

Pestalozzistrasse
**Städtebaulich- freiraumplanerisches
Richtprojekt**

AMMANN ALBERS GMBH
STADTWERKE
DIP.- ARCHITECTEN ETH
SWB PAF SA BDA
ELISABETHENSTR. 14A
CH-8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH

Berthold.Lenzin
Landschaftsarchitekten Basel.Zürich

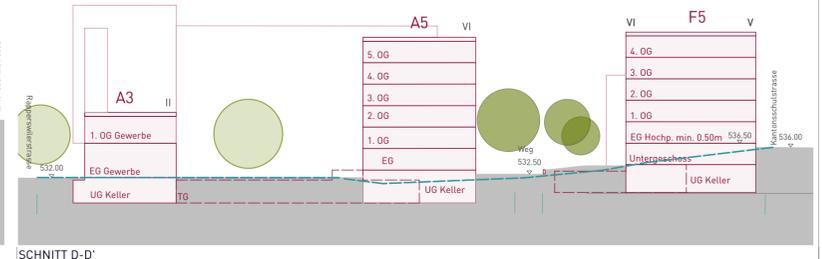
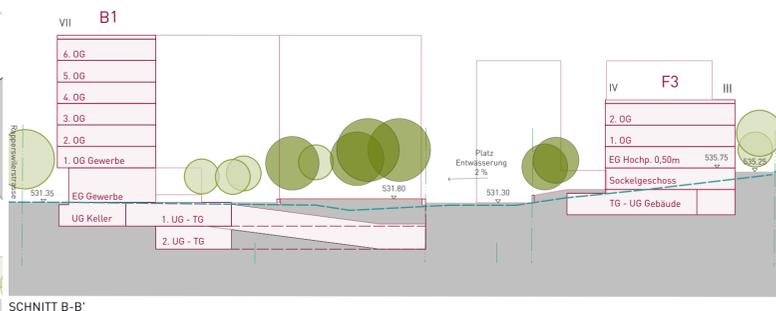
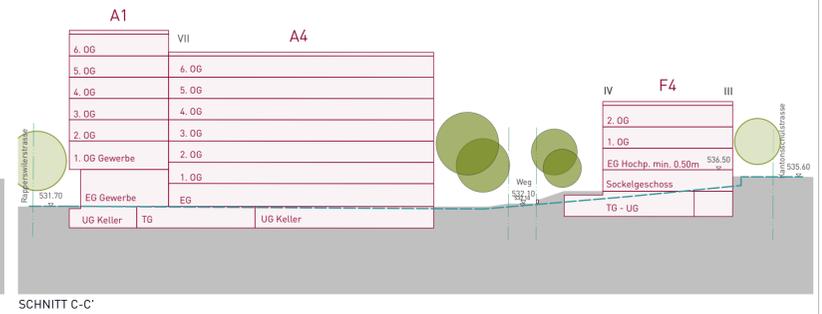
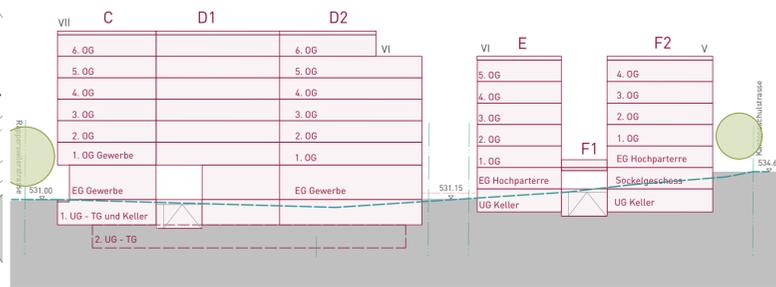
Originalmassstab 1:500

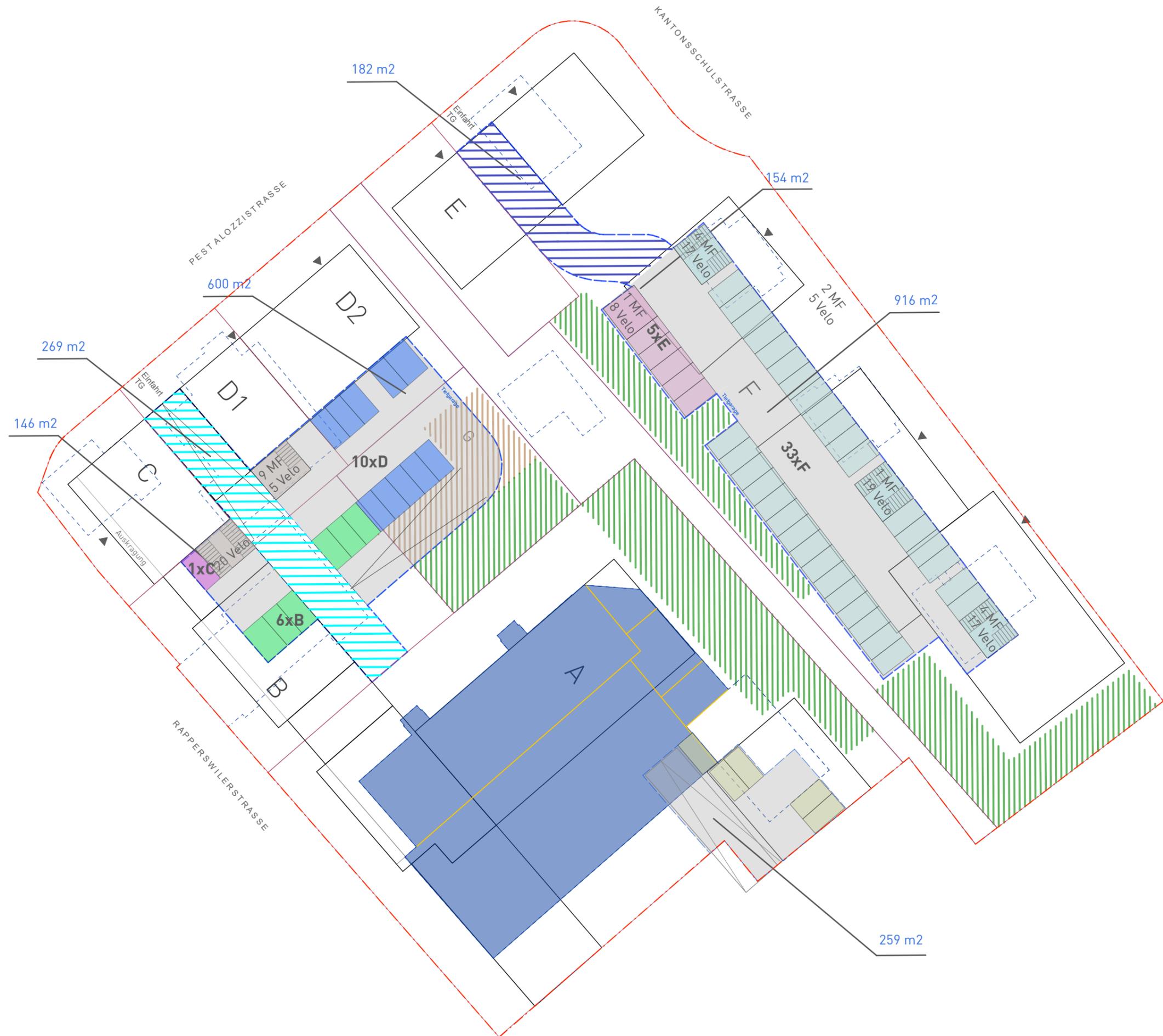
Plan-Nr. 0285_60 WZK Richtprojekt

Erstelldatum: 24. November 2024
Druckdatum: 24. November 2024
Änderung gemäss Antrag
Fachkommission I, 12. September 2024



- Gewachsenes Terrain (Schnitt)
- Baumreihe an der Rapperswilerstrasse
Lage und Ausführung gemäss Konzept Stadt Wetzikon.
- Baumreihe an der Pestalozzistrasse
Lage und Ausführung in Absprache mit Stadt Wetzikon
und Abstimmung mit gegenüberliegender Baumreihe.
(Gesamtkonzept)
- Bäume am Grünzug
Pflanzdichte und Verteilung ist aufzugreifen.
Die Lage ist auf das Ausführungsprojekt abzustimmen.
- Bäume innerhalb Perimeter
- beispielhaft zur Veranschaulichung
- Bäume ausserhalb Perimeter
- beispielhaft zur Veranschaulichung





TG Nord - unterer Gabelwert

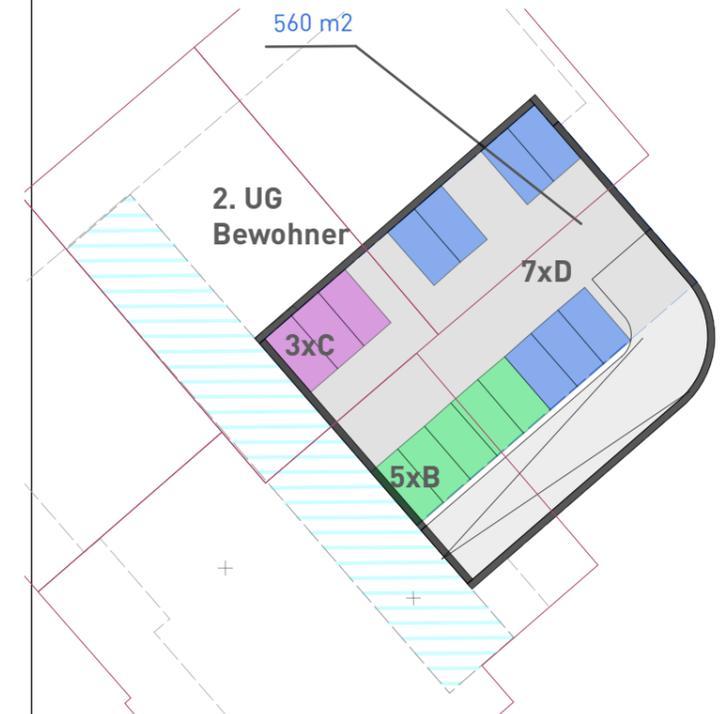
E 5 Stpl
 F 33 Stpl
total 38 Stpl

TG Süd - unterer Gabelwert

A 40 Stpl
 B 11 Stpl
 C 4 Stpl
 D1 7 Stpl
 D2 10 Stpl
total 72 Stpl

A5 kann mit den Baufeld II des GP Mattacker verbunden werden, jedoch darf keine Durchfahrt zwischen der Pestalozzistrasse und der Ausfahrt im GP Mattacker entstehen.

Bei der dargestellten Anzahl Parkbuchten sind bereits einige PP summarisch weggelassen für die nötigen Zugänge zu den Treppenhäusern.



wetikon

Stadt Wetzikon
 Planungsverfahren Pestalozzistrasse

Etappe 1 und 2 ohne Baufeld A1-A4
 Überarbeitung 2022 Variante Köpfe (Varianten L-Formen ist gleich)
Flächenbedarf TG gemäss TG Konzept zH QP

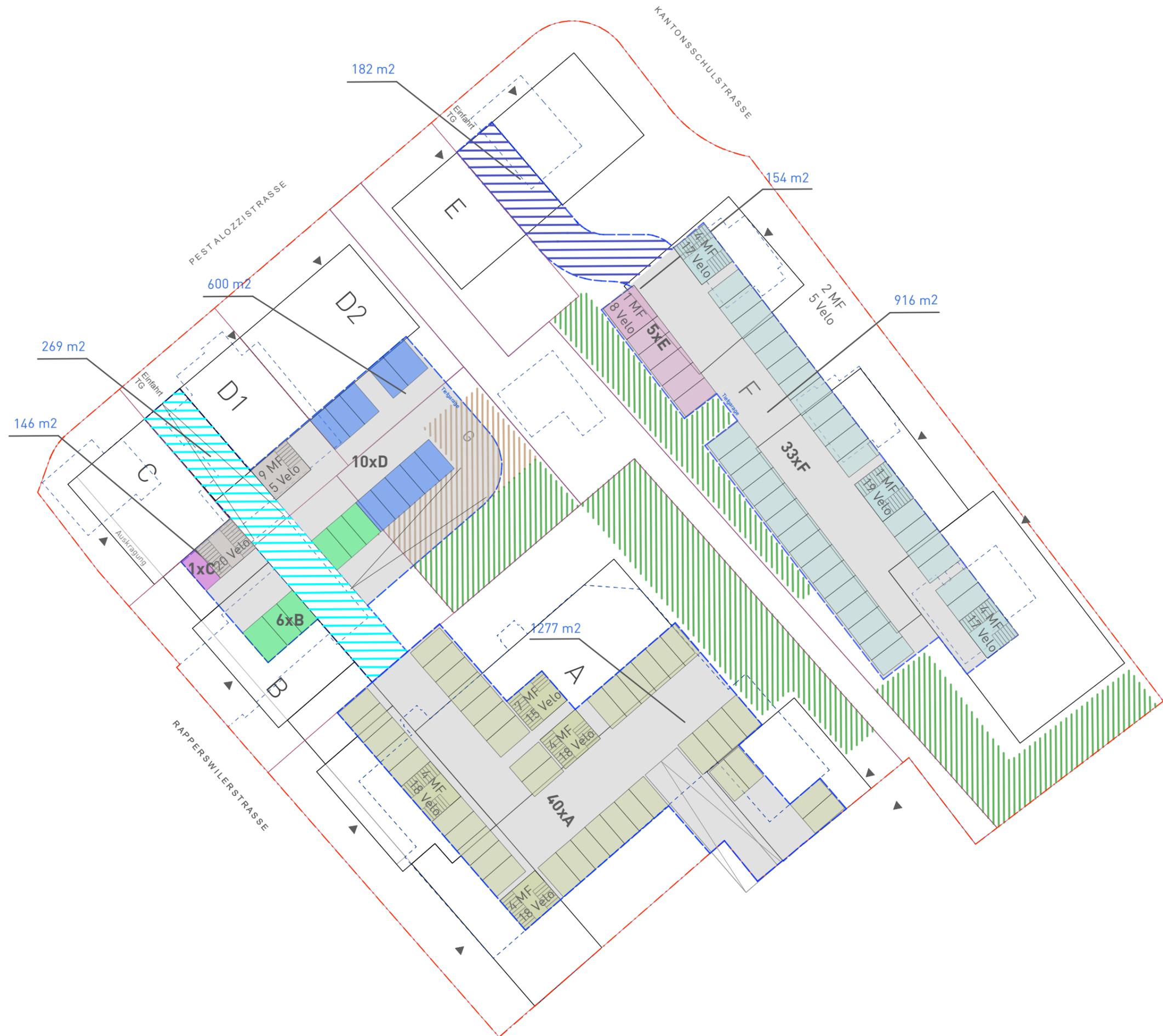
Masstab 1:300 (Originalgrosse A3); 24.01.2022 AA



AMMANN ALBERS GMBH
STADTWERKE

DIPL. ARCHITECTEN ETH
 SWB PAF SIA BDA
 ELISABETHENSTR. 14A
 CH 8004 ZÜRICH
 FON 044 299 40 00
 WWW.STADTWERKE.CH





TG Nord - unterer Gabelwert

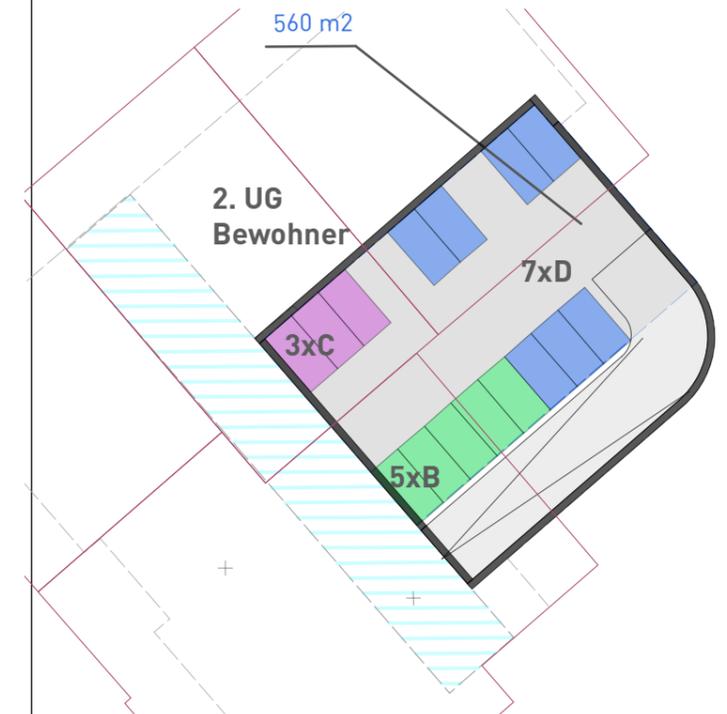
E	5 Stpl
F	33 Stpl
total	38 Stpl

TG Süd - unterer Gabelwert

A	40 Stpl
B	11 Stpl
C	4 Stpl
D1	7 Stpl
D2	10 Stpl
total	72 Stpl

A5 kann mit den Baufeld II des GP Mattacker und der best. Hochgarage im Baufeld A verbunden werden, jedoch darf keine Durchfahrt zwischen der Pestalozzistrasse und der Ausfahrt im GP Mattacker entstehen.

Bei der dargestellten Anzahl Parkbuchten sind bereits einige PP summarisch weggelassen für die nötigen Zugänge zu den Treppenhäusern.



wetikon

Stadt Wetzikon
Planungsverfahren Pestalozzistrasse

Etappe 3 (Endausbau)
Überarbeitung 2022 Variante Köpfe (Varianten L-Formen ist gleich)
Flächenbedarf TG gemäss TG Konzept zH QP

Masstab 1:500 (Originalgrosse A3); 24.01.2023 AA



AMMANN ALBERS GMBH
STADTWERKE

DIPL. ARCHITECTEN ETH
SWB PAF SJA BDA
ELISABETHENSTR. 14A
CH 8004 ZÜRICH
FON 044 299 40 00
WWW.STADTWERKE.CH



**Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse,
Kantonschulstrasse
Wetzikon / ZH**

Geologisch-geotechnischer Bericht



Zürich, 19. November 2019

Bauherrschaft: Stadt Wetzikon, Bau + Infrastruktur, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
Architekt: Suter von Känel Wild, Planer und Architekten AG,
Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich

Objektnummer: 190476

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Einleitung und Auftrag	4
1.2	Projektunterlagen	4
1.3	Ältere Untersuchungen	4
1.4	Ausgeführte Arbeiten	5
1.5	Repräsentativität der Untersuchung	7
2	GEOLOGISCHE ÜBERSICHT	7
3	ANGETROFFENE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE	7
3.1	Künstliche Auffüllungen / Oberflächenschichten	7
3.2	Schwemmsedimente	8
3.3	Bachschutt	8
3.4	Aufgelockerte Moräne / verschwemmte Moräne	8
3.5	Kompakte Moräne	9
3.6	Eiszeitliche Seeablagerungen	9
4	WASSERVERHÄLTNISSE	10
4.1	Hydrogeologische Übersicht	10
4.2	Lage und Schwankungen des Grundwasserspiegels	11
4.3	Mächtigkeit und Durchlässigkeit des Grundwasserleiters	11
4.4	Grundwasserschutz	12
5	BAUTECHNISCHE VERHÄLTNISSE	13
5.1	Projekt	13
5.2	Baugrundwerte	13
5.3	Foundation	15
5.4	Aushub	17
5.5	Baugrubenabschluss	18
5.6	Bauwasserhaltung	20
5.7	Trockenhaltung der Untergeschosse	20
5.8	Grundwasser-Ersatzmassnahmen	21
5.9	Bauüberwachung	21
5.10	Weitere Empfehlungen und Hinweise	22
6	NATURGEFAHREN	22
7	METEORWASSERVERSICKERUNG	23
8	WÄRMENUTZUNG AUS GRUNDWASSER UND UNTERGRUND	24

TABELLEN

Tabelle 1:	Sondierungen	6
Tabelle 2:	Baugrundwerte für ungestörte Verhältnisse	14

FIGUREN

Figur 1:	Ausschnitt 1:10'000 aus der Grundwasserkarte des Kantons Zürich	10
----------	---	----

BEILAGEN

Beilage 1: Situation 1:1000, Lage der Sondierungen

Beilage 2: Einzelprotokolle der Sondierungen Nr. 19-1 bis 19-6 und 19-11 bis 19-13, 1:100

1 ALLGEMEINES

1.1 Einleitung und Auftrag

Im Hinblick auf die laufende Quartierplanung im Gebiet der Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse und Kantonschulstrasse in Wetzikon / ZH waren mit Rammsondierungen, Rammkernbohrungen und Kernbohrungen die Baugrundverhältnisse abzuklären.

Am 3.6.2019 beauftragte die Stadtverwaltung Wetzikon schriftlich die Dr. Heinrich Jäckli AG mit geologisch-geotechnischen Baugrunduntersuchungen. Basis für diesen Auftrag bildet das Angebot vom 15.4.2019.

1.2 Projektunterlagen

Zur Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes standen noch keine konkreten Plangrundlagen für Bauprojekte zur Verfügung.

1.3 Ältere Untersuchungen

In der Umgebung des Projektgebietes sind in der Vergangenheit bereits verschiedene geologische Abklärungen erfolgt. Es standen insbesondere die Resultate folgender Untersuchungen zur Verfügung:

- [1] Dr. Heinrich Jäckli AG (31.3.2014): «Sanierung Strassenentwässerung Rapperswilerstrasse, Wetzikon / ZH, Geologisch-geotechnischer Bericht»
- [2] Dr. Heinrich Jäckli AG (8.9.2016): «Neubau Clientis, Spitalstrasse 2, Wetzikon / ZH, Geologisch-geotechnischer Bericht»
- [3] Dr. Heinrich Jäckli AG (2.11.2018): «Entwicklung ZO-Areal, Rapperswilerstrasse 1, Wetzikon / ZH, Geologisch-geotechnischer Bericht»

Die für das Bauvorhaben relevanten Ergebnisse der älteren Untersuchungen wurden in den vorliegenden Bericht integriert.

1.4 Ausgeführte Arbeiten

Zur Abklärung der Baugrundverhältnisse wurden folgende Feldarbeiten durchgeführt:

Geocontrol AG, Rumlikon

- 3 verrohrte Kernbohrung mit fortlaufender Entnahme des Bohrgutes, Sondiertiefe 10.0–11.5 m,
- 9 Standard-Penetrations-Tests (SPT) in den Bohrlöchern Nr. 19-11, 19-12 und 19-13 zur Bestimmung der Lagerungsdichte der Schichten,
- Versetzen je eines Piezometerrohres $\varnothing 4\frac{1}{2}$ " in den Kernbohrungen Nr. 19-11, 19-12 und 19-13 zur längerfristigen Beobachtung der Wasserspiegellage.
- Kurzpumpversuche in den Bohrungen 19-12 und 19-13.

Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich

- 6 Rammsondierungen mit Bestimmung des dynamischen Rammwiderstandes, Rammgewicht 45 kg, Fallhöhe 20 cm, Spitzenquerschnitt 10 cm², Sondiertiefen 5.7–10.0 m,
- 3 Rammkernbohrungen mit fortlaufender Entnahme und Bestimmung des Bohrgutes, Sondiertiefen 5.0–6.0 m,
- Versetzen je eines Piezometerrohres $\varnothing 1$ " resp. $1\frac{1}{4}$ " in den Bohrungen Nr. 19-1 und 19-3 zur längerfristigen Beobachtung der Wasserspiegellage,
- Kontrolle der Sondierlöcher bezüglich Wasserspiegellage während und nach Abschluss der Sondierarbeiten am 12.8.2019,
- Nachkontrolle des Wasserspiegels in allen Piezometerrohren am 20.8.2019 und 5.9.2019,
- Einmessen und Nivellieren der Sondierstellen. Als Ausgangspunkt für das Nivellement diente der Polygonpunkt PP21214961 (530.93 m ü.M.) an der Pestalozzistrasse (*Beilage 1*).

In der nachfolgenden *Tabelle 1* sind die wichtigsten zahlenmässigen Angaben über die einzelnen Sondierungen zusammengestellt. Die Lage der Sondierungen ist aus dem Situationsplan ersichtlich (*Beilage 1*).

Tabelle 1: Sondierungen

Sondierung	Terrainhöhe	Sondierart, Piezometer- rohr	Sondiertiefe	Wasserspiegel		
				Tiefe	Kote	Datum
Nr.	m ü.M.	*)	m	m u.T.	m ü.M.	–
19-1	533.66	R RKB P **)	8.0 6.0			
				2.47	531.19	12.08.2019
				2.17	531.49	20.08.2019
				2.00	531.66	05.09.2019
19-2	534.51	R	9.0	3.05	531.46	12.08.2019
19-3	535.41	R RKB P **)	7.8 5.0			
				4.41	531.00	12.08.2019
				4.21	531.20	20.08.2019
				4.13	531.28	05.09.2019
19-4	530.95	R	10.0	1.31	529.64	12.08.2019
19-5	531.68	R RKB	5.7 6.0	2.93	528.75	12.08.2019
19-6	531.85	R	6.3	2.93	528.92	12.08.2019
19-11	530.37	KB P **)	10.4			20.08.2019
				1.34	529.03	20.08.2019
				1.47	528.90	05.09.2019
19-12	531.76	KB P **)	11.5	1.16	530.60	22.08.2019
				1.33	530.43	05.09.2019
19-13	531.85	KB P **)	10.0	2.10	529.75	21.08.2019
				2.30	529.55	05.09.2019

*) KB = Rotationskernbohrung
 RKB = Rammkernbohrung
 R = Rammsondierung
 P = Piezometerrohr

**) OK Piezometerrohr
 Nr. 19-1 534.29 m ü.M. ø 1"
 Nr. 19-3 536.36 m ü.M. ø 1¼"
 Nr. 19-11 530.23 m ü.M. ø 4 ½"
 Nr. 19-12 531.53 m ü.M. ø 4 ½"
 Nr. 19-13 531.68 m ü.M. ø 4 ½"

1.5 Repräsentativität der Untersuchung

Mit den durchgeführten geologisch-geotechnischen Untersuchungen wurden die Grundlagen für die weitere Projektierung im Sinne einer *Hauptuntersuchung* gemäss SIA 267, Ziff. 3.2.2.2 erarbeitet. Die beschriebenen Untergrund- und Wasserverhältnisse basieren auf einer Interpretation der punktuellen Sondierresultate. Es ist nicht auszuschliessen, dass die effektiv vorhandenen Verhältnisse zwischen den Sondierungen lokal teilweise davon abweichen.

Der vorliegende Bericht soll als Grundlage für die weitere Projektierung dienen. Bei Vorliegen eines konkreten Bauprojektes muss entschieden werden, wo sich allenfalls noch zusätzliche Sondierungen aufdrängen, um die bautechnischen Verhältnisse abschliessend beurteilen zu können (vertiefte Untersuchung gemäss SIA 267, Ziff. 3.2.2.3). Es empfiehlt sich, allfällige Wissenslücken zu gegebener Zeit zu schliessen. Eine spätere projektspezifische Auswertung der vorliegenden Sondierungen ist auf jeden Fall zu empfehlen.

2 GEOLOGISCHE ÜBERSICHT

Das Projektgebiet liegt im östlichen Endgebiet der ausgedehnten Moränenhügel-Landschaft zwischen Wetzikon und Gossau bzw. Aathal/Seegräben und Uster, am Rand eines solchen Moränenhügels.

Unter den Oberflächenschichten, welche im Zuge baulicher Tätigkeiten lokal durch *künstliche Auffüllungen* ersetzt resp. mit solchen überschüttet wurden, folgen feinkörnige *Schwemmsedimente*. Diese werden von geringmächtigen *Bachschuttablagerungen* unterlagert, welche jedoch nur im südlichen Bereich des Projektgebietes (Kernbohrung Nr. 19-12) angetroffen wurden. Unter dem Bachschutt resp. den Schwemmsedimenten liegt eine oberflächlich verschwemmten *Moräne* welche von *eiszeitlichen Seeablagerungen* unterlagert wird. In grösserer Tiefe folgen dann die Felsschichten der *Oberen Süsswassermolasse*.

3 ANGETROFFENE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

3.1 Künstliche Auffüllungen / Oberflächenschichten

(in den Einzelprotokollen der Rammsondierungen in der Beilage 2 rosa koloriert)

- Vorkommen: gesamtes Projektgebiet
- Obergrenze: OK Terrain entsprechend ca. Kote 530.4–535.4 m ü.M.
- Mächtigkeit: 0.6– 2.2 m
- Material: leicht bis stark (tonig-)siltiger Sand mit vereinzelt bis reichlich Kies, enthalten zum Teil Fremdstoffe
- Lagerung: locker
- Tragfähigkeit: klein
- Setzungsempfindlichkeit: gross

3.2 Schwemmsedimente

(in den Einzelprotokollen der Rammsondierungen in der Beilage 2 gelb koloriert)

- Vorkommen: nur lokal vorhanden; angetroffen in den Sondierungen Nr. 19-4, 19-5, 19-6, 19-11 und 19-12
- Obergrenze: 1.1–2.2 m u.T., ca. Kote 528.8–530.6 m ü.M.
- Mächtigkeit: ca. 1.4–5.7m
- Material: siltiger Ton, plastisch, breiig bis weich mit reichlich bis viel Sand und organischen Beimengungen
leicht bis stark (tonig-)siltiger Sand mit vereinzelt bis reichlich Kies
- Lagerung: locker
- Tragfähigkeit: klein
- Setzungsempfindlichkeit: gross
- Besonderheit: die praktisch kohäsionslosen, siltig-sandigen Schichten sind äusserst empfindlich auf hydraulische Grundbrucherscheinungen, neigen unter dem Wasserspiegel zum Fließen und Ausschweben

3.3 Bachschutt

(im Einzelprotokoll der Kernbohrung Nr. 19-13 in der Beilage 2 nicht koloriert)

- Vorkommen: nur lokal im südlichen Projektgebiet vorhanden; angetroffen in der Kernbohrung Nr. 19-13
- Obergrenze: 2.0 m u.T., ca. Kote 529.9 m ü.M.
- Mächtigkeit: ca. 3.8 m
- Material: siltfreier bis leicht siltiger Kies mit viel Sand
- Lagerung: mitteldicht
- Tragfähigkeit: mittel bis gross
- Setzungsempfindlichkeit: mittel

3.4 Aufgelockerte Moräne / verschwemmte Moräne

(in den Einzelprotokollen der Rammsondierungen in der Beilage 2 hellgrün koloriert)

- Vorkommen: in allen Sondierungen
- Obergrenze: 0.6–7.9 m u.T., ca. Kote 523.1–534.8m ü.M.
- Mächtigkeit: 1.0–4.0 m
- Material: toniger Silt, wenig plastisch, weich bis reichlich Sand
leicht bis stark siltiger Sand mit wenig bis viel Kies
leicht bis mässig siltiger Kies mit viel Sand
- Lagerung: mitteldicht

- Tragfähigkeit: mittel
- Setzungsempfindlichkeit: mittel
- Besonderheit: feuchtigkeitsempfindlich, kann Steine und Blöcke enthalten

3.5 Kompakte Moräne

(in den Einzelprotokollen der Rammsondierungen in der Beilage 2 grün koloriert)

- Vorkommen: in allen Sondierungen ausser Sondierung Nr. 19-11
- Obergrenze: 3.6–10.3 m u.T., ca. Kote 521.5–531.0 m ü.M.
- Mächtigkeit: Untergrenze bis in maximal 11.5 m u.T. noch nicht erreicht
- Material: leicht bis mässig siltiger Kies mit reichlich bis viel Sand
siltfreier bis mässig siltiger Sand mit wenig bis reichlich Kies
- Lagerung: dicht
- Tragfähigkeit: gross
- Setzungsempfindlichkeit: klein
- Besonderheit: feuchtigkeitsempfindlich, kann Steine und Blöcke enthalten

3.6 Eiszeitliche Seeablagerungen

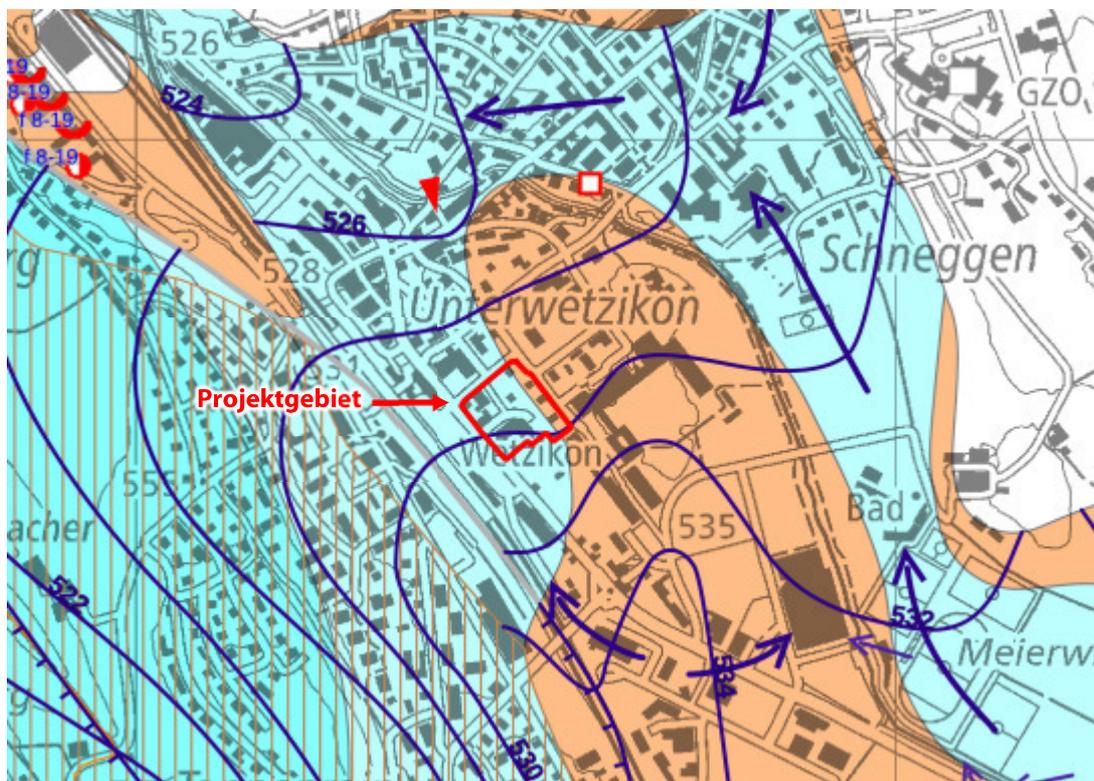
- Vorkommen: nur in Sondierung Nr. 19-11 erreicht, dürfte aber im ganzen Projektgebiet in grösserer Tiefe vorhanden sein
- Obergrenze: 8.2 m u.T., ca. Kote 522.2 m ü.M.
- Mächtigkeit: Untergrenze bis in 10.4 m u.T. noch nicht erreicht
- Material: toniger Silt mit viel Sand und vereinzelt Kies,
siltfreier bis stark siltiger Sand
- Lagerung: dicht
- Tragfähigkeit: gross
- Setzungsempfindlichkeit: klein
- Besonderheit: sind glazial vorbelastet (vgl. SPT in Kernbohrung 19-13)

4 WASSERVERHÄLTNISSE

4.1 Hydrogeologische Übersicht

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich (Figur 1) liegt das Projektgebiet am NE-Rand des Grundwasservorkommens (Aathalgrundwasserstrom, Konzessionsgebiet f8). Die Grundwassermächtigkeit beträgt gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich im westlichen Projektperimeter mehr als 2 m und nimmt gegen NE auf weniger als 2 m ab.

Figur 1: Ausschnitt 1:10'000 aus der Grundwasserkarte des Kantons Zürich



Schotter-Grundwasserleiter in Tälern

-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit. Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
-  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m)
-  Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20 m)
-  Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20 m)

Bedeckung von Grundwasserleitern

-  Schlecht durchlässige Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moränen, Seebodenlehme, Schwemmlerme)

Hydrogeologische Angaben

-  401 Isohypsen des Grundwasserspiegels bei Mittelwasserstand
-  Quelfassung / Q. mit Wärmenutzung
-  Grundwasserfassung / G. mit Wärmenutzung

4.2 Lage und Schwankungen des Grundwasserspiegels

Während der Sondierarbeiten wurden zwischen dem 8. und 22.8.2019 alle Sondierlöcher bezüglich Grundwasserspiegellage kontrolliert. Dabei konnte überall ein Grundwasserspiegel gemessen werden. Dieser lag in 1.2–4.4 m Tiefe, entsprechend ca. Kote 529.0–531.5 m ü.M.

Zur längerfristigen Beobachtung der Grundwasserspiegellage wurden in den Bohrungen Nr. 19-1, 19-3, 19-11, 19-12 und 19-13 Piezometerrohre versetzt. Diese wurden am 5.9.2019 nochmals kontrolliert. Anlässlich der Nachkontrollen lag der Grundwasserspiegel auf einem vergleichbaren Niveau auf ca. Kote 528.9–531.7 m ü.M. Die einzelnen gemessenen Wasserspiegel sind in der *Tabelle 1* zusammengestellt und in den Einzelprotokollen der Sondierungen (*Beilage 2*) eingezeichnet.

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Projektgebiet auf ca. Kote 529–530 m ü.M. Die im August / September 2019 gemessenen Grundwasserspiegel entsprechen somit etwa einem Mittelwasserstand.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel nach längeren resp. intensiven Niederschlagsperioden deutlich über das bisher gemessene Niveau ansteigen wird. In der Grundwasserkarte ist bei Hochwasserstand keine konkrete Höhenkote angegeben. Der Grundwasserspiegel dürfte im Hochwasserfall aber bis nahe an die Terrainoberfläche ansteigen.

4.3 Mächtigkeit und Durchlässigkeit des Grundwasserleiters

Die feinkörnigen künstlichen Auffüllungen, Oberflächenschichten und Schwemmsedimente sind generell schlecht durchlässig.

Der darunter liegende Bachschutt weist eine mässig gute Durchlässigkeit auf und wirkt als Grundwasserleiter. Der Bachschutt ist aber nur lokal im südlichen Teil des Projektgebietes (Kernbohrung Nr. 19-13) vorhanden.

Die Moräne sowie die Seeablagerungen sind nur gering durchlässig und wirken als Grundwasserstauer. Eine Ausnahme bilden Partien mit verschwemmter Moräne, welche eine leicht bessere Durchlässigkeit aufweisen können.

Nach gängiger Praxis des AWEL wird ein Grundwasserleiter als "nutzbar" eingestuft, wenn der Profil-Durchlässigkeitsbeiwert $K > 1 \times 10^{-4}$ m/s ist und eine Mächtigkeit von mehr als 2 m aufweist. Die entsprechenden Gebiete sind auf der Grundwasserkarte in blauer Farbe dargestellt.

Gemäss obiger Definition ist das Grundwasser im Projektgebiet grösstenteils als "nicht nutzbar" zu bezeichnen. Der in der Kernbohrung Nr. 19-12 vorgesehene Pumpversuch musste aufgrund zu geringem Grundwasserzufluss abgebrochen werden. Lediglich im südlichen Teil des Projektgebietes ist der Bachschutt als potentieller Grundwasserleiter vorhanden (Mächtigkeit ca. 3.8 m). Gemäss dem Pumpversuch in der Kernbohrung Nr. 19-13 beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert $K 1.7 \times 10^{-4}$ m/s, so dass der Grundwasserleiter hier gerade noch als knapp nutzbar gelten kann. Der Bachschutt dürfte allerdings nur lokal in dieser Mächtigkeit und Durchlässigkeit vorkommen, so dass kein zusammenhängender, als nutzbar einzustufender Grundwasserleiter vorhanden ist.

4.4 Grundwasserschutz

Das Projektgebiet ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich A_U zugeordnet.

In qualitativer Hinsicht

Während der Bauausführung muss darauf geachtet werden, dass keine Verschmutzungen des Grundwassers und des Grundwasserleiters vorkommen.

In quantitativer Hinsicht

Gemäss der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4, Ziffer 211). Ausnahmegewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen.

Im Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» ist die aktuelle Bewilligungspraxis des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgehalten und erläutert.

Demgemäss darf ein Untergeschoss bis 3 m Tiefe grundsätzlich immer realisiert werden. In Randgebieten von Grundwasservorkommen mit geringer bzw. auskeilender Mächtigkeit und/oder geringer Durchlässigkeit – wie dies auf dem Projektgebiet aufgrund der Ergebnisse der neu ausgeführten Sondierungen der Fall ist (*vgl. Kap. 4.3*) – kann in der Regel mit einer Ausnahmegewilligung für tiefere Einbauten gerechnet werden. In jedem Fall muss aber die vorhandene Grundwasser-Durchflusskapazität auch bei Hochwasser zu 100% erhalten werden. Hierfür sind die im *Kapitel 5.8* beschriebenen Massnahmen (Sickerbahnen und durchlässige Hinterfüllung) vorzusehen. Damit kann das in geringen Mengen zirkulierende Grundwasser die Gebäudekörper ungehindert um- resp. unterströmen und die vorhandene, nur bescheidene Durchflusskapazität bleibt vollumfänglich erhalten.

Es empfiehlt sich, die Frage der zulässigen Einbautiefe und der notwendigen Ersatzmassnahmen frühzeitig mit dem AWEL zu klären.

5 BAUTECHNISCHE VERHÄLTNISSE

5.1 Projekt

Im Projektgebiet zwischen der Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse und Kantonschulstrasse in Wetzikon / ZH sind im Rahmen des Quartierplans diverse Neubauten geplant. Konkrete Bauvorhaben sind noch keine vorhanden. Auf die bautechnischen Verhältnisse kann daher in dieser frühen Phase nur allgemein eingegangen werden. Bei Vorhandensein eines konkreten Bauprojektes empfehlen wir eine projektspezifische Auswertung der vorliegenden geologischen Baugrunduntersuchungen mit allenfalls ergänzenden Sondierungen durchführen zu lassen.

Das Projektgebiet sowie die Lage der Sondierstellen sind aus dem Situationsplan der *Beilage 1* ersichtlich.

5.2 Baugrundwerte

Für erdstatische Berechnungen können die aufgrund der Sondierergebnisse geschätzten Baugrundwerte gemäss SIA-Norm 267 (Geotechnik) der nachfolgenden *Tabelle 2* verwendet werden. Es handelt sich dabei um geschätzte Mittelwerte mit Angabe von Extremwerten.

Tabelle 2: Baugrundwerte für ungestörte Verhältnisse
 (geschätzte Mittelwerte X_m , in Klammer Extremwerte X_{extr})

Bodenbeschreibung	Raumlast	Kohäsion	Reibungs- winkel	Zusammendrückungsmodul	
				Erstbelastung	Wiederbelast.
	γ [kN/m ³]	c' [kN/m ²]	ϕ' [°]	M_E [MN/m ²]	$M_{E'}$ [MN/m ²]
künstliche Auffüllungen / Oberflächenschichten – tonig-siltiger Sand mit Kies	20	0	(26) 28	–	–
Schwemmsedimente – (tonig-)siltiger Sand und siltiger Ton mit Sand	19	(1) 3	(24) 26	–	–
Bachschutt – siltiger Kies mit Sand	20.5	0	(33) 35	(30) 50	150
aufgelockerte / verschwemmte Moräne – (tonig-)siltiger Sand mit Kies	20	(1) 3	(29) 31	(20) 30	90
– (tonig-)siltiger Kies mit Sand	20.5	(1) 3	(31) 33	(20) 30	90
kompakte Moräne – (tonig-)siltiger Kies mit Sand, Steinen und Blöcken	22	(3) 5	(33) 35	(50) 70	200
eiszeitliche Seebablagerungen – (tonig-)siltiger Sand und toniger Silt mit Sand	22	(5) 10	(27) 29	(60) 80	250

Umrechnung Einheiten:

$$1 \text{ kN/m}^3 = 0.1 \text{ t/m}^3 \quad 1 \text{ kN/m}^2 = 0.1 \text{ t/m}^2 = 0.01 \text{ kg/cm}^2 \quad 1 \text{ MN/m}^2 = 100 \text{ t/m}^2 = 10 \text{ kg/cm}^2$$

Für die Bestimmung der charakteristischen Werte X_k kann folgende Formel verwendet werden:

$$X_k = X_m - \alpha (X_m - X_{extr})$$

Faktor für Zuverlässigkeit α :

$\alpha = 0.40$ für Kohäsion c' (berechneter Wert ist auf die ganze Zahl abzurunden)

$\alpha = 0.20$ für übrige Parameter

Erdbeben

Für die erdbebengerechte Projektierung gemäss SIA-Norm 261 (Einwirkungen auf Tragwerke) ist der Untergrund im Untersuchungsgebiet aufgrund der Sondierergebnisse der Baugrundklasse B zuzuordnen.

5.3 Foundation

Das locker gelagerte Schichtpaket «*künstliche Auffüllungen / Oberflächenschichten*» resp. die *Schwemmsedimente* sind als schlecht tragfähig und äusserst setzungsempfindlich einzustufen. Das mitteldicht gelagerte Schichtpaket «*verschwemmte Moräne / aufgelockerte Moräne*» sowie der *Bachschutt* können als Baugrund von mittlerer Tragfähigkeit und nur mässiger Setzungsempfindlichkeit bezeichnet werden. Die dicht gelagerte *kompakte Moräne* und die *Seeablagerungen* sind gut tragfähig und nur wenig setzungsempfindlich.

5.3.1 Flachfundation

Im hangseitigen, nordöstlichen Bereich des Projektgebietes dürfte die Bodenplatte bei der Wahl von nur einem Untergeschoss in die aufgelockerte und bei zwei Untergeschossen in die kompakte Moräne zu liegen kommen. Im übrigen Bereich des Projektgebietes dürfte die Bodenplatte bei der Wahl von nur einem Untergeschoss mehrheitlich in die Schwemmsedimente und bei zwei Untergeschossen in den Bachschutt oder das Schichtpaket «*verschwemmte Moräne / aufgelockerte Moräne*» zu liegen kommen.

Eine Flachfundation in der kompakten Moräne ist problemlos möglich. Auch in der aufgelockerten resp. verschwemmten Moräne, in den Schwemmsedimenten und im Bachschutt ist eine Flachfundation unter Inkaufnahme von gewissen Setzungen und Setzungsdifferenzen insbesondere dann möglich, wenn die Gebäudelasten nicht zu gross sind und z.B. über ein mit Wandscheiben ausgesteiftes Untergeschoss relativ gleichmässig verteilt an den Untergrund abgegeben werden können.

Falls die Gebäudelasten sehr konzentriert über Einzelstützen anfallen, sind die oben genannten Überlegungen allerdings nicht mehr richtig, da lokal unter den Stützen, je nach Stärke der Bodenplatte, hohe Bodenpressungen auftreten können, welche den Untergrund grösstenteils im Erstbelastungsbereich beanspruchen.

Bei einer «gemischten» Fundation der Gebäude in der aufgelockerten / verschwemmten Moräne und im Bachschutt einerseits sowie in der kompakten Moräne andererseits ist prinzipiell mit Setzungsdifferenzen und damit verbundenen Zwängungen zwischen den unterschiedlich fundierten Gebäudeteilen zu rechnen. Diese müssen von der Gebäudekonstruktion schadlos aufgenommen werden können.

Im Falle einer Flachfundation müssen deshalb vermutlich eine recht massive Bodenplatte oder aber entsprechend massive Verstärkungen der Bodenplatte im Bereich von Einzelstützen gewählt werden, damit eine möglichst gleichmässige Verteilung der Bodenpressungen erzielt werden kann bzw. die möglichen Bodenpressungen nicht überschritten werden. Es gilt abzuklären, ob die Mehrinvestition für eine massive Bodenplatte zur gleichmässigen Verteilung der Bodenpressungen wirtschaftlich ist, oder ob zum vornherein eine Pfahlfundation ins Auge gefasst werden muss.

Für erste Tragfähigkeits- und Setzungsabschätzungen können die Baugrundwerte der *Tabelle 2* verwendet werden.

5.3.2 Pfahlfundation

Sofern die mit einer Flachfundation verbundenen Setzungen und Setzungsdifferenzen nicht toleriert werden können, drängt sich eine *Pfahlfundation* auf. Dabei können die Bauwerkslasten bis in die gut tragfähige, wenig setzungsempfindliche kompakte Moräne oder in die Seeablagerungen hinunter abgeleitet werden. Die Pfähle wirken dann als sogenannte «Standpfähle». Prinzipiell sind im vorliegenden Fall sowohl Ramm- als auch Bohrpfähle denkbar.

Als Grundlage für die Dimensionierung von Pfählen können im ungestörten Untergrund vorläufig folgende grob geschätzten *äusseren Tragwiderstände* (Bruch des anstehenden Untergrundes) in Rechnung gesetzt werden:

Schwemmsedimente

Mantelreibung: vernachlässigen
Spitzenwiderstand: –

Bachscht / verschwemmte Moräne / aufgelockerte Moräne:

Mantelreibung: 60–80 kN/m²
Spitzenwiderstand: –

kompakte Moräne:

Mantelreibung: 120–140 kN/m²
Spitzenwiderstand: Abschätzung mit Tragfähigkeitsformel (z.B. nach Lang/Huder)
maximal: 6'000 kN/m²

Seeablagerungen:

Mantelreibung: 100–120 kN/m²
Spitzenwiderstand: Abschätzung mit Tragfähigkeitsformel (z.B. nach Lang/Huder)
maximal: 5'000 kN/m²

Rammpfähle kommen in der kompakten Moräne resp. den Seeablagerungen vermutlich relativ rasch zum Stehen. Bei festgelegtem Pfahltyp sollten zur Abschätzung der effektiven Pfahllängen deshalb vorgängig einige Proberammpfähle abgeteuft und bei diesen das Hitzeprofil über die gesamte Rammtiefe aufgenommen werden. Diese Probepfähle sollten so angeordnet werden, dass sie gerade als effektive Tragpfähle verwendet werden können.

Bei Rammpfählen ist je nach Pfahlsystem neben Lärm- vor allem auch mit Erschütterungsimmersionen zu rechnen. Es existieren allerdings heute Pfahlsysteme, bei welchen die Erschütterungen in einem tolerierbaren Mass gehalten werden können. Dennoch muss die Lärmproblematik im Bereich des Schulhauses abgeklärt werden.

Als Alternative stehen immisionsarme Bohrpfähle im Vordergrund. Bei *Bohrpfählen* ist es unter Umständen möglich, die Stützenlasten mit einem einzigen Pfahl zu übernehmen. Innerhalb der Schwemmsedimente ist beim Ausführen der Pfahlbohrungen mit Grundbrücherscheinungen im Bohrloch zu rechnen. Beim Abteufen der Bohrpfähle muss deshalb darauf geachtet werden, dass im Bohrloch keine hydraulischen Grundbrüche auftreten, da sonst die Mantelreibung und damit die Tragfähigkeit des Einzelpfahles reduziert werden. Dies bedeutet, dass die Bohrpfähle konsequent unter Wasserüberdruck gebohrt, bewehrt und betoniert werden müssen. Zudem hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt, dass das Bohr-

werkzeug einen deutlich kleineren Durchmesser als die Verrohrung haben sollte, damit bei dessen Rückzug ein problemloser Wassernachlauf gewährleistet und ein so genannter Sogeffekt mit damit verbundenen Grundbrucherscheinungen vermieden werden können.

Für die Pfahlarbeiten muss bei Fehlen eines Kieskoffers ein Planum (z.B. mit Geotextil unterlegte Kiesschicht oder verstärkter Magerbeton) erstellt werden.

Bei der Dimensionierung der Pfähle müssen allfällige Aufschüttungen, welche nachträglich im Zuge der Umgebungsgestaltung aufgebracht werden, unbedingt berücksichtigt werden, da diese zu einer zusätzlichen Beanspruchung der randlichen Pfähle in horizontaler und vertikaler Richtung führen.

5.4 Aushub

Belastungssituation Boden

Das gesamte Projektgebiet ist im *Prüfperimeter für Bodenverschiebungen* des Kantons Zürich mit dem Belastungshinweis «Altbaugebiet» sowie entlang der Rapperswilerstrasse mit «Verkehrsträger» verzeichnet, d.h. es muss mit einer Belastung des Bodens gerechnet werden. Als «Boden» wird der Ober- und Unterboden bis in etwa 1 m Tiefe bezeichnet. Die Abgabe des «Meldeblatts zu Bodenverschiebungen» wird in diesem Fall von der Baubehörde nicht verlangt (bereits abgedeckt durch Zusatzformular «belastete Standorte und Altlasten», *vgl. nächster Abschnitt*). Eine Untersuchung der Bodenbelastung wurde auftragsgemäss nicht durchgeführt.

Belastungssituation Untergrund

Die Parzelle Kat.-Nr. 5485 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als Industriestandort I.75-1 und I.75-2 verzeichnet. Der Eintrag wird begründet mit der ehemaligen Lagerung von Diesel, Benzin, Schweröl oder andere Kohlenwasserstoffe sowie früherer Wartungs- und Reparaturarbeiten, bei welchen Ölwechselarbeiten oder Motoren / Chassisreinigungen durchgeführt wurden. Genauere Untersuchungen der KbS-Standorte wurden auftragsgemäss nicht durchgeführt. Für die Baubewilligung muss das Zusatzformular «belastete Standorte und Altlasten» bei den entsprechenden Behörden eingereicht werden.

Auch allfällig vorhandene belastete Aushubmaterialien (z.B. bauschutthaltige künstliche Auffüllungen) im restlichen Projektgebiet müssen einer gesetzes- und vollzugskonformen Weiterverwendung resp. Entsorgung zugeführt werden.

Baggerfähigkeit und Abbaubarkeit

Im Hinblick auf den maschinellen Aushub der Baugrube sind von der Lagerungsdichte her gesehen keine Probleme zu erwarten. Das Schichtpaket «Oberflächenschichten / künstlichen Auffüllungen», die Schwemmsedimente, der Bachschutt sowie die verschwemmte oder aufgelockerte Moräne dürfen durchwegs als normal baggerfähig bezeichnet werden.

Mit den heute zur Verfügung stehenden schweren Maschinen sind selbst in der kompakten Moräne im Allgemeinen kaum Probleme mit der Abbaubarkeit zu erwarten. Falls beim Erstellen allfälliger Kanalisationsgräben oder Fundamentvertiefungen nur kleine Maschinen für den Aushub eingesetzt werden können, muss hingegen in der kompakten Moräne mit stark

erschweren Aushubverhältnissen gerechnet werden. Wir empfehlen, im Aushubdevis diesen Punkt hervorzuheben, damit die entsprechenden Preise zum vornherein klar definiert sind und nachträglich keine Probleme auftreten.

Erschwernisse treten insbesondere auch dann auf, wenn innerhalb der Moräne grössere Blöcke oder Findlinge angetroffen werden, welche zu deren Abtransport vorgängig zerkleinert werden müssen.

In den wassergesättigten, teilweise sehr locker gelagerten Schwemmsedimenten sind grosse Begeh- und Befahrbarkeitsprobleme zu erwarten. Von diesem Gesichtspunkt her gesehen ist deshalb eine möglichst trockene Baugrubensohle anzustreben (*Kapitel 5.6*). Der Aushub sollte zudem «vor Kopf» mit einem Bagger ab dem heutigen natürlichen Terrain realisiert werden.

Verwendung des Aushubmaterials

Der Bachschutt und die sandig-kiesigen Partien der Auffüllungen und des Moränenmaterials können im unverschmutzten und trockenen Zustand als Koffer-, Schütt- und Auffüllmaterial weiter verwendet werden. Die Schwemmsedimente sowie die feinkörnigen Partien der Auffüllungen und des Moränenmaterials eignen sich nicht für eine Weiterverwendung als Auffüllmaterial und müssen deshalb abgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich wassergesättigte Silt- und Sandschichten beim Transport rasch verflüssigen und zu damit verbundenen Schwierigkeiten führen können. Falls die auszuhebenden Schichten in der Baugrube nicht trocken gelegt werden können, darf nur mit einem partiellen Füllungsgrad der Lastwagen gerechnet werden und es muss ein grösserer Anteil an wassergesättigtem Aushub einkalkuliert werden (höhere Transport- und Deponiekosten).

Schutz der Aushubsohle

Die Moräne reagiert empfindlich auf Witterungseinflüsse. Wir empfehlen deshalb, nach Erreichen der definitiven Aushubsohle diese sofort mit einer schützenden Magerbetonschicht abzudecken. Eine Durchnässung der Sohle hätte eine Auflockerung und eine damit verbundene Tragfähigkeitseinbusse zur Folge.

5.5 Baugrubenabschluss

5.5.1 Freie Abböschungen

Dort, wo die Platzverhältnisse dies erlauben, sind prinzipiell *freie Abböschungen* möglich. Es empfiehlt sich, die Böschungsneigungen im Schichtpaket «Oberflächenschichten / künstlichen Auffüllungen» und in den Schwemmsedimenten nicht steiler als 2:3 (33°) vorzusehen (gilt bis zu einer maximalen Böschungshöhe von ca. 4 m). In den Schwemmsedimenten ist mit Wasseraustritten und Materialausschwemmungen und damit verbundenen lokalen Böschungsinstabilitäten zu rechnen. Kritische Bereiche sollten deshalb mit einer unter die Aushubsohle eingebundenen *Betonauflage* (perforierter Konstruktionsbeton mit Bewehrungsnetz) abgedeckt werden. Filterbetonauflagen dürfen aus Gründen des qualitativen Grundwasserschutzes nicht verwendet resp. müssten nachträglich wieder entfernt werden.

Falls die Böschungen *unter* dem Grundwasserspiegel selbst kurzfristig nicht standfest bleiben, müssten die Böschungen ab der Terrainoberfläche oder einem Voraushubniveau mit

dem Einsatz eines Wellpoint-Systems stabilisiert werden. Im Schutz eines Wellpoint-Systems können die Böschungsneigungen erfahrungsgemäss mit 1:1 ausgebildet werden (gilt bis zu einer maximalen Böschungshöhe von 4 m).

Auflasten und Materialdeponien müssen aus Stabilitätsgründen genügend weit von der Böschungskrone entfernt angeordnet werden. Der Abstand muss mindestens so gross sein wie die vertikale Böschungshöhe.

Dort, wo sich aus Platzgründen steilere Böschungen aufdrängen als oben angegeben, müssen diese mit einem vertikalen Baugrubenabschluss gesichert werden (*Kapitel 5.5.2*).

5.5.2 Vertikaler Baugrubenabschluss

Bei begrenzten Platzverhältnissen oder grossen Baugrubentiefen drängen sich *vertikale* resp. *fast vertikale Baugrubenabschlüsse* auf. Diese können allenfalls *über* dem Grundwasserspiegel mit einem kleinen, frei abgeböschten Voraushub (Böschungsneigung 2:3, ca. 1 m breite Berme zwischen Böschungsfuss und Wandkopf) kombiniert werden. Als vertikaler Baugrubenabschluss ist neben einer *gebohrten Rühlwand* auch eine (leicht geneigte) *Bodenvernagelung* denkbar. Eine gerammte resp. einvibrierte *Spundwand* ist wegen der hohen Lagerungsdichte in der kompakten Moräne und in den Seeablagerungen sowie der zu erwartenden Rammhindernisse nicht möglich.

Bei einer Bodenvernagelung sind im Vergleich zu einer Rühlwand grössere Wanddeformationen zu erwarten, welche an angrenzenden Strassen und Werkleitungen allenfalls zu Schäden führen können. Zur Begrenzung der Deformationen und/oder zur Gewährleistung der Gesamtstabilität ist deshalb zu empfehlen, die Nägel im oberen Wandbereich mit vorgespannten Ankern zu ergänzen. Die Nägel bzw. die vorgespannten Anker kommen allenfalls über die Grundstücksgrenzen zu liegen, was die Einwilligung der Nachbarn erforderlich macht. Bei der Wahl einer Rühlwand kann diese über die Eckbereiche der Baugrube ausgespriesst werden (Eckspresse).

Als Dimensionierungsgrundlage für den vertikalen Baugrubenabschluss können die Baugrundwerte der *Tabelle 2* in Rechnung gesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Baugrubenwand wasserdurchlässig ausgebildet resp. perforiert wird, damit sich zu keiner Zeit ein Wasserdruck hinter der Wand aufbauen kann.

Bei einer Rühlwand ist es denkbar, dass unter dem Grundwasserspiegel in kohäsionslosen, siltig-sandigen Partien Probleme mit der Ausfachung auftreten. Falls diese selbst mit kleinen Ausfachungsetappen nicht bewältigt werden können, müsste als kurzfristige Bauhilfsmassnahme ab dem Wasserspiegelniveau ein schräg durch die Wand gebohrtes Wellpoint-System zur lokalen Absenkung des Grundwasserspiegels bis unter die Aushubsohle ins Auge gefasst werden. Nach erfolgter Ausfachung kann das Wellpoint-System rasch wieder abgestellt werden. Auch bei einer (leicht geneigten) Bodenvernagelung müsste bei diesbezüglichen Problemen ein Wellpoint-System gewählt werden.

Ein Nachweis der Gebrauchstauglichkeit (Deformationen) und der Gesamtstabilität des Baugrubenabschlusses muss unter Berücksichtigung des gegen die Baugrube geneigten Grundwasserspiegels auf jeden Fall erbracht werden. Dabei müssen auch die einzelnen Bauzustände genau untersucht werden.

5.6 Bauwasserhaltung

Die Aushubsohlen liegen voraussichtlich durchwegs unter dem bisher gemessenen Grundwasserspiegel. Zur Trockenhaltung der Baugruben ist daher eine vorgängige Absenkung des Grundwasserspiegels erforderlich.

Neben den zur Böschungsstabilisierung allenfalls notwendigen Massnahmen (Wellpoint-System) sollte hierfür eine *offene Wasserhaltung mittels Pumpensämpfen*, ergänzt mit einzelnen Drainagesträngen, ausreichen. Zur einwandfreien Entwässerung von sandigen Partien des Aushubmaterials drängt sich bereichsweise allenfalls ein zusätzliches Wellpoint-System im Innern der Baugruben auf (*Kapitel 5.4*). Bei einer Wasserspiegelabsenkung kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass nahe liegende Strassenabschnitte gewisse Setzungen erleiden könnten (*Kapitel 5.9*).

Die Ableitung des in den Baugruben anfallenden Wassers hat nach SIA-Empfehlung 431 zu erfolgen. Danach sollte das Baugrubenabwasser unter Vorschaltung eines Absetzbeckens (mit Neutralisationsanlage) in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine Einleitung in einen Meteor- oder Reinabwasserkanal ist nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde und unter Einhaltung der Einleitbedingungen gestattet.

5.7 Trockenhaltung der Untergeschosse

Die Gebäudesohlen kommen *unter* den Grundwasserspiegel zu liegen. Gemäss heutiger Praxis des Kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wird eine permanente Grundwasserspiegelabsenkung mit basalen Sickerleitungen zur Trockenhaltung der Untergeschosse prinzipiell nicht toleriert. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall die Untergeschosse bis über das Niveau eines mutmasslichen Höchsthochwasserstandes isoliert und vollständig wasserdicht ausgebildet sowie auf den entsprechenden Wasserdruck resp. Auftrieb dimensioniert werden muss.

Angaben über mögliche Hochwasserstände sind per dato (noch) nicht vorhanden. Die periodischen Kontrollen der Piezometerrohre werden Anhaltspunkte über Hochwasserstände liefern. Es empfiehlt sich vorderhand sicherheitshalber davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel bei extremen Hochwasserständen bis nahe an die Terrainoberfläche ansteigen kann. Mit einer hoch liegenden, oberhalb des Grundwasserspiegels angeordneten «Spitzenbrecherdrainage» kann der Wasserdruck resp. Auftrieb auf einen oberen Grenzwert beschränkt werden. Bei dieser Lösung ist der in Rechnung zu setzende maximale Wasserdruck zum vornherein klar definiert. Das nur sporadisch in der Spitzenbrecherdrainage anfallende Grundwasser muss einer geeigneten Vorflut (z.B. Meteorwasserleitung) zugeführt werden. Dabei muss sicher gestellt sein, dass die Spitzenbrecherdrainage zu keiner Zeit eingestaut wird. Diese Lösung bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Ausserdem ist die Trockenhaltung von Gebäudeöffnungen wie z.B. Lichtschächte zu beachten (*vgl. Kapitel 6*).

5.8 Grundwasser-Ersatzmassnahmen

Zum Erhalt der ursprünglichen Grundwasser-Durchflusskapazität und zur Verhinderung eines bergseitigen Hangwasseraufstaus sind Grundwasser-Ersatzmassnahmen vorzusehen. Dabei muss die heute vorhandene Durchflusskapazität bei Hochwasserstand zu 100% erhalten bleiben.

Entsprechende Ersatzmassnahmen können durch den Einbau von *Sickerbahnen* (sandiger Kies resp. Geröll mit Vlies unterlegt) erreicht werden, welche in direkter hydraulischer Verbindung mit den *sandig-kiesigen Gebäudehinterfüllungen* stehen. Mit Hilfe dieser Massnahmen kann das Grund- resp. Hangwasser die Gebäudekörper ungehindert um- resp. unterströmen. Im Zuge der Projektierung sind die Grundwasser-Ersatzmassnahmen noch genauer festzulegen.

Sickerbahnen können während der Aushubphase gleichzeitig zur Unterstützung der offenen Wasserhaltung herangezogen werden (*Kapitel 5.6*).

Falls vertikale Baugrubenabschlüsse im Untergrund bestehen bleiben, müssen diese im Bereich der wasserführenden Schichten ausreichend perforiert werden.

5.9 Bauüberwachung

Im Rahmen der Bauüberwachung sind vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten die notwendigen Messungen und Beobachtungen durchzuführen. Mit der Ausarbeitung des entsprechenden Überwachungskonzeptes ist der projektierende Ingenieur zu beauftragen. Für die Festlegung der zulässigen Deformationen (Melde- und Alarmwerte) ist das Schadenpotential im möglichen Einflussbereich der Baugruben (z.B. Strassen, Werkleitungen) zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Zu einer einwandfreien Überwachung der Baugruben gehören während der Bauphase periodische Kontrollen der Verformungen des Baugrubenabschlusses (geodätische Messungen, Inklinometermessungen), die Überprüfung allfälliger Ankerkräfte und eine Überwachung des Wasserspiegels innerhalb und ausserhalb der Baugruben.

Selbst bei der Wahl eines deformationsarmen Baugrubenabschlusses ist in der näheren Umgebung der Baugrube mit gewissen Setzungen und Verschiebungen zu rechnen. Es empfiehlt sich deshalb, von den benachbarten Infrastrukturen und Gebäuden im Sinne einer vorsorglichen Beweisaufnahme vor Beginn der Bauarbeiten eine Zustandsaufnahme durchführen zu lassen. Ferner sollten an exponierten Bauwerken Messbolzen versetzt werden, welche vor, während und nach den Bauarbeiten geodätisch überwacht werden.

Mit der Überwachung können kritische Bauphasen frühzeitig erkannt und allfällige nötige Gegenmassnahmen rechtzeitig eingeleitet werden. Zudem lassen sich ungerechtfertigte nachträgliche Forderungen zurückweisen und berechtigte Forderungen können quantifiziert werden.

5.10 Weitere Empfehlungen und Hinweise

Bei Unklarheiten in der Interpretation des vorliegenden geologisch-geotechnischen Berichtes und/oder bei einer Abweichung von der Prognose ist der Geologe durch den projektierenden Ingenieur oder die Bauleitung für eine Beurteilung beizuziehen (vgl. SIA 267, Ziff. 2.2.1). Bei der Wahl spezieller Baumethoden drängen sich allenfalls zusätzliche Untersuchungen auf. Diese müssen in Absprache mit dem projektierenden Bauingenieur und dem Unternehmer erfolgen.

Da die Vorhersage von Baugrund- und Tragwerksverhalten trotz durchgeführter Untersuchungen, Überwachungen und Berechnungen nicht immer mit ausreichender Zuverlässigkeit möglich ist, müssen unter Umständen bei der Projektierung geotechnische Risiken akzeptiert werden. Die Bauausführung und allenfalls auch die Nutzung haben dann unter der Anwendung der *Beobachtungsmethode* zu erfolgen (SIA 267, Ziff. 2.1.5). Dies muss fallweise durch den projektierenden Ingenieur in Rücksprache mit dem Geologen entschieden werden.

Geotechnische Risiken sind einschliesslich der Massnahmen zu ihrer Bewältigung in der *Projektbasis* unter Nennung der entsprechenden Gefährdungsbilder zu beschreiben (SIA 267, Ziff. 2.2.4). Dazu kann der vorliegende geologisch-geotechnische Bericht herangezogen werden. Akzeptierte Risiken sind unter Nennung von Ausmass und Kostenfolge mit den Auftraggebenden bzw. mit der Bauträgerschaft zu vereinbaren und in der *Nutzungsvereinbarung* zu dokumentieren (SIA 267, Ziff. 2.2.5).

Die Erstellung der Nutzungsvereinbarung, der Projektbasis sowie des Kontroll- und Überwachungsplanes gemäss SIA 260 liegt im Verantwortungsbereich des projektierenden Ingenieurs.

6 NATURGEFAHREN

Das Projektgebiet liegt gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich nicht in einem Bereich, welcher durch Hochwasser gefährdet ist.

Unabhängig davon können starke Niederschläge oder eine Schneeschmelze zu erheblichen Oberflächenabflüssen führen, welche z.B. über ungünstig angeordnete Lichtschächte zu Überflutungen von Untergeschossen führen können. Es empfiehlt sich deshalb, Gebäudeöffnungen und insbesondere Lichtschächte etwas über das Terrain hochzuziehen und die Umgebung derart zu gestalten, dass oberflächlich abfliessendes Wasser vom Gebäude ferngehalten wird. Weitere Hinweise gibt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (<https://s.geo.admin.ch/7b964248d0>).

7 METEORWASSERVERSICKERUNG

Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanalisation muss nach Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) nicht verschmutztes Abwasser von Dachflächen, Strassen, Wegen und Plätzen wenn immer möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, so kann das anfallende Meteorabwasser mit Bewilligung der kantonalen resp. kommunalen Behörde in einen Meteor- bzw. einen Reinabwasserkanal oder direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Die «Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (VSA, 2019) sowie die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2013 mit Ergänzungen 2014) enthalten die wichtigsten Grundsätze zur Entsorgung von Regenwasser und praktische Hilfen zu deren Umsetzung.

Die künstlichen Auffüllungen, die Oberflächenschichten, die Schwemmsedimente, die Moräne sowie die Seeablagerungen weisen aufgrund ihrer feinkörnigen Zusammensetzung resp. hohen Lagerungsdichte (kompakte Moräne) nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit und damit auch nur ein sehr kleines Schluckvermögen auf. Diese Schichten kommen für eine Versickerung von Regenabwasser zum vornherein nicht in Betracht.

Der Bachschutt weist erfahrungsgemäss eine mässig gute, im Detail aber sehr unterschiedliche spezifische Sickerleistung auf. Einschränkend auf die Versickerungsmöglichkeiten wirken sich jedoch der relativ hohe Feinkornanteil, die geringe Mächtigkeit sowie die Tatsache, dass der Bachschutt praktisch vollständig wassergesättigt ist. Dadurch ist das Schluckvermögen für zu versickerndes Wasser zum vornherein stark eingeschränkt.

Aus den oben genannten Gründen ist im vorliegenden Fall eine Versickerung des Dachwassers kaum möglich. Wir empfehlen, das anfallende Dachwasser einer geeigneten Vorflut, z.B. einer Meteorwasserleitung, zuzuleiten.

Für die Schaffung von oberflächlichem Retentionsvolumen kommen z.B. *nicht begehbare* Flachdächer in Frage. Diese können zudem extensiv begrünt werden.

Wege und Plätze können mit durchlässigen Belägen versehen werden, so dass das Wasser via die sandig-kiesige Foundationsschicht flächenhaft im Untergrund versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann. Dabei ist das Gelände niveaumässig so zu gestalten, dass das Wasser überall vom Gebäude weg fliesst. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche mit Lichtschächten, welche im Hinblick auf eine Überflutung der Untergeschosse ein Risiko darstellen (vgl. Kapitel 6).

8 WÄRMENUTZUNG AUS GRUNDWASSER UND UNTERGRUND

Grundwasser-Wärmenutzung

Auf dem Projektgebiet sind die Voraussetzungen für eine direkte Nutzung von Grundwasser zur Kälte- und Wärmegewinnung wegen des Fehlens von ausreichend ergiebigen Grundwasserschichten nicht gegeben.

Erdwärmennutzung (untiefe Geothermie)

Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich (www.erdwaerme.zh.ch) ist das Projektgebiet grösstenteils der *Zone C* und im nordöstlichen Bereich noch der *Zone D* zugeordnet. Der Bau von Erdwärmesonden-Anlagen ist in diesem Gebiet bis in eine Tiefe von ca. 305 m zulässig (Tiefenbeschränkung). In der Zone C erfolgt die Bewilligung in der Regel mit Auflagen zum Schutz des Grundwasserleiters. Die Anzahl und Länge der Bohrungen richtet sich nach der Leistung der Heizanlage und der Entzugsleistung des Untergrundes (SIA 384/6). Für grössere Erdwärmesonden-Anlagen mit einer Kälteentzugsleistung > 100 kW empfiehlt sich ein Nachweis nach SIA 384/6 bezüglich des thermischen Langzeitverhaltens während 50 Betriebsjahren. Die Dr. Heinrich Jäckli AG führt solche Nachweise. Neben Erdwärmesonden sind thermoaktive Elemente unter Einhaltung eines Minimalabstandes von 2 m zum höchsten Grundwasserspiegel (HHW) bewilligungsfähig. Mit Luft betriebene Erdregister dürfen bis maximal zum mittleren Grundwasserspiegel (MW) reichen (vgl. Planungshilfe «Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser» vom Juni 2010 des AWEL).

Zürich, 19. November 2019
190476 Bericht_Baugrund.docx AS / La / W

Dr. Heinrich Jäckli AG



Sachbearbeiter:

Andrea Sidler, BSc ZFH, Bauingenieurin

Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonschulstrasse
Wetzikon / ZH

Geologisch-geotechnischer Bericht

Beilagen

Beilage 1: Situation 1:1000, Lage der Sondierungen

Beilage 2: Einzelprotokolle der Sondierungen Nr. 19-1 bis 19-6 und 19-11 bis 19-13, 1:100

Legende

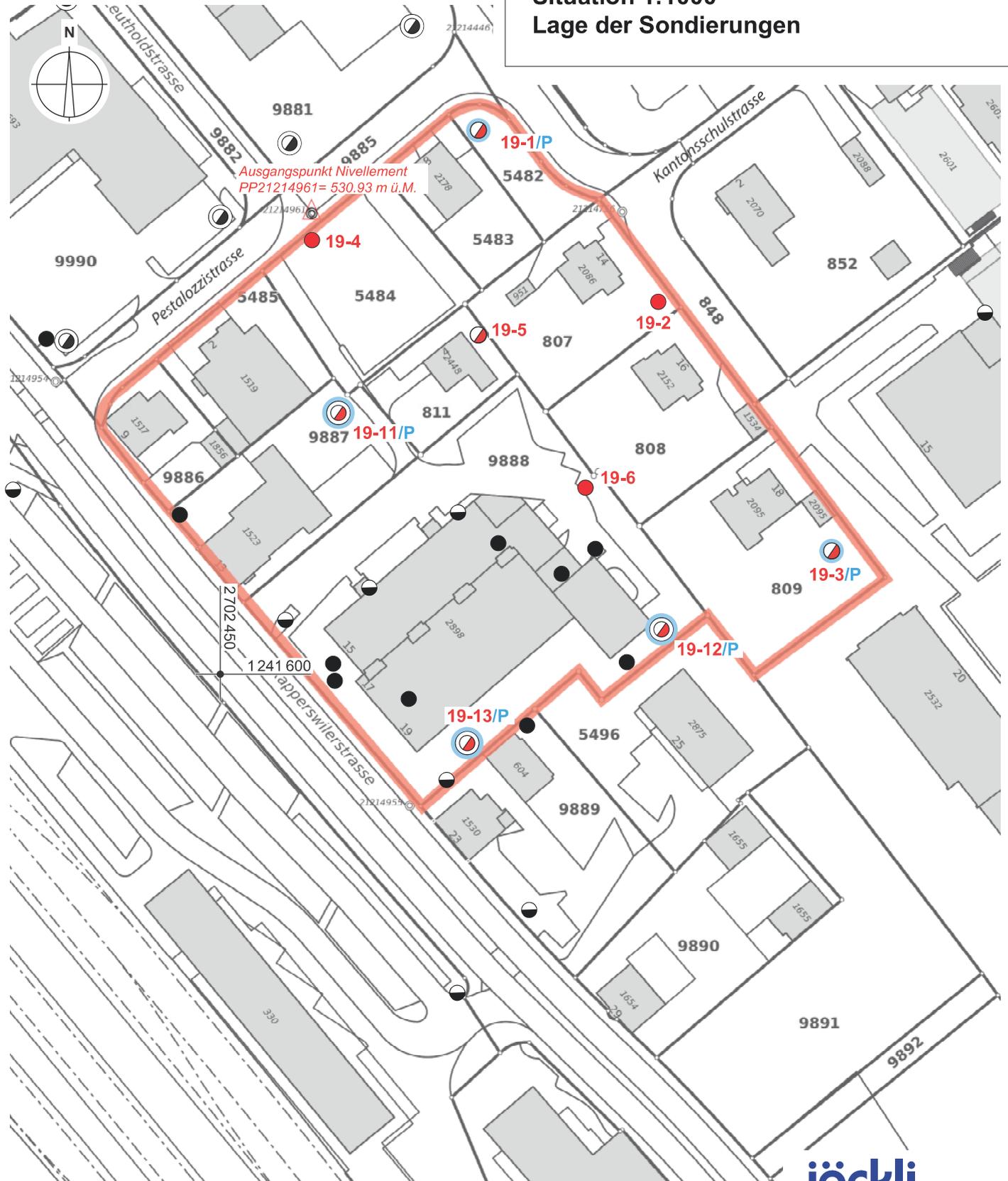
-  Rammsondierung
-  Rammsondierung und Bohrung
-  Piezometerrohr
-  Kernbohrung
-  Untersuchungsperimeter

Quartierplan Pestalozzistrasse,
Rapperswilerstrasse, Kantonsschulstrasse
Wetzikon / ZH

Geologisch-geotechnischer Bericht

Situation 1:1000

Lage der Sondierungen



Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonschulstrasse
Wetzikon / ZH

Geologisch-geotechnischer Bericht

Einzelprotokolle der Sondierungen Nr. 19-1 bis 19-6 und 19-11 bis 19-13, 1:100

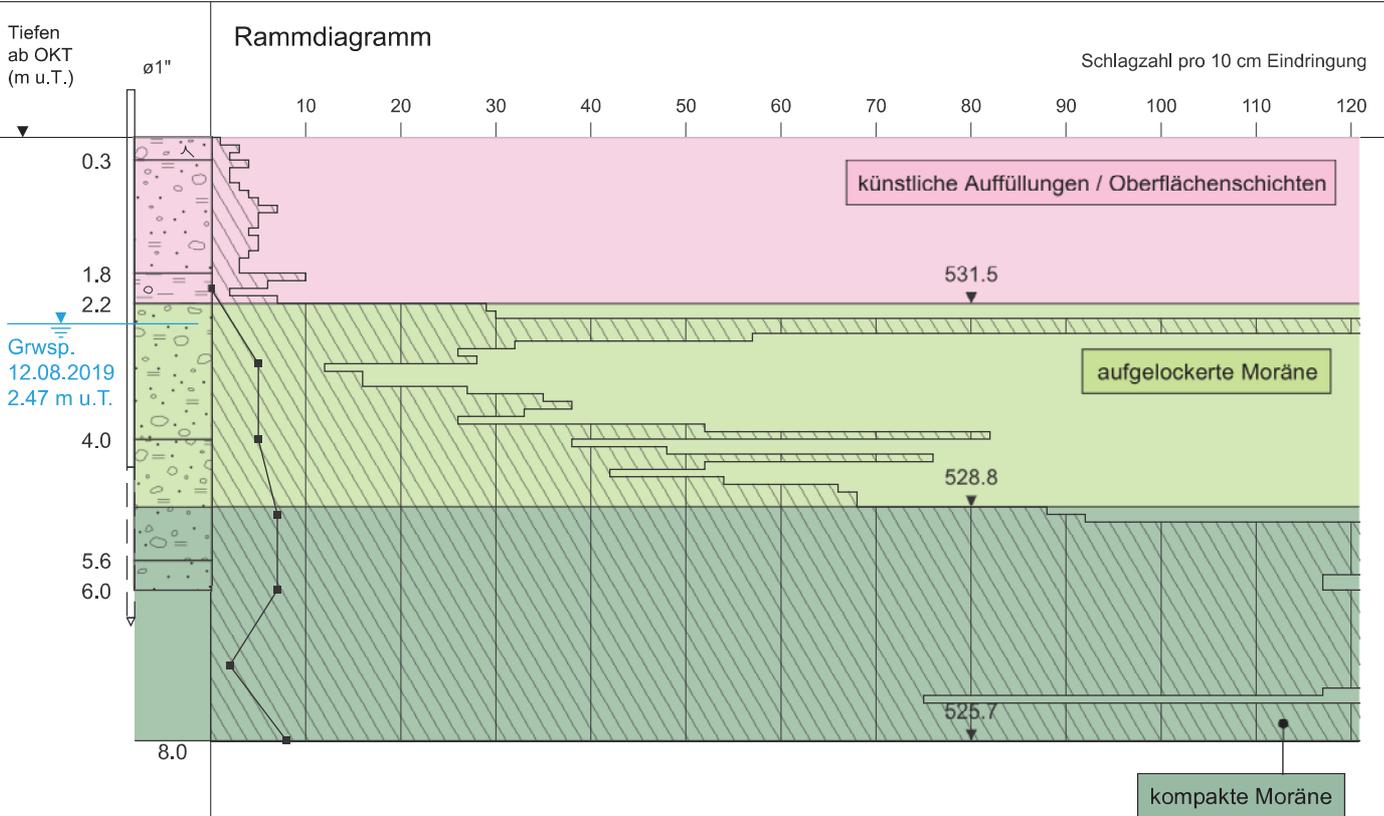
Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-, Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH

Rammsondierung Nr. 19-1

Ausführungsdatum: 08.08.2019
Koordinaten: 2 702 497 / 1 241 702

Kote OK Terrain: 533.66 m ü.M.
Kote OK Rohr: 534.29 m ü.M.

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 1.ai / Wi



- 0.0 - 0.3 dunkelbrauner, leicht siltiger Sand, reichlich Kies, vereinzelt organische Beimengungen
- 0.3 - 1.8 brauner, mässig siltiger Sand, wenig Kies
- 1.8 - 2.2 hellbrauner, toniger Silt, wenig plastisch, steif, reichlich Sand, wenig Kies
- 2.2 - 4.0 grauer, leicht bis mässig siltiger Sand, reichlich Kies
- 4.0 - 5.6 grauer, mässig siltiger Kies, viel Sand
- 5.6 - 6.0 grauer, siltfreier Sand, wenig Kies

Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

**Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-,
Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH**

Rammsondierung Nr. 19-2

Ausführungsdatum: 09.08.2019
Koordinaten: 2 702 531 / 1 241 669

Kote OK Terrain: 534.51 m ü.M.
Kote OK Rohr: -

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 2.ai / Wi

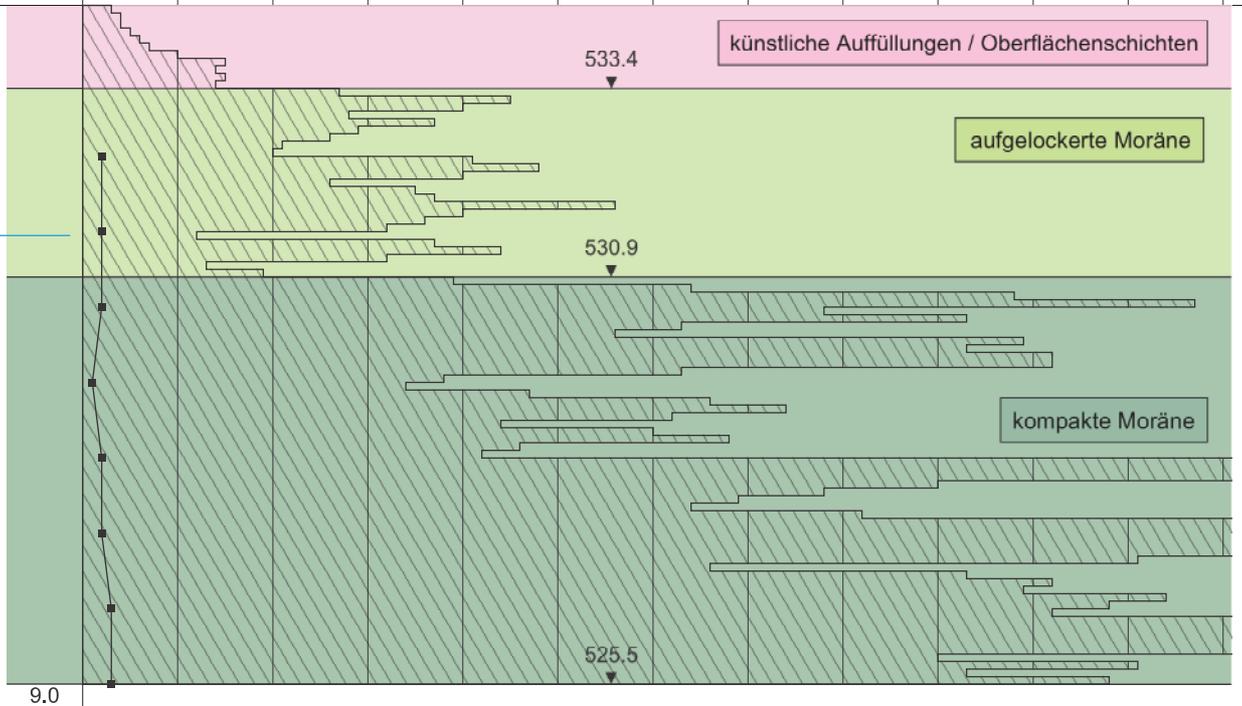
Tiefen
ab OKT
(m u.T.)

Rammdiagramm

Schlagzahl pro 10 cm Eindringung

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120

Grwsp.
12.08.2019
3.05 m u.T.



9.0

Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

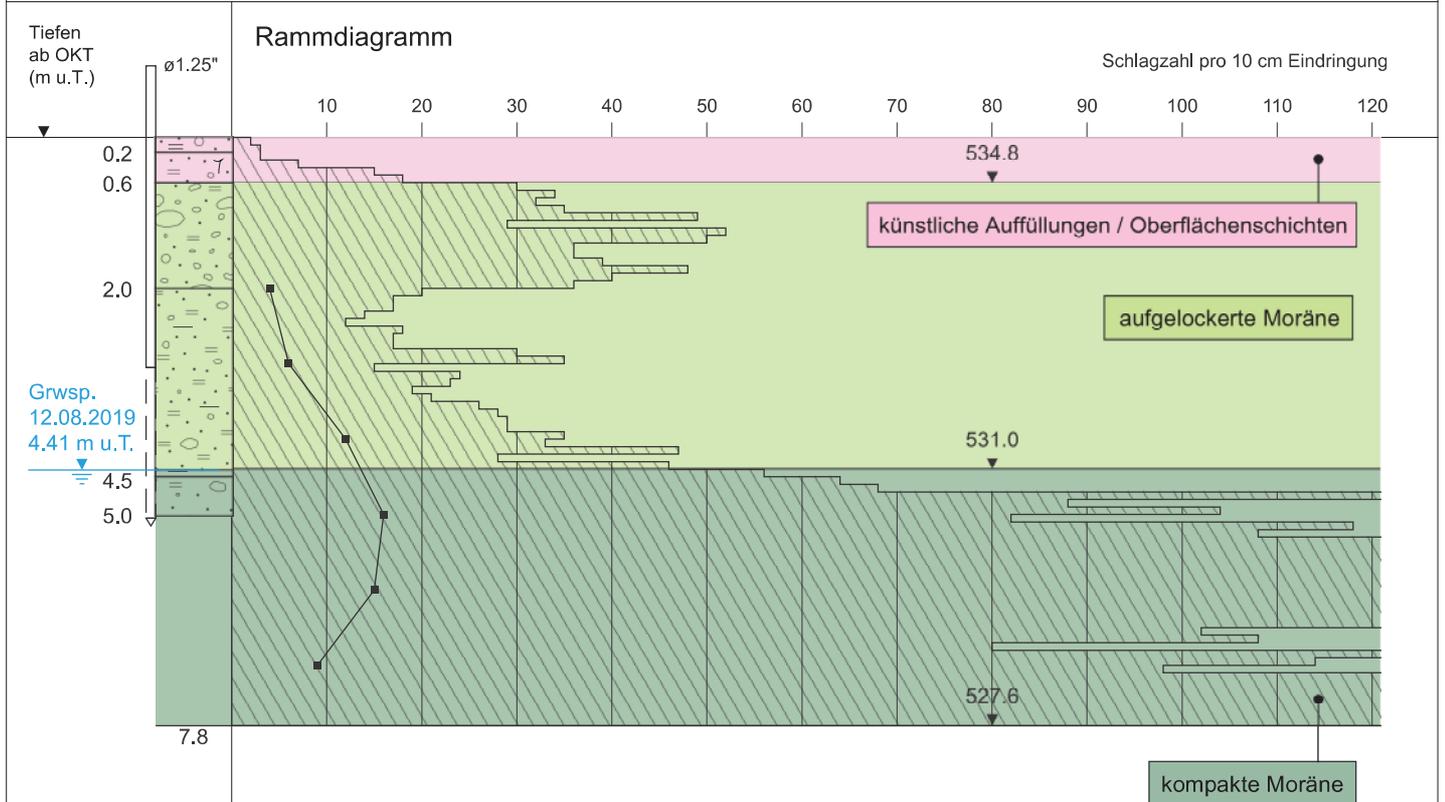
Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-, Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH

Rammsondierung Nr. 19-3

Ausführungsdatum: 07.08.2019
Koordinaten: 2 702 563 / 1 241 622

Kote OK Terrain: 535.41 m ü.M.
Kote OK Rohr: 536.36 m ü.M.

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 3.ai / Wi



- 0.0 - 0.2 dunkelbrauner, mässig siltiger Sand, wenig Kies, wenig organische Beimengungen (Wurzeln)
- 0.2 - 0.6 hellbrauner bis brauner, stark siltiger Sand, wenig Kies, vereinzelt organische Beimengungen
- 0.6 - 2.0 beiger, leicht siltiger Kies, viel Sand, vereinzelt Steine, vereinzelt organische Beimengungen
- 2.0 - 4.5 Wechsellagerung von beigem, leicht tonigem, stark siltigem Sand, reichlich Kies und hellgrauem, stark siltigem Sand, wenig Kies
- 4.5 - 5.0 beiger, leicht siltiger Sand, reichlich Kies

Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-, Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH

Rammsondierung Nr. 19-4

Ausführungsdatum: 08.08.2019
Koordinaten: 2 702 467 / 1 241 681

Kote OK Terrain: 530.95 m ü.M.
Kote OK Rohr: -

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 4.ai / Wi

Tiefen
ab OKT
(m u.T.)

Rammdiagramm

Schlagzahl pro 10 cm Eindringung

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120

Grwsp.
12.08.2019
1.31 m u.T.

← vorgebohrt

künstliche Auffüllungen / Oberflächenschichten

528.8

Schwemmsedimente

523.1

aufgelockerte Moräne

522.1

521.0

kompakte Moräne

10.0

Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-, Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH

Rammsondierung Nr. 19-5

Ausführungsdatum: 09.08.2019
Koordinaten: 2 702 498 / 1 241 663

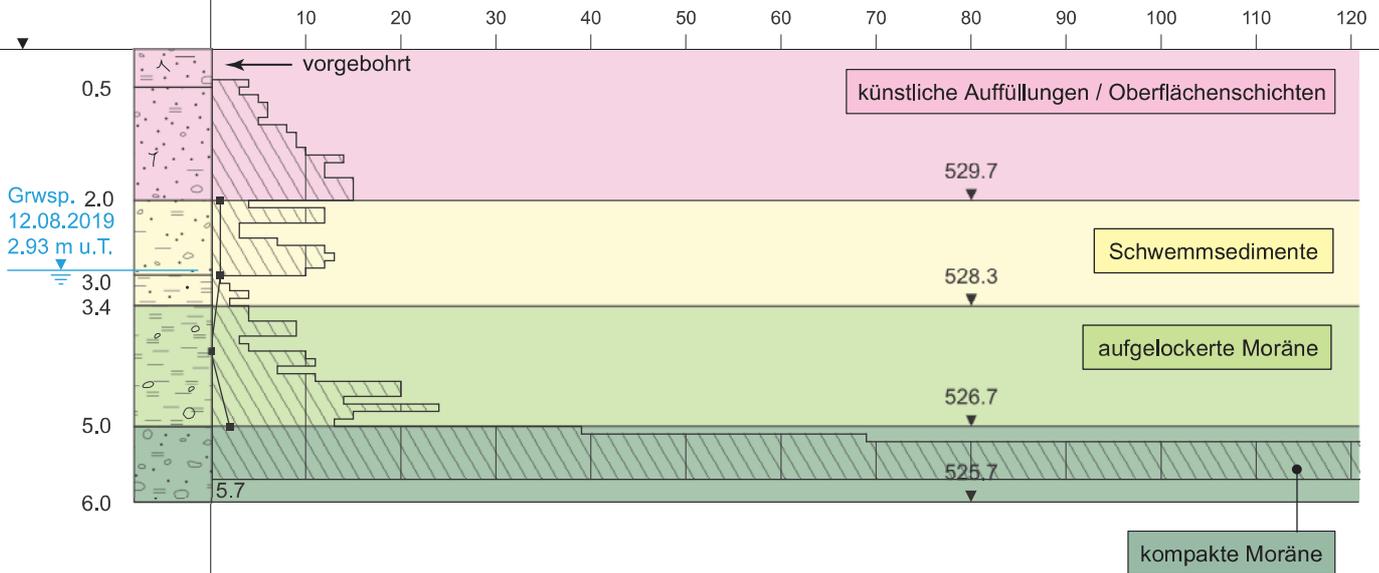
Kote OK Terrain: 531.68 m ü.M.
Kote OK Rohr: -

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 5.ai / Wi

Tiefen
ab OKT
(m u.T.)

Rammdiagramm

Schlagzahl pro 10 cm Eindringung



- 0.0 - 0.5 brauner, leicht toniger, mässig siltiger Sand, wenig Kies, reichlich organische Beimengungen (Wurzelreste)
- 0.5 - 2.0 hellbrauner bis brauner, leicht toniger, siltiger Sand, wenig Kies, vereinzelt organische Beimengungen (Wurzelreste)
- 2.0 - 3.0 hellbrauner, mässig toniger, stark siltiger Sand, vereinzelt Kies
- 3.0 - 3.4 beiger, toniger Silt, wenig plastisch, weich, reichlich Sand
- 3.4 - 5.0 dunkelbeiger, siltiger Ton, plastisch, breiig, wenig bis reichlich Kies
- 5.0 - 6.0 dunkelbeiger, leicht bis mässig siltiger Sand, viel Kies

Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

**Quartierplan Pestalozzi-, Rapperswiler-,
Kantonsschulstrasse, Wetzikon / ZH**

Rammsondierung Nr. 19-6

Ausführungsdatum: 09.08.2019
Koordinaten: 2 702 518 / 1 241 634

Kote OK Terrain: 531.85 m ü.M.
Kote OK Rohr: -

Massstab: 1:100
Datei: 190476 RS 6.ai / Wi

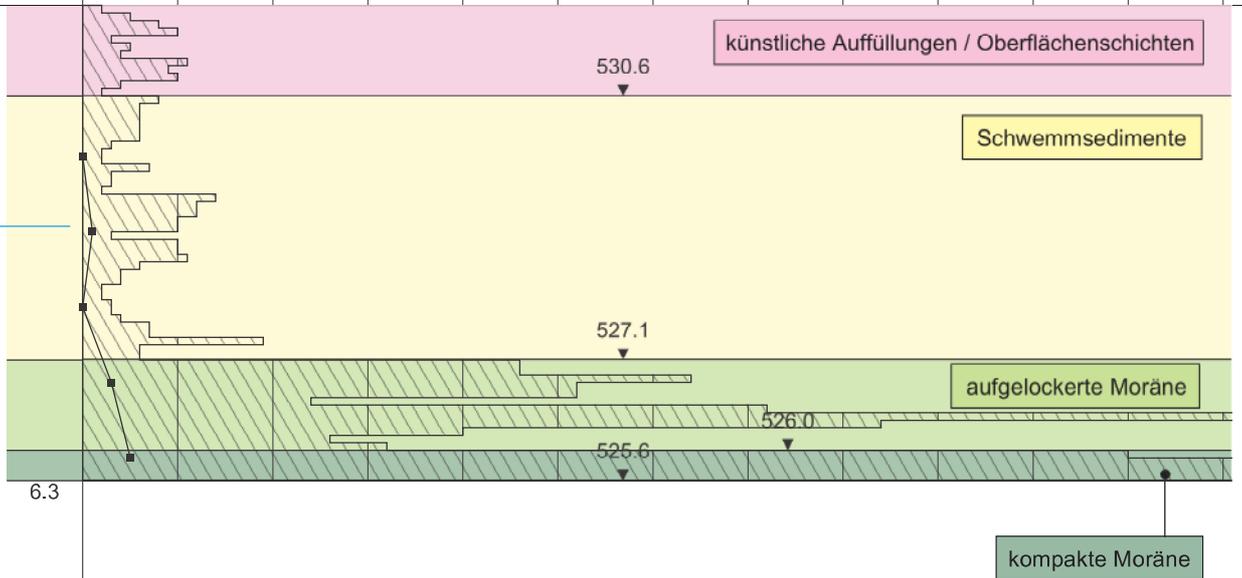
Tiefen
ab OKT
(m u.T.)

Rammdiagramm

Schlagzahl pro 10 cm Eindringung

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120

Grwsp.
12.08.2019
2.93 m u.T.



Angaben zur Rammsondierung:
Fallhöhe 20 cm, Rammgewicht 45 kg, Spitzenquerschnitt 10 cm²

Gestängereibung:
Widerstand nach Heben der Sonde um 30 cm, und Nachschlagen von 20 cm

Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonsstrasse Wetzikon / ZH

Bohrung 19-11

Bauherrschaft: Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon Koordinaten: 2 702 471 / 1 241 648
 Bohrfirma: Geocontrol AG, Dorfstrasse 25, 8332 Rumlikon OK Terrain (OKT): 530.37 m ü.M.
 Bohrmeister: Herr St. Baumberger OK Rohr (OKR): 530.23 m ü.M.
 Geologische Aufnahme: Frau A. Sidler, BSc ZFH, Bauingenieurin Massstab: 1:100
 Ausführungsdatum: 20.08.2019 Datei: 190476 KB 11.ai / Wi

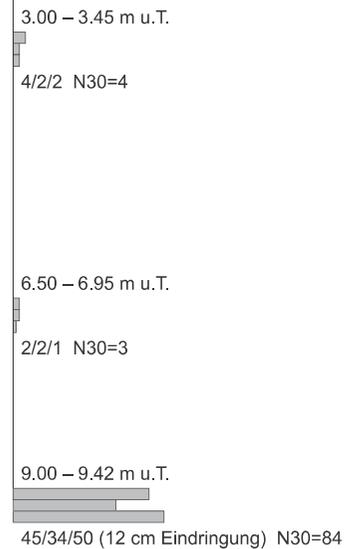


www.jaekli.ch

Bohrart und ø	Geologische Identifikation	Kote m ü.M.	Tiefen ab OKT (m)	Materialbeschreibung	Bohrlochversuche Einbauten	PVC ø4.5"
ø 203 mm	künstliche Auffüllungen	529.3	0.2	Holzsplitter dunkelbrauner, mässig toniger, stark siltiger Sand, wenig Kies, Fremdstoffe (Ziegelbruchstücke, Kohlestücke, 1-3 Gew-%), erdfeucht		
	Schwemmsedimente		1.1	brauner, siltiger Ton, plastisch, weich, reichlich Sand		
1.4		Holzstück, zerbohrt				
1.5		brauner, leicht toniger, mässig siltiger Sand, vereinzelt bis reichlich Kies (gegen unten abnehmend), vereinzelt organische Beimengungen (Holzstücke), stark zerbohrt				
2.7		graubeiger, siltiger Ton, plastisch, breiig bis weich, reichlich bis viel Sand, vereinzelt organische Beimengungen (Holzstücke), vereinzelt Lagen mit stark siltigem Feinsand				
4.6		hellbeiger bis ockerfarbener, mässig siltiger Sand (vorwiegend Fein- bis Mittelsand), geschichtet im mm-Bereich				
5.0		grauer, toniger Silt bis siltiger Ton, ziemlich plastisch, sehr weich, wenig Sand, geschichtet im mm-Bereich				
524.6		5.8	dunkelbeiger, stark siltiger Sand (vorwiegend Feinsand), viel Kies (alpine Gerölle), ab 6.4 m Steine (max. gemess. ø ca. 0.1 m, ca. 15 Gew.-%)			
verschwemmte Moräne		6.8	dunkelbeiger, leicht siltiger Kies (Komponenten kantengerundet bis gerundet, alpine Gerölle), reichlich bis viel Sand (gegen unten zunehmend), bis 7.5 m Steine (max. gemess. ø ca. 0.15 m, ca. 30 Gew.-%)			
	522.2	8.2	beiger, toniger Silt, wenig plastisch, halbfest, viel Sand, vereinzelt Kies, Bohrkern kompakt			
	8.5	dunkelbeiger bis grauer, toniger Silt, wenig plastisch, wenig Sand, geschichtet im mm-Bereich, kompakt				
eiszeitliche Seeablagerungen	8.9	dunkelbeiger bis grauer, stark siltiger Sand (vorwiegend Feinsand), kompakt				
	9.5	ockerfarbener, siltfreier bis leicht siltiger Sand (Mittel- bis Grobsand, Anteil gegen unten zunehmend)				
	520.0	10.1	grauer, siltfreier bis leicht siltiger Sand (vorwiegend Mittelsand)			
		10.4				

Gwsp.
20.8.2019
1.34 m u.T.

Standard-Penetration-Test (SPT)
(Anzahl Schläge / 15 cm Eindringung)



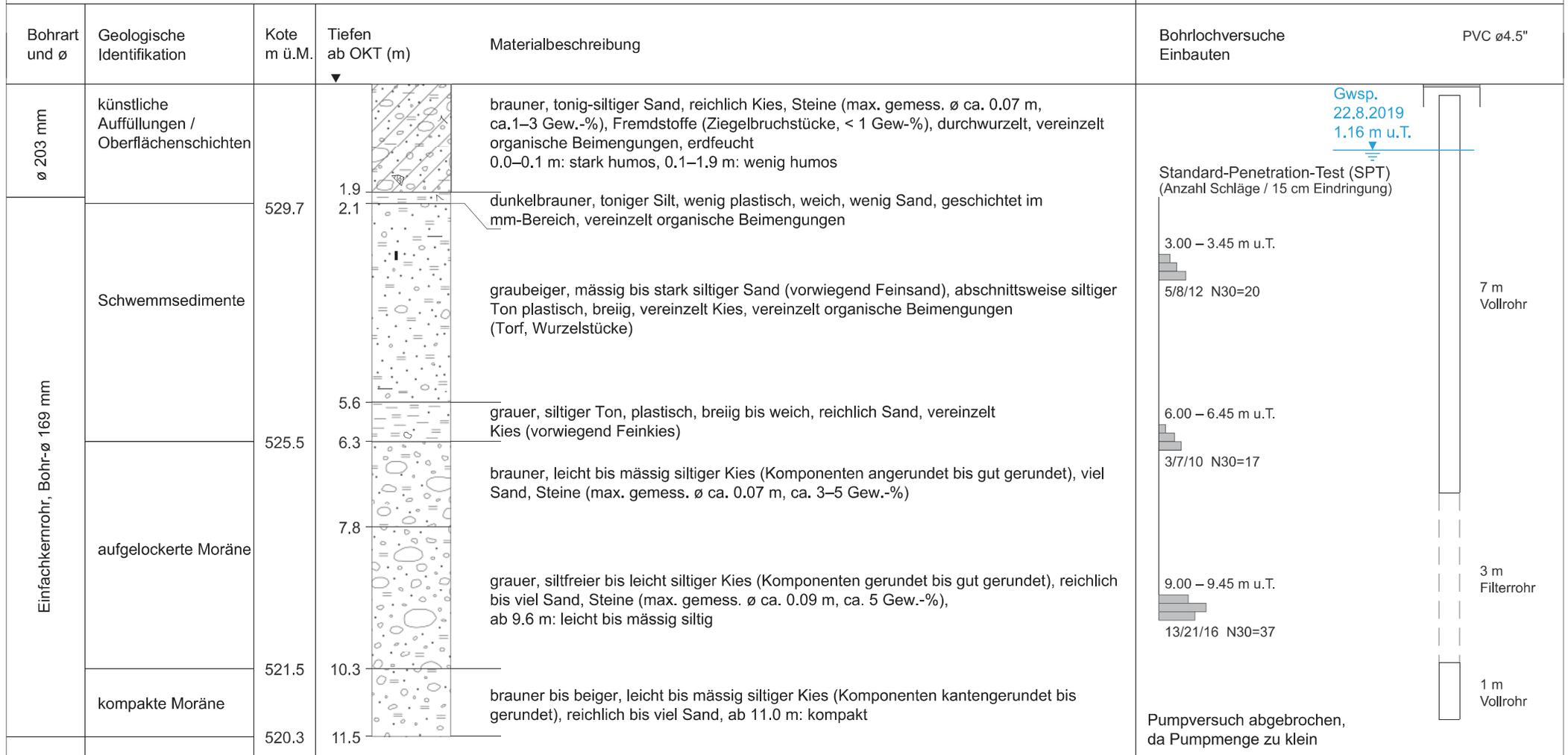
Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonsstrasse Wetzikon / ZH

Bohrung 19-12

Bauherrschaft: Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon Koordinaten: 2 702 531 / 1 241 608
 Bohrfirma: Geocontrol AG, Dorfstrasse 25, 8332 Rumlikon OK Terrain (OKT): 531.76 m ü.M.
 Bohrmeister: Herr St. Baumberger OK Rohr (OKR): 531.53 m ü.M.
 Geologische Aufnahme: Frau L. Bieri, MSc Erdw. ETH, Geologin Massstab: 1:100
 Ausführungsdatum: 22.08.2019 Datei: 190476 KB 12.ai / Wi



www.jaeckli.ch



Quartierplan Pestalozzistrasse, Rapperswilerstrasse, Kantonsstrasse Wetzikon / ZH

Bohrung 19-13

Bauherrschaft: Stadt Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon
 Bohrfirma: Geocontrol AG, Dorfstrasse 25, 8332 Rumlikon
 Bohrmeister: Herr St. Baumberger
 Geologische Aufnahme: Frau L. Bieri, MSc Erdw. ETH, Geologin
 Ausführungsdatum: 21.08.2019

Koordinaten: 2 702 496 / 1 241 587
 OK Terrain (OKT): 531.85 m ü.M.
 OK Rohr (OKR): 531.68 m ü.M.
 Massstab: 1:100
 Datei: 190476 KB 13.ai / Wi



www.jaeckli.ch

Bohrart und ø	Geologische Identifikation	Kote m ü.M.	Tiefen ab OKT (m)	Materialbeschreibung	Bohrlochversuche Einbauten	PVC ø4.5"
ø 203 mm	künstliche Auffüllungen	529.9	0.6	brauner, leicht toniger, stark siltiger Sand, wenig Kies, Fremdstoffe (Ziegelbruchstücke, < 1 Gew-%), durchwurzelt, vereinzelt organische Beimengungen, erdfeucht 0.0–0.1 m: stark humos, 0.1–1.9 m: wenig humos	Standard-Penetration-Test (SPT) (Anzahl Schläge / 15 cm Eindringung)	2 m Vollrohr
			2.0	beiger, leicht siltiger Kies, viel Sand, trocken, Kies weist teilweise Drucklösungen auf 1.9–2.0 m: Beton		
Einfachkernrohr, Bohr-ø 169 mm	Bachschutt	526.1	5.3	grauer, siltfreier bis leicht siltiger Kies (vorwiegend Fein- bis Mittelkies, Komponenten gerundet bis gut gerundet), viel Sand (vorwiegend Mittel- bis Grobsand)	3.00 – 3.45 m u.T. 14/17/15 N30=32 6.50 – 6.95 m u.T. 10/11/31 N30=42 9.00 – 9.24 m u.T. 40/50 (9 cm Eindringung) N30>50	4 m Filterrohr
			5.8			
	525.1	6.8	graubrauner, leicht bis mässig siltiger Sand (gegen unten feiner werdend), viel Kies (vorwiegend Fein- bis Mittelkies, Komponenten angerundet bis gerundet, Anteil gegen unten abnehmend), Steine (max. gemess. ø ca. 0.09 m, ca. 1–3 Gew.-%)			
	kompakte Moräne	521.9	10.0	brauner, leicht bis mässig siltiger Kies, reichlich bis viel Sand ab ca. 7.3 m: kompakt ab ca. 7.3 m: graubraun		

Gwsp.
21.8.2019
2.10 m u.T.

Pumpversuch vom 23.8.2019
 Durchlässigkeitsbeiwert k
 (berechnet nach Dupuit-Thiem)

Grundwassermächtigkeit H = 4.2 m
 Bohrradius r = 0.085 m
 Pumpmenge Q = 12 l/min
 Gwsp.-Absenkung ΔH = 0.22 m

Durchlässigkeitsbeiwert k = 1.7 × 10⁻⁴ m/s

32 p. 345

Beleg 1948 No. 162
Wetzikon No. 123

Aus dem Protokoll des Gemeinderates Wetzikon

vom 24. Dezember 1948.

Benzintankstelle Heinrich Pfenninger.

Dem Heinrich Pfenninger-Weber, Garage, Unterwetzikon, wird in Erledigung des vorliegenden Gesuches vom 6. ds., gestellt von der Firma J. Osterwalder & Co., Zürich, gestützt auf die vom Gemeindetechniker und vom Feuerschauexperten eingeholten Gutachten die Bewilligung erteilt, die auf seiner Liegenschaft bestehende Benzintankstelle nach Massgabe des eingereichten Planes zu versetzen, unter folgenden

B e d i n g u n g e n :

1. Allfällige privatrechtliche Einsprachen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
2. Der Abstand der neuen Tankstelle von der Gemeindestrasse muss mindestens 3,50 m betragen.
3. Für den Fall, als längs der Gemeindestrasse früher oder später ein Trottoir erstellt werden sollte, muss die Tankstelle vom dannzumaligen Eigentümer der Liegenschaft Pfenninger auf seine Kosten so zurückgesetzt werden, dass der Abstand von 3,50 m gewahrt bleibt.

Herr Pfenninger muss diese Bedingung vor Versetzung der Tankstelle auf seine Kosten im Grundbuch eintragen lassen und dem Gemeinderat eine entsprechende Bescheinigung zustellen.

4. Die bisherige Tankstelle ist sofort zu beseitigen.
5. Mitteilung an die Firma Osterwalder & Co.,
Herrn Pfenninger und
den Gemeindetechniker.

Für richtige Ausfertigung,



Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Gebühr Fr. 4.--.

über das Mobiliar etc., welches im Sinne von Art. 644/45, 805 und 946, Abs. 2 ZGB, als Zugehör zur Liegenschaft zum "Bahnhof" Gebäudeassek. Nr. 1523, Eigentum des Herrn Eduard Witschi-Graf, Gasthof "Bahnhof", Unter-Wetzikon, erklärt wird:

In der Gaststube:

- 5 viereckige Wirtschaftstische mit Gussfüssen
- 1 Eckbank
- 30 neue Wirtschaftsstühle
- 1 runder Tisch
- 1 Ofen mit Rohr
- 6 Lampen mit Glühbirnen
- 1 Spüleinrichtung mit Gläserrechen
- 1 Weinkarte
- 3 Gl.
- di. 4 Fenstern
- di. ange an 4 Fenstern mit den dazu
- gel en
- 1 Sch
- 1 Registrierkasse National neu
- 1 Windschutzvorhang an der Eingangstüre
- 3 Tischtücher
- 6 Zeitungshalter
- 15 Kleider-Hacken
- 1 Etagere
- 6 Zündholzsteine
- 6 Aschenbecher
- 3 Jass-Teppiche
- 3 kleine Crème-Häfel
- 1 Kartenpresse
- 5 Jasstafeln
- die Verdunklungsvorhänge zu 4 Fenstern
- 18 Likörflaschen
- Keller - Mostanstich
- 15 Weingläser (Weisswein)
- 17 Weingläser (Rotwein)
- 4 Liter-Flaschen
- 7 3 dl. Flaschen
- 6 2 dl. Flaschen
- 15 Kaffee-Löffel
- 12 Römer (Weingläser)
- 20 verschiedene Likör-Gläschen
- 20 Bier-Becher
- 16 Café-Gläser
- 2 Mumpen à 3 Lt.
- 12 Mostgläser 3 dl (Henkelgläser)
- 5 ½ Lt.-Flaschen

Im Nebenzimmer:

- 1 Pult
- div. Vorhänge
- 1 Deckenlampe

In der Küche:

- 1 Gasherd Solothurn, 4-löchrig, 1 Platte zum Weiterkochen und 2 Bratofen
- 1 Zusatzherd
- 1 Boiler, neu 30 Liter
- 1 Küchenbuffet
- 10 neue Messer
- 15 Gabeln (Chromstahl)
- 15 Löffel
- 1 Suppenschöpfer
- 1 Lampe mit Glühbirne
- 2 grosse Suppenhafen
- 1 Aluminium-Pfanne
- 15 Kaffee-Tassen
- 15 Unter-Tellerli
- 1 Korkzieher im Restaurant
- 1 grosse Suppenschüssel
- 3 Suppenschüsseln versch. Grössen
- 12 Suppen-Teller
- 12 flache Teller
- 12 Dessertteller
- 10 Portionenplatten
- 4 ovale Platten, versch. Grössen
- 6 Confitüren-Gläser
- 6 Blumenvasen

Im Vorratszimmer:

- 1 Drahtgitter-Kasten
- 1 Schuhkasten

In der Gartenwirtschaft:

- 3 grosse Gartentische
- 26 Gartenstühle

In der Waschküche:

- 1 Waschherd (Kupfer)
- 1 Auswindmaschine
- 1 Waschmaschine (Schulthess)
- 1 Waschtrog (zweiteilig)

Zimmer No. 1 im 1. Stock:

- 1 kompl. Bett mit Wäsche, Anzug + Leintücher
- 1 Spiegelschrank
- 1 Waschkommode mit extra Spiegel
- 1 Stuhl
- div. Vorhänge

Im 2. Stock sind 3 Einzelzimmer mit:

- Je ein kompl. Bett mit Wäsche
- Je ein Kasten
- Je eine Waschkommode mit Spiegel-Aufsatz
- Je eine Bettvorlage
- die Vorhänge in allen Zimmern
- 1 Ofen mit Rohr
- sämtliche Lampen und Glühbirnen in den 3 Zimmern

2. Stock 2 Doppelschlafzimmer mit:

- je 2 kompl. Betten mit Wäsche
- je eine Waschkommode mit Spiegelaufsatz
- je eine Bettvorlage
- die Vorhänge in diesen zwei Zimmern
- die Lampen und Glühbirnen

Wohnzimmer:

- 1 Ofen mit Rohr

Keller:

- die Fasalager
- Gestelle

Warenanschaffungen:

- Kaffeemaschine "Eggo"
- Registrierkasse "National"
- Schirrwaschmaschine "Hobart"
- Wohnerd "Sursee" 6 Löcher
- 1 Wärmeplatte, 3 Backofen

- Reitweise
- Lebensmittelmühle
- Assistent Küchenmaschine
- Mix Grill
- Mixer
- Wahltruhe
- Waschmaschine "Schulthess"
- Wäsche
- Wahlmaschine Bierkoller inkl. Inst.
- 2 Tische
- 3 Stühle
- neue Vorhänge + Beleuchtungskörper,
- Schirr- und Gläseranschaffungen,
- Wagen etc.

Vorstehende Zugehör wird hiermit zur Anmerkung am Grundbuch angemeldet.

Die ferneren gelten als Zugehör, ausser den im vorstehenden Verzeichnis speziell aufgeführten und im Grundbuch angemerktten Mobilien, sämtliche Sachen, die zur Zeit zum Betrieb des Gasthofs dienen und inskünftig zu diesem Zwecke auf der veränderten Liegenschaft angeschafft werden, sei es als Ersatz für abgegangene Stücke oder zur Vervollkommnung oder Erweiterung des Geschäftsbetriebes.

Wetzikon, den

Der Pfandeigentümer:

Ed. Wippschli-Gräf.

Anmerkung des Grundbuchamtes:

Die oberwähnten, detailliert aufgeführten Gegenstände sind heute als Zugehör der eingangsgenannten Liegenschaft im Sinne der zitierten Gesetzesbestimmungen im Grundbuch angemerkt worden.

Wetzikon, den 3. Sept. 1957

Grundbuchamt Wetzikon
Grundbuchamt Wetzikon

Tagebuch	Nr.	Co	No. 364
Eingegangen den	Beleg 19		
Gesch. Prot.	Wetzikon	Bd. 23	No. 279
Tagebuch			

ANMELDUNG

etragen

Der Unterzeichnete melde t zur Eintragung in das Grundprotokoll/Grundbuch an und ersuch t um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

A n m e r k u n g

-Mehrwertsrevers-

zu Lasten ca. 943 m² Land mit Gebäude Assek. No. 1523 an der Rapperswilerstrasse, in Unter-Wetzikon, dato des Eduard W i t s c h i, geb. 1919, von Hindelbank BE, Wirt, zum Rest. "Bahnhof", wohnhaft daselbst, (Prot. Wetzikon Bd. 38 pg. 538);

zu Gunsten Kanton Zürich (Baudirektion)/Politische Gemeinde Wetzikon.

Mehrwertsrevers:

-Umbau u. Erweiterung des Gebäudes No. 1523-

- a) Bei einem Erwerb des bestehenden Gasthofes zum "Bahnhof" Assek. No. 1523 durch den Staat oder Gemeinde zwecks Verbreiterung der unteren Hinwilerstrasse oder wenn andere im öffentlichen Interesse gelegene Grundedies nötig machen sollten,
1. fällt der durch den geplanten Umbau entstehende Mehrwert von Assek. No. 1523 ausser Betracht,
 2. sind die allenfalls notwendig werdenden Anpassungsarbeiten am geplanten Verbindungsbau zwischen Assek. No. 1523 und dem ehemaligen Oekonomiegebäude Assek. No. 1522 auf Kosten des jeweiligen Grundeigentümers und ohne Entschädigungsanspruch gegenüber Staat und Gemeinde durchzuführen;
- b) Der durch den Umbau des Gebäudes Assek. No. 1523 (ausgeführt 1955/6) entstandene Mehrwert wird auf Fr. 16'000.-- (Franken sechzehntausend) festgesetzt, gemäss Verfügung der kant. Baudirektion No. 1701 vom 5. Juli 1960.

Ausweis zu lit. a:
Verfügung Nr. 671 vom 19.8.1955 der Baudirektion des Kantons Zürich.
Wetzikon, 11. Juli 1960

Der Grundeigentümer:

Ed. Witschi

36 S. 321

Beleg 19 <u>61</u> No. <u>417</u>	
Grundprot. <u>Wetzikon</u>	Bd. <u>24</u> No. <u>316</u>
Tagebuch	

ANMELDUNG

Der Unterzeichnete meldet zur Eintragung in das Grundprotokoll/Grundbuch an und ersucht um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

Anmerkung

zulasten: ca. 400 m² Land mit Wohnhaus Nr. 2448 an der Pestalozzistr. 4 in Unter-Wetzikon, zurzeit Eigentum des Heinrich Frei-Schneider (Grundprot. Bd. 36 S. 320)

zugunsten: ~~Landw. Genossenschaft Wetzikon-Seegräben, mit Sitz in Wetzikon, bzw. des Eigentümers von Bd. 31 S. 478. Sub Grundreg. 965~~
Werkzeugmaschinenfabrik Dertikon, Bührle & Co.

Prekaristisches Verhältnis betr. Sitzplatzanbau

Die Landw. Genossenschaft Wetzikon-Seegräben, als Eigentümerin des Nachbargrundstückes, hat dem ungenügenden Grenzabstand des Sitzplatzanbaues nur unter der Bedingung zugestimmt, dass bei allfälliger Ueberbauung ihres Grundstückes der Anbau ohne Entschädigungspflicht ihrerseits wieder abgebrochen werden muss.
 (Baubewilligung des Gemeinderates Wetzikon vom 30.8.61.)

Wetzikon, den 22. September 1961.

Fläch. ca. 14 m² aus Gr. Reg. Bl. 965 in Bd. 41
 S. 500 - 2. als Recht gelöscht am 29. Juni 1967
 Bl. 290 *H. Walden, Referent*

H. Walden

Eingegangen den

29. Dez. 1964

Beleg 1964 No. 547

Wetzikon Bd. 26 No. 421
Tagebuch

Blatt 73, 670 u. 760

ANMELDUNG

Die Unterzeichnete melde τ zur Eintragung in das Grundprotokoll / Grundregister / Grundbuch an und ersuch τ um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

Anmerkungen (Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen)

zugunsten der Polit. Gemeinde Wetzikon
und
des Staates Zürich

zulasten ca. 3466 m² Land mit den Gebäuden Nr. 1507,
1524/1528 an der Rapperswilerstrasse
in Unter-Wetzikon

zurzeit der Werkzeugmaschinenfabrik
Oerlikon, Bürhle & Co., mit Sitz in
Zürich 11/50, Birchstrasse 155,

(Grundreg. Blatt 73, 670 und 760):
Sub Grundreg. 965

✓ a. Quartierplan-Revers

"Der jeweilige Eigentümer des Baugrundstückes hat alle mangels eines genehmigten Quartierplanes entstehenden Folgen, sowie die ihm aus der Aufstellung und Durchführung des Quartierplanes erwachsenden Beschränkungen, Verpflichtungen und Kosten zu übernehmen. Er kann bei Aus- bzw. Durchführung von Strassenbauten, Grenzveränderungen usw. aus dem Bestand der mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. Dezember 1963 (mit Ergänzung vom 4. November 1964) bewilligten Bauten keine besonderen Rechte ableiten."

✓ b. Provisoriumsrevers für Strassenausfahrt

"Die Zu- bzw. Ausfahrt von und nach der Rapperswilerstrasse HVS P wird nur auf Zusehen hin gestattet. Diese ist ohne jegliche Entschädigungspflicht seitens der Gemeinde oder des Staates auf Kosten des Eigentümers aufzuheben, sofern öffentliche Gründe dikes erfordern. Ob solche Gründe vorliegen, entscheidet die kantonale Bau-
direktion."

28. Dez. 1964

fm Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon
Bürhle & Co.

.....
W. Schweizer

✓ c. Anpassungsrevers, Verzicht auf Entschädigungsansprüche und Einsprachen

"Bei der späteren Ausführung der im nord-östlichen Bereiche des Baugrundstückes projektierten Parallelstrasse zur Rapperswilerstrasse (Mattackerstrasse) hat die Eigentümerin das für den Strassenbau erforderliche Land gegen Entschädigung abzutreten, die erforderlichen Anpassungsarbeiten in eigenen Kosten auszuführen und sie verzichtet auf jegliche Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde, wenn durch diesen Strassenbau die Einfahrt in das Baugrundstück bzw. die Zufahrt zu den bewilligten Neubauten dadurch erschwert würden. Die Eigentümerin verzichtet auf Einsprachen gegen dieses Strassenprojekt und gegen die Baulinienfestsetzung, wenn dadurch das projektierte Bürogebäude von der Baulinie nicht angeschnitten wird."

(Beschlüsse des Gemeinderates Wetzikon vom 13. Dezember 1963 und 4. November 1964, der kant. Baudirektion vom 27. November 1964 (Verfügung Nr. 1347) und des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 19. November 1964 (RRB Nr. 4753).

Zürich, den ... 28. Dez. 1964.....

for Werkzeugmaschinenfabrik Dertikon
Bübia & Co.
3.500 - 2 - geloscht am 29. Juni 1967, Bd. 298
W. Schweizer
H. Müller, Ratm

Eingegangen den 29. Dez. 1964

ANMELDUNG

Die Unterzeichnete melde τ zur Eintragung in das Grundbuch / Grundregister / Grundbuch an und ersucht τ um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

Anmerkung (Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung)

Revers betr. Erstellung von Parkplätzen

zugunsten der Polit. Gemeinde Wetzikon

zulasten ca. 3466 m² Land mit den Gebäuden Nr. 1507,
1524/1528 an der Rapperswilerstrasse
in Unter-Wetzikon

zurzeit der Werkzeugmaschinenfabrik
Oerlikon, Bührle & Co., mit Sitz in
Zürich 11/50, Birchstrasse 155,

(Grundreg. Blatt 73, 670 und 760)
Sub Grundreg. 965

mit folgendem Wortlaut:

"Sofern die Wohnungen später als Büroräume benützt werden,
müssen dannzumal die Anzahl Parkplätze entsprechend ver-
grössert werden."

(Beschluss des Gemeinderates Wetzikon vom 13. Dezember 1963
mit Ergänzung vom 4. November 1964).

Zürich, den ..28. Dez. 1964.....

Teilnachung s. vom, dat. 29.6.1967

Wm Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon
Bührle & Co.

.....*W. Schweizer*.....

Eingegangen den 29. Dez. 1964

ANMELDUNG

Die Unterzeichnete melde t zur Eintragung in das Grundprotokoll/ Grundregister / Grundbuch an und ersuch t um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

A n m e r k u n g (Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung)

✓ Ausnutzungsbeschränkung

zugunsten des Staates Zürich

zulasten ca. 3466 m² Land mit den Gebäuden Nr. 1507,
1524/1528 an der Rapperswilerstrasse
in Unter-Wetzikon

zurzeit der Werkzeugmaschinenfabrik
Oerlikon, Bührle & Co., mit Sitz in
Zürich 11/50, Birchstrasse 155,

(Grundreg. Blatt 73, 670 und 760)
Sub Grundreg. 965

mit folgendem Wortlaut:

"Das Baugrundstück darf ohne ausdrückliche Zustimmung der
Baudirektion nicht stärker als nach den bewilligten
Plänen baulich ausgenützt werden."

(RRB Nr. 4753 vom 19. November 1964).

Zürich, den 28. Dez. 1964.....

Seitbeschnung, dat. 29.6.1967, s. 2011

Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon
Bührle & Co.
.....
W. Bührle jun.

Eingegangen den 19. Feb. 1976

eingetragen GR Bl. 29

Beleg 1976 No. 94

Gesetzprot. Wetzikon Bd. 35 No. 75
Tagebuch

ANMELDUNG

Die Unterzeichnete melde t zur Eintragung in das Grundprotokoll / Grundregister / Grundbuch an und ersuch t um Vornahme der erforderlichen Eintragungen:

In der Gemeinde Wetzikon

Anmerkung

zu Lasten : ca. 909 m2 Geb.fläche, Hofraum und Garten mit Gebäude Assek. Nr. 1520 an der Pestalozzi-strasse in Unterwetzikon (GR Bl. 29), derzeit im Eigentum der Druckerei Wetzikon AG, mit Sitz in Wetzikon

zu Gunsten: Polit. Gemeinde Wetzikon

der nachstehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung:

Mehrwertsrevers

Der durch den Umbau des Gebäudes Vers. Nr. 1520 entstehende Mehrwert (einschliesslich der dadurch bedingten Erhöhung des Verkehrswertes) fällt bei einem Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht.

(Beschlüsse des Gemeinderates Wetzikon vom 8. Mai 1968 und 2. April 1975).

Wetzikon, 18. Februar 1976

Die Grundeigentümerin:

DRUCKEREI WETZIKON AG

DRUCKEREI WETZIKON AG

Wetzer

*Eingetragen
GR Zl. 3268*

Eingegangen den
11. Jan. 1977

Beleg 1977 No. 22
Gesch. Prot. Wetzikon Bd. 36 No. 16
Tagebuch

ANMELDUNG

von

Walter Zangger, geb. 1920, von Egg ZH, wohnhaft Pestalozzistr. 2, 8620 Wetzikon

Zur Eintragung in das Grundbuch / Grundregister / Grundprotokoll wird hiermit angemeldet:

In der Gemeinde Wetzikon

Grundprotokoll Bd. 39 S. 445

bisher eingetragen als ca. 6 a 37 m2 Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten an der Pestalozzistr. 2 in Unterwetzikon.

*auf Bel. 702/1976
neubeschrieben*

1. Neubeschreibung dieser Liegenschaft als Kat.-Nr. 812, Grundplan 21, mit 6 a 30 m2 Gebäudegrundfläche und Hofraum in Unterwetzikon.

2. Neueintragung der Anmerkung:

Oeffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung:
"Die Gemeinde Wetzikon und ihre Organe sind berechtigt, die Beseitigung oder Versetzung des Benzin-tankes jederzeit ohne Entschädigungspflicht der Gemeinde zu verlangen und im Nichtbefolgungsfalle den Tank auf Kosten des Eigentümers oder seines Rechts-nachfolgers zu entfernen, sofern eine Veränderung der Pestalozzistrasse oder andere öffentliche Interessen dies erfordern."

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Wetzikon, vom 16. April 1975..

Wetzikon, den *10. Jan. 77*

W. Zangger
.....
Walter Zangger

N-Bel. 22a: Prot. Gemeinderat

Gemeinde Wetzikon

Auszug aus dem Protokoll des

Gemeinderates vom

4. Mai 1988

-6. Mai 1988

Baugesuch	40/1988
Bauherrschaft	Druckerei Wetzikon AG, 8620 Wetzikon
Bauprojekt	Büroeinbau im Dachgeschoss des Gebäudes Vers. Nr. 1693 südöstlich der Spitalstrasse

Das Areal der Druckerei Wetzikon AG, Kat. Nr. 5479, liegt in der Kernzone B in Unterwetzikon und wird von vier öffentlichen Strassen umgeben. Die Bauherrschaft beabsichtigt, im Dachgeschoss des Gebäudes Vers. Nr. 1693 auf der Südostseite weitere Büroräumlichkeiten einzubauen. In diesem Zusammenhang sollten die drei bestehenden Dachfenster mit einem durchgehenden Dachaufbau ersetzt werden, d.h. die neuen Büroräume können so ca. 70 cm breiter erstellt werden. Auch die Belichtung der neuen Räume wird dadurch optimal. Ein sachlich begründetes Bedürfnis der Bauherrschaft für den geplanten Büroeinbau liegt vor. Der geplante Dachaufbau erweist sich bezüglich der Vorschrift von § 292 PBG gerade noch als bewilligungsfähig.

Das Areal der Druckerei Wetzikon AG ist heute bereits voll ausgenutzt. In den letzten Jahren hat die Baubehörde der Druckerei aber gestattet, die Ausnützung ihres Grundstückes Kat. Nr. 5484 auf der Südostseite der Pestalozzistrasse für Umbauten im Druckereiareal zu konsumieren. Mit dem projektierten Büroeinbau werden nun die restlichen 67 m² Bruttogeschossfläche von Kat. Nr. 5484 benötigt. Dies ist im Grundbuch neu anzumerken. Das Druckereigebäude Vers. Nr. 1693 wird von der regierungsrätlich genehmigten Baulinie der Rapperswilerstrasse (Staatstrasse) angeschnitten. Das Gesuch wurde auch dem Kantonalen Tiefbauamt, Kreisingenieur IV, in Uster weitergeleitet.

Rechtsgrundlagen zur Erteilung der Baubewilligung

- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) vom 7. September 1975 mit späteren Ergänzungen
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 6. Februar 1986

- Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) vom 6. Mai 1981 mit späteren Ergänzungen
- Kanalisations- und Gebührenverordnung der Gemeinde Wetzikon vom 26. Februar 1979 und Technischer Anhang vom 28. Februar 1979
- Reglement der Gemeindewerke Wetzikon vom 17. Dezember 1986 über die Lieferung von Strom, Gas und Wasser.
- Kantonale Verordnung über den Zivilschutz vom 17. Dezember 1980
- Eidg. Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
- Kantonales Energiegesetz vom 19. Juni 1983 und Energieverordnung vom 6. November 1985

DER GEMEINDERAT BESCHLIESST:

Der Druckerei Wetzikon AG, 8620 Wetzikon, wird die baurechtliche Bewilligung für einen Büroebau im Dachgeschoss des Gebäudes Vers. Nr. 1693 südöstlich der Spitalstrasse, gemäss den eingereichten Plänen M 1:500 + 1:50 unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Vorbehalten bleiben

- die strassenpolizeiliche Bewilligung des Tiefbauamtes des Kantons Zürich, Kreisgenieur IV, Uster und
- die Projektgenehmigung des Amtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit

2. Die Bauherrschaft hat vor Baubeginn im Grundbuch die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulaisten Kat. Nr. 5484 anmerken zu lassen und dem Gemeinderat Wetzikon ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

"Die sich im Eigentum der Druckerei Wetzikon AG befindende Nachbarparzelle Kat. Nr. 5484 ist nach erfolgtem Büroebau im Dachgeschoss des Druckereigebäudes Vers. Nr. 1693 baulich voll ausgenützt."

EINGEGANGEN 13. Aug. 2013, 16:00 Uhr

Beleg 20 13

1045

Auftragsnummer:

A13-002750

Gemeinde:

Wetzikon

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Politische Gemeinde Wetzikon, Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon ZH, heute vertreten durch den bevollmächtigten Martin Eggenberger, Quartierplansekretär

Gemeinde: Wetzikon

- Grundregister Blatt 459, Kat. Nr. 5486
- Grundregister Blatt 3268, Kat. Nr. 5485
- Grundregister Blatt 29, Kat. Nr. 5484
- Grundregister Blatt 3758, Kat. Nr. 5483
- Grundregister Blatt 4539, Kat. Nr. 5482
- Grundregister Blatt 658, Kat. Nr. 814
- Grundregister Blatt 542, Kat. Nr. 811
- Grundregister Blatt 557, Kat. Nr. 807
- Grundregister Blatt 3997, Kat. Nr. 808
- Grundregister Blatt 691, Kat. Nr. 809
- Grundregister Blatt 965, Kat. Nr. 815

Anmerkung

Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:

Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG

gestützt auf den Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.2012, die Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 16.07.2013 und den genehmigten Situationsplan „Quartierplan Pestalozzistrasse“.

Wetzikon, 13. Aug. 2013

Politische Gemeinde Wetzikon
Quartierplansekretariat


Martin Eggenberger
Quartierplansekretär

1929 No. 182.

Genf.-Prot. Bd. 13 pag. 199 No. 180.

Anmerkung.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

Revers betr. Benzinabfüllvorrichtung.

Die Beschränkung des Eigentums durch die Organe sind genehmigt die Erfüllung des
 Reverses der auf ca. 10 ^{10,5} ~~10~~ m² Land in Untermetzikon des **Hermann Kumber-**
~~er-Benz.~~ ^{Wengmachers Fabrik Metzikon, Biele & Co.} ~~1864~~, von Metzikon, zum "Falken" in Unter-Metzikon ^{Sub Grundbes. 965} (Genf. pag. 118-3-)

15. August 1929 bewilligten Benzinabfüllvorrichtung oder deren Befestigung oder Anbringung
 durch den Luftschiffbauverein des Kantons oder der Gemeinde zu erlangen und im
 Erfolgsfall die Vorrichtung auf Kosten des Konzessionärs oder seines Auftrags-
 gäbers zu installieren, sofern eine Veränderung der Straßen oder anderer öffentlicher Gebäu-
 de, insbesondere die Anbauarbeiten dies erfordern.

Genehmigt, Metzikon, den 23. August 1929.

1932 Nr. 241.

13. 16 194. 03 184. 04.

Kopie von GP 24 S. 315

Anmerkung.

Revers gemäss § 149 des Baugesetzes.

Das jenseitige Eigentum von ^{Kat. Nr. 3739} ^{GR Nr. 459} ^{Mkt. Nr. 1517} mit 4 ^{Qm} 99 m² Grundstücken und Grundstücken in Unter-Wezikow des **Albert Illmann**, ab. 1894, von **Erfung**, in Unter-Wezikow (Komm. reg. 248-1. u. 2-) konziliert bei seiner Errichtung der **Baulinie** mit dem **Einfluss** der mit **Bauplatz** des **Grundstücks** Wezikow vom 12. Oktober 1932 bewilligte **Verpflichtung** von dem **Grundstück** Mkt. Nr. 1517 **unverändert** **gegenüber** dem **Grundstück**. Dieser **Verpflichtung** wird auf Fr. 2800.- festgesetzt.

Unter-Wezikow, den 29. Dezember 1932.

Kopie von GP 29 S. 556

Anmerkung.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Für einen Bodenimban im Gebäude kass. Nr. 1524 und auf vor. 16 Aren ¹⁶22,5 m² Grundfläche und Umgebung unter -¹⁶Verhikou der **Landwirtschaftlichen Genossenschaft Wezikon - Seegräben**, mit Sitz in ¹⁶Verzierungsmaschinenfabrik Oestlika Bülte 56, - sub Grundreg 965- ¹⁶Verhikou (voru pag. 366 - 173-) hat die Baubehörde des Kantons sich mit ihren Verfügungen vom 14. Februar 1946 und 29. Mai 1946 Zustimmung erteilt unter folgenden Bedingungen: Bei einem Erwerb der obbezeichneten Eigenschaft durch den Staat oder die Gemeinde Verhikou, zum Zwecke der Verbreiterung der internen Bünwilerstrasse, oder falls dies aus anderen im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen notwendig werden sollte, wird der durch den Bodenimban entstehende Mehrwert nicht berücksichtigt, soweit dieser die baulichen Veränderungen in dem von der nord-östlichen Baulinie der genannten Strasse eingeschlossenen Hauptgebäude betrifft.

Bei einem Abbruch des Hauptgebäudes kass. Nr. 1524 hat der Eigentümer die notwendig werdenden baulichen Veränderungen am Gebäude kass. Nr. 1507 (voru pag. 366 sub ff. 3) seinerzeit auf eigene Kosten und ohne Abständigungsansprüche gegenüber Staat oder Gemeinde durchzuführen.

getragen, Verhikou, den 29. Mai 1946.

in Zinsen im Sinne von Art. 805 und 818 des Schweiz. Zivilgesetzbuches
gedehnt.

Neue Zugschär-Anmerkung:

Als Zugschär im Sinne von Art. 644/5, 805 und 946 J. Z. B. werden
mit zum Objekt des Beschr. No. 1517 mit 4 Men 28, 1. m. v. Objekt begründ-
he und Abgebände in Unter-Kabine des Schiffsbauers (von pg. 256)

Objektprotokoll angesetzt:

oppelte Herren - Toilette mit Korpus und Spiegelglas aufsatz,

kleiner Komptkorpus mit Aufsatz,

grosser Komptkorpus mit Aufsatz,

frischerechter Verkaufskorpus aus Holz und Aufsatz,

Herren - Kabine mit Toilette für Herren und Frauen und Spiegel-

glas - Aufsatz, sowie 1 Spezialstuhl dazu,

Frauen - Kabine mit gewöhnlich üblicher Einrichtung und

Wasserzuberhülle,

Frauen - Kabine mit gewöhnlich üblicher Einrichtung,

" " " " " " " " Wasserzuberhülle,

verschiedene Haarkämmungshäuser,

Wasserzuberhülle - Apparate.

getragen, 2 Kabine, den 21. Oktober 1946.

Tagebuch 1954 Nr. 80

Hauptbeleg 1954 Nr. 130

Anmerkung— Mehrwertsteuer —

Kont. Nr. 3739 GR Nr. 459 zu kosten
 GO 428, 1 mit Anmerk. Nr. 1517, des Johannes Aescherr, Caffeur,
 wohnhaft in Unterwetzikon (Bot. 30. 109. 256, Obj. 1. u. 2.)

Bei einem Erwerb des Gebäudes Anmerk. Nr. 1517 durch den Staat
 oder die Gemeinde zwecks Ausbau der unteren Hühnerkranz, oder
 wenn andere öffentliche Interessen dies nötig machen sollen, bleibt
 der durch den Aus- und Aufbau des Dachstockes entstehende Mehrwert
 unberücksichtigt. Hier kommt.

Der Mehrwert beträgt Fr. 9'000.- Tgb. 1955 Nr. 97. H. B. 134.

Wetzikon, 23. März 1954

Art. 477

Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten ~~ca. 909 m²~~ GR Bl. 29
Kat.Nr. ~~810~~ 5484

zugunsten ~~ca. 637 m²~~ ~~GP Bd. 39 S. 445~~
Kat.Nr. ~~812~~ 5485 GR Bl. 3268

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat über das belastete Grundstück, auf dem bestehenden, drei Meter breiten Weg entlang der gemeinsamen Grenze, Fuss- und Fahrwegrecht von und nach der Pestalozzi-
strasse.

An den Unterhalt des belasteten Weges hat der Berechtigte im Verhältnis seiner Mitbenützung beizutragen.

Bel. 198.

W. Eingetragen, Wetzikon, den 25. April 1967.

Aenderungen

1. Berechtigtes Grundstück beschreibt sich nun als Kat.Nr. 812 auf GR Bl. 3268. 11.1.1977, Bel. 22. *Wetzikon, Wetzikon*
2. Belastetes Grundstück beschreibt sich nun als Kat. Nr. 810. 27.2.1980, Bel. 117. *Wetzikon, Wetzikon*
3. Nach Vollzug der Mut. 607 sind neu Kat.Nr. 5484 anstelle von alt Kat.Nr. 810 belastet und neu Kat. Nr. 5485 anstelle von alt Kat.Nr. 812 belastet. 26.8.1986, Bel. 653 + 659/1984. *Wetzikon, Wetzikon*

Grunddienstbarkeit

Gewerbebeschränkung

zugunsten

Wetzikon	Kataster 3259	Blatt 1259
----------	---------------	------------

zulasten

Wetzikon	Kataster 5486	Blatt 459
----------	---------------	-----------

Wetzikon	Kataster 5485	Blatt 3268
----------	---------------	------------

Der jeweilige Eigentümer der Kaufobjekte Ziff. 1 - 3 oben und unten (dato Kataster 5486 und Kataster 5485) darf auf diesen Liegenschaften zu keinen Zeiten ein Eisenwaren- und Haushaltungsartikelgeschäft betreiben, noch betreiben lassen.

Gilt gegenüber dem jeweiligen Eigentümer von Assek.Nr. 1429 / 31 nebst Land (Hofb. Bd. III pg. 435, Ziff. 1 - 4) - dato nachgeführt in Kataster 3259 des Verkäufers.

Bemerkung des Grundbuchamtes:

Diese Dienstbarkeit wurde am 07.08.2000 neu gefasst. Die Neufassung erfolgte ohne materielle Aenderung und Mitwirkung der Beteiligten beim Vollzug des Quartierplanverfahrens "Chratz/Guldisloo". Allfällige frühere Aenderungen siehe Ursprungszitat.

Wetzikon, 17.10.1927

Beleg Wetzikon 1927 Nr. GP Bd. 20 S. 568

coll. 

Grunddienstbarkeit

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Wetzikon

Kataster 809

Blatt 691

zulasten

Wetzikon

Kataster 853

Blatt 1469

Die jeweiligen Eigentümer von ca. 28581 m2 Wiesen und Strassengebiet, die Geer- und Binzwiese genannt, (heute Teil des belasteten Grundstückes) gestattet dem jeweiligen Eigentümer der Kaufgrundstücke (ca. 919 m2 Bauland im Gehr und 153 m2 Wiesen im Gehr) mit dem darauf zu erstellenden Gebäude ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf der Privatstrasse des Verkäufers, um von und nach der Flurstrasse 64 gelangen zu können (heute Teil öffentlicher Strasse - Kantonsschulstrasse-).

Bemerkung des Grundbuchamtes:

Diese Dienstbarkeit wurde am 23.07.2008 neu gefasst. Die Neufassung erfolgte ohne materielle Aenderung und Mitwirkung der Beteiligten im Hinblick auf die Digitalisierung des Grundbuches von Amtes wegen. Allfällige frühere Aenderungen siehe Ursprungszitat.

Wetzikon, 26.09.1941

Beleg Wetzikon 1941 Nr. 170

coll. *VP*

SP Art. 4416

A. Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung

zu Lasten	A. Kat. Nr. 808	Blatt 3997
	B. Kat. Nr. 815	Blatt 965
zu Gunsten	C. Kat. Nr. 807	Blatt 557

B. mit Anschlussrecht

zu Lasten	Grundstück lit. C oben
zu Gunsten	Grundstück lit. A oben

A.

Der berechtigte Eigentümer hat das Bau- und Durchleitungsrecht für die Kanalisationsanschlussleitung in die öffentliche Kanalisation durch die durchleitungsbelasteten Grundstücke.

B.

Dem gegenüber hat der anschlussberechtigte Eigentümer das Anschluss- und Mitbenützungsrecht an dieser Leitung gemäss lit. A oben.

Für die von den beteiligten Eigentümern gemeinsam benützten Leitungsteile (inkl. Schacht) werden die Unterhalts- und Reinigungskosten im Verhältnis der Interessen getragen.

Die Lage der Kanalisationsanschlussleitung und der Anschlusspunkt des Anschlussberechtigten sind aus dem Werkplan Abwasser, Bauamt Wetzikon, Ausgabe 07.08.2008, ersichtlich.

Wetzikon, 26. September .2008
Beleg 1518

Grunddienstbarkeit

Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung

zugunsten

Wetzikon

Kataster 809

Blatt 691

zulasten

Wetzikon

Kataster 815

Blatt 965

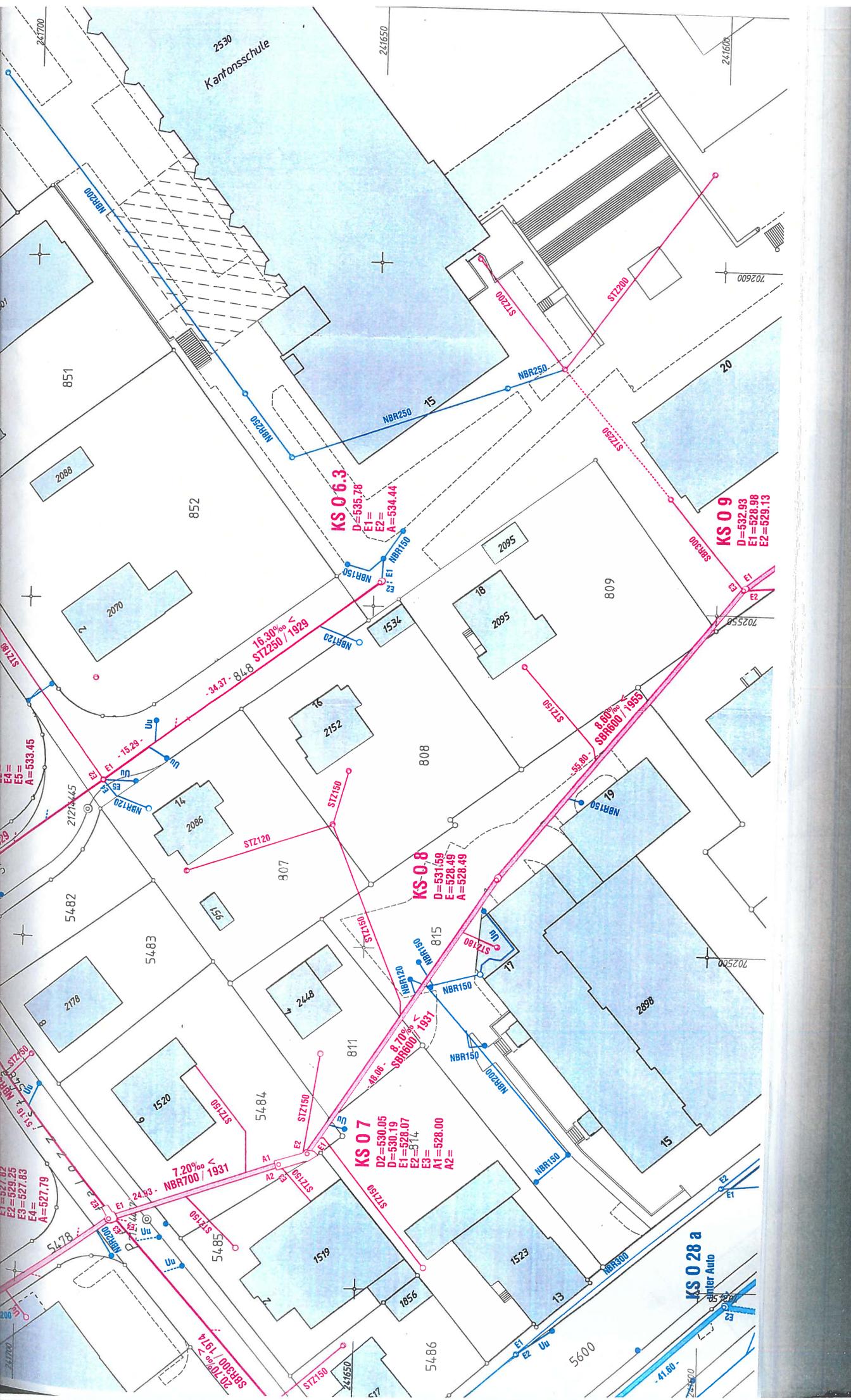
Der berechnigte Eigentümer hat das Bau- und Durchleitungsrecht für die Kanalisationsanschlussleitung in die öffentliche Kanalisation durch das durchleitungsbelastete Grundstück.

Die Lage der Kanalisationsanschlussleitung und der Anschlusspunkt des Anschlussberechtigten sind aus dem Werkplan Abwasser, Bauamt Wetzikon, Ausgabe 07.08.2008, ersichtlich.

Wetzikon, 24.09.2008

Beleg Wetzikon 2008 Nr. 1519 mit Plan

coll. vfp



Personaldienstbarkeit

Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung

zugunsten

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

zulasten

Wetzikon	Kataster 5484	Blatt 29
Wetzikon	Kataster 811	Blatt 542
Wetzikon	Kataster 815	Blatt 965
Wetzikon	Kataster 5496	Blatt 874
Wetzikon	Kataster 809	Blatt 691
Wetzikon	Kataster 822	Blatt 1078
Wetzikon	Kataster 821	Blatt 4209
Wetzikon	Kataster 824	Blatt 1117
Wetzikon	Kataster 825	Blatt 2536
Wetzikon	Kataster 826	Blatt 2535
Wetzikon	Kataster 853	Blatt 1469
Wetzikon	Kataster 771	Blatt 125
Wetzikon	Kataster 772	Blatt 3002

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke dulden den dauernden Fortbestand der in ihren Grundstücken eingelegten im Eigentum der Berechtigten stehenden Kanalisationsleitung samt Schächten gemäss Plan Nr. 649 des Grundbuchamtes Wetzikon.

Bemerkung des Grundbuchamtes

Diese Dienstbarkeit wurde am 23.07.2008 neugefasst. Die Neufassung erfolgte ohne materielle

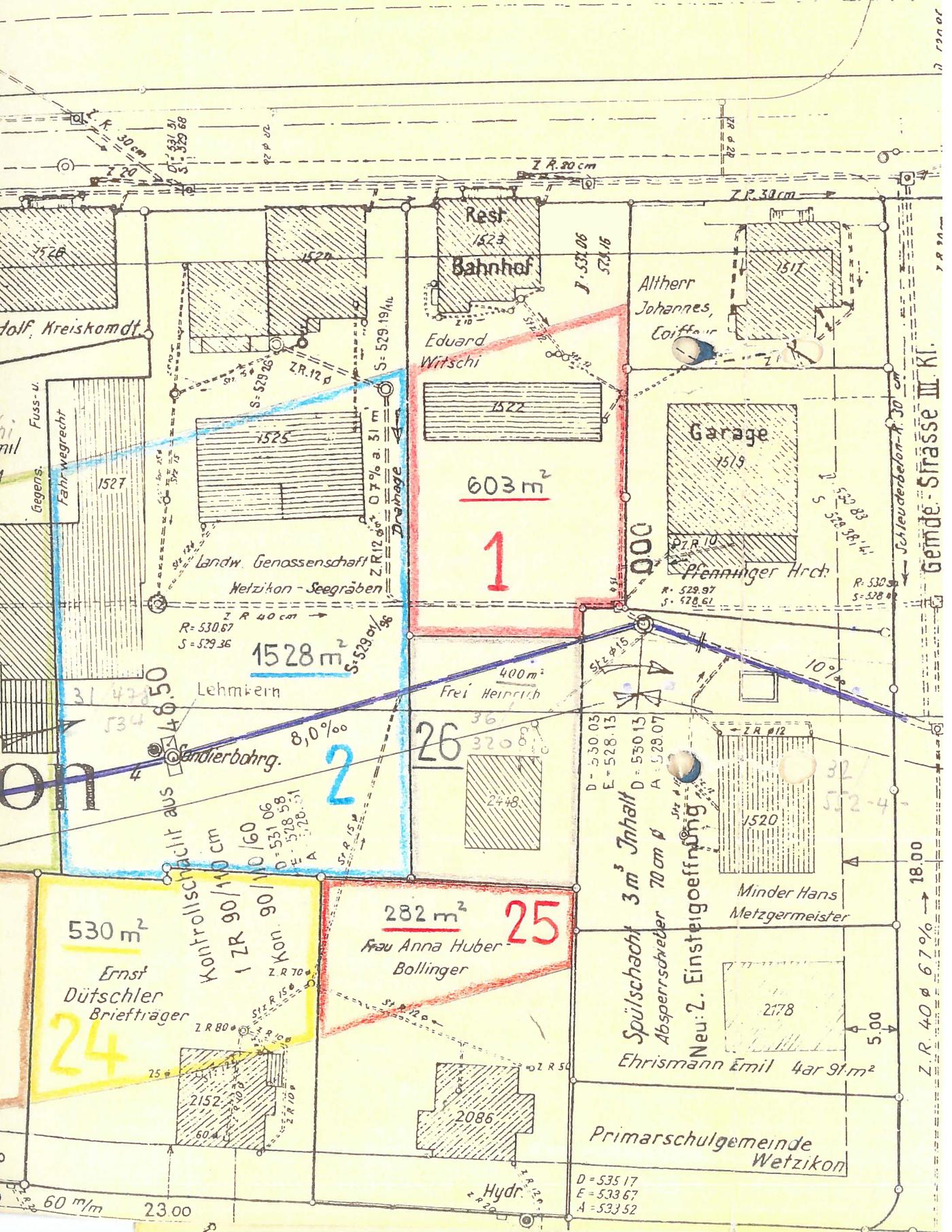
Änderung und Mitwirkung der Beteiligten im Hinblick auf die Digitalisierung des Grundbuches von Amtes wegen. Allfällige frühere Änderungen siehe Ursprungszitat.

Wetzikon, 11.07.1957

Beleg Wetzikon 1957 Nr. GP Bd. 38 S. 495 mit Plan (Planakten Nr. 649)

coll. ...

Ideelle Baulinie



603 m²
1

1528 m²
2

26
320
24+8

282 m² **25**
Frau Anna Huber
Bollinger

530 m²
Ernst
Dütschler
Briefträger
24

Spülschacht 3 m³ Inhalt
Absperrschieber 70 cm ø
Neu: 2. Einsteigeöffnung

Ehrismann Emil 4ar 91 m²

Minder Hans
Metzgermeister

Primarschulgemeinde
Wetzikon

Rest
1523
Bahnhof
Eduard
Witschi

Altherr
Johannes,
Coiffeur

Garage
1519
Pflanziger Hrch.

dolf, Kreiskomdt

Fuss- u.
Fahrwegrecht

1527

31 420
534

4
4650

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

60 m/m 23.00

Landw. Genossenschaft
Wetzikon - Seegräben
R = 530.67
S = 529.36
Z R 40 cm

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

Ernst
Dütschler
Briefträger

24

60 m/m 23.00

1528 m²

Lehmieren
Gendlerbohrg.
8,0‰

Kontrollschacht aus
1 ZR 90/110 cm
90/110/60
Kon. 70

2152
60
ZR 80
ZR 10
ZR 10

23.00

603 m²

400 m²
Frei Heinrich

282 m²

530 m²

SP Art. 4419
(Neufassung von GP Band 34 S. 587)

Fuss- und Fahrwegrecht

zu Gunsten

ca. 1604,5 m² Land (GP 31 S. 478) sub
Kat. Nr. 815

Grbl. 965

Kat. Nr. 811

Grbl. 542

Kat. Nr. 814

Grbl. 658

zu Lasten

Kat. Nr. 814

Grbl. 658

Kat. Nr. 5484

Grbl. 29

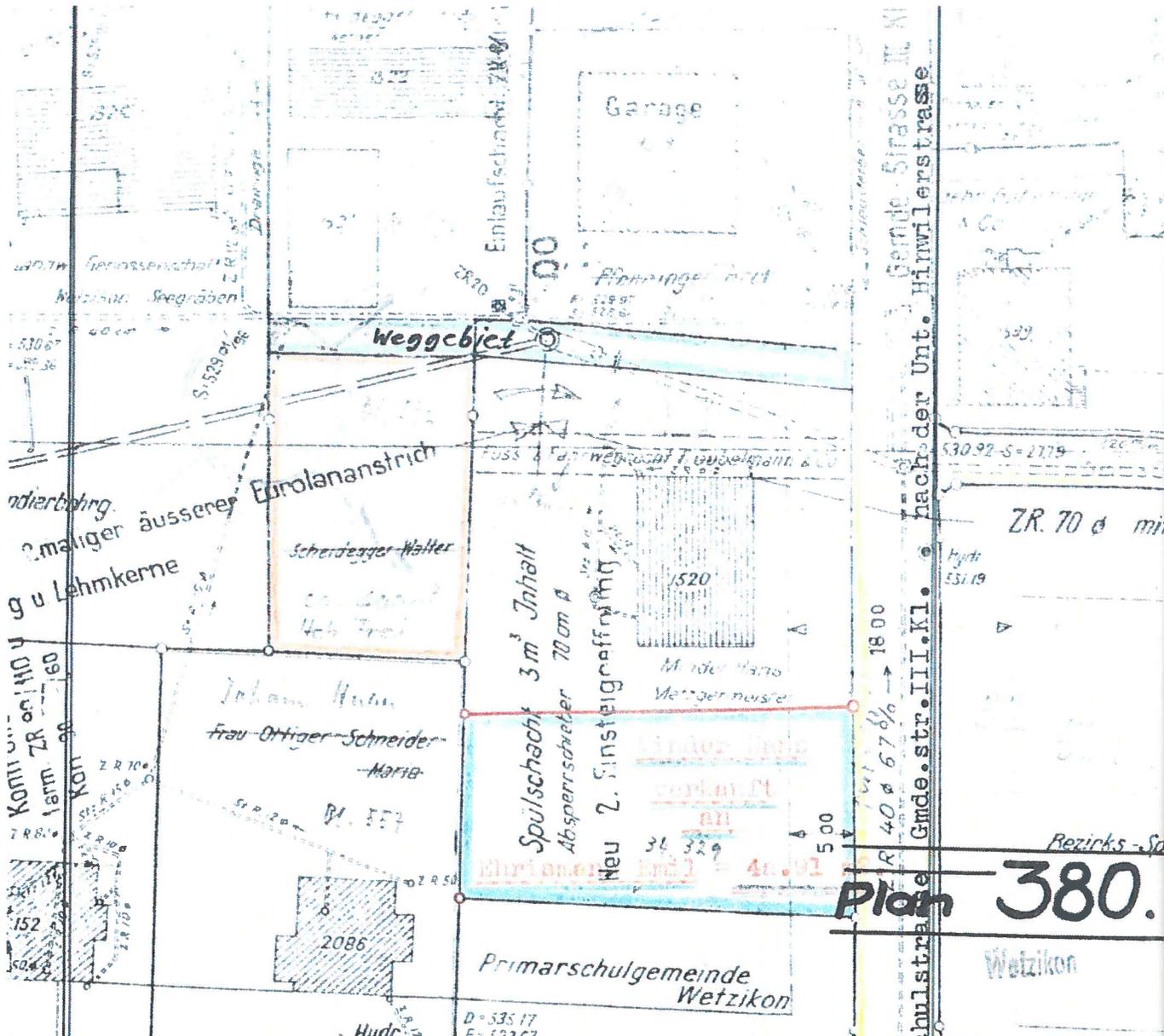
Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke und der auf diesen Grundstücken in Zukunft zu erstellenden Gebäulichkeiten resp. der auf diesen Grundstücken jeweiligen bestehenden Gebäulichkeiten haben ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht in einer Breite von drei Metern über die belasteten Liegenschaften wie im Plan Nr. 380 des Grundbuchamtes grün eingezeichnet, von und nach der Schulstrasse.

Den Unterhalt des Weggebietes haben die Berechtigten im Verhältnis zur Benützung zu tragen.

errichtet am 6. Januar 1953
Neugefasst am 25.8.2008

Bemerkungen:

1. Die Neufassung erfolgt ohne materielle Aenderung und Mitwirkung der Beteiligten im Hinblick auf die Digitalisierung des Grundbuches von Amtes.
2. Allf. Aenderungen siehe Ursprungsziat.
3. Eine Kopie des Planes ist auf der Rückseite kopiert.



Plan 380.

Unerkannt, Wetzikon, 6. Januar 1953.
 E. Pfenninger
 H. Winder
 E. J. Mieschi

Unerkannt, Wetzikon, 20. Juli 1958.
 E. Pfenninger
 H. Pfenninger
 W. Jangger



Situation 1:500

über den Landverkauf

des Herrn Minder Hans, Metzgermstr. an
 Herrn Ehrismann-Halbheer Emil, Wirkermeister

an der Schulstrasse, U.-Wetzikon

Gemeinde Wetzikon.

Ingenieurbüro
 für Pflanz- & Wasserbau
 EMIL MIESCHI
 Grundbuchgeometer
 WETZIKON

Grunddienstbarkeit

Bau- und Mitbenützungsrecht der für die Erschliessung erforderlichen Leitungen und Anlagen

zugunsten und zulasten

Wetzikon	Kataster 811	Blatt 542
Wetzikon	Kataster 814	Blatt 658
Wetzikon	Kataster 5484	Blatt 29

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke haben das Recht, die für die Erschliessung ihrer Grundstücke erforderlichen Leitungen und Anlagen (Kanalisations-, Wasser-, Elektrisch-, Telefon-, Radio und TV usw.) in den belasteten Grundstücken zu erstellen und fortbestehen zu lassen, an bestehende Leitungen und Anlagen anzuschliessen und diese mitzubedenützen.

Der Unterhalt von gemeinsam benützten Anlagen und Leitungen ist von den jeweiligen Eigentümern der beteiligten Grundstücke im Verhältnis der Mitbenützung zu tragen. Der jeweils Berechtigte ist verpflichtet, bei Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks für die Erstellung und den Unterhalt seiner Leitungen und Anlagen den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Wetzikon, 13.01.2009

Beleg Wetzikon 2009 Nr. 36

coll. SK

Grunddienstbarkeit

Gegenseitiges Anbaurecht an UN-Garage, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht

zugunsten und zulasten

Wetzikon	Kataster 811	Blatt 542
Wetzikon	Kataster 5484	Blatt 29

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke sind gegenseitig berechtigt, auf ihren Liegenschaften ihre Unterniveaugarage an die benachbarte Unterniveaugarage anzubauen, wie dies aus dem im Servitutsplan (Nr. 8035 des Grundbuchamtes, blau eingezeichneter Bereich) hervorgeht.

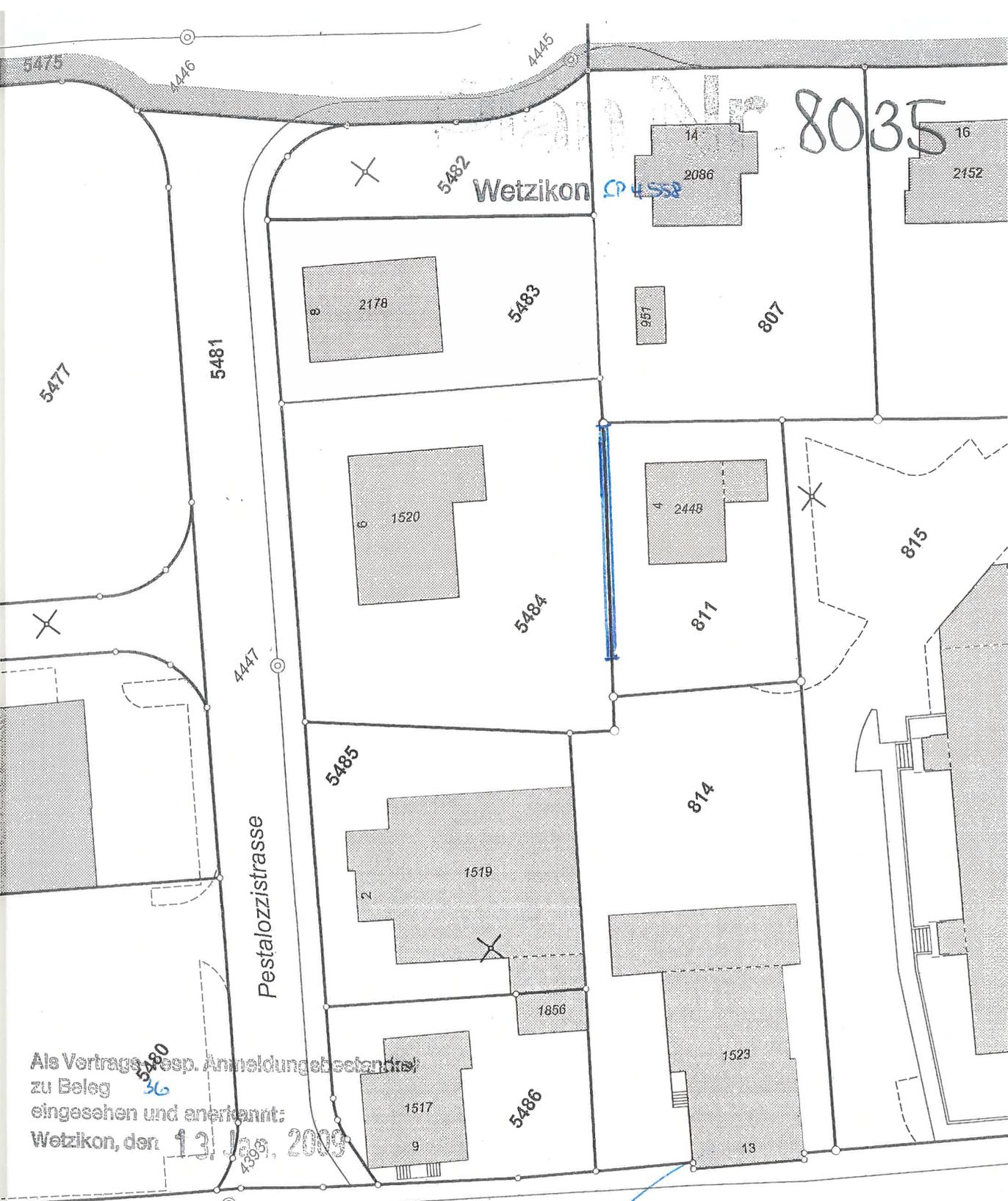
Weiter sind sie gegenseitig berechtigt, die ober- und unterirdische Zufahrtsstrasse samt Nebenanlagen (Rampe, Tor etc.), sowie die Verkehrsfläche der Unterniveaugaragen auf den beteiligten Liegenschaften mitzubedenützen.

An die Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten der Zugangs- und Zufahrtsfläche in den beteiligten Grundstücken haben sie im Verhältnis ihrer Autoeinstellplätze zur Gesamtzahl aller Autoeinstellplätze in den beteiligten Unterniveau-Garagen beizutragen.

Wetzikon, 13.01.2009

Beleg Wetzikon 2009 Nr. 36 mit Plan (Planakten Nr. 8035)

coll. vP



Als Vertragsresp. Anmeldebestandteil
 zu Beleg eingesehen und anerkannt:
 Wetzikon, den 13. Jan. 2009

5480
36

P. Gamm de Site H.G.

Notarizt Wetzikon

[Handwritten signature]

Grunddienstbarkeit

Grenzbaurecht für Bauten

zugunsten und zulasten

Wetzikon	Kataster 811	Blatt 542
Wetzikon	Kataster 5484	Blatt 29

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Liegenschaften dulden gegenseitig die Erstellung von beliebigen Bauten an die gemeinsame Grenze, sofern diese im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung seitens der zuständigen Behörde den Bauvorschriften (ohne Inanspruchnahme von Ausnahmegewilligungen) von Kanton und Gemeinde (letzterem insbesondere in Bezug auf die Zonenkonformität) entsprechen.

Wetzikon, 13.01.2009

Beleg Wetzikon 2009 Nr. 36

coll. 

Verzeichnis der zu löschenden und/oder im Grundregister Wetzikon nachzuführenden Rechtsverhältnisse

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 DBK Dienstbarkeit S. / Pg. Seite
 GPFR Grundpfandrecht

Die aufgeführten Grundregisterblätter des Altbestands gehen mit dem Vollzug des Quartierplans unter. Für die neu zugeteilten Grundstücke werden im Zeitpunkt des Vollzugs neue Grundregisterblätter durch das Grundbuchamt vergeben.

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
Swiss Prime Site Solutions AG , mit Sitz in Zug, UID CHE-211.793.771, als Alleineigentümerin	5483	3758	10897 und 10894	Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 01.11.2017, Bel. 1697	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894
				Dat. 30.03.2017, Bel. 481	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 3758 (Kat. Nr. 5483) und GR Bl. 4539 (Kat. Nr. 5482)	Ü auf Kat. Nr. 10897
	5482	4539		Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 01.11.2017, Bel. 1697	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894
				Dat. 30.03.2017, Bel. 481	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 3758 (Kat. Nr. 5483) und GR Bl. 4539 (Kat. Nr. 5482)	Ü auf Kat. Nr. 10897

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen	
<i>(Fortsetzung Swiss Prime Site Solutions AG)</i>	807	557	<i>(Kat. Nr. 10897 und 10894)</i>	Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L	
				Dat. 01.11.2017, Bel. 1697	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894	
				Dat. 26.09.2008, Bel. 1518	DBK Anschlussrecht, zl. Kat. Nr. 807, zG. Kat. Nr. 808	L	
				Dat. 26.09.2008, Bel. 1518	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung, zG. Kat. Nr. 807, zl. Kat. Nr. 808 und 9888	L	
				Dat. 30.03.2017, Bel. 484	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 557 (Kat. Nr. 807)	Ü auf Kat. Nr. 10897	
	808	3997			Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
					Dat. 01.11.2017, Bel. 1697	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894
					Dat. 26.09.2008, Bel. 1518	DBK Anschlussrecht, zG. Kat. Nr. 808, zl. Kat. Nr. 807	L
					Dat. 26.09.2008, Bel. 1518	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung, zG. Kat. Nr. 807, zl. Kat. Nr. 808	L
					Dat. 27.02.2017, Bel. 317	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 3997 (Kat. Nr. 808)	Ü auf Kat. Nr. 10897

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
<i>(Fortsetzung Swiss Prime Site Solutions AG)</i>	809	691	<i>(Kat. Nr. 10897 und 10894)</i>	Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 01.11.2017, Bel. 1697	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894
				Dat. 26.09.1941, Bel. 170	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 809, zL. Kat. Nr. 853 (ausserhalb des QP-Perimeters)	L
				Dat. 11.07.1957, Bel. 349	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zG. Politische Gemeinde Wetzikon, Wetzikon ZH, CHE-114.878.400, zL. Kat. Nr. 809	L
				Dat. 24.09.2008, Bel. 1519	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zL. Kat. Nr. 9888, zG. Kat. Nr. 809	L
				Dat. 10.07.2017, Bel. 1176	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 691 (Kat. Nr. 809)	Ü auf Kat. Nr. 10897
	5484	29		Dat. 19.02.1976, Bel. 94	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers	L
				Dat. 02.06.1988, Bel. 258	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsrevers	L
				Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 30.11.2022, Bel. 1399, 2018/384	AN andere / andere Zugehörigkeit zum vertraglichen Anlagefonds Akara Swiss Diversity Property Fund PK	Ü auf Kat. Nrn. 10897 und 10894
				Dat. 06.01.1953, Bel. 5	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 811, 9887, 9888, zL. Kat. Nr. 5484	L

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
<i>(Fortsetzung Swiss Prime Site Solutions AG)</i>	(5484)	(29)	<i>(Kat. Nr. 10897 und 10894)</i>	Dat. 11.07.1957, Bel. 349	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zG. Politische Gemeinde Wetzikon, Wetzikon ZH, CHE-114.878.400, zL. Kat. Nr. 5484	L
				Dat. 25.04.1967, Bel. 198	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zL. Kat. Nr. 5484, zG. Kat. Nr. 5485	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Bau- und Mitbenützungsrecht der für die Erschliessung erforderlichen Leitungen und Anlagen, zG. und zL. Kat. Nrn. 5484, 811, 9887	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Gegenseitiges Anbaurecht an UN-Garage, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, zG. und zL. Kat. Nrn. 5484 und 811	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Grenzbaurecht für Bauten, zG. und zL. Kat. Nrn. 5484 und 811	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zL. Kat. Nr. 5484, zG. Kat. Nrn. 811 und 9887	L
				Dat. 22.11.1967, Pfandbuch Bd. 6 S. 7	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 29 (Kat. Nr. 5484)	Ü auf Kat. Nr. 10894
Heinrich Frei , geb. 20.12.1950, von Unterstammheim ZH und Wetzikon ZH, als Alleineigentümer	811	542	10896	Dat. 25.09.1961, Bel. 417	AN andere / andere Prekaristisches Verhältnis betr. Sitzplatzanbau, z.G. GR Bl. 965 (Kat. Nr. 9888)	L
				Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 06.01.1953, Bel. 5	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 811, zL. Kat. Nrn. 5484 und 9887	L
				Dat. 11.07.1957, Bel. 349	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zG. Politische Gemeinde Wetzikon, Wetzikon ZH, CHE-114.878.400, zL. Kat. Nr. 811	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Bau- und Mitbenützungsrecht der für die Erschliessung erforderlichen Leitungen und Anlagen, zG. und zL. Kat. Nrn. 811, 5484, 9887	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Gegenseitiges Anbaurecht an UN-Garage, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, zG. und zL. Kat. Nrn. 811 und 5484	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Grenzbaurecht für Bauten, zG. und zL. Kat. Nrn. 811 und 5484	L
Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 811, zL. Kat. Nr. 5484	L				

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuweisung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen			
(Fortsetzung Heinrich Frei)	(811)	(542)	(Kat. Nr. 10896)	Dat. 22.04.1980, Bel. 263	GPFR Papier-Namenschuldbrief, an 1. Pfandstelle auf GR Bl. 542 (Kat. Nr. 811)	Ü auf Kat. Nr. 10896			
Piiri AG , mit Sitz Baar, UID CHE-332.220.777, als Alleineigentümerin	5485	3268	10893	Dat. 27.05.1949, Bel. 162	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung betr. Versetzung der Tankstelle	L			
				Dat. 11.01.1977, Bel. 22	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Beseitigungs- und Versetzungsrevers betr. Benzintank	L			
				Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L			
				Dat. 17.10.1927, GP Bd. 20 S. 568	DBK Gewerbebeschränkung, zL. Kat. Nr. 5485, zG. Kat. Nr. 3259 (ausserhalb des QP-Perimeters)	L (gestützt auf Löschungsbeurteilung, Anhang 6 zum technischen Bericht)			
				Dat. 25.04.1967, Bel. 198	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 5485, zL. Kat. Nr. 5484	L			
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1484	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898			
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1485	GPFR Register-Schuldbrief, 2. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898			
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1486	GPFR Papier-Inhaberschuldbrief, 3. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898			
				9886	459	10892	Dat. 29.12.1932, GP Bd. 24 S. 315	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers für Fr. 2'800.00	L
							Dat. 23.03.1954, GP Bd. 36 S. 317	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers für Fr. 9'000.00	L

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
(Fortsetzung Piiri AG)	(9886)	(459)	(Kat. Nr. 10892)	Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 17.10.1927, GP Bd. 20 S. 568	DBK Gewerbebeschränkung, zL. Kat. Nr. 9886, zG. Kat. Nr. 3259 (ausserhalb des QP-Perimeters)	L <i>(gestützt auf Löschungsbewilligung, Anhang 6 zum technischen Bericht)</i>
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1484	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1485	GPFR Register-Schuldbrief, 2. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1486	GPFR Papier-Inhaberschuldbrief, 3. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
	9887	658	10898	Dat. 03.09.1957, Bel. 431	AN andere / Zugehör Zugehör	L
				Dat. 11.07.1960, Bel. 364	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers	L
				Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 06.01.1953, Bel. 5	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. und zL. Kat. Nr. 9887 zG. Kat. Nrn. 811 und 9888, zL. Kat. Nr. 5484	L

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
<i>(Fortsetzung Piiri AG)</i>	(9887)	(658)	<i>(Kat. Nr. 10898)</i>	Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Bau- und Mitbenützungsrecht der für die Erschliessung erforderlichen Leitungen und Anlagen, zG. und zL. Kat. Nrn. 9887, 5484 und 811	L
				Dat. 13.01.2009, Bel. 36	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 9887, zL. Kat. Nr. 5484	L
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1484	GPFR Register-Schuldbrief, 1. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1485	GPFR Register-Schuldbrief, 2. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
				Dat. 15.12.2022, Bel. 1486	GPFR Papier-Inhaberschuldbrief, 3. Pfandstelle, Gesamtpfandrecht auf GR Bl. 459 (Kat. Nr. 9886), 658 (Kat. Nr. 9887) und 3268 (Kat. Nr. 5485)	Ü auf Kat. Nrn. 10893, 10892 und 10898
Fritz Rusterholz , geb. 28.07.1941, von Richterswil ZH, als Alleineigentümer	9888	965	10900	Dat. 23.08.1929, GP Bd. 21 S. 424 oben	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betr. Benzinabfüllvorrichtung	L
				Dat. 29.05.1946, GP Bd. 29 S. 556	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers für Fr. 7'700.-- etc. betr. Ladenumbau	L
				Dat. 25.09.1961, Bel. 417	AN andere / andere Recht: Prekaristisches Verhältnis betr. Sitzplatzanbau zL Bl. 542	L
				Dat. 29.12.1964, Bel. 547 lit. a	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanrevers	L
				Dat. 29.12.1964, Bel. 547 lit. b	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Provisoriumsrevers für Strassenausfahrt	Ü auf Kat. Nr. 10900
				Dat. 29.12.1964, Bel. 547 lit. c	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Anpassungsrevers, Verzicht auf Entschädigungsansprüche und Einsprachen	L

Eigentümer	Kat. Nr. Altbestand	GR (Altbestand)	Kat. Nr. Neuzuteilung	Errichtungsdatum & Beleg/Zitat Grundprotokoll	Art der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte (auf den Grundstücken des Altbestands)	L = Löschen Ü = Übertragen
<i>(Fortsetzung Fritz Rusterholz)</i>	(9888)	(965)	<i>(Kat. Nr. 10900)</i>	Dat. 29.12.1964, Bel. 547	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Revers betr. Erstellung von Parkplätzen	L
				Dat. 29.12.1964, Bel. 547	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Ausnützungsbeschränkung	L
				Dat. 13.08.2013, Bel. 1045	AN öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Quartierplanbann i.S. von § 150 PBG	L
				Dat. 20.01.1937, Bel. 8	DBK Dachwasserableitungsrecht, zL. Kat. Nr. 9888, zG. Kat. Nr. 9889 (ausserhalb des QP-Perimeters)	L <i>(gestützt auf Löschungsbeurteilung, Anhang 7 zum technischen Bericht)</i>
				Dat. 06.01.1953, Bel. 5	DBK Fuss- und Fahrwegrecht, zG. Kat. Nr. 9888, zL. Kat. Nrn. 5484 und 9887	L
				Dat. 11.07.1957, Bel. 349	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zG. Politische Gemeinde Wetzikon, Wetzikon ZH, CHE-114.878.400, zL. Kat. Nr. 9888	L
				Dat. 24.09.2008, Bel. 1519	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung, zL. Kat. Nr. 9888, zG. Kat. Nr. 809	L
				Dat. 26.09.2008, Bel. 1518	DBK Bau- und Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung, zL. Kat. Nr. 9888, zG. Kat. Nr. 807	L
				Dat. 07.09.1965, Pfandbuch Bd. 4 S. 472	GPFR Papier-Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 965 (Kat. Nr. 9888)	Ü auf Kat. Nr. 10900
				Dat. 24.01.1980, Bel. 50	GPFR Papier-Namenschuldbrief, 1. Pfandstelle auf GR Bl. 965 (Kat. Nr. 9888)	Ü auf Kat. Nr. 10900
Dat. 14.01.1991, Bel. 15	GPFR Papier-Inhaberschuldbrief, 2. Pfandstelle auf GR Bl. 965 (Kat. Nr. 9888)	Ü auf Kat. Nr. 10900				

Hinweis bezüglich allfälligem vorgängigen Vollzug des Quartierplans Mattacker-Mühle (Wetzikon):

Für den Fall, dass der Quartierplan (mit Gestaltungsplan) Mattacker-Mühle vor dem vorliegenden Quartierplan Pestalozzistrasse vollzogen wird und in dessen Zusammenhang Grundbucheinträge neu entstehen, welche in der vorstehenden Tabelle nicht genannt sind, wären die entsprechenden Einträge beim jeweiligen Grundstück des Neubestands nachzuführen, dessen Fläche vom fraglichen Grundbucheintrag betroffen ist.

Planungsverfahren Pestalozzistrasse

Protokoll	der 1. Grundeigentümersammlung (Wiederholung) Quartierplan Pestalozzistrasse vom 24. November 2020 19:00 bis 21:00, Kronensaal, Wetzikon
Anwesend	Stadt Wetzikon: - Susanne Sieber, Stadträtin - Thomas Gerber, Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur - Simone Schefer, Projektleiterin (Protokoll) - Darja Crnek, Stv. Projektleiterin Grundeigentümer oder schriftlich bevollmächtigte Vertreter des Planungspereimeters: - Fritz Rusterholz, Grundeigentümer - Matthias Künzler, Anwalt v. Fritz Rusterholz - Roman Schmucki, Architekt v. Fritz Rusterholz - Willy Suter, Vertretung Erbegemeinschaft E. Witschi - Hans Maurer, Anwalt / Vertretung von André Witschi und Heinrich Frei, Anwalt Erbegemeinschaft E. Witschi - Markus Kuster, Vertretung A. Kuster Planende: - Priska Ammann, Ammann Albers StadtWerke GmbH - Christoph Haller, PLANAR AG für Raumentwicklung - Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung
Teilnahme per Video	- Heinrich Frei, Grundeigentümer - Robert Haller, Akara Funds AG, Grundeigentümer - André Witschi, Grundeigentümer
Traktanden	<ol style="list-style-type: none">1. Begrüssung2. Ablauf und Rückblick3. Städtebaulicher Entwurf4. Gestaltungsplan5. Quartierplan6. Fragen und Einschätzungen zu den Entwürfen7. Nächste Verfahrensschritte / Termine8. Abschluss

1. Begrüssung

Stadträtin Susanne Sieber begrüsst die Anwesenden zur Wiederholung der ersten Grundeigentümersammlung im Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse. Alle Teilnehmenden stellen sich persönlich vor. Es zeigt sich, dass die digitale Übertragung nicht einwandfrei funktioniert. Stadträtin Susanne

Sieber weist darauf hin, dass den Anwesenden zuerst der Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplans und des Quartierplans vorgestellt wird und dass danach Gelegenheit besteht, Fragen zu stellen. Einwendungen nimmt die Stadt gerne schriftlich entgegen, dafür stehen 50 Tage zur Verfügung. So ist auch in Anbetracht allfälliger Übertragungsprobleme sichergestellt, dass alle Einwendungen ankommen.

2. Ablauf und Rückblick

Herr Christoph Haller orientiert über den Ablauf des Abends. Nach einem kurzen Rückblick über das Planungsverfahren werden der überarbeitete städtebauliche Entwurf und der Gestaltungsplan (GP) vorgestellt, danach die wichtigsten Änderungen im Quartierplanentwurf (QP) erläutert. Im Anschluss haben die Anwesenden Zeit, Verständnisfragen zu stellen. Der Abend wird mit einem Ausblick über die kommenden Schritte und Termine im Verfahren abgeschlossen.

Nach einem kurzen Überblick über die wichtigsten Meilensteine seit Verfahrensbeginn 2014 bis zur heutigen Versammlung werden die Planungsentwürfe vorgestellt.

3. Städtebaulicher Entwurf

Frau Priska Ammann weist auf die Polarität dieses sehr öffentlichen Ortes an der Rapperswilerstrasse vis à vis des Bahnhofs hin. Die Lage ruft nach einer repräsentativen Fassade, andererseits muss der Lärmschutz der Wohnungen gewährleistet sein, und eine hohe Aussenraumqualität im ruhigen Innenhof angeboten werden. Diese Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf wurden gestärkt, auch auf Anraten des Kantons hin.

Der städtebauliche Entwurf entwickelte sich weiter: Die Abstände einzelner Gebäude wie auch deren Ausprägungen (v.a. Gebäude A1) sind die wesentlichen Unterschiede seit 2018. Der mögliche Zwischenstand mit Bestand des Baufeldes A wurde überprüft und es wurde ein Vorschlag für eine Tiefgarage Nord und Süd ausgearbeitet. Die Berechnung der Parkplätze geht vom Mindestbedarf (unterer Grenzwert des massgeblichen Bedarfs) der Wetziker Parkplatz-Verordnung aus. Auf die Etappierung der Tiefgarage wird später eingegangen. Die Schnitte zeigen eines der wichtigsten Elemente der Überarbeitung: Der Grünraum weist ein erhöhtes Podest auf, um darauf auch grössere Bäume pflanzen zu können. Teile des Grünraums müssen zudem vollständig freigehalten werden von Unterbauten, dies wurde auch vom Kanton sehr eindringlich gefordert. Die vom Kanton verlangten 20 % Gewerbenutzung und deren Verteilung werden bildlich aufgezeigt und anhand einer Visualisierung des Innenhofs und verschiedener Modellbilder die Atmosphäre und die Volumen nachvollziehbar dargestellt.

4. Gestaltungsplan

Frau Amman stellt die wesentlichen Inhalte des überarbeiteten Gestaltungsplanes vor. Sie thematisiert die äussere Mantellinie, an die gebaut werden muss und die innere Mantellinie, bis zu der gebaut werden darf. Die Parzelle G (Grünraum) wird als eigenständiges Grundstück ausgeschieden, die verschiedenen Schraffuren zeigen, wo der Grünraum von Unterbauten freigehalten werden muss bzw. in welchem Bereich eine minimale Überdeckung der Tiefgarage vorgegeben ist. Anhand der Schnitte ist ablesbar, inwiefern der Gestaltungsplan gegenüber dem Richtprojekt Spielraum verschafft: Im oberen Bereich d.h. in der Höhe ist dieser gewährleistet, seitlich hingegen verläuft die Mantellinie relativ eng entlang der Richtprojektvorgabe aufgrund der Beschränkung der Baumasse.

5. Quartierplan

Herr Haller stellt den Quartierplan mit Fokus auf die wesentlichen Änderungen in Bezug zum letzten präsentierten Entwurf vor. Die einzige Änderung im alten Bestand ist, dass die Parzelle Nr. 7 von Akara Funds AG gekauft wurde. Der nördliche Bereich bildet nun eine zusammenhängende Gemeinschaft.

Die Reduktion des Landabzugs ergibt sich aus dem von den Eigentümerschaften geforderten Verzicht auf den Freiraum 1. Die Wegbreite wurde vergrössert, damit die Feuerwehrzufahrt gewährleistet ist. Zudem musste der Anschluss zum Gebiet Mattacker koordiniert werden.

Die Neuzuteilung wurde auf Grund der Wünsche und Anregungen überprüft. Die Liegenschaft Frei befindet sich nun an der Pestalozzistrasse im nördlichen Teil, das Muster ist ansonsten ähnlich wie im letzten Entwurf. Neu hingegen ist der Betrag, um den Landwert der Mehr- oder Minderzuteilung auszugleichen. Der ursprünglich eingesetzte Betrag von 1'200 Fr. wurde nicht nur vom Kanton in Frage gestellt. In den Zwischenentscheiden gemäss Beschluss des Stadtrates vom 7. September 2018 wurde der Landwert differenziert, einerseits in Bezug auf die effektive Zuteilung der Grundstückfläche. Aufgrund der aktuell gehandelten Preisen von 2'500 bis 2'800 Fr. / m² sind 2'600 Fr. / m² festgelegt worden. Andererseits ist gemäss den Zwischenentscheiden (vgl. lit. b Seite 3f) auch die Mehr- und Minderzuteilung der Baumasse über den theoretischen Landäquivalent auszugleichen. Die gemäss städtebaulichem Entwurf und Gestaltungsplan zugeteilte Baumasse ist nicht direkt an die Grundstückfläche gebunden. So weist z.B. das Grundstück Kuster eine eher kleine Fläche auf, realisiert aber ein grosses Bauvolumen, so dass die Mehrzuteilung abgegolten werden muss. Demgegenüber verfügt Herr Rusterholz über ein sehr grosses Grundstück, kann aber einen eher schmalen Baukörper darauf realisieren und wird dementsprechend für die Minderzuteilung entschädigt. Der Betrag von 1'750 Fr. / m² entspricht 2/3 des aktuell angenommenen Baulandpreises. Die zwei Tabellen (Nord / Süd) weisen die Baumassen-Zuteilung aus, mit möglicherweise überraschend grossen Ausgleichszahlungen.

Zum Kostenverleger werden die Neuerungen beim Fusswegrecht und bezüglich der Baumpflanzungen entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse aufgezeigt. Die Kosten der Baumpflanzungen, des Unterhalts und der Haftung liegen nun bei Stadt. Die Kostenschätzung des Freiraums wurde präzisiert, da dieser auch konzeptionell verändert wurde. Keine Änderungen gibt es hingegen bei der Entwässerung. Beim Kostenverleger der Tiefgaragen gibt es neu eine Entschädigung für die Duldung der Einfahrt. Die Anzahl der Entsorgungsanlagen wurde erhöht, aber auch für die Unterflurcontainer ist neu eine Entschädigung vorgesehen. Für den Rückbau des Gebäudes Frei ist neu die Altersentwertung in der Berechnung berücksichtigt. Die Beträge sind aber nicht abschliessend zu verstehen. Grundsätzlich sind alle Kosten Schätzungen und werden erst zur Zahlung fällig bei der Umsetzung, d.h. nach der Realisation. Das gilt auch beim Rückbau des Gebäudes Frei: zum Zeitpunkt des Abbruchs wird eine Schätzung des Liegenschaftwertes vorgenommen.

Die neu aufgezeigte Etappierung der Tiefgaragen berücksichtigt die verschiedenen möglichen Zeitpunkte der Realisierungen: Im Nordbereich ist dies einfacher zu gewährleisten als im Süden. Würde Herr Rusterholz als erster bauen, könnte die Zufahrt provisorisch über die neue Fusswegverbindung zum Mattacker erfolgen. Müsste Herr Rusterholz eine eigene Rampe bauen, wären alle Grundeigentümerschaften des Bereichs Süd zahlungspflichtig, die noch nicht realisieren wollen. Eine Realisation auf Baufeld D 2.2 (Akara Funds AG) vor allen anderen im Bereich Süd könnte bedeuten, dass die benötigten Parkplätze vorübergehend in der Tiefgarage Nord realisiert würden. Wäre dies nicht möglich, würde dieses Bauvorhaben den Bau der Tiefgarage Süd bis hin zur Liegenschaft Rusterholz auslösen. Das Gebäude Kuster könnte dennoch bestehen bleiben.

Grosse Änderungen bei den Dienstbarkeiten gibt es keine, hingegen ist (im Sinne des vom Kanton verlangten Pool-Vertrags) neu eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) zum gemeinschaftlichen "Freiraum" und zur unterirdischen "Tiefgarage Süd" vorgesehen: Darin werden neben den vorher beschriebenen Etappierungsvarianten die jeweilige Beteiligung der Grundeigentümerschaften sowie die Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten geregelt.

6. Fragen und Einschätzungen zu den Entwürfen

Herr Christoph Haller eröffnet die Fragerunde mit dem Hinweis, dass die Wünsche und Anregungen

gerne in schriftlicher Form entgegengenommen werden.

Herr Hans Maurerer, Rechtsanwalt und Vertreter von H. Frei (Kat. Nr. 811) und A. Witschi (Kat. Nr. 5485), Rechtsanwalt der Erbgemeinschaft E. Witschi (Kat. Nr. 9887)

Wieso werden 50 Tage für das Einreichen der Wünsche und Anregungen zur Verfügung gestellt?

Antwort Planende / Stadt: Die gemäss § 152 Abs. 3 PBG vorgegebene Frist fällt in die Festtage, deshalb wird die Frist um 20 Tage verlängert bis am 14. Januar 2021.

Das Amt für Raumentwicklung forderte einen Poolvertrag. Weiter muss der Abbruch des Gebäudes H. Frei geregelt werden. Wie will die Stadt dies lösen?

Antwort Planende / Stadt: Aufgrund einer juristischen Beratung entschied die Stadt, dass eine NVO als Teil des QP die bessere Form ist als ein Poolvertrag, so sind keine privatrechtlichen Verträge notwendig. Von Herrn Frei ist hingegen das schriftliche Einverständnis zum Rückbau erforderlich, auch dieses wäre jedoch kein Teil eines Poolvertrags. Die Stadt geht davon aus, dass eine Einigung zwischen Herrn Frei und der Akara Funds AG in Bezug auf die Neuzuteilung stattgefunden hat und rechnet deshalb mit einem Einverständnis von Herrn Frei auch zum Abbruch.

Herr Maurer bemerkt, dass funktionierende Untergeschosse sehr wichtig sind, stellt jedoch grössere Probleme fest. Sind wirklich zwei Untergeschosse auf Grund des hohen Grundwasserstandes realisierbar? Die restriktive Bewilligungspraxis könnte verschärft werden, wenn z.B. ein Nachbar gegen ein Bauprojekt rekurriert. Weiter hat Herr Frei aufgrund der Parkplatzanordnung in nur einem Untergeschoss kein Platz für Infrastruktur wie Waschküche etc. Dies auch, weil nicht weiter unterbaut werden kann aufgrund des Grünraums. Um die Realisierung des 2. Untergeschosses sicherzustellen, sollte die Stadt einen Vorentscheid beim Kanton einholen.

Antwort Planende / Stadt: Im geologisch-technischen Gutachten wird aufgezeigt, inwieweit ein zweites Untergeschoss möglich ist und dazu wohl Kompensationsmassnahmen ergriffen werden müssen. Das Gutachten empfiehlt frühzeitige Abklärungen beim AWEL in der Bauprojektphase. Jetzt besteht jedoch noch kein Bauprojekt, das vorgeprüft werden könnte. Im Bereich, wo der Hang bereits ansteigt (Baubereich Frei), sind zwei Untergeschosse gemäss Gutachten unproblematisch. Das Konzept der Tiefgarage war jedoch Teil der Unterlagen, die vorgeprüft wurden, es gab keine ablehnende Reaktion des Kantons. Mit einem Mobilitätskonzept wäre es möglich, weniger Parkplätze zu realisieren. Dieses Vorgehen ist aber mit vielen verschiedenen Grundeigentümern eher schwierig. Mit dem jetzigen Vorschlag ist die zeitliche Unabhängigkeit gegeben und es wird so wenig Fläche und Volumen wie möglich beansprucht.

Herr Fritz Rusterholz, Eigentümer (Kat. Nr. 9888)

Herr Rusterholz, der seit 50 Jahren das Grundstück an der Rapperswilerstrasse besitzt, fühlt sich von der Stadt nicht gut behandelt. An der Veranstaltung war die Rede von Verhandlungen mit anderen Grundeigentümern und es gab Äusserungen, dass Herr Rusterholz auf längere Sicht nicht baue. Dem widerspricht Herr Rusterholz, er hat einen Anwalt, einen Architekt und auch ein Projekt. Auch wenn sein Gebäude noch einige Zeit bestehen bleibe, benötigt er mehr Geschossfläche für sein künftiges Projekt. Durch die nun geplante Lücke («Schluchten») zwischen den Gebäudeköpfen an der Rapperswilerstrasse reicht die zugewiesene Baumasse nicht für ein gutes Projekt. Den Landstreifen zwischen der Erbgemeinschaft E. Witschi und ihm selber gibt Herr Rusterholz nicht ab, er benötigt die Ausnützung.

Herr Matthias Künzler, Anwalt von F. Rusterholz (Kat. Nr. 9888)

Herr Künzler kritisiert die massiv ungleiche Verteilung der Ausnützung im südlichen Bereich. Auf dem Baufeld der Erbgemeinschaft E. Witschi errechnete er eine Baumassenziffer (BZ) von 9.4 m³/m², bei Herrn Kuster eine BZ von 13 m³/m², Herr Rusterholz hingegen erhält eine BZ von 5.9 m³/m². Eine solche

Ungleichbehandlung ist nicht gerechtfertigt und es gibt keine Begründung dafür. Das Baufeld B bzw. die Ermöglichung des Hotels stehen ganz stark im Fokus der Planung. Dieses erhält viel mehr Baumasse (+66 % seit 2017), was nirgends begründet wird. Im Planungsbericht steht sogar, dass alle eine Ausnützung in etwa der gleichen Grössenordnung erhalten. Warum fehlt eine Begründung für diese Ungleichbehandlung? Das ARE stellte im jüngsten Vorprüfungsbericht eine Minderzuteilung der Landfläche fest und wollte eine Begründung, aber zur Zuteilung der Baumasse wird dies nicht gefordert. Baufeld A besitzt 60 % der Fläche im südlichen Bereich und weniger als 40 % der Ausnützung. Die Partei Rusterholz zeigte immer konstruktiv auf, dass eine andere Lösung möglich wäre, dies wurde bis heute nicht berücksichtigt. Auch die Akara Funds AG, welche am ehesten beeinträchtigt wäre von einer Erhöhung der Baumasse auf dem Grundstück Rusterholz, stimmte der Lösung ausdrücklich zu. Die Partei Rusterholz stellt einen krassen Widerspruch zur Rechtsgleichheit fest.

Antwort Planende / Stadt: Die Grundlage der Planung ist der Städtebauliche Entwurf, der in einem Prozess entstanden ist. Der Städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung z.T. unabhängig von Parzellengrenzen vor. Der Quartierplan hat die Aufgabe, dies auszugleichen. Es gibt verschiedene Rahmenbedingungen und sich widersprechende Forderungen der Grundeigentümer. Es ist aber nicht die Absicht der Stadt, Herrn Rusterholz unfreundlich zu behandeln. Das Anliegen von Herrn Rusterholz wurde aufgenommen und die Stadt und die Planenden werden dies überprüfen. Die Stadt kann aber auch nicht im ganzen Gebiet die Baumasse erhöhen. Deshalb kann heute noch nicht gesagt werden, wie weit die Stadt allen Forderungen nachkommen kann.

Herr Künzler bittet um eine Begründung für die Reduktion der 2600 Fr. um einen Drittel beim Ausgleich der Baumassenzuteilung, denn die Begründung im technischen Bericht ist für ihn sachlich nicht nachvollziehbar. Die 2600 Fr. berücksichtigen bereits, dass sich das Land in einem Planungsgebiet befinden und dass Abbrüche vorgenommen werden usw.

Antwort Planende / Stadt: Bei einem üblichen Landkauf werden neben dem eigentlichen Land auch die darauf realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten (Baumasse) erworben. Beim Ausgleich der Baumassenzuteilung werden jedoch nur die Nutzungsmöglichkeiten abgegolten. Im Gegensatz zum Geldausgleich der Neuzuteilung werden mit den Ausgleichszahlungen der Baumassenzuteilung die realen Landfläche nicht verändert. Aufgrund der sehr hohen Nutzungsmöglichkeiten wird der Wert der Landfläche nur auf einen Drittel und der Wert der Nutzungsmöglichkeiten auf zwei Drittel des Baulandwertes festgelegt. Damit werden die planungsbedingten, mehrjährigen Ertragsausfälle, das Leerstandrisiko und weitere Unsicherheiten in Bezug auf Nachfrage und Rendite angemessen berücksichtigt.

Herr Künzler erwähnt, dass der Städtebauliche Entwurf von 2017 ein anderes Bebauungsmuster aufwies mit unterschiedlich grossen Baukörpern, bevor ein grosser Dichtesprung gemacht wurde. Es würde auch ungleiche Baukörper ertragen.

Antwort Planende / Stadt: Dieser erwähnte Entwurf wurde von der Stadtbildkommission nicht gestützt. Es gab keine befriedigende Lösung beim Versuch, die Baumasse den Grundstücksflächen entsprechend zu verteilen. Deshalb wurde der Ausgleich nun im Quartierplan (Wertausgleich) vorgenommen.

Herr Willy Suter, Vertreter Erbgemeinschaft E. Witschi (Kat. Nr. 9887)

*Herr Suter erinnert daran, dass die Erbgemeinschaft E. Witschi dem Stadtrat am 13. März 2020 schriftlich und eingeschrieben mitgeteilt habe, dass sie kein Hotel bauen werden und er versteht nicht, weshalb darauf nicht eingegangen wurde. Der hohe Gewerbeanteil im Baubereich B belastet ihr Gebäude übermässig. Herr Suter fordert einen Gewerbeanteil von max. 25 %. Die bei der Rampe in die Tiefgarage vorgesehene Hotelanlieferung, die auch eine Gewerbeanlieferung sein könnte, funktioniert nicht. Im 1. Untergeschoss ist der Platz zu sehr beschränkt. Weiter bezweifelt Herr Suter, dass auf Bau-
feld B ein Gebäude gebaut werden kann, wenn die Tiefgarage vorgängig realisiert würde. Er befürchtet, dass sie nicht an ihr Grundstück gelangen und keine Bewilligung für eine Baustellenzufahrt über die*

Rapperswilerstrasse erhalten werden. Weiter ist ein Hotel ohne Hotelzufahrt undenkbar.

Im Kostenverleger werden die zwei Untergeschosse im südlichen Teil ausgeblendet. Sollten nicht alle QP-Genossen ihren Teil an dieser Tiefgarage beitragen müssen? Könnten die beiden Tiefgaragen verbunden werden? Im Berechnungsblatt vom 18.6.2020 (Beilage zum GP) und in weiteren Unterlagen sind unterschiedliche Anzahl Gewerbegeschosse angegeben: Was gilt?

Antwort Planende / Stadt: Es entsteht eine schwierige Erschliessungssituation im südlichen Bereich, da alle Zufahrten über die Pestalozzistrasse erfolgen müssen. Zudem gibt es erschwerende Rahmenbedingungen, wie der nicht oder nur teilweise unterbaubare Grünraum und die Parzelle Rusterholz, die allenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut wird, sowie die bestehenden und projektierten Leitungen im Bereich des öffentlichen Weges. Deshalb ist auch eine grosse gemeinsame Tiefgarage nicht möglich. Die Verwaltung ist mit der vorliegenden Lösung aber einfacher und der südliche Bereich zahlt nichts an die Tiefgarage Nord.

Eine Hotelvorfahrt ab Rapperswilerstrasse braucht es. Die Stadt versuchte, diese zu ermöglichen. Die Situation der Anlieferung ist üblich in innerstädtischem Bereich. Die Anlieferungsbusch ab Pestalozzistrasse rückwärts ist aus Sicht der Planenden möglich und eine gute Lösung. Weiter ist die Baustellenzufahrt mit der bestehenden Trottoirbreite ab der Rapperswilerstrasse wohl machbar, wenn auch zum heutigen Zeitpunkt keine Bewilligung des Astras versprochen werden kann. Die Baumscheiben werden aber sicher erst dann realisiert, wenn die Gebäude stehen.

Der Gewerbeanteil ist auf eine Hotelnutzung ausgerichtet. Wenn kein Hotel mehr geplant ist, wird sowohl der Gewerbeanteil anders verteilt als auch die Baumasse. Die Angaben in den Unterlagen werden überprüft und Unstimmigkeiten bereinigt.

Im Quartierplanverfahren sind die ordentlichen Fristen, während welchen offizielle Eingaben gemacht werden können, auf die jeweiligen Grundeigentümersammlungen beschränkt. Das Schreiben der Erbgemeinschaft E. Witschi vom 13. März 2020 konnte im städtebaulichen Entwurf nicht mehr berücksichtigt werden, weil ansonsten grössere Verzögerungen bei der Bereinigung der beiden Planwerke (Gestaltungsplan und Quartierplan) entstanden wären. Die Stadt kann die Planung nicht jedes Mal anpassen, wenn sie ein Schreiben, auch ein Einschreiben, erhält. Ansonsten können die angestrebten Termine nicht einhalten werden, was der Stadt wiederum vorgeworfen würde, mitunter auch in Zeitungsartikeln.

Ammann Albers StadtWerke erarbeiteten ein Flächenkonzept mit +/- 80 Zimmer, das Herr Suter von Herr Peter von Känel, der nicht anwesend ist, erhielt. Darauf teilte Herr Suter mit, dass dieses Konzept nicht funktioniere. Herr Suter erarbeitete dann ein funktionierendes Konzept zuhanden von Herr von Känel. Daraufhin habe er nichts mehr gehört.

Antwort Planende / Stadt: Die Stadt wird diesem eingereichten Vorschlag nochmals nachgehen. Konstruktive Lösungen werden gerne entgegengenommen.

Herr André Witschi, Eigentümer (Kat. Nr. 5485)

Herr Witschi versuchte sich mehrmals per Onlinezuschaltung zu Wort zu melden, wurde aber leider nicht bemerkt. Er äussert seinen Unmut über die technischen Probleme, auch die akustische Übertragung sei über längere Strecken nicht gewährleistet gewesen.

Antwort Planende / Stadt: Die Stadt bedauert die technischen Probleme und die lange Wartezeit für die Wortmeldung.

Herr Witschi kennt die notwendigen Rahmenbedingungen für funktionierende Hotels. Vor 12 Jahren reichten sie einen Vorschlag ein für ein Hotel mit knapp 80 Zimmern ein. Das nun realisierbare Hotel

wäre nicht wirtschaftlich zu betreiben. Herr Witschi fühlt sich enteignet und inakzeptabel behandelt. Er ist nach wie vor sehr verbunden mit dem Quartier und mit der Stadt Wetzikon und bemühte sich um gute Lösungen. Er muss nun das weitere Vorgehen überdenken und mit der Familie beraten. Allenfalls werden die Gebäude renoviert. Was die anderen Eigentümer vorhaben, ist dabei nicht ausschlaggebend.

Antwort Planende / Stadt: Mehrere Eigentümer fühlen sich nicht "abgeholt". Alle Quartierplangenos-
sen sind aufeinander angewiesen, ein "Geben und Nehmen" gehört zum Wesen des QP-Verfahrens. Es
ist aber sicher speziell schwierig in überbautem Gebiet eine Lösung zu finden, welche allen Bedürfnis-
sen vollumfänglich gerecht wird.

Die Fragerunde und Diskussion werden beendet.

7. Nächste Verfahrensschritte / Termine

Wünsche und Anregungen können binnen 50 Tagen (30 Tage plus 20 Tage über Festtage) schriftlich
eingereicht werden. Dazu sind sie an folgende Adresse zu senden:

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

Gemäss aktuellem Terminplan findet die 2. Grundeigentümerversammlung voraussichtlich in spätes-
tens einem Jahr statt. Dazu werden die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen 60 Tage vorher
eingeladen, und der überarbeitete Entwurf wird für die Beteiligten während 30 Tagen aufgelegt. Innert
dieser Auflagefrist können von den Grundeigentümerschaften schriftlich Begehren gemäss § 155 PBG
gestellt werden. Wer nicht rechtzeitig Begehren stellt, ist im Rekursverfahren ausgeschlossen. An der 2.
Grundeigentümerversammlung wird der überarbeitete Entwurf erläutert und zu den Begehren Stellung
genommen, anderweitige Begehren können auch noch anlässlich der zweiten Versammlung vorge-
bracht werden.

Vor der nächsten Grundeigentümerversammlung wird der Quartierplan jedoch auf Anraten des Kan-
tons zu einer dritten Vorprüfung eingereicht. Dies vor allem um aufzuzeigen, dass die notwendige
rechtlichen Vereinbarungen (NVO) erarbeitet worden sind.

8. Abschluss

Die Präsentation der Veranstaltung wird den Grundeigentümerschaften und deren Vertretern via Ar-
beitsraum auf PIXAS zur Verfügung gestellt.

Stadträtin Susanne Sieber bittet die Anwesenden, die nun kommende Zeit zu nutzen, um alle Wünsche
und Anregungen zu überdenken und zu formulieren. Wenn alle Anliegen schriftlich eingereicht werden,
kann die Stadt eine Auslegeordnung vornehmen und so auch einen roten Faden in die Planung bringen.
Mit einem zuversichtlichen Ausblick auf das kommende Jahr, in dem das Planungsverfahren zu einem
Abschluss finden sollte, schliesst Stadträtin Susanne Sieber die Veranstaltung und dankt allen für die
Teilnahme.

Wetzikon, 30. November 2020 /

Stadtverwaltung Wetzikon



Simone Schefer
Projektleiterin Stadtplanung

Mitteilung an

– alle Teilnehmenden

Planungsverfahren Pestalozzistrasse

Protokoll	der 2. Grundeigentümersammlung, Quartierplan Pestalozzistrasse vom 10. Februar 2022 18:30 bis 20:15, Kronensaal 2, Wetzikon
Anwesend	Stadt Wetzikon <ul style="list-style-type: none">- Susanne Sieber, Stadträtin- Thomas Gerber, Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur- Simone Schefer, Projektleiterin (Protokoll) PLANAR AG für Raumentwicklung <ul style="list-style-type: none">- Fanny Pietzner, Raumplanerin- Manuel Peer, Mitglied der Geschäftsleitung Grundeigentümer/innen oder schriftlich bevollmächtigte Vertreter/innen des Planungserimeters (gemäss Präsenzliste) <ul style="list-style-type: none">- Robert Haller, Akara Funds AG- Fiona Leuzinger, Akara Funds AG- Jürg Bircher, Vertretung Akara Funds AG- Heinrich Frei- Markus Kuster, Kuster Alfons Erben- Rosemary Kuster, Kuster Alfons Erben- Fritz Rusterholz- Matthias Künzler, Anwalt F. Rusterholz- Roman Schmucki, Architekt F. Rusterholz- Willy Suter, Vertretung Erbgemeinschaft E. Witschi- André Witschi- Hans Maurer, Anwalt H. Frei /A. Witschi
Abwesend	Ammann Albers GmbH Stadtwerke
Traktanden	<ol style="list-style-type: none">1. Begrüssung / Ziele2. Stand des Verfahrens / Rückblick3. Städtebaulicher Entwurf / Gestaltungsplan4. Quartierplan, aktueller Entwurf5. Stellungnahme zu den Begehren6. Fragen und Rückmeldungen7. Weiterer Planungsablauf / Termine

1. Begrüssung

Stadträtin Susanne Sieber begrüsst die Anwesenden zur zweiten Grundeigentümersammlung im Quartierplanverfahren Pestalozzistrasse. Nach einer Vorstellungsrunde werden die Ziele der Versammlung benannt:

-
- Erläuterung überarbeiteter Gestaltungsplan- und Quartierplanentwurf
 - Stellungnahme zu den Begehren
 - Rückmeldungen und Bekanntgabe des weiteren Verfahrensverlaufs

2. Stand des Verfahrens / Rückblick

Fanny Pietzner, PLANAR AG für Raumentwicklung, verschafft einen kurzen Überblick über die wichtigsten Meilensteine seit 2020 bis zur heutigen Versammlung (2. GEV). Die im Rahmen der 1. Grundeigentümerversammlung (1. GEV) eingereichten Wünsche und Anregungen werden beziffert (50 Eingaben), davon wurden 70 % ganz oder teilweise berücksichtigt.

3. Städtebaulicher Entwurf / Gestaltungsplan

Im Nachgang an die 1. GEV wurde der städtebauliche Entwurf aufgrund der Wünsche und Anregung überarbeitet. Zur Überarbeitung fällte der Planungsausschusses im Februar 2021 einen Richtungsentscheid: Fortan sollte wieder vermehrt die Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaften geachtet werden, so zum Beispiel bei der Verteilung der Baumasse.

Ausgehend von Bestandsgrundstücken wurden drei Kategorien gebildet mit je gleicher BMZ und gleichem Gewerbeanteil für alle Grundstücke:

- in der Ebene (Teilbereich Süd): 20% Gewerbe, ES III, BMZ 6,8
- in der Ecke (Teilbereich Süd): 20% Gewerbe, ES III, BMZ ergibt sich aus Form
- am Hang (Teilbereich Nord): Kein Gewerbe, ES II, BMZ 5,2

Für Baufeld A: Wahlfreiheit Erschliessung der TG (via Pestalozzistrasse oder Mattacker – ohne Durchfahrtsmöglichkeit)

Für Baufeld E: Wahlfreiheit freistehend oder angebaut.

4. Quartierplan, aktueller Entwurf gem. Aktenauflage

Fanny Pietzner erläutert den Zweck und die wichtigsten Grundsätze des Quartierplans. Weiter wird auf die wichtigsten Änderungen seit der 1. GEV eingegangen. Dies sind:

- Reduktion Landabzug
- Anpassung Kostenverleger (bezüglich Baumassenverteilung und Werkleitungen)
- Überprüfung Funktionalität der Etappierung
- Aufzeigen der Abhängigkeiten: Zustimmungserklärungen zum Abbruch der Liegenschaften der Ordn. Nrn. 6, 8 und 10 (im Anhang des Techn. Berichts)
- Präzisierungen der Dienstbarkeiten 1, 1a und 4

(vgl. Präsentation vom 10.02.2022, Folie 14 bis 23)

5. Stellungnahme zu den Begehren

Innert Frist haben fünf Parteien Begehren eingereicht, insgesamt wurden 72 Begehren gestellt.

Die Begehren wurden wohlwollend auf ihre Berechtigung geprüft:

- 45 % können berücksichtigt werden
- 20 % können teilweise berücksichtigt werden
- 35 % können nicht berücksichtigt werden

Anpassungen am Quartierplan

Entlang den Themen

- Städtebau, Erschliessung, Neuer Bestand
- Kostenverleger
- Etappierung
- Ordnung der Rechtsverhältnisse

erläutert Fanny Pietzner die Anpassungen am Quartierplan, welche die (teilweise) Berücksichtigung der Begehren zur Folge haben:

Erhöhung der Baumasse, Überprüfung Geschossigkeiten und Bautiefen

Eine durchschnittliche Erhöhung der Baumasse in den Teilbereichen Nord und Süd wird geprüft. Referenz für die bauliche Dichte sind die in der Nachbarschaft geplanten Überbauungen (Bezug: BMZ Teilbereich Süd). Es werden Geschossigkeiten und Bautiefen überprüft.

Feuerwehrezufahrt

Eine zusätzliche Zufahrt ab Rapperswilerstrasse durch das Baufeld A2 ist theoretisch möglich und wird geprüft.

Redimensionierung Freiraum auf Mass BZO

Die gemäss BZO geforderten Freiflächen werden mit dem Gestaltungsplan flächenmässig deutlich unterschritten, weshalb das Begehren einer Redimensionierung des gemeinschaftlichen Freiraums auf das Mass der BZO mehr als erfüllt ist.

Wertausgleich Baumassenzuteilung

Die Ordn. Nr. 6 wird beim Mehr-/Minderausgleich der Baumasse neu dem südlichen Teilgebiet zugeordnet.

Frage Hans Mauerer, Rechtsanwalt von H. Frei (Ordn. Nr. 6) und A. Witschi (Ordn. Nr. 8)

Im Rahmen der Begehren (S. 10) wurde ein Verzicht auf den Wertausgleich der Baumassenzuteilung gefordert. Die Rechtsgrundlage dafür soll durch Rechtsanwalt Dr. Huber abgeklärt und kommuniziert werden. Dies würde ein Rekurs verhindern, den sich seine Klienten überlegen.

Fanny Pietzner und Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung, erwähnen den Grundsatz des Quartierplans, dass, je nach Nutzen, den man durch den Quartierplan erlangt, an den Kosten partizipiert werden muss.

Matthias Künzler, Anwalt, weist auf den Gleichbehandlungsgrundsatz hin, der auch in diesem Verfahren gelten sollte.

Stellungnahme Stadt: Der Wunsch nach rechtlicher Abklärung wurde entgegengenommen.

Baukosten Fuss- und Radweg (Ordn. Nr. 13)

Das Begehren wünscht die vollständige Übernahme sämtlicher Kosten für den Fuss- und Radweg durch die Stadt. Dieses Begehren wird teilberücksichtigt: Die Mehrkosten für den Ausbau als Notzufahrt (50 cm) werden der Ordn. Nr. 11 belastet, da nur sie von der Notzufahrt profitiert. Dies kann entfallen, falls die Notzufahrt über das Baufeld A2 organisiert werden kann was zu prüfen ist.

Entschädigung für Duldung Fussweg

Die Stadt übernimmt 50 % der Kosten für die Duldung des Fussweges ab Rapperswilerstrasse über die Ordn. Nr. 11.

Erstellung Tiefgaragen

Der Kostenverleger für die Tiefgarage Nord (Ordn. Nrn. 1-5 und 6) und für die Tiefgarage Süd (Ordn. Nrn. 7-10) ist im technischen Bericht und den QP-Tabellen zu ergänzen.

Entschädigung Rückbau / Landpreis

Der Gebäuderestwert (Abbruch Liegenschaft Ordn. Nr. 6) und die Landpreise werden vor der Festsetzung des Quartierplanes überprüft.

Anmerkung Hans Mauerer, Rechtsanwalt von H. Frei (Ordn. Nr. 6) und A. Witschi (Ordn. Nr. 8)

Heinrich Frei muss die Kosten kennen, bevor er eine Zustimmungserklärung unterschreibt. Weiter benötigt er einen Vorentscheid bezüglich seinem Bauprojekt.

Thomas Gerber, Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur bemerkt, dass nicht drittverbindliche Vorentscheide nichtig sind. Herr Frei müsste ein Vorentscheidungs-gesuch mit konkreten Fragestellungen einreichen. Aber auch dann sei ein solcher Vorentscheid ohne einen rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht viel wert.

Heinrich Frei bevorzugt ein freistehendes Gebäude. Die entsprechende Textstelle im Planungsbericht des Gestaltungsplans (Kap. 4.3.2, S. 14/15) impliziert jedoch, dass ein zusammengebautes Gebäude bevorzugt würde. Gemäss Herrn Frei besteht somit das Risiko, dass sein Projekt unter diesen "Vorzeichen" negativ beurteilt würde.

Stellungnahme Stadt: Auf einen wertenden Unterton im Bericht wird verzichtet.

Verfahrenskosten

Die Stadt übernimmt die Verfahrenskosten für die 1. Grundeigentümerversammlung, welche wiederholt werden musste, sowie die Ausarbeitung des ersten Beschlussantrags der Zwischenentscheide im Umfang von CHF 15'000.

Baulicher Vollzug Fuss- und Radweg

Stellt ein Quartierplangenosse den Antrag auf baulichen Vollzug, beginnt die Stadt mit dem Bau der Fuss- und Radweganlage (Ordn. Nr. 13) sowie mit den darin zu verlegenden Werkleitungen.

Provisorische Erschliessung über Ordn. Nr. 13

Die Entschädigung für die Aufhebung des bst. Fuss- und Fahrwegrechts für Ordn. Nr. 11 wird als Entschädigung für die provisorische Nutzung bzw. Nutzung der Ordn. Nr. 13 als Feuerwehrezufahrt eingesetzt.

Die Belastung auf dem Fuss- und Radweg ist so gering wie möglich zu halten und nur dann möglich, wenn alle anderen Optionen ausgeschöpft sind. Dies wird im Quartierplan so formuliert.

Überprüfung durch Notariat

Grundbuchrelevante Unterlagen werden vor Festsetzung des Quartierplanes durch das zuständige Notariat überprüft, eingeschlossen Zwischenstände infolge etappierter Realisierung.

DK1 Tiefgarage Nord ergänzen: Ausschliessliches Nutzungsrecht an Parkplätzen in Tiefgarage Nord mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht

Anpassung und Präzisierung DK 1

Es wird das Recht eingeräumt, Parkplätze zu erstellen. Dafür darf eine minimal erforderliche Fläche genutzt werden (keine absolute Festlegung in m²).

Falls Bedarf für Veloabstellplätze in der Tiefgarage besteht, ist dies in der DK entsprechend zu ergänzen (Kostenfolge).

DK3 / NVO, Kostenverleger Unterhalt, Zufahrt und Fahrgassen Tiefgarage Süd

Die Unterhaltskosten für die gemeinsam genutzten Flächen der Tiefgarage Süd können im Verhältnis der tatsächlich darüber erschlossenen Parkplätze verteilt werden (ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme).

Ergänzung DK4: Grundbuchliche Sicherung Grenzbaurecht für Schnittstelle Pestalozzistrasse / Mattacker

Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern und verankert den zustimmungsfreien Grenzbau (Recht zur Unterfangung ausgenommen).

Neue DK Grenzbaurecht für eingeschossige Nebenbaute

Die Abänderung der DK im Bereich Ordn. Nrn. 1-5 und 6 ist möglich. Allerdings ist die neue Regelung einschränkender. Da der Grundeigentümer dies jedoch explizit wünscht (siehe oben), wird eine neue Dienstbarkeit errichtet, die sich auf eine eingeschossige Nebenbaute bezieht.

Löschung bestehender Rechte und Lasten

Die Dienstbarkeit (Last: Dachwassereinleitungsrecht; dat. 20.01.1937) wird im QP als aufzuhebende Dienstbarkeit ergänzt und im Vollzug gelöscht.

NVO: Festlegung der Miteigentumsanteile für den Freiraum entsprechend der Kostentragung

Beschlüsse bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt.

Die Miteigentumsanteile sollen daher nicht zu gleichen Teilen, sondern im Verhältnis der Kostentragungspflicht aufgeteilt werden.

Ständiges Fuss- / Fahrwegrecht, Ordn. Nr. 10

Die Ordn. Nr. 10 ist genügend erschlossen, denn eine Erschliessung bedingt nicht, dass ein Grundstück oberirdisch allseitig erreichbar ist.

Anpassungen am Gestaltungsplan

Entlang der Themen

- Bau- und Nutzungsvorschriften
- Freiraumgestaltung
- Erschliessung und Parkierung, Umwelt

werden die Anpassungen am Gestaltungsplan aufgrund der Begehren erläutert:

Gewerbeanteil Ordn. Nr. 6

- Die Parzelle Ordn. Nr. 6 kann auf ausdrücklichen Wunsch des Grundeigentümers der ES II zugewiesen werden, womit der Gewerbeanteil von 20 % gestrichen werden kann.
- Der Planungsausschuss spricht sich aufgrund der Ecklage / Lärmbelastung des Grundstückes ausdrücklich dagegen aus.
- Das Lärmgutachten aus dem 2021 zeigt, dass ES II bei der Ordn. Nr. 6 möglich ist, weist aber auch auf Schwierigkeiten hin, die sich je nach Etappierungsstand ergeben können.
- Der Grundeigentümer hat im Baubewilligungsverfahren darzulegen, dass in seinem Projekt die Lärmgrenzwerte der ES II eingehalten werden können.

Präzisierung Vorschrift zum Hochparterre (Teilbereich Nord)

Nicht das EG per se, sondern dem Wohnen dienende oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen müssen strassenseitig ein Hochparterre aufweisen. Werden Nebenräume entlang der Strasse angeordnet, müssen diese nicht in einem Hochparterre angeordnet werden.

Präzisierung Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung ist mit bodengebundener Bepflanzung auszuführen.

Geschossigkeit Tiefgarage Süd

Es besteht keine Pflicht zur zweigeschossigen Ausbildung der Tiefgarage Süd, erforderliche Parkplätze sind jedoch in jedem Fall unterirdisch anzuordnen (Art. 17 Abs. 1 GPV).

Eingeschossige, temporäre Verbindungrampe

Die Gestaltungsplanvorschriften sind so anzupassen, wonach temporäre Abfahrten zu Unterniveaugaragen in Zwischenphasen nicht in Gebäude integriert werden müssen. Dies betrifft eine provisorische Rampe zwischen Baufeld A4 und A5 (Ordn. Nr. 11).

Schallschutzverglasung Rapperswilerstrasse

Eine Schallschutzverglasung ist grundsätzlich möglich. Von fixen Vorschriften zu konkreten Schallschutzmassnahmen in den Gestaltungsplanvorschriften wird abgeraten.

Die **nicht berücksichtigten Begehren** betreffen:

- Verzicht Hochparterre bei Wohnnutzung
- Berechnung Baumassenziffer: Balkone, Erker, Nebennutzflächen nicht anrechnen
- Zustimmungserklärung
- Kostenverleger Landabzug anpassen
- Verminderter Landabzug
- Vollständig erschlossen, kein Landabzug
- Etappierter Ausbau Notzufahrt
- Ausgleich von Lagenachteilen, kein Landabzug
- Stadt soll Landerwerb und Gesamtkosten Fuss- und Radweg zahlen
- Stadt soll Kosten für Baumgruben übernehmen
- Stadt soll Freiraum mitfinanzieren
- Erstellungskosten TG-Zufahrten über Parkplätze verteilen
- Mehrkosten Baumpflanzungen auf TG auf alle GE verteilen
- 2 NVO bzw. Splitt DK2 für Freiraum und Tiefgarage Süd
- Änderung Stammparzelle Tiefgarage Süd

Wesentliche Sachverhalte für die Weiterführung des Verfahrens

Fanny Pietzner erwähnt abschliessend drei Sachverhalte, welche von den Parteien in den Begehren kontrovers behandelt wurden, für die Weiterführung des Verfahrens jedoch essentiell sind:

- Zustimmungserklärungen für Abbruch
- Landabzug für die Erschliessung (Fuss- und Radweg)
- Anpassung der Baumasse mit Referenz auf benachbarte Planungen

6. Fragen / Rückmeldung zur Behandlung der Begehren

Nach einer kurzen Pause moderiert Manuel Peer den interaktiven Teil der 2. GEV. Verständnisfragen zur Präsentation gibt es keine. Auch werden keine weiteren Präzisierungen zu den Begründungen über die Behandlung der Begehren gewünscht.

Manuel Peer weist noch einmal darauf hin, dass die Stellungnahme zu den Begehren vom Planungsausschuss verabschiedet und teilweise auch intensiv diskutiert worden sind. Er betont zudem, dass die

Stadt den Grundeigentümern mit der Prüfung einer Angleichung der Baumasse an die benachbarten Projekte sehr entgegenkommt.

Anmerkung Willy Suter, Vertreter Erbgemeinschaft E. Witschi (Ordn. Nr. 10)

Wie könnte ein Entgegenkommen in der BM-Zuteilung gegenüber links und rechts konkret aussehen? Herr Suter äussert Zweifel, dass eine Erhöhung der Baumasse überhaupt realisierbar wäre. Bereits jetzt ist es im Baufeld der Witschi Erben gemäss definiertem Baufeld und begrenzter Höhe nicht möglich, die erlaubte Baumasse zu realisieren bzw. nur mit einem unrealistischen und unwirtschaftliche hohen 1. Obergeschoss.

Thomas Gerber erklärt, dass sich die Baumasse aus dem städtebaulichen Entwurf ergibt. Im GP ist der städtebauliche Entwurf und die Mantellinie abgebildet. Die Mantellinie ist immer etwas grösser, ansonsten wäre das falsch. Es muss garantiert sein, dass die erlaubte Baumasse auch innerhalb der Mantellinie umgesetzt werden kann.

Stellungnahme Stadt: Wird aufgenommen und überprüft.

Anmerkung Willy Suter, Vertreter Erbgemeinschaft E. Witschi (Ordn. Nr. 10)

Kürzlich wurde ein Bundesgerichtsentscheid bezüglich Lärmschutz gefällt. Wie können Wohnnutzungen an dieser Lage realisiert werden?

Thomas Gerber: Das Bundesgerichtsurteil betrifft ein Baugesuch aus dem 2018. Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt schärfere Bestimmungen bereits und gibt den Nachweis, dass es möglich ist.

Willy Suter: Das "Entgegenkommen" der Stadt bringt gar nichts, wenn z.B. die Gebäudetiefen erhöht werden, da solche Grundrisse nie den Lärmvorschriften genügen könnten. De Facto müsste man 100 % Gewerbe machen.

Thomas Gerber: Das Lärmgutachten muss auf Basis des städtebaulichen Entwurfs den Nachweis erbringen, dass die Vorschriften eingehalten werden können, sonst wird der Gestaltungsplan nicht genehmigt.

Hans Mauerer, Rechtsanwalt von H. Frei (Ordn. Nr. 6) und A. Witschi (Ordn. Nr. 8)

Es hiess, eine zweigeschossige Tiefgarage sei kein "Muss". Aber können die Parkplätze mit einer eingeschossigen Tiefgarage realisiert werden?

Fanny Pietzner weist auf die GP-Vorschriften hin, in denen ein Grenzbedarf formuliert, aber auch eine Unterschreitung der Anzahl Parkplätze mit einem Mobilitätskonzept explizit ermöglicht wird.

Rückmeldung André Witschi, Eigentümer (Ordn. Nr. 8)

Es wurde leider auf keines seiner Begehren eingetreten. Sein Begehren bezüglich Erschliessung seines Grundstücks wurde unter "berücksichtigte Begehren" behandelt. Das ist Sand in die Augen gestreut. Es hätte anders kommuniziert werden sollen.

Anmerkung Willy Suter, Vertreter Erbgemeinschaft E. Witschi (Ordn. Nr. 10)

Wenn eine Bepflanzung verlangt wird, muss auch die Zufahrt für Unterhalt und Erneuerung zur hofseitigen Grundstückfläche von Ordn. Nr. 10 ermöglicht werden.

Die Ordn. Nr. 10 ist ausreichend erschlossen. Für Unterhaltsarbeiten oder Sonstiges kann über die Wegflächen des Fuss- und Radweges (Ordn. Nr. 13) sowie der Gemeinschaftsparzelle (Ordn. Nr. 12) zugefahren werden. Die Entfernung vom Fuss- und Radweg bis zur hofseitigen Freifläche von Ordn. Nr. 10 beträgt etwa 25 m. Eine Wendemöglichkeit für Gartenbaufahrzeuge inkl. Anhänger bedarf zusätzlicher

Verkehrsflächen und ist unverhältnismässig. Im hofseitigen Bereich von Ordn. Nr. 10 gibt es keine Vorschriften zu bestimmter Bepflanzung.

Rückmeldung Matthias Künzler, Anwalt von F. Rusterholz (Ordn. Nr. 11)

Für die Partei Rusterholz waren die Gleichbehandlung und die Etappierung grosse Anliegen. Diese wurden erfüllt, danke dafür.

Ergänzung André Witschi, Eigentümer (Ordn. Nr. 8)

Die Partei Kuster und Witschi möchten informieren, dass André Witschi ev. die Liegenschaft Ordn. Nr. 9 kauft. Er weist darauf hin, dass dann die zwei Gebäude zusammengebaut werden müssten und die Tiefgarageneinfahrt allenfalls neu gelöst werden müsste.

Stellungnahme Stadt: Dies wird zur Kenntnis genommen und in gegebenem Fall im städtebaulichen Entwurf überprüft.

7. Weiterer Planungsablauf / Termine

Stadträtin Susanne Sieber kommt nun zum weiteren Planungsablauf.

Der Planungsausschuss hat beschlossen, dass die erforderlichen Zustimmungserklärungen zum Abbruch unterschrieben sein müssen, bevor die Planungen überarbeitet werden. Die Frist für die Zustimmungserklärung wurde auf Ende März 2022 angesetzt. Damit wäre eine allfällige 3. Grundeigentümersversammlung noch in diesem Jahr möglich, die Festsetzung würde im 2023 erfolgen.

Wenn keine Zustimmungserklärungen innerhalb einer bestimmten Frist eintreffen, wird das Verfahren beendet bzw. eine Revision des Quartierplans vorgenommen. Dies bedeutet wahrscheinlich einen Neustart des städtebaulichen Entwurfs.

Die Stadt investierte bereits 400'000 Franken in den öffentlichen Gestaltungsplan. Es wäre sehr schade, wenn nun ein Abbruch erfolgen würde. Es zeigte sich aber auch, dass die Planung aufgrund der individuellen Interessen schwierig ist. Zudem muss der öffentliche Gestaltungsplan durch das Parlament festgesetzt werden, dieses will das öffentliche Interesse gewahrt haben.

Frage Hans Mauerer, Rechtsanwalt von H. Frei (Ordn. Nr. 6) und A. Witschi (Ordn. Nr. 8)

Würde ein Abbruch der Planung eine Ausleitung des Quartierplans bedeuten würde?

Thomas Gerber erklärt, dass einer Ausleitung alle Grundeigentümer zustimmen müssten. Wenn das so wäre, würde der Quartierplan ausgeleitet. Aber wenn ein Grundeigentümer ein erschlossenes Grundstück möchte, dann führt die Stadt das Verfahren weiter.

Stadträtin Susanne Sieber ergänzt, dass es vor allem um den öffentlichen Gestaltungsplan geht, der einen Kredit im Parlament erfordern würde bei einem Neuanfang. Bis ein neuer Kredit im Parlament genehmigt wird, dauert es sicher ein halbes bis ganzes Jahr.

Frage André Witschi, Eigentümer (Ordn. Nr. 8)

Wird von ihm verlangt, dass er eine Zustimmung ins Leere hinaus geben solle?

Stadträtin Susanne Sieber präzisiert, dass die Zustimmung nicht "ins Leere" erfolgt, denn die Grundeigentümer verfügen über fundierte Grundlagen. Es ist aber so, dass sich Rahmenbedingungen wieder ändern können, bis die Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren sind (z.B. Zusammensetzung Stadtbildkommission), dieses Dilemma existiert.

Frage Willy Suter, Vertreter Erbegemeinschaft E. Witschi (Ordn. Nr. 10)

Wie wurde die Politik in die Planung eingebunden? Der Stadtpräsident Rüfenacht habe diese Planung dereinst zur "Chefsache" erklärt.

Stadträtin Susanne Sieber erklärt, dass Herr Rüfenacht im Planungsausschuss ist, wie auch der Ressortvorsteher Tiefbau + Energie sowie sie selber als Ressortvorsteherin Hochbau + Planung. Wesentliche Fragen wurden in diesem Gremium abgesprochen. Nun kommt eine neue Legislatur. Aber gemäss Einschätzung von Stadträtin Susanne Sieber würde die Planung genehmigt werden. Im Parlament auch, wenn nicht noch Grünraum und Freiflächen reduziert werden. Heute stünden die Chancen gut, die Planungen zum Abschluss zu bringen.

Es gibt keine weiteren Fragen.

Mit den entsprechenden Grundeigentümern werden Termine gesucht und die Frist wird allenfalls angepasst. Alle Parteien werden nach Ablauf der Frist informiert, ob die Verfahren beendet werden oder in einer Form weiter gehen.

Stadträtin Susanne Sieber dankt für die Teilnahme und für die konstruktiven Diskussionen.

Nachträge:

- *Die Frist für die Unterzeichnung der Zustimmungserklärungen wird auf den 14. April 2022 verlängert (30 Tage ab letztem Gespräch mit Grundeigentümerschaften).*
- *Der Protokollversand erfolgt innert 6 Tagen (§39 QPV). Innert 10 Tagen nach Zustellung des Protokolls können Anträge auf schriftliche Berichtigung gestellt werden.*
- *Die Präsentation der Veranstaltung wird den Grundeigentümerschaften und deren Vertretern via Arbeitsraum auf PIXAS zur Verfügung gestellt. In der Präsentation sind die nächsten Schritte und Termine aufgeführt.*

Wetzikon, 16. Februar 2022 /

Stadtverwaltung Wetzikon



Simone Schefer
Projektleiterin Stadtplanung

Aktenverzeichnis

- Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer an der 2. Grundeigentümersversammlung (auf PIXAS)
- Präsentation der 2. Grundeigentümersversammlung (auf PIXAS)

Mitteilung an

- alle Teilnehmenden