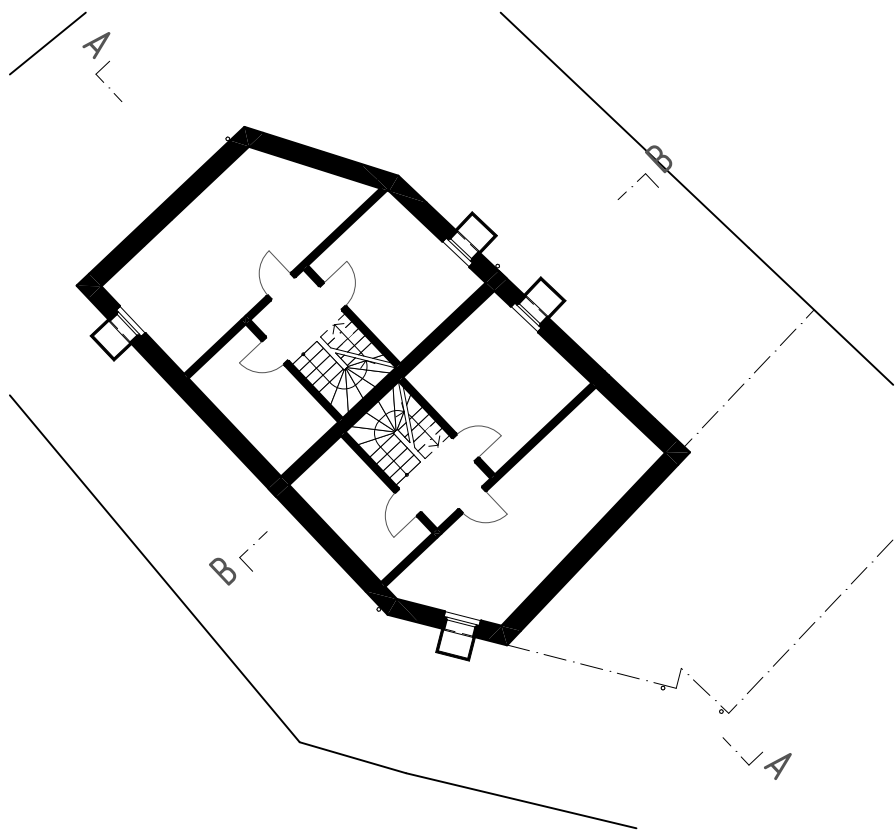
Total Ausnutzung:	213.9 m²
Reserve:	0.7m²

LEGENDE		Gebäude neu	
		Gebäude abbruch	
		Gebäude bestehend	
FIXPUNKT	Fixpunkt 300712	= -2.10	= +448.80
	Erdgeschoss	= ± 0.00	= +450.90

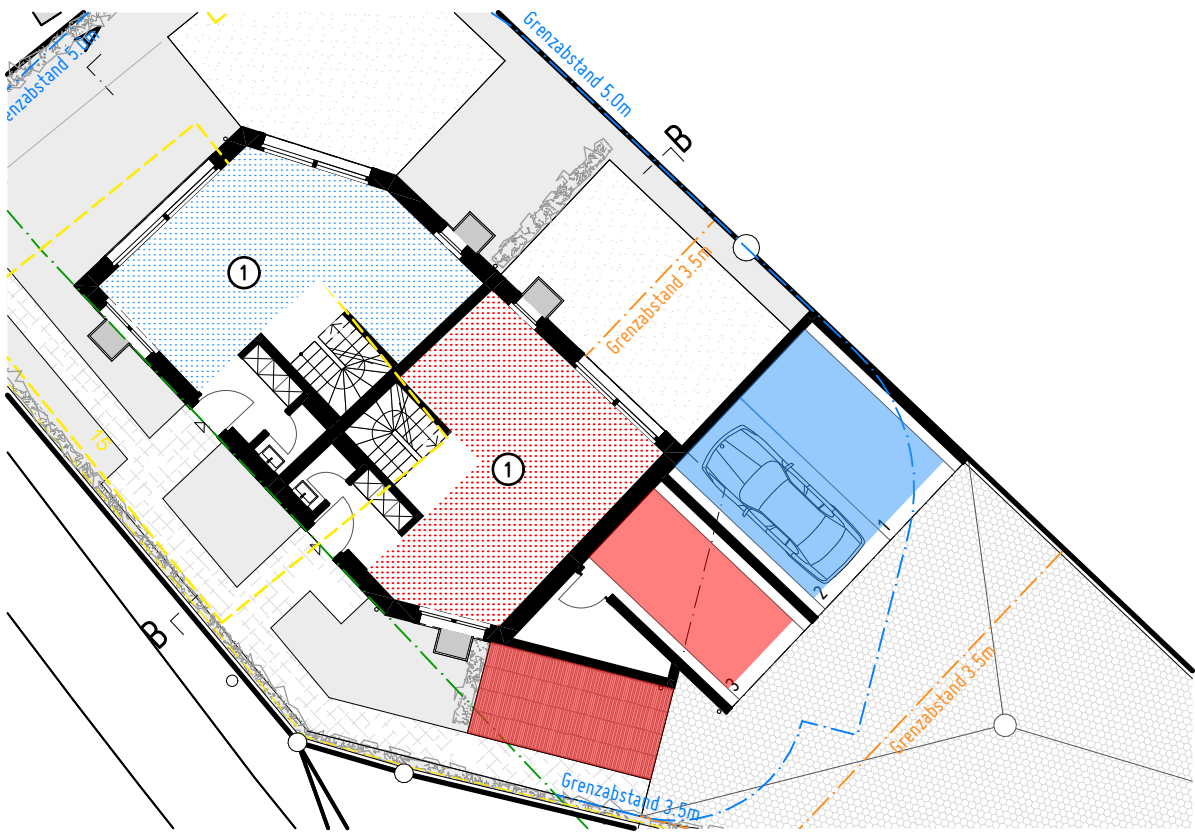
OBJEKT	DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster		
PLAN	Ausnutzungsziffer gem. (§ 255 PBG)		
NORDEN	PLANPHASE		Baugesuch
	MASSSTAB	1:200	PLAN-NR. BG25-01 4.1
PLANGRÖSSE		A3	
DATUM		08.07.2026	
GEZEICHNET		nh	

BAUHERR	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon		
ARCHITEKT	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kr-architekten.ch		

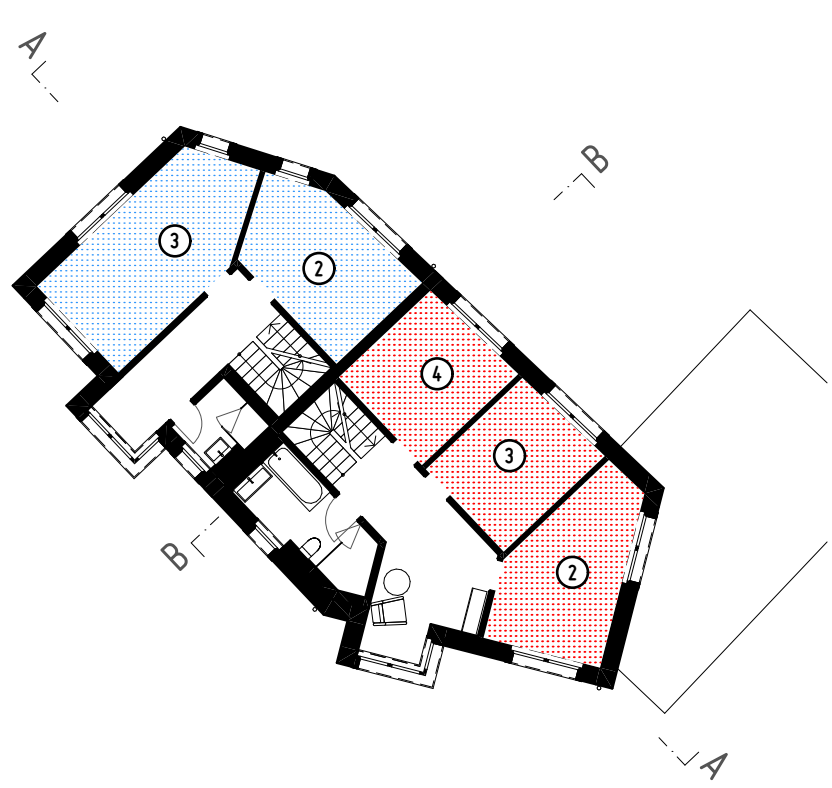
K'R
KLEGER & KOLLER
Architekten



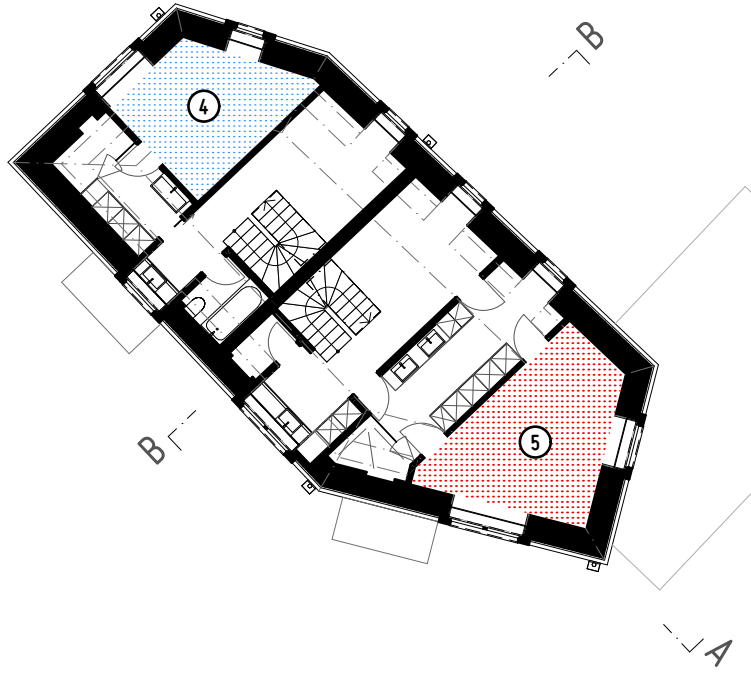
Untergeschoss



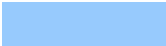
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

-  Anrechenbare Zimmer Wohnung 1 : 4 Zimmer
-  Anrechenbare Zimmer Wohnung 2 : 5 Zimmer
-  Parkplätze Wohnung 2: 2 Parkplätze
-  Parkplätze Wohnung 1: 2 Parkplätze

gem. Parkplatzverordnung Uster

Art. 3
 für Wohnungen ab 4 Zimmer: 2 PP zulässig
 Besucher: 1PP/4 Wohnungen
 ÖV Güteklasse: C
 Bandbreite (für übriges Gebiet als A): mind. 70%/max. keine obere Beschränkung
 Bandbreite Besucher (für übriges Gebiet als A): mind.50%/max. 100%

Bedarf:
 Bewohner: 2 Whg x 2PP/Whg = 4PP
 min: 4PP x 70% = 2.8PP -> 3
 Besucher: 2Whg x 1PP/4 Whg = 0.5PP
 min: 0.5 PP x 50% = 0.25PP; max: 0.5PP -> 0 -1

Nachweis:
 Bewohner: 4
 Besucher 0

LEGENDE		Gebäude neu
		Gebäude abbruch
		Gebäude bestehend
FIXPUNKT	Fixpunkt 300712	= -2.10 = +448.80
	Erdgeschoss	= ± 0.00 = +450.90
OBJEKT	DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster	
PLAN	Parkplatzberechnung	
NORDEN	PLANPHASE Baugesuch	
	MASSTAB 1:200	PLAN-NR. BG25-01 1.4
	PLANGRÖSSE	A3
	DATUM	08.07.2026
	GEZEICHNET	nh
BAUHERR	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon	
ARCHITEKT	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kr-architekten.ch	

Brandschutznachweis

Gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie 11-15 „Qualitätssicherung im Brandschutz“ ist grundsätzlich bei allen Bauvorhaben ein Brandschutznachweis zu erstellen und der Brandschutzbehörde einzureichen. (www.praever.ch)

Lage: Adresse(n) und Grundstücksnummer(n) entsprechend Angaben in Baugesuchsfomular
GVZ-Nr.: _____

Nutzung: bisher _____ / neu _____
/ _____

Raum mit grösster Personenbelegung (> 50 Personen): _____ Personen: _____

Qualitätssicherungsstufe (voraussichtlich) ☐ QSS1 ☐ QSS2 ☐ QSS3 ☐ QSS4

Gebäudegeometrie Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain _____ m

- ☐ Nebenbauten (gemäss Brandschutznorm)
☐ Gebäude mit geringen Abmessungen (gemäss Brandschutznorm)
☐ Gebäude geringer Höhe (bis 11 m)
☐ Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m)
☐ Hochhaus (über 30 m)

Schutzabstand zum Nachbargebäude eingehalten ☐ ja ☐ nein

Geplante Ersatzmassnahme _____

Bauart ☐ Massiv ☐ Holz ☐ Stahl ☐ Bestand unbekannt

Löschanlagenkonzept (Sprinkler) ☐ ja ☐ nein

Materialisierung Tragwerk ☐ RF1 ☐ RF2/3 ☐ Bestand unbekannt

Materialisierung Brandabschnitte ☐ RF1 ☐ RF2/3 ☐ Bestand unbekannt

Tragwerk Feuerwiderstand
Untergeschosse ☐ R90 ☐ R60 ☐ Bestand unbekannt
Erd-/ Obergeschosse ☐ R90 ☐ R60 ☐ R30 ☐ Bestand unbekannt

Brandabschnittbildung
Geschossdecken ☐ REI90 ☐ REI60 ☐ REI30 ☐ Bestand unbekannt
Vertikale Fluchtwege ☐ REI90 ☐ REI60 ☐ REI30 ☐ Bestand unbekannt
EG-OG, Wände, hor. Fluchtwege ☐ EI90 ☐ EI60 ☐ EI30 ☐ Bestand unbekannt
UG, Wände, hor. Fluchtwege ☐ EI90 ☐ EI60 ☐ Bestand unbekannt
Aufzugsschächte ☐ EI90 ☐ EI60 ☐ EI30 ☐ Bestand unbekannt
Türen, Tore ☐ EI30 ☐ E30 ☐ Bestand unbekannt
Brandmauern ☐ REI180 ☐ REI90 ☐ REI60 ☐ Bestand unbekannt
Installationsschächte ☐ EI90 ☐ EI60 ☐ EI30 ☐ Bestand unbekannt

Aussenwandkonstruktion (VKF-Brandschutzrichtlinie 14-15 „Verwendung von Baustoffen“, Zeichnung S. 14)

☐ Klassifiziertes System Systemtyp: _____

Aussenwandbekleidung (E) ☐ RF1 ☐ RF2 ☐ RF3
Aussendämmebene (H) ☐ RF1 ☐ RF2 ☐ RF3 ☐ Brandriegel erford.
Zugang Feuerwehr, Fassade ☐ ja ☐ nein

Bedachung	Oberste Schicht Wärmedämmung Unterlage Zugang Feuerwehr, Dach	☐ RF1 ☐ RF1 ☐ RF1 ☐ ja	☐ RF2 ☐ RF2 ☐ RF2 ☐ nein	☐ RF3 ☐ RF3 ☐ RF3 ☐ BSP30 RF1
Löscheinrichtungen	☐ ja ☐ Handfeuerlöscher ☐ Wasserlöschposten	☐ nein ☐ Löschdecken ☐ Innenhydrant	☐ trocken ☐ nass	
Sprinkleranlage	☐ Vollschutz	☐ Teilschutz, Bereich gemäss Brandschutzplan		
Brandmeldeanlage	☐ ja ☐ Vollüberwachung	☐ nein ☐ Teilüberwachung, Bereich gemäss Brandschutzplan ☐ Schutzzielorientierte Überwachung		
Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), Räume / vertikale Fluchtwege (z.B. Treppenhäuser)				
notwendig	☐ ja, für / aufgrund: _____	☐ nein		
Beschrieb:	☐ NRWA (natürlich)	☐ LRWA (Brandlüfter)	☐ MRWA (maschinell)	
Sicherheitsbeleuchtung	☐ ja ☐ für Fluchtwege	☐ nein ☐ für Fluchtwege in Räumen		
Rettungszeichen	☐ ja	☐ nein	☐ sicherheitsbeleuchtet	
Blitzschutzsystem VKF	☐ ja	☐ nein	☐ Klasse: _____	
Spezielle Brandgefahren _____				
Lufttechnische Anlagen	☐ ja ☐ Kontrollierte Wohnraumlüftung	☐ nein ☐ Gewerbliche Küche, m³/h _____		
Beilagen	☐ Brandschutzpläne ¹⁾ ☐ Fassaden- und Dachdetail ☐ Brandschutzkonzept ☐ Evakuierungskonzept	☐ Nutzungsvereinbarung / Belegungsvereinbarung ☐ Rauch- und Wärmeabzugskonzept ☐ Sicherheitskonzept für Umbau und Betrieb ☐ _____		

Für allgemeine Bemerkungen bitte separates Blatt verwenden.

¹⁾ ausgenommen Einfamilienhäuser, Nebenbauten und Bauten mit geringen Abmessungen

	Bauherrschaft	Projektverfasser/in	QS-Verantwortliche/r
Name / Firma	_____	_____	_____
Strasse, Nr.	_____	_____	_____
PLZ, Ort	_____	_____	_____
Sachbearbeiter/in	_____	_____	_____
Tel.-Nr. / Email	_____	_____	_____
Datum, Unterschrift			

Erläuterung zum Formular Brandschutznachweis

Die VKF-Brandschutzrichtlinien 2015 (BSR) führen das Thema der Qualitätssicherung neu und für alle Bauvorhaben ein. Dazu haben folgende Gründe geführt:

- zunehmende Komplexität von Bauten
- technischer und organisatorischer Brandschutz gewinnen gegenüber dem baulichen zunehmend an Bedeutung
- komplexe Bauten erfordern massgeschneiderte Brandschutzkonzepte
- Notwendigkeit der qualifizierten Projektbegleitung von Planerseite
- Sicherstellung, dass der geplante Brandschutz auch realisiert wird
- Sicherstellung einer geeigneten Dokumentation, damit der geplante Brandschutz über die gesamte Nutzungsdauer eines Gebäudes aufrechterhalten wird

Wesentliche Bestimmungen zur Qualitätssicherung

Neubauten sowie bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen an allen Bauten und Anlagen werden in eine der vier Qualitätssicherungsstufen (QSS) eingeteilt.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, 2.3 Abs 1)

Die Einstufung erfolgt nach Nutzung, Gebäudegeometrie (Gebäudehöhe, Ausdehnung), Bauweise und besonderen Brandrisiken.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, 2.3 Abs 2)

Für alle Neubau-, Mieterausbau-, Umbau-, Sanierungs- und Umnutzungsprojekte ist eine entsprechende Projektorganisation aufzubauen.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, 3.1.1 Abs 1)

In Abhängigkeit der Qualitätssicherungsstufe muss der QS Verantwortliche Brandschutz über eine Anerkennung zum Brandschutzfachmann VKF, respektive Brandschutzexperten VKF oder über eine gleichwertige Ausbildung verfügen.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, 3.2.2 Abs 2)

QSS 1: Üblicherweise nimmt der Gesamtleiter die Aufgaben des QS Verantwortlichen Brandschutz wahr und ist für die Qualitätssicherung im Brandschutz verantwortlich. Gute Kenntnisse im Brandschutz sind erforderlich. Allenfalls sind unterstützend Fachplaner hinzuzuziehen.

QSS 2: Ein Brandschutzfachmann VKF oder eine Person mit einer gleichwertigen Ausbildung nimmt die Aufgaben des QS Verantwortlichen Brandschutz wahr und ist für die Qualitätssicherung im Brandschutz verantwortlich.

QSS 3: Ein Brandschutzexperte VKF nimmt die Aufgaben des QS Verantwortlichen Brandschutz wahr und ist für die Qualitätssicherung im Brandschutz verantwortlich.

Übergangsbestimmung: Für den Nachweis der Qualifikation als QS Verantwortlicher Brandschutz gelten Übergangszeiten bis zum 1.1.2020. Für die zu erbringenden Leistungen gibt es hingegen keine Übergangszeiten.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, 8)

Der Brandschutznachweis ist für alle Qualitätssicherungsstufen erforderlich.

(BSR 11-15de „Qualitätssicherung im Brandschutz“, Anhang zu Ziffer 5)

Baubewilligungsverfahren

Der Brandschutznachweis ist wesentlicher Bestandteil der Baueingabe. Die darin gemachten Angaben sind massgeblich für die Beurteilung eines Bauvorhabens.

Der Brandschutznachweis ist immer mit dem Baugesuch einzureichen.

Anstatt des vorliegenden Formulars kann auch ein formloser Brandschutznachweis eingereicht werden, welcher die gleiche Vollständigkeit besitzen muss.

Beispiele hierzu sind zu finden unter: www.brandschutznachweis.ch

Verwendete Begriffe

Nebenbauten

eingeschossige Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, keine offenen Feuerstellen aufweisen und keine gefährlichen Stoffe in massgebender Menge gelagert werden (z. B. Fahrzeugunterstände, Garagen, Gartenhäuser, Kleintierställe, Kleinlager) wenn ihre Grundfläche 150 m² nicht übersteigt.

Gebäude mit geringen Abmessungen

Gebäude geringer Höhe, max. 2 Geschosse über Terrain, max. 1 Geschoss unter Terrain, Summe aller Geschossflächen bis 600 m², keine Nutzung für schlafende Personen mit Ausnahme einer Wohnung, keine Nutzung als Kinderkrippe, Räume mit grosser Personenbelegung nur im Erdgeschoss.

Gebäude geringer Höhe

bis 11 m Gesamthöhe

Gebäude mittlerer Höhe

über 11 m und bis 30 m Gesamthöhe

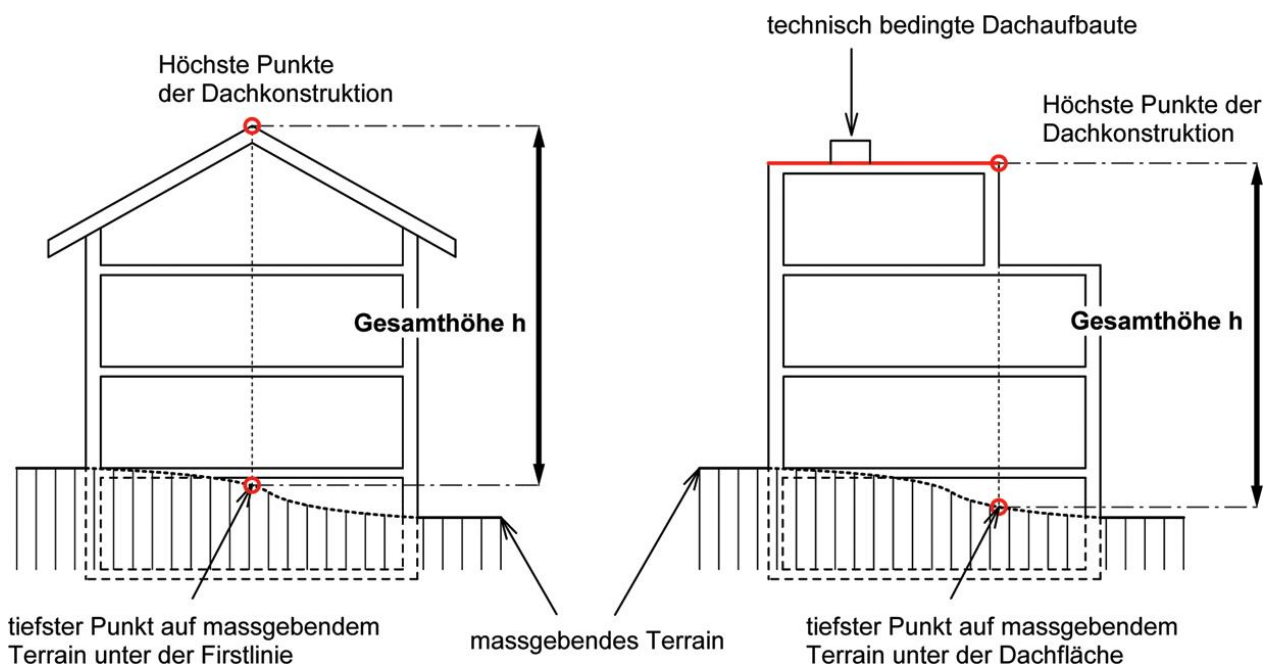
Hochhaus

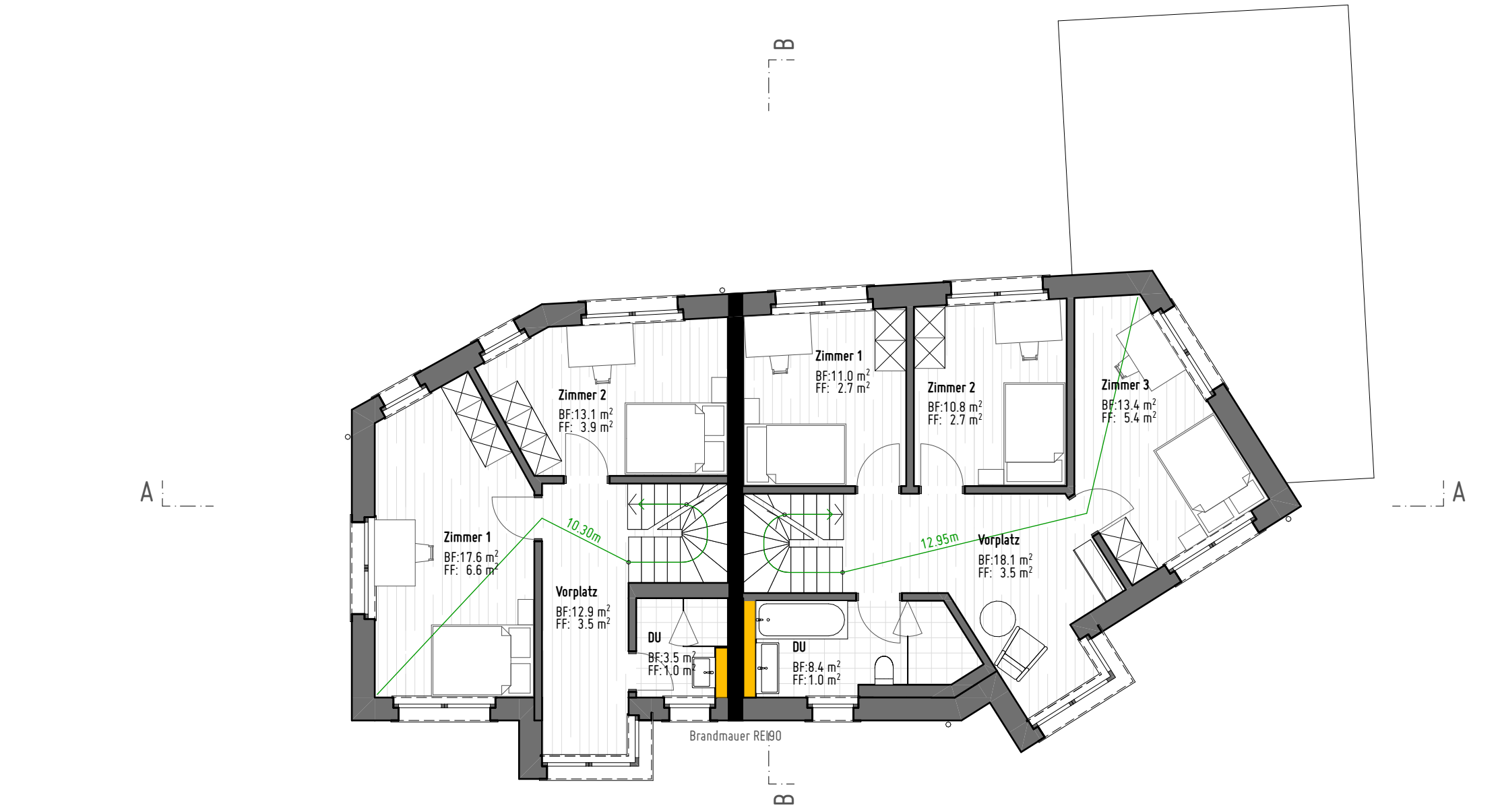
Über 30 m Gesamthöhe

Gewachsenes Terrain

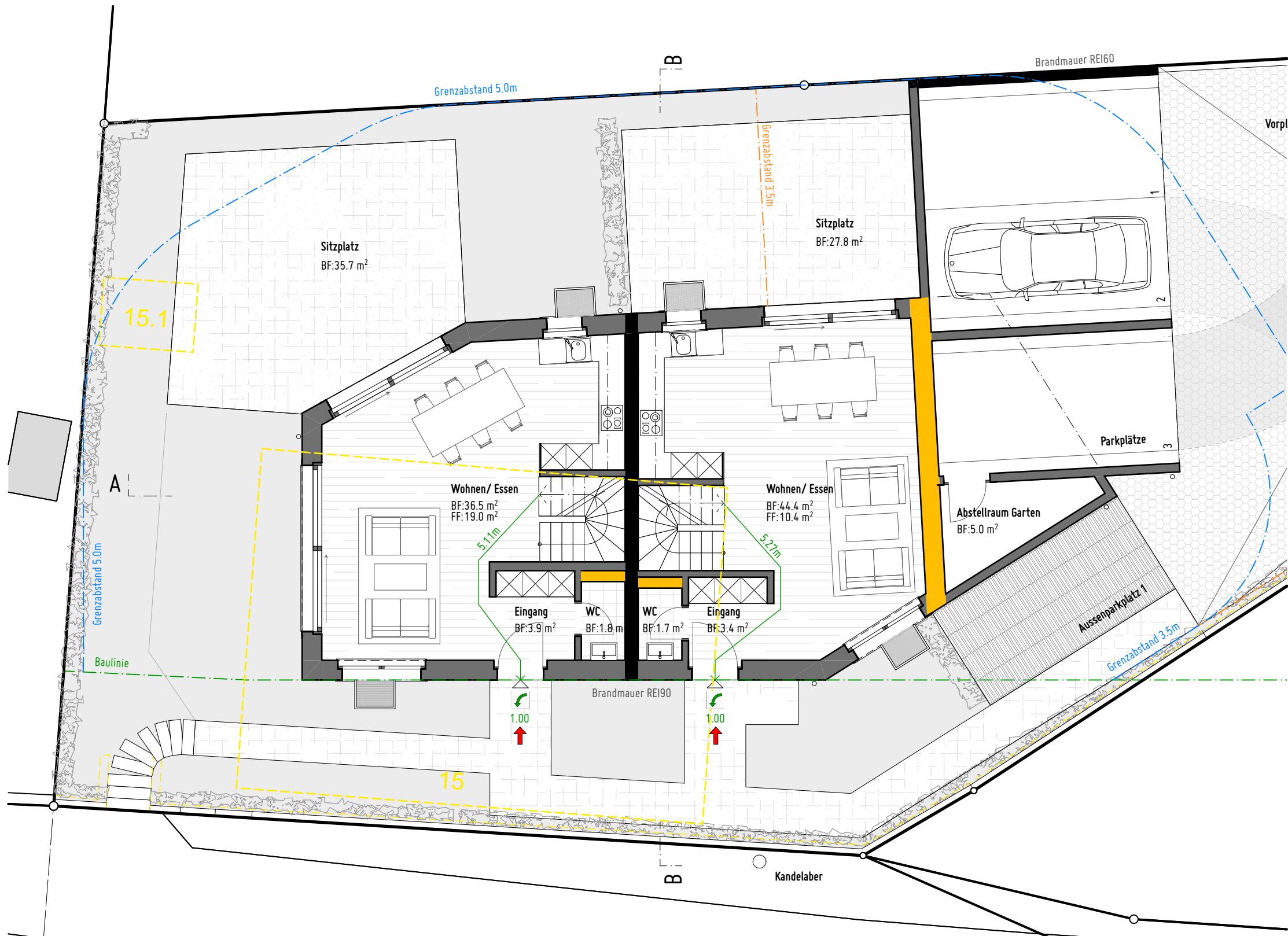
Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Die Messweise erfolgt gemäss Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB.

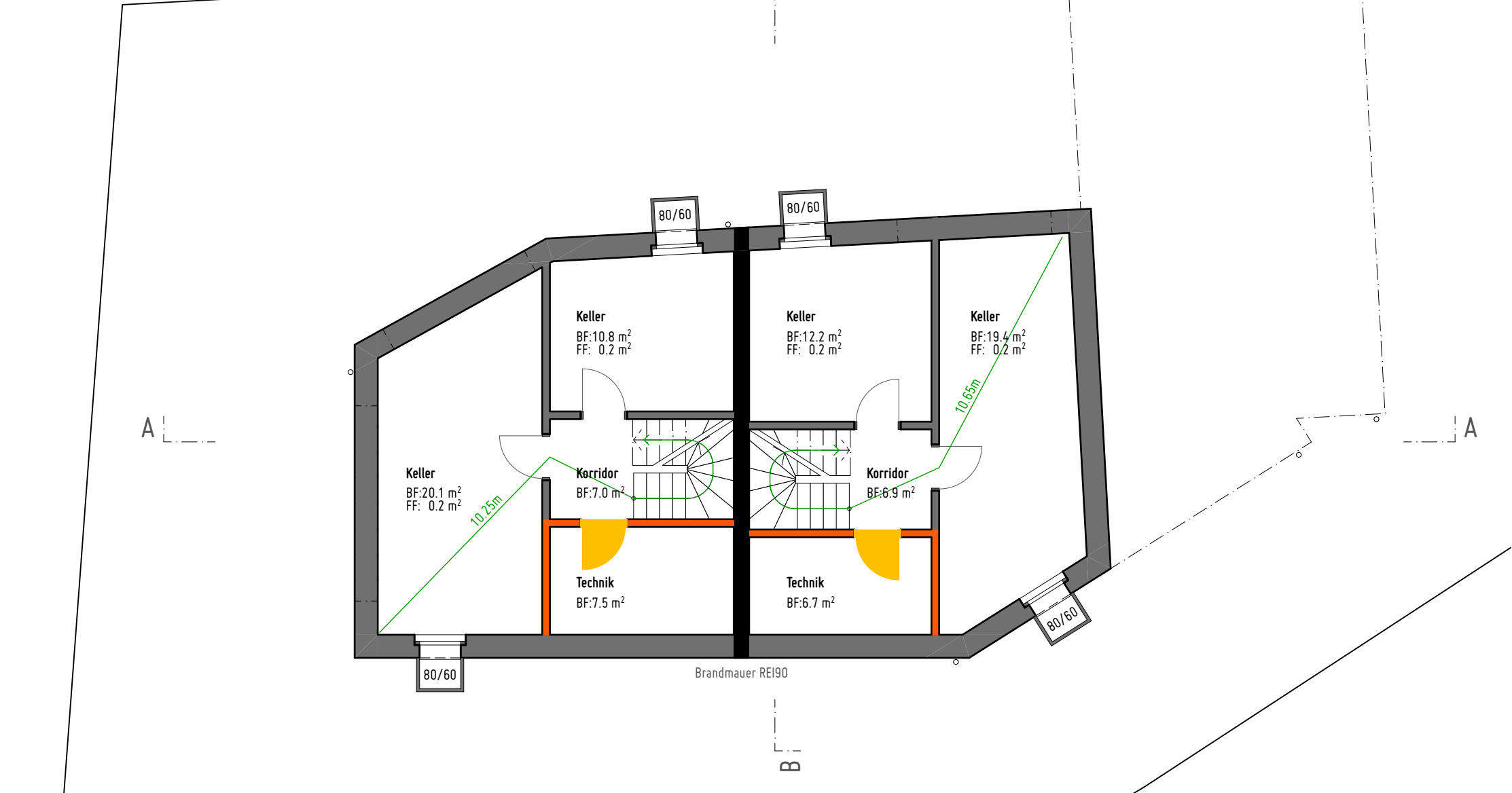




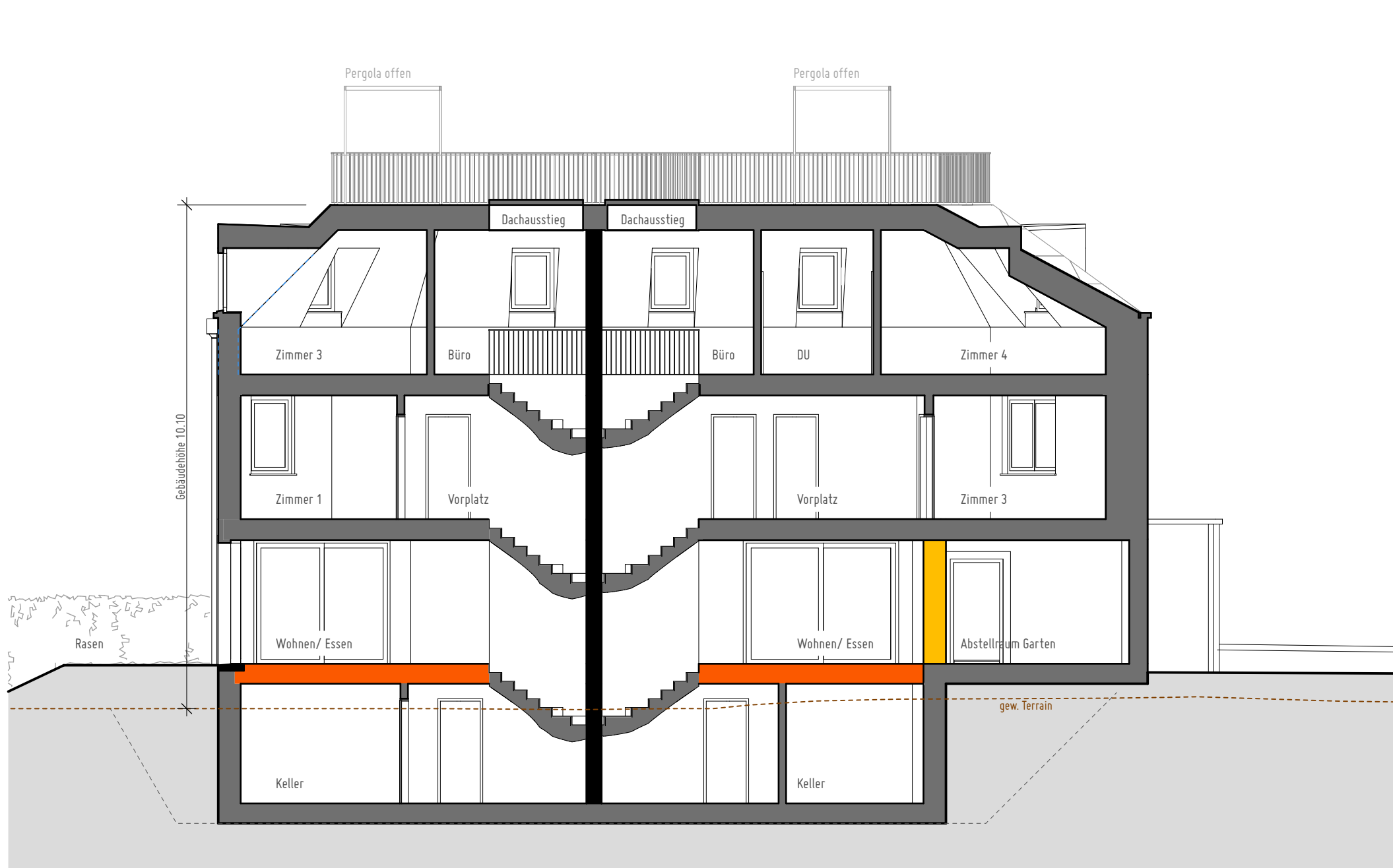
Obergeschoss



Erdgeschoss



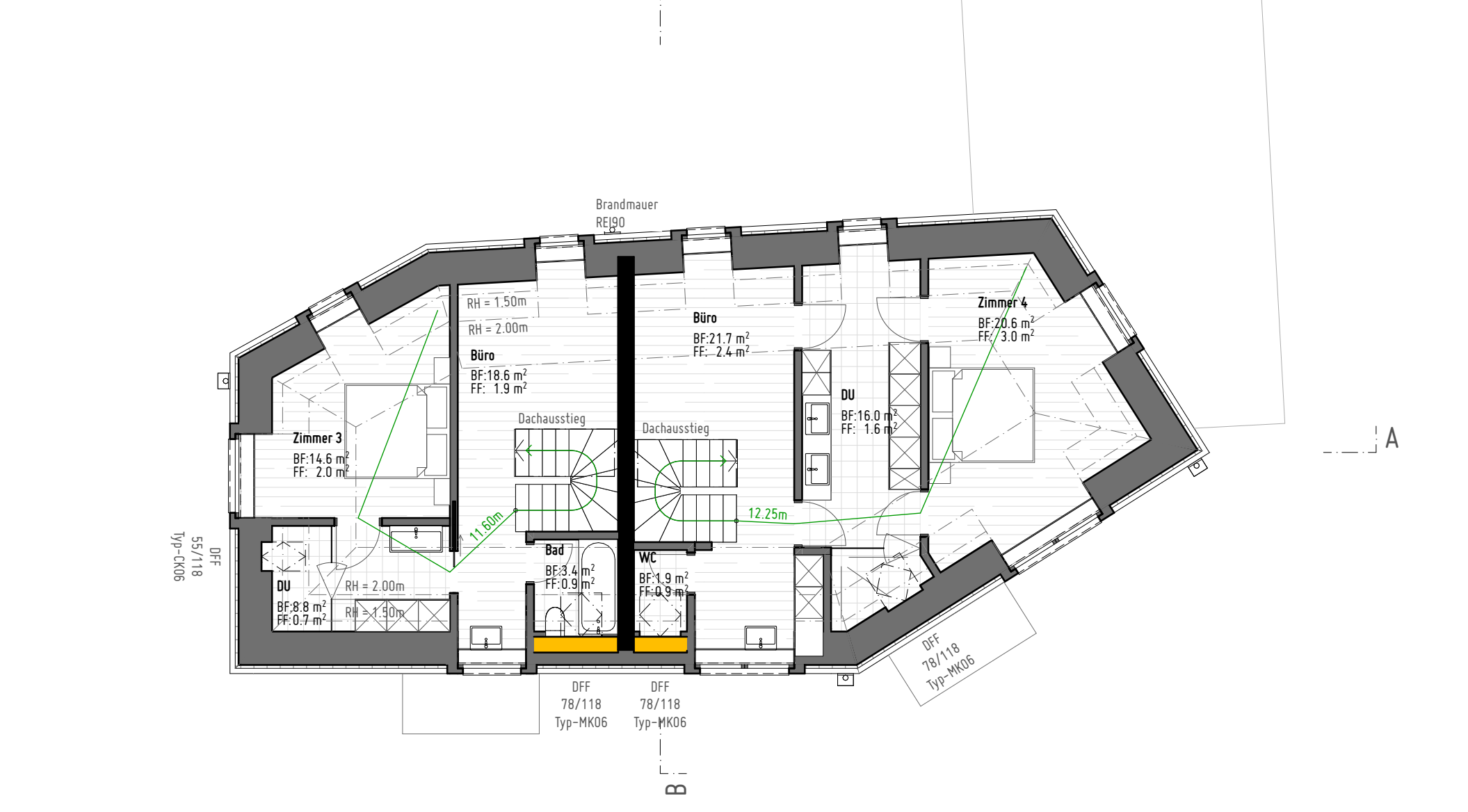
Untergeschoss



Schnitt B - B



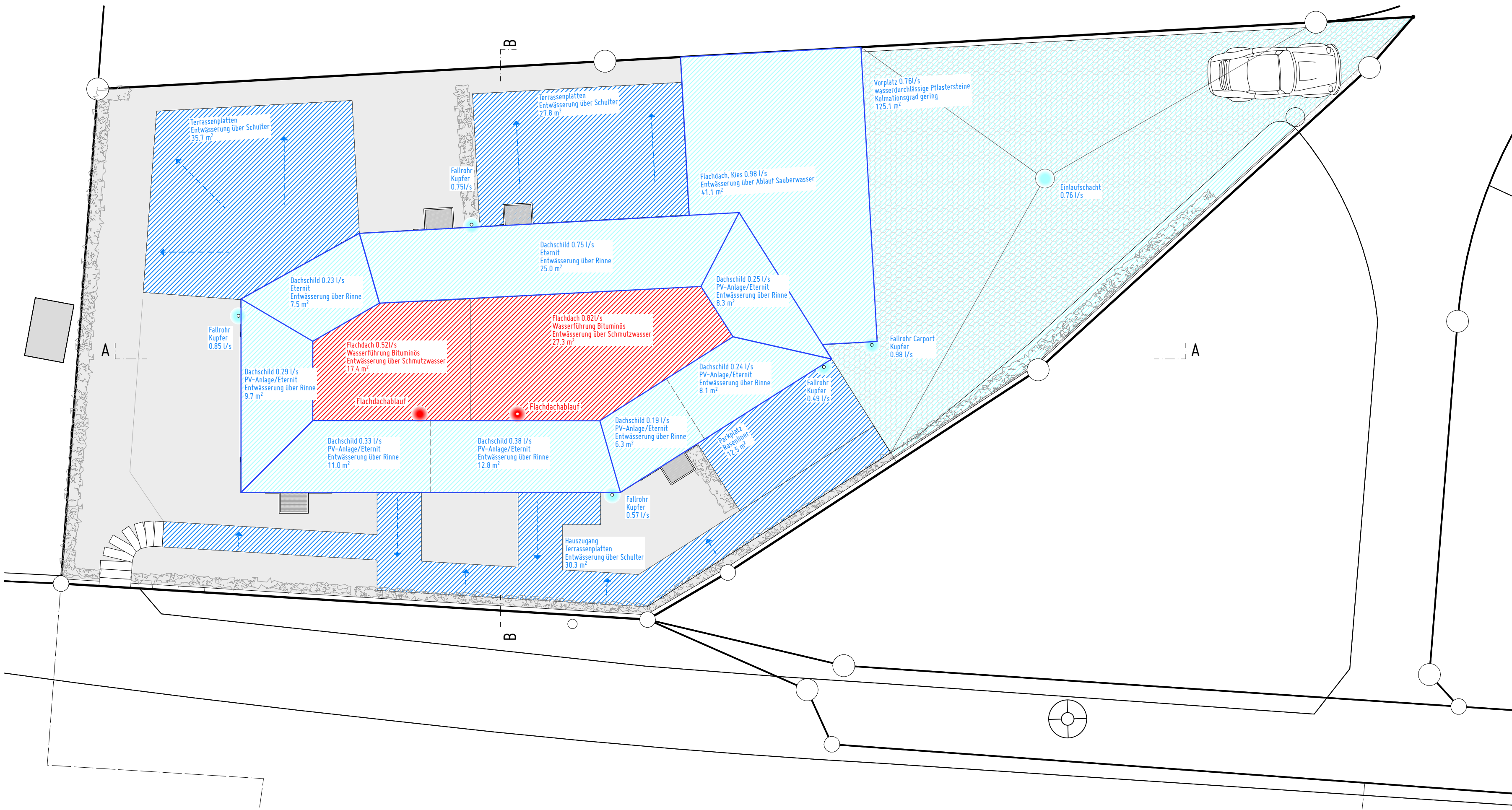
Dachaufsicht



Dachgeschoss

Ort & Datum			
Eigentümer	sebawo AG Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Gesuchsteller	sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon		
Projektverfasser	Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster		
LEGENDE BRANDSCHUTZ		LEGENDE	
Brandmauer REI 60 bis REI 180		Türe/Tor EI 30	
Feuerwiderstand EI 60		Hauptzugang Feuerwehr	
Feuerwiderstand EI 30		Fluchtweglänge	
		Notverschl. gem. SN EN 179 oder nicht abschliessbar	
		Fluchtwegbreite	
FIXPUNKT		LEGENDE	
Fixpunkt 300712	= -2.10	Gebäude neu	
Erdgeschoss	= ± 0.00	Gebäude abbruch	
		Gebäude bestehend	
OBJEKT		PLANPHASE	
DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster		Baugesuch	
PLAN		MASSSTAB	
Brandschutzpläne		1:100	
BAUHERR		PLAN-GRÖSSE	
sebawo Baumanagement GmbH Seestrasse 212 8713, Uerikon		84.1/59.4	
ARCHITEKT		DATUM	
Kleger & Koller Architekten AG / SIA Uster-West 11 8610 Uster +41 43 541 30 94 info@kk-architekten.ch		08.07.2026	
		GEZEICHNET	
		nh	
		REVIDIERT	

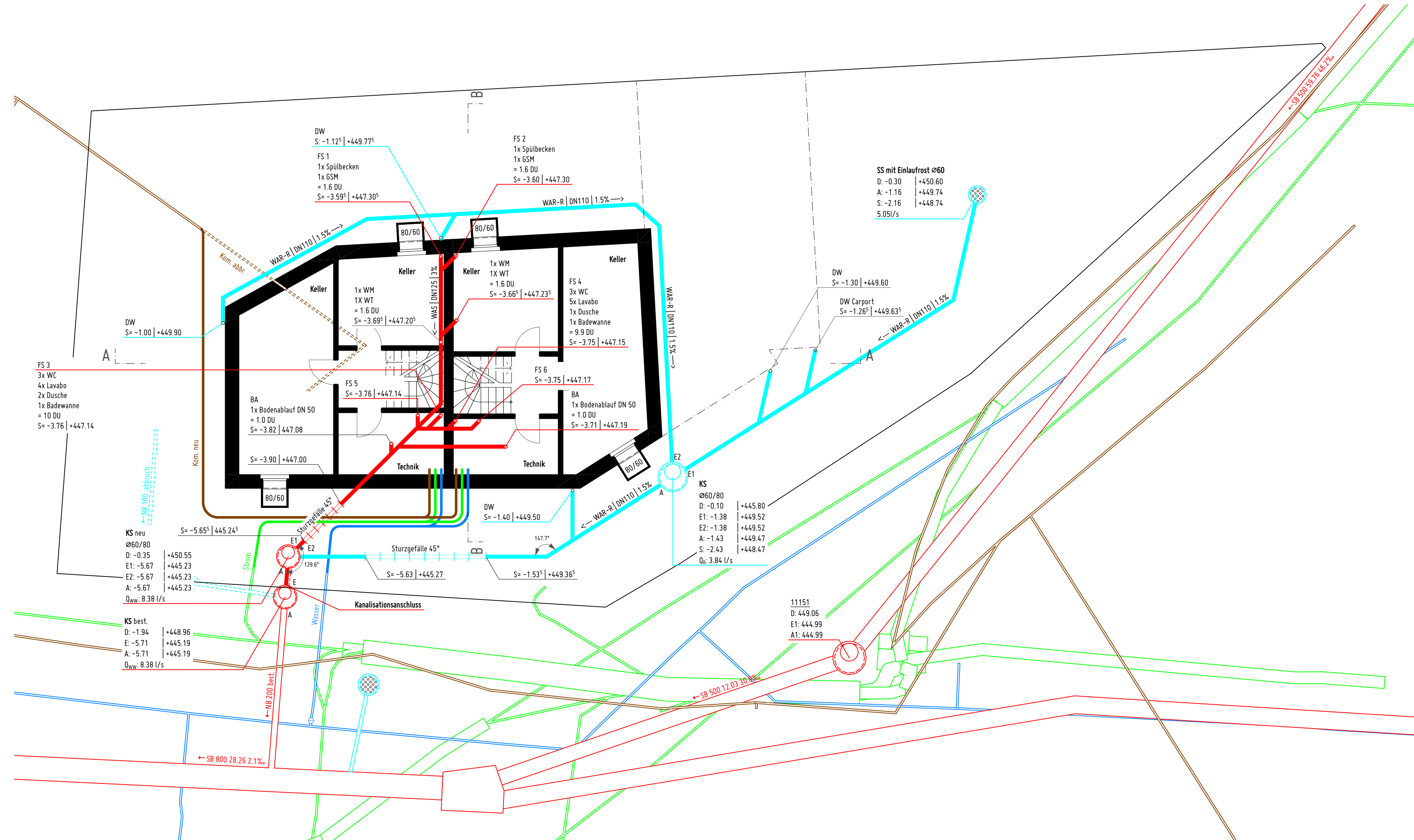
K•R
KLEGER & KOLLER
Architekten



Berechnung Schmutzwasserabfluss (Q _{ww})			
Fallstrang 1			
1 x	Spülbecken Küche	0.8 DU	0.8 DU
1 x	Geschirrspüler	0.8 DU	0.8 DU
Fallstrang 2			
1 x	Spülbecken Küche	0.8 DU	0.8 DU
1 x	Geschirrspüler	0.8 DU	0.8 DU
Fallstrang 3			
3 x	WC	2 DU	6 DU
4 x	Waschtisch	0.5 DU	2 DU
2 x	Dusche	0.6 DU	1.2 DU
1 x	Badewanne	0.8 DU	0.8 DU
1 x	Dachterasse 1 (siehe sep. Berechnung)		
Fallstrang 4			
3 x	WC	2 DU	6 DU
5 x	Waschtisch	0.5 DU	2.5 DU
1 x	Dusche	0.6 DU	0.6 DU
1 x	Badewanne	0.8 DU	0.8 DU
1 x	Dachterasse 2 (siehe sep. Berechnung)		
Anschlüsse Untergeschoss			
2 x	Waschmaschine	0.8 DU	1.6 DU
2 x	Waschtrog	0.8 DU	1.6 DU
2 x	Bodenablauf	1 DU	2 DU
Total Schmutzwasserwerte			28.3 DU
Schmutzwasserabfluss		0.5 x √ 28.3	2.66 l/s

Schmutzwasserabfluss Dachterrasse		
Fallstrang 5		
Dachterrasse 1		
27.3 m² x 0.03 l/s x 1.0		0.819 l/s
Dachterrasse 2		
17.4 m² x 0.03 l/s x 1.0		0.522 l/s
Total Schmutzwasserabfluss Dachterrasse		1.341 l/s
Gesamttotal Schmutzwasserabfluss		
		4.00 l/s

Berechnung Regenwasser Niederschlagswasserabfluss Q _R = A x r _{1,T} x C _S		
Wirksam beregnete Fläche x Regenspende x Spitze Die Regenspende wurde mit dem Wert r _{10,10} :		
Dachschilder (beregnete Schrägdachfläche)		
9.7+7.5+25+8.3+14.5+23.8		
88.8 m² x 0.03 l/s x 1.0		2.664 l/s
Garagendach (Flachdach mit Kies)		
39.7 m² x 0.03 l/s x 0.8		0.9528 l/s
Vorplatz (Umgebungsfläche mit geringer Kolmation, Wasserdurchlässige Pflastersteine)		
126.4 m² x 0.03 l/s x 0.2		0.7584 l/s
Total Niederschlagswasserabfluss		4.38 l/s



Eigentümer

sebawo AG | Seestrasse 212 | 8713, Uerikon

Geschäftsteller

sebawo Baumanagement GmbH | Seestrasse 212 | 8713, Uerikon

Projektverfasser

Klegler & Koller Architekten AG / SIA | Uster-West 11 | 8610 Uster

Ort & Datum

LEGENDE

Sauberwasser bestehend

Sauberwasser abbruch

Sauberwasser neu

Schmutzwasser bestehend

Schmutzwasser abbruch

Schmutzwasser neu

Wasserleitung bestehend

Wasserleitung abbruch

Wasserleitung neu

Elektro bestehend

Elektro abbruch

Elektro neu

Swisscom bestehend

Swisscom abbruch

Swisscom neu

Cablecom bestehend

Cablecom abbruch

Cablecom neu

KS Kontrollschacht

SS Schlammfänger

SIS Sickerschacht

ES Einlaufschacht

D Deckel

E Einlauf

A Auslauf

S Sohle

SW Schmutzwasser

SA Sanitärwasser

BA Bodenablauf

DW Dachwasser

FIXPUNKT

Fixpunkt 300712

= -2.10

= +448.80

Erdschloss

= ± 0.00

= +450.90

LEGENDE

Gebäude neu

Gebäude abbruch

Gebäude bestehend

OBJEKT

DEFH Seefeldstrasse 15, 8610 Uster

NORDEN

PLANPHASE

Baugesuch

PLAN

Liegenschaftsentwässerung

MASSSTAB

1:100

PLAN-NUMMER

BG25-01|2.2

BAUHERR

sebawo Baumanagement GmbH
Seestrasse 212
8713, Uerikon

ARCHITEKT

Klegler & Koller Architekten AG / SIA
Uster-West 11
8610 Uster
+41 43 541 30 94
info@kk-architekten.ch

PLANGRÖSSE

84.1/59.4

DATUM

08.07.2026

GEZEICHNET

nh

REVIDIERT

K·R
KLEGER & KOLLER
Architekten

17530 Lärmnachweis
Neubau DEFH
Seefeldstrasse 15, 8610 Uster
- Strassenlärm -

Bauherr sebawo Baumanagement GmbH
Seestrasse 212
8713 Uerikon

Architekt Kleger & Koller Architekten AG
Herr Lorenz Koller
Uster-West 11
8610 Uster

Münsingen, 16. Juli 2026

M. Wälti
Akustik

Inhaltsverzeichnis

1. Situation.....	3
1.1. Situationsbeschreibung.....	3
1.2. Auftrag.....	3
1.3. Grundlagen.....	3
2. Anforderungen.....	4
2.1. Allgemein	4
2.2. Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).....	4
3. Grundlagen.....	5
3.1. Bauprojekt.....	5
3.2. Empfangspunkte DEFH.....	5
3.3. Berechnungskonfiguration sonROAD18.....	6
4. Emissionen.....	7
4.1. Verkehrsdaten.....	7
4.2. Ausbreitungsbedingungen.....	7
5. Berechnungen.....	8
5.1. Quellen.....	8
5.2. Berechnungsergebnisse.....	9
6. Ausnahme i.S. LSV Art. 31.....	10
6.1. Situationsbeschreibung.....	10
6.2. Grundsätze.....	10
6.3. Umgesetzte Massnahmen.....	11

1. Situation

1.1. Situationsbeschreibung

Geplant ist der Neubau des Doppel Einfamilienhauses an der Seefeldstrasse 15, Parzelle Nr. C1817, in 8610 Uster.

Südwestlich der Parzelle verläuft die Seefeldstrasse (Kantonsstrasse).

Im Rahmen des Bauprojekts, Phase 32, sowie als Grundlage für den weiteren Planungsverlauf sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Strassenverkehr zu berechnen und gemäss den gültigen Grenzwerten der Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV, zu beurteilen.

Im Zuge der Projektvorstellung bei der Stadt Uster kann einer Ausnahmegewilligung zugestimmt werden, wenn pro lärmempfindlichen Raum mindestens ein Lüftungsfenster die Immissionsgrenzwerte nach LSV erfüllt.

1.2. Auftrag

- Erstellen einer Lärmprognose bezüglich dem Schutz vor Aussenlärm (Strasse)
- Beurteilung der Lärmimmissionen gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV Anhang 3, an den relevanten Fassaden
- Beurteilung der Lärmimmissionen gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV Anhang 3, am bestehenden Gebäude
- Zusammenfassung in einem akustischen Bericht

1.3. Grundlagen

- Umweltschutzgesetz (USG), Ausgabe 1983, Stand 01.4.2025
- Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV), 1986, Stand 01.01.2025
- Baureglement und Zonenplan von Uster
- SIA D 0189:2005, Bauteildokumentation Schallschutz im Hochbau
- sonROAD18, Berechnungsmodell für Strassenlärm, EMPA 2018
- Anwendungsrichtlinie sonROAD18, 2022, BAFU, Cercle Bruit
- Anwendungsrichtlinie sonROAD18, 2024, Kanton Zürich
- DIN ISO 9613:2024, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung
- Projektgrundlagen: Februar 2026
- Lärmprognosesoftware CadnaA Vers. 2026

2. Anforderungen

2.1. Allgemein

Die Anforderungen zum Schutz vor Aussenlärm basiert auf der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV). Hierin werden Grenzwerte bezüglich Lärmimmissionen definiert, welche bei geöffneten Fenstern lärmempfindlicher Räume nicht überschritten werden dürfen.

Die Anforderungen an die Schalldämmqualität der Fassaden werden in Abhängigkeit der Aussenlärmpegel durch die Norm SIA 181:2020 definiert.

2.2. Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Die Parzelle Nr. C1817 an der Seefeldstrasse 15 befindet sich gemäss dem örtlichen Zonenplan sowie dem Baureglement von Uster in der Empfindlichkeitsstufe ES II (Wohnzone 2/40).

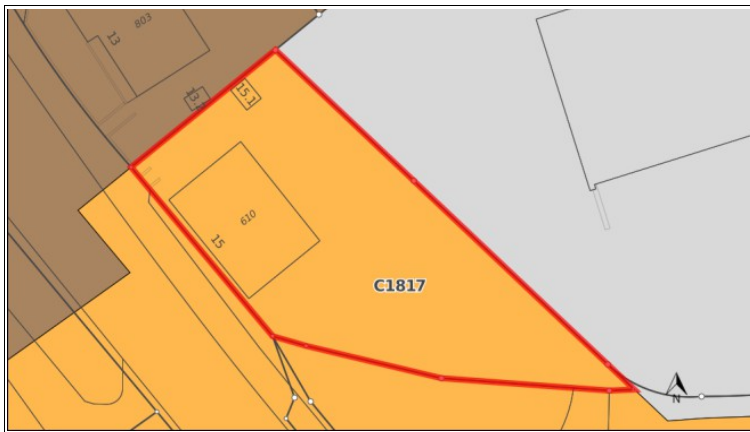


Bild 1: Auszug Zonenplan; Quelle: ÖREB-Kataster

c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)		
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II
- <u>Wohnzone, 2-geschossig</u>	<u>W2/40</u>	<u>II</u>
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/40G	III
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/50G	III

Bild 2: Auszug Bauordnung Uster; Quelle: ÖREB-Files

Der Bebauungsperimeter gilt als erschlossen. Somit sind die Immissionsgrenzwerte der ES II nach LSV einzuhalten. Dabei gilt:

Wohnnutzung:

- für den Tag IGW $L_{r,Tag} \leq 60 \text{ dB(A)}$
- während der Nacht IGW $L_{r,Nacht} \leq 50 \text{ dB(A)}$

3. Grundlagen

3.1. Bauprojekt

Geplant ist der Neubau des Doppelneubaus an der Seefeldstrasse 15, Parzelle Nr. C1817, in 8610 Uster.



Bild 3: Ausschnitt Situation, ohne Mst.; Quelle: Architekt

3.2. Empfangspunkte DEFH

In den nachfolgenden Grundrissen sind die berechneten Empfangspunkte EP1 bis EP14 des geplanten Neubaus ersichtlich.

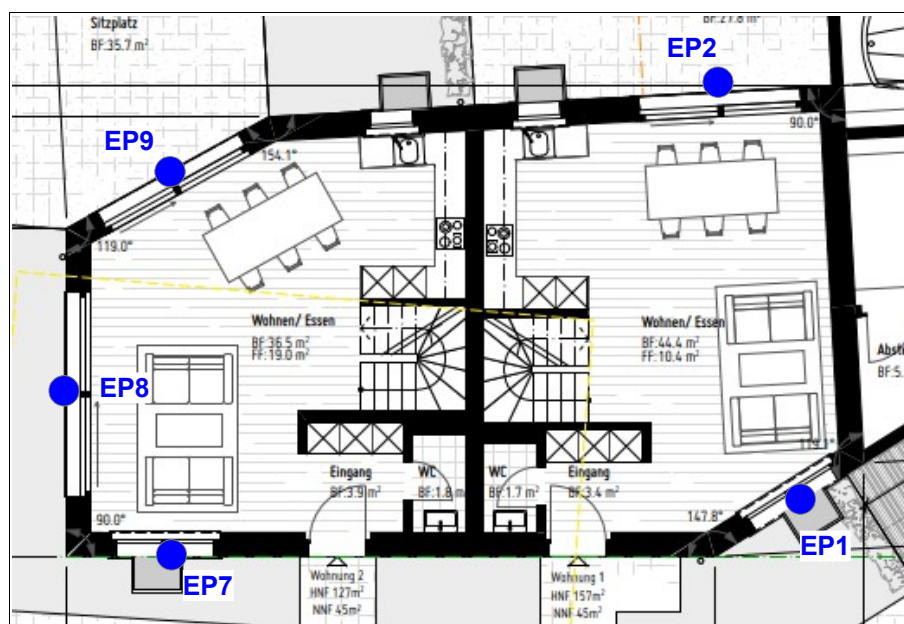


Bild 4: Grundriss EG, ohne Mst.; Quelle: Architekt

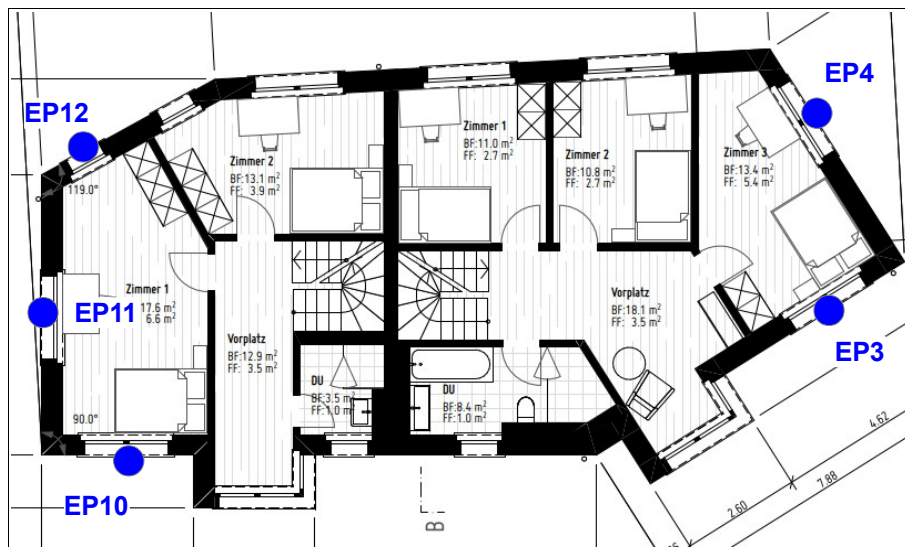


Bild 5: Grundriss 1.OG, ohne Mst.; Quelle: Architekt

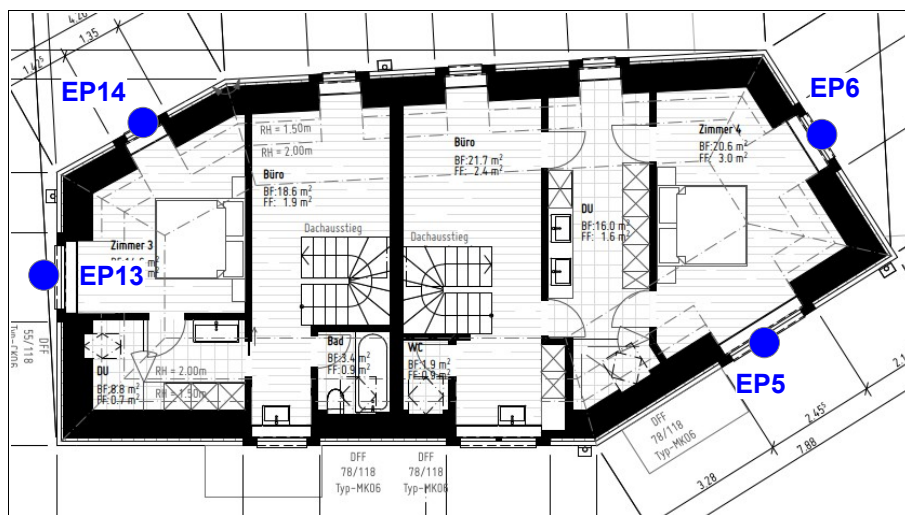


Bild 6: Grundriss DG, ohne Mst.; Quelle: Architekt

3.3. Berechnungskonfiguration sonROAD18

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen wird das neue Berechnungsmodell sonROAD18 angewendet. Im Nachfolgenden sind die wesentlichen Einstellungen zusammengefasst:

- Berechnungsmodell: sonROAD18
- Ausbreitungsmodell: DIN ISO 9613:2024
- getrennte Berechnung der äusseren Fahrstreifen
- Reflexionsordnung: 3
- Strassen und Gebäude sind reflektierend ($G = 0$)
- die gemäss Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden mit einer Bodenabsorption $G = 0$ eingesetzt
- Für die Strassensegmente wird eine Eigenabschirmung berücksichtigt
- Fahrzeugklassenaufteilung gemäss SWISS 10+ Konverter
- Korrektur Strassenbelag: normaler Belag KB50 = 0 dB(A)

4. Emissionen

4.1. Verkehrsdaten

Die erforderlichen Emissionsdaten wurden aus dem GIS-Browser des Kantons Zürich bezogen.

Emissionsabschnitt	Emissionsmodell Motorfahrzeuge	Strassentyp	Nt (Fz/h)	Nn (Fz/h)	P_Nt2 (%)	P_Nn2 (%)	Vt (km/h)	Vn (km/h)	V_LW (km/h)	V_Bus (km/h)	Steigung (%)	Belagskorrektur Spektrum
705	sonROAD18	VS_50_60	586	66	5.5	3.3	50	50	Keine Angaben	Keine Angaben	0.3	KB50_plus0

Bild 7: DTV-Report; Quelle: zh.ch/laerm

Für die Berechnungen ist von folgenden Emissionsdaten auszugehen:

Strasse	DTV (Fz/d)	v (km/h)	Steigung	Nt (Fz/h)	Nt2 (%)	Nn (Fz/h)	Nn2 (%)
Seefeldstrasse	-	50	0.3%	586	5.5%	66	3.3%

DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehr (Fz pro Tag)
v: Geschwindigkeit (km/h)
Nt: Anzahl Fahrzeuge pro Stunde am Tag (Fz/h)
P_Nt2: Anteil Lastwagen und Motorräder am Tag (%)
Nn: Anzahl Fahrzeuge pro Stunde in der Nacht (Fz/h)
P_Nn2: Anteil Anteil Lastwagen und Motorräder in der Nacht (%)

Die Verteilung der Fahrzeugkategorien erfolgt mit dem implementierten Swiss10+ Konverter, basierend auf den Eingaben zur stündlichen Verkehrsbelastung. Als Strassentyp wird die Kategorie Verbindungsstrasse VS gewählt. Ein lärmindernder Strassenbelag ist nicht eingebaut. Für die Belagskorrektur ist KB50 = 0 dB(A) einzusetzen.

Aus obigen Parametern ergeben sich folgende Emissionspegel:

- Seefeldstrasse Tag $L_e = 79.8$ dB(A); Nacht $L_e = 68.2$ dB(A)

4.2. Ausbreitungsbedingungen

Die Ausbreitungsbedingungen entsprechen den Vorgaben des Berechnungsmodells des Bundes sowie der DIN ISO 9613:2024. Die Berechnungen werden mit der Prognosesoftware CadnaA Vers. 2026 durchgeführt.

Die Programmeinstellungen und allgemeinen Parameter entsprechen den Vorgaben der Anwendungsrichtlinie sonROAD18 im Kanton Zürich.

Gebäude werden sowohl als Schallhindernisse wie auch als reflektierende Flächen (Absorptionsgrad der Fassade = 0.21) bis zur 3. Reflexionsordnung berücksichtigt.

5. Berechnungen

5.1. Quellen

Für das Lärmberechnungsmodell wurde folgende Quellen (Details s. Seite 7) verwendet:

Strassenverkehr:

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw'			Zähldaten		genaue Zähldaten						Geschw.		RQ	Straßenoberfl.	Steig.
				Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	N			eta (%)			Tag	Nacht	Abst.		
				(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	(km/h)	(km/h)			
Seefeldstrasse				79.9	6.7	68.2		VS_50_60	587.0	0.0	66.0	5.5	0.0	3.3	50		0.0	KB50_0	0.3

Bild 8: Quellentabelle Strasse; Quelle: CadnaA

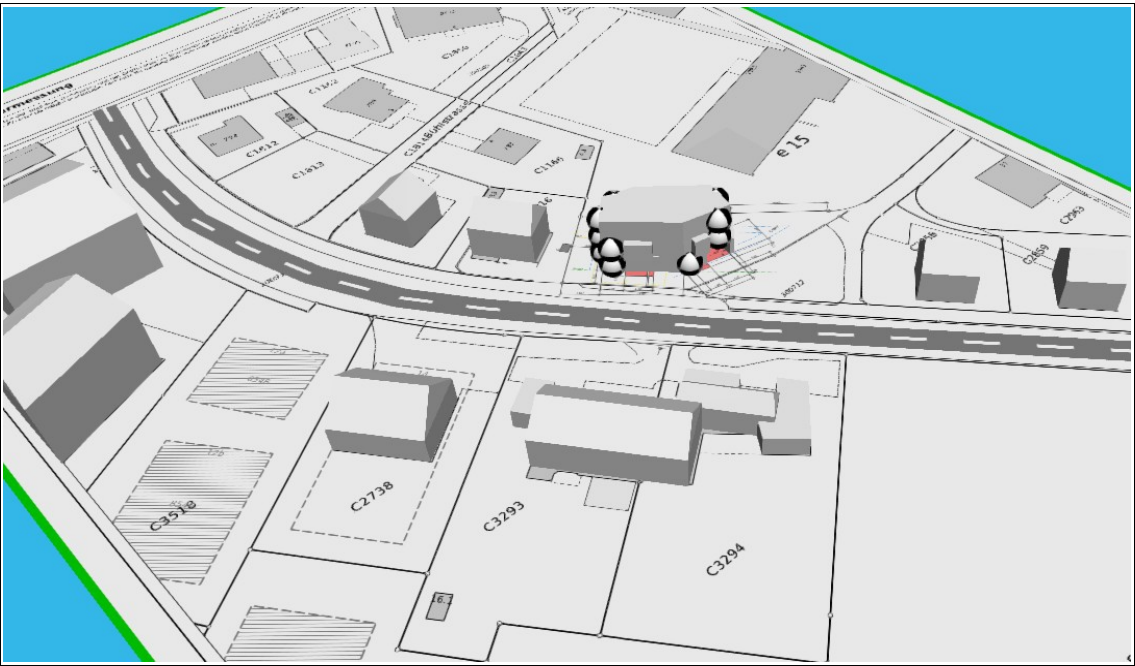


Bild 9: Grafik 3D Berechnungsmodell; Quelle: CadnaA

5.2. Berechnungsergebnisse

In unten stehendem Auszug aus dem Berechnungsformular sind die zu erwartenden Immissionspegel infolge des Strassenverkehrs an den untersuchten Empfangspunkten EP1 bis EP14 (Fassaden, Lüftungsfenster) in dB(A) ersichtlich.

Berechnungspunkt Bezeichnung	ID	Immissionsgrenzwert		rel. Straßenachse			Lr ohne Lärmschutz		dL erf.	
		tags dB(A)	nachts dB(A)	Station m	Abstand m	Höhendiff. m	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
EP1, Haus 1, EG SW	ES2	60	50	121	12.17	1.50	64.3	52.6	4.3	2.6
EP2, Haus 1, EG NO	ES2	60	50	120	20.50	1.50	48.3	36.7	-	-
EP3, Haus 1, 1.OG SW	ES2	60	50	124	15.15	4.40	62.7	51.1	2.7	1.1
EP4, Haus 1, 1.OG SO	ES2	60	50	124	19.70	4.40	57.2	45.6	-	-
EP5, Haus 1, DG SW	ES2	60	50	124	15.15	7.30	62.9	51.2	2.9	1.2
EP6, Haus 1, DG SO	ES2	60	50	124	19.70	7.30	57.0	45.4	-	-
EP7, Haus 2, EG NW	ES2	60	50	110	10.54	1.50	65.6	54.0	5.6	4.0
EP8, Haus 2, EG SW	ES2	60	50	107	13.48	1.50	62.5	50.9	2.5	0.9
EP9, Haus 2, EG NO	ES2	60	50	109	17.46	1.50	54.9	43.3	-	-
EP10, Haus 2, 1.OG NW	ES2	60	50	110	10.54	4.40	65.1	53.4	5.1	3.4
EP11, Haus 2, 1.OG SW	ES2	60	50	107	13.48	4.40	62.2	50.6	2.2	0.6
EP12, Haus 2, 1.OG NO	ES2	60	50	108	16.58	4.40	55.9	44.3	-	-
EP13, Haus 2, DG SW	ES2	60	50	107	13.48	7.30	61.6	49.9	1.6	-
EP14, Haus 2, DG NO	ES2	60	50	109	17.46	7.30	54.1	42.5	-	-

Bild 10: Ergebnistabelle Strassenverkehr; Quelle: CadnaA

Bei den Strassen zugewandten Südwest- und Nordwestfassaden werden die Immissionsgrenzwerte der ES II nach LSV überschritten.

6. Ausnahme i.S. LSV Art. 31

6.1. Situationsbeschreibung

Aufgrund von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) durch den Strassenverkehr an der strassenzugewandten Südostfassade (Überschreitung bis 2.1 dB(A) nur Nachts) ist ergänzend zum vorliegenden Lärmschutznachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Ausnahmegesuch i.S. der LSV Art. 31 zu stellen.

6.2. Grundsätze

Sind Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen

Hierzu können folgende Aussagen für den vorliegenden Fall gemacht werden:

- Anordnung des Baukörpers
Ein Verschieben des geplanten Gebäudes ist aufgrund der Parzellenform und -grösse nicht möglich.
- Gebäudeform
Die geplante Gebäudeform trägt der Lärmoptimierung Rechnung.
- Lärmschutz im Ausbreitungsweg
Der Bau von Lärmschutzwänden o.glw. ist städtebaulich und ortsbildtechnisch nicht möglich.
- Nutzungsanordnung, lärmoptimierte Grundrissgestaltung
In der Grundrissgestaltung wurde berücksichtigt, dass die Mehrzahl der Schlafzimmer an die lärmabgewandten Fassaden (Südwest und Nordost) positioniert sind.
- Nutzung der Aussensitzplätze
Die Aussensitzplätze sind an der Nordostseite, bei welchen die Immissionsgrenzwerte der ES II nach LSV erfüllt werden.

Seit dem 01.04.2026 sind das aktuelle Umweltschutzgesetz, USG, und die Lärmschutzverordnung des Bundes, LSV, in Kraft. Für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten kann bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:

- a. bei jeder Wohneinheit:
 - 1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird, und
 - ein Kühlsystem vorhanden ist oder
 - mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,
 - 2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder
 - 3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und
 - b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

Bild 11: Auszug Art. 22; Quelle: USG 01.04.26

6.3. Umgesetzte Massnahmen

In Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft werden folgende Massnahmen umgesetzt:

- a. bei jeder Wohneinheit:
 - 1. zur Be- und Entlüftung der lärmempfindlichen Räume eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert wird, und
 - ein Kühlsystem vorhanden ist oder
 - mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind,
 - 2. mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, oder
 - 3. mindestens ein lärmempfindlicher Raum über ein Fenster verfügt, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, sowie ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung steht, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind; und

Bild 12: Absatz a, Ziffer 2, Art. 22; Quelle: USG 01.04.26

DEFH 1

- EG: Ja Fenster NO, 1.OG: Ja Fenster Zimmer 1 und 2 NO, Fenster Zimmer 3 SO, DG: Ja Fenster Büro und Zimmer 4 SO

DEFH 2

- EG: Ja Fenster NO, 1.OG: Ja Fenster Zimmer 1 und 2 NO, DG: Ja Fenster Zimmer 3 und Büro NO

In den unten stehende Grundrissen wird aufgezeigt, dass mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügt, welches die IGW der ES II nach LSV erfüllt.

Beurteilung lärmempfindliche Räume Grundriss EG

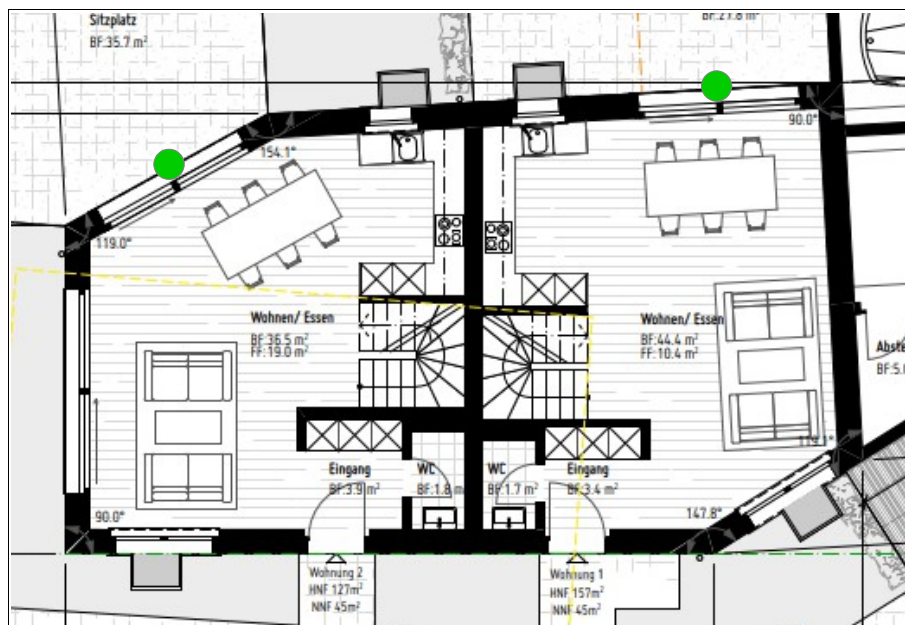


Bild 13: Grundriss EG, ohne Mst.; Quelle: Auftraggeber

Beurteilung lärmempfindliche Räume Grundriss 1.OG

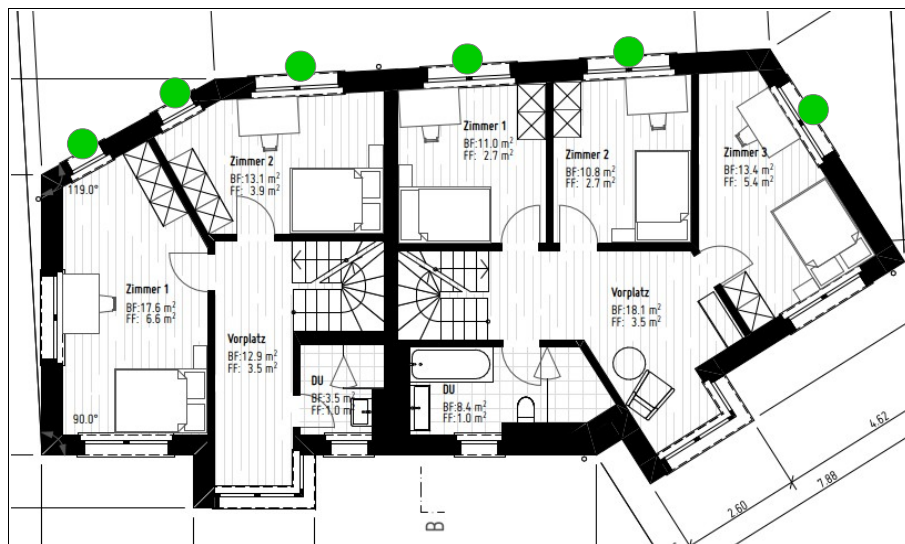


Bild 14: Grundriss 1.OG, ohne Mst.; Quelle: Architekt

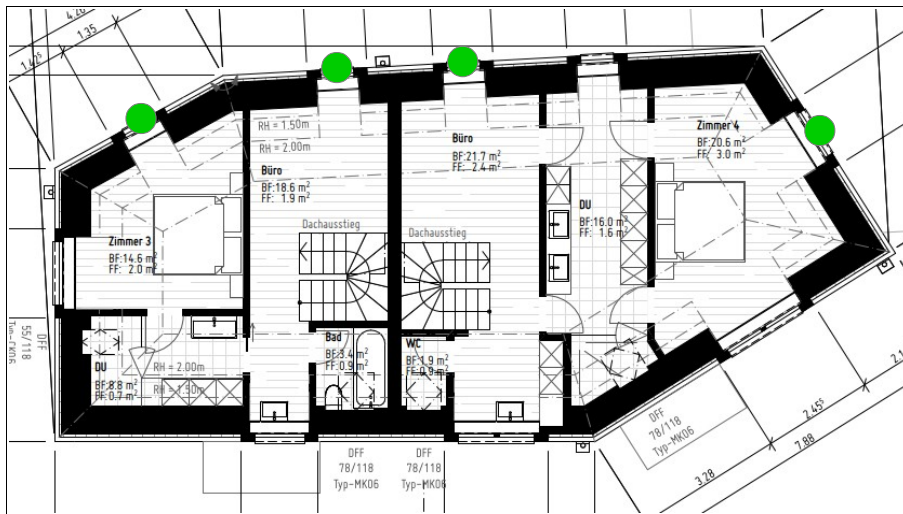


Bild 15: Grundriss DG, ohne Mst.; Quelle: Architekt

Legende:

- Absatz a, Ziffer 2, Art. 22 erfüllt

Ergänzend zu den oben beschriebenen Punkten werden folgende Massnahmen am Gebäude umgesetzt:

- die Gebäudehülle erfüllt die erhöhten Anforderungen nach Norm SIA 181:2020, Art. 2.2.2 für neugebaute Doppel Einfamilienhäuser

- b. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen und verhältnismässig verschärft wird.

Bild 16: Absatz b, Art. 22; Quelle: USG 01.04.26

Münsingen, 16. Juli 2026

Zeugin Bauberatungen AG



M. Wälti
Akustik