



WEGLEITUNG ZUM BAUGESUCH

Stand: 12.12.2024

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 in Papierform 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»). Die Stadt Uster ist noch nicht an eBaugesuche angeschlossen.
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"/> Entwässerungskonzept bzw.
Plan über die <u>Liegenschaftsentwässerung</u> 1:100 oder 1:200 | 1 x pro Plansatz |

Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Liegchaftenentwässerung ist der Plan über die Liegchaftenentwässerung zwingend mit der Baueingabe einzureichen.

- | | |
|---|------------------|
| <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 |
|---|------------------|



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
- Gebädefertigmasse
- 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.

Umgebungsplan und Plan über die Liegenschaftsentwässerung

Die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wurde per 1. Dezember 2024 durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt (RRB Nr. 998/2024). Wesentlich für den Vollzug ist insbesondere § 238a PBG. Dieser definiert neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums, welche im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörden geprüft werden. Weiterführende Informationen zu den einzelnen Paragrafen der PBG-Revision «Klimangepasste Siedlungsentwicklung» finden Sie in den Umsetzungshilfen des Kantons Zürich.

Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung ist mit der Baueingabe der **Umgebungsplan** zwingend mit einzureichen. Der Umgebungsplan hat im Massstab 1: 200 oder 1: 100 die Angaben über die Höhen des massgebenden und des gestalteten Terrains, die Gestaltung, die Art der Begrünung, den Versiegelungsgrad und die Nutzweise des Umschwungs sowie die Umgebungsgestaltung beeinflussende Entwässerungsanlagen als Informationsinhalt wiederzugeben.

Der Umgebungsplan hat sich zur **Art der Begrünung** wie folgt zu äussern:

- Anordnung und Umfang der Grünflächen inkl. Angaben zur Art der Begrünung (z.B. Wiese, Wildstauden, Ruderalfläche, Bodendecker o.ä.);
- Begrünung des Vorgartens (mind. die Hälfte der Anstosslänge an Strassen oder Wege ist zu begrünen);
- Baum- und Strauchstandorte auf dem Baugrundstück wie auch im Grenzbereich der angrenzenden Nachbargrundstücke inkl. Angaben zur Art und bei den Bäumen zum Kronendurchmesser (bei Neupflanzungen: klein-, mittel- oder grosskronig);
- Angaben zur Dachbegrünung (bei Flachdächern) inkl. Substratwahl, Schichtstärke, Saatgut, Substraterhöhungen und/oder Substrathügel gemäss SIA 312/2013 sowie ggf. Kombination mit Solaranlage;
- Fassadenbegrünungen (wenn vorhanden) inkl. Typ (boden- oder fassadengebunden).

Angaben zur Wahl der Pflanzenart für Neupflanzungen sind erwünscht, aber zum Zeitpunkt der Baueingabe nicht zwingend. Wird darauf verzichtet, wird die Bauherrschaft mittels einer Auflage aufgefordert, die Pflanzenarten vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

Die Grünflächen müssen gesamthaft **ökologisch wertvoll** sein. Dies schliesst nicht aus, dass gewisse, zum Beispiel für den Aufenthalt oder das Spiel geeignete Flächen für sich allein gesehen, keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen. Die Pflanzenarten müssen indes standortangepasst sein, um die Langlebigkeit zu gewährleisten. Insgesamt soll die Begrünung zudem mehrheitlich aus einheimischen Pflanzenarten bestehen.

Ein Anteil der Grünflächen muss eine Bepflanzung mit einem hohen ökologischen Wert beinhalten. Dieser dient dem ökologischen Ausgleich und sichert damit den Fortbestand der wildlebenden einheimischen Tier- und Pflanzenwelt. Solange der Umfang der Flächen für den ökologischen Ausgleich in der Bau- und Zonenordnung nicht näher bestimmt ist, ist ein angemessener Anteil der Umgebung als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten.

Die dem **ökologischen Ausgleich dienenden Grünflächen** sind charakterisiert durch ihre Struktur, indem sie kleinräumig möglichst vielfältige Vegetationshöhen (krautig, buschig, baumbestanden) und ergänzende Strukturen wie Ast- und Steinhäufen aufweisen. Sie weisen eine hohe Vielfalt an einheimischen Pflanzarten auf, welche den einheimischen Tierarten als Nahrung und Lebensraum dienen. Gehölze und unterschiedliche Blühzeitpunkte tragen wesentlich zum Wert bei.



Der Umgebungsplan hat sich zu **Ausstattung und Ausrüstung** zu Lage, Materialisierung und Umfang der folgenden Punkte zu äussern:

- Erschliessungsanlagen (Hauszugang, Garagenzufahrt etc.) inkl. Abstellflächen (Parkierung, Container etc.);
- Feuerwehrezufahrten und Stellflächen;
- Spiel- und Ruheflächen;
- Klein- und Anbauten und weitere Anlagen und Ausstattungen (Carports, Velo-/Geräteschopf, Pergolen, Containerhäuschen, Einfriedungen, Treppen, Briefkästen, Swimming-Pools etc.);
- Umfang der befestigten (versickerungsfähige) und der versiegelten Flächen;
- Umfang und Lage der unterbauten Flächen inkl. der Überdeckungsstärke und dem Bodenaufbau (Detailschnitt erforderlich).

Der Umgebungsplan hat sich sodann zur **Geländegestaltung** zu äussern und die folgenden Elemente zu bezeichnen bzw. wiederzugeben:

- das gewachsene und das gestaltete Terrains;
- zusätzlich bei Umbauten das dazumal bewilligte Terrain bei der Erstellung der Baute;
- die Terrainmodellierung.

Der Umgebungsplan muss zudem als Informationsinhalt **Angaben zu den Entwässerungsanlagen** enthalten. Dazu gehören unter anderem:

- Retentions- und Versickerungsflächen;
- Leitungen und Schächte;
- Lage und Richtung des Notüberlaufs bei extremen Regenereignissen;
- Aufbau der Gründächer mit Angaben zu Retentions- oder Drainageschichten;
- Niveauangaben zu Kotierung und Gefälle. Es müssen Aussagen möglich sein, von welchen versiegelten Flächen das Regenwasser in tieferliegende Grünflächen fließen und dort versickern kann.

Verbleibende Teile der Umgebung sind in Schwarz darzustellen. Neu zu erstellende bzw. zu pflanzende Teile der Umgebung sind in Rot darzustellen. Abzubrechende bzw. zu entfernende Teile der Umgebung sind in Gelb darzustellen (insbesondere alle Begrünungselemente, die abgebrochen bzw. entfernt werden).

Grundsätzlich ist nicht verschmutztes Abwasser am Entstehungsort zu versickern. Das **Entwässerungskonzept** 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).

Bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Liegenschaftsentwässerung ist ein **Plan über die Liegenschaftsentwässerung** zwingend mit der Baueingabe einzureichen. Im Plan über die Liegenschaftsentwässerung sind neben den Leitungen die Versickerungsflächen und Anlagen zur Nutzung des Regenwassers sowie der Umgebungsgestaltung als Informationsinhalt darzustellen.

Baueingaben, welche keinen oder einen ungenügenden Umgebungs- oder Liegenschaftsentwässerungsplan enthalten, werden zur Aktenenergänzung zurückgewiesen. Die Vorprüfungsfrist beginnt nicht zu laufen.



uster

Wohnstadt am Wasser

Seite 6/6

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 oder wo Anpassungen am Wärmeerzeuger resp. der Energie-/Wärmequellen erfolgen (Ersatz Heizung/Warmwasser). 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.).

Kantonale Zusatzformulare

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

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.

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).