



WEGLEITUNG ZUM BAUGESUCH

Stand: 18.10.2023

Allgemeines

Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Diese Wegleitung hilft Ihnen, Stolpersteine zu umgehen.

Nebst den Behörden können auch Sie zu einem raschen und effizienten Verfahrensablauf beitragen, indem Sie folgendes beachten:

1. Nehmen Sie frühzeitig mit einer unserer Fachpersonen für Baubewilligungen Kontakt auf.
2. Baurechtliche Anfragen senden Sie unter Beilage von Projektplänen, Skizzen, Entwürfen und dergleichen per E-Mail an hochbau@uster.ch.
3. Für eine vorgängige Terminvereinbarung senden Sie Ihre Anfrage an hochbau@uster.ch. Haben Sie einen Termin, senden Sie Projektpläne, Skizzen, Entwürfe und dergleichen bitte vorgängig per E-Mail an hochbau@uster.ch oder bringen diese direkt zur Besprechung mit.
4. Falls Sie keine Pläne des Bauwerks haben, können die Archivpläne des Bauamts gegen eine Gebühr eingesehen werden (keine Garantie auf Vollständigkeit). Beachten Sie dazu folgendes:
 - Melden Sie sich bitte mindestens zwei Werktage im Voraus per E-Mail an hochbau@uster.ch, unter Angabe der genauen Adresse und der Eigentümerschaft. Sie werden kontaktiert, sobald die Pläne bereit sind.
 - Architekten und andere Vertreter, müssen Sie eine Vollmacht der Eigentümerschaft vorlegen.
 - Pläne werden nicht ausgeliehen.
 - Pläne dürfen vor Ort fotografiert werden.
 - Kopien und Scans werden bei einem externen Kopiercenter in Auftrag gegeben. Die Kosten gehen vollständig zu Lasten der Bestellerin/des Bestellers.
5. Reichen Sie die vollständigen Gesuchsunterlagen (alle Formulare und Pläne) in der richtigen Anzahl ein (siehe «Formelles»), damit die beteiligten Fachstellen Ihr Projekt gleichzeitig – und nicht nacheinander – prüfen können. Bei Unsicherheiten hilft Ihnen eine Fachperson für Baubewilligungen weiter.
6. Reichen Sie das vollständige Gesuchsdossier (alle Formulare und Pläne) auch digital ein. Sie erleichtern dem Bauamt damit die internen Abläufe und ermöglichen eine speditivere Prüfung Ihres Baugesuchs (siehe «Digitales Dossier»).
7. Achten Sie auf die Formvorschriften:
 - Von Anfang an die richtigen vollständigen Unterlagen einreichen (siehe «Übersicht über die einzureichenden Unterlagen» und «Digitales Dossier»);
 - Pläne richtig darstellen (siehe «Formelles», «Katasterplan» und «Projektpläne»);
 - Sämtliche Formulare und Pläne datieren und vom Gesuchsteller, der Eigentümerschaft sowie dem Projektverfasser unterschreiben lassen. Nicht vollständig unterzeichnete Dossiers werden zur Bereinigung retourniert;
 - Eine Vollmacht beilegen, wenn anstelle des Gesuchstellers und/oder der Eigentümerschaft deren Vertretung unterschreibt.



Formelles

Sämtliche Pläne und Formulare sind vom Gesuchsteller, der Eigentümerschaft und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen (BVV § 6 a. Abs. 1).

Reichen Sie die Pläne in Papierform ein und falten Sie diese auf das Format A4. Das Titelfeld muss auf den gefalteten Plänen ersichtlich sein.

Grundsätzlich sind Pläne gemäss der Norm SIA 400:2000 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) darzustellen. Freihandzeichnungen sind nicht gestattet.

Wenn Sie vom üblichen Massstab 1:100 abweichen möchten, sprechen Sie dies zuerst mit einer Fachperson für Baubewilligungen ab.

Die Unterlagen sind in Sätzen sortiert einzureichen (1 Satz = 1 Mal alle Formulare und Pläne).

Die Anzahl der Plansätze (inkl. Formulare) richtet sich nach Ihrem Vorhaben. Grundsätzlich gilt Folgendes:

- Für Bauvorhaben im **Anzeigeverfahren** sind mindestens **3 vollständige Exemplare** einzureichen.
- Für Bauvorhaben im **Ordentlichen Verfahren** sind mindestens **4 vollständige Exemplare** einzureichen.
- Bei beiden Verfahren ist für jede weitere involvierte externe Fachstelle ein zusätzliches Exemplar einzureichen (Kanton, Behindertenkonferenz, SBB etc.).

Digitales Dossier

Reichen Sie Ihr vollständiges Gesuchsdossier (alle Formulare und Pläne einzeln) auch digital ein. Dies geschieht am einfachsten mit einem USB Stick oder einer CD. Die Dateien können auch per Webtransfer an hochbau@uster.ch übermittelt werden. Es ist dazu ausschliesslich der folgende Transfer-Dienst zu verwenden: <https://webtransfer.zh.ch> (bitte kein Passwort setzen).

Bitte beachten Sie für die Bezeichnung der einzureichenden Dateien das Merkblatt [«Benennung von digitalen Unterlagen im Baubewilligungsprozess»](#).

Eine rein digitale Eingabe ist aktuell leider noch nicht möglich.

Übersicht über die einzureichenden Unterlagen

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <u>Baugesuchformular</u> Anzeigeverfahren oder Ordentliches Verfahren | 1 x pro Plansatz |
| <input type="checkbox"/> Aktueller <u>Grundbuchauszug</u> (max. 1 Jahr alt) | 1 Original sowie 1 Kopie je weiterer Plansatz |
| <input type="checkbox"/> Aktueller <u>Katasterplan</u> 1:500 (max. 1 Jahr alt) | 1 Original sowie 1 Kopie je weiterer Plansatz |
| <input type="checkbox"/> <u>Projektpläne</u> : Grundrisse, Schnitte, Fassaden 1:100 | 1 x pro Plansatz |

Je nach Bauvorhaben auch

- | | |
|---|------------------|
| <input type="checkbox"/> <u>Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung/Gebäudedetails»</u> | 1 x pro Plansatz |
| <input type="checkbox"/> <u>Kantonale Zusatzformulare</u> | 1 x pro Plansatz |
| <input type="checkbox"/> <u>Umgebungsplan</u> 1:100 oder 1:200 | 1 x pro Plansatz |
| <input type="checkbox"/> Weitere Pläne und Unterlagen wie Ausnützungsberechnung, Parkplatzberechnung, Lärmgutachten, begründetes Ausnahmegesuch, <u>Zustimmung zum Anzeigeverfahren</u> , <u>Näherbaurecht</u> , Vollmacht etc. | 1 x pro Plansatz |
| <input type="checkbox"/> <u>Konzept zur Liegenschaftsentwässerung</u> mit Schema der Versickerungs- und Entwässerungsflächen | 1-fach |



Baugesuchsformular

Zu jedem Baugesuch gehört das entsprechende, vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular (zu beziehen unter www.baugesuche.zh.ch). Das Baugesuchsformular der Stadt Zürich ist in Uster nicht zulässig und wird zurückgewiesen.

Grundbuchauszug

Ein aktueller Grundbuchauszug ist im Original sowie je eine Kopie pro Plansatz beizulegen und darf nicht älter als ein Jahr sein. Der Grundbuchauszug kann beim Notariat Uster bezogen werden (www.notariate.zh.ch/uster).

Katasterplan

Mindestens einer der eingereichten Katasterpläne muss ein Original sein. Original Katasterpläne im Massstab 1:500 können bei der Vermessung der Stadt Uster bestellt werden. Das entsprechende Bestellformular für Katasterpläne und Geodaten ist im Online-Schalter der Stadt Uster zu finden (www.uster.ch/online-schalter). Die Bestellung kann auch per E-Mail, vermessung@uster.ch, erfolgen.

Auf dem Katasterplan, welcher höchstens ein Jahr alt sein darf, sind die projektierten ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen sowie neue Erschliessungen, Zufahrten, Parkplätze, Aussenrestaurants usw. darzustellen. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudedimensionen sind bei Neu- und Anbauten zu vermessen.

In den Katasterplänen sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen. Bei ausschliesslich inneren Umbauten sind die betroffenen Gebäude rot zu umranden. Änderungen an Parzellengrenzen stellen Sie sinngemäss dar.

Projektpläne

Einzureichen sind Grundrisspläne aller betroffenen Geschosse sowie die wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit Angabe der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten. Tragen Sie in diesen Plänen Folgendes ein:

- Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen
- Art der Baukonstruktion
- Gebäudefertigmasse
- Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen und das Gefälle von Garagen- und Parkplatzzufahrten
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Treppen- und Gangbreiten
- Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Raumhöhen
- Nutzweise und Zweckbestimmung der Räume
- Ausrüstungen wie Feuerungen sowie andere Einrichtungen, welche luftverunreinigende Stoffe abgeben, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Lüftungsgeräte sowie Brandschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind
- evt. Kennzeichnung von klimatisierten Räumen bzw. Bereichen.

Zudem sind Ansichten der massgebenden Fassaden im Massstab 1:100 mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrains entlang der Fassaden und allfälliger Niveaulinien, genaue Kamindisposition (Höhe, Position) sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten einzureichen. Die Ansichten dürfen nicht durch Bäume, Sträucher etc. verdeckt werden. Stellen Sie bei zusammengebauten Gebäuden auch einen Teil der Fassaden der Nachbarliegenschaften dar.

Bei reinen Neubauten stellen Sie Grundrisse, Schnitte und Fassaden schwarz dar.

Bei An- und Umbauvorhaben, zeichnen Sie bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb.



Ändern Sie die Zweckbestimmung von Räumen, wie z. B. Wohnraum zu Arztpraxis, stellen Sie die neue Raumbezeichnung in den Grundrissen rot dar und unterstreichen die ursprüngliche gelb.

Formular «Gebäude- und Wohnungserhebung/Gebäudedetails»

Das Formular ist zu beziehen auf www.baugesuche.zh.ch.

Die Angaben zur Gebäude- und Wohnungserhebung (Seite 1) ist für jedes Bauprojekt auszufüllen, bei welchem Wohnungen neu erstellt, umgebaut, abgebrochen oder umgenutzt werden. Pro betroffenes Gebäude ist ein separates Formular auszufüllen. Weitere Erläuterungen finden sich auf Seite 2 des Formulars.

Die Angaben zu den Gebäudedetails (Seite 3) ist für sämtliche Gebäude, welche mit dem entsprechenden Bauprojekt neu erstellt oder umgebaut werden, auszufüllen. Dies gilt auch für Gebäude ohne Wohnnutzung (Bürogebäude, Fabrikhallen etc.).

Explizit zwingend sind die Angaben zu den Gebäudedetails auch bei Baugesuchen betreffend die Änderung des Wärmeerzeugers resp. der Energie-/Wärmequellen (Heizung und Warmwasser).

Kantonale Zusatzformulare

Sämtliche kantonalen Zusatzformulare sind abrufbar auf www.baugesuche.zh.ch.

Umgebungsplan

Je nach Vorhaben ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 oder 1:200 mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

Weiteres

Weitere Formulare wie zum Beispiel für die «Zustimmung zum Anzeigeverfahren» oder die «Zustimmung zur Abstandsunterschreitung» (Näherbaurecht) können im Online-Schalter der Stadt Uster (www.uster.ch/online-schalter) bezogen werden.

Konzept zur Liegenschaftsentwässerung

Grundsätzlich ist nicht verschmutztes Abwasser am Entstehungsort zu versickern. Das Flächenentwässerungskonzept soll den Umgang mit Regenwasser bzw. Abwasser aufzeigen. Dazu sind, je nach Vorhaben, ein Grundstücksentwässerungsplan (Kanalisation und Entwässerung sämtlicher berechneter Flächen inkl. deren Materialisierung, C-Wert, Flächen etc.) im Massstab 1:100 oder 1:200 sowie gegebenenfalls ein geologisches Gutachten einzureichen. Bei Fragen stehen Ihnen die Fachpersonen Liegenschaftsentwässerung zur Verfügung (www.uster.ch/dienstleistungen).

Gebühren

Für die Prüfung von Gesuchen, die wesentlichen Ausführungsschritte sowie für Abnahmen der Baute(n) durch die Baubehörde wird eine Gebühr erhoben. Diese richtet sich nach der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenverordnung; www.uster.ch/gesetzessammlung).



LEITFADEN: DIGITALE UNTERLAGEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Stand: 27.07.2023

Datei-Formate

Sämtliche Formulare, Pläne und Nachweise sind im PDF Format einzureichen.

Fotos können im JPEG, TIFF oder BMP Format eingereicht werden.

**Pro Dokument soll eine Datei eingereicht werden (keine Sammel-/«All in One»-Dateien).
Es erleichtert die Nutzung und einen allfälligen Austausch von einzelnen Dokumenten.**

Datei-Namen

Mit der korrekten Benennung von Formularen, Plänen, Nachweisen und weiteren Unterlagen wird der Baubehörde die Verwendung der digital eingereichten Baudossiers erleichtert.

Folgendes gilt es zu beachten:

- Der Dokumentname setzt sich zusammen aus der Art des Dokuments (Kategorie), der näheren Bezeichnung und wenn nötig einer detaillierten Beschreibung
- Die einzelnen Teilabschnitte werden mit einem Tiefstrich (Underline) getrennt
- Es werden, wenn immer möglich, keine Abkürzungen verwendet
- Die Dateinamen können gross oder klein geschrieben werden.

Der Aufbau des Dokumentnamens gestaltet sich damit wie folgt:

art des dokuments (kategorie) _ nähere bezeichnung _ detail

In den folgenden Tabellen findet sich eine Auflistung der gängigsten Formulare, Pläne und weiteren Unterlagen und wie sie benannt werden sollen.

Werden Dokumente eingereicht, die nicht in dieser Auflistung vorkommen, werden diese sinngemäss, wie oben beschrieben, benannt.



Dokument	Dateiname
Formulare	
Baugesuch	formular_baugesuch
Reklamegesuch	formular_reklamegesuch
Parzellierungsgesuch	formular_parzellierungsgesuch
Abwassergesuch	formular_abwassergesuch
Gebäude- und Wohnungserhebung	formular_gwr formular_gwr_haus a
Ausserhalb Bauzone – Landwirtschaftliche Bauten	formular_ausserhalb bauzone_landwirtschaft
Ausserhalb Bauzone – Nicht landwirtschaftliche Bauten	formular_ausserhalb bauzone_nichtlandwirtschaft
Gewerbe und Industrie	formular_gewerbe und industrie
Entsorgung von Bauabfällen	formular_entsorgung bauabfälle
Belastete Standorte und Altlasten	formular_altlasten
Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage	formular_gesuch gewässerschutzrechtliche bewilligung
Gesuch/Installationsattest wärmetechnische Anlagen	formular_wärmetechnische anlage
Pläne und Bilder	
Katasterplan	plan_kataster
Projektplan Grundriss(e)	plan_grundriss_erdgeschoss plan_grundrisse_erdgeschoss bis dachgeschoss plan_grundrisse_erdgeschoss_haus a und b
Projektplan Ansicht(en)	plan_ansicht_nord plan_ansichten_nord und ost plan_ansicht_ost_haus b
Projektplan Schnitt(e)	plan_schnitt_a-a plan_schnitte_a-a und b-b plan_schnitt_a-a_haus a
Terrainaufnahmeplan	plan_terrainaufnahmen
Umgebungsplan	plan_umgebung
Fotomontage	bild_[beschreibung des fotos]
Visualisierung	bild_[beschreibung der visualisierung]



Nachweise	
Grundbuchauszug	nachweis_grundbuch_kat. nr. [A1234]
Grundbuchanmerkung	nachweis_grundbuch_anmerkung_[sp 123]
Vollmacht bei Vertretung der Gesuchsteller und/oder Grundeigentümer	nachweis_vertretung_[name der vertretenen partei]
Näherbaurecht	nachweis_näherbaurecht_kat. nr. [A1234]
Zustimmung zum Anzeigeverfahren	nachweis_zustimmung_anzeigeverfahren_kat. nr. [A1234]
Ausnahmegesuch	nachweis_ausnahmegesuch_[betreff ausnahme]
Berechnung über die Ausnützung	nachweis_ausnützung
Berechnung des Wohnanteils	nachweis_wohnanteil
Berechnung und Nachweis der Fahrzeugabstellplätze (PPV)	nachweis_fahrzeugabstellplätze
Berechnung und Nachweis der Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten	nachweis_spiel- und ruheflächen
Angaben über Materialien und Farben	nachweis_material- und farbkonzept
Brandschutznachweis	nachweis_brandschutz
Energienachweis	nachweis_energie
Geologisches Gutachten	nachweis_geologie
Lärmgutachten	nachweis_lärm
Diverses	
Besprechungsprotokoll	protokoll_besprechung_[thema]
Vertrag Landabtretung	vertrag_landabtretung_[namen vertragsparteien]
Korrespondenz	
Brief	brief_[absender]_an [empfänger]_[betreff]
E-Mail	mail_[betreff/thema]