



Stadt/Gemeinde Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 82, 8610 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

BBV-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 ASGA Pensionskasse Genossenschaft

Vorname

Strasse Rosenbergstrasse

Haus-Nr. 16

Tel. +41 71 228 52 52

PLZ 9000

Ort St. Gallen

E-Mail

Projektverfasser/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

in Ausschreibung erwähnen: ☒ Ja ☐ Nein

Name WR Architekten AG

Vorname Leander Goetsch

Strasse Badenerstrasse

Haus-Nr. 415

Tel. +41 44 226 58 43

PLZ 8003

Ort Zürich

E-Mail l.goetsch@wr-arch.ch

Grundeigentümer/in (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name ASGA Pensionskasse Genossenschaft

Vorname

Strasse Rosenbergstrasse

Haus-Nr. 16

Tel.

PLZ 9000

Ort ST. Gallen

2. Bauvorhaben

Strasse Aathalstrasse

Ortschaft/Weiler

Uster

Haus-Nr. 36/40

Kataster-Nr(n). A5248

Gebäudevers.-Nr(n). 5462/8363

Grundstückfläche 3402

Nutzungszone(n) K3

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

Koordinate E (zw. 2668000 und 2718000)

Koordinate N (zw. 1224000 und 1284000)

Kurzbeschreibung:

Im Dachgeschoss der beiden Liegenschaften werden die nicht genutzten Gewerberäume zu Wohnungen umgenutzt. Im gleichen Zuge werden für die Wohnungen zusätzliche Balkone erstellt und die Gebäudehülle energetisch saniert.

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 08.05.2026

☐ Das Vorhaben ist bereits ausgesteckt

☐ Eine Aussteckung ist nicht notwendig*

*Begründung:

Näherbaurecht

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

4. Konstruktion etc., Parkplätze und Kosten

Konstruktion, Materialwahl und Farbgebung der Baute

Bauart: ☒ Massivbau ☐ Holzbau ☐ andere

Aussenwände Neue Mineralische Dämmung - Farbe Verputz: Anlehnung an Bestand

Fenster Neue Fenster - Farbgebung gleich wie Bestand

Dach Innen neu gedämmt - aussen Bestand

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	75	-	-	75	23
Projektierte Parkplätze	0	-	-	0	0
Insgesamt	75	0	0	75	23

Baukosten (Gebäude bzw. Umbaukosten nach BKP 2)

Gebäudeart / Gebäudeteil	Anzahl Gebäude	Bauvolumen in m ³ (SIA)	ca. Baukosten in 1000 Fr.	Voraussichtliche Baudauer von Monat/Jahr bis Monat/Jahr	
Gebäude	2	-	4'200'000	10.2026	09.2027
Nebengebäude	-	-	-		
Umgebung	-	-	20'000		
Total	2	0	4'220'000		

Anhang BVV

Energie (Heizung/Lüftung/Klima)	Wärmeerzeugung: bisher: ☐ Wärmepumpe ☐ Holzheizung ☐ Fernwärme ☒ Öl/Gas ☐ andere: _____ neu: ☐ Wärmepumpe ☐ Holzheizung ☐ Fernwärme ☐ andere: _____ Leistung (neu): ☐ über 1000 kW fossile Energieträger ☐ über 70 kW für Holzfeuerungen ☐ Stationäre Verbrennungsmotoren ☐ Notstromgruppen/-aggregate Werden Räume (Neu- oder Umbau) auf 10°C oder mehr beheizt, oder Kühlräume (> 5m³) auf weniger als 8°C gekühlt? ☐ Ja ☒ Nein ☒ Lüftung ☐ Klima ☐ spezielle Bauten und Anlagen: _____	5.5 4.2 4.2
Trinkwasser	☒ aus der öffentlichen Wasserversorgung (Normalfall) ☐ Andere _____	
Regenwasser (Dach-/Platzwasser)	☐ Versickerung (Normalfall) -> Gesuch zur Versickerung von Regen- und Sickerwasser ☒ Regenwasserleitung ☐ Mischwasserkanalisation ☐ Ableitung in Oberflächengewässer	2.1/2.2
Schmutzabwasser	☒ Ableitung in die öffentliche Kanalisation (Normalfall) ☐ Wärme- und Kältenutzung ☐ Ableitung in Kleinkläranlage ☐ Abtransport auf eine ARA ☐ Jauchegrube	2.1.3 2.6
Gewässer (See, Bach, Fluss/Kanal)	☐ im Uferbereich/Gewässerraum oder innerhalb Gewässerbauzone (Begründung 2-fach) ☐ bauliche Veränderungen eines Gewässers (inkl. Einbauten) -> Bachprojekt / Wasserrecht ☐ auf Konzessionsland (Zürichsee) ☐ im Hochwasser-Gefahrenbereich ☐ Wärme- und Kältenutzung	1.6.1 1.6.2 / 1.6.3 1.6.4 / 1.6.5 1.6.3
Grundwasser	☐ Bauten in Grundwasserschutzzone /-areal -> Zusatzformular «Grundwasser» ☐ Einbauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel -> Zusatzformular «Grundwasser»	1.5.1 1.5.3
Lage an	☒ Gemeindestrasse ☐ Privatstrasse ☐ Staatsstrasse ☐ Nationalstrasse	1.1.1 / 1.1.2
Erschliessung über	☒ Gemeindestrasse ☐ Privatstrasse ☐ Staatsstrasse	
Lärm	☐ im Nahbereich einer bestehenden Nationalstrasse, Staatsstrasse, Gemeindestrasse, Eisenbahn-anlage, Schiessanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse» ☐ im Einflussbereich eines bestehenden Flughafens, Flugplatzes -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überwiegendes Interesse» ☐ im Nahbereich einer geplanten (neuen oder wesentlich geänderten) Nationalstrasse, Staats-strasse, Strasse mit überkommunaler Bedeutung in Zürich oder Winterthur, Eisenbahnanlage -> Zusatzformulare «Lärmsituation und Lärmschutz» sowie «Lärmschutz und überw. Interesse»	3.2 3.2 3.3
Bauabfälle	☐ es fallen Bauabfälle (Gebäudesubstanz, Aushub Untergrund, abgetragener Boden, invasive, gebietsfremde Pflanzen) an -> Zusatzformular «Entsorgung Bauabfälle» -> Zusatzformular «Bahntransport von Aushub und Gesteinskörnung - Nachweis der Aushubmenge»	5.13
Wald	☐ innerhalb einer Waldabstandslinie oder näher als 15 m von der Waldgrenze ☐ im Waldareal -> Unterlagen gemäss vorgängiger Kontaktnahme/Angaben Kreisforstmeister	1.3 1.2.2
Natur-/Heimatschutz	☐ kommunales Schutzobjekt oder -inventar (Ortsbild-, Denkmal-, oder Natur-/Landschaftsschutz) ☐ überkommunales Ortsbild ☐ Archäologische Zone ☐ überkommunaler Landschaftsschutz ☐ überkommunales Naturschutzobjekt ☐ überkommunales Denkmalschutzobjekt -> Angabe Personaldienstbarkeit	1.4ff
Gewerbe und Industrie	☐ Gewerbe- und Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe und Forschung (auch bei teilweiser Nutzung) -> Zusatzformular «Gewerbe und Industrie»	2.4/5.1/5.8
Bauen ausserhalb Bauzonen	☐ Landwirtschaftsbetrieb oder produzierender Gartenbau -> Zusatzformular «Landwirtschaft» (auch bei Betrieben innerhalb Bauzonen beilegen) ☐ Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen (ausgenommen Landwirtschaftsbetriebe und produzierender Gartenbau) -> Zusatzformular «Ausserhalb Bauzone» ☐ Bodeneingriffe ab 500 m² Gesamtfläche (Flächen mit Bodenabtrag, Bodenauftrag und temporären baulichen Beanspruchungen wie Pisten, Bauinstallationen, Zwischenlager) -> Zusatzformular «Deklaration Abtrag und Verwertung Boden» ☐ Terrainveränderungen Erweiterung der Nutzungseignung (für die Landwirtschaft oder den Naturschutz) von Böden durch Auf- oder Abtrag von Boden -> Zusatzformular «Meldeblatt zu Terrainveränderungen»	1.2.1 1.2.1 1.8.1 1.8.1

6. Unterlagen und Unterschriften

Allgemeine Unterlagen

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

kantonale(s) Zusatzformular(e)

☐	_____
☐	_____
☐	_____

Planunterlagen

Anz.	Bezeichnung	Plan Nr.	Massstab	Datum	Erläuterungen
4	Katasterplan		1:500	30.04.2026	Kopie Grundbuchplan oder vom Geometer verifizierter Plan mit rot eingetragenem und vermasstem Standort sowie Baulinien
4	Umgebungsplan	983_33_001	1:200	28.04.2026	Terrainkoten, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, offene und eingedolte Gewässer, Wald Spiel- und Ruheflächen etc. sind hervorzuheben
4	Grundrisse	983_33_121	1:100	28.04.2026	Mindestens im Massstab 1:100 von jedem Geschoss mit Angabe der Nutzung, Boden- und Fensterflächen
4	Schnitte	983_33_211	1:100	28.04.2026	Bei Einfahrten bis zur Strasse und bei Gewässern Querschnitt mit beiden Uferböschungen und massgebendem Hochwasserspiegel
4	Fassaden	983_33_251	1:100	28.04.2026	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.
-	Kanalisations-/ Entwässerungsplan				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	Swiss Prime Site Solutions AG		Vorname	Debora Imfeld
Strasse	Hardstrasse	Haus-Nr.	201	Tel. 058 317 15 08
PLZ	8005	Ort	Zürich	

Ort, Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Zürich, 28.04.2026 // Nachreichung 16.07.2026

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
Zürich, 28.04.2026 // 16.07.2026	_____	_____	_____

7. Barcode

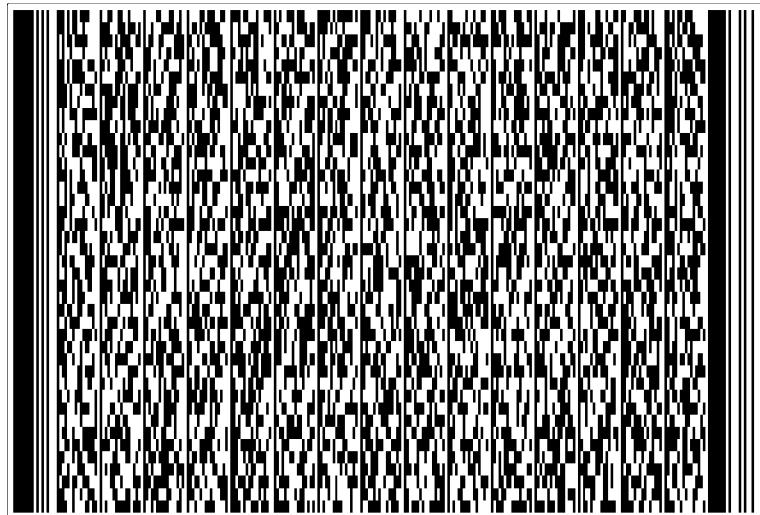
Gemeinde/Stadt:

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!



Gebäude- und Wohnungserhebung

Wann ist das Formular auszufüllen?

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

Grundregeln für die Einträge

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

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

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

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

Umbauvorhaben

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

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

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

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

Eldg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

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

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

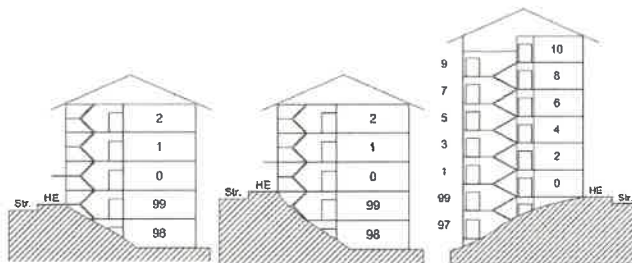
Damit das Register aktuell bleibt, müssen alle Neubauten, Umbauten und Abbrüche laufend gemeldet werden.

Vergabe amtliche Wohnungsnummer (aWN)

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

Nummerierungssystematik (aus BFS-Richtlinie)

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



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

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

Beispiel eines korrekt ausgefüllten Formulars

Gebäude- und Wohnungserhebung										Wird an die Gemeinde nachgeleitet Baugesuch Nr. Gemeinde	
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 getrennt werden. Ansonsten ist pro betroffenen Gebäude ein separates Formular auszufüllen.											
☐ Abbruch (Die Wohnungseinheit ist für Abbruchgebäude nicht auszufüllen)											
☐ Neubau (Die Wohnungseinheit ist für Neubauten mit Wohnnutzung immer auszufüllen)											
☐ Umbau/Nutzungsänderung (Die Wohnungseinheit ist nur bei Veränderungen durch das Bauprojekt auszufüllen) ☐ keine Änderung an Gebäudeangaben durch Umbau ☐ keine Änderung an Wohnungsangaben durch Umbau											
Adresse(n)		Dorfstrasse 75		Kataster-Nr(n)		1508		Gebäudevers.-Nr.		195	
PLZ/Ort		6174 Hitzel		Kataster-Nr(n)		1508		Gebäudevers.-Nr.		2155	
Gebäudekategorie		3		Anzahl Geschosse		1		Anz. Wohnungen vor Umbau		Anz. Wohnungen nach Umbau	
Heizungsart		3		Anzahl Wohnungen		5		Anz. Wohnungen vor Umbau		Anz. Wohnungen nach Umbau	
Energie* H 1		W 1		Anzahl separate Wohnräume		0		Anz. Wohnungen vor Umbau		Anz. Wohnungen nach Umbau	
Wohnungsliste Situation nach Abschluss der Baubearbeitung angeben. Auch Einfamilienhäuser sind einzutragen											
aWN (nur bei Mehrfamilienhäusern)	Phys.-SSCH	Stockwerk	Masseinheit	Eingangsadresse (nur relevant für Gebäude mit mehreren Eingängen)		Anzahl Zimmer	Wohnungsfläche	Küchenart			
1	0	P	0	Dorfstrasse 75a		4	128	1			
2	0	P	0	Dorfstrasse 75b		3	80	1			
101	0	1	0	Dorfstrasse 75a		4	120	1			
102	0	1	0	Dorfstrasse 75b		3	80	1			
201	0	2	0	Dorfstrasse 75b		6	171	1			

Erläuterungen
a) GEBÄUDEKATEGORIE
1 Erdgeschoss (Erdgeschoss) (Erdgeschoss)
2 Mehrfamilienhaus (ohne Hausnummer)
3 Wohngebäude mit Hausnummer
4 Wohngebäude mit Hausnummer
5 Wohngebäude mit Hausnummer
6 Wohngebäude mit Hausnummer
7 Wohngebäude mit Hausnummer
8 Wohngebäude mit Hausnummer
9 Wohngebäude mit Hausnummer
10 Wohngebäude mit Hausnummer
11 Wohngebäude mit Hausnummer
12 Wohngebäude mit Hausnummer
13 Wohngebäude mit Hausnummer
14 Wohngebäude mit Hausnummer
15 Wohngebäude mit Hausnummer
16 Wohngebäude mit Hausnummer
17 Wohngebäude mit Hausnummer
18 Wohngebäude mit Hausnummer
19 Wohngebäude mit Hausnummer
20 Wohngebäude mit Hausnummer
21 Wohngebäude mit Hausnummer
22 Wohngebäude mit Hausnummer
23 Wohngebäude mit Hausnummer
24 Wohngebäude mit Hausnummer
25 Wohngebäude mit Hausnummer
26 Wohngebäude mit Hausnummer
27 Wohngebäude mit Hausnummer
28 Wohngebäude mit Hausnummer
29 Wohngebäude mit Hausnummer
30 Wohngebäude mit Hausnummer
31 Wohngebäude mit Hausnummer
32 Wohngebäude mit Hausnummer
33 Wohngebäude mit Hausnummer
34 Wohngebäude mit Hausnummer
35 Wohngebäude mit Hausnummer
36 Wohngebäude mit Hausnummer
37 Wohngebäude mit Hausnummer
38 Wohngebäude mit Hausnummer
39 Wohngebäude mit Hausnummer
40 Wohngebäude mit Hausnummer
41 Wohngebäude mit Hausnummer
42 Wohngebäude mit Hausnummer
43 Wohngebäude mit Hausnummer
44 Wohngebäude mit Hausnummer
45 Wohngebäude mit Hausnummer
46 Wohngebäude mit Hausnummer
47 Wohngebäude mit Hausnummer
48 Wohngebäude mit Hausnummer
49 Wohngebäude mit Hausnummer
b) HEIZUNGSART
1 Erdgas (Erdgas)
2 Erdgas (Erdgas)
3 Erdgas (Erdgas)
4 Erdgas (Erdgas)
5 Erdgas (Erdgas)
6 Erdgas (Erdgas)
7 Erdgas (Erdgas)
8 Erdgas (Erdgas)
9 Erdgas (Erdgas)
10 Erdgas (Erdgas)
11 Erdgas (Erdgas)
12 Erdgas (Erdgas)
13 Erdgas (Erdgas)
14 Erdgas (Erdgas)
15 Erdgas (Erdgas)
16 Erdgas (Erdgas)
17 Erdgas (Erdgas)
18 Erdgas (Erdgas)
19 Erdgas (Erdgas)
20 Erdgas (Erdgas)
21 Erdgas (Erdgas)
22 Erdgas (Erdgas)
23 Erdgas (Erdgas)
24 Erdgas (Erdgas)
25 Erdgas (Erdgas)
26 Erdgas (Erdgas)
27 Erdgas (Erdgas)
28 Erdgas (Erdgas)
29 Erdgas (Erdgas)
30 Erdgas (Erdgas)
31 Erdgas (Erdgas)
32 Erdgas (Erdgas)
33 Erdgas (Erdgas)
34 Erdgas (Erdgas)
35 Erdgas (Erdgas)
36 Erdgas (Erdgas)
37 Erdgas (Erdgas)
38 Erdgas (Erdgas)
39 Erdgas (Erdgas)
40 Erdgas (Erdgas)
41 Erdgas (Erdgas)
42 Erdgas (Erdgas)
43 Erdgas (Erdgas)
44 Erdgas (Erdgas)
45 Erdgas (Erdgas)
46 Erdgas (Erdgas)
47 Erdgas (Erdgas)
48 Erdgas (Erdgas)
49 Erdgas (Erdgas)
c) ENERGIE
1 Energie (Energie)
2 Energie (Energie)
3 Energie (Energie)
4 Energie (Energie)
5 Energie (Energie)
6 Energie (Energie)
7 Energie (Energie)
8 Energie (Energie)
9 Energie (Energie)
10 Energie (Energie)
11 Energie (Energie)
12 Energie (Energie)
13 Energie (Energie)
14 Energie (Energie)
15 Energie (Energie)
16 Energie (Energie)
17 Energie (Energie)
18 Energie (Energie)
19 Energie (Energie)
20 Energie (Energie)
21 Energie (Energie)
22 Energie (Energie)
23 Energie (Energie)
24 Energie (Energie)
25 Energie (Energie)
26 Energie (Energie)
27 Energie (Energie)
28 Energie (Energie)
29 Energie (Energie)
30 Energie (Energie)
31 Energie (Energie)
32 Energie (Energie)
33 Energie (Energie)
34 Energie (Energie)
35 Energie (Energie)
36 Energie (Energie)
37 Energie (Energie)
38 Energie (Energie)
39 Energie (Energie)
40 Energie (Energie)
41 Energie (Energie)
42 Energie (Energie)
43 Energie (Energie)
44 Energie (Energie)
45 Energie (Energie)
46 Energie (Energie)
47 Energie (Energie)
48 Energie (Energie)
49 Energie (Energie)
d) ANZAHL GESCHOSSE
1 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
2 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
3 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
4 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
5 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
6 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
7 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
8 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
9 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
10 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
11 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
12 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
13 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
14 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
15 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
16 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
17 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
18 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
19 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
20 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
21 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
22 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
23 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
24 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
25 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
26 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
27 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
28 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
29 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
30 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
31 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
32 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
33 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
34 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
35 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
36 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
37 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
38 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
39 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
40 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
41 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
42 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
43 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
44 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
45 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
46 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
47 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
48 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
49 Anzahl Geschosse (Anzahl Geschosse)
e) SEPARATE WOHNRAUM



Kanton Zürich
Baudirektion



Nachweis Gebäudeschutzmassnahmen (Zusatzformular)

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Abteilung Gewässerschutz

GVZ GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

Hinweis: Die Arbeitshilfe 1 «Nachweis Gebäudeschutzmassnahmen Hochwasser» dient zum Ausfüllen dieses Formulars.

Grundlagen

Gebäude

Gebäudeart	Wohngebäude	Grundstück Nr(n).	198.A5185
Strasse/Haus-Nr.	Aathalstrasse 36, 40	Gebäudeversicherungs-Nr(n).	198-05462
PLZ/Ortschaft	8610 Uster		& 198-08363

Handelt es sich um einen Störfallbetrieb? ☐ ja ☒ nein

Handelt es sich um ein Sonderrisiko-Objekt?
(gem. Anhang Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser) ☐ ja ☒ nein

Mit den Unterschriften wird die Richtigkeit der eingereichten Unterlagen (Zusatzformular und Planbeilagen) bestätigt.

Der Nachweis wird in erster Linie von den zuständigen Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begutachtet (blauer und roter Gefahrenbereich, Sonderrisiko-Objekte). Bei den anderen Gefahrenbereichen dient er als Grundlage für die Selbstdeklaration. Um die Koordination zwischen den involvierten Stellen (AWEL, GVZ, Gemeinde) sicherzustellen, dürfen diese Unterlagen ausgetauscht werden.

☒ Ja, einverstanden ☐ Nein, nicht einverstanden

Bauherrschaft

Firma	ASGA Pensionskasse	Kontaktperson	
Strasse/Haus-Nr.	Rosenbergstrasse 16		
PLZ/Ortschaft	9000 St. Gallen		
Ort, Datum	Zürich, 13.07.2026	Unterschrift	K. Dörig D. Imfeld

Gebäudeeigentümerschaft (wenn nicht gleich der Bauherrschaft)

Firma		Kontaktperson	
Strasse/Haus-Nr.			
PLZ/Ortschaft			
Ort, Datum		Unterschrift	

Gebäudeschutz-Gutachter/in (z.B. Fachgutachter/in, Ingenieur-Büro)

Firma		Kontaktperson	
Strasse/Haus-Nr.		E-Mail	
PLZ/Ortschaft		Datum der Begehung	
Telefon			
Ort, Datum		Unterschrift	

Berater (z.B. GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich)

Firma	GVZ	Kontaktperson	Liz Brandenburger
Strasse/Haus-Nr.	Thurgauerstrasse 56	E-Mail	liz.brandenburger@gvz.ch
PLZ/Ortschaft	8050 Zürich	Datum der Begehung	
Telefon	044 308 21 55		
Ort, Datum	Zürich, 09.07.2026	Unterschrift	Brandenburger

Beilagen

	Plan-Nr.	Massstab	Datum	Bemerkungen
☐ Situation				
☒ Grundrisse		1:100	28.04.2026	
☒ Ansichten		1:100	28.04.2026	
☐ Schnitte				
☐ Umgebung				
☐ Fachgutachten				
☐				
☐				

Angaben zur Gefährdung

Verwendete Grundlage

☒ Gefahrenkarte	Stand	07.09.2011	Bemerkung	
☒ Wassertiefenkarte	Stand	07.09.2011	Bemerkung	
☐ Baureglement	Stand		Bemerkung	
☒ andere Oberflächenabflussk.	Stand	24.09.2024	Bemerkung	

Gefahrenbereich

☒ rot
 ☐ blau
 ☒ gelb
 ☐ gelb-weiss
 ☐ schwarz schraffiert
 ☐ nicht kartiert

Beschreibung der Gefährdung

Die Parzelle liegt im gelben/roten Gefährdungsbereich (geringe/erhebliche Gefährdung aufgrund Hochwasser). Bei einem 300-jährlichen Hochwasser sind auf der Parzelle bis zu 50 cm Wassertiefe (lokal bei der Garagenabfahrt bei Gebäude 38a wird mit einer Abfüllung gerechnet) zu erwarten. Die Gebäude 36 und 40 sind nicht via Erdgeschoss von einer Wassertiefe durch Hochwasser, sondern indirekt via Untergeschossverbindung zu Haus 38a betroffen. Die Garagenzufahrt wird im Ereignisfall abgefüllt. Verursacher des Hochwassers ist der Aabach.

Desweiteren ist die Parzelle von Oberflächenabfluss (Wasser, welches bei Starkregen anfällt) betroffen. Lokal sind Fliesstiefen von bis zu 25 cm zu erwarten. An den Gebäuden 36/40 kann das Wasser mit bis zu 10 cm an den Ostfassaden auftreten.



Beschreibung des Bauvorhabens und ungefähre Investitionssumme

Geplant ist ein Umbau mit Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum. Die ungefähre Investitionssumme beläuft sich auf ca. 2.95 Mio CHF.

Betroffene Gebäude- und Bauteile

Aufgrund der Hochwassergefährdung vom Aabach kann Wasser via Tiefgarage via Haus Nr. 38a in das Untergeschoss der Gebäude 36/40 gelangen und dort via Türeinfänge in das Untergeschoss der beiden Gebäude fliessen. Die Zugänge in die Liegenschaft (unter anderem der Technikraum, diverse Kellerabteile, der Korridor, der Elektroraum und diverse Lagerräume usw.) sind vor eindringendem Wasser gefährdet.

Weiter sind die Gebäudeöffnungen, welche tiefer als 10 cm über Terrain liegen an beiden Gebäuden (36 und 40) an der Ostseite aufgrund zuströmenden Wassers im Falle von Starkniederschlag gefährdet.

Weitere Bemerkungen

Diese Empfehlung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren als Grundlage für die Selbstdeklaration zu verwenden.

Schutzziele

Personenrisiko

Halten sich nach der baulichen Änderung eine oder mehrere Personen im gefährdeten Bereich auf und ist deren Aufenthaltsdauer länger als 5 Stunden pro Tag? ☐ ja ☒ nein

Halten sich nach der baulichen Änderung 10 oder mehr Personen im gefährdeten Bereich auf und ist deren Aufenthaltsdauer länger als 1 Stunde pro Tag? ☐ ja ☒ nein

Befinden sich nach der baulichen Änderung Kinder oder Personen mit einer eingeschränkten Mobilität im gefährdeten Bereich und ist deren Aufenthaltsdauer länger als 1 Stunde pro Tag? ☐ ja ☒ nein

Wird eine oder mehrere der Fragen bejaht, müssen Gebäudeschutzmassnahmen zur Verminderung des Personenrisikos aufgezeigt werden. Die geplante Massnahme muss mindestens vor HQ 300 (Ereignis mit Wiederkehrperiode 300 Jahre) schützen.

Sachwertrisiko

Für Neu- und Umbauten wird ein Schutzziel HQ 300 (Ereignis mit Wiederkehrperiode 300 Jahre) angestrebt. Bei Sonderisiko-Objekten muss das Schutzziel EHQ (Restgefährdung durch Extremhochwasser) geprüft werden. Bei bestehenden Bauten ist das Schutzziel unter Berücksichtigung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses festzulegen. Das Ergebnis der Nutzen-Kosten-Abschätzung ist am Ende dieses Formulars zu dokumentieren (vgl. Tabelle).

Nachweis der Einwirkungen

		Wiederkehrperiode			
		100 Jahre	300 Jahre	EHQ	Einheit
Über- schwemmung	Überschwemmungshöhe h^z	● 0	0.5	n.b.	m
	Fließgeschwindigkeit v^z	● 0	<2	n.b.	m/s
	Druck aus hydrostatischer Beanspruchung q_h	○			kN/m ²
	Stauhöhe h_{stau}^z	● 0	0.1	n.b.	m
	Anprallkraft von Holz oder Blöcken q_e^z	○			kN

● Angabe obligatorisch

○ Angabe fallabhängig

^z Zeichnerische Darstellung und Beschriftung auf Plan

Gebäudeschutzmassnahmen

Kreuzen Sie die Massnahmen an. Falls eine Beschreibung verlangt wird, sollten die Massnahmen auf den nachfolgenden Seiten umschrieben werden.

Massnahmen	Gewählte Massnahme ankreuzen	Beschreibung	Beschriftung auf Plan	Zeichnerische Darstellung auf Plan
Nutzungskonzept Innenräume	☐		●	
Lage Erdgeschoss / Öffnungen	☐			●
Materialwahl des Innenausbaus	☐	●		
Verteilssystem Energie/Wasser	☐	●	●	
Tankanlagen	☐	Merkblatt «Objektschutz bei Tank- und Lageranlagen mit wassergefährdenden Stoffen»		
Rückstauschutz Kanalisation	☐			
Fluchtwege	☐	●		
Schutz von Öffnungen	☒	●	●	
Abdichtung Gebäudehülle	☐	●	●	
Verstärkung Fundament (Kolkenschutz)	☐	●	●	
Erhöhte Anordnung →	☐			●
Schutzdamm / Schutzmauer →	☐	●	●	●
Terraingestaltung →	☐	●		●
Mobile Massnahmen	☐	●	●	●
Organisatorische Massnahmen	☐	●		
	☐			
	☐			

→ Gefährdung von anderen Objekten darf nicht erhöht werden

● für gewählte Massnahmen obligatorisch



Beschreibung

Materialwahl Innenausbau

Verteilssystem (Energie, Wasser, Heizung, Lüftung, Kommunikation)

Rückstauschutz Kanalisation

Fluchtwege

Schutz von Öffnungen

Für den Gesamtschutz des Untergeschosses aller angebundenen Gebäude empfiehlt die GVZ ein automatisiertes Klappschott vor der Garagenabfahrt zu installieren. Die Oberkante eines solchen sollte mind. 60 cm über Terrainhöhe liegen, da das Wasser sich hier an Gebäude 38a bis zu 50 cm stauen kann.

Für den Minimalschutz der vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude im Untergeschoss empfiehlt die GVZ die Zugangstüren in die betroffene Liegenschaft hochwasserbeständig auszuführen: gegen aussen öffnend, 1 flügelig, umlaufende mindestens 2-fache Dichtung, Schwellenanschlag von 2.5 cm vorsehen, in Ecken gut verschweissen (siehe Beilageskizze).

An den Ostfassaden beider Gebäude sind allfällige Öffnungen höher zu legen (15 cm über Terrain), zu schliessen oder abzudichten, insofern sie von Oberflächenabfluss betroffen sind.

Abdichtung Gebäudehülle

Verstärkung Fundament (Kolkschutz)



Schutzdamm / Schutzmauer →

Terraingestaltung →

Mobile Massnahmen

Organisatorische Massnahmen



Nachweis Vorwarnzeit bei mobilen und organisatorischen Massnahmen

→ Wirkung der gewählten Massnahmen in Bezug auf andere Gebäude

Nutzen-Kosten-Analyse (nur für bestehende Bauten nachzuweisen)

Kosten pro Jahr

Investition Zinssatz Lebensdauer Kapitalwieder-
gewinnungsfaktor Kosten pro Jahr
(CHF/a)

Nutzen pro Jahr

Wiederkehrperiode T 30 Jahre 100 Jahre 300 Jahre EHQ

Schadenhöhe S (CHF)

Wahrscheinlichkeit P

Delta P

Mittlerer Schaden MS (CHF)

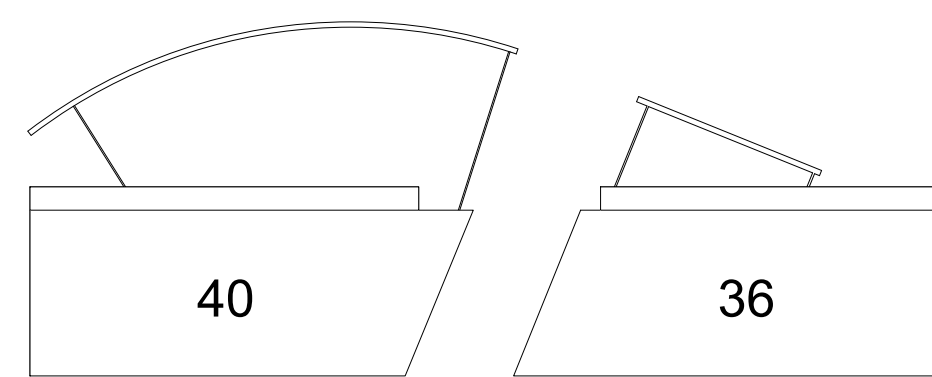
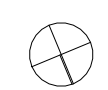
Nutzen N – Delta P * MS (CHF)

Nutzen N pro Jahr (CHF/a)

Summe der Nutzen pro Jahr (CHF/a)

Erreichtes Nutzen-Kosten-Verhältnis

Erreichtes Schutzziel (Jahre)



Grundeigentümer:in & Bauherrschaft
ASGA Pensionskasse
Genossenschaft
Rosenbergstrasse 16
9000 St. Gallen

Ort, Datum

Zürich, 28.04.2026

Vertreten durch:

Swiss Prime Site Solutions AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Architekt

WR Architekten AG
Badenerstrasse 416
8003 Zürich

Zürich, 28.04.

Legende

☒ Bestehend

 Abbruch

Neu

Wassereintritt

Grundriss -1. Untergeschoss Haus 40+36

1:100

Vollmacht

Die Unterzeichnete

Asga Pensionskasse Genossenschaft (UID CHE-105.782.652)

Genossenschaft mit Sitz in St. Gallen, Rosenbergstrasse 16, 9001 St. Gallen

("Vollmachtgeberin")

ernennt hiermit

Swiss Prime Site Solutions AG (UID CHE-211.793.771)

Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Alpenstrasse 15, 6300 Zug

Vertreten durch:

Luca Santoro, geb. 07.02.1978, aus Sarmenstorf, wohnhaft in Hägglingen

Kathrin Dörig, geb. 28.01.1992, aus Appenzell AI, wohnhaft in Winterthur

Debora Imfeld, geb. 18.12.1995, aus Lungern OW, wohnhaft in Galgenen

("Bevollmächtigte")

in nachbezeichneter Angelegenheit zu ihrer bevollmächtigten Person.

Die Bevollmächtigte wird betreffend der im Anhang aufgeführten Grundstücke, welche sich im Eigentum der Vollmachtgeberin befinden, zu allen Rechtshandlungen in Bezug auf alle mit der Immobilienverwaltung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte bevollmächtigt. Die Bevollmächtigte ist kraft dieser Generalvollmacht insbesondere (nicht abschliessend) befugt, die Vollmachtgeberin vor allen Behörden der Verwaltung (u.a. Baubehörden) und der streitigen und nichtstreitigen Gerichtsbarkeit sowie auch Privatpersonen gegenüber rechtsgültig zu vertreten. Die Bevollmächtigte ist insbesondere (nicht abschliessend) zur Einholung von Auskünften sowie zur Bestellung von Unterlagen / Dokumenten (u.a. Grundbuchunterlagen) gegenüber Ämtern / Behörden (u.a. Notariaten und Grundbuchämtern, Baubehörden etc.) und Privaten, zur Abgabe von Erklärungen (u.a. auch im Zusammenhang mit dem LDTR [L 5 20] in Genf), zur Unterzeichnung von Baugesuchen, zur Erhebung von Rechtsmitteln etc. befugt.

Die Bevollmächtigte ist insbesondere nicht ermächtigt, Liegenschaften resp. Grundstücke zu kaufen, verkaufen oder sonstige Transaktionen einzugehen. Zudem ist sie nicht berechtigt die Liegenschaften resp. Grundstücke mit beschränkt dinglichen Rechten oder sonst wie zu belasten und Verbindlichkeiten ohne vorgängige Zustimmung der Vollmachtgeberin einzugehen.

Die Bevollmächtigte kann in ihrem Namen und auf ihre Verantwortung die Ausübung der Befugnisse aus dieser Vollmacht nur einem Stellvertreter übertragen, sofern die Vollmachtgeberin dazu ihre schriftliche Zustimmung erteilt hat. Eine solche Zustimmung ist für jede Unterbevollmächtigung einzeln bei der Vollmachtgeberin einzuholen.

Die Vollmachtgeberin anerkennt hiermit alle Handlungen und Erklärungen der Bevollmächtigten oder ihres Vertreters als für ihn unbedingt rechtsverbindlich.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Konkurs der Vollmachtgeberin.

Diese Vollmacht wird im Rahmen des Auftrags ausgestellt, den die Vollmachtgeberin an die Bevollmächtigte erteilt hat.

Diese Vollmacht ist jederzeit durch die Vollmachtgeberin widerrufbar und endet spätestens mit der Auflösung der separat abgeschlossenen Management Vereinbarung zwischen der Vollmachtgeberin und der Bevollmächtigten.

Für die Erledigung von Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vollmacht oder dem dieser Vollmacht zugrundeliegenden Auftragsverhältnis sind allein die ordentlichen **Gerichte des Kantons Zug** als ausschliesslicher Gerichtsstand zuständig. Das schweizerische Recht ist auf diese Vollmacht und das Auftragsverhältnis anwendbar.

St. Gallen, den 17.06.2025:

Die Vollmachtgeberin:

Asga Pensionskasse Genossenschaft



FRANK DANIEL WIGGER
CIO
Asga Pensionskasse
Genossenschaft
9001 St. Gallen
Switzerland
2025.06.25 13:36:25+02'00'



LARS DOMINIC
BOLLHALDER
Portfolio Manager, Asga
Pensionskasse
Genossenschaft, 9001 St.
Gallen
2025.06.25
13:16:26
+02'00'

Anhänge:

- Liste der Grundstücke

Anhang zur Vollmacht: Liste der Grundstücke

Anhang zur Vollmacht der **Asga Pensionskasse Genossenschaft** ("Vollmachtgeberin")
an die **Swiss Prime Site Solutions AG** ("Bevollmächtigte") datiert vom 10.06.2025

LS-Nummer	Kanton	Ort	Strasse
7101	GE	Genève	Rue Vignier 5
7102	GE	Genève	Rue de la Prairie 3
7103	GE	Veyrier	Chemin de Sous-Balme 6, 8, 10
7104	GE	Meyrin	Av. de la Feuillasse 1-3
7105	ZH	Bonstetten	Stallikerstrasse 18
7106	GE	Meyrin	Rue de la Prulay 59
7107	GE	Genève	Chemin de la Tourelle 6
7108	ZH	Uster	Aathalstrasse 34
7109	ZH	Uster	Aathalstrasse 36, 40
7110	AG	Mellingen	Stetterstrasse 6
7111	AG	Mellingen	Zentralplatz 2
7112	AG	Mellingen	Zentralplatz 2b
7113	AG	Mellingen	Stetterstrasse 2a
7114	TI	Chiasso	Corso San Gottardo 25
7115	BS	Basel	Falknerstrasse 11
7116	GE	Genève	Rue Madame de Stael 5
7117	SO	Neuendorf	Dorfstrasse 173, 175, 177
7118	VD	Lausanne	Chemin de Bochardon 7
7119	GE	Genève	Rte. de Florissante 11-13
7120	GE	Genève	Rue Louis-Curval 3
7121	GE	Genève	Rue Henry-Spiess 3
7122	ZH	Zollikon	Zumikerstrasse 16a, 18, 20
7123	LU	Luzern	Reussinsel 52, 54
7124	SO	Grenchen	Centralstrasse 95
7125	SO	Balsthal	Am Herrenbrunnen
7126	GE	Genève	Rue du Stand 9
7128	ZH	Zürich	Stockerstrasse 33
7129	LU	Emmenbrücke	Ober-Riffig 9, 10, 11
7130	AG	Niederrohrdorf	Heigellochstrasse 1, 3
7131	AG	Villmergen	Schützenhausstr. 21-31, Eichmattstr. 8
7132	GE	Genève	Rue du Conseil-Général 11
7133	AG	Niederlenz	Dorfrain 17, Neugrabenweg 2
7134	GE	Genève	Rue Daubin 31
7135	ZH	Wald	Plattenwiesweg 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17 Plattenstrasse 8, 12
7136	ZH	Rümlang	Glattalstrasse 175
7137	BE	Thun	Frutigenstrasse 61 c,d,f,h
7138	ZH	Dübendorf	Ueberlandstrasse 199
7139	AG	Unterentfelden	Suhrenmattstrasse 29
7140	SZ	Küssnacht a.R.	Siegwartstrasse 2

St. Gallen, den 17.06.2025:

Die Vollmachtgeberin:

Asga Pensionskasse Genossenschaft

F. Wigger

FRANK DANIEL WIGGER
CIO
Asga Pensionskasse
Genossenschaft
9001 St. Gallen
Switzerland
2025.06.25 14:09:02+02'00'

Plan

LARS DOMINIC
BOLLHALDER
Portfolio Manager, Asga
Pensionskasse
Genossenschaft, 9001
St. Gallen
2025.06.25
13:17:59
+02'00'

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	1/9

Grundstücksbeschreibung

Fläche			Beschreibung	Änderung		
ha	a	m2		Datum	Beleg	Mutation
			Kataster A5185, Plan A14, Oberuster			
	31	67	Gesamtfläche	27.08.2025		Bestandesände- rung
	6	80	Gebäude			
	4	02	Gebäude Wohnen, Nr. 19808363, Aathalstrasse 40			
			Gebäude Wohnen, Nr. 19805462, Aathalstrasse 36			
	16	21	Bodenbedeckung			
		1	befestigte Fläche			
	4	62	fließendes Gewässer			
		1	Gartenanlage			
	10	82	Trottoir			
			Gebäude			
			Bemerkungen			
			Offenes Gewässer : Öffentliches Gewässer Nr. 6000, Aabach			

Eigentum

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Bemerkungen
1.	Asga Pensionskasse Genossenschaft, Genossenschaft, St. Gallen, CHE-105.782.652, Rosenbergstrasse 16, 9001 St. Gallen, Alleineigentum	28.02.2022	215	

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / andere				
Mitglied der Brunnengenossenschaft Oberuster-Oberdorf für Assek. Nr. 135 und 121 (alt) mit 20 1/4 ml Wasser am eigenen Brunnen und Anteil am Brunnen auf Kat. Nr. A4422		AP 8	CH6711-0000-0059-45365	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung				
Wasserbaupolizeiliche, gewässerschutz- und fischereirechtliche Bewilligung das Dach-, Platz- und Sickerwasser dem Aabach zuzuleiten	05.07.1989	522	CH6711-0000-0059-45466	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	2/9

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verpflichtung den Unterhalt, die Reinigung, den Winterdienst und allfällige Erneuerung der Brücke über den Aa- bach zu übernehmen	30.01.1990	53	CH6711-0000-0059-45567	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Parkplatzrevers	30.01.1990	53	CH6711-0000-0059-45668	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0050-82660	1
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61566	2
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61667	3
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61768	4
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61869	5
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61970	6
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62062	7
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62163	8
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62264	9
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62365	10

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	3/9

Anmerkungen

Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Verbot der Änderung der Dienstbarkeit	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62466	11
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Baubeschränkung/Einschränkung Näherbaurecht (Abstandswahrung)	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41667	
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Die Pflichtabstellplätze für die Liegenschaft Aathalstrasse 34, Gebäude Nr. 19800135, dürfen ohne Zustimmung der Baubehörde weder aufgehoben noch zweckentfremdet werden	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41768	

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Unterhaltungspflicht des Kanalufers zugunsten Blatt 3266, Kataster A2470, EGRID CH933177068747, Uster	15.08.1922	Serv. Anm. 1412	CH6711-0000-0087-69574	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht Weiteres: zu bereinigen zugunsten Blatt 3266, Kataster A2470, EGRID CH933177068747, Uster	15.04.1924	Serv. Anm. 1411b	CH6711-0000-0087-69776	
Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungs- und Fortbestandsrecht für Abwasser- und Meteorwasserleitung zugunsten Blatt 2526, Kataster A375, EGRID CH870677083194, Uster	28.08.1963	467	CH6711-0000-0087-70061	
Last	Grunddienstbarkeit Baurecht für die Erstellung von Treppen und Podesten der Fussgängerpasserelle über die Aathalstrasse zugunsten Blatt 7133, Kataster A5107, EGRID CH307706403139, Uster	31.03.1976	229	CH6711-0000-0087-69372	
Last	Personaldienstbarkeit Baurecht und Fortbestandsrecht für Transformatoren- und Gasreglerstation mit Zugangsrecht und Durchleitungsrecht für Leitungen	07.06.1990	343	CH6711-0000-0087-70162	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	4/9

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	zugunsten ENERGIE USTER AG, Aktiengesellschaft (AG), Uster, CHE-103.486.473, Oberlandstrasse 78, 8610 Uster				
Last	Grunddienstbarkeit Gemeinsame Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage zugunsten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59674	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitige Durchleitungs- und Anschlussrechte für Werkleitungen zugunsten und zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59775	1
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitige Duldung des Fortbestandes eines Untergeschosses. Fuss- und Fahrwegrechte sowie Mitbenützungsrecht an Elektro- und Sanitärverteilstation zugunsten und zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59876	2
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an gedeckten Fahrzeugabstellplätzen zugunsten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59977	3
Recht	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an gedeckten Fahrzeugabstellplätzen zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60060	4
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitiges Notfahrwegrecht zugunsten und zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60161	5
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht zugunsten und zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60262	6

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	5/9

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Recht	Grunddienstbarkeit Fahrwegrecht zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60363	7
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Besucherfahrzeugabstellplätzen zugunsten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60464	8
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Kinderspielplätzen zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60565	9
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Gegenseitige Duldung einer Passerelle zugunsten und zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60666	10
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Lift zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60767	11
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Containerplatz zugunsten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60868	
Recht	Grunddienstbarkeit Näherpflanzrecht zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60969	
Recht	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Zivilschutzanlage	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-61061	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	6/9

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	zulasten Blatt 8958, Kataster A4342, EGRID CH127727310602, Uster Personaldienstbarkeit Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zugunsten Stadt Uster, besondere Rechtsformen, CHE-114.885.274, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster	06.04.1993	275, 1990/61	CH6711-0000-0087-61162	
Last	Personaldienstbarkeit Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zugunsten Kanton Zürich, besondere Rechtsformen, CHE-114.809.327, 8090 Zürich	06.04.1993	275, 1990/61	CH6711-0000-0087-70465	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten und zulasten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40464	
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Grenzbau- und Fortbestandsrecht zugunsten und zulasten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40565	
Last	Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Dach-/Fassadenvorsprünge, Dachwasserleitung mit Unterhaltsregelung zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40666	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungs- und Fortbestandsrecht an fünf Besucherparkplätzen für Autos (inkl. Besucherparkplatz für Invalide) und an einem Besucherparkplatz für Motorrad im Freien mit Unterhalts- und Zufahrtsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40767	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	7/9

Dienstbarkeiten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
Last	Grunddienstbarkeit Recht auf Mitbenutzung und Anschluss an die zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40868	
Last	Grunddienstbarkeit Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-40969	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an sieben gedeckten Fahrzeugabstellplätzen in Tiefgarage inkl. Fahr- und Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41061	
Last	Grunddienstbarkeit Mitbenützungsrecht an Grünabfuhr- und Containerplatz mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41162	
Last	Grunddienstbarkeit Näherpflanzrecht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41364	
Last	Grunddienstbarkeit Benützungsrecht an Aussenflächen mit Unterhaltsregelung Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Blatt 51377, Kataster A5186, EGRID CH927761310606, Uster	15.09.2021	936	CH6711-0000-0089-41465	

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	8/9

Grundlasten

Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
	keine				

Bemerkungen

Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
1	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0050-82660 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-59775	19.11.1991	629	CH6711-0000-0050-82660 CH6711-0000-0087-59775
2	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-61566 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-59876	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59876 CH6711-0000-0087-61566
3	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-61667 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-59977	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-59977 CH6711-0000-0087-61667
4	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-61768 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60060	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60060 CH6711-0000-0087-61768
5	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-61869 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60161	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60161 CH6711-0000-0087-61869
6	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-61970 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60262	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60262 CH6711-0000-0087-61970
7	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-62062 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60363	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60363 CH6711-0000-0087-62062
8	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-62163 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60464	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60464 CH6711-0000-0087-62163
9	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-62264 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60565	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60565

Grundbuch	Blatt	EGRID	
Uster	8959	CH940631778766	9/9

Bemerkungen				
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg	Betrifft EREID
10	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-62365 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60666	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-62264 CH6711-0000-0087-60666 CH6711-0000-0087-62365
11	Verbindung Anmerkung CH6711-0000-0087-62466 verbunden mit Dienstbarkeit CH6711-0000-0087-60767	19.11.1991	629	CH6711-0000-0087-60767 CH6711-0000-0087-62466

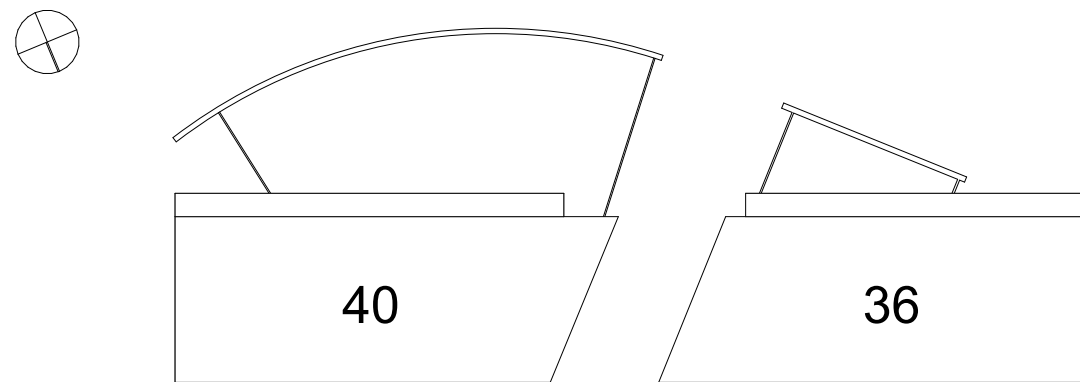
Erläuterungen

a	Aren	Auszugsart	Teilauszug
EGRID	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	23.04.2026, 08.18 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch
F	Frau	Erwerbsart	unterdrückt
ha	Hektaren	Anmerkungen	nur öffentliche
M	Mann	Vormerkungen	unterdrückt
M[Zahl]	Maximalzinsfuss	Grundpfandrechte	unterdrückt
m2	Quadratmeter	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen



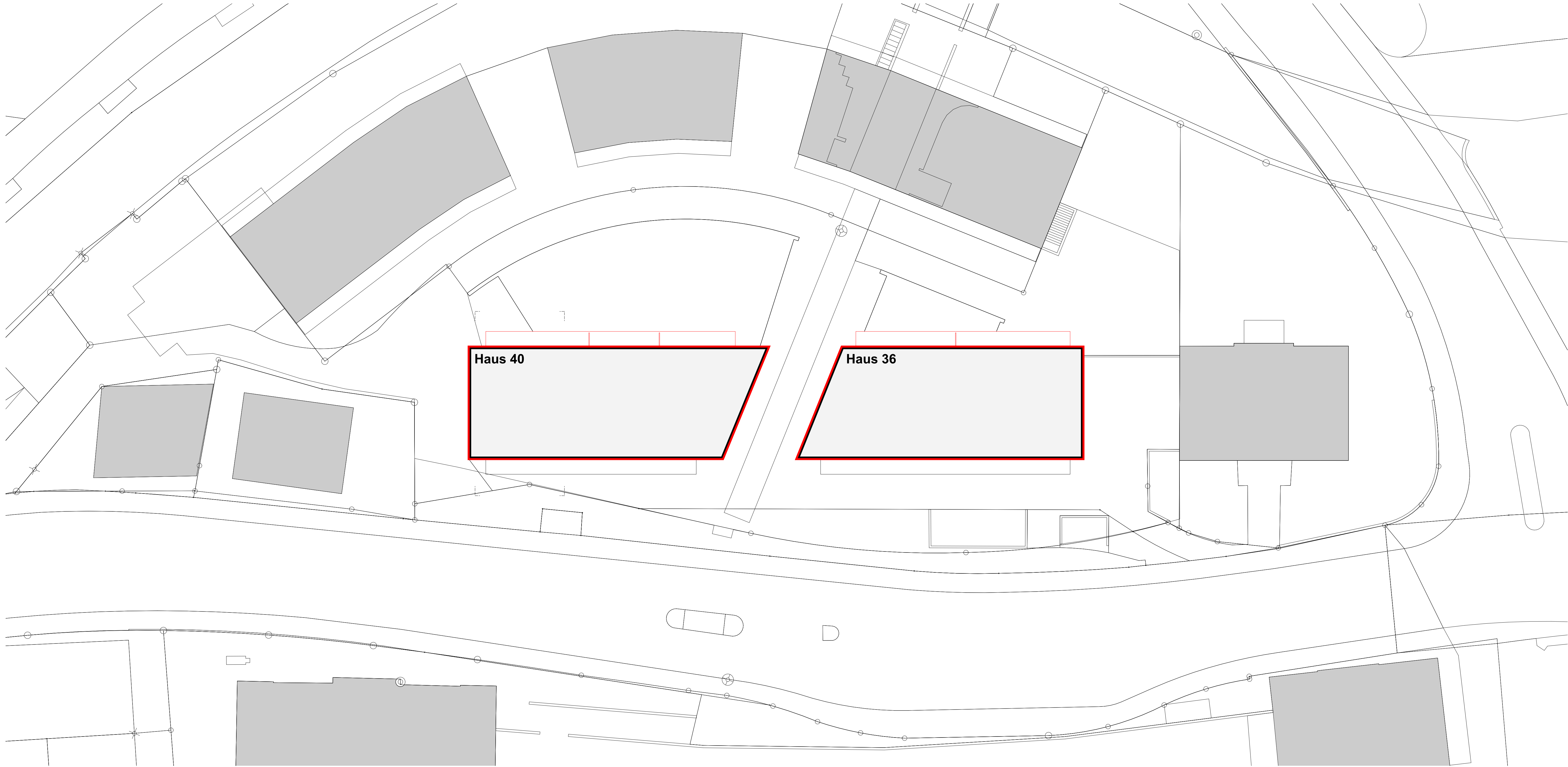
GRUNDBUCHAMT USTER

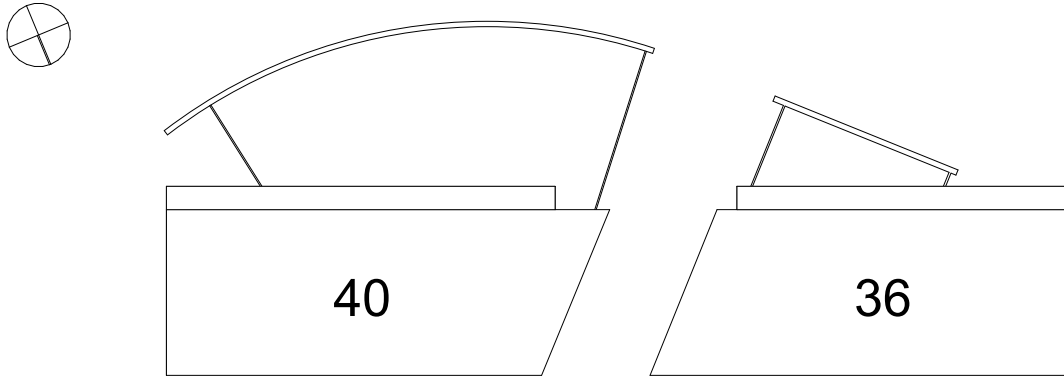
Gregor Nigg, Notar-Stv.



Grundigentümerin & Bauherrschafft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende
Bestehend
Abbruch
Neu





Grundelgentümer:in & Bauherrschaft
ASGA Pensionskasse
Genossenschaft
Rosenbergstrasse 16
9000 St. Gallen

Ort, Datum
Zürich, 17.07.2026

Vertreten durch:
Swiss Prime Site Solutions AG
Handstrasse 201
8005 Zürich

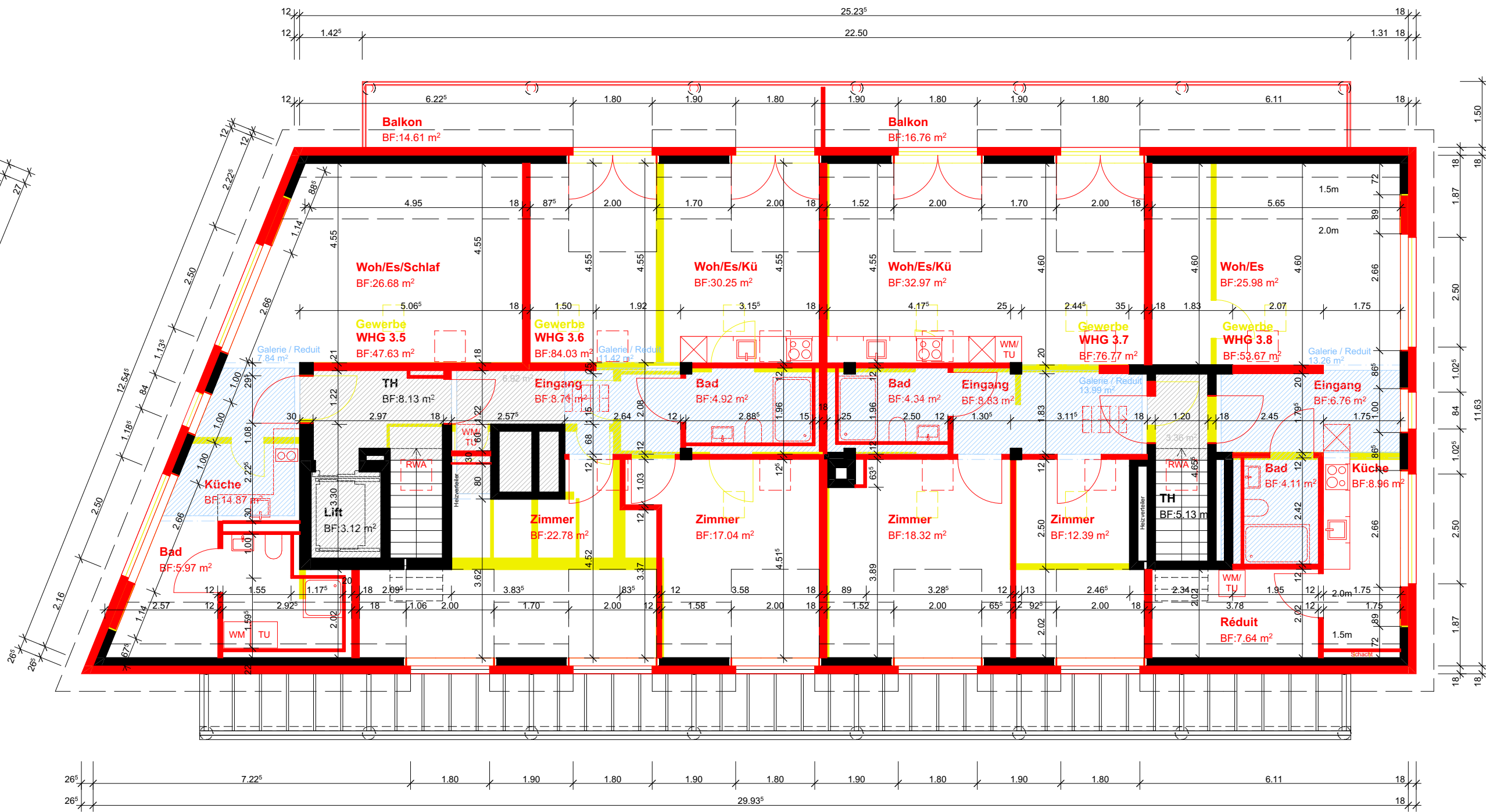
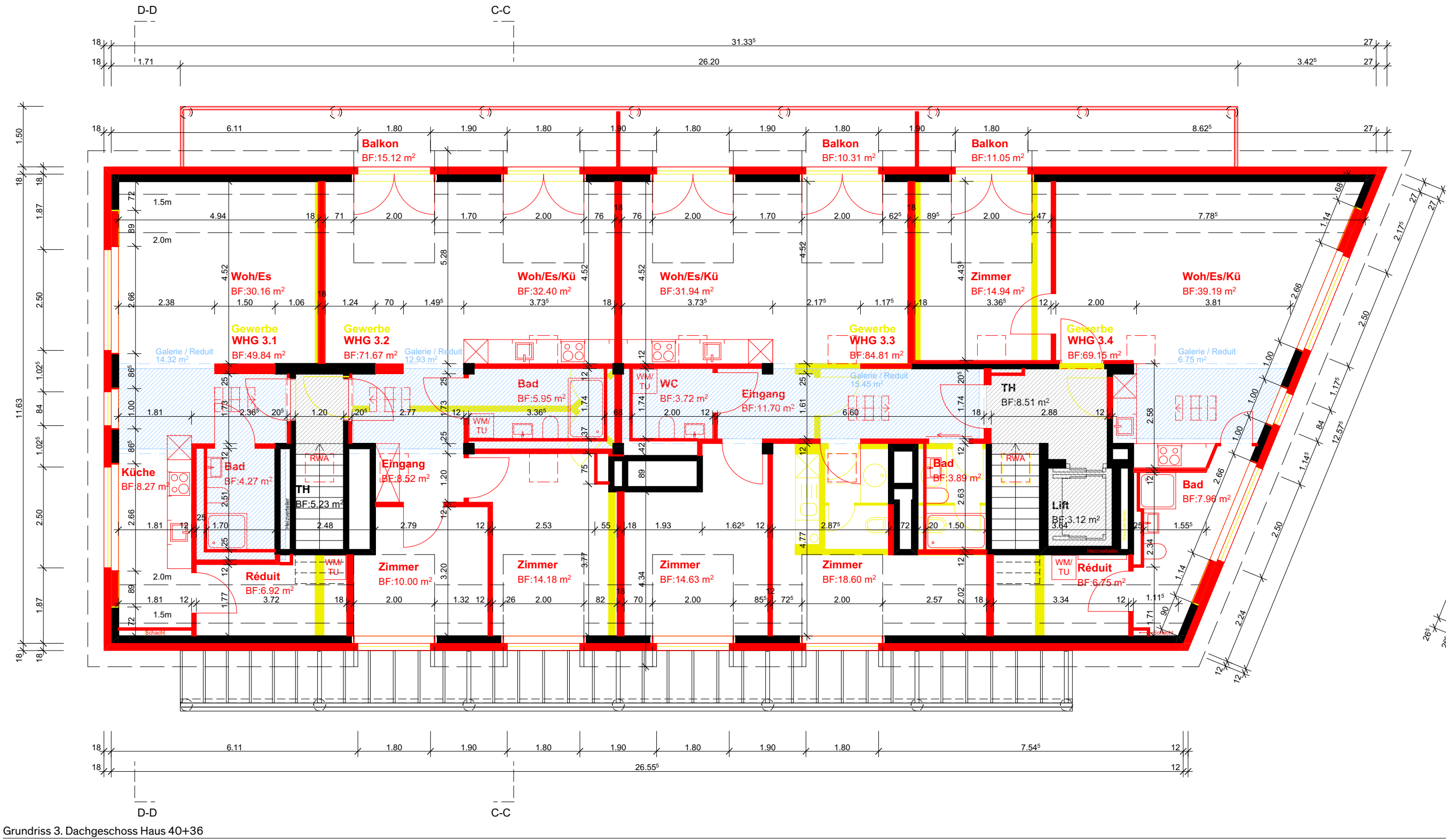
Architekt
WR Architekten AG
Badenerstrasse 415
8003 Zürich

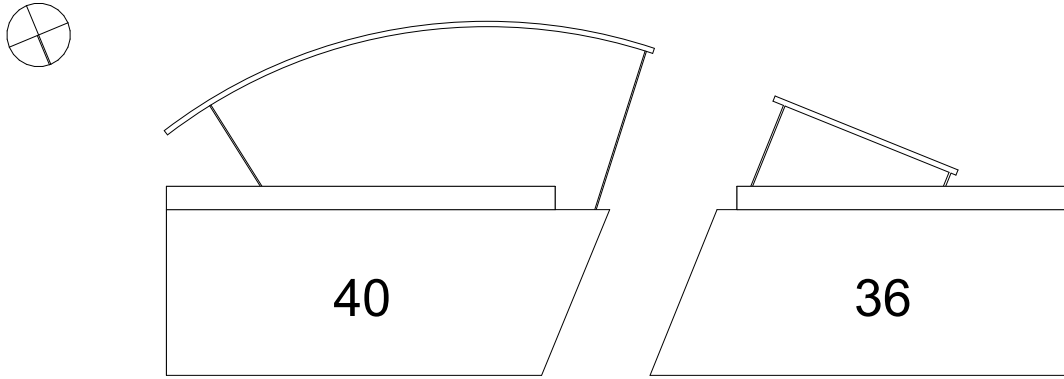
Zürich, 17.07.2026

Zürich, 17.07.2026

Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu

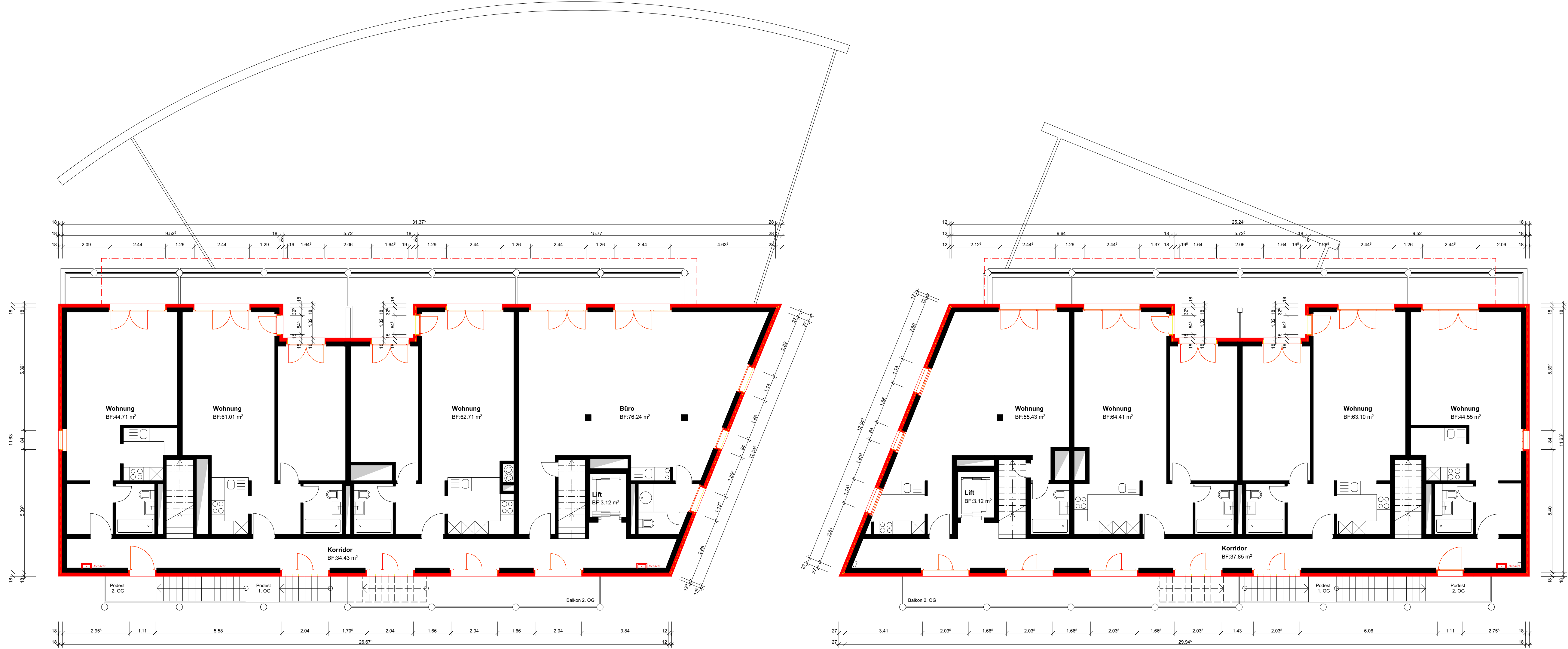




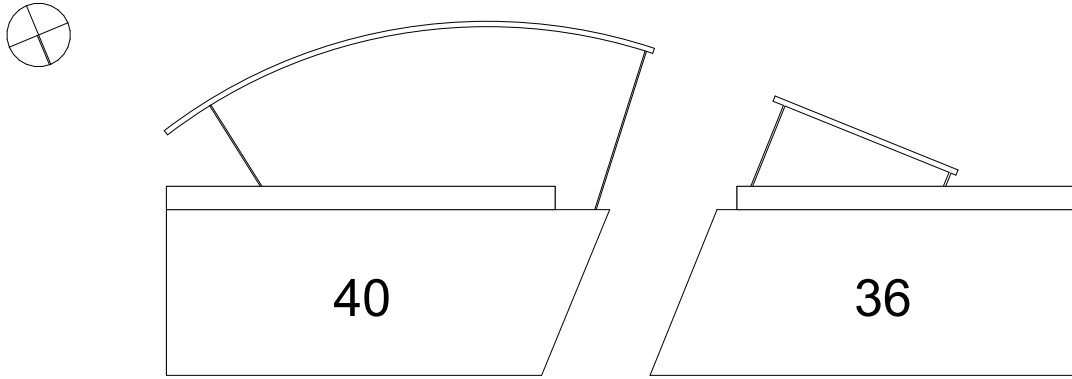
Grundelgentümer:in & Bauherrschaft ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 8000 St. Gallen	Ort, Datum Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch: Swiss Prime Site Solutions AG Handstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



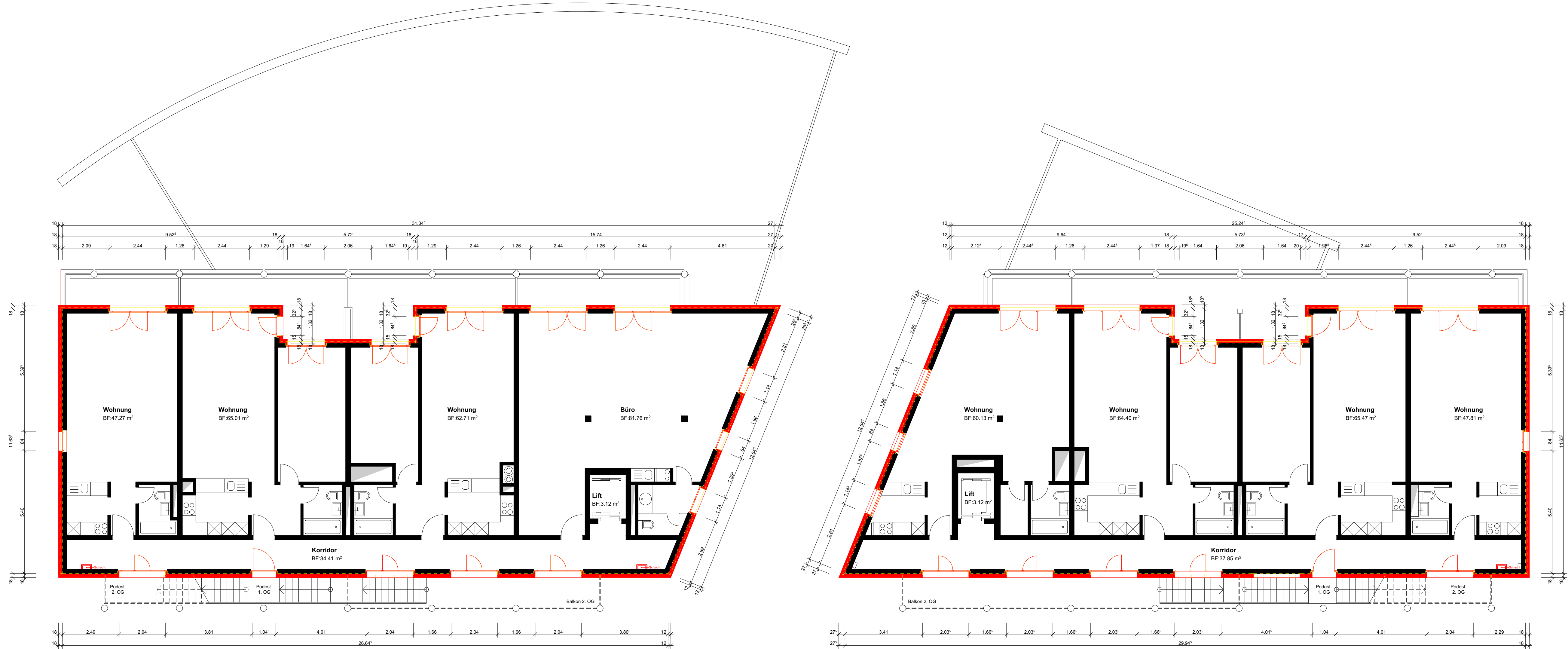
Grundriss Regelgeschoss Haus 40+36



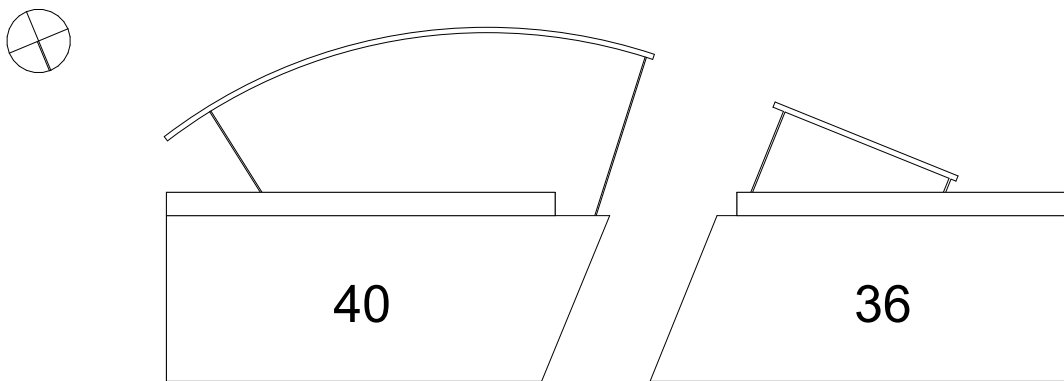
Grundelgentümer:in & Bauherrschaft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Handstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



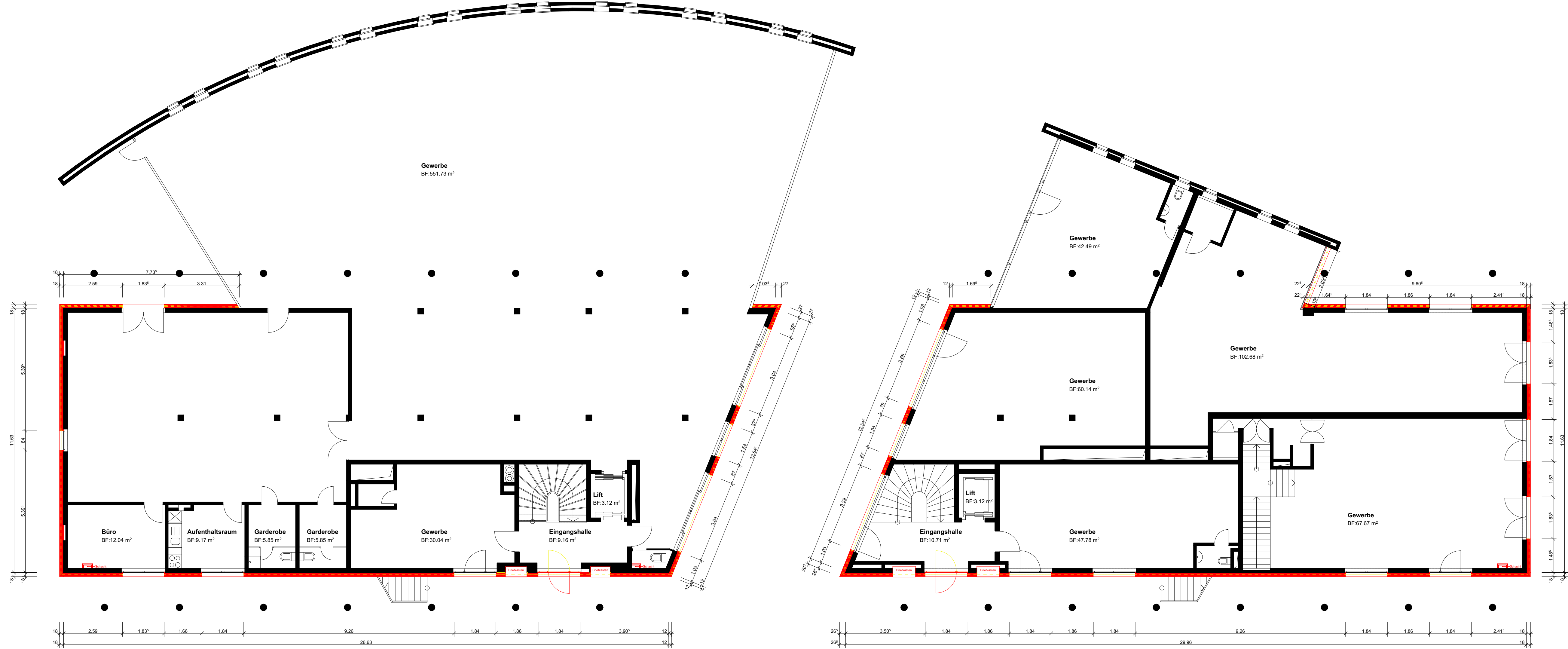
Grundriss 1. Obergeschoss Haus 40+36



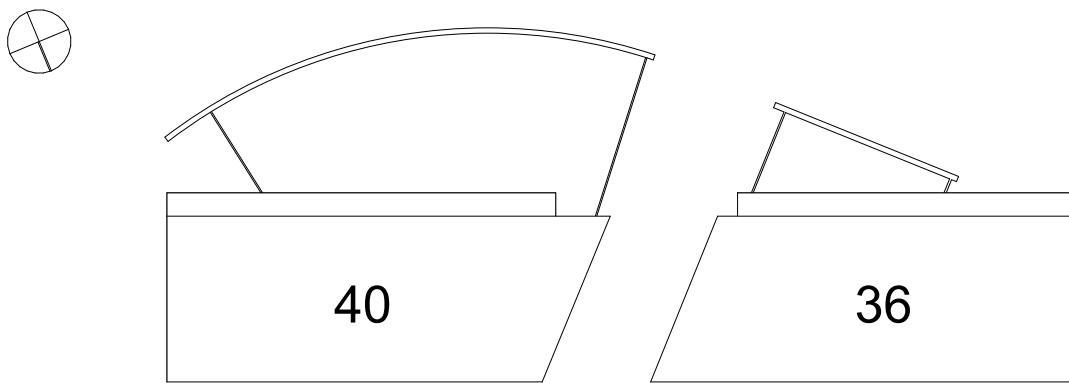
Grundelgentümer:in & Bauherrschaft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Grundriss 0. Erdgeschoss Haus 40+36

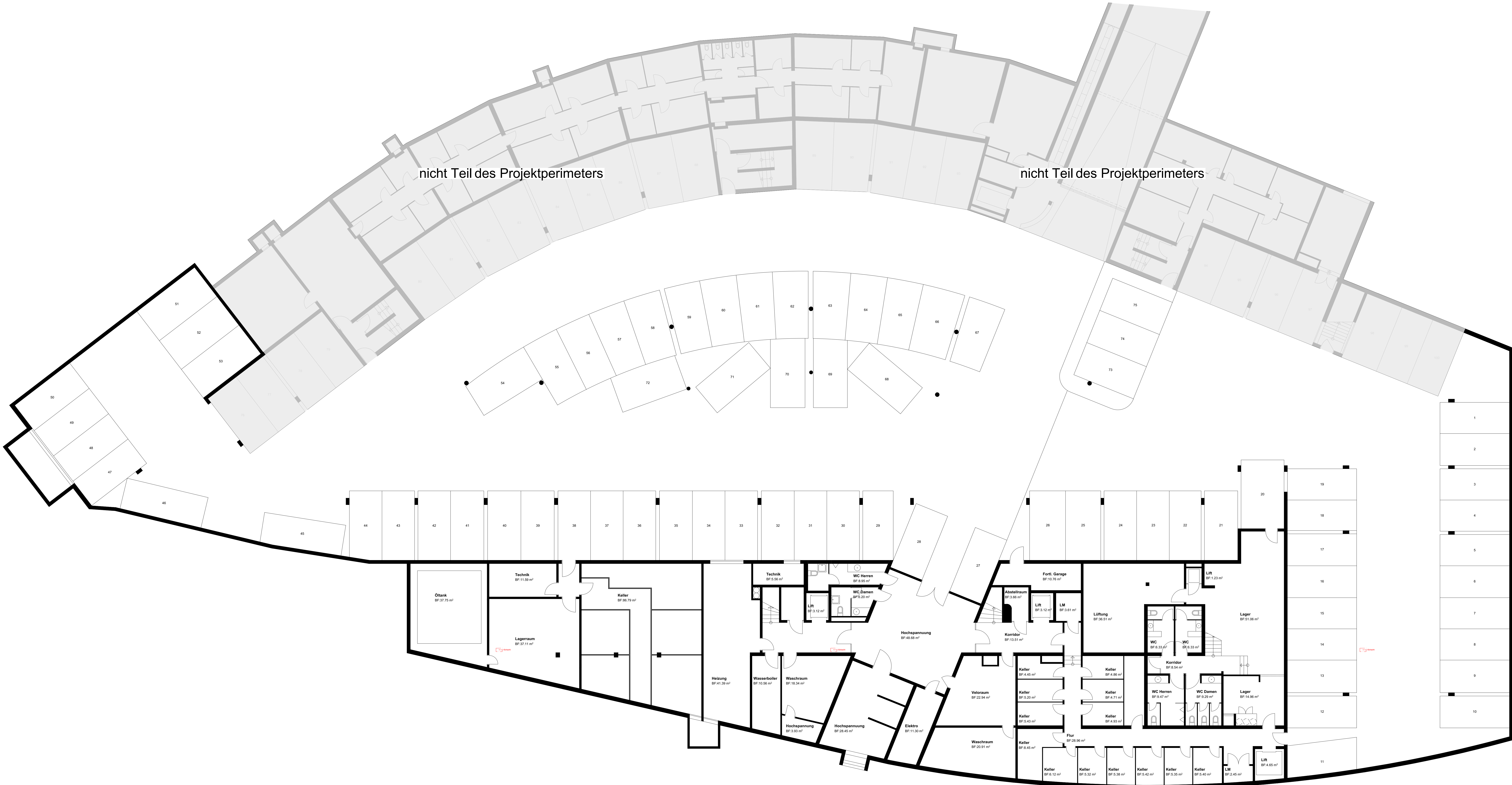


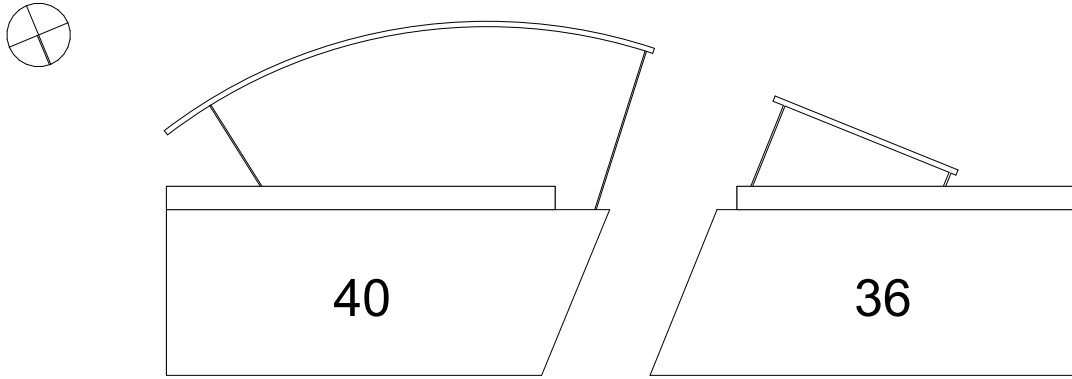
Grundelgestalterin & Bauherrschafft	Ort, Datum
ASSA Pensionskasse Gemeinschaft Börsenplatzstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Sales Prime Site Solutions AG Hofstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt:	
WR Architekten AG Börsenplatzstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

- Legende
- Bestehend

Abbruch

Neu





Grundeigentümer:in & Bauherrschaft

ASGA Pensionskasse
Genossenschaft
Rosenbergstrasse 16
9000 St. Gallen

Ort, Datum

Zürich, 17.07.2026

Vertreten durch:

Swiss Prime Site Solutions AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Architekt

WR Architekten AG
Badenerstrasse 415
8003 Zürich

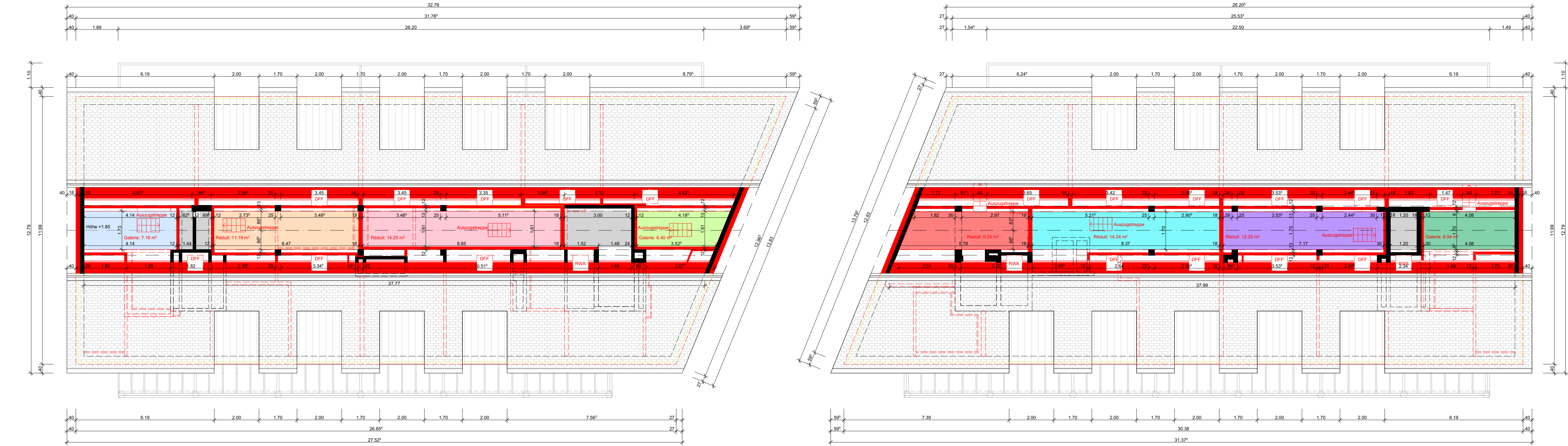
Zürich, 17.07.2026

Legende

Bestehend

Abbruch

Neu



Grundriss 4. Galerie Haus 40+36

1:100

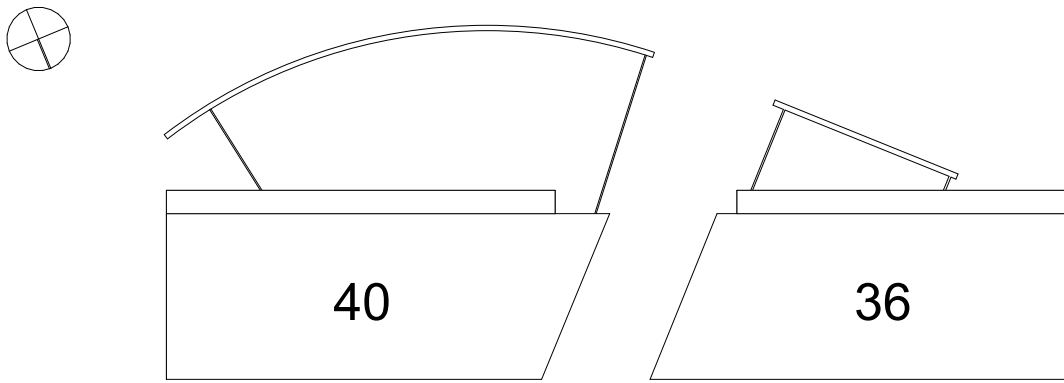
Querschnitt C-C / D-D_best_abr_neu

983_33_211_B

Massstab	1:100	Masskala	0 1 2 3 4 5 m
Grösse [cm]	42 / 105	Planstand	Änderungspläne zu Baueingabe 2026-0138, 17.07.2026

Situation / Uebersicht

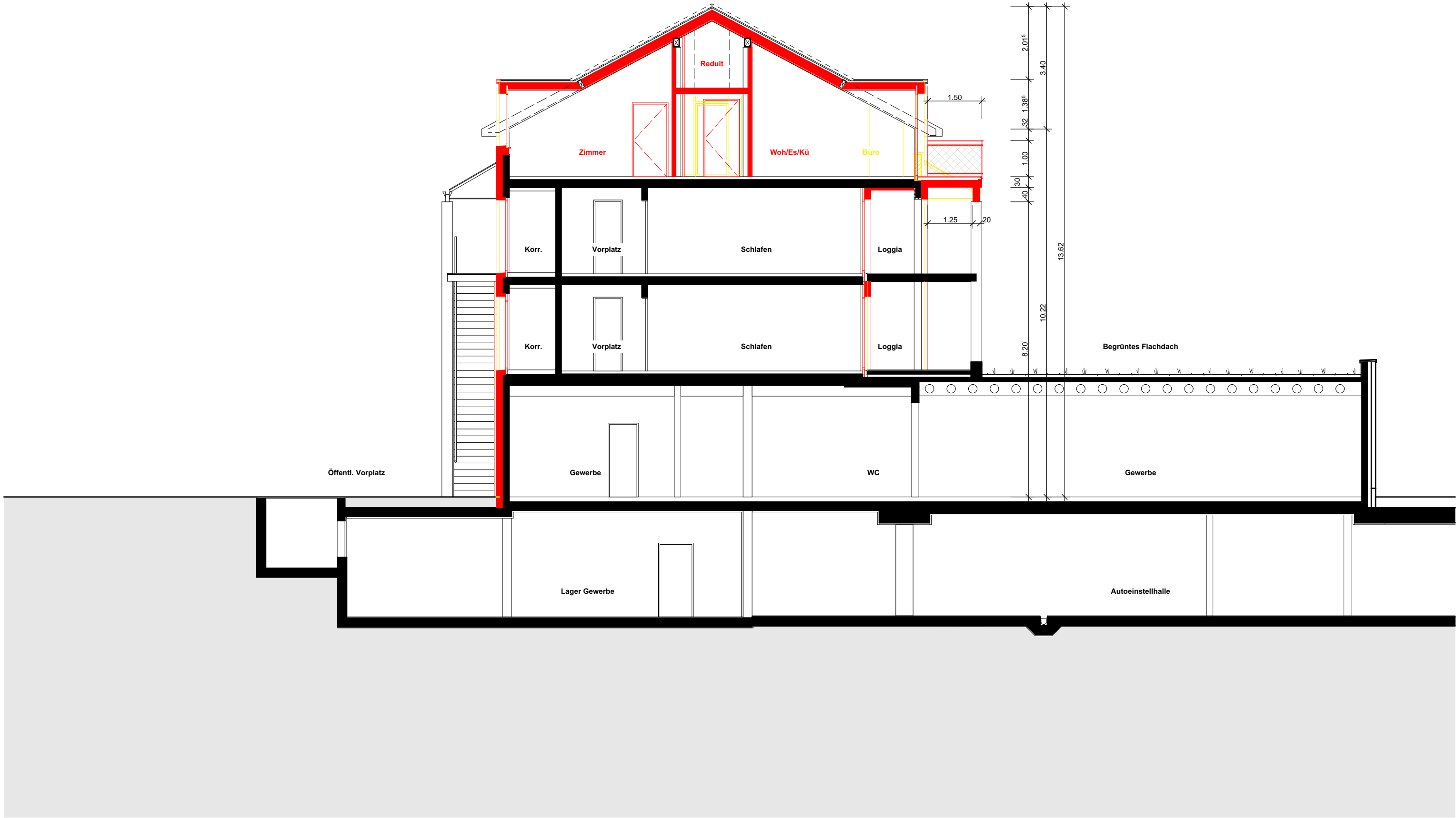
± 0.00 = 474.05



Grundelgentümer:in & Bauherrschaft ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Ort, Datum Zürich, 17.07.2026
Vertreten durch: Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 17.07.2026

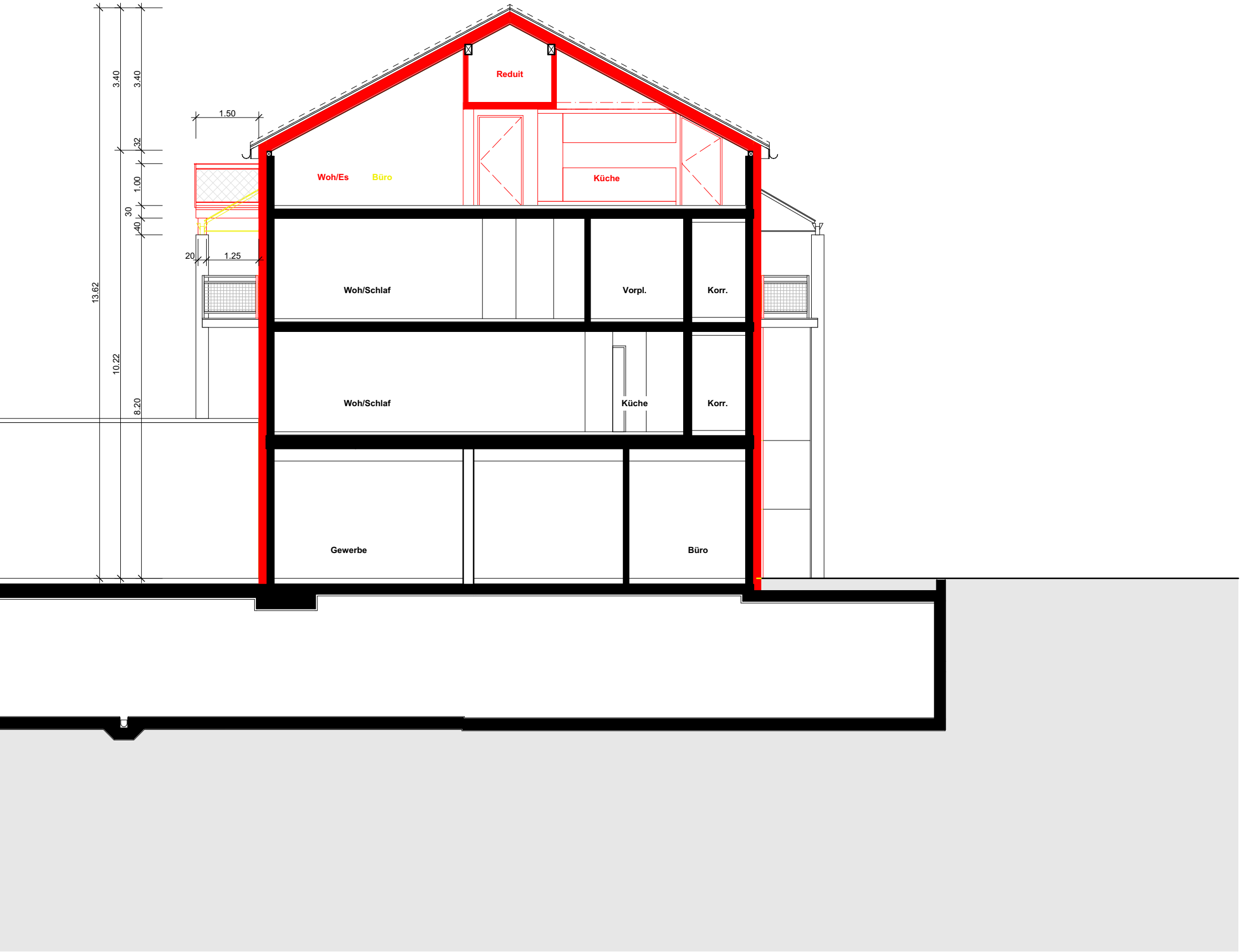
Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Querschnitt C-C

1:100

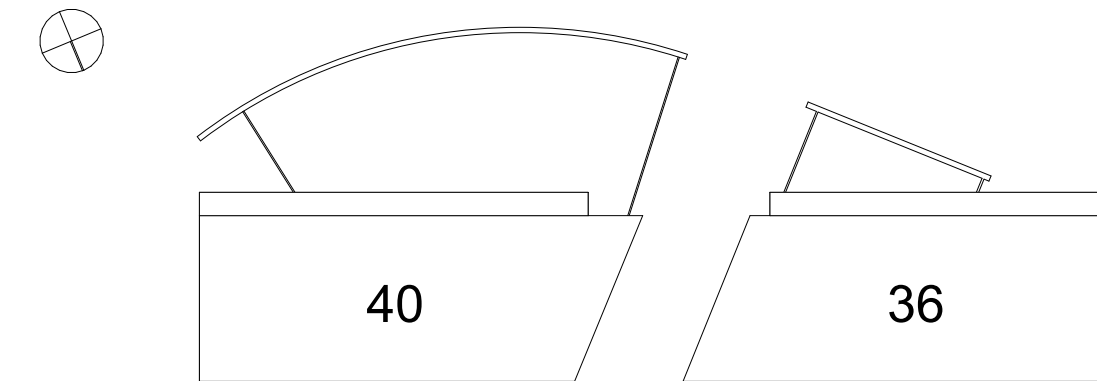


Querschnitt D-D

1:100

Massstab	1:100	Massskala	
Grösse [cm]	42 / 59	Planstand	Baueingabe, 28.04.2026

Situation / Uebersicht	$\pm 0.00 = 474.05$
------------------------	---------------------



Grundeigentümerin & Bauherrschafft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende

☒ Bestehend

Abbruch

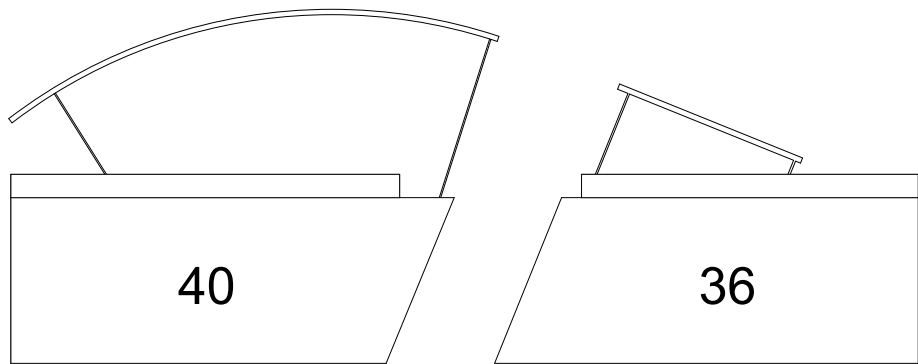
Neu



983_33_252_B

A horizontal number line with tick marks at 0, 1, 2, 3, 4, and 5 m.

Änderungspläne zu Baueingabe 2026-0138,
17.07.2026

$$\pm 0.00 = 474.05$$


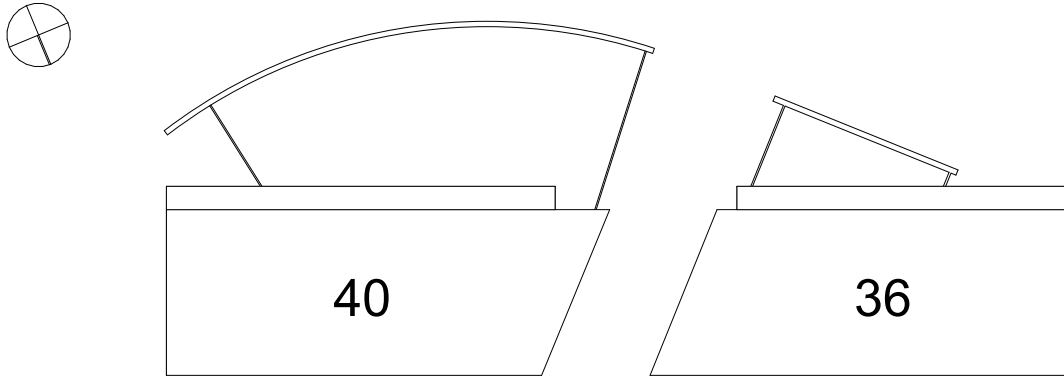
Zürich, 17.07.2026

Zürich, 17.07.2026

 Neu



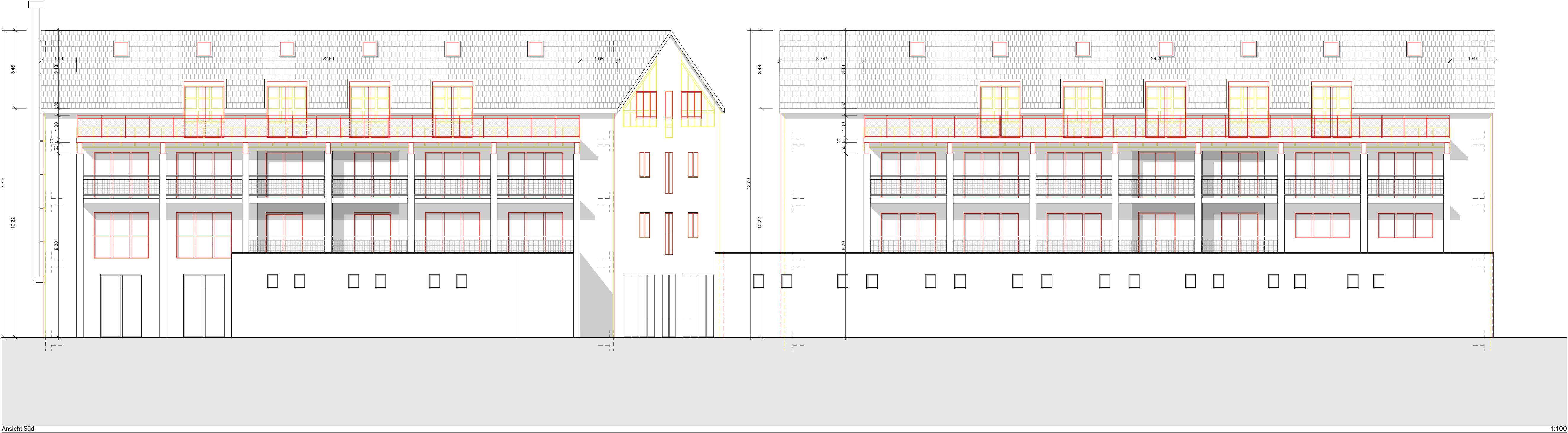
:100



Grundelgentümer:in & Bauherrschaft ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Ort, Datum Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch: Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

Legende

- Bestehend
- Abbruch
- Neu



Vertreten durch:
Swiss Prime Site Solutions AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Architekt

WR Architekten AG
Badenerstrasse 415
8003 Zürich

Zürich, 17.07.2026

Legende

 Bestehend

 Abbruch

 Neu

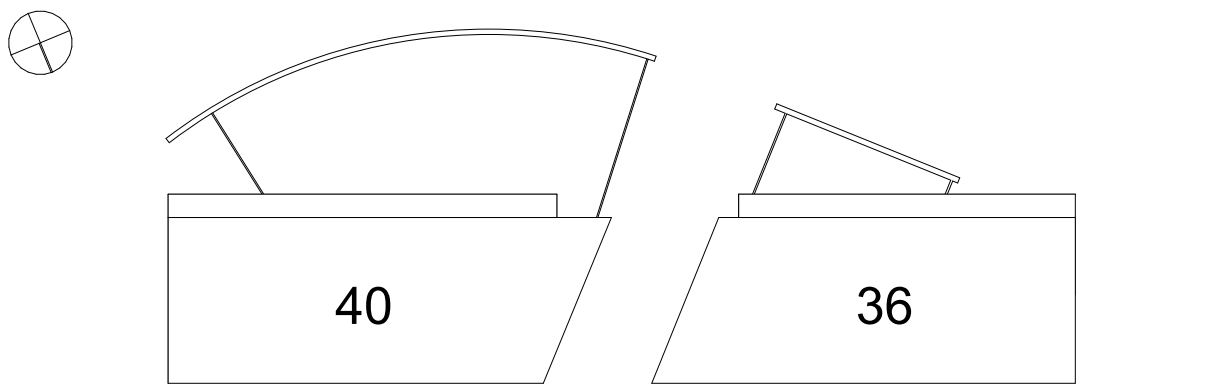


Ansicht W

1:100

Parkplätze983_33_304_A

Masstab	1:600	Massskala	05101520 m
Grösse [cm]	30 / 42	Planstand	Baueingabe, 28.04.2026
Situation / Uebersicht		± 0.00 = 474.05	



Grundeigentümer:in & Bauherrschaft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

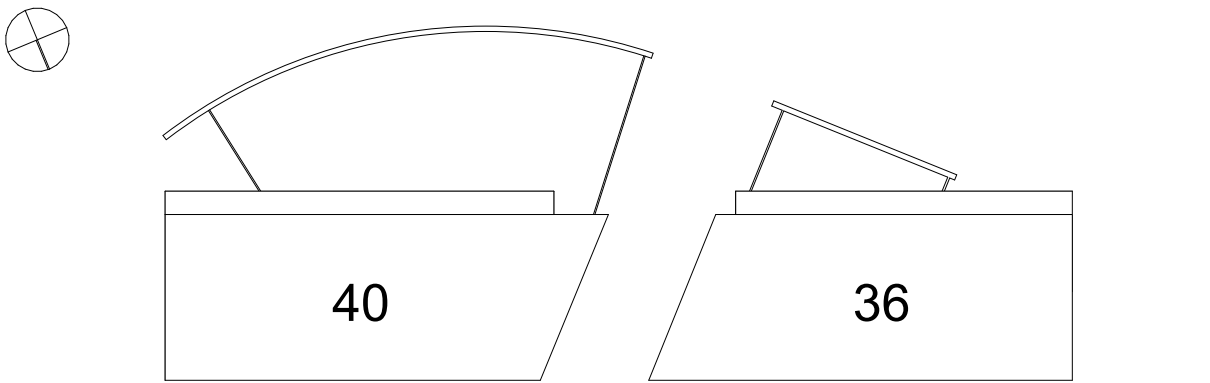


PP Pflicht (neu) Häuser 36+40	54
PP zusätzlich Häuser 36+40	21
PP ausserhalb des Projektperimeters	25
Total	100

Baugespann 983_33_305_A

Massstab 1:200
Grösse [cm] 30 / 42
Massskala 0 2 4 6 8 10 m
Planstand Baueingabe, 28.04.2026

Situation / Uebersicht ± 0.00 = 474.05

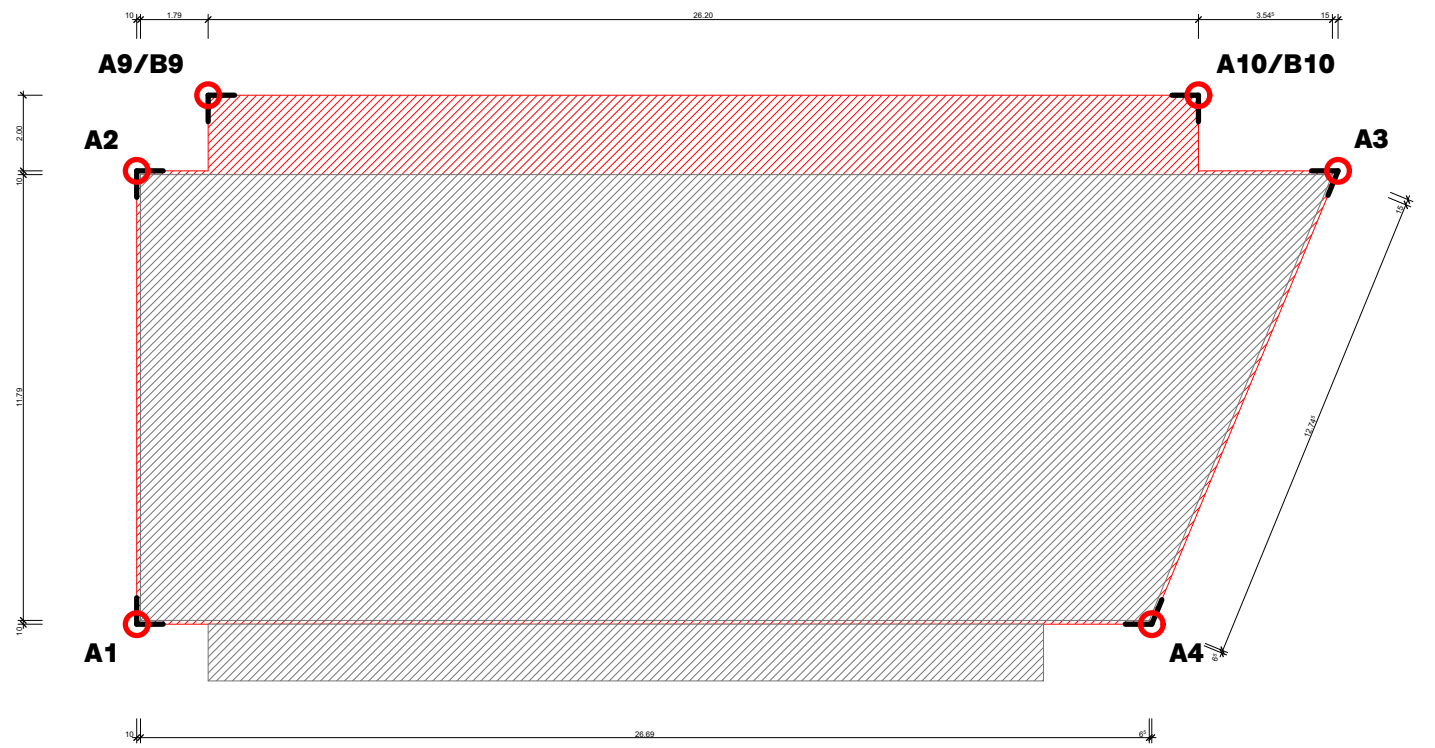


Grundeigentümer:in & Bauherrschaft	Ort, Datum
ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 9000 St. Gallen	Zürich, 28.04.2026
Vertreten durch:	
Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt	
WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 28.04.2026

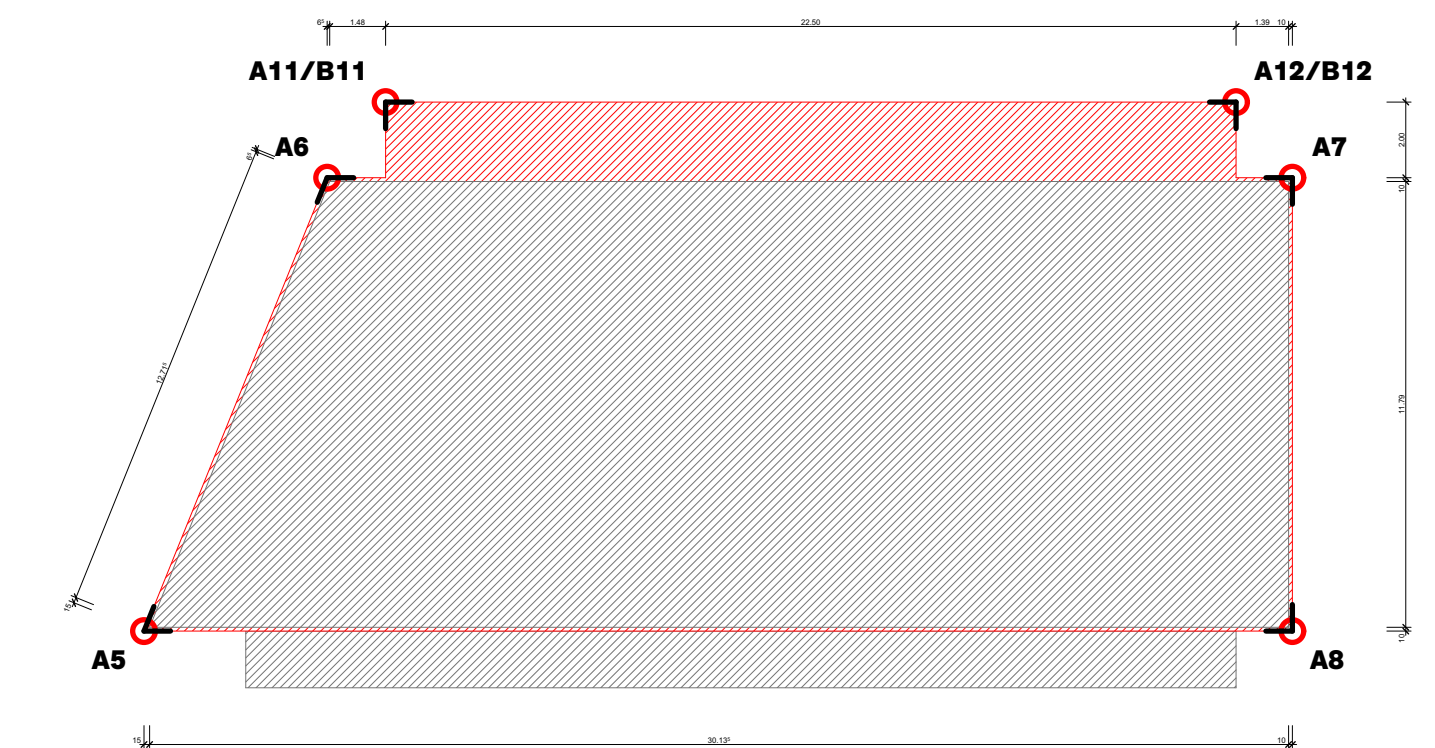
- Legende**
- Bestehend
 - Abbruch
 - Neu

BAUGESPANN - STANGEN

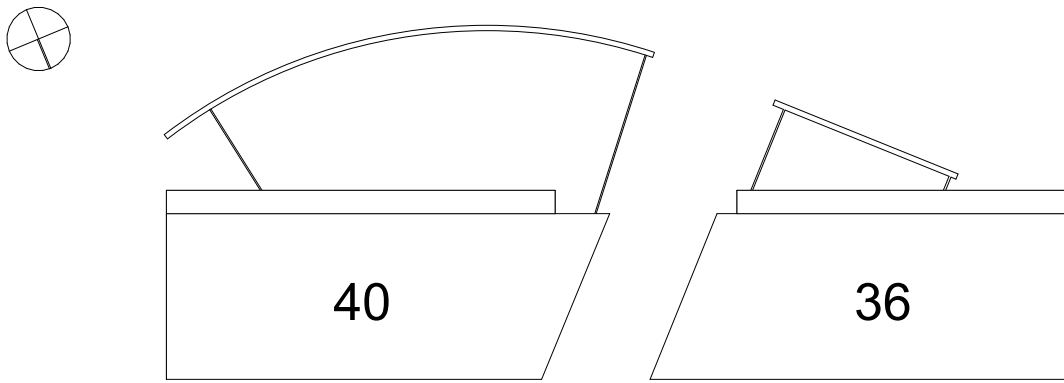
Nr.	OK best. Terrain	UK Dachuntersicht	
A1	474.05 m	484.07 m	
A2	474.05 m	484.07 m	
A3	474.05 m	484.07 m	
A4	474.05 m	484.07 m	
A5	474.05 m	484.07 m	
A6	474.05 m	484.07 m	
A7	474.05 m	484.07 m	
A8	474.05 m	484.07 m	
Nr.	OK best. Terrain	UK Balkonplatte	OK Balkongeländer
A9/B9	474.05 m	482.65 m	483.95 m
A10/B10	474.05 m	482.65 m	483.95 m
A11/B11	474.05 m	482.65 m	483.95 m
A12/B12	474.05 m	482.65 m	483.95 m



Haus 40 1:200



Haus 36 1:200



Grundelgentümer:in & Bauherrschaft ASGA Pensionskasse Genossenschaft Rosenbergstrasse 16 8000 St. Gallen	Ort, Datum Zürich, 30.06.2026
Vertreten durch: Swiss Prime Site Solutions AG Hardstrasse 201 8005 Zürich	
Architekt WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	Zürich, 30.06.2026

Legende

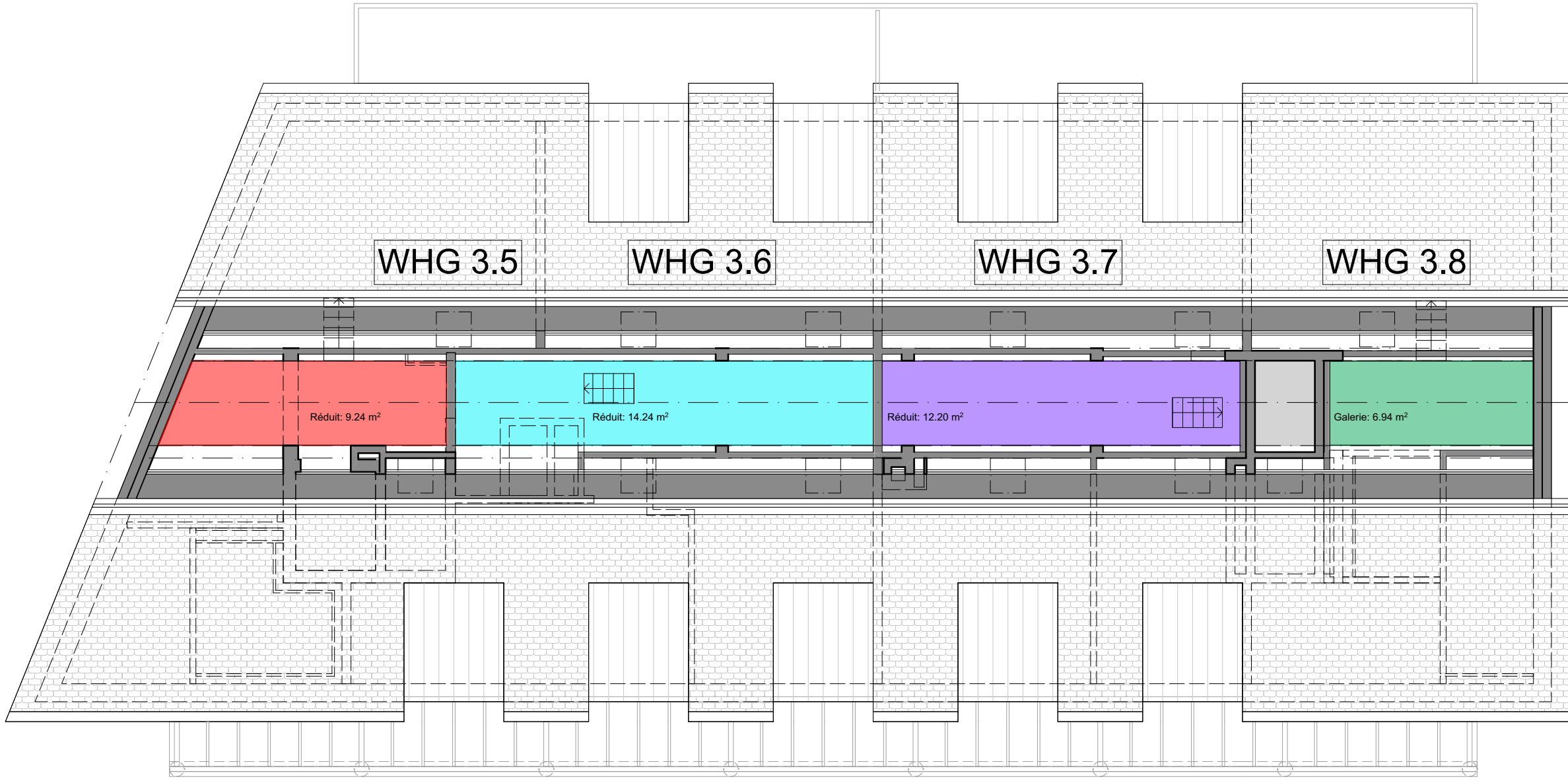
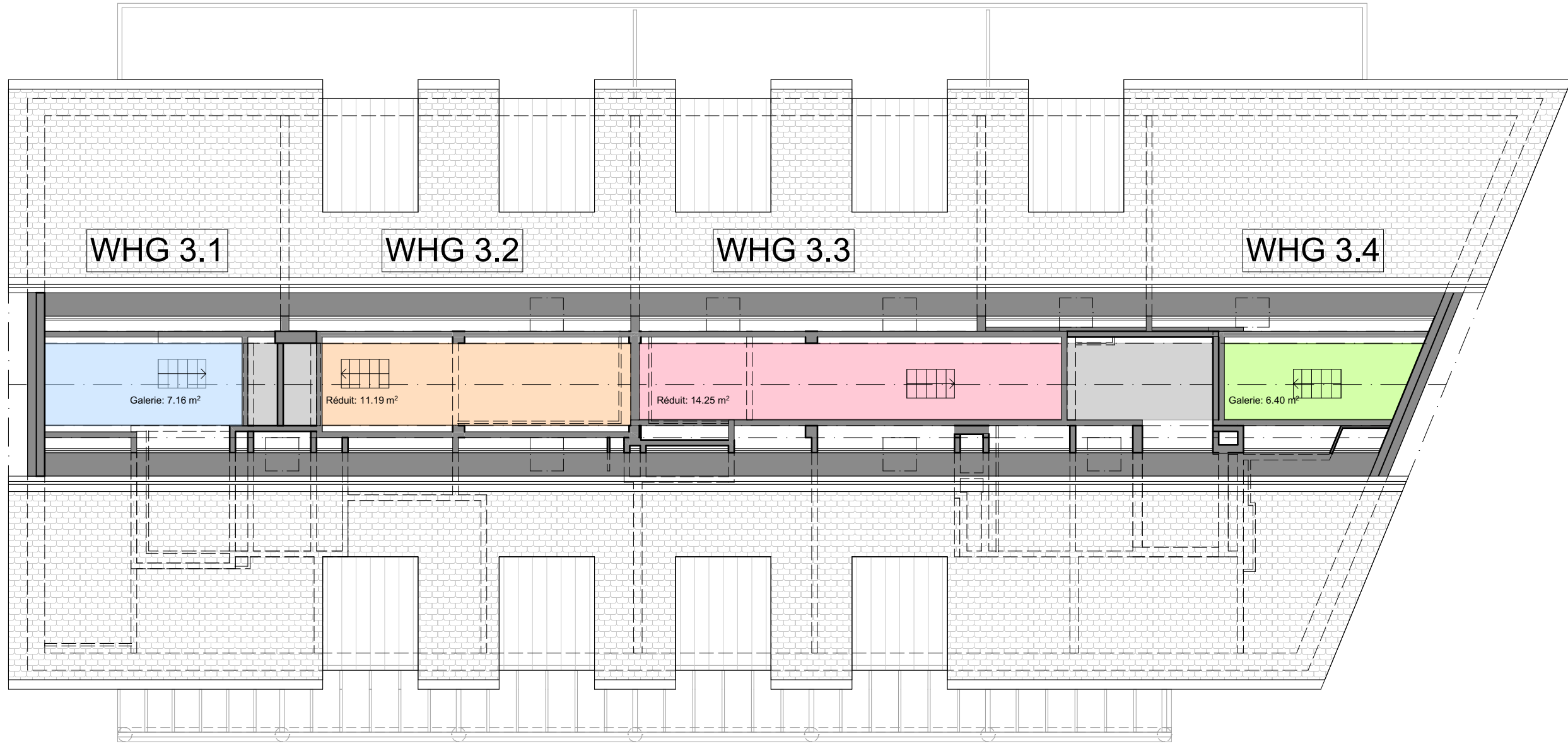
- Bestehend
- Abbruch
- Neu

Nebennutzfläche NNF Haus 40

WHG 3.1 (1.5 Zi)	WHG 3.2 (3.5 Zi)	WHG 3.3 (3.5 Zi)	WHG 3.4 (1.5 Zi)
soll: <u>min_5</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_8</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_8</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_5</u> m Nebenraumfläche
ist: 3. Geschoss <u>6.92</u> m	ist: 4. Geschoss <u>11.19</u> m	ist: 4. Geschoss <u>14.25</u> m	ist: 3. Geschoss <u>6.75</u> m

Nebennutzfläche NNF Haus 36

WHG 3.5 (1.5 Zi)	WHG 3.6 (3.5 Zi)	WHG 3.7 (3.5 Zi)	WHG 3.8 (1.5 Zi)
soll: <u>min_5</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_8</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_8</u> m Nebenraumfläche	soll: <u>min_5</u> m Nebenraumfläche
ist: 4. Geschoss <u>9.24</u> m	ist: 4. Geschoss <u>14.24</u> m	ist: 4. Geschoss <u>12.2</u> m	ist: 3. Geschoss <u>7.64</u> m



WR
Architekten

Aathalstrasse Uster

Aathalstrasse 36 & 40 8610 Uster
A5248

Spiel- und Ruhefläche

983_33_307_A

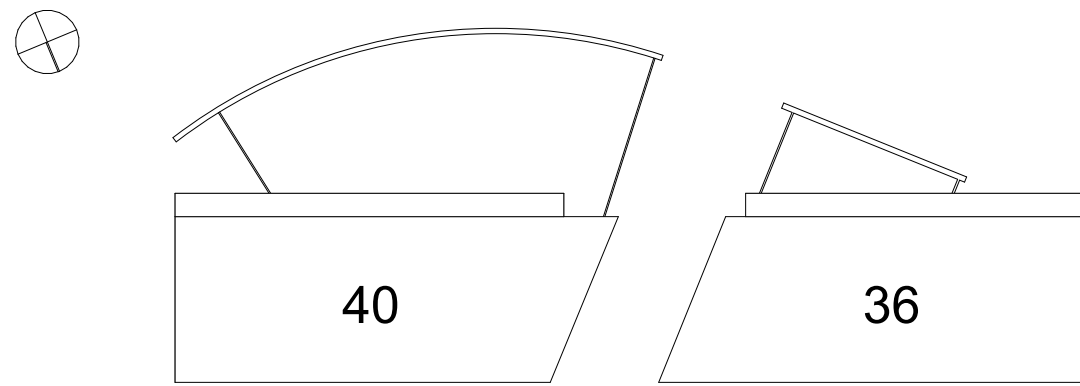
Massstab 1:200

Massskala 0 2 4 6 8 10 m

Grösse [cm] 42 / 59

Planstand Nachreichung zu Baueingabe 2026-0138,
30.06.2026

Situation / Uebersicht ± 0.00 = 474.05



Grundigentümerin & Bauherrschaft
ASGA Pensionskasse
Genossenschaft
Rosenbergstrasse 16
9000 St. Gallen

Ort, Datum

Zürich, 30.06.2026

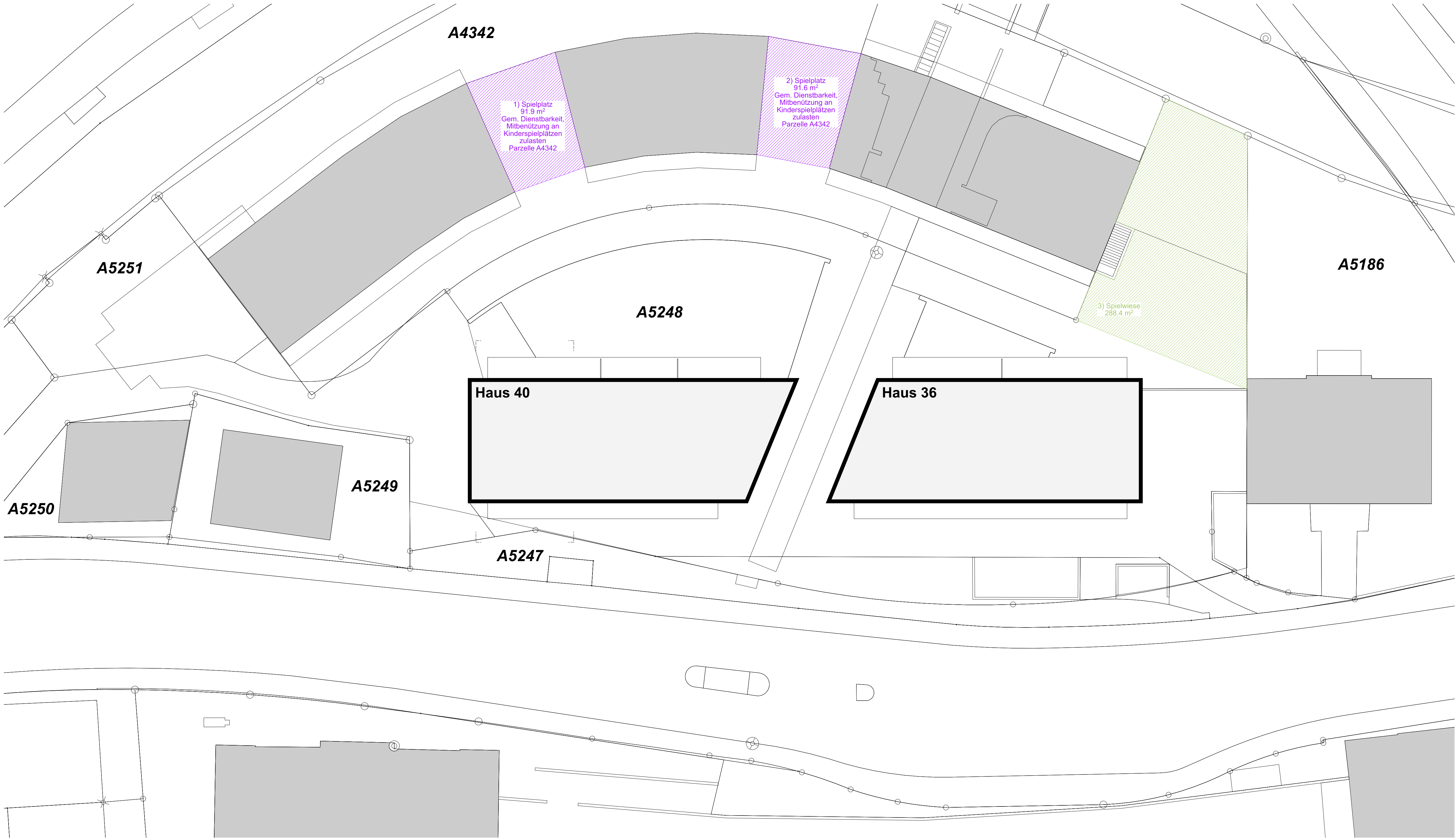
Vertreten durch:
Swiss Prime Site Solutions AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Architekt
WR Architekten AG
Badenerstrasse 415
8003 Zürich

Zürich, 30.06.2026

Legende

- Spielwiese
- Spielplatz, Gem. Dienstbarkeit,
Mitbenützung an Kinderspielflächen
zulasten Parzelle A4342



Bestand	Haus 36	Haus 40
Geschoss	Zimmer	Zimmer
UG	0	0
EG	0	0
1. OG	5	6
2. OG	5	6
DG	8	8
Total	10	12

Spiel- und Ruheflächen SOLL			
Haus	Zimmer	5 m² / Zi.	
Haus 36	18	90	
Haus 40	20	100	
Total	38	190 m²	

Spiel- und Ruheflächen HABEN	
Teilfläche Nr.	Fläche m²
1	91.9
2	91.6
3	288.4
Total	471.9 m²

Spiel- und Ruheflächen ÜBERSICHT	
	Fläche m²
Soll	190.0 m²
Ist	471.9 m²
Reserve	281.9 m²



Blick Richtung Spielwiese



Orthofoto Spielwiese (3)



Blick Richtung Spielwiese



Orthofoto Spielplatz (2)



Orthofoto Übersicht



Orthofoto Spielplatz (1)

Aathalstrasse Uster
Objekt-Nr. 983

22. April 2026

Parkplatzberechnung

für Häuser 36 + 40

*Grundlage: Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen**Stand: Fassung für die Vernehmlassung 15. Juni 2018 (publiziert am 1. November 2018 auf www.are.zh.ch)*

	Vorgabe	PP best.	PP Pflicht (Bestand)	PP Pflicht (neu)
Wohnen	Parkplatzbedarf: 1PP / WHG		14	22
	Besucherparkplätze: 10% der PP für Wohnungen		1	2
Verkaufsgeschäfte (Lebensmittel)	Parkplatzbedarf: PP/150m ² mBGF		3	3
	Besucherparkplätze: 1PP/30m ² mBGF		13	13
Büro	Parkplatzbedarf: 1 PP/50m ² mBGF		17	4
	Besucherparkplätze: 1PP/500m ² mBGF		2	0
Gewerbe (Lager)	Parkplatzbedarf: 1PP/500m ² mBGF		0	0
	Besucherparkplätze: -		-	-
Einkaufs- und Freizeitnutzungen	Parkplatzbedarf: 1PP/250m ² mBGF		2	2
	Besucherparkplätze: 1PP / 60m ² mBGF		8	8
Total		75	60	54

Die gesamte Einstellhalle umfasst 100 Parkplätze. Davon befinden sich 75 innerhalb des Projektperimeters der Häuser 36 und 40. Die neu zu erstellenden 54 Pflichtparkplätze können problemlos in der bestehenden Einstellhalle untergebracht werden. Es bleiben zusätzliche 21 Parkplätze für die Häuser 36 und 40 übrig.



BRANDSCHUTZNACHWEIS

BG Nr. _____

(falls schon bekannt)

 Zusatzformular zum Baugesuch; digital einzureichen direkt an
 feuerpolizei@uster.ch oder 1-fach in Papierform mit dem Baugesuch

Grundsätzlich ist bei allen Baugesuchen ein Brandschutznachweis zu erstellen.

 Bei Unklarheiten wenden Sie sich bitte an die
 Feuerpolizei der Stadt Uster, 044 944 72 97 oder 044 944 72 74, feuerpolizei@uster.ch

Lage

Adresse	Aathalstrasse 36 + 40	Vers. Nr.	5462 + 8363
---------	-----------------------	-----------	-------------

Gesuchsteller*in

Name (Firma)	SPSS
Adresse	Hardstrasse 485, 8005 Zürich

Projektverfasser*in

Name (Firma)	WR Architekten
Adresse	Badenerstrasse 415, 8003 Zürich

QS-Verantwortliche*r Brandschutz

Vorname Name	Christian Frauenknecht		
evt. Firma	Gartenmann Engineering AG		
Adresse	Badenerstrasse 415, 8003 Zürich		
Telefon	+41 44 545 15 10	E-Mail	c.frauenknecht@gae.ch

Qualitätssicherungsstufe (voraussichtlich)

☒ QSS 1 ☐ QSS 2 ☐ QSS 3

Gebäudegeometrie

Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain 13.70 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

 Wenn nein:
 Geplante Ersatzmassnahme



Löschanlagenkonzept (Sprinkler)

☐ ja ☒ nein

Materialisierung Tragwerk

☒ RF 1 ☐ RF 2 / RF 3

Materialisierung Brandabschnitte

☒ RF 1 ☐ RF 2 / RF 3

Tragwerk Feuerwiderstand

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

Brandabschnittsbildung

- Geschossdecken ☐ REI 90 ☒ REI 60 ☐ REI 30
- Vertikale Fluchtwege ☐ REI 90 ☐ REI 60 ☐ REI 30
- EG–OG, Wände / h. Fluchtwege ☐ EI 90 ☐ EI 60 ☒ EI 30
- UG, Wände / h. Fluchtwege ☐ EI 90 ☒ EI 60
- Aufzugsschacht ☐ EI 90 ☐ EI 60 ☒ EI 30
- Türen, Tore ☒ EI 30 ☐ E 30 Bestehende Türen T30
- Brandmauern ☐ REI 180 ☐ REI 90 ☐ REI 60
- Installationsschächte ☐ EI 90 ☐ EI 60 ☒ EI 30

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

☐ Klassifiziertes System

Systemtyp:

Aussenwandbekleidung (E)

☒ RF 1 ☐ RF 2 ☐ RF 3

Aussendämmebene (H)

☒ RF 1 ☐ RF 2 ☐ RF 3

Zugang Feuerwehr, Fassade

☒ ja ☐ nein

Dachbekleidung

Oberste Schicht

☒ RF 1 ☐ RF 2 ☐ RF 3

Wärmedämmung

☒ RF 1 ☐ RF 2 ☐ RF 3

Unterlage

☐ RF 1 ☐ BSP3 RF 1 ☐ RF 2 ☒ RF 3

Zugang Feuerwehr, Dach

☒ ja ☐ nein

Löscheinrichtungen

☐ ja ☐ nein

☐ Handfeuerlöscher

☐ Löschdecken ☒ Wasserlöschposten im 2. OG bestehend

☐ Innenhydrant trocken

☐ Innenhydrant nass

☐ Sprinkleranlage Vollschutz

☐ Sprinkleranlage Teilschutz,
Standort:

Brandmeldeanlagen

☐ ja ☒ nein

☐ Vollüberwachung

☐ Teilüberwachung

☐ Schutzzielorientierte Überwachung



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

Nutzung vert. Fluchtweg im 2. zum 3. OG

Beschrieb

- ☐ keine RWA ☒ **NRWA** (Natürliche RWA) ☐ **LRWA** (RWA mit Lüften der Feuerwehr) ☐ **MRWA** (Maschinelle RWA)

Sicherheitsbeleuchtung

- ☒ für Fluchtwege aus Parking
☐ für Fluchtwege in Räumen
☐ keine

Rettungszeichen

- ☐ nicht sicherheitsbeleuchtet
☒ sicherheitsbeleuchtet aus Parking bis EG
☐ keine

Blitzschutzsystem Spalte A

- ☐ ja ☒ nein

Klasse:

Spezielle Brandgefahren

Lufttechnische Anlagen

- Kontrollierte Wohnraumlüftung ☐ ja ☒ nein nicht im Umbauperimeter
Lüftungsanlagen ☐ ja ☒ nein nicht im Umbauperimeter

Ort, Datum, Unterschrift

Bauherrschaft

Projektverfasser*in

QS-Verantwortliche*r

Ch. Trauer

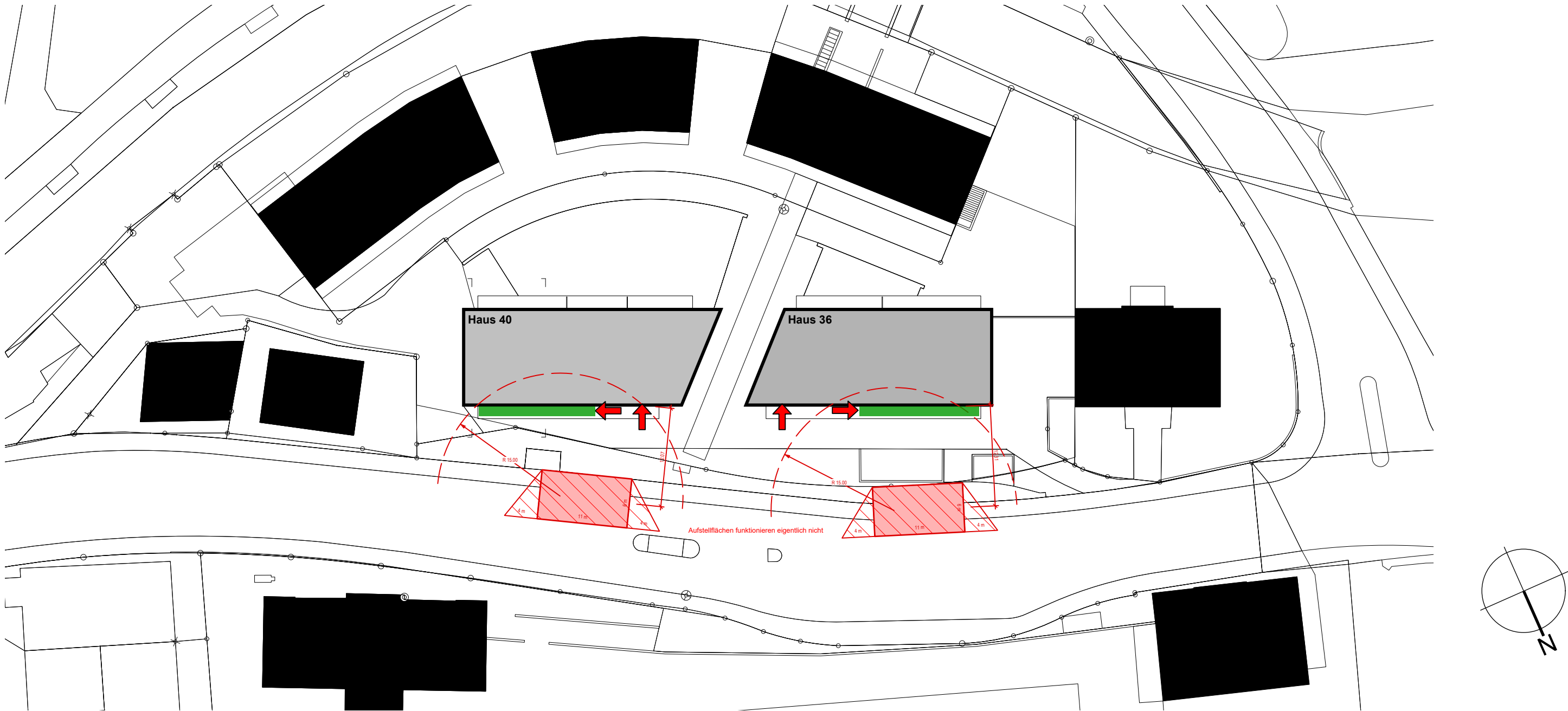
Beilagen

- ☒ Brandschutzpläne ^{1, 2} ☐ Feuerwehreinsatzpläne ☐ Wassermanagement
☐ EVAK-Konzept ☐ BS-Konzept ☐ Fassaden- und Dachdetail
☐ Schachtdetail ☐ Sicherheitskonzept für Umbau in Betrieb
☐ Rauch- und Wärmeabzugskonzept ☐

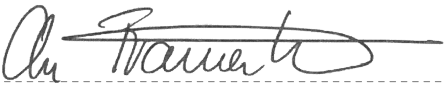
Für allgemeine Bemerkungen bitte separates Blatt verwenden.

¹ ausgenommen Einfamilienhäuser, Nebenbauten und Bauten mit geringen Abmessungen

² Beispiel Brandschutz-/ Feuerwehreinsatzpläne unter: www.brandschutznachweis.ch



Hinweis:
Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer _____ Feuerpolizei _____
Auftraggeber / Architekt _____ QS Verantwortliche Brandschutz 

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite 1.2m
- Fluchtweglänge ...m
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung

Löscheinrichtung

- Handfeuerlöscher
- Wasserlöschposten 40m
- Überflurhydrant
- Löschdecke

Entrauchung

- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

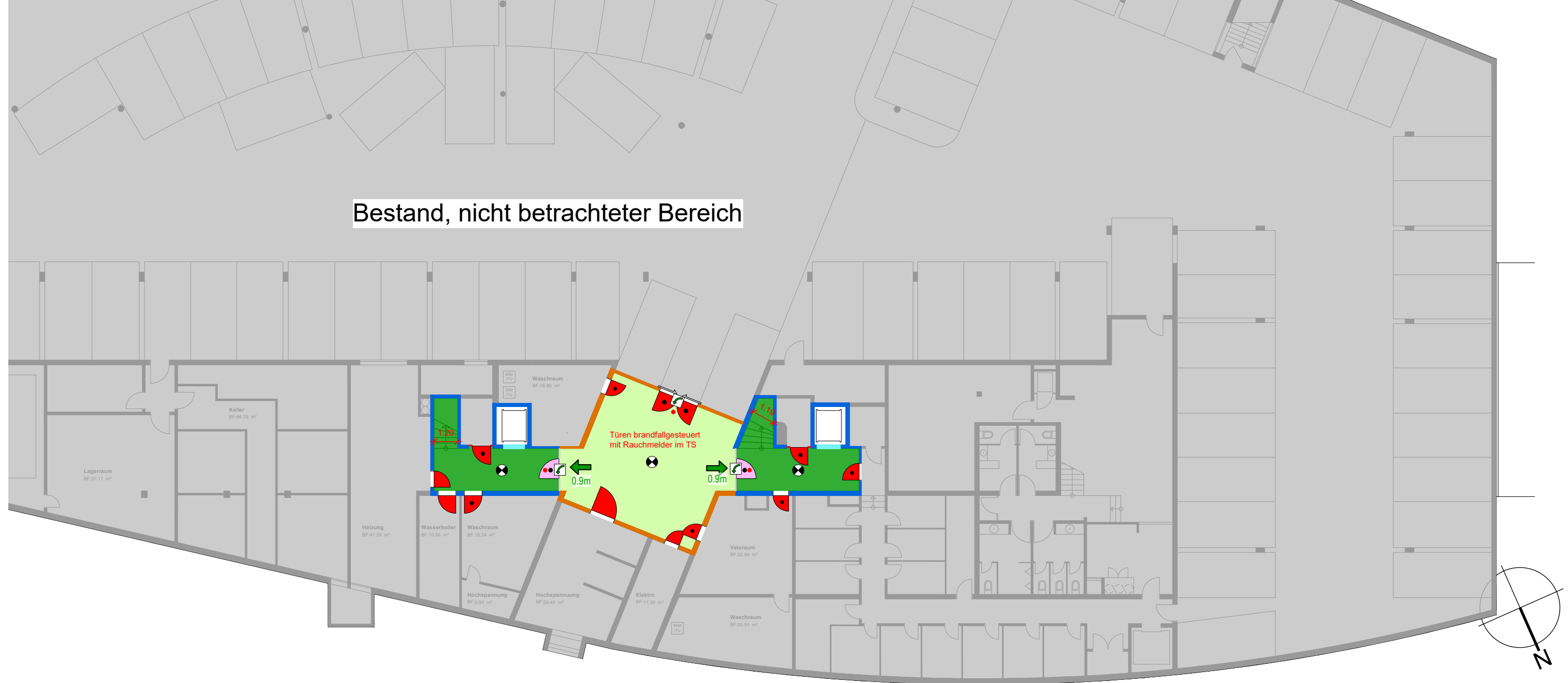
Feuerwehr

- Feuerwehruzufahrt Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

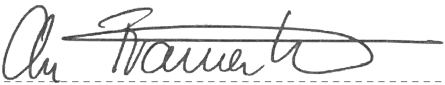
Dieser Plan darf ohne Zustimmung des Brandschutzbeauftragten nicht geändert werden									
Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen				Installationsschächte					
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		horizontale Unterteilung:		geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen			
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		Revisionsöffnungen:		RF1			
Materialisierung				Brandschutzanlagen					
Bauteile:		massiv		Brandmeldeanlage:		-			
Dach:		RF1		Sprinkleranlage:		-			
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1		Evakuierungsanlage:		-			
				Entrauchung:		vertikale Fluchtwege			
Feuerwiderstand				Gebäudebeschrieb					
Tragwerk		Geschossdecken		Brandabschnitts-		Gebäudegeometrie:		Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe)	
Normge-				bildende Wände		Nutzung:		Parking, Wohnen, Gewerbe	
schosse		letztes		vertikal		Spezielles:		-	
Geschoss		Geschoss		horizontal		Konzept:		Bauliches Brandschutzkonzept	
R60		R 0		REI60		QSS Stufe:		QSS1	
				EI30/UG:EI60					
				REI60 RF1					
				EI30/UG:EI60					
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.									

	Gartenmann Engineering Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch	Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster				Planinhalt	Brandschutzplan
						Planstand Architekt	PH 31
		Bauherrschaft SPSS, Hardstrasse 485, 8005 Zürich				Plan Nr. 01	
		Brandschutz Gartenmann Engineering AG , Badenerstrasse 415, 8003 Zürich				Mst 1:500	A3
Auftraggeber WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich						Gez von LEL	27.03.2026
						Revidiert	/

Bestand, nicht betrachteter Bereich



Hinweis:
Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer _____ Feuerpolizei _____
Auftraggeber / Architekt _____ QS Verantwortliche Brandschutz 

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite
- Fluchtweglänge
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung

Entrauchung

- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

Feuerwehr

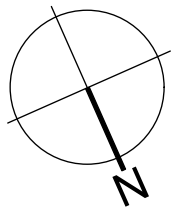
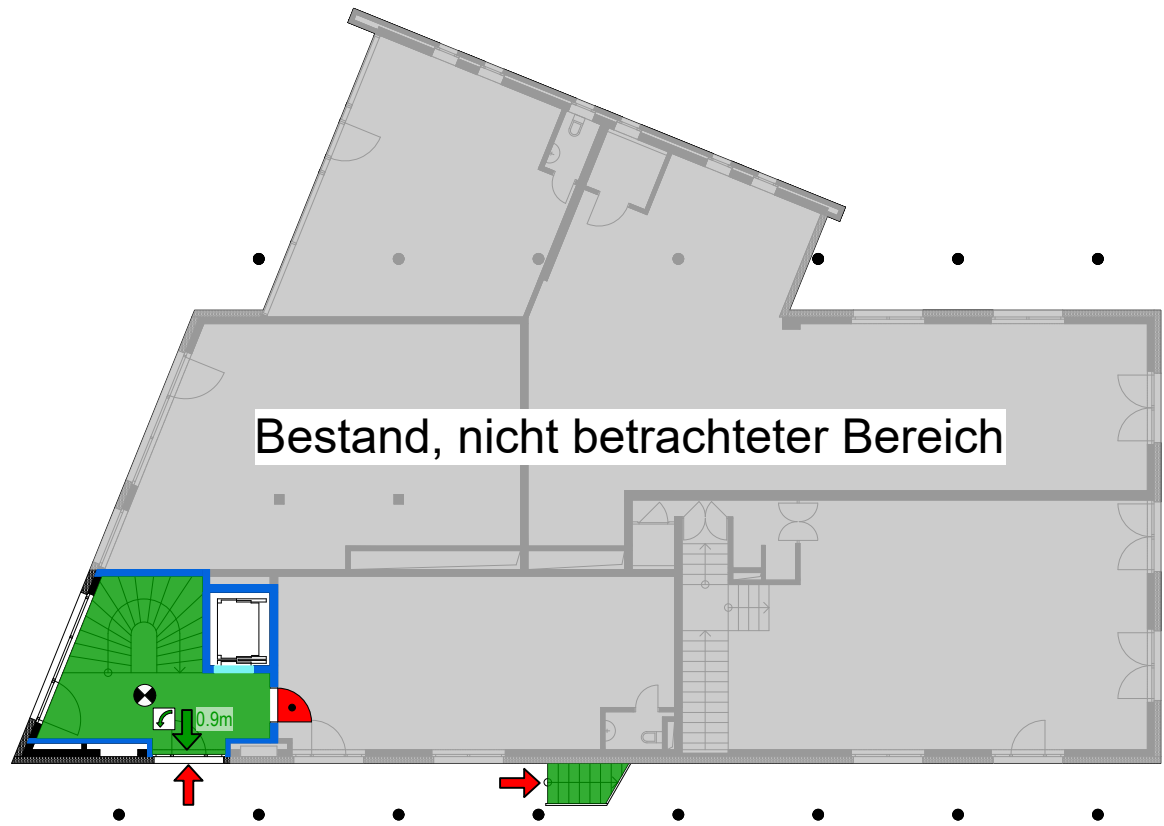
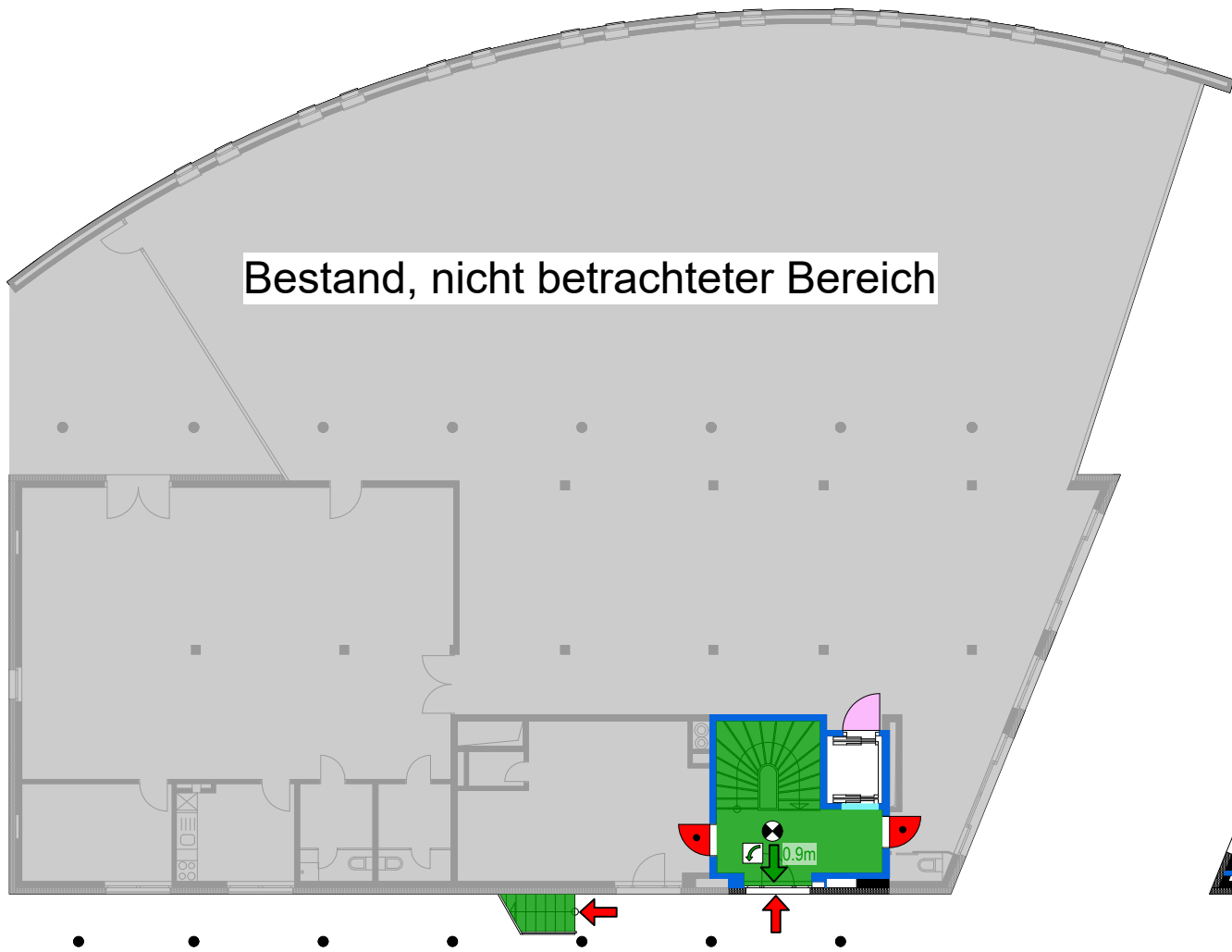
- Feuerwehruzufahrt Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

Löscheinrichtung

- Handfeuerlöscher
- Wasserlöschposten
- Überflurhydrant
- Löschdecke

Dieser Plan darf ohne Zustimmung des Brandschutzbeauftragten nicht geändert werden											
Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen				Installationsschächte							
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		horizontale Unterteilung:		geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen					
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		Revisionsöffnungen:		RF1					
Materialisierung				Brandschutzanlagen							
Bauteile:		massiv		Brandmeldeanlage:		-					
Dach:		RF1		Sprinkleranlage:		-					
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1		Evakuierungsanlage:		-					
				Entrauchung:		vertikale Fluchtwege					
Feuerwiderstand				Gebäudebeschreibung							
Tragwerk		Geschossdecken	Brandabschnitts- bildende Wände	Fluchtwege		Gebäudegeometrie:		Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe)			
Normge- schosse	letztes Geschoss			vertikal	horizontal	Nutzung:		Parking, Wohnen, Gewerbe			
						Spezielles:		-			
R60		R 0	REI60	EI30/UG:EI60	REI60 RF1	EI30/UG:EI60	Konzept:		Bauliches Brandschutzkonzept		
								QSS Stufe:		QSS1	
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.											

	Gartenmann Engineering Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch	Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster				Planinhalt Planstand Architekt PH 31	Brandschutzplan Untergeschoss
		Bauherrschaft SPSS, Hardstrasse 485, 8005 Zürich				Plan Nr. 02	
		Brandschutz Gartenmann Engineering AG , Badenerstrasse 415, 8003 Zürich				Mst 1:200 A3	
		Auftraggeber WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich				Gez von LEL 27.03.2026	
						Revidiert	/



Hinweis:
Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer _____ Feuerpolizei _____
Auftraggeber / Architekt _____ QS Verantwortliche Brandschutz 

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite
- Fluchtweglänge
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung
- Löscheinrichtung**
 - Handfeuerlöscher
 - Wasserlöschposten
 - Überflurhydrant
 - Löschdecke

Entrauchung

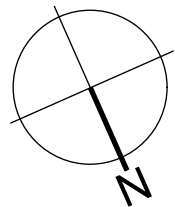
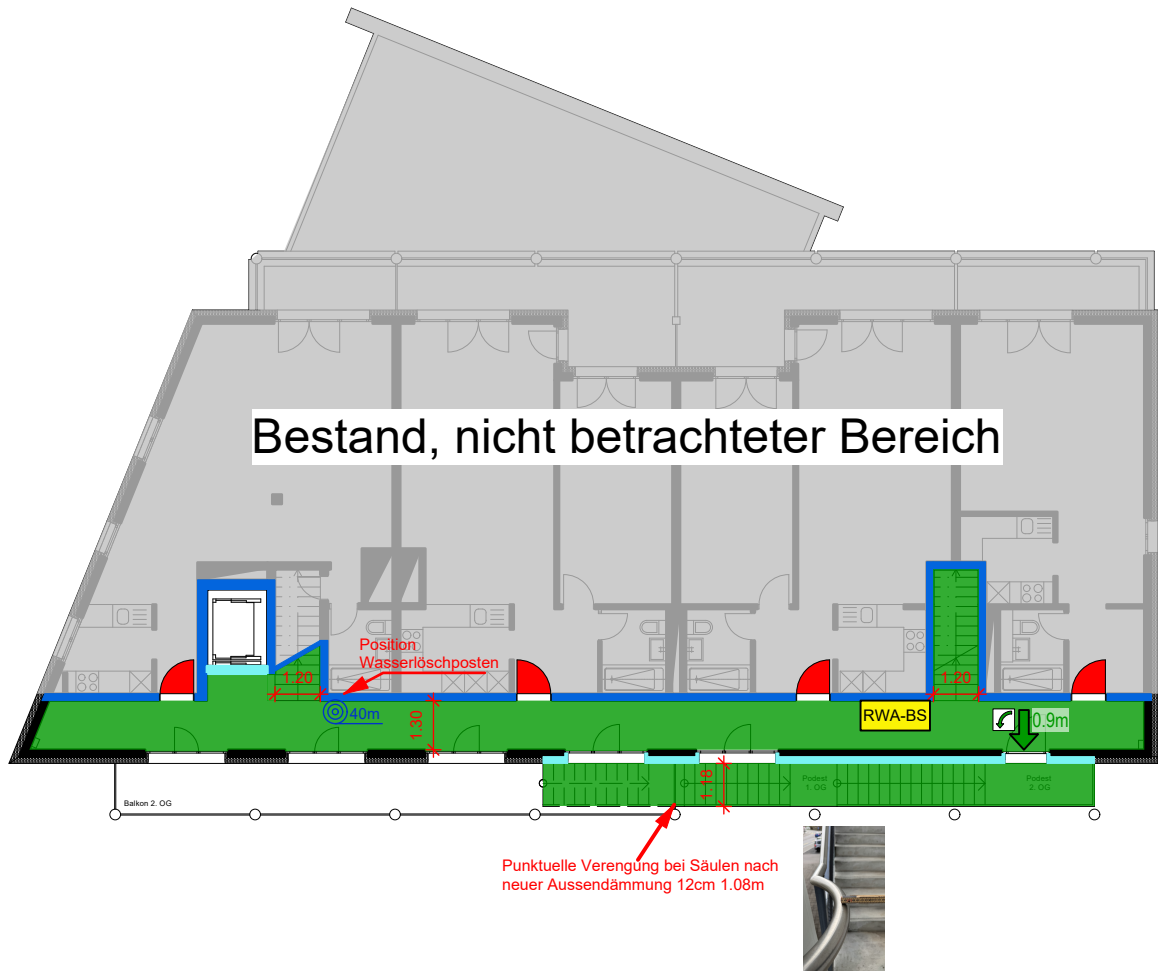
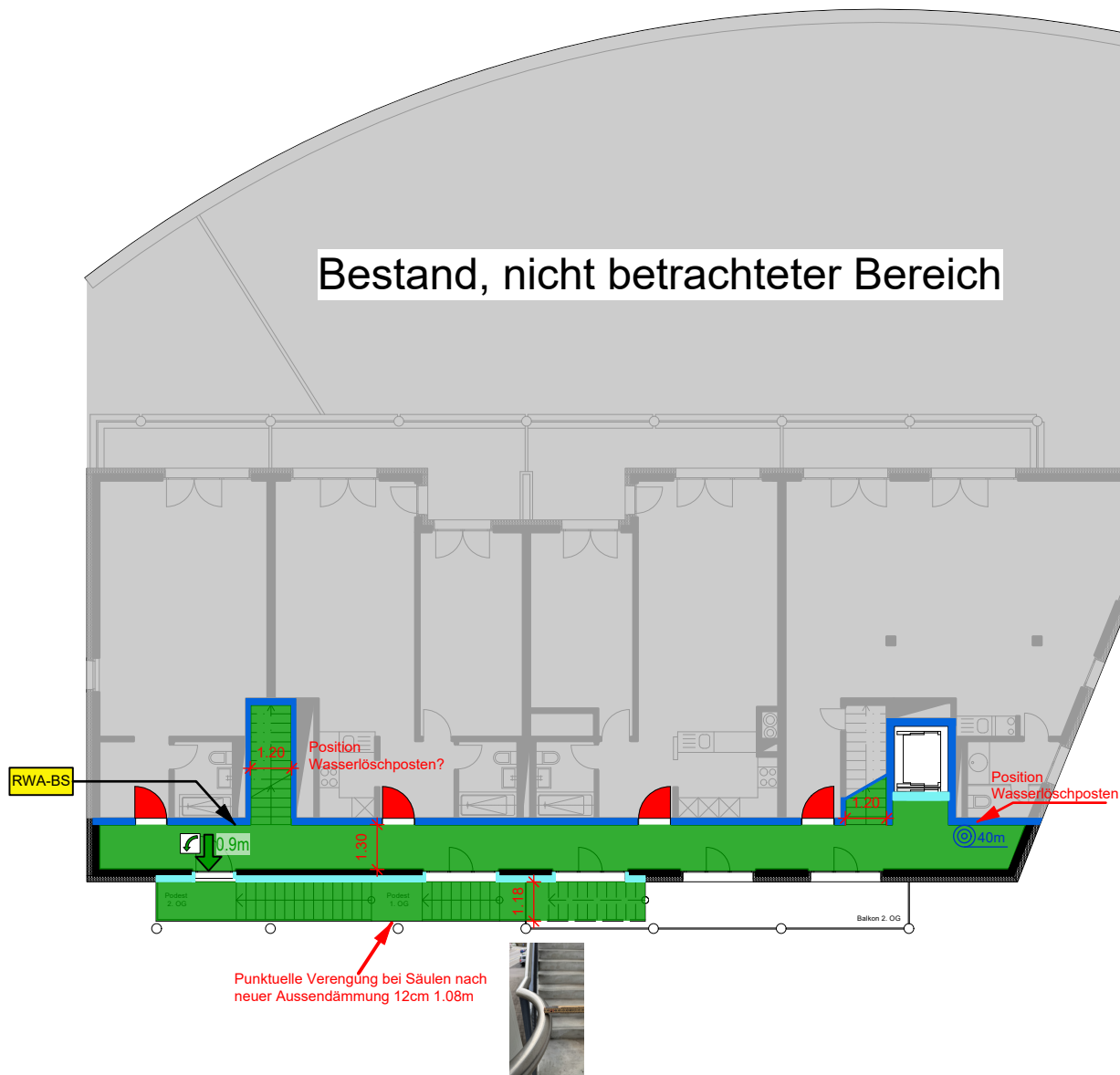
- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

Feuerwehr

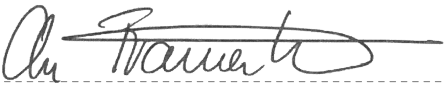
- Feuerwehruzufahrt Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

Dieser Plan darf ohne Zustimmung des Brandschutzbeauftragten nicht geändert werden									
Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen				Installationsschächte					
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		horizontale Unterteilung:		geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen			
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		Revisionsöffnungen:		RF1			
Materialisierung				Brandschutzanlagen					
Bauteile:		massiv		Brandmeldeanlage:		-			
Dach:		RF1		Sprinkleranlage:		-			
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1		Evakuierungsanlage:		-			
				Entrauchung:		vertikale Fluchtwege			
Feuerwiderstand				Gebäudebeschreibung					
Tragwerk		Geschossdecken	Brandabschnitts- bildende Wände	Fluchtwege		Gebäudegeometrie:		Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe)	
Normge- schosse	letztes Geschoss			vertikal	horizontal	Nutzung:		Parking, Wohnen, Gewerbe	
R60	R 0	REI60	EI30/UG:EI60	REI60 RF1	EI30/UG:EI60	Spezielles:		-	
						Konzept:		Bauliches Brandschutzkonzept	
						QSS Stufe:		QSS1	
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.									

	Gartenmann Engineering Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch	Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster				Planinhalt	Brandschutzplan Erdgeschoss
						Planstand Architekt	PH 31
		Bauherrschaft	SPSS, Hardstrasse 485, 8005 Zürich			Plan Nr.	03
		Brandschutz	Gartenmann Engineering AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich			Mst	1:200 A3
		Auftraggeber	WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich			Gez von	LEL 27.03.2026
						Revidiert	/



Hinweis:
Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer _____ Feuerpolizei _____
Auftraggeber / Architekt _____ QS Verantwortliche Brandschutz 

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite 1.2m
- Fluchtweglänge ...m
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung

Löscheinrichtung

- Handfeuerlöscher
- Wasserlöschposten
- Überflurhydrant
- Löschdecke

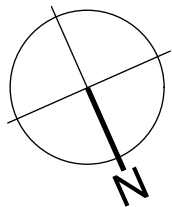
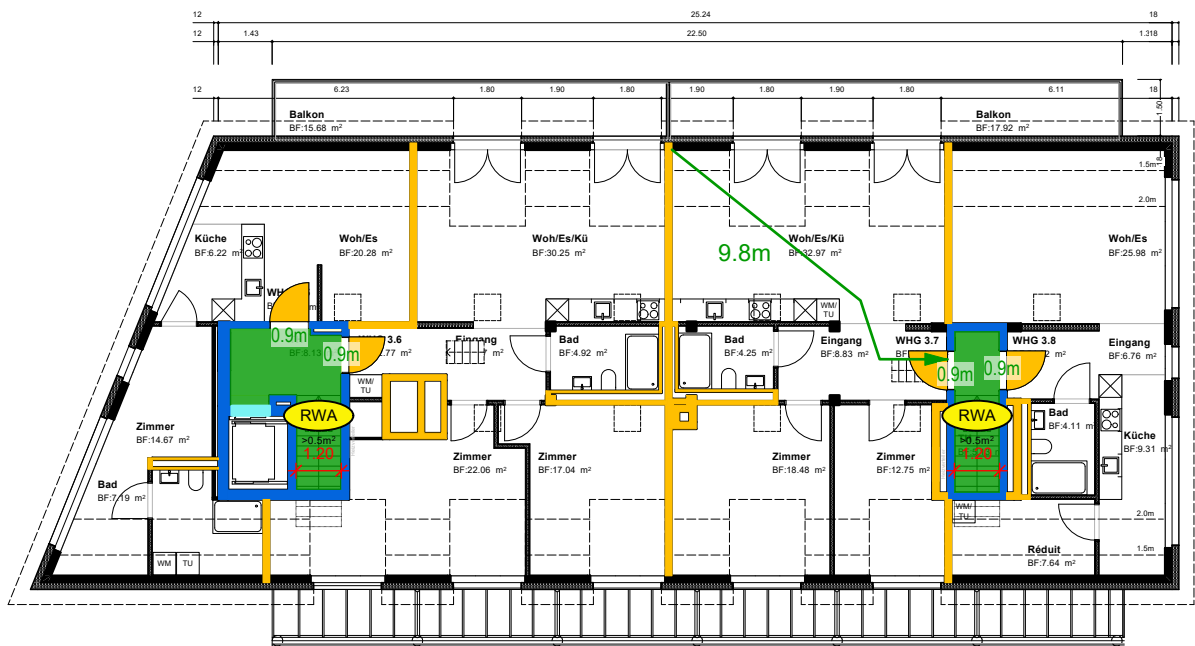
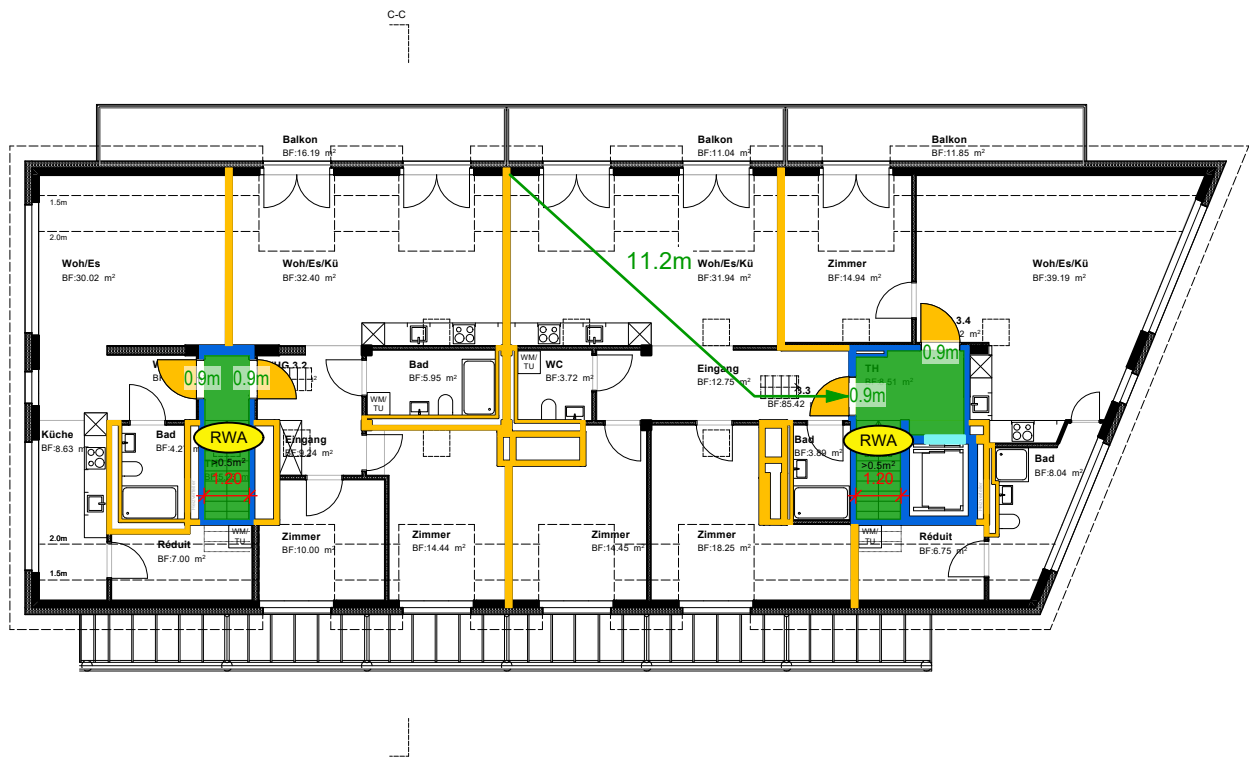
Entrauchung

- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

Feuerwehr

- Feuerwehruzufahrt Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

Dieser Plan darf ohne Zustimmung des Brandschutzbeauftragten nicht geändert werden					
Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen				Installationsschächte	
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		horizontale Unterteilung: geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen	
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene		Revisionsöffnungen: RF1	
Materialisierung				Brandschutzanlagen	
Bauteile:		massiv		Brandmeldeanlage: -	
Dach:		RF1		Sprinkleranlage: -	
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1		Evakuierungsanlage: -	
				Entrauchung: vertikale Fluchtwege	
Feuerwiderstand				Gebäudebeschreibung	
Tragwerk		Geschossdecken	Brandabschnitts- bildende Wände	Gebäudegeometrie: Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe)	
Normge- schosse	letztes Geschoss			Nutzung: Parking, Wohnen, Gewerbe	
R60	R 0	REI60	EI30/UG:EI60	Spezielles: -	
				Konzept: Bauliches Brandschutzkonzept	
				QSS Stufe: QSS1	
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.					
 Gartenmann Engineering Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch			Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster		Planinhalt Planstand Architekt PH 31
			Bauherrschaft SPSS, Hardstrasse 485, 8005 Zürich	Plan Nr. 05	
			Brandschutz Gartenmann Engineering AG , Badenerstrasse 415, 8003 Zürich	Mst 1:200 A3	
			Auftraggeber WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich	Gez von LEL 27.03.2026	
				Revidiert /	



Hinweis:

Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer

Feuerpolizei

Auftraggeber / Architekt

QS Verantwortliche Brandschutz

Handwritten signature: Ch. Krauer

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite
- Fluchtweglänge
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung

Löscheinrichtung

- Handfeuerlöscher
- Wasserlöschposten
- Überflurhydrant
- Löschdecke

Entrauchung

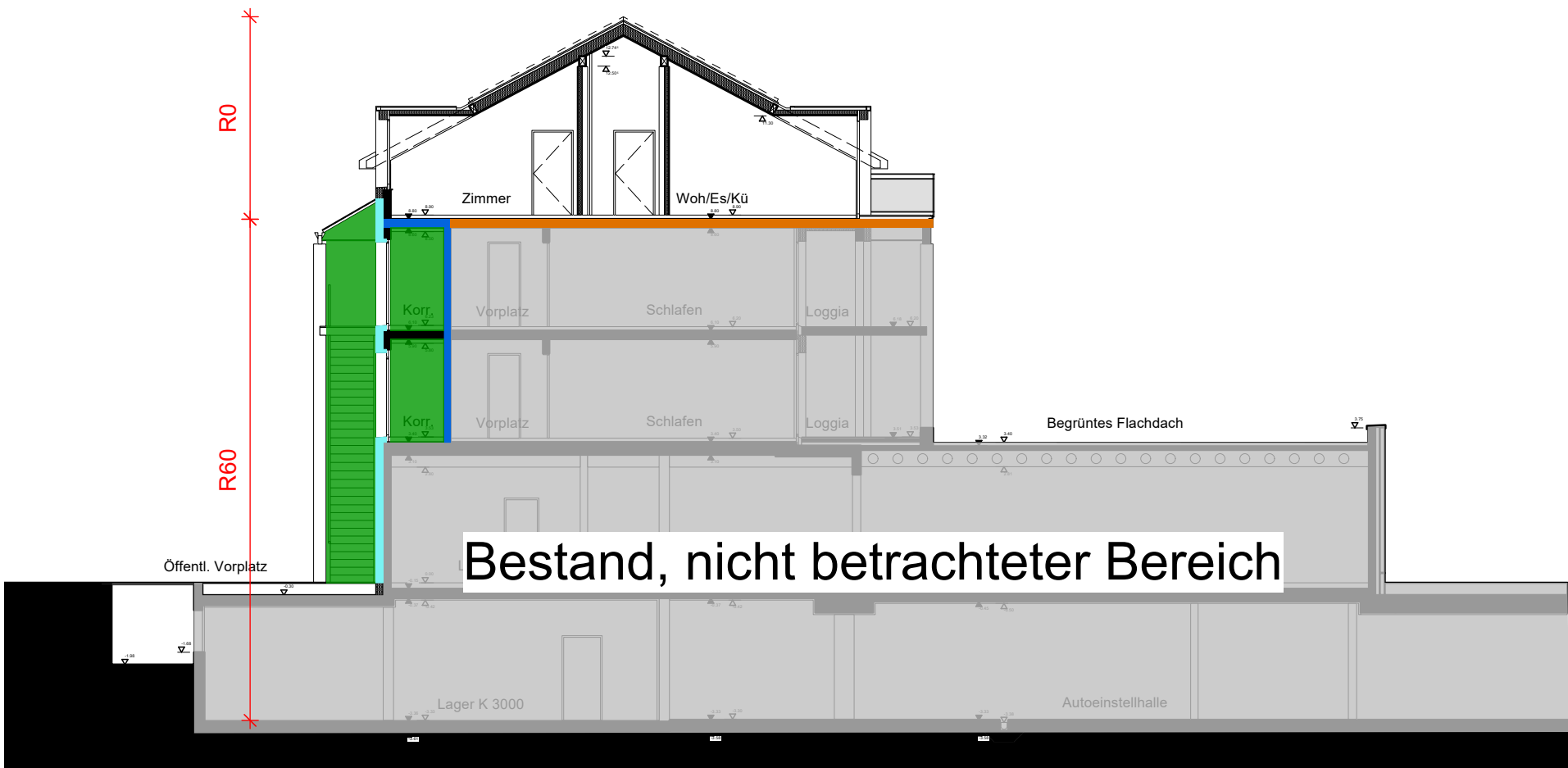
- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

Feuerwehr

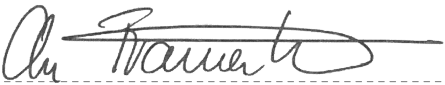
- Feuerwehruzufahrt
- Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen					Installationsschächte		
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene			horizontale Unterteilung:	geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen	
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene			Revisionsöffnungen:	RF1	
Materialisierung					Brandschutzanlagen		
Bauteile:		massiv			Brandmeldeanlage:	-	
Dach:		RF1			Sprinkleranlage:	-	
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1			Evakuierungsanlage:	-	
					Entrauchung:	vertikale Fluchtwege	
Feuerwiderstand					Gebäudebeschrieb		
Tragwerk		Geschossdecken	Brandabschnitts- bildende Wände	Fluchtwege		Gebäudegeometrie:	Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe)
Normge- schosse	letztes Geschoss			vertikal	horizontal	Nutzung:	Parking, Wohnen, Gewerbe
R60	R 0	REI60	EI30/UG:EI60	REI60 RF1	EI30/UG:EI60	Spezielles:	-
						Konzept:	Bauliches Brandschutzkonzept
						QSS Stufe:	QSS1
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.							

gdae Gartenmann Engineering Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster	Planinhalt		Brandschutzplan Dachgeschoss	
	Planstand Architekt		PH 31	
	Plan Nr.	06		
	Mst	1:200	A3	
	Gez von	LEL	27.03.2026	
Revidiert	/			



Hinweis:
Die Symbole für die Sicherheitsbeleuchtung und Rettungszeichen in den Grundrissen zeigen lediglich die Notwendigkeit dieser sicherheitstechnischen Massnahmen auf. Die Anordnung ist beispielhaft und ausdrücklich nicht abschliessend!
Verantwortlich für das detaillierte Konzept Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen mit u.a. Angaben zur Art und Anzahl der erforderlichen Sicherheitsleuchten ist der zuständige Fachplaner Elektro. Dieses Konzept ist massgebend und zwingend zu berücksichtigen!
Dies gilt in gleichem Masse für die Gewerke Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär und Sprinkler.

Bauherrschaft / Eigentümer _____ Feuerpolizei _____
Auftraggeber / Architekt _____ QS Verantwortliche Brandschutz 

Dieser Plan darf ohne Zustimmung des Brandschutzbeauftragten nicht geändert werden

Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen					Installationsschächte		
Sicherheitsbeleuchtung:		vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene			horizontale Unterteilung:	geschossweise abgeschottet EI30 / RF1 verschliessen RF1	
Rettungszeichen:		beleuchtet, vertikaler Fluchtweg von UG bis Ausgangsebene			Revisionsöffnungen:		
Materialisierung					Brandschutzanlagen		
Bauteile:		massiv			Brandmeldeanlage:	-	
Dach:		RF1			Sprinkleranlage:	-	
Aussenwandbekleidung:		Dämmung/Aussenputz RF1			Evakuierungsanlage:	-	
					Entrauchung:	vertikale Fluchtwege	
Feuerwiderstand					Gebäudebeschrieb		
Tragwerk		Geschossdecken	Brandabschnitts- bildende Wände	Fluchtwege		Gebäudegeometrie:	Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe) Parking, Wohnen, Gewerbe
Normge- schosse	letztes Geschoss			vertikal	horizontal	Nutzung:	
R60	R 0	REI60	EI30/UG:EI60	REI60 RF1	EI30/UG:EI60	Spezielles:	-
					Konzept:	Bauliches Brandschutzkonzept	
Alle Türen in brandabschnittsbildenden Wänden EI30/E30. Lichte Durchgangsbreite von Türen min. 0.9m.					QSS Stufe:	QSS1	

gde Gartenmann Engineering		Bauobjekt 251045 B_Umbau Dachgeschoss Aathalstrasse 36+40,8610 Uster		Planinhalt	Brandschutzplan Querschnitt
Gartenmann Engineering AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich T +41 44 545 15 00 E mailbox@gae.ch		Bauherrschaft	SPSS, Hardstrasse 485, 8005 Zürich	Planstand Architekt	PH 31
		Brandschutz	Gartenmann Engineering AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich	Plan Nr. 07	
		Auftraggeber	WR Architekten AG, Badenerstrasse 415, 8003 Zürich	Mst 1:150	A3
				Gez von LEL	27.03.2026
				Revidiert	/

Brandabschnitte

- Brandmauer REI xx-RF1
- Feuerwiderstand EI 90-RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30-RF1
- Feuerwiderstand EI 90
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand E 60
- Feuerwiderstand E 30
- RF1
- Glas EI 60
- Glas EI 30
- Glas E 30
- Glas RF1

Abschlüsse

- Türe / Tor EI 30
- Türe / Tor / Abschluss E 30
- Türe / Tor T 30, Bestand
- Schiebetüre/Schiebetor
- Rolltor/Brandschutzvorhang
- selbstschliessend (TS)

Fluchtwege

- Notausgang / Rettungszeichen
- Fluchtwegbreite 1.2m
- Fluchtweglänge ...m
- vertikaler Fluchtweg
- horizontaler Fluchtweg
- freizuhaltende Fläche
- Notausgangverschluss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Sicherheitsbeleuchtung

Entrauchung

- RWA-BS RWA-Bedienstelle
- Ventilator Rauch- und Wärmeabzug
- Rauch- und Wärmeabzugschacht
- Zuluft / Absaugung natürlich
- Zuluft / Absaugung maschinell
- mobiler Lüfter der Feuerwehr
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²
- Entrauchung mit Lüfter in m³/h
- Natürliche Entrauchung in m²
- Natürliche Entrauchung in m²
- Maschinelle Entrauchung in m³/h

Feuerwehr

- Feuerwehruzufahrt Bewegungsfläche
- Stellfläche Feuerwehr
- Hauptzugang Feuerwehr
- Zusätzlicher Zugang Feuerwehr
- Zugang SPA-Z
- Schlüsseldepot
- Feuerwehraufzug
- Blitzleuchte

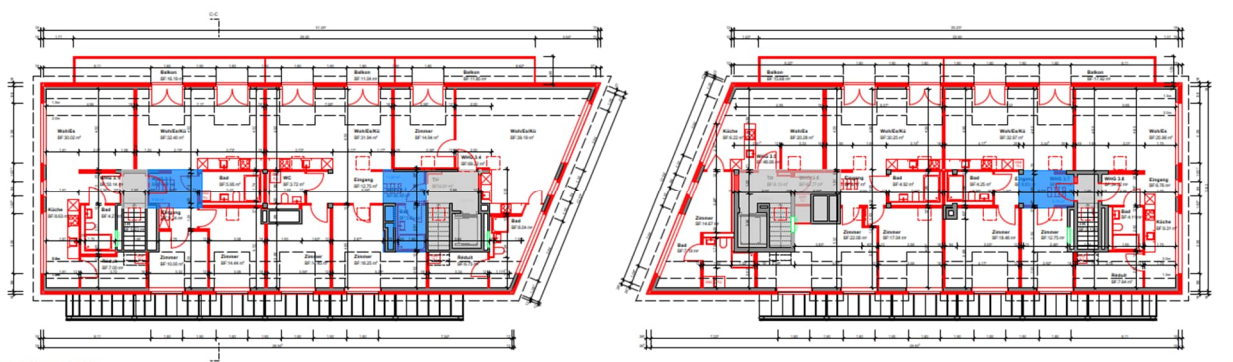
Löscheinrichtung

- Handfeuerlöscher
- Wasserlöschposten 40m
- Überflurhydrant
- Löschdecke

Lärmgutachten Strassenverkehr

Datum: 5. März 2026
Baueingabe

251054, Umnutzung Dachgeschoss Aathalstrasse 36 und 40, 8610 Uster



Quelle: WR Architekten AG

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Grundlagen	3
3.	Grenzwerte	3
3.1.	Geltende Grenzwerte	3
3.2.	Empfindlichkeitsstufe	3
3.3.	Ort der Ermittlung	4
3.4.	Resultierende Belastungsgrenzwerte	4
4.	Beurteilungspunkte	4
5.	Lärmquellen	4
5.1.	Strassenverkehr	4
6.	Immissionsberechnung	5
6.1.	Berechnungskonfiguration	5
6.2.	Berechnungsmodell	5
7.	Beurteilung	5
7.1.	Vergleich mit Belastungsgrenzwerten	5
8.	Schallschutzanforderungen	6
8.1.	Mindestanforderungen an den Schutz gegen Luftschall von aussen nach SIA 181	6
8.2.	Gebäude Aathalstrasse 36	6
8.3.	Gebäude Aathalstrasse 40	6

1. Ausgangslage

In den Liegenschaften Aathalstrasse 36 und 40 befinden sich im Dachgeschoss aktuell rund 500 m² Büroflächen. Die bestehenden Flächen im Dachgeschoss sollen neu zu Wohnflächen umgenutzt werden.

Im EG (Gewerbe), OG1 und OG2 (Wohnen) ist keine Nutzungs- und Grundrissänderung geplant. Die geplante Fassadenertüchtigung (Aussendämmung) in den Geschossen EG – OG2 und der geplante Fensterersatz in den Geschossen OG1 – OG2 sind daher als nicht lärmrelevantes Bauvorhaben einzustufen. Die Beurteilungspegel in den Stockwerken OG1 – OG2 werden jedoch für die Fensterdimensionierung benötigt und werden deshalb auch ausgewiesen.

Die Gartenmann Engineering AG wurde durch die WR Architekten AG beauftragt, die Planung des Projektes bezüglich dem Thema Strassenverkehrslärm zu unterstützen.

2. Grundlagen

Grundlagen zu vorliegendem Bericht bilden:

- [1] Grundrissplan Dachgeschoss, Stand 26.02.2026, WR Architekten AG
- [2] Grundrisspläne EG – OG2, Stand 03.03.2026, WR Architekten AG
- [3] Strassenlärm Emissionskataster, GIS-ZH, Stand 05.03.2026
- [4] Anwendungsrichtlinien sonROAD18 im Kanton Zürich, FALS, Stand 20.01.2026
- [5] Lärmschutzverordnung LSV, in Kraft seit 1. April 1987, Stand 1. Januar 2025
- [6] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG), SR-Nummer 814.01, in Kraft seit 1. Januar 1985, Stand 1. April 2025

3. Grenzwerte

3.1. Geltende Grenzwerte

Bei Neubauten in bestehenden, erschlossenen Bauzonen darf die Lärmbelastung durch bestehende Anlagen (Strassen- und Schienenverkehr u. a.) nicht über den Immissionsgrenzwerten IGW liegen. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, müssen Massnahmen ergriffen werden (Art. 22 USG und Art. 31 LSV).

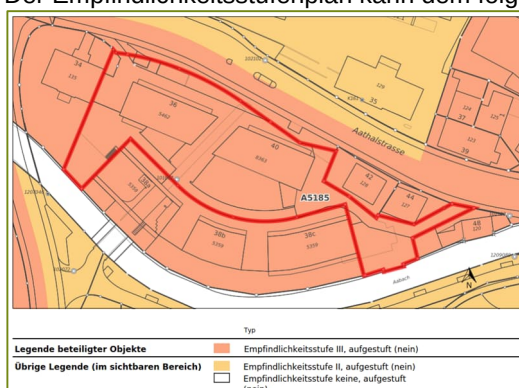
In Art. 31 Abs.1 LSV werden folgende Massnahmen aufgeführt:

- a) die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes
- b) bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Ausnahmen sind möglich, wenn die Massnahmen gemäss Art. 31 Abs.1 LSV ausgeschöpft sind, an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

3.2. Empfindlichkeitsstufe

Die Grenzwerte sind unter anderem abhängig von der Lage der Empfangspunkte (Beurteilungspunkte). Der Empfindlichkeitsstufenplan kann dem folgenden Planausschnitt entnommen werden:



Die massgebenden Beurteilungspunkte liegen in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

3.3. Ort der Ermittlung

Die massgebenden Beurteilungspunkte befinden sich gemäss Art. 39 LSV in der Mitte von geöffneten Fenstern lärmempfindlicher Räume.

3.4. Resultierende Belastungsgrenzwerte

Die Beurteilungspegel L_r müssen die folgenden Belastungsgrenzwerte einhalten:

Nutzung	Empfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwert [dB(A)]	
		Tag	Nacht
Wohnen	III	65	55

Für Strassenlärm setzt sich der Beurteilungspegel L_r aus dem Mittelungspegel L_{Aeq} und der Pegelkorrektur K1 für die Verkehrsmenge zusammen.

Gemäss LSV, Anhang 3 sind die Lärmphasen für Tag und Nacht wie folgt definiert:

Tag: 06.00 - 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 Uhr - 06.00 Uhr

4. Beurteilungspunkte

Bei der Beurteilung werden nur die kritischsten und somit massgebenden Beurteilungspunkte herangezogen. Bei Einhaltung der Belastungsgrenzwerte an diesen Punkten, ist mit keiner Überschreitung an anderen Beurteilungspunkten zu rechnen.

Die resultierenden Beurteilungspegel an den Fassaden des Dachgeschosses werden im Grundriss rasterförmig dargestellt. Zusätzlich wird in der Gebäudemitte der für das Gebäude resultierende maximale Beurteilungspegel für den Tag und für die Nacht für sämtliche Geschosse aufgeführt. Die Beurteilungspegel für die Geschosse OG1 – OG2 werden für die Fensterdimensionierung benötigt, sind jedoch in Bezug auf den Lärmschutz nicht relevant (siehe auch Kapitel 1).

Die Beurteilungspegel sind auf die nächste Ganzzahl aufgerundete Werte.

5. Lärmquellen

5.1. Strassenverkehr

Die Emissionswerte wurden dem kantonalen Emissionskataster [3] entnommen.

Für die Beurteilung ist von folgender Verkehrsbelastung auszugehen:

	v	DTV	Nt	Nn	Nt2	Nn2	Steigung	Belag	K1 Tag	K1 Nacht
	km/h	Fz/d	Fz/h	Fz/h	%	%	%	-	dB	dB
Aathalstrasse Abschnitt 2706	50	9597	556	87	5.2	4.5	1.2	KB50-1	0	- 0.6

DTV durchschnittlicher täglicher Verkehr

Nt / Nn stündlicher Verkehr (tags/nachts)

Nt2 / Nn2 Schwerverkehrsanteil (tags/nachts)

K1 Pegelkorrektur, -5 für $N < 31.6$, $10\log(N/100)$ für $31.6 \leq N \leq 100$, 0 für $N > 100$

Daraus ergeben sich folgende Emissionswerte (Schallleistungspegel L_w):

	Tag 06-22 Uhr dB(A)	Nacht 22-06 Uhr dB(A)	Differenz Tag / Nacht dB(A)
Aathalstrasse Abschnitt 2706	78.9	70.1	8.8

Die Differenz zwischen Tag und Nacht ist kleiner als 10 dB. Für die Beurteilung der Situation ist deshalb die Nacht der massgebende Beurteilungszeitraum.

6. Immissionsberechnung

6.1. Berechnungskonfiguration

Für die Berechnungen wurden folgende Konfiguration verwendet:

Anzahl Reflexionen: 3

Der Bodenfaktor G wurde aus der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung generiert.

6.2. Berechnungsmodell

Die Immissionsberechnung wurde mit Hilfe des Computerprogramms CadnaA vorgenommen. Hierbei wurde das zu beurteilende Gebäude in ein 3D-Modell eingegeben. Das Gelände wurde mit ausgedünnten Höhenpunkten modelliert und die umliegenden Gebäude mit einbezogen. Ebenso wurden die in Kapitel 5 wiedergegebenen Lärmquellen miterfasst.

Die Lärmimmissionen des Strassenverkehrs wurden nach den Vorschriften des Berechnungsmodells sonROAD18 und den Anwendungsrichtlinien sonROAD18 im Kanton Zürich [4] berechnet.

7. Beurteilung

7.1. Vergleich mit Belastungsgrenzwerten

Die folgende Zusammenstellung zeigt den Vergleich mit den Belastungsgrenzwerten. Die Belastungsgrenzwerte gelten als eingehalten, wenn die Beurteilungspegel L_r diese nicht überschreiten.

IP	L _r [dB(A)]		Immissionsgrenzwerte [dB(A)]		eingehalten
	tags	nachts	tags	nachts	
Aathalstrasse 36 Dachgeschoss	62.6	53.7	65	55	Ja
Aathalstrasse 40 Dachgeschoss	63.2	54.3	65	55	Ja

Die Immissionsgrenzwerte in den Dachgeschossen der Gebäude Aathalstrasse 36 und Aathalstrasse 40 werden ohne weitere Massnahmen eingehalten. Die Umnutzung der Dachgeschosse von Büro zu Wohnen ist deshalb aus Sicht Lärmschutz bewilligungsfähig.

8. Schallschutzanforderungen

8.1. Mindestanforderungen an den Schutz gegen Luftschall von aussen nach SIA 181

Lärmbelastung	klein bis mässig		erheblich bis sehr stark	
Beurteilungsperiode	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Beurteilungspegel dB	$L_r \leq 60$	$L_r \leq 52$	$L_r > 60$	$L_r > 52$
Lärmempfindlichkeit	Anforderungswerte D_e in dB (Nachweis: $D_{e,tot} = D_{45^\circ,nT,w}$ bzw. $D_{ls,2m,nT,w} + C_{tr} \geq D_e$)			
gering	22	22	$L_r - 38$	$L_r - 30$
mittel	27	27	$L_r - 33$	$L_r - 25$
hoch	32	32	$L_r - 28$	$L_r - 20$

Tabelle 2 der Norm SIA 181:2020

8.2. Gebäude Aathalstrasse 36

Bei der vorliegenden Lärmbelastung resultieren die folgenden Anforderungswerte:

OG1 / OG2

Fassade	Beurteilungspegel Tag / Nacht	Anforderungswert D_e
Nord	-	Keine lärmempfindliche Nutzung
West / Ost	$\leq 60 / 52$	27
Süd	$\leq 60 / -$	27

DG

Fassade	Beurteilungspegel Tag / Nacht	Anforderungswert D_e
Nord	63 / 54	30
West / Ost	$\leq 60 / 52$	27
Süd	$\leq 60 / 52$	27

8.3. Gebäude Aathalstrasse 40

Bei der vorliegenden Lärmbelastung resultieren die folgenden Anforderungswerte:

OG1 / OG2

Fassade	Beurteilungspegel Tag / Nacht	Anforderungswert D_e
Nord	-	Keine lärmempfindliche Nutzung
West / Ost	61 / 52	28
Süd	$\leq 60 / 52$	27

DG

Fassade	Beurteilungspegel Tag / Nacht	Anforderungswert D_e
Nord	64 / 55	31
West / Ost	61 / 52	28
Süd	$\leq 60 / 52$	27

Gartenmann Engineering AG



Rino Sogno
Master of Science ETH Integrated Building Systems



Christoph Baumann
Dipl. HLK Ing. FH / DAS FHNW Bauphysik
Senior Projektleiter
T +41 44 545 15 26
E c.baumann@gae.ch

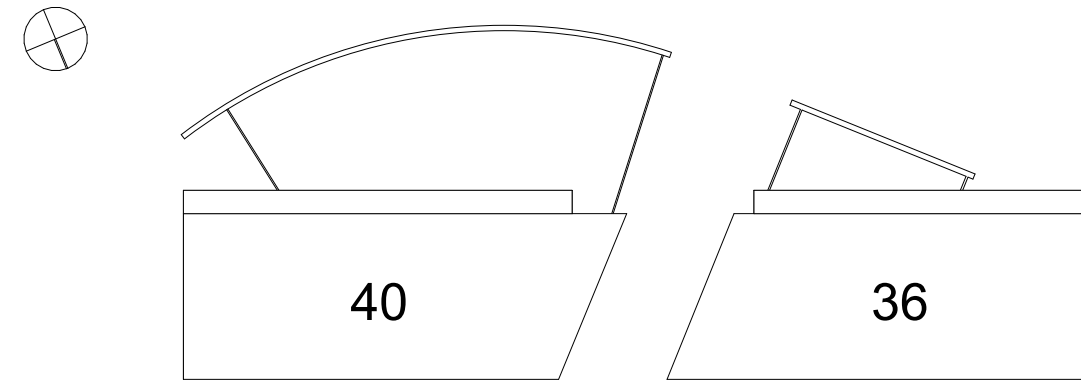
Beilagen	251054.1 Grundrisse Dachgeschoss
	251054.2 Grundrisse EG – OG2
	251054.3 Lärmemissionskataster
	251054.4 Ansichten CadnaA-Modell

Beilagen

Dokument: Lärmgutachten Strassenverkehr

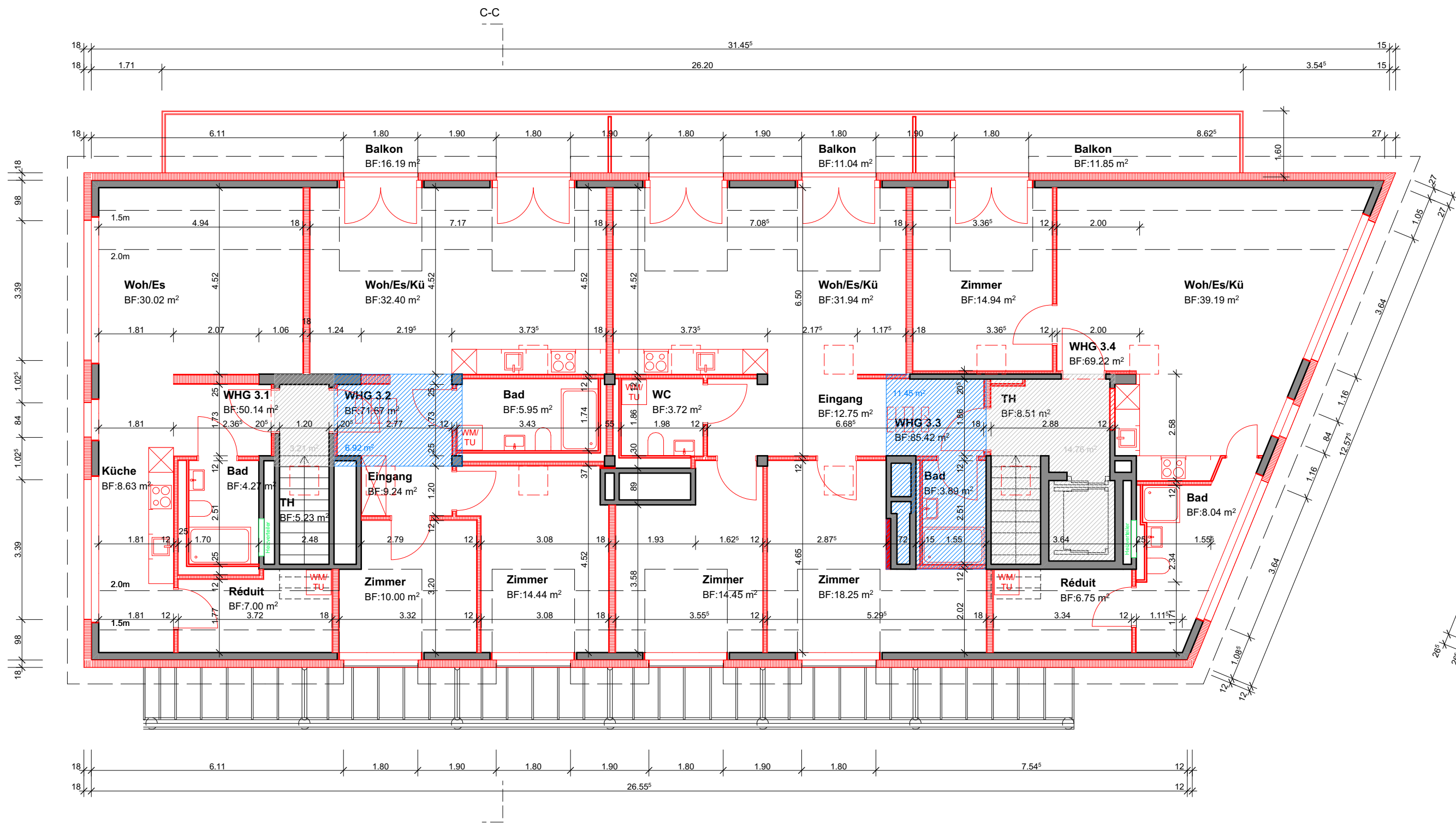
Objekt: 251054, Umnutzung Dachgeschoss Aathalstrasse 36 und 40,
8610 Uster

251054.1 Grundrisse Dachgeschoss

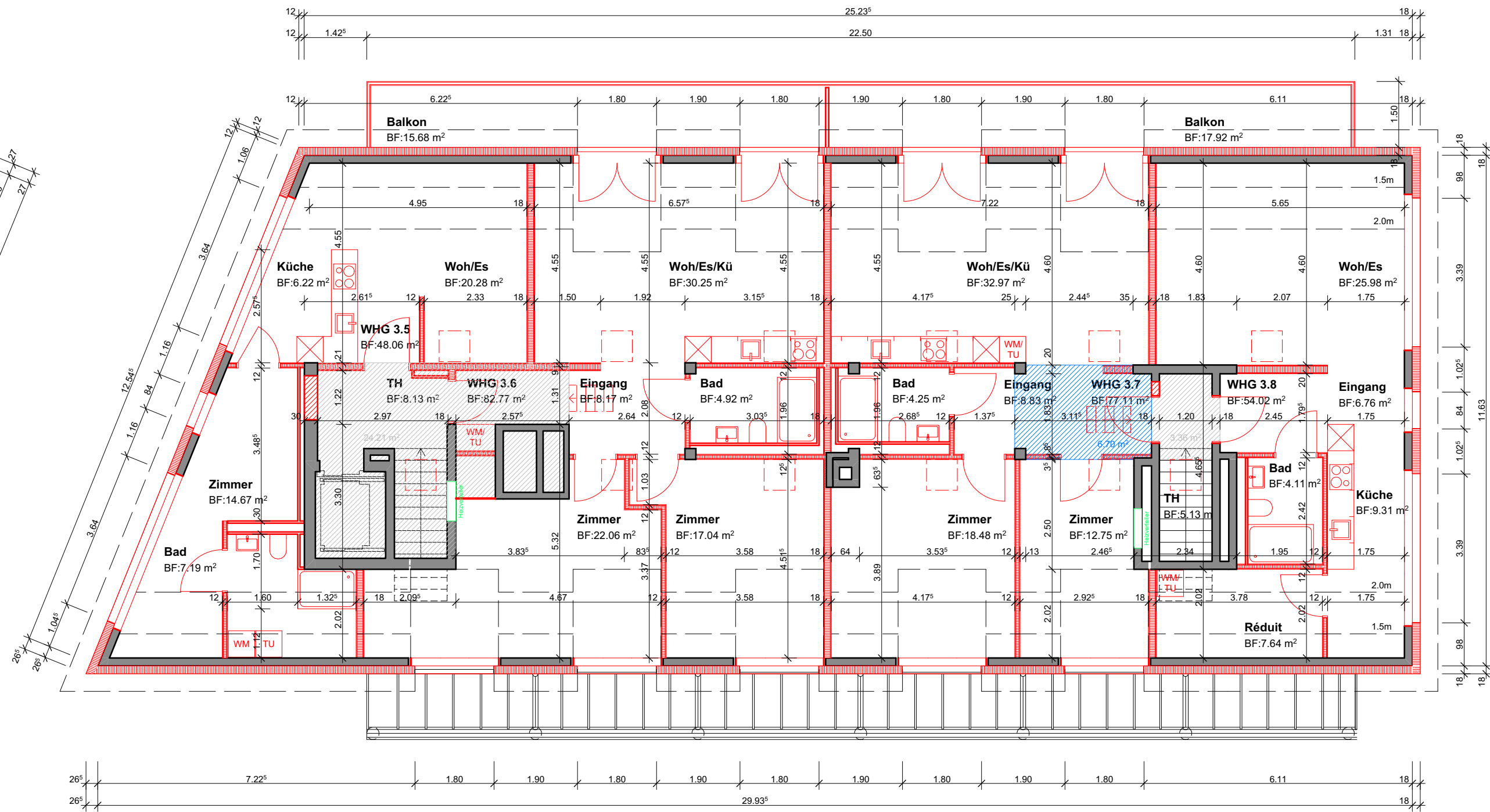


Bauherrschaft	SPSS Hardstrasse 485 8005 Zürich	
Architekt	WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	044 226 58 58 info@wr-arch.ch
Baumanagement	Rinaldi AG Zwickystrasse 5 8304 Wallisellen	044 599 98 88 info@rinaldiag.ch

Allgemein gilt:
Sämtliche Masse sind am Bau zu kontrollieren.
Unstimmigkeiten sind unverzüglich mit der Bauleitung und dem Architekten zu bereinigen.
Die Vermessung des Bestandes entspricht Fertigmasse.
Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

[illegible]

Grundriss 3. Dachgeschoss Haus 40+30



Beilagen

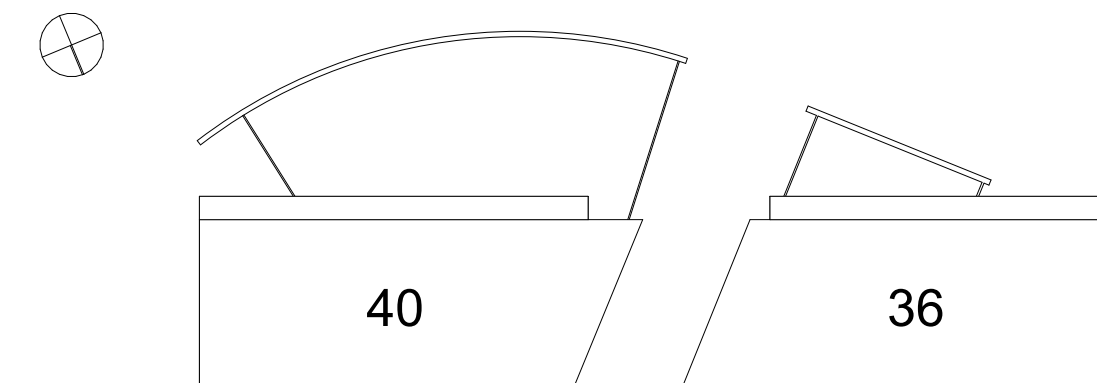
Dokument: Lärmgutachten Strassenverkehr

Objekt: 251054, Umnutzung Dachgeschoss Aathalstrasse 36 und 40,
8610 Uster

Grundrisse EG – OG2

983_21_124_A

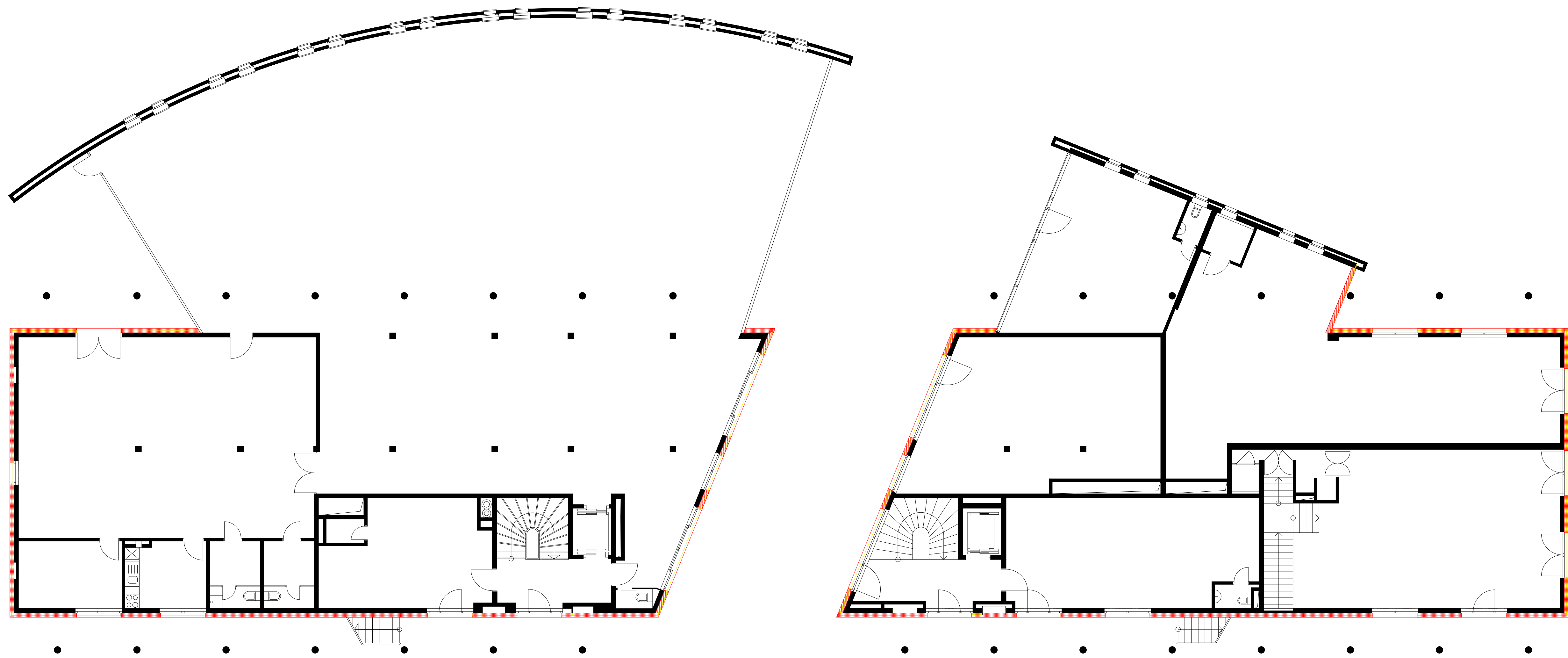
Situation / Uebersicht



Bauherrschaft	SPSS Hardstrasse 485 8005 Zürich	
Architekt	WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	044 226 58 58 info@wr-arch.ch
Baumanagement	Rinaldi AG Zwickystrasse 5 8304 Wallisellen	044 599 98 88 info@rinaldiag.ch

Allgemein gilt:
Sämtliche Masse sind am Bau zu kontrollieren.
Unstimmigkeiten sind unverzüglich mit der Bauleitung und dem Architekten zu bereinigen.
Die Vermessung des Bestandes entspricht Fertigmasse.
Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Planänderungen:

[illegible]

Grundriss 0. Erdgeschoss Haus 40+36

1_OG_best_abr_neu

983_21_123_A

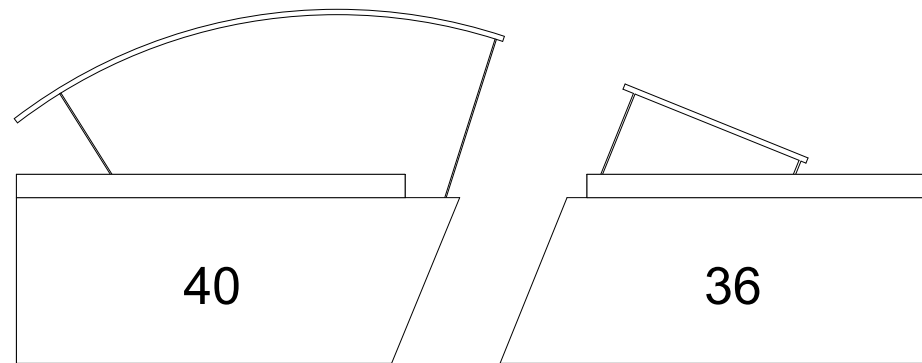
Massstab 1:100

Massskala 0 1 2 3 4 5 m

Grösse [cm] 42 / 105

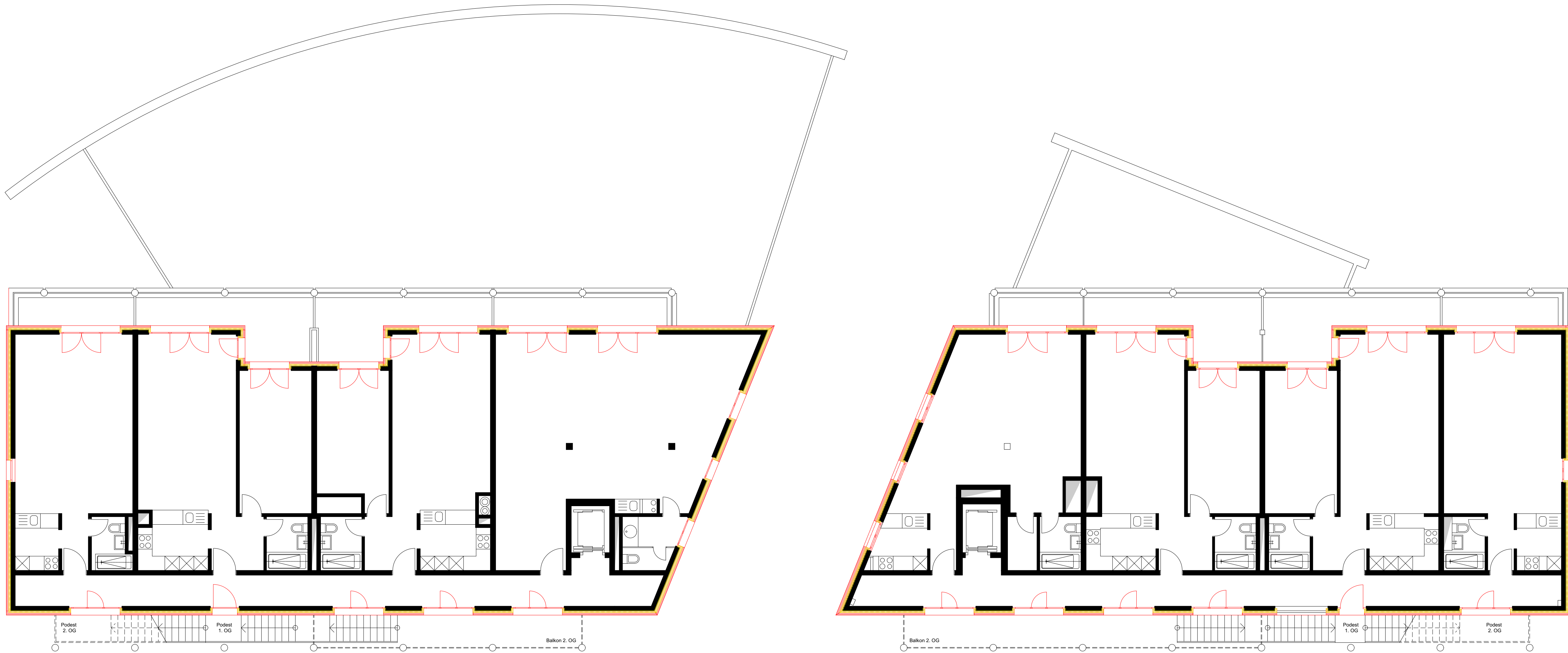
$$\pm 0.00 = 474.05$$

Situation / Uebersicht



Bauherrschaft	SPSS Hardstrasse 485 8005 Zürich	
Architekt	WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	044 226 58 58 info@wr-arch.ch
Baumanagement	Rinsaldi AG Zwickystrasse 5 8304 Wallisellen	044 599 98 88 info@rinsaldi.ch

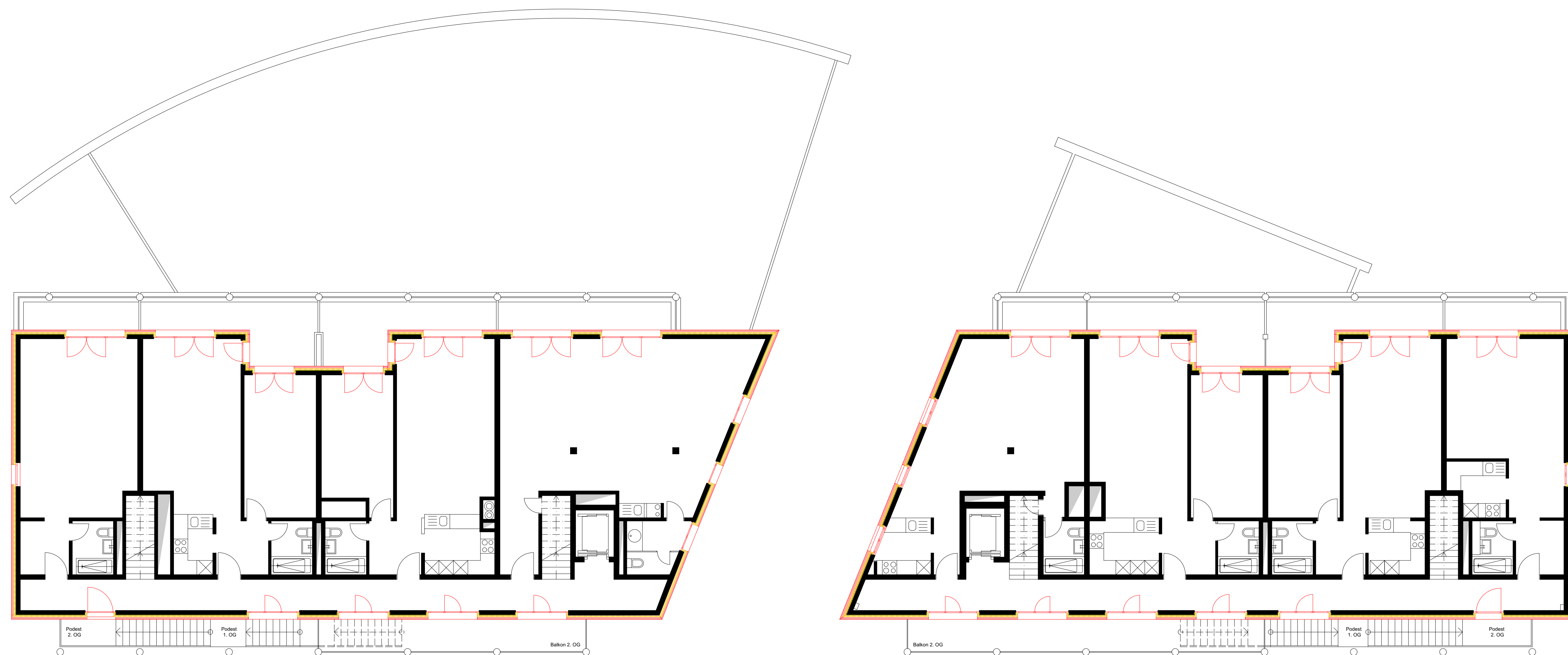
Allgemein gilt:
Sämtliche Masse sind am Bau zu kontrollieren.
Unstimmigkeiten sind unverzüglich mit der Bauleitung und dem Architekten zu bereinigen.
Die Vermessung des Bestandes entspricht Fertigmasse.
Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

[illegible]

Grundriss 1. Obergeschoss Haus 40+36

Bauherrschaft	SPSS Hardstrasse 485 8005 Zürich	
Architekt	WR Architekten AG Badenerstrasse 415 8003 Zürich	044 226 58 58 info@wr-arch.ch
Baumanagement	Rinaldi AG Zwickystrasse 5 8304 Wallisellen	044 599 98 86 info@rinaldiag.ch

Allgemein gilt:
Sämtliche Masse sind am Bau zu kontrollieren.
Unstimmigkeiten sind unverzüglich mit der Bauleitung und dem Architekten zu bereinigen.
Die Vermessung des Bestandes entspricht Fertigmasse.
Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

[illegible]

Grundriss Regelgeschoss Haus 40+36

Beilagen

Dokument: Lärmgutachten Strassenverkehr

Objekt: 251054, Umnutzung Dachgeschoss Aathalstrasse 36 und 40,
8610 Uster

251054.3 Lärmemissionskataster

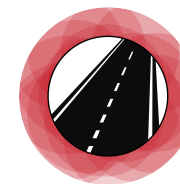


Strassenlärm: Emission Bauvorhaben

<https://geo.zh.ch/maps?initialMapIds=TBAStrassenlaermBVZH>

05.03.2026, 09:20

Seite 1 von 6



Aktuelle Abfrage

Gemeinde: Uster

Koordinaten: 2697633 / 1244631

Verfahren: Bauvorhaben

Empfindlichkeitsstufe: ES III

Parzellennummer: A5209

Strassenlärm-Emissionen

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

Administrative Grenzen

- Kantons Grenzen
- Bezirksgrenzen
- Gemeindegrenzen



Kanton Zürich
GIS-ZH / GIS-Browser

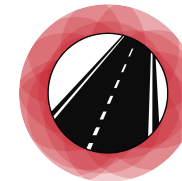


Strassenlärm: Emission Bauvorhaben

<https://geo.zh.ch/maps?initialMapIds=TBAStrassenlaermBVZH>

05.03.2026, 09:20

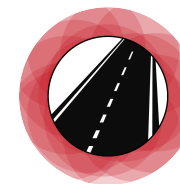
Seite 2 von 6



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

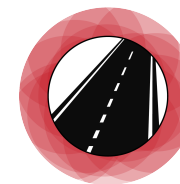
Strassenlärm - Orientierung

Emissions- abschnitt	Strassenname	Routennummer	Abschnitt von	Abschnitt bis	Werte gültig	Zuständigkeit	Tunnel	Brücke	Z erfasst	Tram	Gültig seit
2706	Aathalstrasse	340	13.586	13.871	Ja	Kt. Zürich, FALS (043 259 55 11, fals@bd.zh.ch)	Nein	Nein	Nein	Nein	08.04.2025



Motorfahrzeuglärm Teil 1

Emissions- abschnitt	Emissions- modell Motorfahr- zeuge	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
2706	sonROAD18	VS_50_60	556	87	5.2	4.5	50	50			1.2	KB50_minus1



Motorfahrzeuglärm Teil 2

Emissions- abschnitt	DTV [Fz/d]	Referenzjahr	Bemerkung Verkehr	Modell- korrektur Tag [dB(A)]	Modell- korrektur Nacht [dB(A)]	Modell- korrektur Bemerkung	Schallleistungspegel inkl. K1 Tag [dB(A)]	Schallleistungspegel inkl. K1 Nacht [dB(A)]
2706	9597	2023		0.0	0.0		78.9	70.1

Beilagen

Dokument: Lärmgutachten Strassenverkehr

Objekt: 251054, Umnutzung Dachgeschoss Aathalstrasse 36 und 40,
8610 Uster

251054.4 Ansichten CadnaA-Modell

Objekt: Aathalstrasse 36/40

Auftrag: Beurteilung Lärmimmission



- Immissionsgrenzwert ES III (tags) eingehalten
- Immissionsgrenzwert ES III (tags) überschritten
- Alarmwert ES III (tags) überschritten

Objekt: Aathalstrasse 36/40

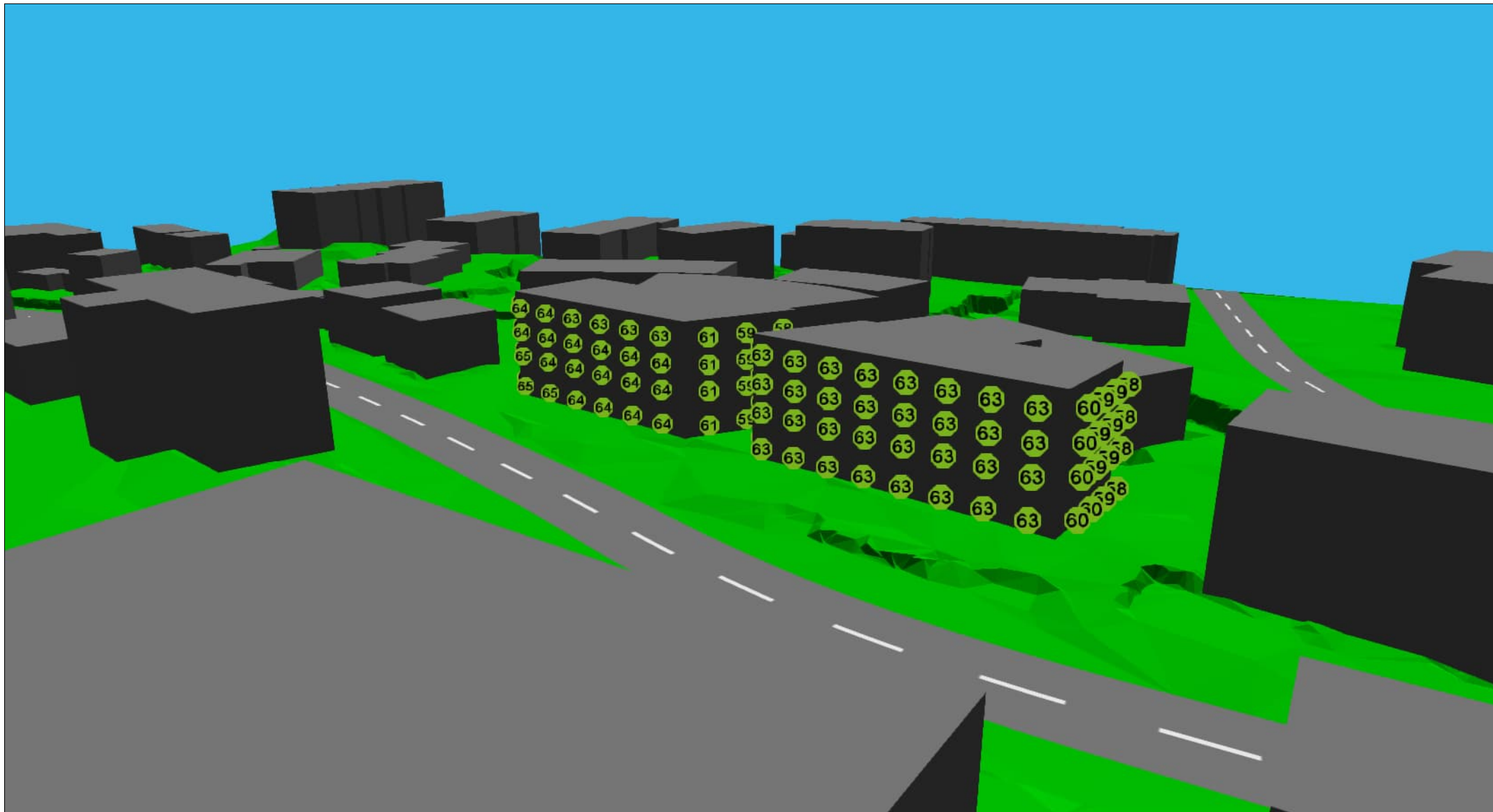
Auftrag: Beurteilung Lärmimmission



- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) eingehalten
- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) überschritten
- Alarmwert ES III (nachts) überschritten

Objekt: Aathalstrasse 36/40

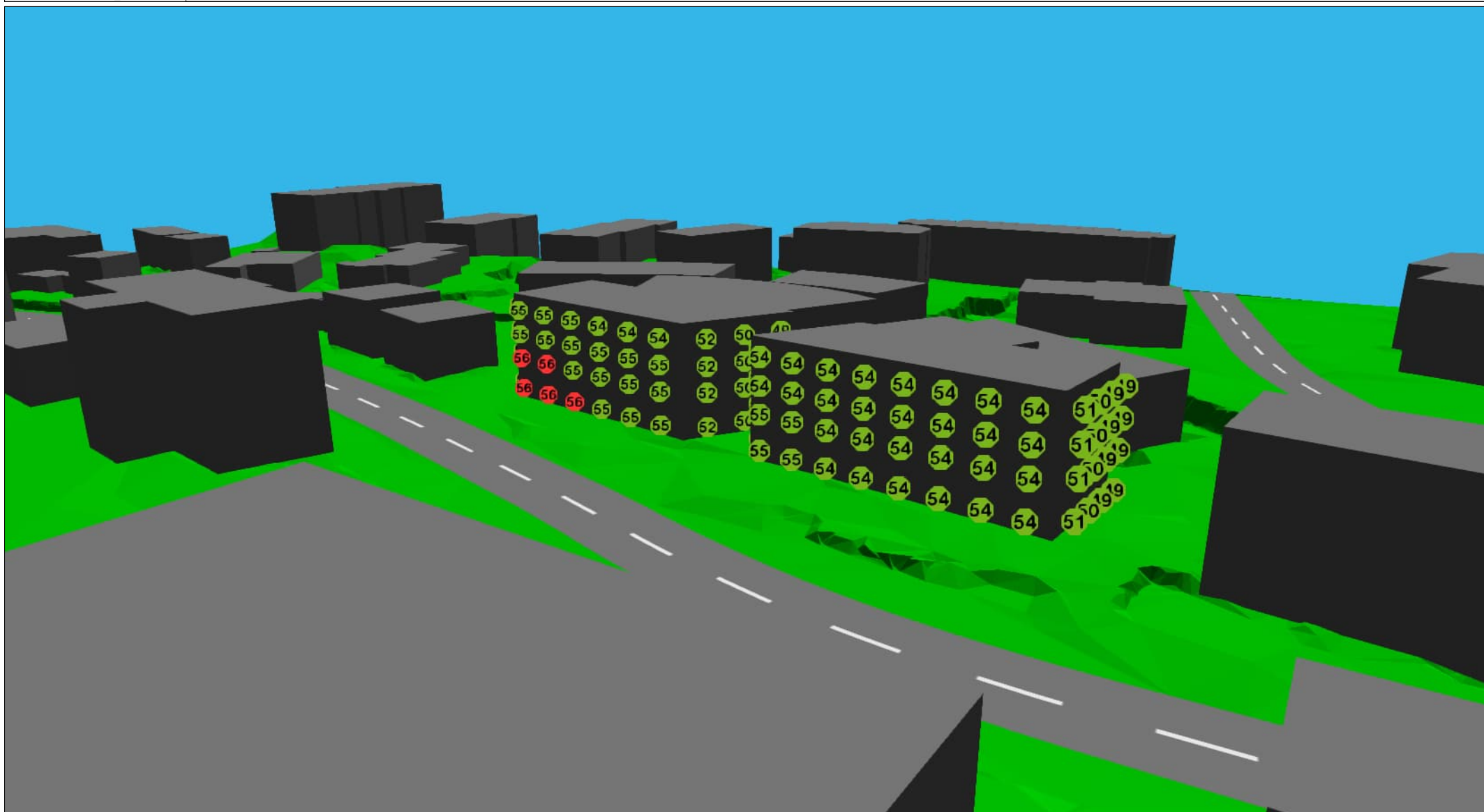
Auftrag: Beurteilung Lärmimmission



- Immissionsgrenzwert ES III (tags) eingehalten
- Immissionsgrenzwert ES III (tags) überschritten
- Alarmwert ES III (tags) überschritten

Objekt: Aathalstrasse 36/40

Auftrag: Beurteilung Lärmimmission



- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) eingehalten
- Immissionsgrenzwert ES III (nachts) überschritten
- Alarmwert ES III (nachts) überschritten