
Quartierplan Mattacker-Mühle

Technischer Bericht

2. Festsetzung

Vom Stadtrat festgesetzt am:

Namens des Stadtrates,

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Auftrag	20304.01	Dokument	1
Datum	23.05.2022 (1. Festsetzung)	PL	pth
Revidiert	01.03.2024	SB	mbo

Hinweis

Das Ingenieurbüro M. Wiesendanger AG, welches mit der Quartierplanbearbeitung betraut ist, hat sich am 1. März 2021 mit den Ingenieurbüros hsk und geoterra zum Büro **Geoinfra Ingenieure AG** zusammengeschlossen. Die mit dem Quartierplan betrauten Personen bleiben aber dieselben.

Impressum:

Projektname: Quartierplan Mattacker-Mühle

Autor: Peter Thoma, Raumplaner NDS HTL
Koref. Heinz Meier, dipl. Raumplaner HTL / Reg A / SIA

Qualitätsmanagement: zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001/Reg. Nr. H34181



Datei: T:\Geoinfra\ZH\Wetzikon (ZH)\20304.01 MWI QP Mattacker, Wetzikon\20304.01 QP Mattacker-Mühle\bereinigte Vorlage\Technischer Bericht_Festsetzung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines / Verfahrensablauf	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Beizugsgebiet	1
1.3	Zwischenentscheide gemäss § 25 Quartierplanverordnung	1
1.4	Vorprüfungen.....	2
1.5	Grundeigentümersammlungen	2
1.6	Festsetzung und Sistierung Genehmigungsverfahren	2
1.7	Ablauf.....	3
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Planerische Voraussetzungen	7
2.1.1	Regionaler Verkehrsrichtplan	7
2.1.2	Ausbau Rapperswilerstrasse als Nationalstrasse durch das ASTRA	7
2.1.3	Strategie Strassennetz Wetzikon	8
2.1.4	Regionaler Versorgungsrichtplan.....	9
2.1.5	Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft	9
2.1.6	Zonenplan	10
2.1.7	Teilrichtplan Zentrum	11
2.1.8	Kommunaler Verkehrsplan II	11
2.1.9	Weitere Erschliessung.....	12
2.2	Lärm	12
2.3	Altlasten	13
2.4	Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge.....	14
2.5	Prüfperimeter Bodenverschiebung	14
2.6	Archäologische Zonen, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Denkmalschutzobjekte	15
2.7	Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum	15
2.8	Grundwasser	16
2.9	Wasser / Gas	16
2.10	Siedlungsentwässerung	16
2.11	Energie	17
3	Alter Bestand	18
3.1	Fertigstellung übergeordnete Langsamverkehrsanlagen	18
3.2	Behandlung der Servitute	18
3.3	Quartierplanbann	19
3.4	Verzeichnis der Rechtsverhältnisse / Servitute	21
4	Koordination Quartierplan - Gestaltungsplan.....	29
4.1	Gestaltungsplanperimeter	29
4.2	Verfahrenskoordination.....	29
4.3	Materielle Koordination.....	29

5	Erschliessung	31
5.1	Strassen und Wege	31
5.1.1	Allgemeines.....	31
5.1.2	Erschliessungsvarianten.....	31
5.1.3	Gewähltes Erschliessungskonzept	33
5.1.4	Verkehrsmengen.....	34
5.1.5	Strassendimensionierung	35
5.2	Kanalisation.....	37
5.3	Strom / Strassenbeleuchtung	37
5.4	Fernwärme.....	37
5.5	Kabelfernsehen / Telefon	37
5.6	Öffentliche Unterflur-Sammelstelle.....	38
5.7	Gemeinsame Anlagen	38
5.7.1	Unterflurcontainer / Containerstandplätze.....	38
6	Neuer Bestand	40
6.1	Berechnung der Landabzüge	40
6.2	Anspruchsregelung, Neuzuteilung.....	41
6.3	Anpassungen Bestand an Quartierplananlagen	41
6.4	Festlegung «Gewachsener Boden»	42
6.5	Geldausgleich.....	42
6.6	Regelung der Rechtsverhältnisse an den Erschliessungsanlagen	42
7	Bau- und Niveaulinien	43
7.1	Kantonale Verkehrsbaulinien.....	43
7.2	Kommunale Verkehrsbaulinien	43
8	Vermessungsplan.....	44
9	Ordnung der Rechtsverhältnisse	45
9.1	Aufhebung bestehender Anmerkungen und Dienstbarkeiten	45
9.2	Konstituierung neuer Dienstbarkeiten, welche sich aus dem Quartierplan ergeben	45
9.2.1	Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778	45
9.2.2	Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783	45
9.2.3	Fusswegrecht für die Öffentlichkeit z.G. Politische Gemeinde Wetzikon von Kantonsschule auf Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773.....	46
9.2.4	Durchleitungsrecht für Abwasserleitungen z.G. Kat. Nr. 10781 u. z.L. Kat. Nrn. 10782 und 10779	46
9.2.5	Mitbenützungsrecht an Unterflurcontaineranlage für Hauskehrrecht mit Nebenleistungspflicht	47
9.2.6	Mitbenützungsrecht an Unterflurcontaineranlage für Hauskehrrecht mit Nebenleistungspflicht	47
9.2.7	Baurecht und Zugangs- und Zufahrtsrecht für private Unterflurcontaineranlage z.g. Kat. Nrn. 10782, 10788, 10789, 10791, zl. Kat. Nr. 10790	48
9.2.8	Mitbenützungsrecht an Überflurcontaineranlage für Hauskehrrecht mit Nebenleistungspflicht	49

9.2.9	Ausschliessliches Raumbenützungsrecht zur Errichtung, für den Betrieb und den Unterhalt einer Transformatorenstation sowie Leitungsbaurechts für Kabelleitungen und Fuss- und Fahrwegrecht, übertragbar.....	49
9.2.10	Bau-, Pflanzungs- und Nutzungsbeschränkung und Mitbenützungsrecht für Wendepplatzüberhang bei Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht	52
9.2.11	Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit	52
9.2.12	Baurecht für Kandelaber	53
9.2.13	Pflanzrecht für Baumallee mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon und z.L. der Grundstücke Kat. Nrn. 10776, 10777, 10779, 10781, 10782	53
9.3	Koordination der Dienstbarkeiten zwischen Quartierplan und privatem Gestaltungsplan Mattacker.....	54
9.3.1	Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10781 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10782	54
9.3.2	Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10775 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10777	54
9.3.3	Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10776 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10777	54
9.3.4	Ausdehnung bestehende Dienstbarkeit SP5772 (Durchleitungsrecht z.G. Kat. Nrn. 9904 + 9905) auf die Grundstücke Kat. Nrn. 10779 und 10782	55
10	Kostenschätzung	56
10.1	Verfahrens- und Vollzugskosten	56
10.2	Erschliessungskosten	57
10.2.1	Strassen.....	57
10.2.2	Öffentliche Unterflur-Sammelstelle.....	60
10.2.3	Kanalisation.....	61
10.2.4	Elektrisch.....	61
10.2.5	Gemeinsame Anlagen	62
10.2.6	Berücksichtigung von Vorleistungen	63
10.3	Abgeltung Dienstbarkeiten	63
10.3.1	Fusswegrecht z.G. Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 ..	64
10.3.2	Fusswegrecht z.G. Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit z.L. Kantonsschulgrundstück	64
10.3.3	Durchleitungsrecht für Abwasserleitungen z.G. Kat. Nr. 10781 u. z.L. Kat. Nr. 10782.....	64
10.3.4	Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10777	64
10.3.5	Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10779.....	65
10.3.6	Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10790.....	65
10.3.7	Containerstandplatz auf Kat. Nr. 10793	65
10.3.8	Trafostation.....	65
10.3.9	Fuss- und Fahrwegrecht z.G. der Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit und z.L. des Grundstücks Kat. Nr. 10793	66
11	Kostenaufteilung.....	67
11.1	Kostenteiler	67
11.1.1	Finanzkompetenzen in der Stadt Wetzikon.....	67
11.1.2	Umlegung Radweg und Anpassung Rapperswilerstrasse	67
11.1.3	Hauptwasserleitung	67
11.1.4	Baumreihe.....	68
11.1.5	Fuss- / Radweg Kat. Nr. 10773, Fussweg gemäss Recht auf Kantonsschulgrundstück zum Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773 / 10774	68
11.1.6	Mattackerstrasse	68

11.1.7	Fusswegverbindung auf Kat. Nr. 10779 parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778	69
11.1.8	Zufahrtsstrasse F (Kat. Nr. 10794) (ausserhalb QP-Perimeter)	69
11.1.9	Kanalisation.....	69
11.1.10	Elektrisch.....	69
11.1.11	Öffentliche Unterflur-Sammelstelle.....	69
11.1.12	Unterflurcontainer / Containerstandplätze.....	70
11.2	Kostenverleger	70
11.2.1	Allgemein	70
11.2.2	Verleger Verfahrenskosten	70
11.2.3	Kostenverleger Mattackerstrasse	71
11.2.4	Kostenverleger Zufahrtsstrassen Kat. Nrn. 10783 und 10778.....	71
11.2.5	Kostenverleger Fuss- und Radweg Kat. Nr. 10773 und 10774.....	71
11.2.6	Kostenverleger Fusswegverbindung auf Kat. Nr. 10779 parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778	72
11.2.7	Kostenverleger Zufahrtsstrasse «F» (Kat. Nr. 10794) (ausserhalb QP-Perimeter)	72
11.2.8	Kostenverleger Strassen und Wege.....	72
11.2.9	Kostenverleger Kanalisation	72
11.2.10	Kostenverleger gemeinsame Anlagen	73
12	Entlassung von Grundstücken aus Verfahren (§ 155 PBG)	74
13	Realisierung	75
13.1	Fälligkeit / Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse	75
13.2	Anpassungen überkommunale Anlagen.....	75
13.3	Koordination mit Gestaltungsplan.....	75

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	reg. Verkehrsrichtplan	7
Abb. 2:	Projektskizze ASTRA	8
Abb. 3:	Anlieferung mit Schleppkurve im Falle Landbedarf ASTRA (Quelle: Marti Gesamtleistungen)	8
Abb. 4:	reg. Versorgungsrichtplan	9
Abb. 5:	komm. Richtplan Siedlung und Landschaft	10
Abb. 6:	Zonenplan	10
Abb. 7:	komm. Teilrichtplan Zentrum	11
Abb. 8:	komm. Verkehrsrichtplan II	12
Abb. 9:	Prüfperimeter Bodenverschiebungen (www.gis.zh.ch)	14
Abb. 10:	Zonenplan mit Gestaltungsplanperimeter	29
Abb. 11:	verworfenene Erschliessungsvariante A)	31
Abb. 12:	verworfenene Erschliessungsvariante B)	31
Abb. 13:	verworfenene Erschliessungsvariante C)	32
Abb. 14:	verworfenene Erschliessungsvariante D)	32
Abb. 15:	verworfenene Erschliessungsvariante E)	32
Abb. 16:	verworfenene Erschliessungsvariante F)	33
Abb. 17:	Anschluss Mattacker- an Rapperswilerstrasse	33

Abb. 18: Anlieferung / Fussweg / Allee entlang Rapperswilerstrasse (Visualisierung: Thomas Schregenberger GmbH)	34
Abb. 19: zusätzliche Fahrten beim Kreisel zur Morgenspitze (Fz/h); Quelle: SNZ Ingenieure + Planer AG	35
Abb. 20: zusätzliche Fahrten beim Kreisel zur Abendspitze (Fz/h); Quelle: SNZ Ingenieure + Planer AG	35
Abb. 21: Temporäre Verbreiterung Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 als provisorische Zufahrt der Wohngebäude Vers. Nrn. 2928 und 2943	36
Abb. 22: Massnahmen upc cablecom	38
Abb. 23: Prinzipschema Erschliessungsgrad für Ermittlung Landabzug	41
Abb. 24: Foto ZOM vom 2.9.2018	71

Anhänge (separates Dossier)

- Anhang 1: Grundeigentübertabelle, Neuzuteilung und Geldausgleich
- Anhang 2: Kostenteiler Verfahrenskosten und Erschliessungskosten
- Anhang 3: Kostenverleger Verfahrenskosten und Erschliessungskosten
- Anhang 4: Kostenverleger Gemeinsame Anlagen und Abgeltung Dienstbarkeiten
- Anhang 5: Kostenübersicht
- Anhang 6: Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag zum Grundstück Kat. Nr. 10794 (Zufahrtsstrasse F)
- Anhang 7: Zustimmung zur Kostenbeteiligung des Grundstücks Kat. Nr. 8228 des Kantons Zürich ausserhalb des Quartierplanperimeters an die Erstellungskosten der Mattackerstrasse und der Kanalisation
- Anhang 8: Dienstbarkeitsvertrag für ein Mitbenützungsrecht an Kanalisationsleitung u.a. zugunsten der Grundstücke Kat. Nrn. 9904 und 9905
- Anhang 9: Abtretungsvertrag Kanalisationsleitung
- Anhang 10: Vereinbarung Schw. Eidgenossenschaft -v.d. ASTRA- und Stadt Wetzikon –betr. Radwegumlegung Einmündung Mattackerstrasse / Anpassungsarbeiten im Rahmen der Quartierplananlagen Mattacker-Mühle vom 30.06.2023 / 10.07.2023
- Anhang 11: Abtretungsvertrag Grundstück Kat. Nr. 10780 von Marti an Gemeinde Wetzikon
- Anhang 12: Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag Personalversicherung der NCR mit Gemeinde Wetzikon
- Anhang 13: Abtretungsvertrag R. Attiger AG mit Gemeinde Wetzikon

Plan- / Beilagenverzeichnis

Nr. 1	Technischer Bericht	
Nr. 2	Plan Alter Bestand	Situation 1 : 500
Nr. 3	Plan Erschliessungsgrad im alten Bestand	Situation 1 : 500
Nr. 4	Plan Neuzuteilung / Baulinien / Servitute	Situation 1 : 500
Nr. 5	Plan Werkleitungen	Situation 1 : 500
Nr. 6	Plan Kostenverleger Strassen und Wege	Situation 1 : 500
Nr. 7	Plan Kostenverleger Kanalisation	Situation 1 : 500
Nr. 8	Vermessungsplan	Situation 1 : 500
Nr. 9	Entwässerungsstudie vom 20.12.2013 des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG	
Nr. 10	Gutachten Verkehrserzeugung vom 12. Januar 2022 der SNZ Ingenieure und Planer AG	

1 ALLGEMEINES / VERFAHRENSABLAUF

1.1 Einleitung

Seit dem Jahr 1990 sind einzelne Grundeigentümer des Gebiets Mattacker-Mühle daran interessiert, für ihre Grundstücke eine rechtsgenügende Erschliessung und damit die Baureife zu erlangen. Das privatrechtliche Verfahren scheiterte jedoch zweimal an der Einstimmigkeit, so dass der Gemeinderat Wetzikon mit Beschluss vom 18. Oktober 2000 über das Gebiet Mattacker-Mühle das Quartierplanverfahren einleitete und das Ingenieurbüro M. Wiesendanger AG, Wetzikon, mit der Ausarbeitung des Quartierplans beauftragte.

Gegen die Einleitung des Quartierplans durch den Gemeinderat wurde ein Rekurs erhoben, welcher die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 21. Juni 2001 abgewiesen hatte. Die Quartierplanabgrenzung wurde sodann mit der Verfahreseinleitung durch das damalige Kantonale Amt für Raumplanung und Vermessung ARV am 16. Oktober 2001 genehmigt.

1.2 Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet des Quartierplans Mattacker-Mühle wird wie folgt abgegrenzt:

- südwestlich: durch die Rapperswilerstrasse
- östlich: Mattackerstrasse und Grundstücke Kat. Nrn. 9898 (neu 10793) und 9899 (neu 10796)
- nordwestlich: nordwestliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 853 (neu 10771), 5496 (neu 10775) und 9889 (neu 10776)

Die genaue Quartierplanbegrenzung richtet sich nach dem Perimeter in der Situation 1 : 500.

1.3 Zwischenentscheide gemäss § 25 Quartierplanverordnung

Mit Beschluss vom 4. April 2018 hat der Stadtrat folgende Zwischenentscheide getroffen:

- Auf die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften ausserhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans wird verzichtet
- Die Landumlegung ist nach Flächen vorzunehmen
- Es wird auf die Festlegung einer Mindestgrundstücksgrösse für die Neuzuteilung verzichtet

Der Stadtrat hat zur Kenntnis genommen, dass koordiniert mit dem Quartierplan ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet worden ist. Die Notwendigkeit für einen Gestaltungsplan ergibt sich aus der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung. Ein Zwischenentscheid zu einem Gestaltungsplan war deshalb nicht notwendig.

1.4 Vorprüfungen

Zu einer ersten Fassung des 1. Entwurfs nahm das Amt für Raumordnung und Vermessung am 5. Juni 2006 Stellung. Aufgrund der langen Dauer zwischen der ersten Vorprüfung und der Überarbeitung des 1. QP-Entwurfs infolge des zwischenzeitlichen Strassenausbauprojektes Rapperswilerstrasse (Umsetzung Groberschliessungsmassnahmen) wurde eine 2. Vorprüfung durchgeführt. Mit Datum vom 18. Januar 2011 hat die Kantonale Baudirektion Stellung genommen. Eine 3. Vorprüfung des 1. Entwurfs erfolgte am 18. Juni 2018. Die 4. Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung am 5. Oktober 2021 erstmals zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan Mattacker vorgenommen. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 hat das kant. Tiefbauamt zu den Kostenanteilen des Kantons Zürich ergänzend Stellung genommen.

1.5 Grundeigentümersammlungen

Die 1. Grundeigentümersammlung (GEV) gemäss § 152 Abs. 1 PBG hat am 15. Mai 2018 stattgefunden. Dabei wurden der 1. Quartierplanentwurf vorgestellt und mündlichen Wünsche und Anregungen entgegengenommen (§ 152 PBG). Die schriftlichen Wünsche und Anregungen konnten der Quartierplankommission bis am 16. Juni 2018 eingereicht werden. Das Protokoll der 1. GEV wurde den Eigentümern mit Datum vom 22. Mai 2018 zugestellt.

Die 2. Grundeigentümersammlung (GEV) gemäss § 156 PBG hat am 6. April 2021 aufgrund der Corona-Pandemie virtuell mittels Teams stattgefunden. Dabei wurden der überarbeitete Quartierplanentwurf, die berücksichtigten Begehren der Grundeigentümer sowie das Ergebnis der 3. Vorprüfung der Baudirektion vorgestellt. Weiter wurden Fragen beantwortet und anderweitige Begehren entgegengenommen. Das Protokoll der 2. GEV wurde den Eigentümern mit Datum vom 13. April 2021 zugestellt.

Zusätzlich zu diesen gesetzlich vorgegebenen Grundeigentümersammlungen hat es viele Besprechungen mit einzelnen Parteien oder Gruppen sowie Vertretern von kantonalen und kommunalen Instanzen gegeben.

1.6 Festsetzung und Sistierung Genehmigungsverfahren

Mit Sitzungsdatum vom 1. Juni 2022 hat der Stadtrat den Quartierplan Mattacker-Mühle festgesetzt, dem Privaten Gestaltungsplan Mattacker zugestimmt und die beiden Planungen zur Genehmigung dem Kanton eingereicht.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 hat das kant. Amt für Raumentwicklung eine Nichtgenehmigung in Aussicht gestellt, weil die Fertigstellung der übergeordneten Anlagen nicht gesichert und der Kanton dafür nicht (mehr) zuständig ist.

Die Stadt hat mit Schreiben vom 19. April 2023 eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens beantragt.

1.7 Ablauf

Während vieler Jahre und aus unterschiedlichen Gründen (Umbau und Sanierung Rapperswilerstrasse, ausstehender privater Gestaltungsplan) haben die Arbeiten am Quartierplan geruht. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick zum Verfahrensablauf ab Verfahrenseinleitung:

Datum	Anlass / Meilenstein	Bemerkungen
18.10.2000	Verfahrenseinleitung durch Gemeinderat (Exekutive)	
16.10.2001	Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch Baudirektion	
14.01.2004	QP-Kommissionssitzung	
13.10.2004	Gemeinderatssitzung: Zustimmung zum Konzeptvorschlag des kant. Tiefbauamts	
25.07.2005	Stellungnahme Tiefbauamt, Abteilung Staatsstrassen	
08.11.2005	Grundeigentümer-Orientierungsversammlung	
23.11.2005	QP-Kommissionssitzung	
28.02.2006	Gemeindeversammlung: Aufnahme GP-Pflicht Mattacker in BZO-Teilrevision	
17.01.2007	Grundeigentümer-Orientierungsversammlung	Vorstellung Anbindung an übergeordnetes Verkehrskonzept
05.06.2007	1. Vorprüfung ARV (Baudirektion)	
14.11.2007	Sistierung des QP durch Gemeinderat (Exekutive)	Ausstehendes Projekt Rapperswilerstrasse
19.08.2009	Aufhebung der Sistierung durch Gemeinderat	Projekt Rapperswilerstrasse liegt vor
30.03.2010	Besprechung mit AfV und TBA bez. Baulinie Rapperswilerstrasse	Baulinie kann mit GP ersetzt / unterschritten werden
16.12.2010	Orientierungsversammlung QP	
18.01.2011	2. Vorprüfung Baudirektion	
21.12.2011	QP-Kommissionssitzung: Perimeter Erweiterung GP / Abklärung Anschluss an Kreisel u. Mindestgrösse Grundstücke / Erschliessung Grundstücke Attiger + Scherrer	
07.02.2012	Besprechung mit RA Dr. Müller bez. Umgang mit den vier Kleinparzellen, welche nicht zonengemäss überbaut werden können	Empfehlung: keine Mindestgrössen
16.05.2012	Stellungnahme Amt für Verkehr bez. Anschluss QP-Gebiet via Kreisel an Rapperswilerstrasse	Bevorzugter Anschluss via Mattackerstrasse
19.12.2012	Stellungnahme Amt für Verkehr bez. Anschluss QP-Gebiet via Kreisel an Rapperswilerstrasse	Bevorzugter Anschluss via Kombination Mattackerstrasse und Kreisel
03.10.2013	Besprechung mit Stadtwerken bez. Stromversorgung und mit Schulthess & Dolder bez. Kanalisation	
12.03.2014	QP-Kommissionssitzung: Entscheid über die Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 773 (Scherrer) und 5496 (Rusterholz)	
13.11.2015	Besprechung in Fachstelle Lärmschutz bez. Behandlung des Lärms im Gestaltungsplan	
01.09.2016	Koordinationsitzung QP/GP mit Kanton, Gemeinde, GP-Verfasser	
15.12.2016	Begehung / Besprechung mit Stadtwerken	

12.04.2017	Besprechung Verkehrskonzept (inkl. Anlieferung) mit AFV, Stadtplanerin, Stadtpolizei und GP-Verfasser	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Strassenanschluss an Kreisel • Mattackerstrasse: keine Erschliessungsfunktion für Chilbi / ZOM-Gelände • Durchgehende rückwärtige Verbindung (Gehweg) auch für Kehrmaschine und Notzufahrt; absenk- bare Poller verwenden • Containerstandorte
27.04.2017	Besprechung mit ARE, Denkmalpflege, Stadtplanerin, GP-Verfasser bez. Umsetzung der Vorgaben Denkmalpflege (Rücksichtnahme auf Kantonsschule)	
14.03.2018	QP-Kommissionssitzung: Verabschiedung von GP und QP zur koordinierten Vorprüfung durch den Kanton	
04.04.2018	Zwischenentscheide Stadtrat	
15.05.2018	1. Grundeigentümerversammlung	Im Stadthaus-Saal
11.06.2018	Bespr. Werke bez. Elektrisch / Wasser / Gas	Keine Ringschlüsse erf. / Trafostation auf Grundstück Marti verlegen
18.06.2018	3. Vorprüfung Baudirektion	
17.09.2018	Koordinationsitzung mit Planer QP und GP bez. Vorgaben der 3. kant. Vorprüfung und den Wünschen der Stadt	
18.09.2018	Bespr. Daniel Schärer, Immobilienamt Kt. Zürich und Peter Störchli, Leiter Bauten, Mittelschul-/Berufsbildungsamt	Erschliessung Grundstück Scherrer und Kostenbeteiligung des ausserhalb des Perimeters gelegenen Grundstücks Kat. Nr. 8228 des Kantons
26.09.2018	QP-Kommissionssitzung: Besprechung Wünsche Grundeigentümer	
15.11.2018	Bespr. mit Attiger Raimund, Markus und Andreas bez. Erschliessung Grundstücke Scherrer und Attiger ausserhalb des QP-Perimeters	
28.01.2019	Bespr. mit Marijan Lakic, Immobilienamt Kanton Zürich bez. Erschliessung Grundstücke Scherrer und Attiger ausserhalb des QP-Perimeters	
04.02.2019	Bespr. mit Gebrüder Scherrer bez. Erschliessung ihres Grundstückes ausserhalb QP Perimeter	Weitere Abklärungen bei AfV und Stadtrat nötig
20.02.2019	Schreiben AfV zur Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 (Scherrer)	Keine vollwertige Erschliessung direkt auf Kantonsstrasse
07.03.2019	Arbeitssitzung Umsetzung Baumreihe Rapperswilerstrasse	2 Strategien sollen zur Entscheidungsfindung vertieft untersucht werden
03.04.2019	Beschluss Stadtrat Wetzikon bez. Verkehrserschliessung Grundstück Kat. Nr. 10796 (Gebrüder Scherrer)	Kein Fuss- und Fahrwegrecht über Kat. Nr. 8493 (Sport- und Freizeitanlage)
23.05.2019	Schlusspräsentation «Umsetzung Baumreihe Rapperswilerstrasse». Je nach Variante haben die vorgestellten Lösungen im Quartierplan Auswirkungen auf die Anlieferung, Fussgängerführung, Erschliessungskosten (Umlegung best. Leitungen in Trottoir)	Ein Variantenentscheid ist noch nicht gefällt worden.
23.05.2019	2. Bespr. mit Marijan Lakic, Immobilienamt Kanton Zürich bez. Erschliessung Grundstücke Scherrer und Attiger ausserhalb des QP-Perimeters mit geänderten Kosten	Um den QP-Perimeter zu 'retten' soll Hr. Scherrer ein Angebot mit wesentlich tieferen Landerwerbskosten unterbreitet werden können.

18.06.2019	Mail von Marijan Lakic mit Angabe Wertanspruch Kanton für Zufahrtsstrasse F ausserhalb Perimeter, sofern die privatrechtliche Vereinbarung zu Stande kommt	
20.06.2019	Bespr. mit Gebrüder Scherrer bez. Erschliessung ihres Grundstückes ausserhalb QP Perimeter	
29.07.2019	Mail RA Holenstein, Vertreter der Gebrüder Scherrer	Einverständnis zur rückwärtiger Erschliessungsstrasse ausserhalb QP-Perimeter
21.08.2019	Beschluss Stadtrat: Baumreihe Variante 1 wird aus Kostengründen eher bevorzugt	
28./29.10.19	Besprechungen Scherrer / Attiger / Lakic (Abteilung Liegenschaften) bez. rückwärtige Erschliessung	
4.11.2019	Mail Attiger Raimund: Zustimmung zur Zusatzvereinbarung 'Rückwärtige Erschliessung'	
14.11.2019	Koordinationsitzung Verfasser QP - Verfasser GP – Stadtplaner - Leiter Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur: Themen: Dienstbarkeiten GP werden von GP-Verfasser erstellt und in QP integriert, Verzicht auf 'Rampengrundstücke' für Regelungen in Tiefgarage, Etappierbarkeit GP-Areal bez. Anlieferung, Berücksichtigung Baumreihe in GP, Umgang mit Auflagen der Stadtbildkommission, Koordination der Terminplanung	
22.01.2020	Stadtratsbeschluss zum Richtprojekt zum GP Mattacker	Richtprojekt und Gestaltungsplan müssen überarbeitet werden.
10.06.2020	Präsentation der Überarbeitung Richtprojekte GP vor Stadtrat	
Sommer 20	Wechsel GE-Vertreter/Planer des GP	
15.10.2020	Bekanntgabe des neuen Terminprogramm des GP durch den neuen Gestaltungsplaner	
23.11.2020	Information der Grundeigentümer zum Stand des Verfahrens und der weiteren Termine (inkl. Termin 2. GEV)	
20.01.2021	Planungsausschuss: Verabschiedung der Vorlage zur öffentlichen Auflage für die 2. GE-Versammlung	
01.03.2021	Zusammenschluss des mit der QP-Erarbeitung beauftragen Ingenieurbüros M. Wiesendanger AG mit den Ingenieurbüros hsk und geoterra zum Büro Geoinfra Ingenieure AG	
06.04.2021	2. Grundeigentümerversammlung (virtuell, als Teams-Sitzung): Eine Einigung über die Rückwärtige Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 (Scherrer) konnte nicht gefunden werden.	
31.08.2021	Besprechungen Scherrer / Attiger / Lakic (Abteilung Liegenschaften) bez. rückwärtige Erschliessung	
05.10.2021	4. Vorprüfung Baudirektion	
14.10.2021	Stellungnahme des kant. Immobilienamtes zum Einbezug des Grundstücks Kat. Nr. 8228 mit Kostenbeteiligung und Anfrage um Entscheid betreffend Landpreisbewertung	
18.10.2021	Stellungnahme des kant. Tiefbauamtes zu den Kostenanteilen des Kantons Zürich	
26.01.2022	Stadtratsbeschluss zur privatrechtlichen Erschliessungslösung: Frist von 30 Tagen an beteiligte Parteien, Vertrag zu unterzeichnen. Gelingt dies nicht, wird andere Erschliessungslösung gesucht	

18.03.2022	Öffentliche Beurkundung des Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrags Zufahrtsstrasse F (Anhang 6)	
07.04.2022	Besprechung Stadt mit Tiefbauamt Hrn. Hegglin bez. Kosten Anpassung Radweg/Mattackerstrasse	
04.05.2022	Besprechung mit ASTRA (Herren Berger und Müller) und TBA (Hegglin) bez. Kapazitätsdefizit Kreisel und Wünschen des ASTRAS (Landbedarf für Bypass an Kreisel)	vgl. Kap. <u>2.1.2</u>
01.06.2022	Festsetzung QP durch Stadtrat	
24.02.2023	Das ARE stellt eine Nichtgenehmigung in Aussicht. Hinderungsgrund ist die fehlende Zuständigkeit des Kantons bei der Fertigstellung der übergeordneten Anlagen.	
11.04.2023	PKB zum weiteren Vorgehen	
18.04.2023	Sitzung im ASTRA Winterthur bez. Vorgehen zur Lösung des Genehmigungshindernisses	
19.04.2023	Gesuch der Stadt Wetzikon um Sistierung des Genehmigungsverfahrens	
10.05.2023	Besprechung mit R. Attiger AG	
23.05.2023	Besprechung Vertreter NCR Schweiz (Kat. NR. 10791) und Stadt bez. Landerwerb für Radwegumlegung	Stiftungsrat der Personalversicherung NCR entscheidet am 24.6.2023 über vertragliche Vereinbarung
30.05.2023	Besprechung Marti Gesamtleistungen AG	
30.06.2023/ 10.07.2023	Vertragsunterzeichnung ASTRA / Stadt Wetzikon bez. Radwegumlegung und Anpassung Rapperswilerstrasse	
06.09.2023	Zweite Besprechung Personalversicherung NCR	
26.09.2023	Grundsatzentscheid Planungskommission betreffend Landsicherung für Radwegumlegung Einmündung Mattackerstrasse / Rapperswilerstrasse	Betrifft notwendige Landabtretung NCR
14.11.2023	Ausfertigung Abtretungsvertrag Marti Gesamtleistungen	
23.11.2023	Ausfertigung Abtretungsvertrag R. Attiger AG	
12.01.2024	Aktualisierter Abtretungsvertrag an Personalversicherung NCR	
06.02.2024	Grundsätzliches Einverständnis NCR zum Vertragsentwurf	
21.02.2024	Ausfertigung Abtretungsvertrag Personalversicherung NCR	
20.03.2024	2. Festsetzung Stadtrat	

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planerische Voraussetzungen

2.1.1 Regionaler Verkehrsrichtplan

Entlang der Staatsstrasse (in der Zwischenzeit Nationalstrasse) ist ein kantonaler Radweg geplant. Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der Rapperswilerstrasse ist dieser mittlerweile in Form von Radstreifen weitgehend realisiert.

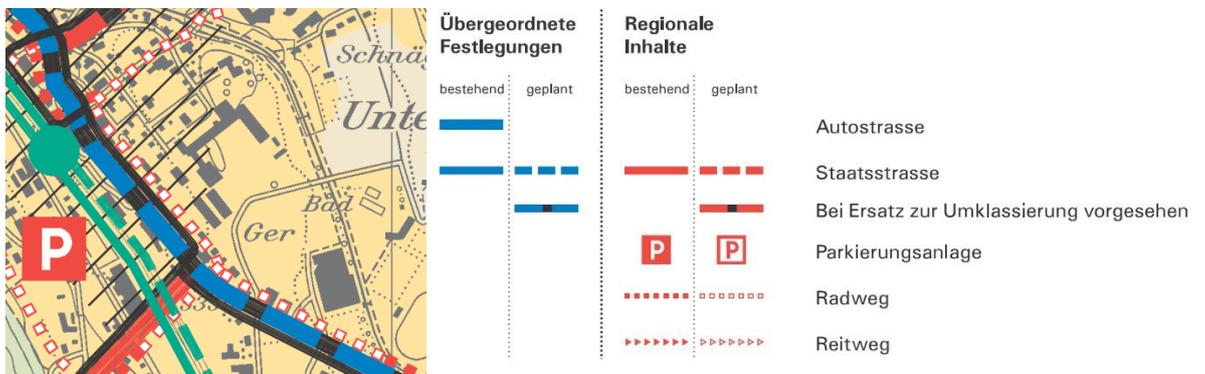


Abb. 1: reg. Verkehrsrichtplan

→ Konsequenzen für den Quartierplan: Bei Anschluss der Mattackerstrasse an die Nationalstrasse Radweg umlegen. Diese Radwegumlegung ist eine Angelegenheit der Groberschliessung, welche im Altbestand zu berücksichtigen ist (vgl. Kap. 3.1).

2.1.2 Ausbau Rapperswilerstrasse als Nationalstrasse durch das ASTRA

Die als Nationalstrasse klassifizierte Rapperswilerstrasse befindet sich seit Anfang 2021 im Eigentum des ASTRAS. Das Amt für Raumentwicklung hatte in seiner Vorprüfung vom 5. Oktober 2021 verlangt, dass ein Gutachten über die Verkehrserzeugung im Quartierplangebiet zu Händen des ASTRAS erstellt wird. Nach Vorliegen dieses Gutachtens (Beilage 10) hat das ASTRA selber Verkehrsstudien in Auftrag gegeben. In erster Linie möchte sich das ASTRA den Handlungsspielraum für allfällige später notwendigen Anpassungen des verkehrlich schon heute sehr belasteten Kreisels Grüniger-/ Rapperswilerstrasse sichern. Denkbar sind beim Kreisel ein nördlich verlaufender Bypass und eine Langsamverkehrsfläche von 3.50 m Tiefe. Die nachstehende Projektskizze des ASTRAS zeigt zwischen Kreisel und Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 einen möglichen Landbedarf.

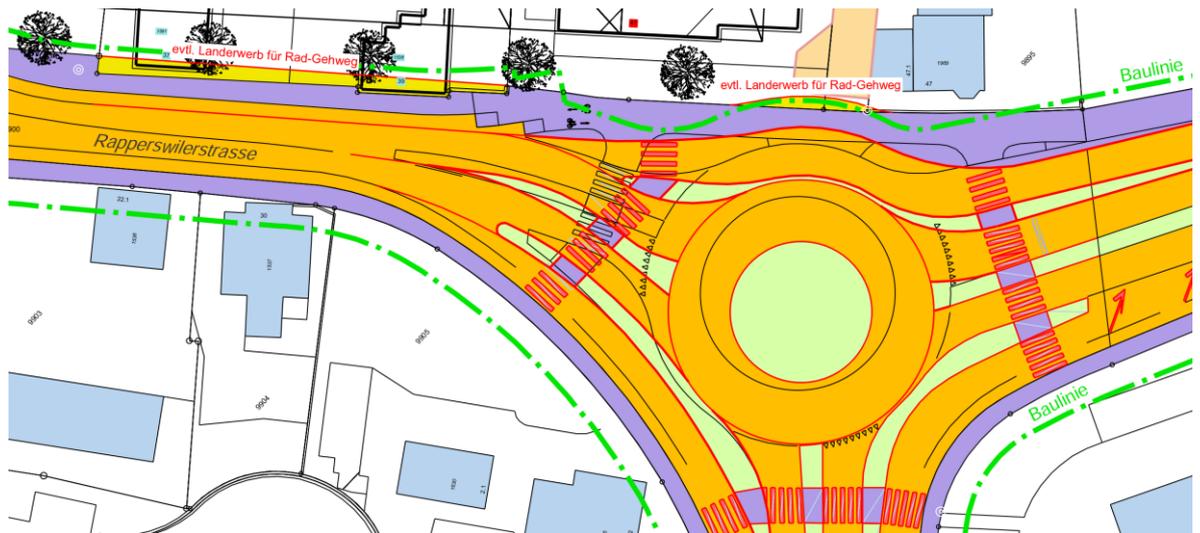


Abb. 2: Projektskizze ASTRA

Die Grundeigentümer haben überprüft, ob mit diesem Landbedarf der Gestaltungsplan und insbesondere die in diesem Bereich vorgesehene Anlieferung noch funktionieren würde, mit dem Ergebnis, dass der Gestaltungsplan sowie die darin geplante Anlieferung funktionieren. Zwischen der vom ASTRA gewünschten Verbreiterung des Rad-/Gehwegs und der benötigten Verkehrsfläche für die Anlieferung verbliebe aber eine Distanz von weniger als 1 m. Trennelemente dürften nicht viel Platz in Anspruch nehmen.

An einer Besprechung am 4. Mai 2022 mit Vertretern des ASTRA, des TBAs, des Planungsbüros und der Bauverwaltung wurde festgestellt, dass der Planungsprozess zu weit fortgeschritten ist, um noch Wünsche des ASTRA vor dem Genehmigungsprozess des Quartier- und Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Allfällige Landansprüche müsste das ASTRA nach Erlangung der Rechtskraft des Quartierplans im freihändigen Verfahren geltend machen.

→ Konsequenzen für den Quartierplan: keine



Abb. 3: Anlieferung mit Schleppkurve im Falle Landbedarf ASTRA (Quelle: Marti Gesamtleistungen)

2.1.3 Strategie Strassennetz Wetzikon

Laut Sitzungsprotokoll vom 6. März 2019 des Stadtrats Wetzikon zur «Strategie Strassennetz Wetzikon, strategische Festlegungen zum Strassennetz auf dem Gemeindegebiet von Wetzikon und wichtige zugehörigen Massnahmen» verzichtet der Kanton auf alternative Netzergänzungen des

Strassennetzes, sollte die Westtangente nicht realisiert werden können. Unter Netzergänzungen werden unter anderem eine Verbindung zwischen Spital- und Rapperswilerstrasse oder zwischen Bahnhof und Spitalstrasse für den motorisierten Individualverkehr verstanden. Der Stadt Wetzikon stehe es hingegen frei, neue kommunale Verbindungen zu realisieren, sofern sie deren Finanzierung übernimmt und daraus keine negativen Auswirkungen auf das Staatsstrassennetz erwachsen.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: Es erfolgt keine Umlegung der Mattackerstrasse an den Kreisel und es werden auch keine Baulinien für eine allfällige spätere «Osttangente» festgelegt.*

2.1.4 Regionaler Versorgungsrichtplan

Laut regionalem Versorgungsrichtplan führt eine Hauptwasserleitung durch das QP-Areal.

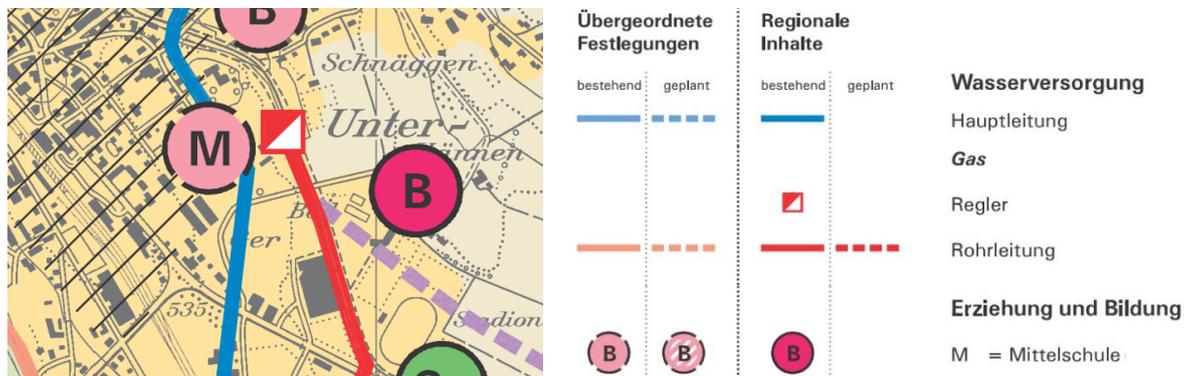


Abb. 4: reg. Versorgungsrichtplan

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: Berücksichtigung der Hauptwasserleitung*

2.1.5 Kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft befindet sich die Kantonsschule (KZO) im landschaftsorientierten Siedlungsgebiet. Das südwestlich angrenzende Gebiet befindet sich in einem Verdichtungsgebiet. Für das Zentrums- und Hochhausgebiet gelten die ergänzenden Regelungen des Teilrichtplans Zentrum.

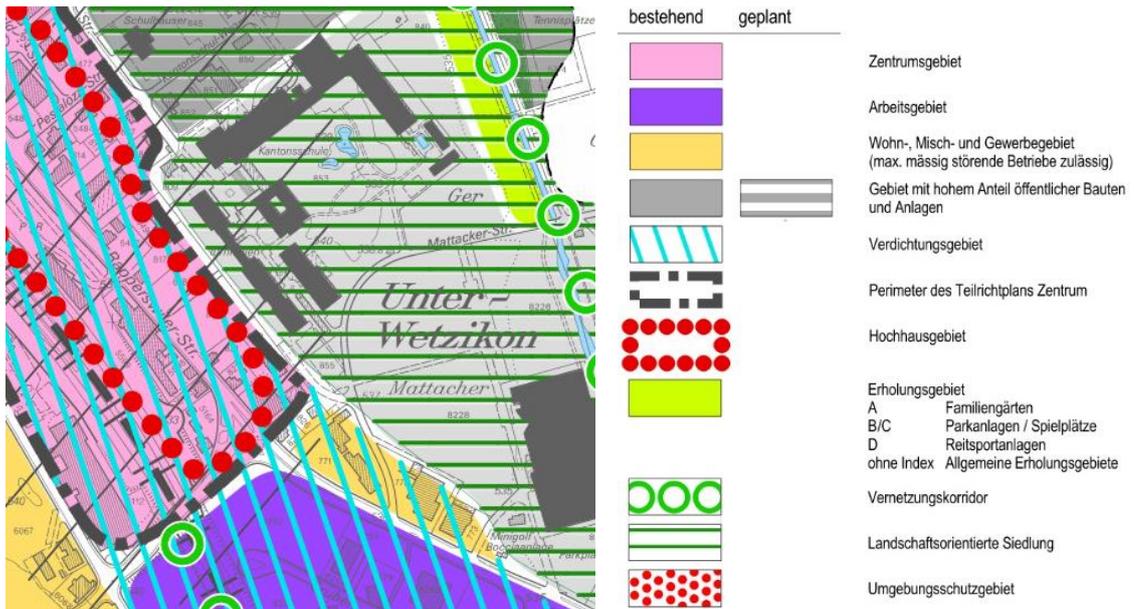


Abb. 5: komm. Richtplan Siedlung und Landschaft

→ Konsequenzen für den Quartierplan: Strassennetz für hohe bauliche Dichte auslegen

2.1.6 Zonenplan

Gemäss Zonenplan vom 21. Juli 2015 liegt das Bezugsgebiet innerhalb der Zentrumszone A mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III und der Zone für öffentliche Bauten öB/ES II (Kantonsschule). Ein Teilgebiet innerhalb des QP-Perimeters ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht Mattacker soll eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und ein städtebaulich ansprechender Lärmschutz sichergestellt werden (Art. 6 Abs. 4 BZO).

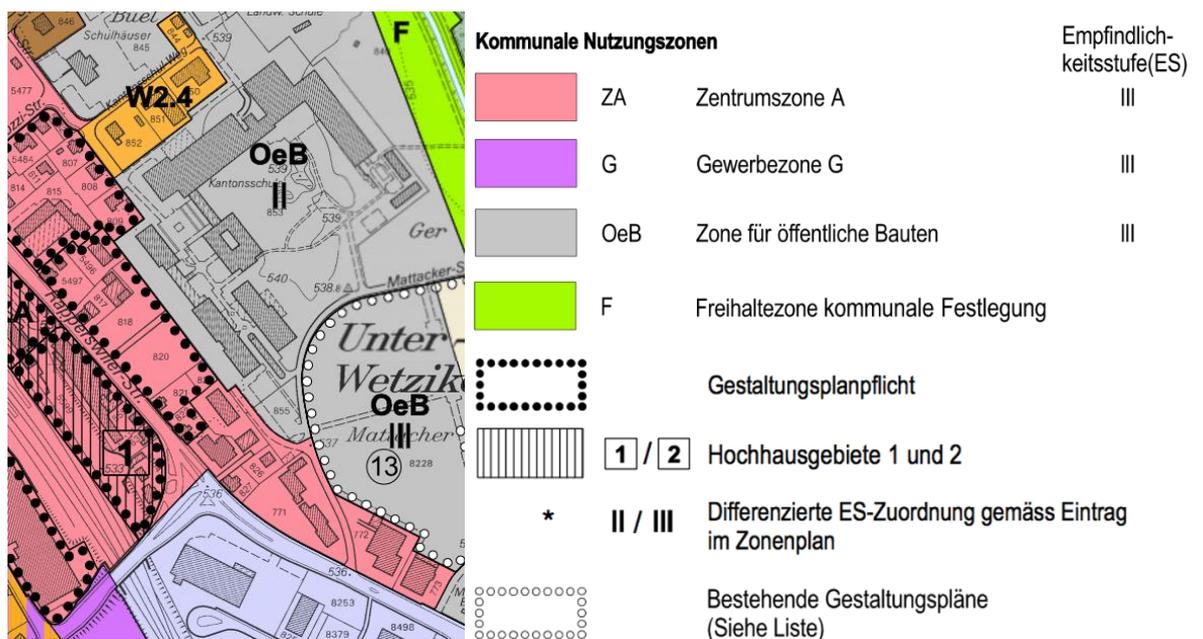


Abb. 6: Zonenplan

→ Konsequenzen: Parallel zum Quartierplan ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Mattacker geht im Südosten über den Pflichtperimeter hinaus und schliesst die beiden Parzellen Kat. Nrn. 822 und 9894 (beide zusammen neu Kat. Nr. 10782) mit ein.

2.1.7 Teilrichtplan Zentrum

Der Teilrichtplan Zentrum verlangt entlang der Rapperswilerstrasse eine strassenbegleitende Baumreihe sowie eine definierte Gebäudeflucht und bezeichnet wichtige öffentliche Fusswegverbindungen. Für einen Teil der Zentrumszone werden Bebauungskonzepte verlangt.

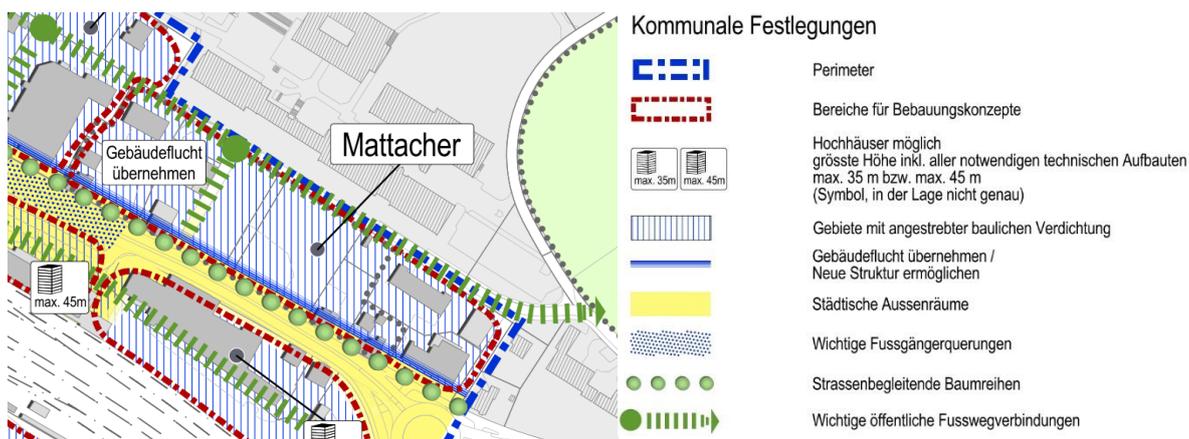


Abb. 7: komm. Teilrichtplan Zentrum

So liegt auch dem parallel zu diesem Quartierplan ausgearbeiteten privaten Gestaltungsplan Mattacker ein Bebauungskonzept zu Grunde. Die im Teilrichtplan Zentrum festgelegte Gebäudeflucht wurde im Gestaltungsplan aufgenommen. Sache des Quartierplans ist die Sicherstellung der wichtigen öffentlichen Fusswegverbindungen und der Baumallee.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan:*

Wichtige öffentliche Fusswegverbindungen ausparzellieren oder rechtlich als Dienstbarkeit sichern und Finanzierung festlegen. Grundsätzlich ist die Finanzierung von im kommunalen Richtplan eingetragenen Wegen Sache der Stadt. Da die 'wichtige öffentliche Fusswegverbindung' parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778, welche den rückwärtigen Rad-/Gehweg (Kat. Nr. 10773) mit der Rapperswilerstrasse verbindet, auch der Quartiererschliessung dient, sind die Quartierplangenossern mit 50 % an den Erstellungskosten zu beteiligen (Kap. 9.2.1 und 11.2.6)

Ebenso ist die Baumallee rechtlich zu sichern (Kap. 9.2.13) und die Finanzierung festzulegen (11.1.4).

2.1.8 Kommunalen Verkehrsplan II

Laut Verkehrsplan II (Langsamverkehr und Plan Öffentlicher Bauten und Anlagen) ist ein Fuss- und Wanderweg entlang der südwestlichen Grenze des Grundstücks der Kantonsschule (KZO) geplant. Die Legende weist für geplante Wege mit und ohne Hartbelag dieselbe Signatur auf. Laut Bericht zum

kommunalen Richtplan soll bei den im Plan als «naturnahe Wegachsen» sowie bei Wegverbindungen entlang von Bächen auf Hartbeläge verzichtet werden, was vorliegend jedoch nicht gegeben ist. Der Fussweg kann daher mit einem Hartbelag versehen werden. Der Fussweg ist zugleich ein Radweg und dient zudem als Feuerwehrezufahrt für die rückwärtigen Gebäude im Gestaltungsplanperimeter.

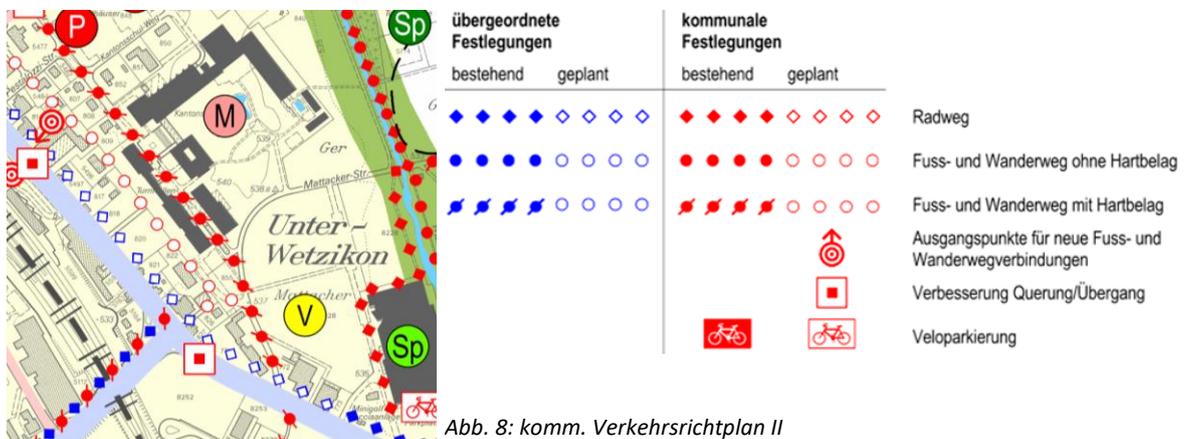


Abb. 8: komm. Verkehrsrichtplan II

→ Konsequenzen für den Quartierplan:

Die Finanzierung dieses Fuss- / Radwegs Kat. Nrn. 10773 und 10774 tragen zu 50% die Stadt und zu 50% die Quartierplangenossen (Kap. 11.2.5).

2.1.9 Weitere Erschliessung

Im unüberbauten Gebiet «Mattacker», östlich angrenzend an den vorliegenden Quartierplanperimeter, finden jährlich wiederkehrende Grossveranstaltungen wie Chilbi, ZOM, Zirkus etc. statt. Die Zufahrt für die für den Auf- und Abbau nötigen Lastwagen und Sattelschlepper erfolgt teilweise auch über die Mattackerstrasse und nicht nur über die Lichtsignalanlage beim Parkplatz Sportzentrum.

→ Konsequenzen für den Quartierplan: Die Mattackerstrasse ist als Quartierstrasse für den Begegnungsfall PW / LW zu dimensionieren und als Quartierplananlage durch die Grundeigentümer zu erstellen.

2.2 Lärm

Für das Gestaltungsplangebiet wird das Thema «Lärm» im Gestaltungsplan Mattacker abgehandelt.

Laut Genehmigungsbeschluss der Baudirektion zur Verfahrenseinleitung vom 16. Oktober 2001 kommen bezüglich Lärmschutz die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung, weil das Planungsgebiet grösstenteils überbaut und feinerschlossen ist (Beschluss ARV/1236/2001).

Die Lärmimmissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III betragen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Für Gebäude, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag (oder nur in der Nacht) aufhalten, gelten für die Nacht (bzw. den Tag) keine Belastungsgrenzwerte (Art. 41 LSV [eidg. Lärmschutzver-

ordnung]). Und bei Betriebsräumen gelten um 5 dB(A) höhere Planungs- bzw. Immissionsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

Mit Entscheid vom 16. März 2016 hat das Bundesgericht die «Lüftungsfensterpraxis» des Kantons Zürich aufgehoben und festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müssen.

Aufgrund der bestehenden Lärmemissionen der Rapperswilerstrasse (81.5 dB(A) am Tag / 75 dB(A) in der Nacht) ist mit Lärmwerten von 62 – 64 dB(A) auf der Fassadenflucht Rapperswilerstrasse zu rechnen (Besprechungsprotokoll FALS vom 13.11.2015).

Bei den Grundstücken ostseitig der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 den Kat. Nrn. 10789, 10788, 10791, 10793 und 10796 werden die Grenzwerte überschritten.

Laut Art. 31 LSV dürfen bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können, entweder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Der Bau von Schallschutzwänden kommt aus ortsbaulichen Gründen nicht in Frage. Im Rahmen der künftigen Baugesuche ist aufzuzeigen, wie architektonisch und/oder nutzungsmässig auf die Lärmsituation reagiert wird. Sollte trotz lärmoptimierter Grundrissgestaltung die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume gelingen, ist mit der im Richtplan geforderten hohen baulichen Dichte das überwiegende Interesse als Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV gegeben. Nach Praxis der kantonalen Fachstelle Lärm (FALS) sind Ausnahmegewilligungen aber weiterhin möglich – vorab im Zusammenhang mit raumplanerischen Zielsetzungen (v.a. Siedlungsentwicklung nach innen), sofern

- die IGW nur unwesentlich überschritten sind,
- deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht werden kann,
- mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.3 Altlasten

Der Quartierplanperimeter berührt die belasteten Standorte Nrn. 0121 /1.0081-002, -004 (weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c der Altlasten-Verordnung, AltIV) und 0121/U.0065 (ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a AltIV). Sie sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.

Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Anforderungen an ein Bauvorhaben gemäss Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) zu beachten. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleiten zu lassen. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

Der Quartierplanperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich der Rapperswilerstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung unterstellt ist (siehe GIS-Browser Kanton Zürich; Karte Chemie-Risikokataster). Gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans ist in Planungsverfahren innerhalb von Konsultationsbereichen die Störfallvorsorge zu berücksichtigen.

Da die Planung jedoch nur die Erschliessung und die Umlegung von Grundstücken betrifft, ist die Quartierplanung nicht risikorelevant. Die risikorelevanten Aspekte der weiteren Planung werden im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Mattacker» behandelt.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.5 Prüfperimeter Bodenverschiebung

Mit Ausnahme des Grundstücks der KZO besteht bei allen Grundstücken der Verdacht, dass das Erdreich mit Schadstoffen (Schwermetallen) belastet ist. Die Ursachen für die Belastung sind unterschiedlich. Bei einem Bauvorhaben auf einem Grundstück, resp. bei einem Tiefbauprojekt (Strassenprojekt) muss die gesetzeskonforme Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials nachgewiesen werden.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

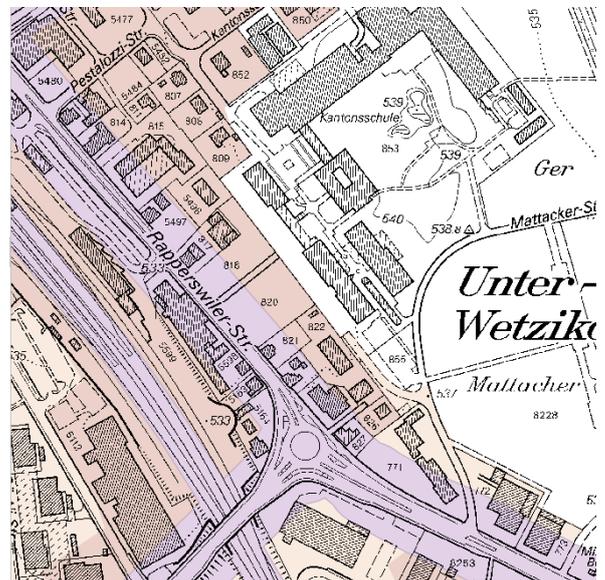


Abb. 9: Prüfperimeter Bodenverschiebungen
(www.gis.zh.ch)

2.6 Archäologische Zonen, Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), Denkmalschutzobjekte

Im Perimeter des Quartierplans Mattacker-Mühle in Wetzikon befinden sich bis anhin keine archäologischen Fundstellen. Das Areal liegt aber in einem Gebiet mit archäologischem Potential. Es ist nicht auszuschliessen, dass bei Bauarbeiten archäologische Befunde und/oder Funde zum Vorschein kommen. Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein, sind sie umgehend dem Stadtrat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Die Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihre Anordnungen sind verbindlich. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Die Mattackerstrasse ist im Bereich des Planungsperrimeters im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Objekt ZH 203.1.5 erfasst. Es handelt sich um einen Abschnitt der bereits vor 1700 nachgewiesenen alten Landstrasse von Stäfa über Grüningen nach Wetzikon und Bauma. Die Bedeutung ist regional, ohne Substanzerhaltung. Bei den Erschliessungsarbeiten könnten Reste von älteren Strassenkofferungen zum Vorschein kommen.

Die meisten Gebäude der Kantonsschule (KZO) sind Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine; allenfalls aber bei der baulichen Umsetzung bei Aushubarbeiten*

2.7 Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Im Quartierplangebiet befinden sich keine öffentlichen Gewässer und gemäss der Gefahrenkarte vom 20. Dezember 2011 bestehen keine Gefährdungen durch Hochwasser.

Ergänzend zur Gefahrenkarte liegt inzwischen eine modellierte Karte des gewässerunabhängigen Oberflächenabflusses vor (siehe <https://maps.zh.ch> Karte «Oberflächenabfluss»). Das AWEL empfiehlt, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Quartierplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Planung der Bauten und Anlagen, insbesondere der Erschliessungsanlagen, zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1 : 2020.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.8 Grundwasser

Das Quartierplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Randgebiet des Grundwasserstroms von Hinwil und Grundwassergebiet Betzholz und somit im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich auf web.maps.zh.ch).

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich A_u gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Februar 2019 verwiesen.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.9 Wasser / Gas

Ringschlussleitungen für Wasser und Gas sind nach Angabe der Stadtwerke nicht erforderlich. Bereits im Rahmen der Sanierung Rapperswilerstrasse wurde eine ausreichende Anzahl an Grundstücksanschlussleitungen erstellt. Die Basiserschliessung ist ausreichend vorhanden. Auch das bestehende Hydranten-Netz ist nach Rücksprache mit der GVZ ausreichend. Lediglich die Lage des Hydranten 235 ist dem Bauprojekt anzupassen. Sinnvollerweise wird beim Bau der beiden Quartierpläne Pestalozzistrasse / Mattacker-Mühle von der Kantonsschulstrasse her die Lage des Hydranten 254 nochmals überprüft. Die Gasleitung (Verbindungsleitung zwischen der Rapperswiler- und Kantonsschulstrasse) sollte dann ebenfalls in der Lage und Rohrqualität angepasst werden. Diese beiden Punkte verursachen aber für beide Quartierplanverfahren keine Kosten, sondern gehen zu Lasten der Stadtwerke Wetzikon.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

2.10 Siedlungsentwässerung

Laut Entwässerungsstudie vom 20. Dezember 2013 ([Beilage 9](#)) des Ingenieurbüros Schulthess + Dolder AG wird das Quartierplangebiet bisher im Mischsystem entwässert. Die Studie umfasst nicht nur den Quartierplanperimeter Mattacker-Mühle, sondern auch den nordwestseitig angrenzenden Quartierplan Pestalozzistrasse. Die nachstehenden Ausführungen sind eine Kurzzusammenfassung und geben das Ergebnis für den vorliegenden Quartierplan wieder.

Das Baugebiet im Perimeter des Quartierplans Mattacker-Mühle ist heute im Mischsystem entwässert. Einzelne Kanalabschnitte sind überlastet und undicht und es ist aufgrund des hohen Grundwasserspiegels mit Sickerwasser zu rechnen. Das Areal ist für eine Versickerung des Dachwassers nicht geeignet. Anstelle des heute bestehenden Mischabwasserkanals aus dem Jahr 1955, welcher der

künftigen Überbauung weichen muss, sollen ein Mischabwasser- sowie ein zusätzlicher Meteorabwasserkanal verlegt werden. An den Mischabwasserkanal soll das Schmutz-, Platz- und Strassenabwasser angeschlossen werden (übergangsmässig auch das heutige Dachabwasser). Das Dach- und Sickerabwasser sollen in Zukunft dem neuen Meteorabwasserkanal zugeführt werden. Ziel ist es, das Quartierplangebiet möglichst im Trennsystem zu entwässern.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan:*

Für Grundstücke, die nicht direkt an die neue Kanalisation angrenzen, ist der Anschluss mit Durchleitungs- und Anschlussrechten über dazwischenliegende Drittgrundstücke zu sichern. Betroffen ist das Grundstück Kat. Nr. 10781 (vgl. Kap.9.2.4).

Der bestehenden Mischwasserleitung sind auch die Grundstücke Kat. Nrn. 9904 Rapperswilerstrasse 30 und 9905 Grüningerstrasse 2 von der anderen Seite der Rapperswilerstrasse angeschlossen. Mit dem Ersatz der bestehenden Kanalisationsleitung muss der Anschluss der beiden genannten Grundstücke an die öffentliche Kanalisation jederzeit gewährleistet bleiben. Da sich die beiden Grundstücke ausserhalb des QP-Perimeters befinden, ist die Fortführung des Kanalisationsanschlusses der beiden Grundstücke mit einem Dienstbarkeitsvertrag rechtlich zu sichern.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: unterzeichneter Dienstbarkeitsvertrag im Anhang 8*

2.11 Energie

Laut kantonalem Energieplan befindet sich der Quartierplanperimeter in einem Gebiet, welches sich für die Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas / Fernwärme) eignet.

Laut Energiekonzept Wetzikon vom 28. Januar 2011 bekennt sich die Stadt Wetzikon für eine Entwicklung in Richtung einer nachhaltigen Energieversorgung und einer effizienten Energienutzung. Das Konzept soll in alle energierelevanten Entscheidungsprozesse einfließen.

Mit der Zielsetzung einer energieeffizienten Verkehrslösung soll unter anderem die Stadtraumqualität für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet werden.

Mit Beschluss vom 27. August 2018 hat die Baudirektion die kommunale Energieplanung genehmigt.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

Die bestehende Trafostation im Quartierplangebiet reicht nicht aus, den Strombedarf für das Quartierplangebiet bei Vollüberbauung abzudecken. Es wird eine zusätzliche Trafostation benötigt, welche aber nicht nur das Areal des Quartierplans Mattacker-Mühle, sondern auch jenes des Quartierplans Pestalozzistrasse bedient. Die Trafostation gilt daher als Groberschliessungsanlage.

In der geplanten, dichten Überbauung kann der Quartierplan keine Fläche für zusätzliche Trafostationen zur Verfügung stellen. Die neue Trafostation ist in ein Gebäude zu integrieren.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: Baurecht für neue Trafostation vorsehen (Kap. 5.3 / 9.2.9)*

3 ALTER BESTAND

3.1 Fertigstellung übergeordnete Langsamverkehrsanlagen

Die übergeordneten Langsamverkehrsanlagen, konkret die Rückverlegung des Rad- und Gehweges Kat. Nr. 10792 im Bereich der Einmündung der Mattackerstrasse in die Rapperswilerstrasse sowie die Fertigstellung des Gehwegs auf Kat. Nr. 10780 sollen nach folgendem Ablaufverfahren fertiggestellt und in das Eigentum des ASTRA überführt werden. Anlass für dieses Verfahren war das Anhörungsschreiben vom 24. Februar 2023 des Amtes für Raumentwicklung (ARE), worin dieses eine Nichtgenehmigung in Aussicht gestellt hatte:

1. Landerwerb

Die Stadt Wetzikon erwirbt im freihändigen Verfahren die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 10780 und 10792 gemäss Neuzuteilungsplan. Der Abtretungsvertrag der Gemeinde mit der Firma Marti Gesamtleistungen AG befindet sich im Anhang 11, jener der Gemeinde mit der Personalversicherung der NCR im Anhang 12 und jener mit der Firma R. Attiger AG im Anhang 13.

2. Projektgenehmigung

Die Stadt Wetzikon lässt nach der Genehmigung des Quartierplans die beiden Tiefbauprojekte für den übergeordneten Langsamverkehr ausarbeiten und durch das ASTRA genehmigen.

3. Realisierung

Die Stadt Wetzikon realisiert die beiden Tiefbauprojekte in Koordination mit den übrigen Quartiererschliessungsanlagen.

Voraussetzung für die Realisierung der Gehwegfertigstellung auf Kat. Nr. 10780 ist der Abbruch der beiden Einfamilienhäuser Vers. Nrn. 1591 und 1538 durch deren Eigentümer, die Firma Marti Gesamtleistungen AG.

4. Eigentumsübertragung

Die Stadt Wetzikon bietet das ASTRA zu einer Schlussabnahme auf und übergibt die beiden Bauwerke unentgeltlich dem ASTRA.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt und dem ASTRA befindet sich im Anhang 10.

3.2 Behandlung der Servitute

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens werden Rechte und Lasten, Anmerkungen und Vormerkungen gelöscht oder infolge neuer Parzellierung übertragen. Das Notariat Wetzikon ist für die Behandlung der Servitute einbezogen worden.

3.3 Quartierplanbann

Bis nach Vollzug des Quartierplans gilt für alle Grundstücke im Quartierplanperimeter der Quartierplanbann im Sinne von § 150 PBG als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

3.4 Verzeichnis der Rechtsverhältnisse / Servitute

Abkürzungen: GR Grundregisterblatt Kat. Nr. Kataster-Nummer zG. zu Gunsten L Löschen
 Bd. Band AN Anmerkung zL. zu Lasten Ü Übertragen auf Neuzuteilung
 Bel. Beleg VO Vormerkung S. / Pg. Seite B Übertragung auf Neuzuteilung und
 GPFR Grundpfandrecht Bereinigung im GP „Mattacker“

Eigentümer	Kat. Nr.	Parz.- fläche	GR / GP	Dienstbarkeit/Grundlasten	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten/ Grundlasten und Grundpfandrechte	L = Löschen Ü = Übertragen B = Bestand bis Realisierung GP + QP-Projekte	L? Ü? B?
Scherrer Daniel, Höhenstrasse 16, 8620 Wetzikon und Scherrer Stefan, Bahnhofstrasse 29, 8344 Bäretswil	9899	1297	GR 274	SP Ar. 2463	AN1: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Mehrwertsrevers, dat. 27.3.1991, Bel. 161 AN2: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplannbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel. 736 Recht: Grenzbaurecht, dat. 18.02.1957, bisher zulasten Kat.Nr. 8228, neu zulasten Parzelle Kat.Nr. 10794 (Zufahrtsstrasse F) GPFR Schuldbriefe Belege 1988/132, 1988/133 mit Vormerkung (Vorm.) Nachrückungsrecht (NRR) und 1991/163 VO	Ü auf 10796 L Ü auf 10796 Ü auf 10796	
R. Attiger AG Rapperswilerstrasse 59 8620 Wetzikon	9898	2392	GR 3002	SP Art. 4418 SP Art. 304	AN1: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanrevers, dat. 8.9.1975, Bel. 499 AN2: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel. 736 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z. G. Pol. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Last: Gewerbebeschränkung z. G. Kanton Zürich, dat. 9.6.1964 und 8.6.2017 GPFR Schuldbriefe GP Bd. 38 S. 161 und Beleg 1997/229	L L L L Ü auf 10793	
Personalversicherung der NCR (Schweiz) Seidenstrasse 4 8340 Wallisellen	9896	3'700	GR 125	SP Art. 4418 SP Art. 4244	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel.736 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z. G. Politische Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Last: Nutzungsrecht für Bau und Betrieb einer Verteilkabine inkl. Kabeldurchleitungsrechte übertragbar z. G. Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen, dat. 15.5.2007 und 25.5.2010 GPFR / VO Schuldbriefe Pfandbuch 3 S. 113 und Pfandbuch 3 S. 115 mit Vorm. NRR	L Ü auf 10791 Ü auf 10791 Ü auf 10791	

	770	19	GR 11533		AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel.736 GPFR / VO Schuldbriefe Pfandbuch 3 S. 113 und Pfandbuch 3 S. 115 mit Vorm. NRR	L Ü auf 10791
Di Caprio Alfonso Rapperswilerstrasse 47 8620 Wetzikon	9895	476	GR 2945	SP Art. 1236	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Beseitigungs-, Anpassungs- und Minderwertsrevers, dat. 30.12.1993, Beleg 742 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel.736 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Duldung der Errichtung und des Fortbestandes Höhenfixpunktes sowie des Zutrittsrechts dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung desselben. Anzeige von Gefährdung an die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, dat. 21.3.2016, Beleg 506 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 15.07.1976 GPFR / VO Schuldbriefe Belege 1976/368 und 1976/369 mit Vorm. NRR	Ü auf 10788 L Ü auf 10788 L Ü auf 10788
Wachter Hans Peter Schäfliqrabenstrasse 25 8304 Wallisellen	826	554	GR 2535	Bel. GP Bd. 25 S. 466 Beleg 2019 Nr. 658 GP Bd. 25 S. 467, Art. 1 GP Bd. 25 S. 467, Art. 2 GP Bd. 25 S. 467, Art. 3 SP Art. 4418 SP Art. 461	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel.736 AN: Subjektiv-dingliche Verbindungen: Zu diesem Grundstück gehört: ½ Miteigentum an Wetzikon Grundregisterblatt 2536, Kat.Nr. 825, dat. 30.7.1937 AN: Grundbuch-Sperre dat. 29.03.2019, Beleg 417 AN: Verf. Beschränkung i. S. 178 ZGB, dat. 14.05.2019, Beleg 658 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 30.7.1937 und 28.2.1967 Recht: Anschlussrecht an Gas- und Wasserleitungen, dat. 30.7.1937 Recht: Kanalisationsanschlussrecht, dat. 30.7.1937 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z.G. Pol. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 28.2.1967 GPFR Schuldbrief Beleg 2018/395	L L Ü auf 10789 Ü auf 10789 L L L Ü auf 10789 L Ü auf 10789
1/2 Miteigentum: Patamnak Immobilien AG Inhaber: Hans Ulrich Rhyner, Kleinlauri 2, 8856 Tuggen 1/2 Miteigentum: Hans Peter Wachter Schäfliqrabenstrasse 25 8304 Wallisellen	825	173	GR 2536	GP Bd. 25 S. 467, Art. 1 GP Bd. 25 S. 467, Art. 2 GP Bd. 25 S. 467, Art. 3 SP Art. 4418 SP Art. 460 SP Art. 1236	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung, Quartierplanbann, dat. 30.10.2001, Bel. 736 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 30.7.1937 und 28.2.1967 Last: Durchleitungsrecht für Gas und Wasser, dat. 30.7.1937 Last: Kanalisationsanschlussrecht, dat. 30.7.1937 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitungen z.G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 28.2.1967 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 15.7.1976	L L L L L L L

<p>Glanzmann Roland Rapperswilerstrasse 29 8620 Wetzikon</p>	<p>9890</p>	<p>1'092</p>	<p>GR 1875</p>	<p>GP Bd. 25 S. 467, Art. 3 GP Bd. 11 S. 54, Art. 1 GP Bd. 11 S. 54, Art. 2 GP Bd. 30 S. 347 Art. 1 (dato SP Art. 6146) GP Bd. 30 S. 348, Art. 2 GP Bd. 30 S. 348, Art. 3</p>	<p>AN: Zugehör: Maschinen, Geräte, Einrichtungen etc. laut Verzeichnis, dat. 5.1.1952, Beleg 5 (abgebrannt) AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Provisoriums- und Beseitigungsrevers betr. Lager- und Bürogebäude, dat. 14.12.1990, Beleg 708 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 La+Re: Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung und gegenseitige Verpflichtung zur Fortführung und zum Unterhalt der Leitung, dat. 1.3.1916 Re+La Gegenseitige Verpflichtung zur Erstellung und zum Unterhalt eines Grenzzaunes und Recht zum Pflanzen von Spalieren, dat. 1.3.1916 Recht: Überbaurecht für Betonmauer und Gartentor-Kunststein-Granitsockel, dat. 18.9.1946 Recht: Recht auf Fortbestand einer Lichtreklame, dat. 18.9.1946 Recht: Recht auf Fortbestand eines Palisadenhages, dat. 18.9.1946 GPRF Schuldbriefe GP Bd. 35 S. 34, Beleg 1979/369 und Beleg 1980/680</p>	<p>L Ü auf 10777 L L L B auf 10777 L L Ü auf 10777</p>
<p>BVG-Stiftung der Marti-Unternehmungen Seedorffeldstrasse 21 3302 Moosseedorf</p>	<p>9893</p>	<p>2'317</p>	<p>GR 4669</p>	<p>SP Art. 5330</p>	<p>AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Plakatwerbestelle, dat. 11.1.1993, Beleg 8 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 AN: Die Dienstbarkeit SP Art. 5330 darf nur mit Zustimmung der Pol. Gemeinde Wetzikon geändert oder gelöscht werden, dat. 21.12.2012, Bel. 1735 Last: Anbaurecht an UN-Garage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Nebenleistungspflicht, dat. 21.12.2012 GPFR Schuldbriefe 1986/23 und 1988/624</p>	<p>Ü auf 10779 L B auf 10779 B auf 10779 Ü auf 10779</p>
	<p>9891</p>	<p>1'833</p>	<p>GR 4670</p>	<p>SP Art. 5330 GP Bd. 29 S. 260</p>	<p>AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Plakatwerbestelle, dat. 11.1.1993, Beleg 8 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 AN: Die Dienstbarkeit SP Art. 5330 darf nur mit Zustimmung der Pol. Gemeinde Wetzikon geändert oder gelöscht werden, dat. 21.12.2012, Bel. 1735 Last: Anbaurecht an UN-Garage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Nebenleistungspflicht, dat. 21.12.2012 Re+La Gegenseitiges Näherbaurecht, dat. 5.12.1944 (überholt) GPFR Schuldbriefe 1986/23 und 1988/624</p>	<p>Ü auf 10779 L B auf 10779 B auf 10779 L Ü auf 10779</p>
	<p>9892</p>	<p>274</p>	<p>GR 4671</p>		<p>AN: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Anpassungs- und Beseitigungsrevers betr. Plakatwerbstellen, dat. 11.1.1993, Beleg 8 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736</p>	<p>Ü auf 10779</p>

				SP Art. 5330	AN: Die Dienstbarkeit SP Art. 5330 darf nur mit Zustimmung der Pol. Gemeinde Wetzikon geändert oder gelöscht werden, dat. 21.12.2012, Bel. 1735 Last: Anbaurecht an UN-Garage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Nebenleistungspflicht, dat. 21.12.2012 GPFR Schuldbriefe 1986/23 und 1988/624	L B auf 10779 B auf 10779 Ü auf 10779
Marti Gesamtleistungen AG Lagerhausweg 10 3018 Bern	9742	1'310	GR 4209	GP Bd. 35 S. 216 SP Art. 4418 SP Art. 5330 SP Art. 5772	AN: Mehrwertrevers, Ergänzung dat. 6.4.1948, Bel. 103, dat. 21.3.1946, Bel. 72 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 AN: Mehrwertrevers und Ergänzung, Bel. 1958/199 dat. 23.12.1952 AN: Die Dienstbarkeit SP Art. 5330 darf nur mit Zustimmung der Pol. Gemeinde Wetzikon geändert oder gelöscht werden, dat. 21.12.2012, Bel. 1735 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z. G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Recht: Anbaurecht an UN-Garage mit Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Nebenleistungspflicht, dat. 21.12.2012 Last: Leitungsbaurecht für Schmutzwasserleitung mit Nebenleistungspflicht, dat. 25.10.2016	Ü auf 10781 L Ü auf 10781 B auf 10781 L B auf 10781 Ü auf 10782 und 10781
Schliessung der im Alleineigentum der Marti Gesamtleistungen AG stehenden Grundregister Blätter: - Blatt 12908, Miteigentumsanteil, 738/1310 Miteigentum an GR Bl. 4209, Kat. Nr. 9742, Wetzikon, - Blatt 12909, Miteigentumsanteil, 572/1310 Miteigentum an GR Bl. 4209, Kat. Nr. 9742, Wetzikon, und Pfandentlassung von GR Bl. 12909 und Pfandeinsetzung der Neuzuteilungsparzelle Kat. Nr. 10781 bezüglich Schuldbrief Beleg 1984/692						
Patamnak Immobilien AG Inhaber: Hans Ulrich Rhyner, Kleinlauri 2, 8856 Tuggen	822	2'010	GR 1078	GP Bd. 25 S. 466 GP Bd. 25 S. 466, II -1- GP Bd. 25 S. 467 -1- GP Bd. 25 S. 467 -2- SP Art. 4418 SP Art. 461 SP Art. 786 SP Art. 1236	AN: Mit dieser Liegenschaft ist subjektiv-dinglich verbunden: 1/2 Miteigentum an GR Bl. 2536, Kat.Nr. 825, Wetzikon, dat. 30.7.1937 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Revers Heizöltank, dat. 10.7.1967, Bel. 308 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Revers betr. Ausnützungsbeschränkung, dat. 11.7.1967, Bel. 311 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann, dat. 30.10.2001, Bel. 736 Recht: Baubeschränkung, dat. 30.7.1937 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 30.7.1937 Re+La Durchleitungsrecht für Werkleitungen und Anschlussrecht, dat. 30.7.1937 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisation z. G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 28.2.1967 Last: Kinderspielplatzmitbenützungrecht, dat. 16.9.1971 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 15.7.1976	L Ü auf 10782 B auf 10782 L L L L L L L L

				SP Art. 1286	Last: Alleiniges Benützungsrecht von Autoabstellplätzen, dat. 14.3.1977 GPFR Schuldbrief Beleg 2021/117	L Ü auf 10782
	9894	989	GR 1117		AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Revers betr. Ausnützungsbeschränkung, dat. 11.7.1967, Beleg 311 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Beseitigungs- bzw. Anpassungs- und Minderwertsrevers, dat. 23.3.2006, Beleg 357 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 28.2.1967 Recht: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 28.2.1967 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z.G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Recht: Kinderspielplatzmitbenützungsrecht, dat. 16.9.1971 Recht: Alleiniges Benützungsrecht von Autoabstellplätzen, dat. 14.3.1977 GPFR Schuldbrief Beleg 2021/117	B auf 10782 L B auf 10782 L L L L L Ü auf 10782
Kanton Zürich	853	43'406	GR 1469		AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Duldung der Errichtung und des Fortbestandes eines Lagefixpunktes sowie des Zutrittsrechtes dazu und Verbot der Beseitigung oder Beschädigung desselben. Anzeige von Gefährdung an Baudirektion, Amt für Raumentwicklung dat. 29.6.2018, Bel. 910 Seegräben AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann, dat. 30.10.2001, Beleg 736 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Bewilligung zur Ableitung von Meteorwasser in Wildbach, dat. 12.11.1985, Beleg 612 AN: Quartierplanrevers, dat. 19.6.2020, Beleg 899 Recht: Näherpflanzrecht, dat. 5.12.1986 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z.G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 11.7.1957 Last: Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 26.09.1941 Last: Durchleitungsrecht (Kabelleitungen), übertragbar, z.G. Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 19.02.2003 Last: Ausschliessliches Benützungsrecht an einem Raum für Transformatorenstation und Leitungsbaurecht für Kabelleitungen mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, mit Nebenleistungspflicht, übertragbar, z.G. Pol. Gemeinde Wetzikon, Wetzikon, besondere Rechtsform, CHE-114.878.400, dat. 05.04.2016 Re+La Näherbaurecht, dat. 5.12.1944 (überholt)	Ü auf 10771 L Ü auf 10771 L Ü auf 10771 L Ü auf 10771 L
	855	1'831	GR 6232	GP Bd. 29 S. 260/261	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann, dat. 30.10.2001, Beleg 736	

				SP Art. 3761	Last: Baurecht der Unterflurtransformatorenstation, Zugangsrecht und Durchleitungsrecht, übertragbar, z.G. Pol. Gemeinde Wetzikon, dat. 19.02.2003	L Ü auf 10790
Rusterholz Fritz Haselweg 6 8704 Herrliberg	5496	1'170	GR 874	GP Bd. 11 S. 54 Art. 1 GP Bd. 11 S. 54 Art. 2 GP Bd. 30 S. 347 -I- (dato SP Art. 6146) GP Bd. 30 S. 348 III SP Art. 4418 SP Art. 397 SP Art. 2052 SP Art. 2053 SP Art. 2054 SP Art. 2055	AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsbeschränkung, dat. 3.8.1964, Beleg 351 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsrevers, dat. 18.4.1986, Beleg 637/1985 und 175/1986 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Beleg 736 Re+La Gegenseitiges Abwasserdurchleitungsrecht, dat. 1.3.1916 Re+La Gemeinsamer Grenzzaun und Recht zur Pflanzung von Spalierbäumen entlang desselben, dat. 1.3.1916 Last: Überbaurecht für Betonmauer und Gartentor-Kunststein-Granitsockel, dat. 18.9.1946 Last: Recht auf Fortbestand eines Palisadenhages, dat. 18.9.1946 Last: Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung z.G. Pol. Gemeinde Wetzikon, 11.7.1957 Last: Abwasserdurchleitungsrecht z.G. der Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 28.1.1966 Der bisherige Dienstbarkeitsplan Nr. 1845 des Grundbuchamtes Wetzikon zur Dienstbarkeit SP Art. 397 wird durch den Plan Werkleitungen des Quartierplanes (Plan Nr. 5) ersetzt. Der Wortlaut der Dienstbarkeit (2. Satz) ist wie folgt anzupassen: „Die Leitung ist im Plan Werkleitungen des Quartierplans „Mattacker-Mühle“ violett eingezeichnet mit „SBR400 / 1965 -60.97-“, bezeichnet. Re+La Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 18.4.1986 Recht: Mitbenützungsrecht an Containerplatz, dat. 18.4.1986 Last: Baubeschränkung, dat. 18.4.1986 Recht: Parkplatzbenützungsrecht, dat. 18.4.1986 GPFR Schuldbriefe Pfandbuch 4 S. 233, Pfandbuch 4 S. 256 und Pfandbuch 5 S. 106	L B auf 10775 B auf 10775 L L L B auf 10775 L Ü auf 10775 Ü auf 10775 B auf 10775 B auf 10775 B auf 10775 B auf 10775 Ü auf 10775
Bosshard Hans Rudolf Steinbergstrasse 6 8607 Aathal-Seegräben	9889	1'148	GR 4689		AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsbeschränkung, dat. 3.8.1964, Beleg 351 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsrevers, dat. 18.4.1986, Beleg 637/1985 und 175/1986 AN: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Mehrwertsrevers betr. Nutzungsänderung des Gebäudes Nr. 1530, dat. 9.10.1986, Beleg 609 Zif. IV 1.1 AN: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Beseitigungs- bzw. Anpassungs- und Minderwertsrevers betr. Parkplätzen, dat. 9.10.1986, Beleg 609 Zif. IV 1.2	B auf 10776 B auf 10776 B auf 10776 B auf 10776

				AN:	Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplanbann i. S. von § 150 PBG, dat. 30.10.2001, Bel. 736	L
			GP Bd. 11 S. 54 Art. 1	Re+La	Gegenseitiges Abwasserdurchleitungsrecht, dat. 1.3.1916	L
			GP Bd. 11 S. 54 Art. 2	Re+La	Gemeinsamer Grenzzaun und Recht zur Pflanzung von Spalierbäumen entlang desselben, dat. 1.3.1916	L
			GP Bd. 30 S. 347 -I- (dato SP Art. 6146)	Last:	Überbaurecht für Betonmauer und Gartentor-Kunststein-Granitsockel, dat. 18.9.1946	B auf 10776
			GP Bd. 30 S. 348 -III- SP Art. 397	Last:	Recht auf Fortbestand eines Palisadenhages, dat. 18.9.1946	L
				Last:	Abwasserdurchleitungsrecht z.G. der Polit. Gemeinde Wetzikon, dat. 28.1.1966 Ersetzen des Dienstbarkeitsplanes und Änderung des Wortlautes siehe Bereini-gung der Rechtsverhältnisse zu GR 874 oben.	Ü auf 10776
			GP Bd. 26 S. 300 (dato SP Art. 6145)	Recht:	Dachwasserableitungsrecht zl. Kat.Nr. 9888, dat. 20.1.1937	B auf 10776
			GP Bd. 30 S. 348 -II- SP Art. 2052	Last:	Recht auf Fortbestand einer Lichtreklame, dat. 18.9.1946	L
				Re+La	Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 18.4.1986	B auf 10776
			SP Art. 2053	Last:	Mitbenützungrecht an Containerplatz, dat. 18.4.1986	B auf 10776
			SP Art. 2054	Recht:	Baubeschränkung, dat. 18.4.1986	B auf 10776
			SP Art. 2055	Last:	Parkplatzbenützungrecht, dat. 18.4.1986	B auf 10776
				GPFR	Schuldbriefe Beleg 1986/176, Beleg 1986/177 mit Vormerkung Nachrückungs-recht, Beleg 1986/455 und Beleg 1986/537 mit Vormerkung Nachrückungsrecht	Ü auf 10776

4 KOORDINATION QUARTIERPLAN - GESTALTUNGSPLAN

4.1 Gestaltungsplanperimeter

Gemäss § 123 Abs. 3 PBG kann in weitgehend unbebauten Gebieten verlangt werden, dass der Quartierplan die angestrebte Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzeigt und dass die Parzellarordnung hierauf abgestimmt wird. Mit der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung wurde für den nicht überbauten bzw. zu verdichtenden Teil der

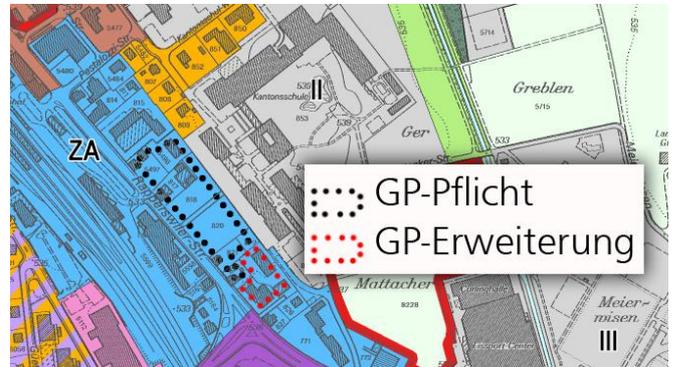


Abb. 10: Zonenplan mit Gestaltungsplanperimeter

Zentrumszone dieses Anliegen bindend festgelegt. Die Eigentümer der südöstlich an den Gestaltungsplanpflichtperimeter angrenzenden Grundstücke Kat. Nrn. 822 und 9894 beschlossen, ihre Grundstücke in den privaten Gestaltungsplan Mattacker zu integrieren.

4.2 Verfahrenskoordination

Laut § 129 PBG können mit dem Quartierplan unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

Quartierplan und Gestaltungsplan werden gleichzeitig öffentlich bekanntgemacht und aufgelegt. Für den Rechtsschutz gelten hinsichtlich Zuständigkeit und Verfahren die Bestimmungen über die Anfechtung von Quartierplänen (§ 33 Abs. 3 und 4 QPV).

4.3 Materielle Koordination

Die erforderliche Fusswegerschliessung entlang der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 wird mit dem Quartierplan lediglich mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert. Gestaltet und gebaut wird sie im Rahmen des Gestaltungsplans. Damit bietet sich der Grundeigentümerschaft die Möglichkeit, den Fussgängerbereich attraktiv und auf die Überbauung abgestimmt zu gestalten und hinsichtlich Materialisierung bis an die Hausfassaden heranzuführen. Solange auf den beiden Strassenseiten nicht gebaut wird, gibt es auf der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 kein Verkehrsaufkommen und ein Fussgängerschutz ist nicht erforderlich. Sollte auf den Grundstücken Kat. Nrn. 10777, 10775 oder 10776 zuerst gebaut werden, ist für die Fussgänger ein Provisorium zu erstellen bis die fertige Lösung im Rahmen der Umgebungsgestaltung auf dem Grundstück Kat. Nr. 10779 realisiert werden kann.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: Konstituierung einer entsprechenden Dienstbarkeit (Kap. 9.2.1)*

Entlang der Rapperswilerstrasse, zwischen den Zufahrtsstrassen Kat. Nrn. 10783 und 10778, soll ein attraktiver, bis an die Gebädefassaden reichender Fussgängerbereich im Rahmen des Gestaltungsplans auf Privatgrund erstellt werden. Die entsprechende Dienstbarkeit ist mit dem Gestaltungsplan zu konstituieren.

Es ist durchaus möglich, dass der Gestaltungsplan in Etappen realisiert wird. Wahrscheinlich ist, dass auf dem unbebauten Grundstück Kat. Nr. 10779 vor dem überbauten Grundstück Kat. Nr. 10782 eine Neuüberbauung realisiert wird. Bis zum Zeitpunkt der Neuüberbauung des Grundstücks Kat. Nr. 10782 hat der Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 auf seiner Ostseite für diese Grundstücke die Funktion einer Zufahrtsstrasse für die Bedienung der bestehenden Parkplätze. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, braucht kein befristetes Fahrwegrecht konstituiert zu werden. Die zeitlich befristete Zufahrt kann mittels Verkehrsbeschilderung zugelassen werden.

→ *Konsequenzen für den Quartierplan: keine*

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Strassen und Wege

5.1.1 Allgemeines

Gemäss § 128 PBG müssen alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebiets hinreichend erschlossen sein. Die Erschliessung ist so zu konzipieren, dass sie der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügt. Für den Ausbaustandard sind insbesondere die §§ 236 ff PBG und die kant. Verkehrsererschliessungsverordnung (VErV) massgebend.

5.1.2 Erschliessungsvarianten

Im Verlauf der Entwicklung des Quartierplans wurden verschiedene Erschliessungsvarianten und Verkehrsregimes geprüft und verworfen. Eine Auswahl:

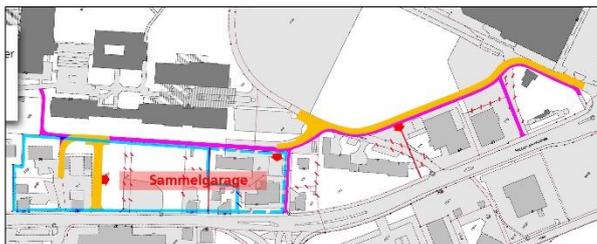


Abb. 11: verworfene Erschliessungsvariante A)

A) Rückwärtige Erschliessung vom Knoten «Eis-sport-Center» her. Damalige Gründe dagegen:

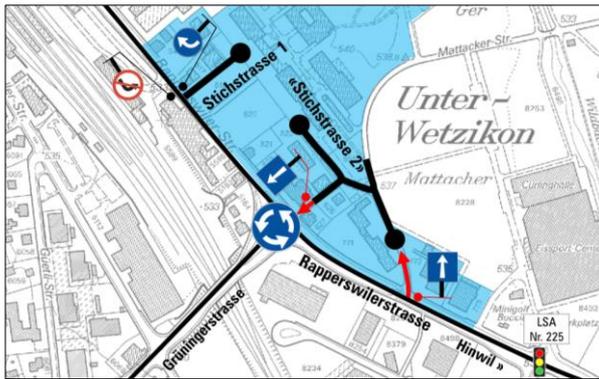
- Ausserhalb QP-Perimeter
- Ungenügende Aufkollonierung bei Lichtsignalanlage wegen Parkplatz
- Erschliessung über (damalige) Landwirtschaftszone



Abb. 12: verworfene Erschliessungsvariante B)

B) Einmündung Mattackerstrasse in die Rapperswilerstrasse wird aufgehoben. Als Ersatz wird eine Erschliessungsstrasse mit direktem Anschluss an den Kreisellösung gebaut. Die Fahrzeuge auf der Stichstrasse 2 können über den Kreisellösung direkt in alle Richtungen zu- und wegfahren. Gründe dagegen:

- Funktionsfähigkeit des Kreisellösung wird eingeschränkt
- Gefährliche Kreuzung mit Radweg



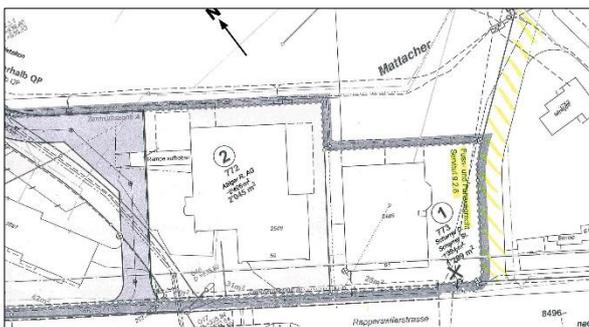
C) Einbahnsystem mit Zufahrt über Mattackerstrasse und Wegfahrt über neuen Kreisel. Gründe dagegen:

- Funktionsfähigkeit des Kreisels wird eingeschränkt
- Gefährliche Kreuzung mit Radweg



Abb. 13: verworfene Erschliessungsvariante C)

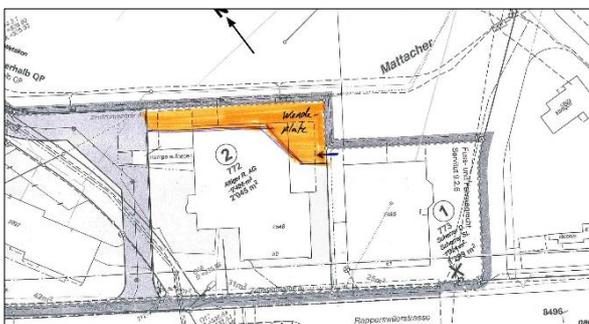
Bei der Erschliessung der Grundstücke südöstlich der Mattackerstrasse wurden folgende Varianten verworfen:



D) Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 (Scherrer) vom bestehenden Weg her. Grund dagegen:

Der Weg ist nicht öffentlich und nicht immer befahrbar (Chilbi etc.). Die Erschliessung ist nicht gewährleistet.

Abb. 14: verworfene Erschliessungsvariante D)



E) Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 (Scherrer) mit einem Zufahrtsweg entlang der rückseitigen Grenze über das Grundstück Kat. Nr. 9898 (Attiger). Grund dagegen:

Das Gebäude Assek. Nr. 2548 müsste abgebrochen werden.

Abb. 15: verworfene Erschliessungsvariante E)

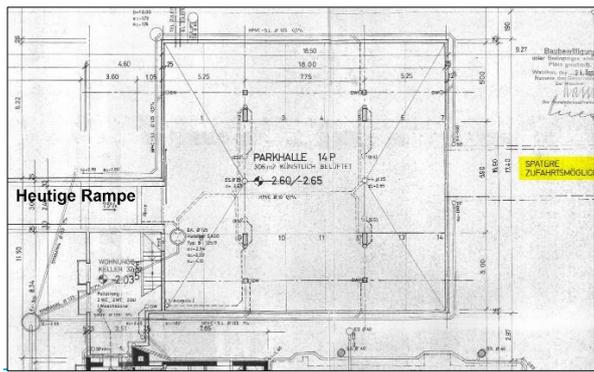


Abb. 16: verworfene Erschliessungsvariante F)

F) Erschliessung für Anwohner unterirdisch durch die bestehende (und dafür vorbereitete) Tiefgarage auf Kat. Nr. 9898. Anlieferung oberirdisch von der Rapperswilerstrasse her.

Gründe dagegen: Kanton hat in der 3. Vorprüfung diese Erschliessung für Anlieferungen nicht zugelassen. Auch die betroffenen Grundeigentümer waren an der 1. GE-Versammlung dagegen.

5.1.3 Gewähltes Erschliessungskonzept

Die Rapperswilerstrasse ist sehr stark mit Verkehr belastet. Anschlüsse sollen so ausgebildet werden, dass der Verkehrsstrom möglichst nicht gestört und so die Verkehrskapazität nicht reduziert wird. Linksabbiegebeziehungen sind daher möglichst zu vermeiden.

Erschlossen wird das Quartierplangebiet im Wesentlichen mit zwei Stichstrassen. Die eine ist die neue Strasse Kat. Nr. 10778, angrenzend an das Silo und die andere die auszubauende Mattackerstrasse. Bei Vollausbau des Gestaltungsplanperimeters sind die beiden Stichstrassen durch die Unterniveaugarage miteinander verbunden. Aus beiden Strassen darf nur nach rechts auf die Rapperswilerstrasse herausgefahren werden.

Sämtlicher Verkehr aus der Mattackerstrasse muss somit nach rechts Richtung Kreisel abbiegen. Der Verkehr nach Hinwil benützt den Kreisel als Wendemöglichkeit. Der Radweg wird aus Sicherheitsgründen bei der Strassen-einmündung eine Fahrzeugtiefe zurückverlegt.

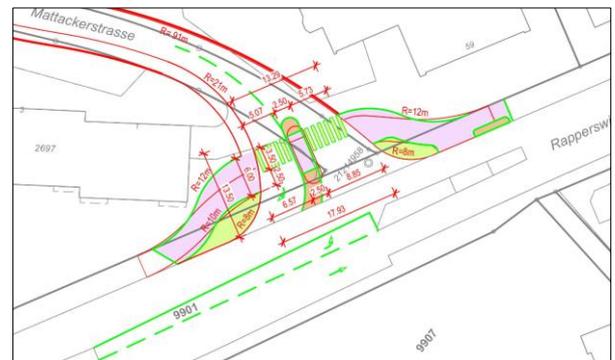


Abb. 17: Anschluss Mattacker- an Rapperswilerstrasse

Verkehr aus der Stichstrasse Kat. Nr. 10778

Richtung Hinwil nimmt den ‚Kreisel‘ um den Oberländer als Wendemöglichkeit.

Die Fahrzeugerschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 erfolgt rückwärtig über einen neu zu bauenden Zufahrtsweg (Zufahrtsstrasse F) über das bisherige Grundstück Kat. Nr. 8228 entlang dem Grundstück Kat. Nr. 9898 ausserhalb des Quartierplanperimeters. Weil sich diese Erschliessung ausserhalb des Quartierplanperimeters befindet, musste die Zustimmung der betroffenen Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 10796 (alt 9899), 10793 (alt 9898) und 10787 (alt 8228) bis zur Festsetzung des Quartierplans vorliegen. Die entsprechende privatrechtliche Vereinbarung befindet sich im Anhang 6 und wurde am 18. März 2022 öffentlich beurkundet. Weil es sich um eine Erschliessung ausserhalb des QP-Perimeters handelt, wurden auch die Landerwerbs- und Baukosten sowie der Kostenverleger ausserhalb des Quartierplans in der privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Im 3. Vorprüfungsbericht vom 18. Juni 2018 weist das ARE auf die wichtige Bedeutung der im kommunalen Teilrichtplan Zentrum festgesetzten öffentlichen Fusswegverbindung entlang der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 vom Bahnhof zur Kantonsschule hin. Zudem verlangt der kantonale Richtplan ein dichtes Fusswegnetz. Es soll deshalb eine Fusswegverbindung vom Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773 bis zum Kantonsschulweg Kat. Nr. 848 erstellt werden. Diese Verbindung soll jedoch nicht abparzelliert, sondern als Servitut zu Gunsten der Öffentlichkeit festgelegt werden. Noch fehlende Wegstücke können als Kiesweg ausgeführt werden.

Der kommunale Teilrichtplan Zentrum verlangt entlang der Rapperswilerstrasse eine strassenbegleitende Baumreihe (Kap. 2.1.7). Mit dem seinerzeitigen Strassenprojekt Rapperswilerstrasse sind die Bäume als Strassenbäume bewilligt worden. Die genaue Lage der Bäume ist im Gestaltungsplan Mattacker definiert. Die Realisierung erfolgt koordiniert mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Fussweg und der ebenfalls im Gestaltungsplan festgelegten Anlieferung der Gebäude. Die Baumreihe wird mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Wetzikon rechtlich gesichert (Kap. 9.2.13). Die Kosten werden im Kap. 10.2.5 geschätzt und die Finanzierung ist im Kap. 11.1.4 festgelegt.



Abb. 18: Anlieferung / Fussweg / Allee entlang Rapperswilerstrasse (Visualisierung: Thomas Schregenberger GmbH)

Der Plan «Erschliessungsgrad im alten Bestand» (Plan Nr. 3) zeigt, welche Grundstücke oder Grundstücksteile erschlossen, teilweise oder nicht erschlossen sind.

5.1.4 Verkehrsmengen

Laut Gutachten Verkehrserzeugung vom 12. Januar 2022 der SNZ Ingenieure und Planer AG (Beilage 11) generiert der Quartierplan aus den beiden Strassen Kat. Nrn. 10778 und 10784 (Mattackerstrasse) auf dem Kreisel Rapperswiler-/ Grüningerstrasse zur Morgenspitzenstunde (MSP) und zur Abendspitzenstunde (ASP) folgende Fahrten aus:



Abb. 19: zusätzliche Fahrten beim Kreisel zur Morgenspitze (Fz/h); Quelle: SNZ Ingenieure + Planer AG



Abb. 20: zusätzliche Fahrten beim Kreisel zur Abendspitze (Fz/h); Quelle: SNZ Ingenieure + Planer AG

5.1.5 Strassendimensionierung

Die Dimensionierung des Strassenquerschnitts richtet sich gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) nach der Anzahl erschlossener Wohneinheiten (§ 10 Abs. 2 VErV), der Art des Verkehrs (massgebender Begegnungsfall) und der Bedeutung als Schulweg, Velo- und Fusswegverbindung (§ 11 VErV). Für die Dimensionierung der Mattackerstrasse ist zudem die Schweizer Norm (SN) der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute massgebend.

Die **Mattackerstrasse** wird für den Begegnungsfall PW / LW ausgelegt (Kap. 2.1.9) mit einer Fahrbahnbreite von 5.0 m, zuzüglich auf der einen Seite ein Bankett von 0.3 m. Auf der anderen Seite ein Gehweg mit einer Breite von 2.0 m. **Gesamtbreite: 7.3 m.**

Im Detailplan mit den Strasseneinmündungen in die Rapperswilerstrasse, welcher dem Vertrag zwischen dem ASTRA und der Gemeinde (Anhang 10) anhängt, wird nachgewiesen, dass die entsprechenden Vorgaben der Verkehrserschliessungsverordnung eingehalten werden. Damit wird die erste Auflage im Kap. 2.1.1 der 4. kantonalen Vorprüfung umgesetzt.

Die **Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783** dient im Nahbereich des Fuss-/Radwegs Kat. Nr. 10773 als Erschliessung der Tiefgarage im Gestaltungsplanperimeter. Weiter dient die Zufahrt für die oberirdische Anlieferung für die Bauten entlang der Rapperswilerstrasse und ist die Erschliessung der Grundstücke Kat. Nrn. 10788 und 10789. Die Fahrbahnbreite beträgt 4.0 m und erhält zusätzlich beidseitig je ein Bankett von 0.3 m. Beim Anschluss der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 an den Gehweg der Rapperswilerstrasse wird mit einer Abschränkung verhindert, dass der Durchgang mit Fahrzeugen genutzt werden kann. Entlang dieser Zufahrtsstrasse wird auf der Seite des Gestaltungsplanperimeters ein Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit konstituiert (Kap. 9.2.2).

Der **Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773** hat bei Vollausbau der Gestaltungsplanüberbauung für den Fahrzeugverkehr nur die Funktion einer Notzufahrt (Kehrichtfahrzeug, Rettungsdienste). Das Verkehrsaufkommen ist minimalst. Der Hauptzweck ist jener für einen Fuss- und Radweg. Die Fahrbahnbreite beträgt 4.0 m und erhält zusätzlich beidseitig je ein Bankett von 0.3 m. Beim Grundstück Kat. Nr.

10775 erfolgt im nördlichen Bereich eine Anpassung an die arealinterne Erschliessung des benachbarten Quartierplans.

Während der Zwischenetappe bei der Überbauung des Gestaltungsplanperimeters – welche viele Jahre dauern kann – hat der östliche Teil des Fuss-/Radwegs Kat. Nr. 10773 auch die Funktion einer Zufahrt für die bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 2928 und 2943. Während dieser Übergangsphase bleibt die heutige Zufahrt bestehend (in nachstehender Grafik hervorgehoben) und der Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 wird erst später fertiggebaut. Damit der Quartierplan trotzdem abgerechnet werden kann, ist im Rahmen des baulichen Vollzugs ein Pauschalbetrag für die Fertigstellung einzusetzen. Als Variante dazu wird der Weg (zusammen mit den Kanalisationsleitungen) fertiggebaut und dahinter wird als Übergangslösung ein Kieskoffer oder dünner Belag erstellt, welche für das Manövrieren beim Parkieren mitbenutzt werden kann. Die Art der Übergangslösung wird im Ausführungsprojekt bestimmt. Für diese oberirdische Erschliessung der bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 2928 und 2943 gilt die Bestandesgarantie und dies solange, wie diese beiden Gebäude existieren.



Abb. 21: Temporäre Verbreiterung Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 als provisorische Zufahrt der Wohngebäude Vers. Nrn. 2928 und 2943

Die **Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778** ist zwar kurz, wird voraussichtlich aber ein relativ grosses Verkehrsaufkommen haben, da sie die Haupteerschliessung des Quartierplans darstellt. Zudem ist mit Behinderungen durch die Wendemanöver von Fahrzeugen auf den seitlichen Besucherparkplätzen zu rechnen. Die Fahrbahn wird deshalb mit einer Breite von 5.0 m, zuzüglich beidseitig einem Bankett von je 0.3 m dimensioniert. Im Einmündungsbereich in die Rapperswilerstrasse wird die Fahrbahn auf 5.5 m aufgeweitet. Die im Teilrichtplan Zentrum ([Ziffer 2.1.7](#)) geforderte Fusswegverbindung entlang der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 erfolgt auf privatem Grund und ist im Gestaltungsplan als primäres Fusswegnetz definiert. Am Ende erhält die Zufahrtsstrasse einen Wendepplatz für 10 m-Lastwagen.

5.2 Kanalisation

Das neue Kanalisationssystem gemäss Entwässerungsstudie vom 20. Dezember 2013 des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG betrifft den vorliegenden Quartierplan Mattacker-Mühle und den nordwestseitig angrenzenden Quartierplan Pestalozzistrasse. Der Bau der Kanalisationsleitungen bei den beiden Quartierplänen ist möglichst aufeinander abzustimmen. Als Rohrmaterial für die neuen Leitungen sind generell GFK (GUP) glasfaserverstärkte Kunststoff-Rohre vorgesehen.

Der Kanalisationsanschluss von Grundstücken, welche nicht direkt an die neue Leitung angrenzen und deren Leitungen über Fremdgrundstücke geführt werden müssen, ist in den Kap. [2.10](#), [9.2.4](#), und [Anhang 8](#) geregelt.

5.3 Strom / Strassenbeleuchtung

Die bestehende Trafostation kann nicht den gesamten zusätzlichen Stromverbrauch, der bei Vollüberbauung benötigt wird, abdecken. Es wird eine zusätzliche Trafostation mit zwei Transformatoren benötigt. Damit auf einen zusätzlichen Landabzug verzichtet werden kann, soll in Absprache mit den Stadtwerken die Trafostation in das Kellergeschoss eines künftigen Gebäudes angrenzend an die Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 in der Nähe des geplanten Wendeplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 10779 integriert werden. Diese künftige Trafostation auf Privatgrund ist mit einer Dienstbarkeit zu sichern (Kap. [9.2.9](#)).

Mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen muss eine neue Strassen- bzw. Wegbeleuchtung erstellt werden. In Weiterführung der bisherigen Anstrengungen in energetischer Hinsicht soll energiesparende LED-Technik eingesetzt werden. Geplant sind 13 Kandelaber (Höhe ca. 4.5 m). Im [Plan Nr. 5](#) «Werkleitungen» sind deren ungefähren Standorte dargestellt. Die definitive Platzierung erfolgt erst mit dem Detailprojekt vor der Ausführung.

5.4 Fernwärme

Die Bestimmungen des Energieplans der Stadt Wetzikon vom 15. Juli 2022 müssen berücksichtigt werden. Beim baulichen Vollzug ist zu prüfen, ob Fernwärmeleitungen eingelegt werden können.

5.5 Kabelfernsehen / Telefon

Die Erschliessung mit Kabelfernsehen und Telefon gehört nicht zur baurechtlich erforderlichen Erschliessung und ist damit nicht Bestandteil des Quartierplans. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die entsprechenden Werke zu kontaktieren und der Bau ist zu koordinieren. Eine erste Kontaktnahme mit der upc cablecom fand im Jahr 2013 statt. Im damals eingereichten Plan vom 4. Oktober 2013 sah die upc cablecom für den Quartierplanperimeter folgende Massnahmen vor:

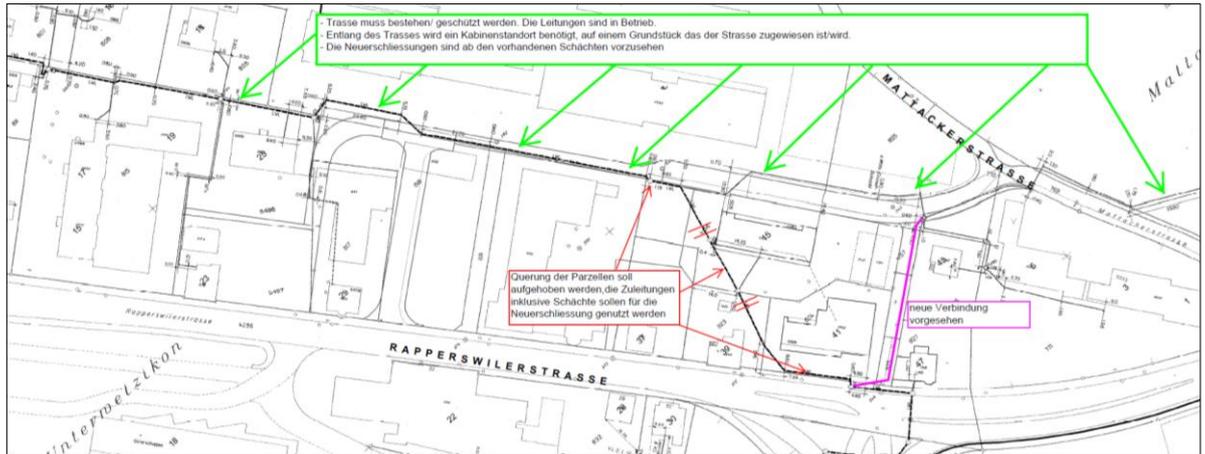


Abb. 22: Massnahmen upc cablecom

5.6 Öffentliche Unterflur-Sammelstelle

Bei der Einmündung der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 in die Mattackerstrasse wird eine Unterflur-sammelstelle für voraussichtlich die Fraktionen Altglas, Aluminium und Blech vorgesehen.

5.7 Gemeinsame Anlagen

5.7.1 Unterflurcontainer / Containerstandplätze

In Absprache mit der Stadt Wetzikon und mit dem Verfasser des privaten Gestaltungsplans sollen beim Wendepunkt der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 auf beiden Seiten je zwei Unterflurcontainer und bei der öffentlichen Unterflursammelstelle auf Kat. Nr. 10790 weitere zwei Unterflurcontainer für den Hauskehrer erstellt werden. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 10793 ist zudem ein Containerstandplatz für die Grundstücke Kat. Nrn. 10793 und 10796 vorgesehen.

Die Standorte sind im Plan Neuzuteilung (Plan Nr. 4) festgelegt. Die Lage des Containerstandplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 10793 und der Unterflurcontainer beim Wendepunkt der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 ist variabel und kann auf die jeweilige Überbauung und Aussenraumgestaltung abgestimmt werden, soweit die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Verkehrserschliessungsverordnung) eingehalten bleiben, die unterirdischen öffentlichen Leitungen nicht tangiert werden und das Entsorgungsunternehmen sein Einverständnis dafür gibt.

Der Containerstandplatz auf Kat. Nr. 10793 und die Unterflurcontainer beim Wendepunkt der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 befinden sich auf Privatgrund. Ein Landabzug ist nicht erforderlich. Rechtlich werden sie mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der übrigen Grundstücke im Quartierplan (ohne Kantonsschule) gesichert (Kap. 9.2.5, 9.2.6 und 9.2.8).

Die beiden (privaten) Unterflurcontainer direkt neben der öffentlichen Unterflursammelstelle befinden sich auf öffentlichem Grund (Kat. Nr. 10790). Obwohl sie sich auf öffentlichem Grund befinden,

bleiben sie privat und sind grundsätzlich durch die Quartierplangenossen zu erstellen und zu unterhalten. Rechtlich werden sie mit einer Dienstbarkeit gesichert (Kap. 9.2.7).

6 NEUER BESTAND

6.1 Berechnung der Landabzüge

Für die Feinerschliessung werden insgesamt ca. 2'542 m² Land benötigt (ohne Zufahrtsstrasse «F» ausserhalb des QP-Perimeters. Die Landbeschaffung für den Ausbau der Feinerschliessung erfolgt mit einem allgemeinen prozentualen Abzug (§138 PBG). Dabei wird der Erschliessungsgrad im Altbestand wie folgt berücksichtigt:

Die Mattackerstrasse genügt den Erschliessungsanforderungen nicht und damit sind alle von der Mattackerstrasse erschlossenen Grundstücke nicht hinreichend erschlossen. Der Erschliessungsgrad im Altbestand wird wie folgt definiert:

Das Grundstück der Kantonsschule alt Kat.-Nr. 853 (neu Kat. Nr. 10771) ist von drei Zufahrtsstrassen her erschlossen: Auf der Nordwestseite von der Bühlstrasse und der Kantonsschulstrasse und auf der Südostseite von der Mattackerstrasse her. Bühl- und Kantonsschulstrasse genügen den Anforderungen, die Mattackerstrasse genügt nicht. Der Erschliessungsgrad für dieses Grundstück wird deshalb so definiert, dass 2/3 der Fläche als voll erschlossen (zu 100%) und 1/3 als teilerschlossen (zu 75 %) gilt.

Im Übrigen wird der Erschliessungsgrad im Altbestand wie folgt festgelegt:

- Grundstücke, welche direkt von der Mattackerstrasse her erschlossen sind, gelten als zu 75 % erschlossen.
- Sofern das Grundstück der Gebrüder Scherrer ausserhalb des QP-Perimeters und ausserhalb des QP-Verfahrens im Sinne der Vereinbarung im Anhang 6 erschlossen wird, gilt es als zu 75 % erschlossen. Andernfalls gilt der nachstehende Punkt.
- Die übrigen Grundstücke, welche zwar über eine vorhandene Erschliessung verfügen, die jedoch nicht rechtskonform ist und deshalb auf eine vollständig neue Strasse oder andere Erschliessungslösung angewiesen sind, gelten als zu 50 % erschlossen.

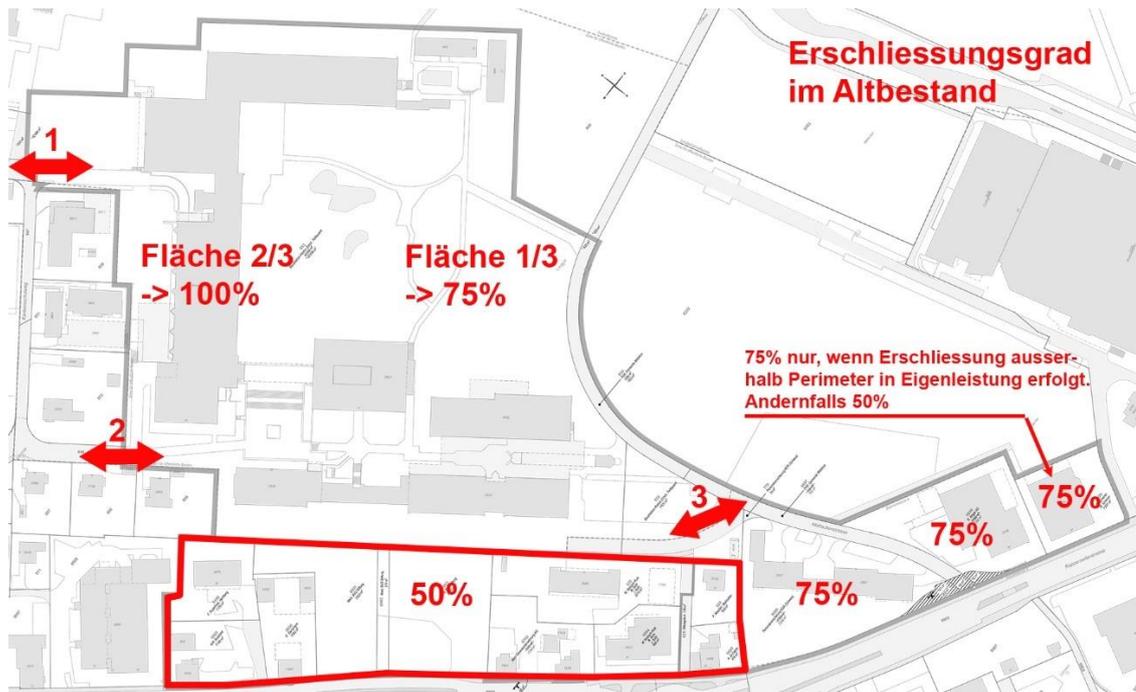


Abb. 23: Prinzipschema Erschliessungsgrad für Ermittlung Landabzug

Die Flächen mit den unterschiedlichen Erschliessungsgraden sind in der Planbeilage Nr. 3 «Erschliessungsgrad im alten Bestand» dargestellt. Die detaillierte Berechnung der Abzüge ist in der Tabelle «Grundeigentübertabelle, Neuzuteilungstabelle, Ordnung des Geldausgleichs» im Anhang 1 dieses Berichtes dargestellt.

6.2 Anspruchsregelung, Neuzuteilung

Die Berechnung des Anspruches sowie die Neuzuteilung sind in der Tabelle «Grundeigentübertabelle, Neuzuteilungstabelle, Ordnung des Geldausgleichs» im Anhang 1 dieses Berichtes pro Parzelle und Eigentümer aufgeführt. Zur Neuzuteilung ist folgendes zu bemerken:

Im Sinne der Zwischenentscheide (Kap. 1.3) erfolgt die Landumlegung nach Flächen. Auf eine Landumlegung nach Massgabe des Landabzugs wird jedoch verzichtet. Die Grundstücke sind zu einem grossen Teil überbaut oder die Überbauung und Grenzziehung sind im Gestaltungsplan festgelegt. Der Ausgleich wird daher finanziell geregelt.

6.3 Anpassungen Bestand an Quartierplananlagen

Bestehende private Anlagen sind auf Kosten der Eigentümer an die neuen Quartierplananlagen anzupassen (§ 170 PBG).

6.4 Festlegung «Gewachsener Boden»

Terrainveränderungen, die durch den Bau der Quartierplananlagen entstehen, gelten im Sinne von § 5 Abs. 2 lit. a) der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung als Gewachsener Boden.

6.5 Geldausgleich

Mehr- und Minderzuteilungen entstehen durch die Lage der Grundstücke. Bebaute Grundstücke können nicht den tatsächlichen Landabzug leisten und erhalten dadurch eine Mehrzuteilung, andere müssen mehr Land abtreten, was zu einer Minderzuteilung führt. Der Geldausgleich für Mehr- und Minderzuteilungen ist im Anhang 1 dargestellt.

Die Mehrzuteilung Glanzmann (Grundstück Kat. Nr. 10777) gegenüber der Minderzuteilung Marti, BVG Stiftung (Grundstück Kat. Nr. 10779) ist von den beiden Parteien gewünscht.

Für den Geldausgleich wird für Bauland ein Betrag von CHF 1'750.--/m² festgelegt.

Entschädigungen und Vergütungen gemäss der Tabelle «Grundeigentübertabelle, Neuzuteilung und Geldausgleich» (Anhang 1) sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Planung durch die Baudirektion bzw. mit Schreiben der Gemeinde über den Quartierplanvollzug an gerechnet, zu entrichten. Nachher sind sie gemäss § 4 PBG zu verzinsen.

6.6 Regelung der Rechtsverhältnisse an den Erschliessungsanlagen

Im Sinne von §§ 143 und 171 PBG gehen sämtliche (abparzellierten) Erschliessungsanlagen mit dem grundbuchlichen Vollzug, resp. nach der Erstellung und Abnahme unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Wetzikon über. Dies gilt auch für das Versorgungsgrundstück Kat. Nr. 10790 (Trafostation, Unterflursammelstelle). Die Stadt wird für diese Anlagen unterhaltspflichtig.

7 BAU- UND NIVEAULINIEN

7.1 Kantonale Verkehrsbaulinien

Im Quartierplanperimeter existieren keine kantonalen Verkehrsbaulinien. Laut Auskunft seitens der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion wurden in Zentrumszonen die bestehenden Baulinien ersatzlos aufgehoben.

Ohne Baulinien gilt grundsätzlich der Strassenabstand gemäss § 265 BG. Dieser gilt jedoch nur, sofern in der kommunalen Bau- und Zonenordnung keine anderslautenden Zentrumszonenbestimmungen enthalten sind oder im Rahmen von Gestaltungsplänen der Abstand nicht durch Baubereiche definiert wird.

7.2 Kommunale Verkehrsbaulinien

Die Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 erfolgt ausserhalb des Quartierplanperimeters durch eine Zufahrtsstrasse «F» (Kat. Nr. 10794) entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 10793 und 10796. Rechtlich und finanziell geregelt wird diese Zufahrtsstrasse mit einer privatrechtlichen Vereinbarung (Anhang 6). Die bestehenden Gebäude auf diesen Grundstücken haben einen Grenzabstand zu dieser rückwärtigen Grenze von weniger als 6 m. Künftig, nachdem die Zufahrtsstrasse «F» gebaut ist, gilt nicht mehr der kommunale Grenzabstand sondern der Weg- oder Strassenabstand nach § 265 PBG, sofern keine Baulinie festgesetzt wird. Ob nun der Wegabstand von 3.5 m oder der Strassenabstand von 6.0 m gilt, hängt im Sinne der Verkehrserschliessungsverordnung davon, wie viele Wohneinheiten oder andere Nutzungen mit vergleichbarem Verkehrsaufkommen erschlossen werden. Die Definition der Strasse und damit der Weg- bzw. Strassenabstand kann sich je nach künftiger Nutzweise des Kantonsgrundstücks Kat. Nr. 8228 ändern. Für die Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 10793 und 10796 würde dies eine Rechtsunsicherheit bedeuten. Um diese zu eliminieren wird auf der Seite dieser Grundstücke eine einseitige Verkehrsbaulinie mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3.5 m festgesetzt.

Diese privatrechtliche Vereinbarung im Anhang 6 ist zustande gekommen und entsprechend wird die Baulinie festgesetzt.

Im Übrigen wird auf die Festsetzung von kommunalen Bau- und Niveaulinien verzichtet. Im Perimeter des Gestaltungsplans definieren die Baufelder und die Mantellinien sowie die in den Vorschriften definierten «Abweichungen von der Grundordnung» die einzuhaltenden Strassenabstände. Im Übrigen gelten die Abstände gemäss § 265 PBG sowie der Bau- und Zonenordnung (Art. 16 BZO).

8 VERMESSUNGSPLAN

Der Vermessungsplan gemäss § 31 lit. e Abs. 2 QPV wird erst nach der Genehmigung des Quartierplans und Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung erstellt. Mit diesem Vorgehen wird vermieden, dass am Vermessungsplan – dessen Erstellung zeit- und kostenintensiv ist – aufgrund eventueller Rekursentscheide teure Änderungen nachgetragen werden müssen. Daraus können geringe Differenzen in den Flächenmassen gegenüber dem bereinigten Entwurf (Planbeilage Nr. 4 Neuzuteilung), der allerdings praktisch die Genauigkeitsanforderungen der beim Vollzug des Quartierplans zu erstellenden Mutationsakten erfüllt, resultieren. Solche Differenzen würden gemäss den Regelungen über die Mehr- und Minderzuteilung belastet bzw. entschädigt.

Hinweis: Im Sinne der kantonalen Vorprüfung wird allen Grundstücken im Quartierplanperimeter eine neue Kat.-Nr. zugewiesen.

9 ORDNUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE

9.1 Aufhebung bestehender Anmerkungen und Dienstbarkeiten

Die vollständige Liste der bestehenden Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten / Grundlasten und Grundpfandrechte ist unter Kapitel 3.4 aufgeführt. Die zu löschenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten / Grundlasten sind ebenfalls dort aufgeführt.

9.2 Konstituierung neuer Dienstbarkeiten, welche sich aus dem Quartierplan ergeben

Es sind die nachstehenden neuen Rechtsverhältnisse als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Sie sind im Plan Nr. 4 «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» und Plan Nr. 5 „Werkleitungen“ verortet.

9.2.1 Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks Kat. Nr. 10779 gewährt der Berechtigten für die Öffentlichkeit ein Fusswegrecht auf einer Breite von mindestens 2.5 m parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 im Bereich der im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» bezeichneten Lage. Im Gestaltungsplan Mattacker gehört dieses Fusswegrecht zum «primären Fusswegnetz» gemäss Art. 19 GP-Vorschriften.

Das Fusswegrecht verbindet den Gehweg Rapperswilerstrasse mit dem Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773. Die Finanzierung der Erstellung erfolgt je hälftig durch die Stadt Wetzikon und den Eigentümer des belasteten Grundstücks (vgl. Kap. 2.1.7 und 11.1.7). Der bauliche und betriebliche Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, Beleuchtung etc.) sind Sache der Berechtigten.

Obligatorisch wirkend: Der Bau der belasteten Wegfläche hat spätestens mit der Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. 10779 zu erfolgen. Wird vorher ein Baugesuch für eine Überbauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite auf den Grundstücken Kat. Nrn. 10777, 10775 oder 10776 eingereicht, ist der Fussweg zumindest als Provisorium zu erstellen. (Kap. 4.3).

9.2.2 Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks Kat. Nr. 10782 gewährt der Berechtigten für die Öffentlichkeit ein Fusswegrecht auf einer Breite von mindestens 2.5 m entlang der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 im Bereich der im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» bezeichneten Lage. Im Gestaltungsplan Mattacker gehört dieses Fusswegrecht zum «primären Fusswegnetz» gemäss Art. 19 GP-Vorschriften.

Das Fusswegrecht verbindet den Gehweg Rapperswilerstrasse mit dem Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773. Die Erstellung ist Sache des Eigentümers des belasteten Grundstücks. Der bauliche und betriebliche Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, Beleuchtung etc.) sind Sache der Berechtigten.

Obligatorisch wirkend: Der Bau der belasteten Wegfläche hat mit der Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. 10782 zu erfolgen (Kap. 4.3).

9.2.3 **Fusswegrecht für die Öffentlichkeit z.G. Politische Gemeinde Wetzikon von Kantonsschule auf Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773**

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks Kat. Nr. 10771 gewährt der Berechtigten für die Öffentlichkeit ein Fusswegrecht auf einer Breite von mindestens 2.5 m als Verbindungsweg zwischen dem Kantonsschulweg Kat. Nr. 848 und dem Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 an der im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» bezeichneten Lage. Bau und Unterhalt sowie Erneuerung sind Sache der Berechtigten.

Obligatorisch wirkend: Noch fehlende Wegstücke können als Kiesweg ausgeführt werden. Der Bau des noch fehlenden Wegstückes hat mit der Erstellung des Fuss-/Radwegs Kat. Nr. 10773 zu erfolgen.

9.2.4 **Durchleitungsrecht für Abwasserleitungen z.G. Kat. Nr. 10781 u. z.L. Kat. Nrn. 10782 und 10779**

Durchleitungsrecht z.G. des Grundstücks Kat. Nr. 10781 und z.L. der Grundstücke Kat. Nrn. 10782 und 10779 für einen Schmutzwasser- und einen Meteorwasserleitung (Kap. 2.10)

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 10781 hat das Recht, durch die belasteten Grundstücke eine Schmutzwasser- und eine Meteorwasserleitung mit den zugehörigen Anlageteilen zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Die Leitungen sind so auszuführen, dass die belasteten Grundstücke im Sinne des Gestaltungsplans Mattacker überbaubar bleiben. Die Leitungen dürfen überbaut werden. Die Schächte sind zugänglich zu halten (z.B. via Tiefgarage). Der berechtigte Eigentümer darf die belasteten Grundstücke für Unterhalt, Reparaturen und Ersatz nach vorheriger Orientierung des Grundeigentümers jederzeit betreten und in Anspruch nehmen. Entstehen bei der Ausübung dieser Rechte Kulturschäden, leistet der berechtigte Eigentümer volle Entschädigung.

Obligatorisch wirkend: Die Leitungen müssen spätestens zusammen mit der Neuüberbauung der gemeinsamen Tiefgarage gemäss Gestaltungsplan Mattacker realisiert werden. Nach der Erstellung der Schmutzwasserleitung und der Meteorwasserleitung ist dem Grundbuchamt Wetzikon ein Situationsplan über die genaue Lage der Leitungen zu den Grundbuchakten zu übergeben und durch einen Nachtrag zur vorstehenden Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

9.2.5 **Mitbenützungsrecht an Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht mit Nebenleistungspflicht**

Zugunsten

Parzelle Kat. Nr. 10775 / Baufeld II

Parzelle Kat. Nr. 10776 / Baufeld I

Zulasten

Parzelle Kat. Nr. 10777 / Baufeld III

Die berechtigten Eigentümer haben das Mitbenützungsrecht an einer Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht auf dem belasteten Grundstück. Die ungefähre Lage der Unterflurcontaineranlage ist im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichnet. Die genaue Lage der Unterflurcontaineranlage ist im Einvernehmen mit dem Kehrichtabfuhrunternehmen, der Baubewilligungsbehörde und dem belasteten Eigentümer festzulegen.

Für die Bedienung bzw. das Ersetzen der vollen Unterflurcontainer durch leere Container hat das Lichtraumprofil über den Containern eine Höhe von mindestens 4.5 m zu betragen. Weder Gebäude noch Pflanzen dürfen das Lichtraumprofil beeinträchtigen.

Die Kosten für die Erstellung, den betrieblichen und baulichen Unterhalt und die Erneuerung der Unterflurcontaineranlage sind von den beteiligten Eigentümern im Verhältnis ihrer Grundstücksflächen zu tragen.

Obligatorisch wirkend: Für die Duldung der Anlage wird der Eigentümer des Standortgrundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt CHF 30'000.- von den berechtigten Eigentümern entschädigt. Die Entschädigung hat beim Bau der Anlage zu erfolgen. (vgl. Kap. [10.3.4](#))

9.2.6 **Mitbenützungsrecht an Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht mit Nebenleistungspflicht**

Zugunsten

Parzelle Kat. Nr. 10781 / Baufeld VII

Zulasten

Parzelle Kat. Nr. 10779 / Baufeld IV-VI

Der berechtigte Eigentümer hat das Mitbenützungsrecht an einer Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht auf dem belasteten Grundstück. Die ungefähre Lage der Unterflurcontaineranlage ist im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichnet. Die genaue Lage der Unterflurcontaineranlage ist im Einvernehmen mit dem Kehrichtabfuhrunternehmen, der Baubewilligungsbehörde und dem belasteten Eigentümer festzulegen.

Für die Bedienung bzw. das Ersetzen der vollen Unterflurcontainer durch leere Container hat das Lichtraumprofil über den Containern eine Höhe von mindestens 4.5 m zu betragen. Weder Gebäude noch Pflanzen dürfen das Lichtraumprofil beeinträchtigen.

Die Kosten für die Erstellung, den betrieblichen und baulichen Unterhalt und die Erneuerung der Unterflurcontaineranlage sind von den beteiligten Eigentümern im Verhältnis ihrer Grundstücksflächen zu tragen.

Obligatorisch wirkend: Für die Duldung der Anlage wird der Eigentümer des Standortgrundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt CHF 30'000.- von den berechtigten Eigentümern entschädigt. Die Entschädigung hat beim Bau der Anlage zu erfolgen. (vgl. Kap. 10.3.5)

9.2.7 **Baurecht und Zugangs- und Zufahrtsrecht für private Unterflurcontaineranlage zg. Kat. Nrn. 10782, 10788, 10789, 10791, zl. Kat. Nr. 10790**

Die berechtigten Eigentümer haben das Recht, auf dem belasteten Grundstück eine private Unterflurcontaineranlage für Hauskehricht an der ungefähren Lage wie im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichnet zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern. Die genaue Lage der Unterflurcontaineranlage ist im Einvernehmen mit dem Kehrichtabfuhrunternehmen und der Baubewilligungsbehörde und in Absprache mit dem belasteten Eigentümer festzulegen.

Für die Bedienung bzw. das Ersetzen der vollen Unterflurcontainer durch leere Container hat das Lichtraumprofil über den Containern eine Höhe von mindestens 4.5 m zu betragen. Weder Gebäude noch Pflanzen dürfen das Lichtraumprofil beeinträchtigen.

Die berechtigten Grundstücke sind nur mit Zustimmung des belasteten Grundeigentümers befugt, den Standort der Unterflurcontaineranlage auf dem belasteten Grundstück zu ändern.

Die berechtigten Grundstücke haben das jederzeitige direkte Zugangs- und Zufahrtsrecht zu den Unterflurcontainern über das belastete Grundstück.

Die Kosten für den Bau und den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie die Erneuerung tragen die Eigentümer der berechtigten Grundstücke (ohne Standortgrundstück) im Verhältnis ihrer Grundstücksflächen.

Hinweis 1: Das Standortgrundstück ist kein Baugrundstück und beteiligt sich daher an den Kosten nicht.

Hinweis 2: Eine analoge Lösung wie beim QP Pestalozzistrasse mit einer Kostenbeteiligung aufgrund der Baumasse gemäss Gestaltungsplan ist in diesem Quartierplan nicht möglich, da hier der GP-Perimeter kleiner als der QP-Perimeter ist und für die Grundstücke ausserhalb des GP-Perimeters keine Baumassenziffer festgelegt ist.

Obligatorisch wirkend: Für die Duldung der Anlage wird der Eigentümer des Standortgrundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt CHF 30'000.- von den berechtigten Eigentümern entschädigt. Die Entschädigung hat beim Bau der Anlage zu erfolgen. (vgl. Kap. [10.3.6](#))

Hinweis: In einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung können die Details des täglichen Gebrauchs, Unterhalts, Verwaltung, Hausabwart, Rücklagen für Erneuerung etc. geregelt werden. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist nicht zwingend erforderlich und kann auch in einem späteren Zeitpunkt erlassen werden.

9.2.8 **Mitbenützung an Überflurcontaineranlage für Hauskehricht mit Nebenleistungspflicht**

Zugunsten

Parzelle Kat. Nr. 10796

Zulasten

Parzelle Kat. Nr. 10793

Der berechtigte Eigentümer hat das Mitbenützungsrecht an einer Überflurcontaineranlage für Hauskehricht auf dem belasteten Grundstück. Die ungefähre Lage der Überflurcontaineranlage ist im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichnet. Die genaue Lage der Überflurcontaineranlage ist im Einvernehmen mit dem Kehrichtabfuhrunternehmen, der Baubewilligungsbehörde und dem belasteten Eigentümer festzulegen.

Für die Bedienung der vollen Container durch leere Container hat das Lichtraumprofil über den Containern eine Höhe von mindestens 4.5 m zu betragen. Weder Gebäude noch Pflanzen dürfen das Lichtraumprofil beeinträchtigen.

Die Kosten für die Erstellung, den betrieblichen und baulichen Unterhalt und die Erneuerung der Überflurcontaineranlage sind von den beteiligten Eigentümern im Verhältnis ihrer Grundstücksflächen zu tragen.

Obligatorisch wirkend: Für die Duldung der Anlage wird der Eigentümer des Standortgrundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt CHF 30'000.- von den berechtigten Eigentümern entschädigt. Die Entschädigung hat beim Bau der Anlage zu erfolgen. (vgl. Kap. [10.3.7](#))

9.2.9 **Ausschliessliches Raumbenützungsrecht zur Errichtung, für den Betrieb und den Unterhalt einer Transformatorenstation sowie Leitungsbaurechts für Kabelleitungen und Fuss- und Fahrwegrecht, übertragbar**

zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon, besondere Rechtsform, Wetzikon, CHE-114.878.400

zulasten Parzelle Kat. Nr. 10779

Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstückes räumt der Berechtigten folgende unbefristete Rechte ein:

1. Das Recht auf die alleinige Benützung eines geschlossenen Raumes im Gebäude auf der nordseitigen Grundstücksecke des Grundstücks Kat. Nr. 10779, für die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt einer Transformatorenstation.

Die genaue Lage und die Abmessungen des Stationsraumes mit Zugang, der zugehörigen Lüftungs-/Ventilationsöffnungen und der Kabeleinführungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Recht für den Bau, die Durchleitung, den Fortbestand und den Unterhalt der durch den Betrieb der oben erwähnten Transformatorenstation notwendigen Kabelleitungen und Apparaturen sowie das Recht für die Durchleitung von elektrischer Energie und Daten für sich und Dritte oder das Einlegen von Leitungen in die Kabelanlage durch Dritte.

Die Station dient der Energieabgabe in das mit ihr belastete Grundstück sowie in das Verteilungsnetz für die allgemeine Energieversorgung. Die gesamte technische Einrichtung der Transformatorenstation bleibt dauernd im Eigentum der Berechtigten.

Die Vertreter oder Beauftragten der Berechtigten haben zur Bedienung und Beaufsichtigung der Transformatorenstation jederzeit ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem kürzesten Weg von der nordseitig angrenzenden Strasse her.

Für den Transport aller nötigen Einrichtungen und Elemente stehen der Berechtigten die nötigen Transportöffnungen und Transportwege zur Verfügung.

Die Berechtigte hat den Stationsraum mit eigenem Schlüssel geschlossen zu halten und darüber zu wachen, dass alle Personen, ausser ihren eigenen Organen, der Zutritt verunmöglicht ist.

Alle Netzleitungen und deren Apparaturen bleiben im Eigentum der Berechtigten und werden von ihr unterhalten. Der Berechtigten steht das erforderliche Fuss- und Fahrwegrecht für den Bau und Unterhalt der Apparate und Leitungen zu. Allfällig entstehende Kultur- und Belagsschäden sind der Grundeigentümerschaft des belasteten Grundstücks nach Abschluss der Arbeiten zu vergüten.

3. Diese Dienstbarkeit ist frei übertragbar.

Obligatorische Verpflichtung

A. Bau und Baukosten

Die Grundeigentümerschaft erstellt die Transformatorenstation samt Kabeleinführung zu diesem Raum und der (betriebsfertigen) Lüftungs-/Ventilationsanlage nach Weisung der Berechtigten. Die Baukosten der Transformatorenstation und der zugehörigen Einrichtungen und Ausrüstungen gehen vollumfänglich zu Lasten der Berechtigten. Die Abrechnung erfolgt nach Inbetriebnahme der Trafostation. Die elektrischen Installationen werden von der Berechtigten auf eigene Kosten erstellt.

B. Entschädigung für die Dienstbarkeit

Als einmalige Pauschalentschädigung für die Einräumung dieser Dienstbarkeit bezahlt die Berechtigte der Grundeigentümerschaft des belasteten Grundstücks den Betrag von CHF 10'000.00 (Zehntausend). Die Abrechnung erfolgt nach Inbetriebnahme der Trafostation. (Kap. 10.3.8)

Der Anschluss der betroffenen Liegenschaft erfolgt auf Grund der geltenden Anschlussbedingungen des Werkes.

C. Weitere Vertragsbestimmungen

1. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, der Berechtigten den abzutretenden Raum durch die von ihr beauftragten Architekten und Unternehmer genau nach den mit dem Werk bereinigten Plänen montagebereit so auszuführen, dass mit der Stationsmontage vier Monate vor dem Energiebezug des mit dem Stationsraum verbundenen Neubaus begonnen werden kann. Das Werk baut die Transformatorenstation nach den heute geltenden Vorschriften.
2. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, das Werk über beabsichtigte Nutzungsänderungen im betroffenen Teil der Liegenschaft und der Parzelle zu informieren und mit dem Werk eine Lösung zu vereinbaren, welche den geltenden Vorschriften für den Betrieb der Transformatorenstation und der Zuleitungen entspricht. Ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Werkes darf eine Nutzungsänderung nicht vorgenommen werden.
3. Die Raumerstellungskosten mit Einschluss der Lüftungs-/Ventilationsanlage sind in der unter Abschnitt II A festgesetzter Entschädigung eingeschlossen. Dazu gehören insbesondere die folgenden Lieferungen und Leistungen:
 - a) das schlüsselfertige Erstellen des gegen Durchdringung von Feuchtigkeit vollkommen isolierten Stationsraumes, einschliesslich der Lieferung und des Anschlages von Lüftungs-/Ventilationsgittern und der Stationstüren, zu denen das Werk das Normschloss liefert;
 - b) erstellen der notwendigen Lüftungs-/Ventilationsvorrichtungen und Abläufe;
 - c) erstellen der Bodenaussparungen nach Angaben des Werkes;
 - d) die Fertigstellung des Bodenaufbaus mit Hartbetonbelag;
 - e) erstellen von Erdungspunkten in Verbindung mit dem Fundament der Erde nach Angaben des Werkes;
 - f) erstellen des Einbringschachtes und die Lieferung der Schachtdeckel nach Angaben des Werkes;
3. Der Innenausbau des Stationsraumes erfolgt durch das Werk.
4. Das Werk übernimmt auf eigene Kosten die Unterhaltsarbeiten innerhalb des vom Werk allein benützten Raumes, der Abschlussgitter, der Stationstüren und der Lüftungs-/ Ventilationsanlage.

5. Das Werk haftet der Grundeigentümerin gegenüber gemäss der jeweils geltenden Gesetzgebung für den Schaden, der durch die Errichtung und den Betrieb der Transformatorenstation entstehen sollte.
6. Diese Dienstbarkeit ist unbefristet und kann vorher nur mit Zustimmung der Werke im Grundbuch gelöscht werden. Das Werk ist verpflichtet, die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch anzumelden, wenn die Dienstbarkeitsanlagen definitiv abgebrochen und nicht ersetzt werden.
7. Wird die Transformatorenstation aufgehoben, hat das Werk den geräumten Raum dem Grundeigentümer abzutreten und die zugehörigen Kabelleitungen zu entfernen.
8. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle obligatorischen Bestimmungen dieses Vertrages an den Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung.

9.2.10 **Bau-, Pflanzungs- und Nutzungsbeschränkung und Mitbenützungsrecht für Wendepplatzüberhang bei Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht**

zulasten Kat. Nrn. 10779 und 10777

zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon, Besondere Rechtsform, Wetzikon, CHE-114.878.400

Die belasteten Grundeigentümer haben zugunsten der Politischen Gemeinde Wetzikon den im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichneten Überhang des Wendepplatzes auf den belasteten Grundstücken dauernd von Aufschüttungen, festen und beweglichen Einrichtungen und Gegenständen aller Art sowie von Pflanzen und Bauten von über 30 cm Höhe freizuhalten und dulden zugunsten der Politischen Gemeinde Wetzikon für die Öffentlichkeit die Mitbenützung des Überhangs für Wendemanöver mit Fahrzeugen aller Art.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung der belasteten Grundstücksteilfläche werden von den belasteten Eigentümern getragen.

9.2.11 **Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit**

zulasten Kat. Nr. 10793

zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon, Besondere Rechtsform, Wetzikon, CHE-114.878.400

Die Berechtigte hat für die Öffentlichkeit das Fuss- und Fahrwegrecht über die im Plan «Neuzuteilung / Baulinien / Servitute» des Quartierplans Mattacker-Mühle eingezeichnete Teilfläche auf dem belasteten Grundstück als Einlenker zur Zufahrtsstrasse F von und in die Mattackerstrasse.

Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung werden von der Berechtigten getragen, die auch die Werkhaftung gemäss Art. 58 OR übernimmt.

Hinweis: Die vorstehende Dienstbarkeit wird von den beteiligten Grundeigentümern in einem separaten Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag vereinbart und gleichzeitig mit dem grundbuchamtlichen Vollzug des Quartierplanes Mattacker-Mühle zur Eintragung im Grundbuch angemeldet. Diese Dienstbarkeit gilt nur dann, wenn der Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag zur Erschliessung des Grundstücks Kat. Nr. 10796 rechtsgültig wird (Anhang 6).

9.2.12 **Baurecht für Kandelaber**

zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon

zulasten Kat. Nrn. 10771, 10772, 10779, 10782, 10791

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke gewähren der Berechtigten das Baurecht für Kandelaber, an der im Plan «Werkleitungen» des Quartierplans Mattacker-Mühle bezeichneten Lage. Die Anlageteile sind Eigentum der Berechtigten und haben dauerndes Fortbestandsrecht.

Der Berechtigten steht zur Erstellung, zu Kontrollzwecken und zur Vornahme allfällig notwendiger Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, möglichst unter Voranzeige, das jederzeitige Zugangsrecht zu. Allfälliger Kulturschaden ist durch die Berechtigte zu vergüten und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Obligatorisch wirkend: Der Bau der Kandelaber erfolgt im Rahmen des Strassen- und Wegbaus und ist Sache des Quartierplans; der Unterhalt erfolgt durch die Stadtwerke.

9.2.13 **Pflanzrecht für Baumallee mit Nebenleistungspflicht z.G. Politische Gemeinde Wetzikon und z.L. der Grundstücke Kat. Nrn. 10776, 10777, 10779, 10781, 10782**

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke gewähren der Berechtigten entlang der Rapperswilerstrasse an den im Gestaltungsplan Mattacker bezeichneten Lagen Alleebäume zu pflanzen und fortbestehen zu lassen und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen muss so bemessen sein, dass das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr die Fassaden abdecken kann.

Die Baumgruben werden nach Vorgabe der Berechtigten durch die Grundeigentümer im Rahmen der Umgebungsgestaltung (Anlieferung / Fussweg) erstellt. Der Baumtyp wird von der Berechtigten bestimmt. Die Baumpflanzung samt Rahmen und Gussabdeckung sowie die Pflege Unterhalt und Erneuerung der Baumallee (inkl. der Entwässerungsanlagen) ist Sache der Berechtigten.

9.3 **Koordination der Dienstbarkeiten zwischen Quartierplan und privatem Gestaltungsplan Mattacker**

Die sich aus dem privaten Gestaltungsplan ergebenden Dienstbarkeiten werden mit dem Gestaltungsplan konstituiert. So sieht der Gestaltungsplan geschlossene Überbauungen vor, wodurch die Gebäude an die Grundstücksgrenzen gestellt werden und dort mit Brandmauern im Sinne von § 290 und § 291 PBG sowie den VKF-Brandschutzvorschriften voneinander getrennt werden müssen. Im Sinne von § 291 PBG ist die Erstellung, der Unterhalt und die Finanzierung der Brandmauer vorteilhaft privatrechtlich zu regeln. Auch sieht der Gestaltungsplan ein sekundäres Fusswegnetz sowie gemeinschaftliche Unterniveaugaragen vor, zu welchen die Rechte und Pflichten zu regeln sind. Diese Regelungen werden im Gestaltungsplan vorgenommen.

Mit dem Quartierplan werden die Grundstücke Kat. Nrn. 10775, 10776 und 10781 nicht direkt erschlossen. Deren Erschliessung über Nachbargrundstücke wird im Gestaltungsplan geregelt. Mit dem Quartierplan ist jedoch sicherzustellen, dass die privatrechtliche Erschliessungsvereinbarung im Grundbuch angemerkt wird und ohne Bewilligung der Baubehörde nicht aufgehoben wird. Hat ein Grundstück mehrere Anschlüsse über ein Drittgrundstück an eine öffentliche Strasse, genügt es, lediglich eine baurechtskonforme Erschliessung öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

9.3.1 **Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10781 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10782**

Das mit dem Gestaltungsplan Mattacker definierte Fahr- und Fusswegrecht z.G. des Grundstücks Kat. Nr. 10781 und z.L. des Grundstücks Kat. Nr. 10782 darf ohne Zustimmung der Baubehörde weder verändert noch aufgehoben werden.

9.3.2 **Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10775 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10777**

Das mit dem Gestaltungsplan Mattacker definierte Fahr- und Fusswegrecht z.G. des Grundstücks Kat. Nr. 10775 und z.L. des Grundstücks Kat. Nr. 10777 darf ohne Zustimmung der Baubehörde weder verändert noch aufgehoben werden.

9.3.3 **Fahr- und Fusswegrecht z.G. Grundstück Kat. Nr. 10776 und z.L. Grundstück Kat. Nr. 10777**

Das mit dem Gestaltungsplan Mattacker definierte Fahr- und Fusswegrecht z.G. des Grundstücks Kat. Nr. 10776 und z.L. des Grundstücks Kat. Nr. 10777 darf ohne Zustimmung der Baubehörde weder verändert noch aufgehoben werden.

9.3.4 **Ausdehnung bestehende Dienstbarkeit SP5772 (Durchleitungsrecht z.G. Kat. Nrn. 9904 + 9905) auf die Grundstücke Kat. Nrn. 10779 und 10782**

Die Grundstücke Kat. Nrn. 9904 und 9905 auf der anderen Seite der Rapperswilerstrasse haben ein bestehendes Recht, durch das Grundstück Kat. Nr. 10781 (Marti Gesamtleitungen AG) eine Kanalisationsleitung zu führen und in der öffentlichen Leitung anzuschliessen. Mit der im Quartierplan vorgesehenen Verlegung dieser öffentlichen Leitung muss sichergestellt werden, dass der Kanalisationsanschluss der Grundstücke Kat. Nrn. 9904 und 9905 nicht verloren geht. Da die Grundstücke Kat. Nrn. 9904 und 9905 ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen, erfolgt dies mit einem separaten Dienstbarkeitsvertrag für die Mitbenützung der bestehenden Kanalisationsleitung auf Kat. Nrn. 10782 und 10779 bis zum Anschluss an die neu geplante Schmutzwasserleitung im Fuss- und Radweg Kat. Nr. 10773 gemäss Anhang 8. Die Lage dieser Dienstbarkeit befindet sich an derselben Lage wie die bisherige öffentliche Leitung.

Im Rahmen der Neuüberbauung der Grundstücke 10782, 10781 und 10779 mit Tiefgarage wird die Leitung voraussichtlich umgelegt werden müssen. Entscheidend ist aber, dass das Durchleitungsrecht bis zum Anschluss an die öffentliche Leitung erhalten bleibt.

10 KOSTENSCHÄTZUNG

Die detaillierten Kostenverleger über die verschiedenen Kostenarten sind im Anhang 3 dargestellt. Darin sind nur die Beitragsflächen und die Verteilschlüssel verbindlich und nicht die Frankenbeträge (diese sind nur Schätzungen).

Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Verfahrens- und Vollzugskosten
- Erschliessungskosten (Strassen, Wege, Kanalisation)
- Kosten für den Bau der gemeinsamen Anlagen (Wertstoffsammelstelle, Containerplätze)
- Geldausgleich infolge Mehr- und Minderzuteilungen
- Abgeltung für Dienstbarkeiten

10.1 Verfahrens- und Vollzugskosten

Die Verfahrenskosten werden wie folgt geschätzt:

Kostenposition		Betrag
Bisher aufgelaufene, verrechnete Kosten (Stand 04.01.2024) ¹⁾	CHF	617'064.80
Genehmigung Baudirektion (Schätzung)	ca. CHF	5'000.00
Notariat (Vollzugs- und Mutationskosten)	ca. CHF	18'000.00
Geometer: Erneuerung Lagefixpunkte, Nachführung ÖREB (KV 30.1.2020). ²⁾	ca. CHF	17'000.00
Schätzung des noch zu erbringenden Aufwands Planungsbüro	ca. CHF	5'000.00
Schätzung Druckkosten Genehmigungsdossiers (8 Dossiers à ca. CHF 200.-)	ca. CHF	1'600.00
Schätzung des noch zu erbringenden bzw. noch nicht verrechneten Aufwands Stadt Wetzikon (nach Aufwand gem. Art. 15 Geb-VO)	ca. CHF	11'000.00
Rundungsdifferenz Neuzuteilung (Anhang 1)	ca. CHF	7'000.00
Zwischentotal		681'664.80
Rundung	CHF	3'335.20
Total Verfahrenskosten	ca. CHF	685'000.00

1) Das Entwässerungskonzept beinhaltet auch den benachbarten Quartierplan Pestalozzi. Der Rechnungsbetrag von CHF 17'719.60 wurde wie folgt aufgeteilt: 3/6 resp. CHF 8'859.80 z.L. Stadt Wetzikon; 1/6 resp. CHF 2'953.25 z.L. QP Pestalozzistrasse; 2/6 resp. CHF 5'906.55 z.L. QP Mattacker

2) Schätzung gemäss Offerte INGESA AG vom 30.1.2020. Nicht enthalten in diesem Betrag ist die Vermarktung im Betrag vom CHF 16'000.-Die Vermarktung ist Sache der Ausführung.

Dies ergibt einen Betrag von ca. CHF 19.86 pro m² beitragspflichtige Fläche. Nicht enthalten in diesen Verfahrenskosten sind Aufwendungen für allfällige Rekursverfahren.

10.2 Erschliessungskosten

Die nachfolgende Aufstellung der Erschliessungskosten ist als grobe Kostenschätzung zu betrachten. Die Preisbasis ist Frühling 2017, ergänzt um die Teuerung von 2017-2023 von 6% und eine Mehrwertsteuer von 8.1% ist berücksichtigt. Die Kostenangaben basieren auf Einheitspreisen und Erfahrungswerten. Die effektiv entstehenden Baukosten unterliegen teilweise starken Marktschwankungen und lassen sich kaum voraussagen. Dies kann erhebliche Abweichungen bei der Kostengenauigkeit zur Folge haben. Bei der Aufstellung der Detailprojekte sind Kostenvoranschläge erforderlich. Bei den nachfolgend geschätzten Erschliessungskosten handelt es sich ausschliesslich um Baukosten. Die Kosten für die Landbeschaffung sind in der Neuzuteilungstabelle ([Anhang 1](#)) enthalten.

In der Kostenschätzung nicht enthalten sind die Kosten für den Abbruch der Gebäude Assek. Nrn. 1591 und 1538. Dies ist Sache der Grundeigentümer.

10.2.1 Strassen

Bemerkung zu den Kosten «Strassen»:

- Die Kosten entsprechen einer gemeinsamen Ausführung aller QP-Anlagen (eine Submission und eine Unternehmung)
- Kosten inkl. Vermessung, Nebenarbeiten und technische Arbeiten

Rapperswilerstrasse

Das Quartierplangebiet wird von der Rapperswilerstrasse her erschlossen. Die Anpassung des Fuss- und Radwegs im Einmündungsbereich der Mattackerstrasse und die Fertigstellung des Gehwegs im Bereich der beiden abzubrechenden Gebäudes sind Groberschliessungsanlagen und grundsätzlich nicht im Quartierplan abzuhandeln. Aus Gründen der Vollständigkeit werden sie jedoch aufgeführt. Folgende Anpassungen an der Rapperswilerstrasse sind erforderlich:

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Freihändiger Landerwerb vom Grundstück Attiger (Anhang 13)	61 m ²	400.-/m ²	24'400.-
Freihändiger Landerwerb Grundstück NCR (Anhang 12)	131 m ²	400.-/m ²	52'400.-
Rückversetzung des Rad-/Gehwegs beim Anschluss der Mattackerstrasse an die Rapperswilerstrasse	246 m ²	430.-/m ²	105'800.-
Fertigstellung Rad-/Gehweg nach Abbruch der Gebäude Vers. Nrn. 1591 und 1538 auf Grundstück Kat. Nr. 10780 (Anhang 11)	66 m ²	430.-/m ²	28'400.-
Partielle Absenkungen des Rad-/Gehwegs für die Ermöglichung einer Trottoirüberfahrt beim Anschluss Zufahrtsstrasse E ca. 2m x 12m	24 m ²	750.-/m ²	18'000.-
Linksabbieger auf Rapperswilerstrasse bei Anschluss Mattackerstrasse anpassen Annahme			11'000.-
Total Rapperswilerstrasse			240'000.-

Mattackerstrasse

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Abbruch best. Mattackerstrasse (bis Fussgängerzugang nach PP Kantonsschule) inkl. Entsorgung	750 m ²	27.-/m ²	20'300.-
Deponie PAK (Annahme Stärke Asphalt 10 cm)	75 m ³	270.-/m ³	20'300.-
Neubau Mattackerstrasse inkl. Gehweg und Strassenentwässerung Kat. Nr. 10784	1'185 m ²	380.-/m ²	450'300.-
Strassenbeleuchtung inkl. Kabelanlage komplett	3	11'000.-/Stk.	33'000.-
Total Mattackerstrasse, Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10784			524'000.-

Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Abbruch best. Zufahrtsstrasse Kat. Nrn. 825 und 822 (Teil) inkl. Entsorgung	261 m ²	27.-/m ²	7'100.-
Deponie PAK (Annahme Stärke Asphalt 10 cm)	2.6 m ³	270.-/m ³	700.-
Neubau Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 inkl. Strassenentwässerung	280 m ²	380.-/m ²	106'400.-
Abschränkung (Schranke / Poller o.ä.) auf Seite Rapperswilerstrasse (Durchlass nur für Fussgänger)	1	10'000.-	10'000.-
Strassenbeleuchtung inkl. Kabelanlage komplett	1	11'000.-/Stk.	11'000.-
Total Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783			135'000.-

Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 und 10774

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Abbruch Stichstrasse auf Kat. Nrn. 855, 853 und 770 inkl. Entsorgung	649 m ²	27.-/m ²	17'500.-
Deponie PAK (Annahme Stärke Asphalt 10 cm)	6.5 m ³	270.-/m ³	1'800.-
Neubau Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 + 10774	949 m ²	290.-/m ²	275'200.-
4 versenkbare Poller für Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773	4	17'000.-/Stk	68'000.-
Wegbeleuchtung inkl. Kabelanlage komplett	8	6'700.-/Stk	53'600.-
Kieskoffer / dünner Belag (6 cm) als Strassenverbreiterung für Übergangslösung und nach Beendigung der Übergangslösung Beseitigung und Renaturierung (<u>Kap. 5.1.5</u>)	172 m ²	124.-/m ²	21'300.-
Total Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 und 10774			437'000.-

Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Neubau Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 inkl. Strassenentwässerung	495 m ²	380.-/m ²	188'100.-
Strassenbeleuchtung Kandelaber	2	11'000.-/Stk.	22'000.-
Total Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778			210'000.-

Fussweg entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 auf Kat. Nr. 10779

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Pflästerung inkl. Foundation 45m x 2.5m	100 m ²	320.-/m ²	32'000.-
Total Fussweg entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 auf Kat. Nr. 10779			32'000.-

Fussweg gemäss Recht auf Kantonsschulgrundstück zum Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Ergänzung fehlendes Teilstück Fussweg als Kiesweg gemäss Recht auf Kantonsschulgrundstück zum Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773	89 m ²	480.-/m ²	43'000.-
Total Fussweg auf Kantonsschulgrundstück			43'000.-

10.2.2 Öffentliche Unterflur-Sammelstelle

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Umgebung Unterflursammelstelle	210 m ²	570.-/m ²	119'700.-
Verlegung von elektrischen Leitungen im Bereich der Unterflurcontainer Annahme			18'700.-
Neubau Unterflursammelstelle (Baumeister)			27'000.-
Neubau Unterflursammelstelle (Behälter)	6	10'100.-/St	60'600.-
Total Sammelstelle			226'000.-

10.2.3 Kanalisation

In der Entwässerungsstudie vom 20. Dezember 2013 des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG werden für die Kanalisation folgende Kosten geschätzt:

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Abschnitt F – K: Leitungen in Fuss-/Radweg C von Pestalozzistrasse – Zufahrstrasse B; Gesamtlänge 325 m; davon 200 m in QP-Perimeter Mattacker	200 m	5'800.-/m	1'160'000.-
Abschnitt I – I.1: Leitungen in Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778	28 m	4'300.-/m	120'400.-
Abschnitt K – K.1: Leitungen in Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783	27 m	4'600.-/m	124'200.-
Abschnitt K – N (O17): Leitungen ab Einmündung Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 in Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 bis Rapperswilerstrasse	152 m	4'700.-/m	714'400.-
Total Kanalisation			2'119'000.-

Bemerkung zu den Kosten

- Die Kostenangaben basieren auf der Entwässerungsstudie von Schulthess+Dolder AG vom 20. Dezember 2013. Sie sind um 6% (Teuerung) und die Mehrwertsteuererhöhung angehoben worden.
- Aus den Kanalarbeiten an der Rapperswilerstrasse ist bekannt, dass der Baugrund sehr schwierig und aufwendig ist.
- Kostenangaben inkl. MWST

10.2.4 Elektrisch

Laut Auskunft vom 15. Dezember 2016 der Stadtwerke wird die Trafostation und das Elektro-Verteilnetz von den Stadtwerken finanziert und durch Anschlussgebühren im Baubewilligungsverfahren amortisiert. Weil dem Quartierplan keine Kosten anfallen, kann auf eine Kostenschätzung verzichtet werden.

10.2.5 Gemeinsame Anlagen

Die Anzahl der Unter- und Überflurcontainer pro Standplatz ergibt sich aus dem Bedarf und ist definitiv im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Private Unterflur-Container auf Kat. Nrn. 10779 und 10777

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Umgebung	2 x 5 m ²	640.-/m ²	6'400.-
Neubau Unterflur-Container (Baumeister)			17'000.-
Neubau Unterflursammelstelle (Behälter)	2 x 2	10'100.-/St	40'400.-
Total Unterflur-Container Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778			64'000.-

Private Unterflur-Container bei öffentlicher Unterflur-Sammelstelle

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Umgebung (erfolgt mit öffentlicher Sammelstelle)			0.-
Neubau Unterflur-Container (Baumeister)			8'600.-
Neubau Unterflursammelstelle (Behälter)	2	10'100.-/St	20'200.-
Total Unterflur-Container bei öffentl. Sammelstelle			29'000.-

Containerstandplatz auf Kat. Nr. 10793

Kostenposition	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Anpassung Terrain Annahme			4'300.-
Palisadenwand Annahme			7'300.-
Ochsner Stahlcontainer	4	1'100.-/St	4'400.-
Total Containerstandplatz auf Kat. Nr. 10793			16'000.-

Baumreihe entlang Rapperswilerstrasse

Das Landschaftsarchitekturbüro Berchtold.Lenzin erarbeitete mit Datum vom 12. Juni 2019 für den Quartierplan Mattacker-Mühle und den westseitig angrenzenden Quartierplan Pestalozzistrasse eine Studie mit verschiedenen Varianten von Baumreihen. Das Ingenieurbüro Heierli AG erstellte dazu

eine Grobkostenschätzung. Auf dieser Basis wurden die Kosten für die Baumreihe im Perimeter des Quartierplans Mattacker-Mühle berechnet:

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Erstellung 10 Baumgruben an der Rapperswilerstrasse gemäss städtebaulichem Konzept	10	12'000/Stk.	120'000.-
Pflanzung von 10 Bäumen	10	8'000/Stk.	80'000.-

Der Kostenteiler (Aufteilung zwischen Öffentlichkeit und Quartierplangenossen) ist im Kap. 11.1.4 und der Kostenverleger (Aufteilung unter den Quartierplangenossen) im Kap. 11.2.10 abgehandelt.

10.2.6 Berücksichtigung von Vorleistungen

Vorleistungen, die beim Ausbau der Quartieranlagen weiterverwendet werden können, sind rechtzeitig anzumelden, dass sie im Festsetzungsbeschluss Berücksichtigung finden können. Nach der Festsetzung des Quartierplans kann keine Rückerstattung früherer Zahlungen mehr verlangt werden (Peter Kleb «Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren» S. 223). Weiter erwähnt Kleb: «Wem ein Anspruch auf die Anrechnung von Vorleistungen zusteht, dem muss zwangsläufig auch eine Beschränkung der Kostenbelastung wegen reduzierten Erschliessungsinteresses im Sinne von § 146 PBG zugebilligt werden.»

10.3 Abgeltung Dienstbarkeiten

Gemäss § 145 Abs. 2 lit. b) PBG sind die Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten finanziell zu entschädigen, sofern sie eine Werteinbusse zur Folge haben. Für die Bemessung der Entschädigung sind grundsätzlich die Verhältnisse massgebend, die bei der Festsetzung des Quartierplans bestehen.

Für die Dienstbarkeiten, welche sich aus dem Gestaltungsplan ergeben, gibt es keine Abgeltung, da alle Dienstbarkeiten erforderlich sind, damit das Projekt mit der sehr hohen baulichen Dichte insgesamt umgesetzt werden kann. Alle Eigentümer profitieren vom Projekt und damit von den Dienstbarkeiten. Eine Werteinbusse gibt es nicht. Zudem wird ein finanzieller Ausgleich mit dem Gesellschaftsvertrag geschaffen, welcher ergänzend zum privaten Gestaltungsplan Mattacker festgesetzt wird. Bei Fuss- und Fahrwegrechten z.G. der Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit kommt hinzu, dass seitens der Stadt Wetzikon ohnehin keine Abgeltung geschuldet wird, denn ein abparzellierter Fuss- oder Fahrweg, welcher in das Grundeigentum der Stadt überführt würde, müsste auch vollständig von den Quartierplangenossen finanziert werden.

Die Aufteilung dieser Beträge unter den begünstigten Grundstückseigentümern erfolgt, wo nichts Anderes vermerkt ist, proportional zur Grundstücksfläche. Die Eigentümer der belasteten Grundstücke werden finanziell nicht belastet. Die Zahlung erfolgt innert 30 Tagen nach dem grundbuchlichen Vollzug, sofern in der Dienstbarkeit nichts Anderes vermerkt ist.

10.3.1 **Fusswegrecht z.G. Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778**

(Kap. 9.2.1)

Die Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 erfordert aufgrund ihrer Bedeutung einen begleitenden Gehweg. Dieser Gehweg wird jedoch nicht abparzelliert sondern lediglich als Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit festgelegt und lagemässig so mit den Parkplätzen abgetauscht, dass die Passanten entlang den Baubereichen, resp. Fassaden der künftigen Bauten gehen. Für die Geschäfte ist dies attraktiver als wenn der Gehweg an die Strasse angrenzen würde. Das Fusswegrecht ist für das belastete Grundstück nicht nachteilig, sondern viel mehr von Vorteil und daher entschädigungslos. Im Übrigen ist das Fusswegrecht eine Festlegung des Gestaltungsplans (primäres Fusswegnetz) und damit ohnehin entschädigungslos.

10.3.2 **Fusswegrecht z.G. Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit z.L. Kantonsschulgrundstück**

(Kap. 9.2.3)

Das Fusswegrecht dient in erster Linie den Schülern der Kantonsschule. Am Rande der Grundstücksgrenze gelegen, schränkt es die Überbaubarkeit des Grundstücks in keiner Art und Weise ein. Das Fusswegrecht ist für das belastete Grundstück nicht nachteilig, sondern viel mehr von Vorteil und daher entschädigungslos.

10.3.3 **Durchleitungsrecht für Abwasserleitungen z.G. Kat. Nr. 10781 u. z.L. Kat. Nr. 10782**

(Kap. 9.2.4)

Bau und Unterhalt der Abwasserleitungen sind Sache des Berechtigten. Die Abwasserleitungen dürfen überbaut werden und schränken das belastete Grundstück nicht ein. Das Durchleitungsrecht ist für das belastete Grundstück nicht nachteilig und daher entschädigungslos.

10.3.4 **Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10777**

(Kap. 9.2.5)

Für den dauerhaften Fortbestand der privaten Unterflurcontainer auf dem Grundstück Kat. Nr. 10777 und das Recht der Eigentümer und Nutzer der berechtigten Grundstücke, diese Container dauerhaft

benützen zu dürfen, wird der Eigentümer des belasteten Grundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt pauschal CHF 30'000.- entschädigt. Diesen Betrag finanzieren die Eigentümer der berechtigten Grundstücke proportional zu ihrer Grundstücksfläche.

10.3.5 Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10779

(Kap. 9.2.6)

Für den dauerhaften Fortbestand der privaten Unterflurcontainer auf dem Grundstück Kat. Nr. 10779, und das Recht der Eigentümer und Nutzer der berechtigten Grundstücke, diese Container dauerhaft benützen zu dürfen, wird der Eigentümer des belasteten Grundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt pauschal CHF 30'000.- entschädigt. Diesen Betrag finanzieren die Eigentümer der berechtigten Grundstücke proportional zu ihrer Grundstücksfläche.

10.3.6 Unterflurcontainer auf Kat. Nr. 10790

(Kap. 9.2.7)

Für den dauerhaften Fortbestand der privaten Unterflurcontainer auf dem Grundstück Kat. Nr. 10790, und das Recht der Eigentümer und Nutzer der berechtigten Grundstücke, diese Container dauerhaft benützen zu dürfen, wird der Eigentümer des belasteten Grundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt pauschal CHF 30'000.- entschädigt. Diesen Betrag finanzieren die Eigentümer der berechtigten Grundstücke proportional zu ihrer Grundstücksfläche.

10.3.7 Containerstandplatz auf Kat. Nr. 10793

(Kap. 9.2.8)

Für den dauerhaften Fortbestand des Containerstandplatzes auf dem Grundstück Kat. Nr. 10793 ~~und~~ und das Recht der Eigentümer und Nutzer des berechtigten Grundstücks, diese Container dauerhaft benützen zu dürfen, wird der Eigentümer des belasteten Grundstücks mit einem einmaligen Betrag von insgesamt pauschal CHF 30'000.- entschädigt. Diesen Betrag finanziert der Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

10.3.8 Trafostation

(Kap. 9.2.9)

Die Stadtwerke Wetzikon, entschädigen das Recht zur Errichtung, für den Betrieb und den Unterhalt einer Transformatorenstation mit Fr. 10'000.-. Die Entschädigung ist damit nicht Gegenstand des Quartierplans. Die Finanzierung des Baus der Station ist ebenfalls Sache der Stadtwerke und im obstehenden Betrag nicht enthalten.

10.3.9 Fuss- und Fahrwegrecht z.G. der Stadt Wetzikon für die Öffentlichkeit und z.L. des Grundstücks Kat. Nr. 10793

(Kap. 9.2.11)

Da der Einlenkradius sich innerhalb des QP-Perimeters befindet und die Zufahrtsstrasse F ausserhalb, können sie nicht als gemeinsame Parzelle ausgeschieden werden. Der Einlenkradius bleibt beim Privatgrundstück und wird als Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit konstituiert. Der Einlenker befindet sich in einem spitzen Winkel des Grundstücks, auf welchem keine Überbaumöglichkeit besteht. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist für das belastete Grundstück nicht nachteilig und daher entschädigungslos.

11 KOSTENAUFTEILUNG

Mit dem **Kostenteiler** werden die geschätzten Erschliessungskosten auf den Kanton, die Gemeinde und die Grundeigentümer sowie ev. weitere Beteiligte verteilt. Allfällige Grabenanteile der Werke werden erst im Rahmen des Bauprojektes definiert.

Mit dem **Kostenverleger** werden die auf die Quartierplangenossen entfallenden Kosten auf die einzelnen Grundeigentümer aufgeschlüsselt.

11.1 Kostenteiler

Anlagen, die in kantonalen, regionalen oder kommunalen Richtplänen enthalten sind, gehören zur Groberschliessung und werden grundsätzlich von der planungsverantwortlichen Behörde (Kanton oder Gemeinde) finanziert. Dienen diese Anlagen aber auch der Fein- resp. Quartierserschliessung und besteht damit ein Interesse der Quartierplangenossen an diesen Anlagen, sind sie nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten zu beteiligen (§146 Abs. 2 PBG).

11.1.1 Finanzkompetenzen in der Stadt Wetzikon

Kostenbeteiligungen der Stadt, welche den Kompetenzbereich des Stadtrates übersteigen und keine gebundenen Ausgaben sind, müssen vor der QP-Genehmigung von der Legislative bewilligt sein. Die Zustimmung des grossen Gemeinderats (Legislative) erfolgt mit einem Beschluss des grossen Gemeinderats.

11.1.2 Umlegung Radweg und Anpassung Rapperswilerstrasse

(vgl. Kap. 2.1.1)

Im Sinne der Ausführungen im Kap. 2.1.2 erfolgt die Umlegung des Radwegs im Bereich der Einmündung der Mattackerstrasse in die Rapperswilerstrasse sowie die Fertigstellung des Gehwegs Rapperswilerstrasse im Bereich der von der Eigentümerschaft vorgängig abzubrechenden Gebäude Vers. Nrn. 1538 und 1591 durch die Stadt Wetzikon.

11.1.3 Hauptwasserleitung

(vgl. Kap. 2.9)

An der Hauptwasserleitung sind keine Massnahmen geplant. Dazu gibt es keine Kosten, die zu verteilen wären.

11.1.4 Baumreihe

(vgl. Kap. [2.1.7](#), [5.1.3](#), [9.2.13](#))

Die Erstellung der 10 Baumgruben werden von den jeweiligen Grundeigentümern getragen, auf denen die Baumgruben zu liegen kommen. Im Kap. [10.2.5](#) wurde dafür ein Betrag von CHF 120'000.- ermittelt. Die Bepflanzung, der Unterhalt der Bäume und die Haftung ist Sache der Öffentlichkeit. Im Kap. [10.2.5](#) wurde für die Bepflanzung ein Betrag von CHF 80'000.- ermittelt.

Die Baumallee war Teil des Strassenprojektes der Rapperswilerstrasse, an welches die Stadt Wetzikon einen Pauschalbeitrag geleistet hat. Entlang des QP-Perimeters Mattacker-Mühle ist die Fertigstellung des Umbaus der damaligen Kantonsstrasse (Abbruch Gebäude Vers. Nrn. 1591 und 1538, Fertigstellung Fahrbahn-Mittelstreifen und Gehweg im Bereich dieser beiden Gebäude, Rückverlegung Radweg bei Einmündung Mattackerstrasse, Baumallee) sistiert worden. In diesem Sinne ist die Finanzierung des Anteils der Baumallee, welcher durch die Öffentlichkeit zu tragen ist (Baumpflanzung), Sache des Kantons, da die Stadt mit ihrem Pauschalbetrag die Baumpflanzung dem Kanton bereits abgeholten hat. Der Unterhalt der Baumallee und die Haftung sind durch die Stadt Wetzikon zu tragen.

Die Finanzierung des im Kap. [10.2.5](#) geschätzten Betrags für die Baumpflanzung von CHF 80'000.- ist demzufolge Sache des Kantons, was das TBA mit Schreiben vom 18.10.2021 bestätigt hat.

11.1.5 Fuss- / Radweg Kat. Nr. 10773, Fussweg gemäss Recht auf Kantonsschulgrundstück zum Fuss-/ Radweg Kat. Nr. 10773 / 10774

(vgl. Kap. [2.1.8](#))

Der Fuss- und Radweg Kat. Nrn. 10773 und 10774 wird gemäss Kap. [2.1.8](#) je hälftig auf die Stadt und die Quartierplangenossen aufgeteilt.

Die Stadt beantragt dem Kanton, den Fuss- und Radweg Kat. Nrn. 10773 und 10774 in das Agglomerationsprogramm 4. Generation aufzunehmen. Wird ein Betrag geleistet, kommt dieser nach Massgabe des Kostenverteilers und Kostenverlegers allen zu Gute. Der Pauschalbeitrag der Gemeinde wird in diesem Fall um 50 % des Beitrags aus dem Agglomerationsprogramm gekürzt. In der Kostenschätzung ist ein solcher allfälliger Beitrag nicht berücksichtigt.

11.1.6 Mattackerstrasse

(vgl. Kap. [2.1.9](#))

Die Mattackerstrasse dient der Quartiererschliessung. Die Finanzierung ist damit Sache des Quartierplans. Der Kanton Zürich in seiner Eigenschaft als Grundeigentümer innerhalb und ausserhalb des Perimeters ist an den Erschliessungskosten für die Mattackerstrasse beteiligt. Die Kostenanteile des Kantons sind im Kap. [11.2.3](#) definiert.

11.1.7 Fusswegverbindung auf Kat. Nr. 10779 parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778

(vgl. Kap. [2.1.7](#) und [9.2.1](#))

Die rechtlich gesicherte Fusswegverbindung auf dem Grundstück Kat. Nr. 10779 parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 dient der Öffentlichkeit wie auch dem hauptsächlich dem Eigentümer des belasteten Grundstücks. Die Baukosten werden je hälftig auf die Stadt und die belastete Grundeigentümerschaft aufgeteilt.

11.1.8 Zufahrtsstrasse F (Kat. Nr. 10794) (ausserhalb QP-Perimeter)

(vgl. Kap. [5.1.3](#))

Die Zufahrtsstrasse «F» (Kat. Nr. 10794) befindet sich ausserhalb des QP-Perimeters, weshalb für deren Bau und Finanzierung die Zustimmung der betroffenen Eigentümer sowie der Stadt Wetzikon als Mitfinanziererin erforderlich ist. Weil die Zufahrtsstrasse «F» als Verbindung des kommunalen Fuss- und Radwegs Kat. Nr. 10773 zur Sportanlage genutzt werden kann, beteiligt sich die Stadt (freiwillig) an den Kosten mit einem Beitrag von 50 % (analog zum Fuss- und Radweg Kat. Nr. 10773) und übernimmt gemäss Vereinbarung den Anteil an den Baukosten der Baudirektion. Der entsprechende Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag befindet sich im [Anhang 6](#).

11.1.9 Kanalisation

(vgl. Kap. [5.2](#))

Die Verlegung der bestehenden, öffentlichen Mischwasserleitung ist nötig wegen ihrer Lage quer durch Baugrundstücke und wegen ihrer ungenügenden Kapazität. Laut Servitutenprotokoll SP Art. 4418 dulden die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke den dauernden Fortbestand der in ihren Grundstücken eingelegten Kanalisationsleitungen samt Schächten. Die Kosten für die Verlegung der Leitung ist daher Sache der Quartierplangenossen.

11.1.10 Elektrisch

(vgl. Kap. [2.11](#))

Der Bau der Trafostation und das Versorgungsnetz werden vollständig von den Stadtwerken finanziert.

11.1.11 Öffentliche Unterflur-Sammelstelle

(vgl. Kap. [5.6](#) und [10.2.5](#))

Die öffentliche Unterflur-Sammelstelle wird durch die Abfallgebühren finanziert.

11.1.12 Unterflurcontainer / Containerstandplätze

(vgl. Kap [5.7.1](#), [10.2.5](#))

Die Unterflurcontainer und Containerstandplätze sind Quartierplananlagen und werden vollständig von den Quartierplangenossern proportional zur Grundstücksfläche finanziert. Ausgenommen sind die Grundstücke der Kantonsschule.

11.2 Kostenverleger

11.2.1 Allgemein

Die Gesamtkosten für den Bau der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen werden auf die Neuzuteilungsflächen (§ 177 PBG) der unerschlossenen oder nur zum Teil erschlossenen Grundstücke verlegt.

Da die effektiven Kosten erst nach dem Bau der entsprechenden Anlagen ermittelt werden können, sind die Angaben für die Erschliessungskosten im [Anhang 2](#) als Grobkostenschätzung zu verstehen (Preisstand 2017). Der Kostenverleger im [Anhang 3](#) bestimmt somit nur das Verhältnis der von den einzelnen Beteiligten zu erbringenden prozentualen Anteile. Die genauen Beitragsleistungen werden aufgrund der effektiven Kosten (Bauabrechnung) der entsprechenden Erschliessungsanlagen erhoben.

11.2.2 Verleger Verfahrenskosten

Kostenpflichtig sind alle Grundstücke oder Teile davon (Neubestandsfläche), die materiell vom Quartierplan betroffen sind.

Laut § 177 PBG werden die Verfahrenskosten von den beteiligten Grundeigentümern in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke bezahlt. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Im Einklang mit dieser Bestimmung wird auf eine Abstufung der Belastung verzichtet und die Eigentümer werden im Verhältnis Ihrer Neuzuteilungen an den Verfahrenskosten beteiligt. Jedoch liegen besondere Verhältnisse bei den Grundstücken Kat. Nrn. 10790 und 10771 vor: Auf dem Grundstück Kat. Nr. 10790 befindet sich die Trafostation und hinzu kommt die Unterflursammelstelle. Es ist kein Baugrundstück. Das Grundstück der Kantonsschule Kat. Nr. 10771 ist mit einer Fläche von 2/3 vollständig erschlossen [8]. Entsprechend wird es auch mit nur einem Drittel der Fläche an den Verfahrenskosten beteiligt.

Der entsprechende, detaillierte Kostenverleger ist im [Anhang 3](#) dargestellt.

11.2.3 Kostenverleger Mattackerstrasse

Die Mattackerstrasse erschliesst nicht nur den Quartierplanperimeter, sondern ganzjährig auch die Parkplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 8228 vis à vis dem Kantonsschulparkplatz. Bei Veranstaltungen wie z.B. der ZOM wird die Mattackerstrasse sehr stark zusätzlich belastet.

Dieses, ausserhalb des QP-Perimeters befindliche Grundstück ist mit einem Pauschalbetrag zu belasten, wobei sich die Höhe des Betrags am Perimeterprinzip des Quartierplans orientiert. Für diese Belastung ausserhalb des Perimeters ist die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich (Anhang 7).



Abb. 24: Foto ZOM vom 2.9.2018

Die um diesen Pauschalbetrag reduzierten Kosten der Mattackerstrasse werden zu einem Teil von 80 % in einem primären Kostenverleger auf die an die Mattackerstrasse anstossenden Grundstücke nach dem Perimeterprinzip verteilt (erste 30 m zu 100 %, 30 – 60 m zu 50 %)

Durch die mit dem Gestaltungsplan geplante durchgehende Tiefgarage von der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778 sind diese beiden Strassen miteinander verbunden und die grundsätzlich von den Zufahrtsstrassen Kat. Nr. 10783 und Kat. Nr. 10778, resp. von der Tiefgarage erschlossenen Grundstücke müssen einen Beitrag an die Kosten der Mattackerstrasse leisten. Diese sekundär von der Mattackerstrasse erschlossenen Grundstücke müssen im Verhältnis ihrer Grundstücksfläche (kein Perimeterprinzip) den restlichen Teil (20 %) der Kosten Mattackerstrasse übernehmen (Sekundärverleger Mattackerstrasse). [Primärer und sekundärer Kostenverleger sind so zu gewichten, dass insgesamt über alle Strassenbaukosten die Grundstücke im Gestaltungsplan einen wesentlich höheren m²-Preis bezahlen als die direkt an die Mattackerstrasse anstossenden Grundstücke.] Die Grundstücke Kat. Nrn. 10777, 10775 und 10776 mit einer eigenen Tiefgarage ohne Verbindung zur Mattackerstrasse sind vom sekundären Kostenverleger nicht betroffen.

Der Kostenverleger ist im Plan Nr. 6 (Kostenverleger Strassen und Wege) dargestellt. Für die Mattackerstrasse ist dabei nur der Primärverleger dargestellt.

11.2.4 Kostenverleger Zufahrtsstrassen Kat. Nrn. 10783 und 10778

Die Kosten für diese Strassen werden auf die angrenzenden, von diesen Strassen erschlossenen Grundstücke nach dem Perimeterprinzip überwält (erste 30 m zu 100 %, 30 – 60 m zu 50 %).

11.2.5 Kostenverleger Fuss- und Radweg Kat. Nr. 10773 und 10774

50 % der Kosten werden von der Stadt getragen, (Kap. 2.1.8 des techn. Berichts). Die andere Hälfte wird auf die angrenzenden Grundstücke nach dem Perimeterprinzip überwält, wobei nur eine

Bautiefe belastet wird. Dies deswegen, weil die 2. Bautiefe insbesondere auf der Seite der Rapperswilerstrasse über einen eigenen Fussweg verfügt.

11.2.6 **Kostenverleger Fusswegverbindung auf Kat. Nr. 10779 parallel zur Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778**

(vgl. Kap. 2.1.7 und 9.2.1)

Die nicht von der Stadt bezahlten Baukosten (50%) werden durch die Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks getragen. Durch den Umstand, dass sie diese Fusswegverbindung attraktiv angrenzend an ihrer Gebäudefassade realisieren kann, profitiert sie am meisten davon und sie kann dies preiswert im Rahmen ihrer Umgebungsgestaltung tun (da eine Umgebungsgestaltung ohnehin erforderlich ist). Es rechtfertigt sich daher, auf einen Kostenverleger mit weiteren Eigentümern zu verzichten.

11.2.7 **Kostenverleger Zufahrtsstrasse «F» (Kat. Nr. 10794) (ausserhalb QP-Perimeter)**

Der Kostenverleger für die Zufahrtsstrasse F ist im Anhang 6 geregelt.

11.2.8 **Kostenverleger Strassen und Wege**

Die Kosten für den Bau von Verkehrsanlagen werden nach dem Perimeterprinzip verlegt. Es wird eine erste beitragspflichtige Erschliessungstiefe von 30 m festgelegt. In diesem Bereich sind die Grundstücksflächen zu 100 % beitragspflichtig. In einer zweiten Bautiefe (Abstandsbereich 30 m - 60 m) sind die Grundstücke zu 50 % beitragspflichtig.

Die Baukosten für die Verkehrsanlagen werden gesamthaft auf die nutzniessenden Grundstücke verteilt. Dies auch in Berücksichtigung des Umstandes, dass die beiden Parallelstrassen Kat. Nrn. 10783 und 10778 durch die Tiefgarage miteinander verbunden sind. Der Kostenverleger ist im Plan Nr. 6 (Kostenverleger Strassen und Wege) und dargestellt.

11.2.9 **Kostenverleger Kanalisation**

Die Baukosten für die Kanalisation werden nach dem Perimeterprinzip verlegt. Es wird eine erste beitragspflichtige Erschliessungstiefe von 30 m festgelegt. In diesem Bereich sind die Grundstücksflächen zu 100 % beitragspflichtig. In einer zweiten Bautiefe (Abstandsbereich 30 m – 60 m) sind die Grundstücke zu 50 % beitragspflichtig. Das Grundstück Kat. Nr. 10796 wird von einem Beitrag an die Baukosten für die Kanalisation befreit, weil keine direkte Anschlussmöglichkeit an das neue Netz besteht. Der Kostenverleger ist im Plan Nr. 7 (Kostenverleger Kanalisation) und dargestellt. Analog zum Kostenverleger Strassen und Wege wird das ausserhalb des QP-Perimeter gelegene Grundstück Kat. Nr. 10787 mit einem pauschalen Interessensbeitrag belastet, wobei sich die Höhe des Betrags am

Perimeterprinzip des Quartierplans orientiert. Für diese Belastung ausserhalb des Perimeters ist die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich (Anhang 7).

11.2.10 **Kostenverleger gemeinsame Anlagen**

Der Bau der Unter- und Überflurcontainer für Hauskehricht an den vier Standorten wird durch die Eigentümer der berechtigten Grundstücke proportional zu deren Grundstücksfläche gemäss Detailangaben in den entsprechenden Dienstbarkeiten Kap. 9.2.6, 9.2.7 und 9.2.8 finanziert.

Die Kosten für die Baumgruben der Allee entlang der Rapperswilerstrasse gemäss Kap. 10.2.5 und 11.1.4 im Betrag von ca. CHF 120'000.- wird von den jeweils betroffenen Grundeigentümern finanziert.

12 ENTLASSUNG VON GRUNDSTÜCKEN AUS VERFAHREN (§ 155 PBG)

Innerhalb der Auflagefrist des überarbeiteten Entwurfs (vor der 2. Quartierplanversammlung) konnte das Begehren auf Entlassung aus dem Quartierplanverfahren gestellt werden. Entsprechende Anträge konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

13 REALISIERUNG

13.1 Fälligkeit / Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse

Entschädigungen und Vergütungen für Mehr-/Minderzuteilungen sowie für die Einräumung von Dienstbarkeiten sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert drei Monaten nach Inkrafttreten des Quartierplans zu entrichten.

Laut § 200 PBG ist der Zeitpunkt zu bestimmen, zu welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, könne der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden.

Die neuen Rechtsverhältnisse treten in drei Monaten nach Inkrafttreten des Quartierplans und des Gestaltungsplans in Kraft.

13.2 Anpassungen überkommunale Anlagen

Die Anpassungen an der Rapperswilerstrasse müssen mit den Quartierplananlagen koordiniert werden. Sofern nicht die Eigentümer vorher den baulichen Vollzug auslösen, löst der Stadtrat von Amtes wegen die Projektierung innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Quartierplans aus.

13.3 Koordination mit Gestaltungsplan

Der Bau der mit einem Fusswegrecht gesicherten Fusswegerschliessung entlang der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 erfolgt in Koordination mit den angrenzenden Überbauungen gemäss Kap. 4.3 und 9.2.1. Der Fussweg soll mit der Umgebungsgestaltung der Überbauung realisiert und bis an die Fassade geführt werden. Eine Vorverlegung des Gehwegs auf den Zeitpunkt des Strassenbaus würde keinen Sinn machen, weil ohne Überbauung kaum Fahrzeuge oder Fussgänger die Strasse nutzen. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist eine solche Vorverlegung nicht erforderlich.

