

# Quartierplan Pestalozzistrasse

Technischer Bericht

Vom Stadtrat festgesetzt am: 11. Dezember 2024

Namens des Stadtrates

Pascal Bassu (Präsident)

Melanie Imfeld (Stadtschreiberin)

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion: .....

BDV-Nr. ....

**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Thomas Vonrufs, Daniel Schlupe,  
Christoph Haller, Martin Baumgartner,

Ab Januar 2021 Fanny Pietzner und Manuel Peer

## Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	6
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1 Erfordernis eines Quartierplans	7
1.2 Verfahren und Ablauf	8
1.2.1 Verfahrenseinleitung und städtebauliches Konzept	8
1.2.2 Zwischenentscheide Stadtrat Wetzikon	9
1.2.3 Vorprüfung und Grundeigentümersammlungen	10
<b>2 Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen	12
2.2 Planerische Festlegungen	13
2.2.1 Kanton und Region	13
2.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept	13
2.2.3 Kommunalen Richtplan	14
2.2.4 Planungszone und Quartierplanbann	14
2.2.5 Nutzungsplanung	15
2.2.6 Bau- und Zonenordnung (BZO)	15
2.3 Weitere Rahmenbedingungen	16
2.3.1 Sanierung Rapperswilerstrasse	16
2.3.2 Historische Verkehrswege	16
2.3.3 Altlasten	16
2.3.4 Schutzobjekte	17
2.3.5 Gewässerschutz und Grundwasser	17
2.3.6 Oberflächenabfluss	18
2.3.7 Lärm	19
2.3.8 Störfallvorsorge	19
2.4 Koordination Quartierplan – öffentlicher Gestaltungsplan	20
<b>3 Alter Bestand</b>	<b>21</b>
3.1 Berechnungsgrundlage	21
3.2 Bezugsgebiet	21
3.3 Rechtsverhältnisse	21
<b>4 Städtebauliche-freiraumplanerisches Richtprojekt</b>	<b>22</b>
<b>5 Erschliessung</b>	<b>24</b>
5.1 Motorisierter Verkehr	24
5.2 Fuss- und Radweg, Notzufahrt	25
5.3 Entsorgung	25
5.4 Entwässerung	26

5.4.1	Geplantes Entwässerungssystem	26
5.4.2	Schmutzwasser	26
5.4.3	Meteorwasser	26
5.5	Wasser-, Elektrizitäts- und Energieversorgung	27
5.5.1	Allgemeines, Kosten	27
5.5.2	Wasser	27
5.5.3	Strom	28
5.5.4	Fernwärme	28
5.5.5	Gas	28
5.5.6	Telekommunikation / Kabelfernsehn	28
<b>6</b>	<b>Neuer Bestand</b>	<b>29</b>
6.1	Allgemeines	29
6.2	Quartierplaneinwurf – Altbestand	29
6.3	Landabzug	30
6.4	Abzugspflichtige Grundstücke	32
6.5	Prozentualer Abzug	32
6.6	Neuzuteilung	33
6.7	Baulinien	36
6.8	Vermessungsplan	36
<b>7</b>	<b>Kostenverleger</b>	<b>37</b>
7.1	Allgemeines	37
7.2	Wertausgleich Zuteilung Baumasse	39
7.3	Kosten Fuss- und Radwege	40
7.4	Kosten Baumgruben, Baumpflanzung (Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse)	42
7.5	Kosten gemeinschaftlicher Freiraum	43
7.6	Kosten Kanalisation	44
7.7	Kosten Tiefgaragenzufahrten und Fahrgassen, Entschädigung	45
7.8	Exemplarischer Kostenverleger Tiefgaragen Nord und Süd	46
7.9	Kosten Entsorgungsanlagen, Entschädigung	47
7.10	Kosten Rückbau Gebäude Heinrich Frei, Entschädigung	47
7.11	Kosten Aufhebung Servitut, Entschädigung	48
7.12	Kosten Verfahren und Vollzug Quartierplan	49
7.13	Gesamtkosten	50
<b>8</b>	<b>Etappierung</b>	<b>51</b>
8.1	Etappierung der Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung	51
8.2	Etappierung Bereich Nord (Kantonsschulstrasse)	53
8.3	Etappierung Bereich Süd (Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse)	55
<b>9</b>	<b>Ordnung der Rechtsverhältnisse</b>	<b>58</b>
9.1	Aufhebung bestehender Dienstbarkeiten und Anmerkungen	58
9.2	Nachführung bestehender grundbuchlicher Festlegungen	58

9.3	Rechtsverhältnisse für Zwischenstände infolge etappierter Realisierung	59
9.4	Erläuterung der neuen Regelungen der Rechtsverhältnisse	59
9.5	Neubegründung von Dienstbarkeiten	62
<b>10</b>	<b>Realisierung</b>	<b>67</b>
10.1	Fälligkeit/Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse	67
	<b>Anhänge (QP-verbindlich)</b>	<b>68</b>
Anhang 1:	Quartierplantabellen	68
Anhang 2:	Pläne 1:500	68
Anhang 3:	Nutzungs- u. Verwaltungsordnung Freiraum (Miteigentum)	68
Anhang 4:	Nutzungs- u. Verwaltungsordnung Tiefgarage Süd (Miteigentum)	68
Anhang 5:	Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nr. 2448	68
Anhang 6:	Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nrn. 1519, 1523	68
Anhang 7:	Löschungsbewilligung Gewerbebeschränkung Kat. Nr. 9886, 5485	68
Anhang 8:	Löschungsbewilligung Dachwasserableitungsrecht Kat. Nr. 9888	68
Anhang 9:	Vermessungsplan Entwurf, Ingesa AG, Wetzikon	68
Anhang 10:	DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nrn. 10892, 10898	68
Anhang 11:	DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nr. 10900	68
	<b>Beilagen (nicht QP-verbindlich)</b>	<b>80</b>
Beilage 1:	Städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt	80
Beilage 2:	Etappierungskonzept Tiefgaragen	80
Beilage 3:	Geologisch-geotechnischer Bericht	80
Beilage 4:	Belege Grundbuch	80
Beilage 5:	Verzeichnis: im Vollzug nachzuführende Grundbucheinträge	80
Beilage 6:	Protokoll 1. Grundeigentümerversammlung, 24. November 2020	80
Beilage 7:	Protokoll 2. Grundeigentümerversammlung, 10. Februar 2022	80

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Grundstücksflächen im Bestand (Notariat Wetzikon)	21
Tabelle 2: Landabzug für Erschliessung und gemeinschaftliche Anlagen (PLANAR 2024)	32
Tabelle 3 Grundstücksflächen Neuzuteilung (Vermessungsplan)	33
Tabelle 4: realisierbare Baumasse Gestaltungsplan (Ammann Albers StadtWerke GmbH, 2024)	38
Tabelle 5: Kosten Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker (PLANAR, 2021)	40
Tabelle 6: Kosten Fussweg Rapperswilerstrasse – Quartier (PLANAR, 2021)	41
Tabelle 7: Entschädigung Duldung Fussweg ab Rapperswilerstrasse (PLANAR, 2022)	41
Tabelle 8: Kosten Rückbau Trottoir und Erstellung Baumgruben Rapperswilerstrasse, Baumgruppen Pestalozzistrasse (PLANAR / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, 2021)	42
Tabelle 9: Kosten Baumpflanzungen Rapperswilerstrasse (PLANAR / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, 2021)	42
Tabelle 10: Kosten gemeinschaftlicher Freiraum (PLANAR / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, 2021)	43
Tabelle 11: Kosten Kanalisation Pestalozzistrasse-Mattacker (PLANAR, 2017)	44
Tabelle 12: Kosten Zufahrt Tiefgarage Grundstücke Ord. Nrn.: 1-5, 6 (PLANAR, 2021)	45
Tabelle 13: Kosten Zufahrt Tiefgarage Grundstücke Ord. Nrn.: 7-11 (PLANAR, 2021)	45
Tabelle 14: Kostenverleger Tiefgarage Nord, Ord. Nrn.: 1-5, 6 (PLANAR, 2022)	46
Tabelle 15: Kostenverleger Tiefgarage Süd, Ord. Nrn.: 7-10 (PLANAR, 2022)	46
Tabelle 16: Kosten Entsorgungsanlagen (PLANAR, 2021)	47
Tabelle 17: Kosten Entschädigung Rückbau (Bewertungsbericht, 04.04.2022)	48
Tabelle 18: Kosten Entschädigung Servitut Fuss- und Fahrwegrecht (PLANAR, 2021)	48
Tabelle 19: Verfahrens-, Vollzugskosten Quartierplan (Stadt Wetzikon, 12.11.2024)	49

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Erfordernis eines Quartierplans

Kommunale Planungen

Für Unterwetzikon wurde ein kommunaler Teilrichtplan erarbeitet und von der Gemeindeversammlung am 13. November und 17. Dezember 2012 festgesetzt. Der Richtplan stimmt städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen aufeinander ab. Ebenso wurde die Nutzungsplanung der Stadt Wetzikon im Dezember 2014 revidiert und dabei eine Gestaltungsplan-Pflicht für das Gebiet Pestalozzi festgesetzt. Das Bezugsgebiet des Quartierplans Pestalozzistrasse liegt in der Zentrumszone A (ZA). Das Quartier ist mehrheitlich überbaut. Das Potenzial wird jedoch nicht ausgeschöpft.

Heutige Nutzung

Insgesamt beinhaltet das Bezugsgebiet 11 Grundstücke, welche im Besitz von vier Grundeigentümern sind. Die eigenständige Erschliessung ist nicht für alle Parzellen gegeben. Derzeitig wird das Gebiet primär zu Wohnzwecken genutzt. Entlang der Rapperswilerstrasse befinden sich ein grosses siebengeschossiges Mehrfamilienhaus mit angebautem Ärztehaus sowie drei Wohnhäuser mit Gewerbeanteil. Im nordöstlichen Teil des Quartiers bestehen ausschliesslich Einfamilienhäuser sowie zwei unüberbaute Grundstücke. Das Grundstück Kat. Nr. 5484 sowie der nördliche Bereich von Kat. Nr. 9888 werden für oberirdische Parkierung genutzt.

Abbildung 1:  
Bezugsgebiet des Quartierplans Pestalozzistrasse ist rot umrandetes  
(kt. GIS-Server, 2020)



Aktuelle Erschliessung

Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über privatrechtlich gesicherte Zufahrten bzw. Grundstückzufahrten ab der Rapperswilerstrasse (Grundstück Kat. Nr. 9888), ab der Pestalozzistrasse (Grundstücke Kat. Nrn. 9886, 5485, 5484, 811, 5483, 5482) und ab der Kantonsschulstrasse (Grundstücke Kat. Nrn. 807, 808 und 809). Die Rapperswilerstrasse wurde mit den Neuen Bundesbeschluss über das Nationalstrassennetz per 1. Januar 2020 zu einer Nationalstrasse aufklassiert. Die Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse sind im Eigentum der Stadt Wetzikon.

Zweck des Quartierplans

Weil die bestehende Erschliessung für die angestrebte bauliche Entwicklung nicht ausreicht, sind zusätzliche Erschliessungsmassnahmen erforderlich. Da sich die Grundeigentümer nicht bilateral über diese einigen konnten, wurde von vier Grundeigentümern das Gesuch zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens gestellt. Mit dem Quartierplan soll die Baureife für alle Grundstücke des Quartiers sichergestellt werden.

Abbildung 2: Betrachtung Beizugsgebiet von der Rapperswilerstrasse, aus südwestlicher Richtung (PLANAR, 2018)



## 1.2 Verfahren und Ablauf

### 1.2.1 Verfahrenseinleitung und städtebauliches Konzept

Verfahrenseinleitung im Jahr 2012

Die Verfahrenseinleitung für den Quartierplan Pestalozzistrasse erfolgte am 31. Oktober 2012 mit Beschluss des Gemeinderates<sup>1</sup>. Nach Veröffentlichung dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Aufgrund dessen wurde die Genehmigung des Einleitungsbeschlusses seitens der Quartierplankommission von Wetzikon mit Schreiben vom 26. April 2013 ersucht. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte daraufhin am 16. Juli 2013 die Einleitung des Quartierplanverfahrens.

Vergabe der Planungsarbeiten

Aufgrund der genehmigten Einleitung wurden die Planungsleistungen für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes sowie des Quartierplanverfahrens und des Gestaltungsplanes öffentlich ausgeschrieben. In der Folge wurde die Arbeitsgemeinschaft PLANAR AG für Raumentwicklung / Ammann Albers StadtWerke GmbH am 27. Januar 2014 mit der Erarbeitung der entsprechenden Planungsinstrumente beauftragt.

städttebauliches Konzept

Im Rahmen von Orientierungsveranstaltungen mit den betroffenen Grundeigentümern des Quartierplanperimeters wurde ein Zielbild erarbeitet, auf welchem ein erstes städtebauliches Konzept entworfen wurde. Dieser wurde in einem länger andauernden Prozess immer wieder angepasst, wobei die involvierten Parteien Gelegenheit hatten, ihre Anliegen zu äussern und in den Planungsprozess soweit wie möglich einfließen zu lassen.

<sup>1</sup> Ab dem 1. Januar 2014 wurde in Wetzikon ein kommunales Parlament eingeführt. Entsprechend bildet nun der Stadtrat Wetzikon die Exekutive.

## Inhalte Quartierplan

Die Gestaltungs- und Quartierpläne werden in separaten Planungsdossiers behandelt. Der vorliegende Technische Bericht gibt Auskunft zu den relevanten Themen und Inhalten des Quartierplans. Es sind dies: Alter Bestand, Erschliessung, Neuzuteilung, Kostenverleger und die Ordnung der Rechtsverhältnisse.

### 1.2.2 Zwischenentscheide Stadtrat Wetzikon

#### Zwischenentscheide, 2016 und Konsolidierung der Entscheide

Für den Quartierplan wurden am 29. Juni 2016 Zwischenentscheide vom Stadtrat Wetzikon im Sinne von § 25 der Quartierplanverordnung gefällt. Aufgrund dessen wurde mit der Erarbeitung des Quartier- und Gestaltungsplans begonnen. Die Zwischenentscheide wurden den Grundeigentümern nicht zugestellt und somit auch nicht eröffnet. Daher hatten diese auch kein Rechtsmittel gegen einzelne Festlegungen erhalten.

#### Zwischenentscheide, 2018, Neubeurteilung

Basierend auf dieser Ausgangslage und einer Vielzahl von Wünschen und Anregungen im Nachgang zur ersten Grundeigentümersammlung vom Januar 2018 fand eine Konsolidierungsphase statt. Am 7. November 2018 nahm der Stadtrat eine Wiedererwägung seines Zwischenentscheides vor und beschloss folgendes:

- Die erste Grundeigentümersammlung im Sinne von § 152 PBG wird wiederholt.
- Auf Sonderbauvorschriften wird verzichtet und im Gegenzug ein öffentlicher Gestaltungsplan aufgrund der Gestaltungsplanpflicht gemäss § 3 BZO erstellt.
- Die Landumlegung ist nach Flächen, unter Berücksichtigung der Wertunterschiede gemäss § 137 Abs. 1 PBG, vorzunehmen.
- Auf die Festlegung einer Mindestgrösse für die Neuzuteilung wird verzichtet.

Zu der «Umlegung nach Werten» führt der Stadtrat folgendes aus: «Die Grundstücke weisen im Altbestand keine ins Gewicht fallenden Wertunterschiede auf ... So ist im vorliegenden Quartierplan aus folgenden Gründen keine spezielle Bewertung der Grundstücke für die Landumlegung notwendig:

- Die neuen Parzellen werden grösstenteils gemäss altem Besitzstand zugeteilt
- Da keine Eigentumszersplitterung vorliegt, sind auch keine grossen Landverschiebungen zwecks Zusammenlegung notwendig
- Sich abzeichnende Eigentumsverschiebungen erfolgen innerhalb der gleichen Zone

Bei der Berücksichtigung der Wertunterschiede sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Das massgebende städtebauliche Konzept führt zu unterschiedlichen baulichen Dichten ... Abweichungen von der durchschnittlichen Baumassenziffer über das ganze Planungsgebiet sind deshalb in Geld oder anderen geeigneten Massnahmen (z.B. Flächenzuteilung, Kostenverleger) auszugleichen (vgl. Kap. 7.2).
- Aufgrund der Ausgangslage ist es nicht zweckmässig, den Mindestgewerbeanteil von 20 % gleichmässig über das ganze Planungsgebiet zu verteilen. Auch aus städtebaulicher und funktionaler Sicht gebietet sich eine differenzierte Festlegung. Dadurch entstehen unterschiedliche Ertragsmöglichkeiten, die ebenfalls in geeigneter Form, vorzugsweise in Geld oder in Flächen Mehr- und Minderzuteilungen ausgeglichen werden müssen (vgl. Kap. 7.2).
- Grundeigentümer, die auf ihrem Grundstück eine Zu- bzw. Ausfahrt zugeteilt erhalten, die auch Drittgrundstücken dienen, tragen eine Sonderlast. Diese Sonderlast gilt es ebenfalls auszugleichen (vgl. Kap. 7.7)

Weitere Wertunterschiede, die sich aufgrund quartierplanerischen Massnahmen ergeben, wie z. B. Mehr- und Minderzuteilungen bei der Neuzuteilung (vgl. Kap. 6.6), Abbruch von Liegenschaften (vgl. Kap. 6.1, 7.1, 7.10) oder Aufhebung von Fahrwegrechten (vgl. Kap. 7.11) werden in Geld ausgeglichen. Unterschiede in der Erschliessungsqualität bei den neu zugeteilten Grundstücken werden mit den entsprechenden Kostenverlegern ausgeglichen.»

Begründung für Wertausgleich in Geld

Nach dem für die Flächenumlegung nach § 137 Abs. 1 PBG zu beachtenden Realersatzprinzip müssen die Wertdifferenzen in Land und nicht in Geld ausgeglichen werden. Weil die Wertunterschiede auch bei der Umlegung nach Flächen Berücksichtigung finden, gleichen sich die Methoden jedoch an. Beide Methoden unterscheiden sich in Nuancen und im technischen Vorgehen voneinander (KEZ 2001 Nr. 35).

Die zulässige Nutzungsintensität ist einer der Hauptfaktoren, die den Wert eines Grundstücks bestimmen. Die Zuteilung einer BMZ von rund 12.5 bzw. 6.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entlang der Rapperswilerstrasse und von rund 5.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im oberen Bereich im Gestaltungsplan für Grundstücke, die im Altbestand in Bezug auf die zulässige Nutzungsdichte gleichwertig waren (Zentrumszone ZA), stellt einen Wertunterschied dar, der bei der Zuteilung nach Flächen zu berücksichtigen ist. Nach dem Realersatzprinzip haben Eigentümer mit der Zuteilung von Grundstücken mit der BMZ von rund 5.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> einen Anspruch auf flächenmässige Mehrzuteilung. Der Vollzug des Landausgleichs ist aufgrund der weitgehend unauflösbaren baulichen Strukturen des Quartiers jedoch nicht realisierbar.

Aufgrund des Umstandes, dass das Gebiet bereits weitgehend bebaut und für heutige verhältnisse verkehrsmässig erschlossen ist, sind die gebotenen Flächenmehr- und -minderzuteilungen nicht realisierbar. Die aus den geplanten BMZ-Zuteilungen resultierenden Wertungleichheiten hätten massive Eigentumsverschiebungen zur Folge. Der Wertausgleich wird daher in Geld vorgenommen.

### 1.2.3 Vorprüfung und Grundeigentümersammlungen

1. Grundeigentümersammlung und 1. Vorprüfung QP

Am 10. Januar 2018 wird der Entwurf des Quartierplans durch den Stadtrat beraten und zur 1. Grundeigentümersammlung (GEV) gemäss § 152 PBG und ersten kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die erste GEV erfolgt am 31. Januar 2018, bei welcher auch der öffentliche Gestaltungsplan vorgestellt wird. Mit Datum vom 3. Mai 2018 nimmt der Kanton Stellung zum Quartierplanentwurf.

2. Vorprüfung QP und Wiederholung der 1. Grundeigentümersammlung

Am 24. Juni 2020 wird der Entwurf des Quartierplans durch den Planungsausschuss beraten und zur Wiederholung der 1. GEV gemäss § 152 PBG und zweiten kantonalen Vorprüfung freigegeben. Mit Datum vom 10. September 2020 nimmt der Kanton Stellung zum Quartierplanentwurf. Die Wiederholung der 1. GEV erfolgt am 24. November 2020 (vgl. Beilage 6). Das Protokoll wird den Eigentümern mit Datum vom 30. November 2020 zugestellt. Schriftliche Wünsche und Anregungen können binnen 50 Tagen (30 Tage plus 20 Tage über die Festtage) bis am 14. Januar 2021 eingereicht werden.

3. Vorprüfung QP

Am 12. Mai 2021 wird der Entwurf des Quartierplans durch den Planungsausschuss beraten und zur dritten kantonalen Vorprüfung freigegeben. Mit Datum vom 30. August 2021 nimmt der Kanton Stellung zum Quartierplanentwurf.

Weil das Gebiet an die Rapperswilerstrasse (Nationalstrasse) grenzt, wurde das Bundesamt für Strassen (ASTRA) zur Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahme vom 17. Dezember

2021 ist nach wie vor gültig und in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen: « ... Die Erschliessung des Plangebiets soll nicht über die Nationalstrasse erfolgen und auch der «Entsorgungsdienst» ist über die Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse, mithin über das untergeordnete Strassennetz, vorgesehen. Abschliessend ist festzuhalten, dass im Bereich der Strassenabstandslinie lediglich solche Bepflanzungen vorgenommen werden, welche sich nicht nachteilig auf die Infrastruktur, den Verkehr und den Unterhalt der Nationalstrasse auswirken können. ...».

Aktenauflage und 2. Grundeigentümerversammlung

Am 17. November 2021 wird der Entwurf des Quartierplans durch den Planungsausschuss beraten und zur Aktenauflage gemäss § 154 PBG freigegeben. Die Grundeigentümer können Begehren stellen. Am 10. Februar 2022 findet die 2. GEV statt (vgl. Beilage 7) und es wird über den Umgang mit den Begehren informiert.

4. Vorprüfung

Am 29. September 2022 verabschiedet der Planungsausschuss das städtebauliche Konzept nach einer abschliessenden Überarbeitung als verbindlich und gibt den Entwurf des Quartierplans am 31. Januar 2023 zur vierten kantonalen Vorprüfung frei. Mit Datum vom 19. Juni 2023 nimmt der Kanton abschliessend Stellung zum Entwurf.

Übersicht der Verfahrensschritte

31. Oktober 2012	Verfahrenseinleitung durch den Gemeinderat
16. Juli 2013	kantonale Baudirektion genehmigt die Verfahrenseinleitung
29. Juni 2016	Zwischenentscheid durch den Stadtrat
10./31. Januar 2018	1. Grundeigentümerversammlung
3. Mai 2018	Bericht 1. Vorprüfung QP
7. November 2018	Wiedererwägung des Zwischenentscheids durch den Stadtrat
10. September 2020	Bericht 2. Vorprüfung QP
30. November 2020	Wiederholung 1. Grundeigentümerversammlung
14. Januar 2021	30-tägige Aktenauflage, Wünsche und Anregungen GE
30. August 2021	Bericht 3. Vorprüfung QP
22. November 2021	30-tägige Aktenauflage, schriftliche Begehren GE
2. Februar 2022	Planungsausschuss: Stellungnahme zu den Begehren
10. Februar 2022	2. Grundeigentümerversammlung
6. Februar 2023	Informationsveranstaltung Grundeigentümerschaften
19. Juni 2023	Bericht 4. Vorprüfung QP
11. Dezember 2024	Festsetzung des QP durch den Stadtrat
	öGP und QP zeitgleich zur Genehmigung einreichen
	Rekursfrist 30 Tage

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Verfahrensdurchführung untersteht den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) sowie der Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978 (LS 701.13). Im Weiteren wurde der Quartierplan aufgrund folgender Verordnungen, Normen und planerischer Grundlagen erarbeitet:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Kantonale Grundlagen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019</li> <li>• Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV)</li> <li>• Kantonaler Richtplan vom 28. Oktober 2019</li> <li>• Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015</li> </ul>  |
| Regionale Grundlagen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Richtplan vom 19. Dezember 2019</li> </ul>   |
| Kommunale Grundlagen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept vom 16. Juni 2010</li> <li>• Kommunalen Richtplan vom 17. Dezember 2012</li> <li>• Teilrichtplan Zentrum vom 17. Dezember 2012</li> <li>• Bau- und Zonenordnung, Zonenplan vom 15. und 18. Dezember 2014</li> <li>• Studienauftrag Bahnhofzentrum Wetzikon vom 09. August 2013</li> <li>• Gestaltungskonzept Rapperswilerstrasse vom 23. März 2010</li> <li>• Studienauftrag Mattacker, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 04. April 2008</li> <li>• Umsetzungsplan Natur- und Landschaftsinventar vom 22. März 2007</li> <li>• Kommunales Ortsbildschutzinventar von 1997</li> <li>• Natur- und Landschaftsinventar von 1991</li> </ul> |

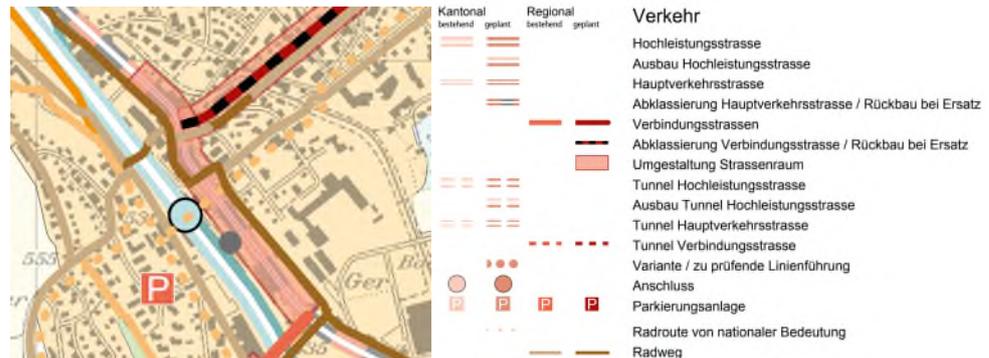
## 2.2 Planerische Festlegungen

### 2.2.1 Kanton und Region

Übergeordnete  
Planungsvorgaben

Sowohl im kantonalen als auch im regionalen Richtplan ist das Gebiet des Quartierplanes als Zentrumsgebiet bezeichnet. Im regionalen Richtplan legt eine hohe bauliche Dichte fest und einen geplanten Radweg entlang der Nationalstrasse, welcher zwischenzeitlich realisiert wurde. Weitere ortsspezifische Festlegungen bestehen keine.

Abbildung 3: Ausschnitt regionaler Richtplan (Regionaler Planungsverband Zürcher Oberland RZO, 2020)

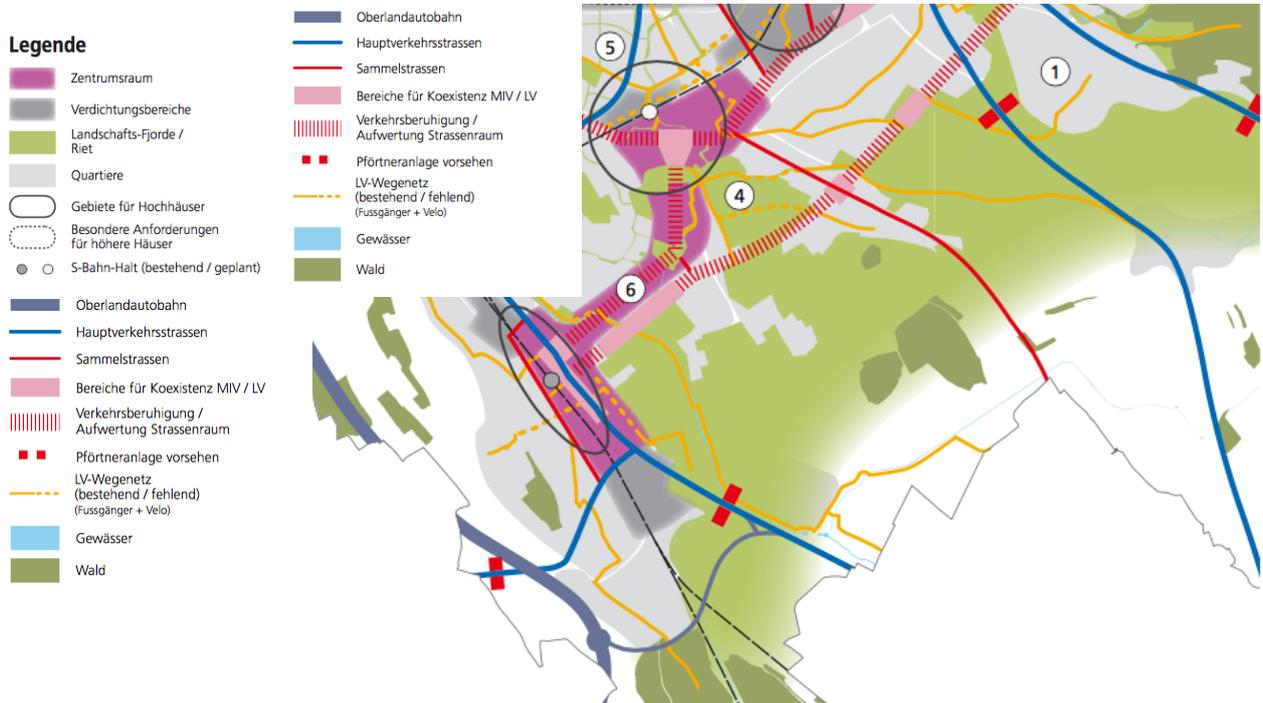


### 2.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Abbildung 4: Grundlage für die Nutzungsplanung und Entwicklung Pestalozzistrasse: Ausschnitt REK (Stadt Wetzikon, 2010)

2010 veröffentlicht die Stadt Wetzikon das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), welches die langfristige Entwicklung der Stadt in Bezug auf die Schwerpunktthemen Städtebau, Freiraum und Verkehr sowie deren Koordination behandelt.

Das REK bildet die Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung und für die Gebietsentwicklung Pestalozzistrasse.



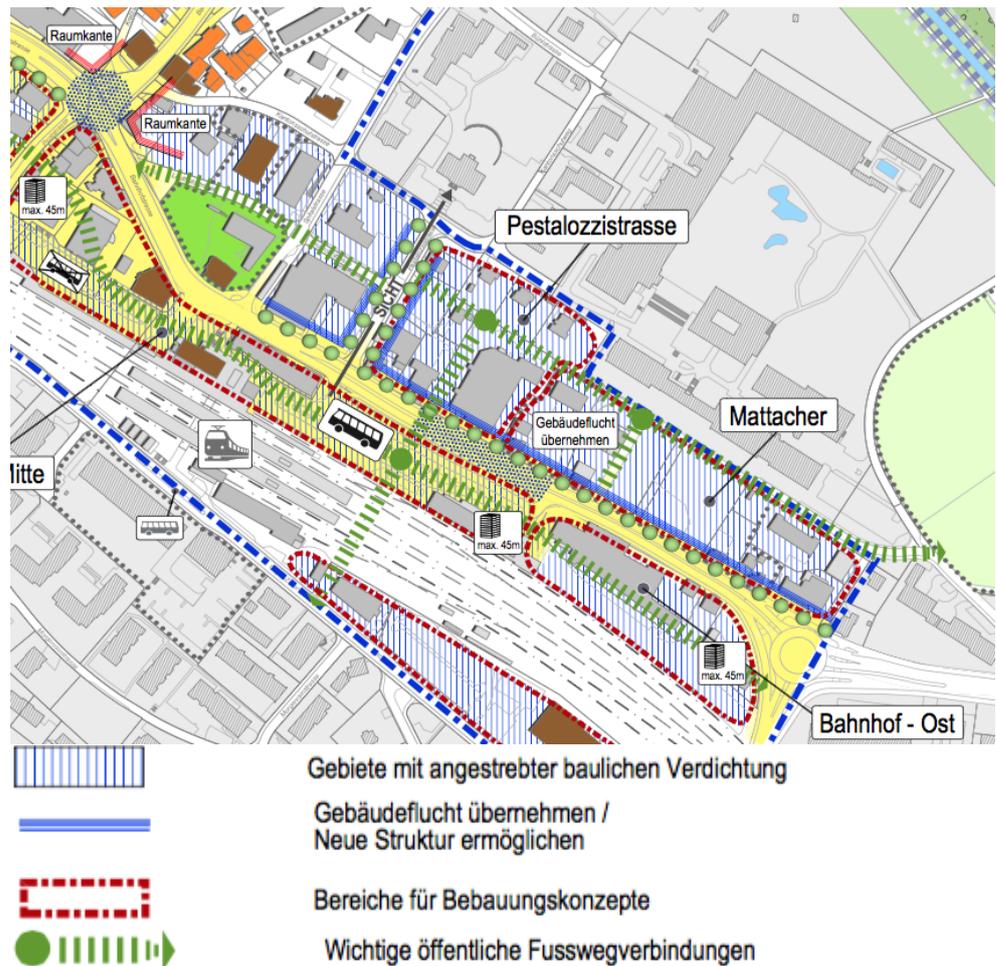
### 2.2.3 Kommunalen Richtplan

Teilrichtplan Zentrum definiert Vorgehen und legt städtebaulichen Rahmen fest

Die Inhalte der kommunalen Richtplanung sind im Teilrichtplan Zentrum detailliert festgelegt. Demnach ist für das Gebiet Pestalozzistrasse ein Bebauungskonzept auszuarbeiten. Angestrebt wird ein baulich verdichtetes Siedlungsgebiet. Dieser Anforderung setzen das städtebauliche Konzept resp. der Gestaltungsplan um.

Ferner legt der Richtplan fest, dass entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse die Gebäudefluchten zu übernehmen sind und verlangt eine strassenbegleitende Baumreihe. Zudem gilt es im Quartierplan die festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen grundeigentümergebunden zu sichern.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem kommunalen Teilrichtplan Zentrum (Stadt Wetzikon, 2012)



### 2.2.4 Planungszone und Quartierplanbann

Quartierplanbann im Grundbuch angemerk

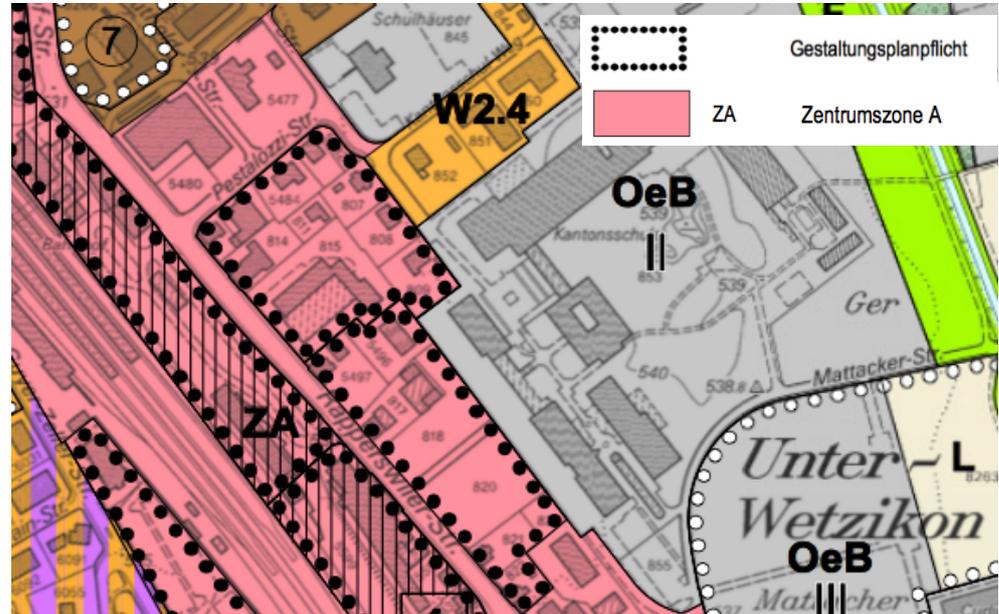
Im Bereich Unterwetzikon Bahnhof wurden verschiedene öffentliche und private Planungen in den vergangenen Jahren in Angriff genommen (z.B. Umgestaltung Rapperswilerstrasse, Quartier- und Gestaltungsplanung Mattacker). Dies veranlasste die Stadt Wetzikon 2009 eine Planungszone über dieses Gebiet zu erlassen um in der Zwischenzeit Klarheit über die erwünschte Entwicklung zu erlangen. Entsprechend wurden verschiedene Planungsgrundlagen daraufhin erarbeitet (u.a. Untersuchung Planungszone, Städtebauliche Studie Planungszone Unterwetzikon, Studienauftrag Bahnhofzentrum Wetzikon). 2014 ist die Planungszone abgelaufen, bei den im QP-Bezugsgebiet liegenden Grundstücken ist ein Quartierplanbann im Grundbuch angemerk.

### 2.2.5 Nutzungsplanung

Zonenplan

Im Zonenplan ist das Quartierplangebiet als Zentrumszone A mit Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Abbildung 6:  
Ausschnitt Zonenplan  
(Stadt Wetzikon, 2014)



### 2.2.6 Bau- und Zonenordnung (BZO)

Art. 15 BZO  
Grundmasse Zentrumszone ZA

Zone	ZA
<b>Bestimmungen</b>	
Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Gebäudehöhe max. (m)	
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	17.5
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5
Gesamthöhe max. (m)	
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	24.5
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0

Abbildung 7: Auszug Bau- und Zonenordnung (Stadt Wetzikon 2014)

Bezüglich Bauweise hält die BZO fest, dass die geschlossene Überbauung möglich ist. Vom Strassenabstand von 6.0 m kann bei genügender Verkehrssicherheit und aufgrund genügender Wohnhygiene sowie bei einer besonders guten Gesamtwirkung für das Orts- und Strassenbild abgewichen werden.

Die Nutzungen entsprechen denjenigen von Zentrumszonen (Wohnungen, Büros, Praxen, Dienstleistungen usw.) sowie mässig störende Betriebe. Im Erdgeschoss sind entlang der Rapperswilerstrasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Für verkehr-intensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

## 2.3 Weitere Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Sanierung Rapperswilerstrasse

Bei Neubau keine Erschliessung direkt ab Rapperswilerstrasse

Für die Rapperswilerstrasse (heute Nationalstrasse) wurde 2010 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet und zwischenzeitlich umgesetzt. Dieses beinhaltet u.a. einen Mittelstreifen, Radstreifen sowie die Umgestaltung des Knoten Rapperswilerstrasse – Grünigerstrasse mit einem Kreisel. Infolge der Sanierung kam es 2017 zu geringfügigen Anpassungen an den Grundstücken entlang der Rapperswilerstrasse sowie zu einer Neunummerierung der Parzellen aufgrund der Grenzmutationen.

Im Weiteren sind gestützt auf § 240 Abs. 3 PBG künftig die angrenzenden Quartiere Pestalozzistrasse und Mattacker nicht mehr direkt über die Rapperswilerstrasse zu erschliessen. Dies betrifft im Quartier Pestalozzistrasse insbesondere die heutige Zufahrt zum Grundstück Kat. Nr. 9888. Bei einem Neubau auf diesem Grundstück ist dieses rückwärtig ab der Pestalozzistrasse zu erschliessen. Bis dahin gilt die Bestandesgarantie; die Zufahrt resp. Wegfahrt über die Rapperswilerstrasse bleibt gewährleistet.

### 2.3.2 Historische Verkehrswege

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die Rapperswilerstrasse als Verkehrsweg von lokaler Bedeutung deklariert (Kunststrasse aus dem 19. Jahrhundert).

### 2.3.3 Altlasten

belasteter Betriebsstandort innerhalb Perimeter

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist innerhalb des Quartierplanperimeters ein belasteter Betriebsstandort bezeichnet. Beim Eintrag Nr. 0121/1.0075-001, -002, welcher als "ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter" beurteilt wurde, handelt es sich um eine Tankstelle mit einer Tanksäule auf dem Grundstück Kat. Nr. 5485. Bei Bauvorhaben im Bereich von belasteten Standorten sind die Arbeiten von einer altlastenkundigen Fachperson zu begleiten. Zusammen mit dem Baugesuch ist das von der Bauherrschaft und der Altlastenfachperson unterzeichnete Zusatzformular "Belastete Standorte / Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)" einzureichen.

Abbildung 8: Kataster der belasteten Standorte (kt. GIS Browser, 05.06.2020)

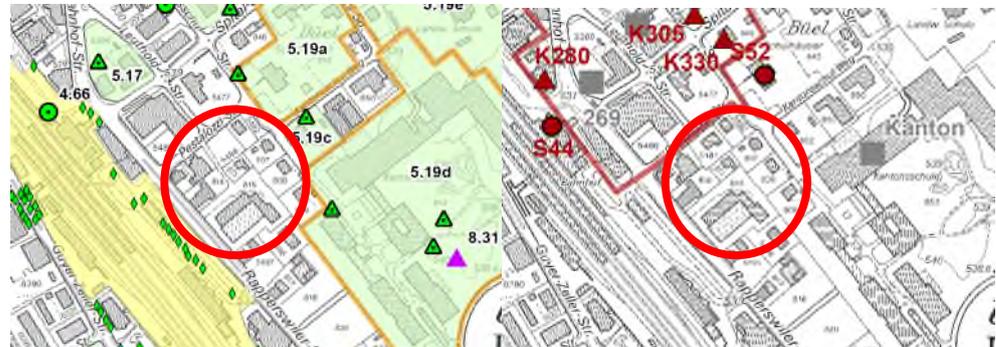


### 2.3.4 Schutzobjekte

Keine inventarisierten oder geschützten Objekte

Innerhalb des Quartierplangebietes befinden sich keine Schutzobjekte. Angrenzend an das Quartierplangebiet befinden sich das kantonale Schutzobjekte der Kantonsschule sowie das kommunale Objekt S52 (Schulhaus). Beide verfügen über parkartige Gartenanlagen.

Abbildung 9: Natur- und Landschaftsinventar (links), Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte (rechts) (Stadt Wetzikon, Juni 2020)



### 2.3.5 Gewässerschutz und Grundwasser

Gewässerschutzbereich Au

Das Quartierplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au im Gebiet des Aathalgrundwasserstroms. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Gewässerschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" beschrieben (Download grundwasser.zh.ch > Bauen im Grundwasser).

Lage höchster Grundwasserspiegel wird wenig unter heutiger Terrainoberfläche erwartet

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich nahe der Pestalozzistrasse auf ca. 529 m ü. M. und im südlichen Bereich, bei der Rapperswilerstrasse, auf 530.4 m ü. M. Die Lage des höchsten Grundwasserspiegels ist nicht genau bekannt, wird aber nur wenig unter der heutigen Terrainoberfläche erwartet. Gemäss dem Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan vom 10. September 2020 (Referenznr. ARE 18-0115) liegt das Planungsgebiet entgegen der Darstellung in der Grundwasserkarte grösstenteils im Randbereich des Grundwasserstroms. Im Bereich der Sondierung 19-13/P (geologisch-geotechnischen Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG, vgl. Beilage 3) wird die Darstellung der Grundwasserkarte jedoch bestätigt.

Abbildung 10: Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) (kt. GIS-Browser 05.06.2020)



Einbauten unter mittlerem Grundwasserspiegel bewilligungsfähig bzw. nur gemäss AWEL-Merkblatt zulässig

Gemäss dem zugrundeliegenden Richtprojekt sind in den Bereichen mit den Ord. Nrn. 7, 8, 9, 10, 12 zwei Untergeschosse vorgesehen. Gemäss den hydrogeologischen Verhältnissen und der kantonalen Praxis sind in den Bereichen mit den Ordnungsnummern 1-5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel bewilligungsfähig. Im Bereich mit der Ordnungsnummer 11 sind Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel nur gemäss dem AWEL-Merkblatt zulässig. Im vorliegenden Fall sind Einbauten nur bis 3.0 m unter das heutige Terrain bewilligungsfähig.

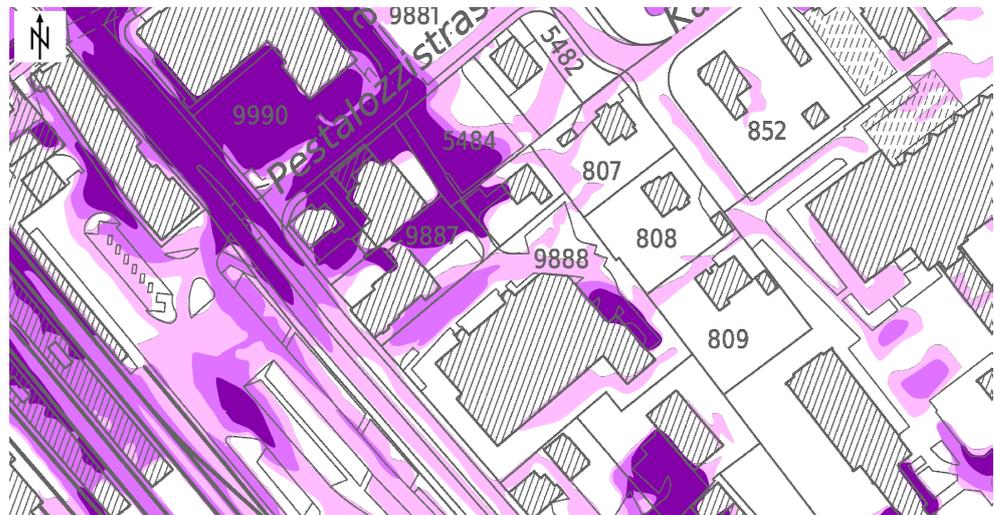
Die zulässige Einbautiefe, Ausdehnung und nötigen Grundwasser-Erztmassnahmen sind frühzeitig mit dem AWEL abzuklären.

### 2.3.6 Oberflächenabfluss

rund 50% der durch Wasser verursachten Schäden durch Oberflächenabfluss verursacht

Die Oberflächenabflusskarte zeigt jenen Anteil des Niederschlages, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt, und zu Überflutungen führen kann. Auswertungen von Unwetterereignissen haben gezeigt, dass rund 50% der durch Wassergefahren verursachten Schadenfälle durch Oberflächenabfluss verursacht worden sind. Bei der Karte handelt es sich um eine Hinweiskarte, die mit einem Masstab im Bereich von 1:10'000 - 1:15'000 erarbeitet wurde. Mit zunehmender Komplexität der Kleinstrukturen im Siedlungsgebiet (Randsteine, Mauern, etc.) nimmt die Zuverlässigkeit ab. Die Befunde sind daher vor Ort zu plausibilisieren und zu interpretieren. Die Karte zeigt im Bereich der Pestalozzistrasse sowie auf dem zu beplanenden Areal eine Fliesstiefe von  $\geq 25$  cm.

Abbildung 11: Oberflächenabfluss (kt. GIS-Browser, 15.09.2021)

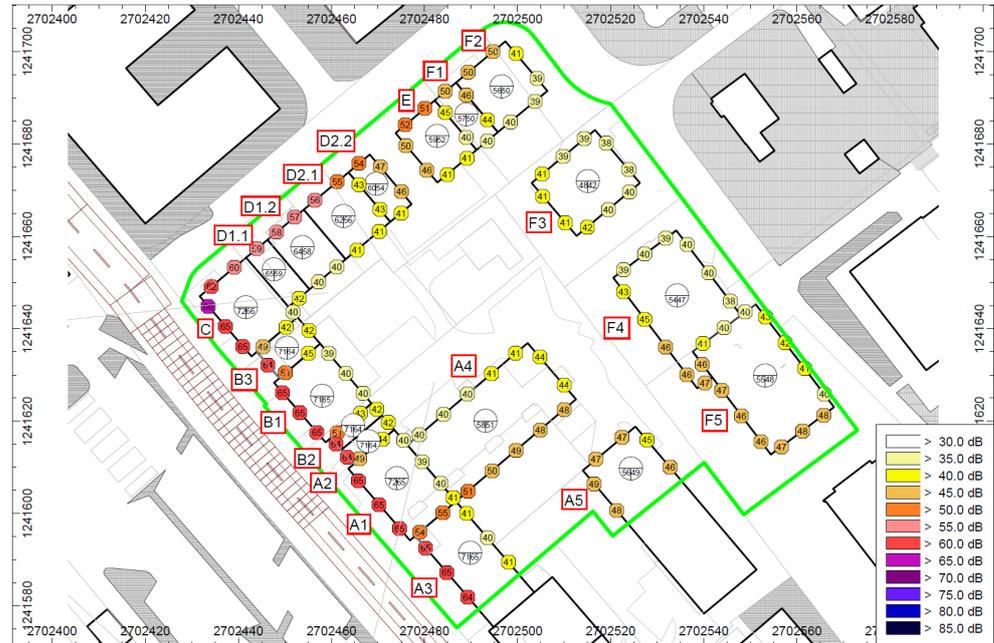


### 2.3.7 Lärm

Das Lärmgutachten beurteilt die Machbarkeit einer Wohnüberbauung.

Mit einem DTV von ca. 30'000 Fahrzeugen ist die Rapperswilerstrasse durch den motorisierten Verkehr stark befahren. Dies wiederum wirkt sich entsprechend auf die Lärmbelastung des Quartierplangebietes aus.

Abbildung 12:  
Lärsituation Nacht mit  
Vollausbau gemäss  
Gestaltungsplan  
(Lärmgutachten, EBP,  
19.01.2023)



Entlang der Rapperswilerstrasse liegen die Baufelder A, B und C gemäss öffentlichem Gestaltungsplan, welche hinsichtlich der Machbarkeit bezüglich Lärm abgeklärt worden. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung und im Hinblick auf eine mögliche Etappierung der Bebauung werden mit dem Lärmgutachten auch die übrigen Baufelder D bis F beurteilt. Die Berechnungen wurden auf Basis möglicher Gebäudegrundrisse gemäss dem städtebaulichen Konzept durchgeführt. Das Lärmgutachten (im Anhang des Gestaltungsplanes) zeigt auf, dass der massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) im Vollausbau in der Nacht für Wohnnutzungen entlang der Rapperswilerstrasse nicht ohne weitere Massnahmen überall eingehalten werden kann.

### 2.3.8 Störfallvorsorge

Aussagen zur Störfallvorsorge bei der Rapperswilerstrasse (risikorelevante Strasse) im öffentlichen Gestaltungsplan

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen sind unterteilt nach stationären Betrieben, Bahnanlagen, Strassen und Rohrleitungen.

Abbildung 13: Ausschnitt  
Chemierisikokataster mit  
Rapperswilerstrasse und  
100 m Konsultations-  
bereich (kt. GIS-Browser,  
2023)



Im Bereich des Beizugsgebietes Quartierplan Pestalozzistrasse verläuft mit der Rapperswilerstrasse eine risikorelevante Strasse, welche es entsprechend zu berücksichtigen gilt. Innerhalb des Konsultationsbereichs von beidseitig 50 m sind raumwirksame Tätigkeiten mit abgestimmten, risikomindernden Massnahmen zu flankieren. Da mit dem Quartierplan und dem Gestaltungsplan eine wesentliche Verdichtung im Planungsgebiet angestrebt wird, ist mit einer Erhöhung des Risikos resp. des Ausmasses eines Störfalls zu rechnen.

Im Gestaltungsplan wird die Thematik der Störfallvorsorge behandelt und es werden entsprechende Bestimmungen hierzu erlassen.

## 2.4 Koordination Quartierplan – öffentlicher Gestaltungsplan

Gestaltungsplanperimeter

Gemäss § 123 Abs. 3 PBG kann in weitgehend unüberbauten Gebieten verlangt werden, dass der Quartierplan die angestrebte Quartierstruktur sowie Vorstellungen bezüglich der Bebauung aufzeigt und dass die Parzellarordnung hierauf abgestimmt wird. Mit der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung wurde für das Beizugsgebiet als erneuerungsbedürftiger Teil der Zentrumszone A dieses Anliegen bereits bindend festgesetzt.

Verfahrenskoordination

Gemäss § 129 PBG kann mit dem Quartierplan unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren ein Gestaltungsplan festgesetzt werden. Gemäss § 33 Quartierplanverordnung (QPV) sind Quartierplan sowie Gestaltungsplan gleichzeitig öffentlich bekanntzumachen und aufzulegen. Für den Rechtsschutz gelten hinsichtlich Zuständigkeit und Verfahren die Bestimmungen über die Anfechtung von Quartierplänen.

### 3 Alter Bestand

#### 3.1 Berechnungsgrundlage

Grundbuchauszüge, Daten der amtlichen Vermessung

Die Eigentumsverhältnisse, die Flächenangaben, die Dienstbarkeiten und Anmerkungen der sich im Beizugsgebiet befindenden Grundstücke wurde durch das Notariat Wetzikon erhoben. Dieses erstellte die entsprechenden Grundbuchauszüge. Die Flächenangaben gemäss Vermessungsplanung sind für den Quartierplan massgebend und dienen als Grundlage zur Berechnung der Neuzuteilung. Die Daten der Amtlichen Vermessung in Wetzikon sind gemäss den gültigen gesetzlichen Anforderungen digital aufgearbeitet.

#### 3.2 Beizugsgebiet

11 Parzellen und verschiedene Grundeigentümer

Innerhalb des Beizugsgebietes befinden sich 11 Parzellen, welche eine Gesamtfläche gemäss Grundbuch von 10'004 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Flächen sind im Anhang 2, Plan "Alter Bestand" ersichtlich. Die heutige Erschliessung der Grundstücke erfolgt über die angrenzenden Strassen, die Rapperswilerstrasse, die Pestalozzistrasse und die Kantonsschulstrasse.

Tabelle 1: Grundstücksflächen im Bestand (Notariat Wetzikon)

Ord. Nr.	Eigentümer	Bestand Kat. Nr.	Parzellenfläche Altbestand (m <sup>2</sup> )
1	Swiss Prime Site Solutions AG	5482	253
2	Swiss Prime Site Solutions AG	5483	456
3	Swiss Prime Site Solutions AG	807	799
4	Swiss Prime Site Solutions AG	808	868
5	Swiss Prime Site Solutions AG	809	1'072
6	Heinrich Frei	811	402
7	Swiss Prime Site Solutions AG	5484	866
8	Piiri AG	5485	578
9	Piiri AG	9886	371
10	Piiri AG	9887	908
11	Fritz Rusterholz	9888	3'431
<b>Total</b>			<b>10'004</b>

#### 3.3 Rechtsverhältnisse

Bereinigung bestehender und Neubegründung von Dienstbarkeiten

Das Quartierplanverfahren verlangt die Überprüfung der bestehenden Rechtsverhältnisse (Servitute) und die entsprechende Bereinigung aufgrund der planerischen Massnahmen. Die Ordnung der Rechtsverhältnisse ist unter Kap. 9 ausführlich erläutert.

## 4 Städtebauliche-freiraumplanerisches Richtprojekt

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Quartierplan (insbes. Landabzug und Neuzuteilung) und den öffentlichen Gestaltungsplan. Das Konzept wurde erarbeitet durch Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich und Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich und Basel.

Seitens der Stadt Wetzikon wurden einleitend die bestimmenden städtebauliche Anliegen als Grundlage für die Erarbeitung des Konzeptes formuliert:

Städtebauliche Anliegen

- Hohe realisierbare Dichte und attraktiver Freiraum trotz kleinteiliger Parzellen
- Adressbildung gegenüber Bahnhof (Fassade entlang Rapperswilerstrasse)
- Lärmschutz für die zweite Bautiefe ab der Rapperswilerstrasse
- direkte Erschliessung ab der Pestalozzistrasse oder der Kantonsschulstrasse
- Fuss- und Radwegnetz: Lückenschliessung gemäss kommunalem Richtplan
- Gemischte Nutzungen gewährleisten (Gewerbeanteil entlang Rapperswilerstrasse)
- Etappierbarkeit sicherstellen
- Abstimmung mit den benachbarten Stadtquartieren sicherstellen (Mattacker, Wohnquartier / öffentliche Bauten und Anlagen)



Abbildung 14: Städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt (Ammann Albers StadtWerke GmbH/ Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, November 2024)

Bauliche Dichte	<p>Das städtebauliche Konzept (vgl. Beilage 1) sieht eine bauliche Dichte von rund 12.5 bzw. 6.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entlang der Rapperswilerstrasse und von rund 5.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich vor. Die Baumassenberechnung referenziert auf die Parzellengrössen im Altbestand. Die Gebäude weisen bis zu sieben Geschosse auf und sind um einen grünen Hof in der Mitte des Areals gruppiert.</p>
Städtebau	<p>Entlang der Rapperswilerstrasse stehen die Gebäude über zwei Geschosse in geschlossener Bauweise und darüber mit aufgesetzten regelmässigen Türmen. Einerseits kann durch die geringen Abständen weniger Lärm durchdringen (Lärmschutzmassnahme) , andererseits kann durch die Abstände Tageslicht in den Innenhof fallen. Zur Strasse hin verleihen Arkaden dem Stadtraum einen besonderen Charakter und zeichnen das Pestalozziquartier als urbanen Ankunftsort in Wetzikon aus.</p> <p>Entlang der Pestalozzistrasse werden die Gebäude auf eine gemeinsame Flucht gestellt womit das alte Schulhaus symmetrisch in der Mittelachse zu liegen kommt.</p> <p>Die Gebäude entlang der Kantonsschulstrasse sollen gemäss den übergeordneten Planungen der Stadt Wetzikon den Übergang zum nordöstlichen, stark durchgrüntem Wohnquartier / Bereich öffentliche Bauten und Anlagen sicherstellen. Daher sind diese Gebäude etwas tiefer gehalten, was auch in der baulichen Dichte berücksichtigt wird.</p>
Öffentlicher Gestaltungsplan	<p>Im Weiteren wird auf das städtebauliche Konzept (Beilage 1) und den öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse verwiesen.</p>

## 5 Erschliessung

### 5.1 Motorisierter Verkehr

MIV-Grundstückserschliessung  
direkt ab Pestalozzistrasse

Die Gebäude an der Kantonsschulstrasse werden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Einfahrt direkt ab der Pestalozzistrasse erschlossen. Ebenfalls durch eine Sammeltiefgarage ab der Pestalozzistrasse werden die Gebäude entlang der Rapperswilerstrasse erschlossen (Abbildung 15, blaue Pfeile). Durch die Unterbringung der benötigten Parkplätze in Tiefgaragen kann der Aussenraum von der Parkierung freigehalten werden.

Strassenbäume Pestalozzi-  
und Rapperswilerstrasse

Der kommunale Teilrichtplan Zentrum verlangt entlang der Rapperswiler- bzw. der Pestalozzistrasse eine strassenbegleitende Baumreihe (Kap. 2.2.2). Mit dem seinerzeitigen Strassenprojekt Rapperswilerstrasse (kantonales Tiefbauamt, Bauprojekt, 2013) sind die Bäume als Strassenbäume bewilligt worden. Die genaue Lage der Bäume ist im Gestaltungsplan Pestalozzistrasse nun geprüft und festgelegt worden (Art. 13 Abs. 1 GPV). Entlang beider Strassenzüge sind die Bäume auf privaten Grundstücken geplant. Die Realisierung erfolgt koordiniert mit der im Gestaltungsplan und Quartierplan festgelegten Erschliessung. Kosten, Kostenverleger und Zuständigkeiten werden im Quartierplan in Kap. 7.4 festgelegt.

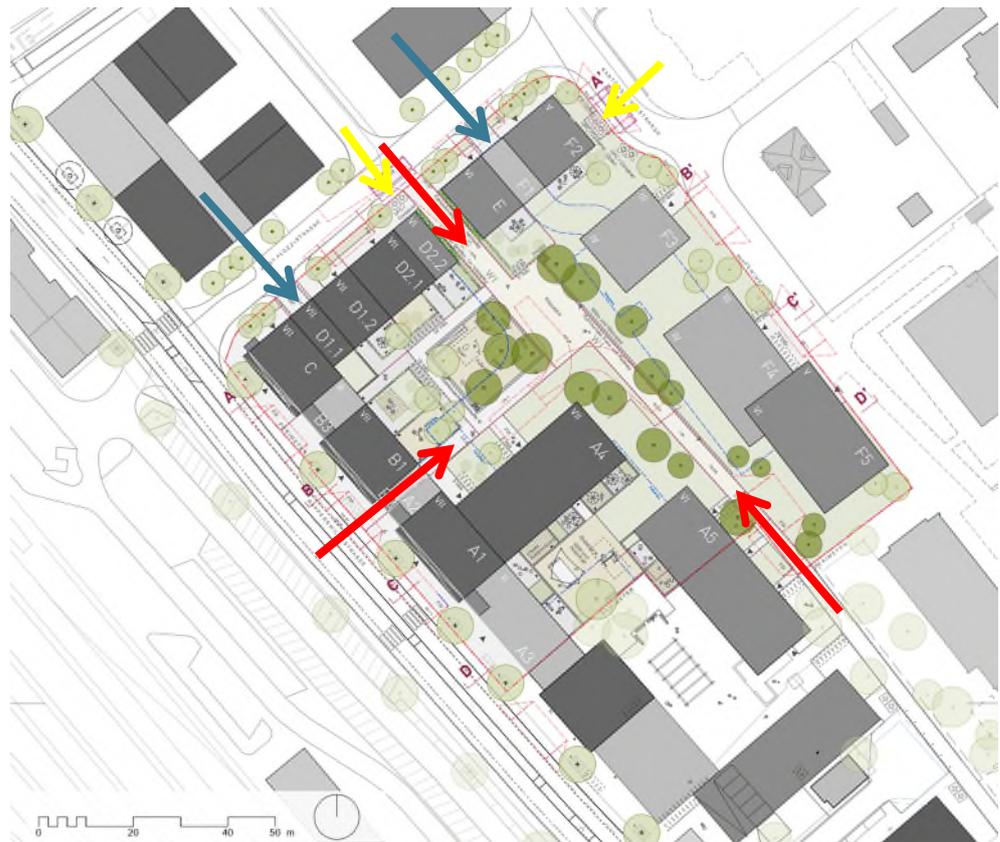


Abbildung 15: Der Perimeter wird für Motorfahrzeuge direkt ab der Pestalozzistrasse mit Sammelgaragen erschlossen (blaue Pfeile); der Anschluss an das Fuss- (und Rad)wegnetz erfolgt ab der Pestalozzi- und Rapperswilerstrasse (rote Pfeile); die Entsorgungsstellen sind an der Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse vorgesehen (gelbe Pfeile). (Ammann Albers StadtWerke GmbH, November 2024)

## 5.2 Fuss- und Radweg, Notzufahrt

Neue Fuss- und Radwege  
gemäss kommunalem  
Richtplan

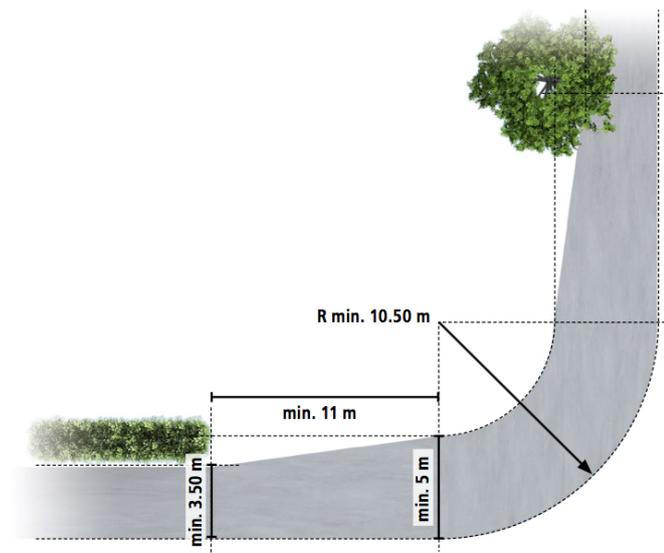
Der Anschluss des Quartierplangebietes an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz entspricht den Vorgaben des kommunalen Richtplanes (Abbildung 15, rote Pfeile). Das städtebauliche Konzept sieht parallel zur Rapperswilerstrasse einen neuen Fuss- und Radweg vor (Durchgang Pestalozzistrasse – Mattacker). Damit werden die Anforderungen des kommunalen Teilrichtplanes umgesetzt sowie die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge sichergestellt (u.a. Feuerwehr). Im Weiteren kann der Fuss- und Radweg als Servicezufahrt genutzt werden z.B. Umzugsauto.

Fuss- und  
Radwegdimensionierung

Für die Bemessung des Fuss- und Radweges kommt grundsätzlich die kantonale Verkehrserschliessungsverordnung für einen Zufahrtsweg zum tragen. Dies aufgrund dessen, da der Fuss- und Radweg als Notzufahrt dient und bei einer etappierten Neuüberbauung des Quartiers auch als Zufahrtsweg-Provisorium dienen muss.

Für einen Zufahrtsweg ist eine minimale Breite von 3 m zwingend (bei 30 Wohneinheiten in dichter Bebauung und guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr). Zusätzlich wird ein beidseitiges Bankett von je 0.25 m hinzugerechnet. Somit ergibt sich für den Zufahrtsweg eine Gesamtbreite von 3.5 m. Damit entspricht die Notzufahrt der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015, welche eine min. Breite von 3.5 m für Notzufahrten verlangt.

Abbildung 16:  
Feuerwehrzufahrten:  
Breiten und Kurven  
(Richtlinie für Feuerwehr-  
zufahrten, Bewegungs- und  
Stellflächen vom 4. Februar  
2015)



## 5.3 Entsorgung

Unterflurcontainer auf  
privatem Grund

Die Entsorgungsstellen sind als Unterflurcontainer an der Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse vorgesehen (Abbildung 15, gelbe Pfeile). Diese befinden sich auf privatem Grund, ein Landabzug ist nicht erforderlich.

## 5.4 Entwässerung

### 5.4.1 Geplantes Entwässerungssystem

Genereller Entwässerungsplan	Die Stadt Wetzikon verfügt über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan vom 6. Mai 2009. Gemäss diesem wird das Quartierplangebiet im Mischwassersystem entwässert. Im Rahmen des Nachbar-Quartierplanes Mattacker-Mühle wurde 2013 eine Entwässerungsstudie über das Gebiet Mattacker-Pestalozzistrasse durchgeführt. Diese dient als Grundlage für den Kostenverleger (Anhang 1, Tabelle 6 Entwässerung). Der Bau der Kanalisationsleitungen bei den beiden Quartierplänen ist möglichst aufeinander abzustimmen.
Trennsystem	Im Zusammenhang mit den Quartierplänen Pestalozzistrasse und Mattacker sowie der Sanierung der Rapperswilerstrasse ist geplant, ein Mischwasser- sowie ein zusätzlicher Meteorwasserkanal, anstelle des heute bestehenden Mischwasserkanales, zu verlegen (Trennsystem).
Mischwasserkanal / Meteorwasserkanal	An den Mischwasserkanal soll das Schmutz-, Platz- und Strassenwasser angeschlossen werden (übergangsmässig auch das heutige Dachwasser). Das Dach- und Sickerwasser soll in Zukunft dem neuen Meteorwasserkanal zugeführt werden. Als Rohmaterial für die neuen Leitungen sind generell GFK (GUP), glasfaserverstärkte Kunststoffrohre vorgesehen.

### 5.4.2 Schmutzwasser

bestehenden Leitungen	Alle bestehenden Liegenschaften sind heute über einen Grundstücksanschluss an eine Misch-/ Schmutzwasserleitung angeschlossen. Die Leitungen führen teilweise über fremde Parzellen und sind von der Führung her problematisch, da sie quer durch das Quartierplangebiet verlaufen. Dies beeinträchtigt heute eine Neuüberbauung.
neue Leitung	Geplant ist eine neue Mischwasserleitung, welche an die Leitung in der Pestalozzistrasse anschliesst und im geplanten Fuss- und Radweges bis zur Mattackerstrasse geführt wird. Die Länge der neuen Mischwasserleitung im Quartierplangebiet Pestalozzistrasse entspricht 125 m (inkl. 1 Schacht).

### 5.4.3 Meteorwasser

Versickerungsmöglichkeiten	Bereits 1989 wurden im Rahmen des damaligen Generellen Kanalisationsprojektes hydrologische Untersuchungen über die Möglichkeit der örtlichen Dachwasserversickerung durchgeführt. Aufgrund des damaligen Berichtes eignet sich das Quartierplangebiet Pestalozzistrasse nicht für die Versickerung von Dachwasser.
bestehende Leitungen	Im Quartierplangebiet bestehen keine Meteorwasserleitungen. Sämtliches Dach- oder Sickerwasser wird heute in der Misch-/ Schmutzwasserleitung abgeführt.
neue Leitung	Analog zur geplanten Mischwasserleitung zwischen der Pestalozzistrasse und der Mattackerstrasse ist im geplanten Fuss- und Radweg eine Meteorwasserleitung vorgesehen. Entsprechend sollen künftig die Liegenschaften an diese angeschlossen werden, womit das Dach- und Sickerwasser darin abgeleitet werden kann. Die Länge der neuen Meteorwasserleitung im Quartierplangebiet Pestalozzistrasse beträgt gemäss Entwässerungsstudie ca. 125 m (inkl. 1 Schacht).

## 5.5 Wasser-, Elektrizitäts- und Energieversorgung

### 5.5.1 Allgemeines, Kosten

Zuständigkeit

Für sämtliche Versorgungsmedien in diesem Teilkapitel sind die Stadtwerke Wetzikon zuständig. Für die Quartiersversorgung benutzen die Werke in der Regel das Strassentrassée. Die Leitungsführung stützt sich auf die Angaben der Stadtwerke Wetzikon für Gas, Wasser- und Stromversorgung.

Im Rahmen der Siedlungsverdichtung in den Quartierplangebieten Pestalozzistrasse und Mattacker wird ein Ausbau des Leitungsnetzes notwendig werden. Für die Sicherstellung der zukünftigen Anschlüsse sind z.B. neue Verteilkabinen erforderlich. Ebenfalls ist die öffentliche Beleuchtung in diesem Zusammenhang zu konzipieren.

Kosten

Im Rahmen des Quartierplanes müssen keine Kostenregelungen für die Wasser-, Strom- oder Gasversorgung getroffen werden. Die Anlagen (Haupt- und Nebenleitungen) werden über Gebühren finanziert. Anpassungen bestehender Hausanschlüsse und der Bau von neuen Anschlüssen richten sich nach den entsprechenden Reglementen. Die Kosten für die öffentliche Beleuchtung des geplanten Fuss- und Radweges werden im Rahmen des Fuss- und Radwegprojektes verrechnet und durch die Grundeigentümer getragen.

Abbildung 17: Auszug aus dem Medienplan Wasser (blau), Erdgas (orange), Elektrizität (rot) (Stadtwerke Wetzikon, Mai 2020)



neue Leitungen Die entsprechenden Grundüberlegungen zur möglichen Leitungsführung und Netzergänzung mit den entsprechenden Infrastrukturen sind bei den Stadtwerken Wetzikon aufgrund der seit längerem andauernden Planung im QP-Gebiet Mattacker und im Zusammenhang mit der Sanierung der Rapperswilerstrasse vorhanden. Als Haupterschliessungsstrang wird analog der Entwässerung der neue Fuss- und Radweg dienen. Ab diesem erfolgen die entsprechenden Gebäudeanschlüsse.

Brandschutz Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen müssen auch die Anzahl Hydranten und deren Lage überprüft werden. Die genaue Bestimmung des Standortes erfolgt durch das Tiefbauamt und die Stadtwerke Wetzikon im Einvernehmen mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und der Feuerwehr. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben gemäss § 14 der kantonalen Verordnung über die Feuerwehr vom 14. Dezember 1994 Hydranten auf ihren Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

### 5.5.3 Strom

Stromversorgung Das Quartierplangebiet ist über Leitungen in der Pestalozzistrasse und dem Kantonsschulweg an das Stromnetz angebunden. Das heutige gebietsinterne Stromnetz besteht aus Verteilungen und einem Verteilkasten an der Grundstücksgrenze Kat. Nrn. 811/9888. Eine gebietsinterne Verteilleitung folgt den südwestlichen Parzellengrenzen der Grundstücke Kat. Nrn. 5483, 807, 808 und 809. Ebenso besteht eine Verteilleitung an der nordwestlichen Parzellengrenze des Grundstücks Kat. Nr. 9888. Transformatorenstationen oder andere Infrastrukturen sind nicht vorhanden.

### 5.5.4 Fernwärme

Versorgung mit Fernwärme Der kommunale Energieplan 2022 ist rechtskräftig. Mit dem neuen Energieplan wurde ein grosses Gebiet für eine zukünftige Nutzung von Fernwärme aus der KEZO ausgeschieden. Das Gestaltungsplan-Pflichtige Gebiet Pestalozzistrasse liegt in diesem Fernwärmegebiet (Gebiet V2.1 Unterwetzikon Bahnhof). Bei den Neubauten generell und beim Heizungsersatz in den Bestandesbauten ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen, sobald diese verfügbar ist.

### 5.5.5 Gas

Gasversorgung Das Quartierplangebiet Pestalozzistrasse ist durch das Gasleitungsnetz erschlossen. Alle bestehenden Gebäude verfügen über entsprechende Anschlussleitungen. Die Versorgung mit Gas steht gegenüber anderen leitungsgebundenen Energieträgern (Nah- und Fernwärme) an zweiter Stelle hinter der Nutzung von Abwärme (vgl. Kap. 5.5.4)

### 5.5.6 Telekommunikation / Kabelfernsehn

Telekommunikationsleitungen / Kabelfernsehen Die Werkleitungen für Telekommunikation/Kabelfernsehn werden nicht mit dem Quartierplan geregelt. Die Anschlussleitungen für Telefon und Kabelfernsehen müssen bei Bauvorhaben in Absprache mit dem Werkeigentümer erfolgen. Die Kosten werden ebenfalls direkt zwischen Grundeigentümer und Werkeigentümer geregelt. Die Anpassung dieser Medien ist mit den übrigen Bauarbeiten zu koordinieren. Zuständig dafür sind die entsprechenden Anbieter wie Swisscom AG oder UPC.

## 6 Neuer Bestand

### 6.1 Allgemeines

Baureife Grundstücke,  
überbautes Gebiet

Mit dem Quartierplanverfahren ist die Baureife der Grundstücke im Bezugsgebiet sicherzustellen (§ 128 PBG). Dazu sollen die notwendigen Flächen für die Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege usw.) gesichert und die nötigen Werkleitungen eingeplant werden. Da es sich beim Quartier Pestalozzistrasse um bereits überbaute und teilweise erschlossene Grundstücke handelt, ist dies bei der Neuzuteilung entsprechend zu berücksichtigen (z.B. Lage der Neuzuteilung).

Rückbau Gebäude,  
Zustimmung zum Abbruch

Der Rückbau des Gebäudes GVZ Nr. 2448 (Ord. Nr. 6alt, vgl. Regelungen gemäss Kap. 7.10) bildet die Voraussetzung für die Realisierung verschiedener Teilvorhaben des Quartierplans. Der betroffene Grundeigentümer hat seine schriftliche Zustimmung zum Abbruch erteilt (§ 127 Abs. 2 PBG; vgl. Zustimmungserklärung, Anhang 5).

Die Realisierung der 2-geschossige Tiefgarage Süd bedingt den Abbruch der bestehenden Liegenschaften GVZ Nrn. 1519 und 1523 samt Nebengebäuden (Ord. Nrn. 8alt und 10alt). Die betroffenen Grundeigentümer sind bauwillig, haben sich aus eigenen Überlegungen zum Abbruch der genannten Objekte entschlossen und eine schriftliche Zustimmungserklärung erteilt (§ 127 Abs. 2 PBG; vgl. Zustimmungserklärung, Anhang 6). Dies rechtfertigt einen Verzicht auf eine Entschädigung nach § 145 Abs. 2 lit. a PBG. Der Wert der Abbruchobjekte wird infolgedessen nicht entschädigt.

### 6.2 Quartierplaneinwurf – Altbestand

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 1, Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs sowie Anhang 2, Plan «Alter Bestand».

Altbestand: Fläche innerhalb  
des Bezugsgebietes

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Bezugsgebietes bilden die Quartierplanmasse (vgl. Kap.3.2, Abbildung 18). Von dieser wird das benötigte Land für Erschliessungsanlagen und für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen abgezogen. Die übrige Fläche wird unter grösstmöglicher Rücksichtnahme neu verteilt.

Abbildung 18:  
Plan «Altbestand», beste-  
hende Überbauung und  
Parzellierung  
(PLANAR, 2023)



### 6.3 Landabzug

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 1, Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs sowie Anhang 2, Plan «Landabzug».

Abzüge und Kostenpflicht:  
Anlagen der Grob- und  
Feinerschliessung

Im Quartierplan werden Flächen für die Grob- und Feinerschliessung erworben. Welche Anlagen zu welcher Erschliessungsart gehören, ist abhängig von den kommunalen Festlegungen. Geplante Anlagen, welche in einem Richtplan festgelegt sind, werden zur Groberschliessung gezählt. Die Zuweisung einer Anlage zur entsprechenden Erschliessungskategorie (Grob- oder Feinerschliessung) entscheidet darüber, wer für die Erstellungskosten aufkommen muss. Vereinfacht gesagt, zahlen für die Feinerschliessung die Grundeigentümer und für die Groberschliessung die Stadt:

- Übernimmt die Groberschliessung Funktionen der Feinerschliessung, können Kosten an die Grundeigentümer überbürdet werden, wenn diese von der besseren Erschliessung profitieren.
- An die Kosten von Groberschliessungsanlagen, denen auch Feinerschliessungsfunktion zukommt, hat die Stadt nur dann beizutragen, wenn sich aufgrund der übergeordneten Funktion zusätzliche Massnahmen als notwendig erweisen (§ 35 Abs. 2 StrG).
- Entspricht die Dimensionierung der Feinerschliessungsanlage der Dimensionierung der Groberschliessung, verbleibt die Kostenpflicht bei den Grundeigentümern.
- Dient die Feinerschliessung auch der Groberschliessung, ist sie für die Stadt kostenpflichtig, wenn die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe einen Mehrausbau erfordert.

Landabzug für Fuss- /Radweg  
(Anbindung Mattacker)

Im kommunalem Richtplan / Teilrichtplan Zentrum (Massnahmenliste LV 3.1, Abbildung 19) ist eine neue Verkehrsanlage festgelegt, welche durch den Perimeter des Quartierplans führt. Die Verbindung übernimmt Funktion als Erschliessung für Fussgänger, Radfahrer und als Notzufahrt für die Liegenschaften Kat. Nrn. 10897 und 10900 im Quartierplanperimeter. Der Fuss- und Radweg muss, als Notzufahrt für Gebäude mittlerer Höhe, auf die gesamte Länge eine Mindestbreite von 3.5 m aufweisen (Kap. 5.2). Er wird als eigene Parzelle ausgeschieden (Abbildung 19). Der Fuss- und Radweg ist für den Landabzug zu berücksichtigen.

Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Teilrichtplan mit Massnahme LV 3.1 (grün gestrichelte Linien) (Stadt Wetzikon, 2012)



Landabzug für  
gemeinschaftlichen Freiraum

Auf der Parzelle Kat. Nr. 10899 (Ord. Nr. 12) entsteht ein «Freiraum» als gemeinschaftliche Ausstattung für das Quartier. Für die Parzelle wird Miteigentum begründet (Kap. 9.5) und sie ist für den Landabzug zu berücksichtigen.

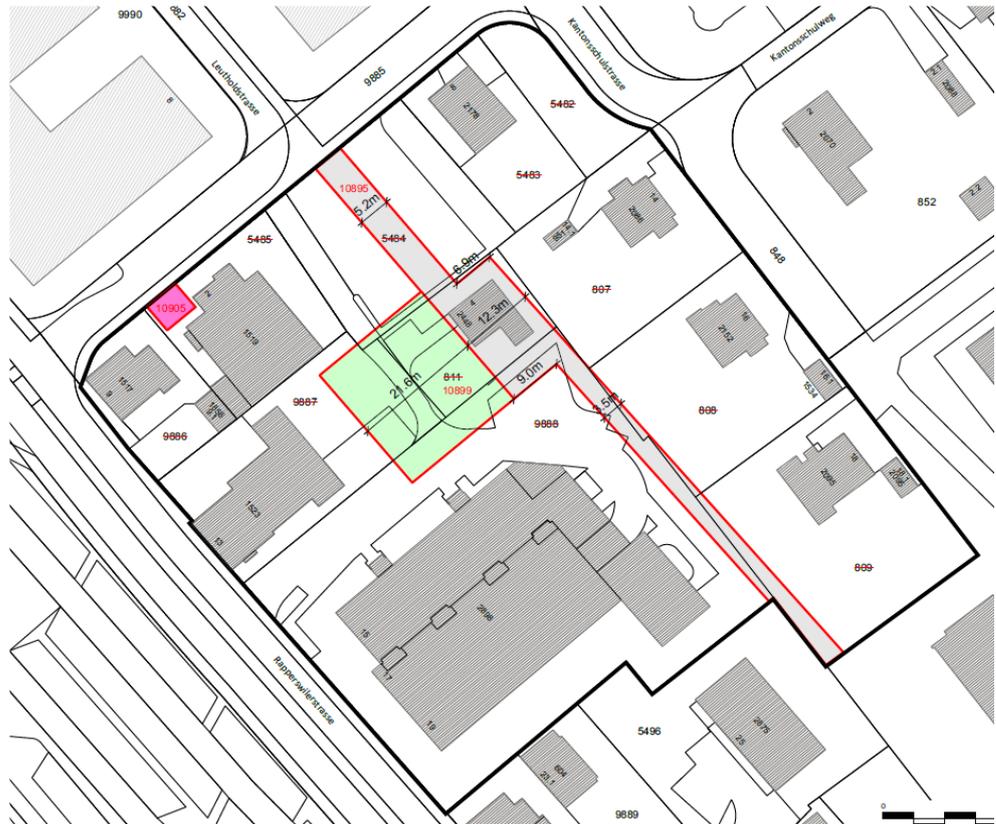
Landabzug für Erschliessung mit motorisiertem Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über zwei Zufahrten in Sammelparagen ab Pestalozzistrasse (Kap. 5.1):

- Die Zufahrt zur Tiefgarage Nord erfolgt über Kat. Nr. 10897. Fuss- und Fahrwegrechte werden im Quartierplan gesichert (Kap. 9.5). Es braucht keinen Landabzug.
- Für die Tiefgarage Süd wird im Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt an der Pestalozzistrasse das Grundstück Kat. Nr. 10905 im Miteigentum abparzelliert. Der Landabzug bestimmt sich nach § 138 Abs. 4 PBG, wonach der Abzug für gemeinschaftliche Ausstattungen bei den Grundstücken erfolgt, denen daraus ein Nutzen entsteht. Kat. Nr. 10905 wird denjenigen Grundeigentümer zugewiesen, welche die Tiefgarage Süd benötigen (Kap. 9.5/DK2 und Anhang 4).

Abbildung 20:  
Plan «Landabzug»  
(PLANAR, 2024)

	Landabzug Fuss- und Radweg, Notzufahrt	635 m <sup>2</sup>
	Landabzug Miteigentumsparzelle Kat. Nr. 10899 (Freiraum)	503 m <sup>2</sup>
	Landabzug Miteigentumsparzelle Kat. Nr. 10905 (Tiefgarage Süd)	30 m <sup>2</sup>



Kein Landabzug für Fussweg ab Rapperswilerstrasse

Die zusätzliche Verbindung zwischen dem geplanten Fuss- und Radweg (Pestalozzistrasse – Mattacker) und der Rapperswilerstrasse wird ohne separate Parzelle, sondern mittels neuem Servitut festgeschrieben (vgl. Kap. 9.2 ff.). Über diese Verbindung werden zusätzlich die Hauszugänge von Baufeld A4 erschlossen (Abbildung 15). Entsprechend erfolgt diesbezüglich kein Landabzug.

## 6.4 Abzugspflichtige Grundstücke

Erschliessungsstand:  
Beurteilung angesichts  
baulicher Entwicklung

In der bestehenden Situation sind alle Grundstücke erschlossen. Aufgrund der veränderten Verkehrsführung an der Rapperswilerstrasse (keine neuen direkten Ein- oder Ausfahrten), den Vorgaben im kommunalen Richtplan sowie der baulichen Verdichtung muss die Erschliessung angepasst werden. In Bezug auf den zonengemässen Vollausbau weisen alle Grundstücke keine oder nur eine ungenügende Erschliessung auf. Entsprechend sind alle Grundstücke mit ihrer Fläche im Altbestand zu 100% an die jeweiligen Erschliessungsanlagen abzugspflichtig. Die abzugspflichtige Fläche entspricht somit der Fläche des Bezugsgebietes (vgl. Kap. 3.2).

Finanzielle Abgeltung bst.  
Erschliessungsregelungen

Die bestehende Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nrn. 811 und 9888 wird befristet und finanziell abgegolten (vgl. Kap. 7.11).

## 6.5 Prozentualer Abzug

Summe der Abzüge

Für den Landabzug ergeben sich folgende Flächen (Kap. 6.3):

Tabelle 2: Landabzug für  
Erschliessung und  
gemeinschaftliche Anlagen  
(PLANAR 2024)

Bereich	Fläche in m <sup>2</sup>
Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker	634.75
Freiraum (Miteigentum)	503.20
Tiefgarage Süd (Miteigentum)	30.00
<b>Total</b>	<b>1'167.95</b>

Das Total der Flächen ist von den beteiligten Grundstücken im Verhältnis zur Fläche ihres Altbestandes abzuziehen (§§ 138 und 139 PBG). Dabei sollte die Summe aller Abzüge bei der Aufstellung eines Quartierplans nicht mehr als 25% betragen (§ 138 Abs. 3 PBG).

Der prozentuale Abzug berechnet sich demnach aus den erforderlichen Flächen für den Fuss- und Radweg, den gemeinschaftlichen Freiraum sowie die Tiefgarage Süd :

$$\% = \frac{\text{erforderliche Fläche}}{\text{abzugspflichtige Fläche}} \times 100 = \frac{1'167.95 \text{ m}^2}{10'002.91 \text{ m}^2} \times 100 = \mathbf{11.68 \%}$$

## 6.6 Neuzuteilung

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 1 sowie 1A, Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs sowie Anhang 2, Plan «Neuzuteilung».

Alle Grundstücke erfahren geometrische Veränderungen bzw. sind entsprechend Bestandteil der Quartierplanmutation:

Ord. Nr.	Eigentümer	Bestand Kat. Nr.	Kat. Nr. reserviert	Parzellenfläche Altbestand (m <sup>2</sup> )	Parzellenfläche Neuzuteilung (m <sup>2</sup> )
1	Swiss Prime Site Solutions AG	5482	10897	253	3'390
2	Swiss Prime Site Solutions AG	5483		456	
3	Swiss Prime Site Solutions AG	807		799	
4	Swiss Prime Site Solutions AG	808		868	
5	Swiss Prime Site Solutions AG	809		1'072	
6	Heinrich Frei	811	10896	402	353
7	Swiss Prime Site Solutions AG	5484	10894	866	522
8	Piiri AG	5485	10893	578	401
9	Piiri AG	9886	10892	371	365
10	Piiri AG	9887	10898	908	816
11	Fritz Rusterholz	9888	10900	3'431	2'988
12	Freiraum (Miteigentum)		10899		503
13	Fuss- und Radweg (Stadt Wetzikon)		10895		635
14	Tiefgarage Süd (Miteigentum)		10905		30
<b>Total</b>				<b>10'004</b>	<b>10'003</b>

Tabelle 3 Grundstücksflächen Neuzuteilung (Vermessungsplan)

Grössere Abweichung bei  
Ord. Nr. 6

Bezüglich der Lage ergibt sich einzig für das inneliegende Grundstück Kat. Nr. 811 (Ord. Nr. 6) eine grössere Änderung. Gemäss städtebaulichem Konzept bzw. Gestaltungsplan wird die Baumasse für diese Parzelle künftig an der Pestalozzistrasse angeordnet (Ord. Nr. 6 vgl. Abbildung 21). Gemäss Gestaltungsplan entsteht auf der Parzelle Kat. Nr. 811 künftig der Fuss- und Radweg (Anbindung Mattacker) sowie der gemeinschaftliche Freiraum für das neue Geviert.

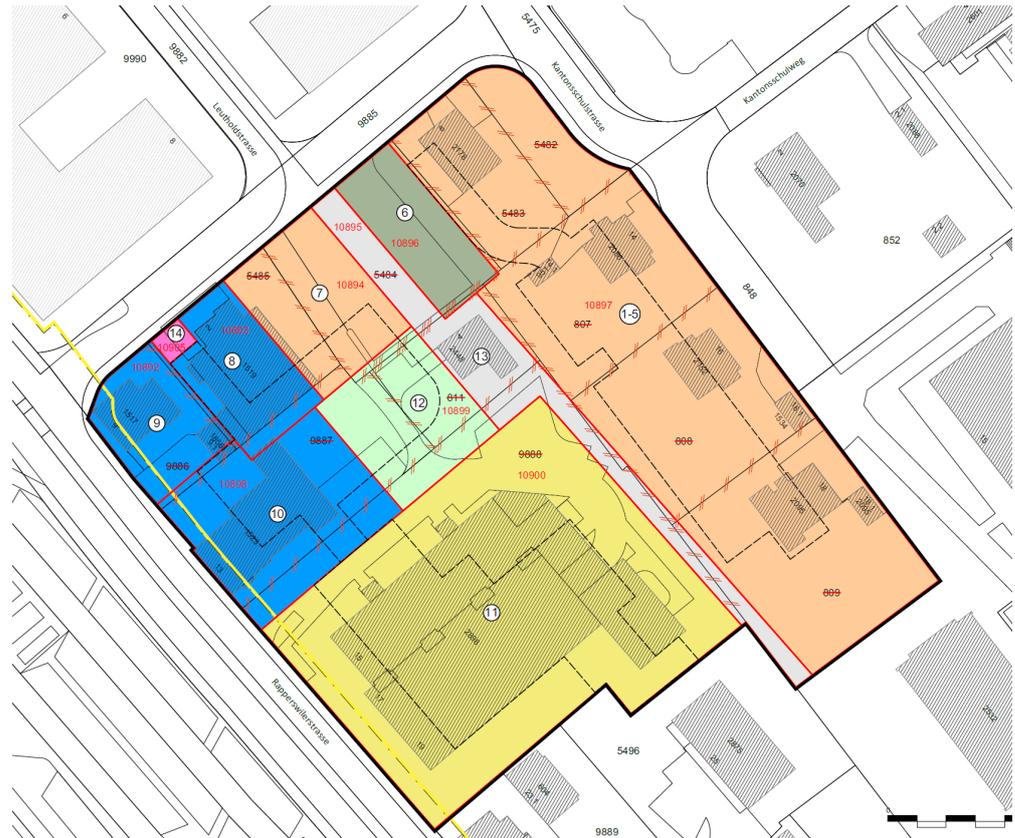
Theoretische und effektive  
Neuzuteilung

Die erwartete Neuzuteilung aufgrund der prozentualen Verteilung des Landabzugs, die effektive Neuzuteilung sowie die resultierenden Mehr- bzw. Minderzuteilungen an Landfläche aufgrund des städtebaulichen Konzeptes werden in Anhang 1, Tabelle 1 bzw. 1A: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs, dargestellt.

Finanzieller Ausgleich,  
Landwert

Minderzuteilungen werden finanziell abgegolten. Für den Geldausgleich wurde vom Planungsausschuss der Betrag von 2'600 CHF/m<sup>2</sup> festgelegt. Dieser Landwert stützt sich auf die statistische Methode, welche sich an den gegenwärtig tatsächlich bezahlten Preisen für ähnliche Grundstücke im näheren Umfeld orientiert. Dabei ist berücksichtigt, dass bei Handänderungen im Quartierplanverfahren keine Grundstücksgewinnsteuer erhoben wird und das Land in baurechtlicher Hinsicht als unerschlossen gilt.

Abbildung 21: Plan  
«Neuzuteilung» mit der  
neuen Parzellierung  
aufgrund städtebaulichem  
Konzept (PLANAR, 2024)



#### Mehr- und Minderzuteilung

Da die Grundstücke mehrheitlich überbaut sind, was im städtebaulichen Konzept bzw. im Gestaltungsplan berücksichtigt wird, kommt es zu Abweichungen zwischen der erwarteten (rechnerischen) Neuzuteilung und der effektiven Neuzuteilung (Mehr-/Minderzuteilungen):

- Ord. Nr. 1-5: Die neue Erschliessung (Fuss- und Radweg) teilt den Quartierplanperimeter in einen Perimeter Nord und Perimeter Süd (vgl. Kap. 7.2). Im Perimeter Nord resultiert aufgrund der zwingenden Linienführung eine Mehrzuteilung für die Parzellen Ordnungsnummern 1-5. Die Mehrzuteilung wird mit einer Minderzuteilung für die Parzelle Ordnungsnummer 7 tendenziell ausgeglichen (gleicher Grundeigentümer).
- Ord. Nr. 9: Das Eckgrundstück ist städtebaulich exponiert. Die Situation wird mit einem Bauvolumen angemessen besetzt und die Parzellenfläche bleibt etwa gleich. Das führt zu einer entsprechenden Mehrzuteilung. Die Mehrzuteilung wird relativiert, da es sich bei den Parzellen Ord. Nrn. 8, 9 und 10 um denselben Grundeigentümer handelt.
- Ord. Nr. 11: Zwischen den Ordnungsnummern 10 und 11 erfordert das städtebauliche Konzept eine Grenzziehung, welche zu Mehr- bzw. Minderzuteilungen führt. Hauptgrund ist die Gewährleistung der Etappierung, d.h. 7, 8, 9, 10 bauen vor 11. Mit dem Wegfall der Erschliessung von Ord. Nr. 11 über die Pestalozzistrasse ist Ord. Nr. 11 zwischenzeitlich nur über die Rapperswilerstrasse erschlossen. Diese Erschliessung ist daher sicherzustellen, während für die Parzelle 10 der Lärmschutz sicherzustellen ist. Bei diesem Vorgehen kann der gemeinschaftliche Freiraum mehrheitlich erstellt werden, so dass qualitativ hochwertige Zwischenstände resultieren.

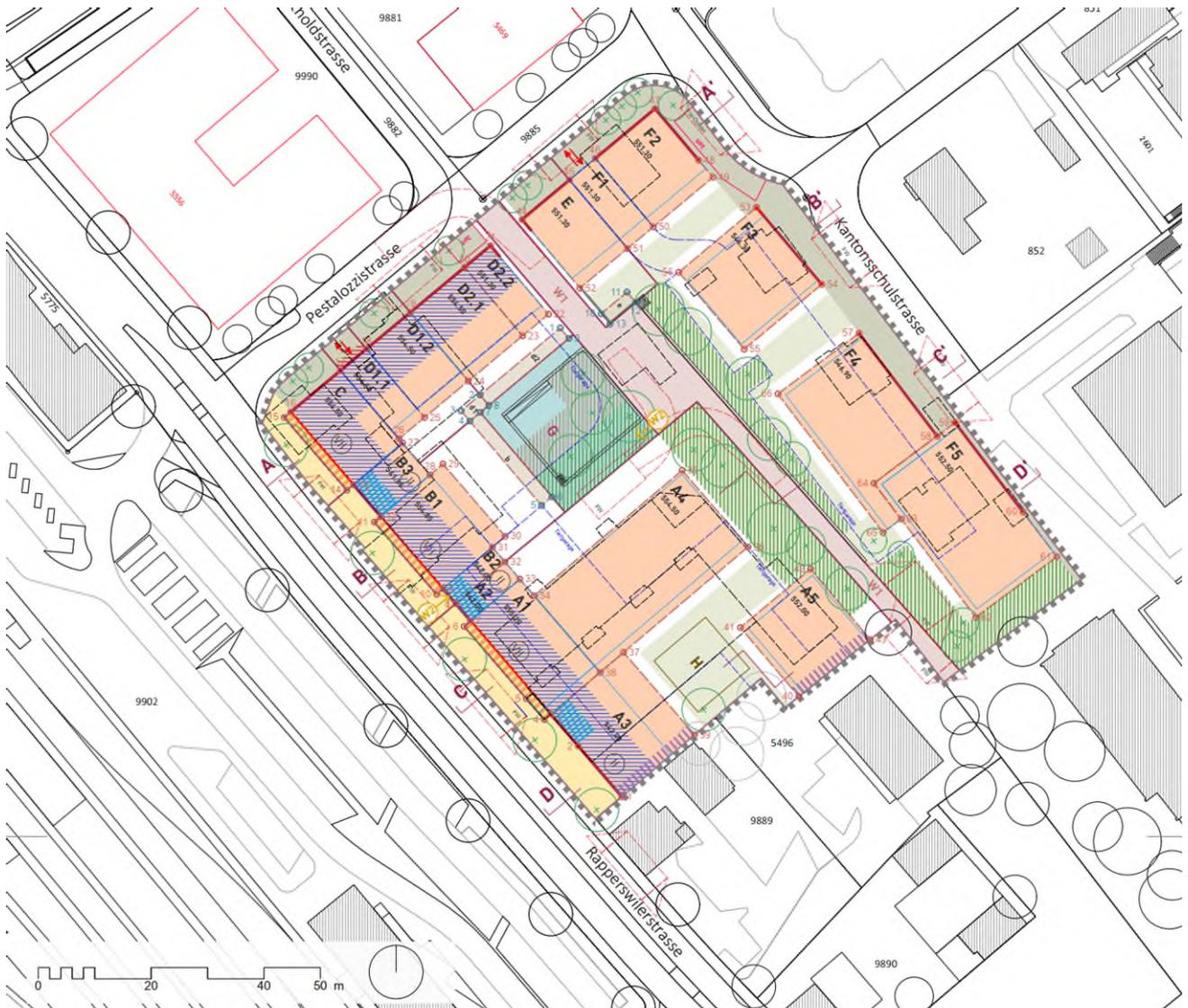


Abbildung 22: Gestaltungsplanentwurf mit den Baubereichen in orange, auf welche die Neuzuteilung der Parzellen abgestimmt wurde (Ammann Albers StadtWerke GmbH, November 2024)

## 6.7 Baulinien

Strassenabstand wird durch Baubereiche mit Mantellinien im öffentlichen Gestaltungsplan definiert

Die vormals bestehenden Baulinien an der Rapperswilerstrasse wurden mit der Nutzungsplanung 2014 aufgehoben und im Amtsblatt am 19. Juni 2015 ausgeschrieben. Demnach gilt innerhalb der Zentrumszone der reguläre Abstand gemäss kantonalem Recht, welches 6 m Abstand für oberirdische Gebäude gegenüber öffentlichen und privaten Strassen anordnet (§ 265 PBG). Dieser Abstand kann verringert resp. das Bauen auf die Strassengrenze erlaubt oder verlangt werden, sofern für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird und die Verkehrssicherheit sowie Wohnhygiene eingehalten ist (Art. 16 Abs. 2 BZO). Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse werden entlang der Rapperswiler- und der Pestalozzistrasse Zwingende Mantellinien sowie Baubereiche festgelegt (Art. 6 GPV). Diese unterschreiten mehrheitlich den gesetzlichen Strassenabstand von 6 m. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens ist daher keine Festlegung von kommunalen Baulinien vorgesehen.

Im Februar 2022 lagen die Planunterlagen zur Festsetzung von Baulinien entlang von Nationalstrassen (Rapperswilerstrasse, u.a. Kat. Nr. 9900) öffentlich auf. Eine Überprüfung der Unterlagen hat gezeigt, dass die Baulinie die Neubauten nicht tangiert. Sie verläuft 5 m ab Fahrbahn-/Gehwegkante und ist im Anhang 2, Plan «Neuzuteilung» im Informationsinhalt dargestellt. Die Erschliessung und der Entsorgungsdienst des Plangebiets erfolgen nicht über die Nationalstrasse sondern sind über die Pestalozzi- bzw. die Kantonsschulstrasse vorgesehen.

## 6.8 Vermessungsplan

Entwurf Vermessungsplan

Im Quartierplanperimeter werden alle bestehenden Grundstücke und Nummerierungen - auch jene von unveränderten Grundstücken - aufgehoben und durch neue ersetzt.

Mit dem Entwurf Vermessungsplan (vgl. Anhang 9) sind die künftigen Kat. Nrn. für alle im Quartierplanperimeter liegenden Grundstücke reserviert. Im Quartierplan werden die neuen Kat. Nrn. verwendet.

Die neuen Grundstücksflächen gemäss Vermessungsplan stellen die Basis für die im Grundbuch einzutragenden Flächen dar. Differenzen in den Flächenmassen wurden abgestimmt sowie in den Quartierplantabellen (Anhang 1) und im Anhang 2, Plan «Neuzuteilung» bereinigt.

Erstellung Vermessungsplan nach Festsetzung Quartierplan

Der Vermessungsplan gemäss § 31 lit. e Abs. 2 QPV wird nach der Festsetzung des Quartierplans und Eintritt der Rechtskraft der Festsetzung unter Beizug des zuständigen Grundbuchgeometers erstellt.

Die Grundeigentümer haben gemäss § 162 PBG unter Vorbehalt des Geldausgleichs, insbesondere nach erfolgtem Bau der Erschliessungsanlagen, das Ergebnis von Bereinigungs- und Minderzuteilung belastet bzw. entschädigt. Die vorzunehmende Anmerkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung nach § 162 Abs. 2 PBG ist im Festsetzungsbeschluss festzuhalten.

## 7 Kostenverleger

### 7.1 Allgemeines

Übersicht Kosten Quartierplan

Im Rahmen des Quartierplanes Pestalozzistrasse werden Kostenregelungen für gemeinschaftliche Infrastrukturen, Entschädigungen, Rückbau von Gebäuden sowie das Verfahren festgelegt. Massgebend sind die Quartierplantabellen im Anhang 1. Die Gesamtkosten (vgl. Kap. 7.13) setzen sich aus folgenden Teilkosten zusammen:

- Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs (Kap. 6.6)
- Zuteilung Baumasse und Ordnung des Geldausgleichs (Kap. 7.2)
- Baukosten Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker, Fussweg ab Rapperswilerstrasse; Entschädigung (Kap. 7.3)
- Baukosten für Baumgruben, Baumpflanzung an der Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse (Kap. 7.4)
- Baukosten für Freiraum (Kap. 7.5)
- Baukosten für die Kanalisation (Misch- und Meteorwasserleitungen) (Kap. 7.6)
- Baukosten für die Tiefgaragenzufahrten und Fahrgassen; Entschädigung (Kap. 7.7)
- Exemplarischer Kostenverleger Tiefgaragen Nord und Süd (Kap. 7.8)
- Baukosten für die Entsorgungsanlage; Entschädigung (Kap. 7.9)
- Entschädigung für Rückbau Gebäude Heinrich Frei (Kap. 7.10)
- Entschädigung aufzuhebendes Servitut Fuss- und Fahrwegrecht (Kap. 7.11)
- Verfahrens- und Vollzugskosten des Quartierplans (Kap. 7.12)

Prinzip Kostenverleger

Die Kosten werden nach dem allgemein anerkannten Grundsatz des Quartierplanrechts aufgeteilt, dass der Grundeigentümer bezahlt, der von einer Anlage oder Massnahme profitiert. Im vorliegenden Quartierplan wird als Mass für den Nutzen die realisierbare Baumasse (Kubaturen) aufgrund der Festlegungen im Gestaltungsplan verwendet (vgl. Tabelle 4). Damit wird dem spezifischen Nutzen der einzelnen Grundeigentümer adäquat Rechnung getragen.

Kostenbestandteile der Groberschliessung mit Funktion für die Feinerschliessung

Anlagen, die in Richtplänen enthalten sind, gehören zur Groberschliessung und werden grundsätzlich von der planungsverantwortlichen Behörde (Kanton oder Gemeinde) finanziert. Dienen diese Anlagen auch der Fein- resp. Quartiererschliessung und besteht damit ein Interesse der Quartierplangenosser an diesen Anlagen, sind sie nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten zu beteiligen (§ 146 Abs. 2 PBG). Die Fuss- und Radwegverbindung Pestalozzistrasse – Mattacker (Kat. Nr. 10895) sowie der Fussweg ab Rapperswilerstrasse über die Parzelle Kat. Nr. 10898 sind Anlagen der Groberschliessung, übernehmen jedoch auch Funktion für die Feinerschliessung.

Tabelle 4: realisierbare Baumasse Gestaltungsplan (Ammann Albers StadtWerke GmbH, 2024)

Ord. Nr.	Kat. Nr.	Eigentümer	Kubatur GP (m³)
1	10897	Swiss Prime Site Solutions AG	17'929.60
2		Swiss Prime Site Solutions AG	
3		Swiss Prime Site Solutions AG	
4		Swiss Prime Site Solutions AG	
5		Swiss Prime Site Solutions AG	
6	10896	Heinrich Frei	2'733.60
7	10894	Swiss Prime Site Solutions AG	5'888.80
8	10893	Piiri AG	3'930.40
9	10892	Piiri AG	4'637.50
10	10898	Piiri AG	6'174.40
11	10900	Fritz Rusterholz	23'330.80
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>

Kostengrobschätzung: prozentualer Verteilschlüssel bzw. absolute Kosten

Die detaillierten Kostenverleger über die verschiedenen Kostenarten sind im Anhang 1 tabellarisch dargestellt.

Die jeweiligen Baukosten sind als Grobkostenschätzung zu betrachten. Preisbasis ist das Jahr 2020. Die Kostenangaben basieren auf Einheitspreisen und Erfahrungswerten. Die effektiv entstehenden Baukosten unterliegen teilweise starken Marktschwankungen und lassen sich nicht präzise voraussagen. Dies kann erhebliche Abweichungen bei der Kostengenauigkeit zur Folge haben. Bei der Aufstellung der Detailprojekte sind Kostenvorschläge erforderlich. Die effektiven Kosten können erst nach dem Vollzug des Quartierplanes (Verfahrens- und Vollzugskosten) und nach dem Bau der betreffenden Erschliessungsanlagen (z.B. Werkleitungen) ermittelt werden. Erst die Schlussrechnung mit den effektiven Baukosten zeigt die geltenden Beitragszahlungen, weshalb dann zumal die effektiven Kosten gemäss den im Quartierplan festgelegten prozentualen Verteilschlüssel berechnet werden.

Absolute Kosten verbindlich	Verteilschlüssel in % verbindlich
Tabelle 1 / 1A	Tabelle 3 Fuss- und Radweg
Tabelle 2	Tabelle 4
Tabelle 3 Entschädigung Fusswegrecht	Tabelle 5
Tabelle 7 Duldung Einfahrt	Tabelle 6
Tabelle 8 Duldung Unterflurcontainer	Tabelle 7
Tabelle 9	Tabelle 8
Tabelle 10	Tabeller 11

## 7.2 Wertausgleich Zuteilung Baumasse

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 2, Zuteilung Baumasse und Ordnung des Geldausgleichs sowie Anhang 2, Plan «Wertausgleich Zuteilung Baumasse, Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen)».

Regelungsgrundsätze  
Rechtsgrundlage

In Art. 5 Abs. 9 BZO sind folgende spezifische Anforderungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgeführt: «Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen.» Zudem sind gemäss Art. 17 Abs. 2 BZO in den Erdgeschossen an der Rapperswilerstrasse nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Baumassenziffer

Im städtebaulichen Konzept und im Gestaltungsplan wird im Perimeter gemäss der übergeordneten Planung zwischen dem dichten Gebiet an der Rapperswilerstrasse und der Übergangzone im Bereich der Kantonsschulstrasse zu weniger dicht bebautem Gebiet unterschieden. Dichte und Höhe der Bebauung sind gestaffelt. Im oberen, rückwärtigen Bereich (Perimeter Nord) wird ein verträglicher Übergang in das bestehende Quartier angestrebt, weshalb für die Ordnungsnummern 1-5 eine Baumassenziffer (BMZ) von maximal 5.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgelegt wird. Im unteren Bereich (Perimeter Süd) gilt für die Ordnungsnummern 6, 7, 8, 10 und 11 eine BMZ von maximal 6.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bzw. von 12.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für die Ordnungsnummer 9. Die höhere Ausnützung begründet sich durch die besonders verkehrsgünstige Lage an der Rapperswilerstrasse direkt am Bahnhof. Die Zuweisung der Baumasse basiert auf den Flächen im Altbestand, wodurch sich eine abweichende Baumassenziffer für die Flächen gemäss Neuzuteilung ergibt.

Gewerbeanteil

Gewerbenutzungen eignen sich besonders an gut frequentierten und auch an Lärm und Einsicht exponierten Lagen, welche für Wohnen weniger oder nicht attraktiv sind. Reine Wohnnutzungen hingegen sind an rückwärtigen, ruhigen Lagen mit einer weniger hohen Dichte besonders geeignet. Der Gestaltungsplan trifft dementsprechend eine differenzierte Regelung für den Bereich hangseitig der Ordnungsnummer 13 (kein Gewerbeanteil) sowie für die Grundstücke an der Pestalozzistrasse und die Bebauung an der Rapperswilerstrasse (Gewerbenutzung im EG und z.T. im 1. und 2. OG), südwestlich der Ordnungsnummer 13. Damit wird den unterschiedlichen Lagen vor allem in Bezug auf Wohnqualität, Passantenlage und Lärmimmissionen angemessen Rechnung getragen.

Kostenverleger  
Berechnungsmodell

Für die Berechnung des Wertausgleiches aufgrund der realisierbaren Baumasse (Baumassenausgleich) wird die, für die mehr oder minder zugeteilte Baumasse, erforderliche Grundstückfläche als Berechnungsgrundlage eingesetzt:

Neuzuteilung m<sup>2</sup> x Ø BMZ = theoretische Baumasse (BMZ pro überbaubare Fläche)

Altbestand m<sup>2</sup> x BMZ = effektive Baumasse (BMZ pro überbaubare Fläche)

Differenz = Mehr-/Mindervolumen

Wertausgleich: Mehr-/Mindervolumen ÷ Ø BMZ x Landpreis = Mehr-/Minderwert

Berechnungsbeispiel  
(Ordnungsnummer 8)

theoretische BM	400.72 m <sup>2</sup> x 8.58	= 3'438.17 m <sup>3</sup>
effektive BM	578.00 m <sup>2</sup> x 6.80	= 3'930.40 m <sup>3</sup>
Differenz (Minderausnutzung)		= + 494.01 m <sup>3</sup>
Wertausgleich	494.01 m <sup>3</sup> ÷ 8.58 x 1'750	= 100'759.61 CHF

Landpreis

Der in diesem Wert-/Baumassenausgleich eingesetzte Landpreis, wird auf CHF 1'750 festgelegt. Er basiert auf dem festgelegten Landwert von 2'600 CHF/m<sup>2</sup> für die Mehr- und Minderzuteilung der Neuzuteilung und entspricht dem auf zwei Drittel reduzierten Wert. Diese Reduktion ist damit zu begründen, dass sich der Verkehrswert eines Grundstückes aus dem Wert der nutzbaren – im unbebauten Zustand auch begehbaren – Landfläche und den daraus ergebenden baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (Ausnützung) ergibt. Dabei wird in Anlehnung an die Rechtsprechung zu «Abtretungsverfahren bei Vorgartenland» der nutzbaren Landfläche ein Wert von einem Drittel, und den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ein Wert von zwei Dritteln zugesprochen. Während der Geldausgleich für die Mehr- oder Minderzuteilungen der Neuzuteilung den vollen Verkehrswert (Land und Ausnützung) entschädigt, wird beim Baumassenausgleich nur der Wert der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ausgeglichen.

### 7.3 Kosten Fuss- und Radwege

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 3, Kostenverleger Fuss- und Radwege sowie Anhang 2, Pläne «Allgemeiner Kostenverleger» und «Neubegründete Dienstbarkeiten».

Kostenschätzung

Für den Langsamverkehr werden der Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker sowie der Fussweg Rapperswilerstrasse – Quartier neu erstellt.

Fuss- und Radweg  
Pestalozzistrasse – Mattacker

Der geplante Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker umfasst eine Gesamtfläche von rund 635 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche werden 28 m<sup>2</sup> in Abzug gebracht. Die massgebliche Gesamtfläche umfasst somit 607 m<sup>2</sup>. Zur Beleuchtung sind 4 Leuchten vorgesehen. Der Abzug von 28 m<sup>2</sup> entspricht dem zusätzlich erforderlichen Ausbau von 3 m auf 3.5 m, damit der Weg den Anforderungen einer Notzufahrt entspricht. Diese Kosten sind zu jeweils 50 % von den Eigentümern der Ordnungsnummern 1-5 und 11 zu tragen.

Tabelle 5: Kosten Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker (PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Neubau Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker	635 m <sup>2</sup>	270/m <sup>2</sup>	171'500
Wegbeleuchtung inkl. Kabelanlage	4	6'250	25'000
<b>Zwischentotal</b>			<b>196'500</b>
Kostenbeteiligung Stadt	50 %		- 98'250
<b>Zwischentotal</b>			<b>98'250</b>
Erforderliche Flächen für Notzufahrt, je 50 % zulasten Ord. Nrn. 1-5 und 11	28 m <sup>2</sup>	270/m <sup>2</sup>	- 7'600
<b>Total</b>			<b>90'650</b>

Fussweg Rapperswilerstrasse -  
Quartier

Der geplante Fussweg Rapperswilerstrasse – Quartier umfasst eine Gesamtfläche von 188 m<sup>2</sup>. Zu dessen Beleuchtung sind 2 Leuchten vorgesehen.

Tabelle 6: Kosten Fussweg Rapperswilerstrasse – Quartier (PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Neubau Fussweg ab Rapperswilerstrasse	188 m <sup>2</sup>	270/m <sup>2</sup>	50'800
Wegbeleuchtung inkl. Kabelanlage	2	6'250	13'000
<b>Zwischentotal</b>			<b>63'800</b>
Kostenbeteiligung Stadt	50 %		- 31'900
<b>Total</b>			<b>31'900</b>

Der öffentliche Fussweg mit einer Breite von ca. 3.5 m verläuft über das Grundstück der Ordnungsnummer 10. Das Fusswegrecht wird mit einer Dienstbarkeit gesichert (Kap. 9.5). Das Land bleibt im Privateigentum. Die Nutzung als Fussweg hat keinen Einfluss auf die bauliche Ausnutzung. Die Duldung des Fussweges wird dem betroffenen Eigentümer der Ordnungsnummer 10 nach folgender Berechnung (Fläche provisorisch) mit einer einmaligen Abgeltung entschädigt:

Fläche ca. 112 m<sup>2</sup> x CHF 100 / m<sup>2</sup> = CHF 11'200 (vgl. BRKE III 0072/2003)

Tabelle 7: Entschädigung Duldung Fussweg ab Rapperswilerstrasse (PLANAR, 2022)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Fussweg ab Rapperswilerstrasse über Parzelle Ordnungsnummer 10	112 m <sup>2</sup>	100/m <sup>2</sup>	11'200
<b>Zwischentotal</b>			<b>11'200</b>
Kostenbeteiligung Stadt	50 %		- 5'600
<b>Total</b>			<b>5'600</b>

Kostenverleger

Da die Fuss- und Radwege im kommunalen Richtplan als Erschliessungsanlage eingetragen sind, zählen diese zur Groberschliessung. Da die Wege aber gleichzeitig die Funktion der Feinerschliessung übernehmen, haben sich die Quartierplangenosser an den Kosten zu beteiligen. Aufgrund dieser Ausgangslage übernimmt die Stadt 50 % der Erstellungskosten der Fuss- und Radwege sowie 50 % der Kosten für die Entschädigung der Duldung des Fussweges ab Rapperswilerstrasse über die Parzelle Ordnungsnummer 10 und anschliessend für beide Verbindungen den baulichen und saisonalen Unterhalt sowie die Haftung.

Die Kosten werden den Grundeigentümern proportional zu deren Nutzen (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) belastet. Da die Grundeigentümer gleichermaßen vom Vollzug des Quartierplans (inkl. Gestaltungsplan) profitieren, werden alle gleichermaßen zu 100 % beitragspflichtig.

## 7.4 Kosten Baumgruben, Baumpflanzung (Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse)

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 4, Kostenverleger Baumgruben, Baumpflanzung sowie Anhang 2, Plan «Allgemeiner Kostenverleger».

Kostenschätzung

Die Kosten für 5 Baumgruben an der Rapperswilerstrasse und die Baumgruppen an der Pestalozzistrasse werden durch die Quartierplangenossen getragen. Grundlage für die Kostenschätzung bildet die Annahme, dass die Baumgruben ein Volumen von etwa 10m<sup>3</sup> haben werden. Vergrössert sich das Volumen, steigen die Kosten, abzüglich Installationskosten.

Tabelle 8: Kosten Rückbau Trottoir und Erstellung Baumgruben Rapperswilerstrasse, Baumgruppen Pestalozzistrasse (PLANAR / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Erstellung 5 Baumgruben an der Rapperswilerstrasse gemäss Gestaltungsplan	5	12'000/Stk.	60'000
Erstellung Baumgruppen an der Pestalozzistrasse gemäss Gestaltungsplan	1	60'000	60'000
<b>Total</b>			<b>120'000</b>

Die Baumallee entlang der Rapperswilerstrasse war Teil des Strassenprojektes, an welches die Stadt Wetzikon einen Pauschalbeitrag geleistet hat. Mit der Umsetzung des Strassenprojektes wurden dann aber nur ein Teil der geplanten Bäume bereits gesetzt. In diesem Sinne ist die Finanzierung des Anteils der Baumallee, welcher durch die Öffentlichkeit zu tragen ist (Baumpflanzung entlang Rapperswilerstrasse), Sache des Kantons, da die Stadt mit ihrem Pauschalbetrag die Baumpflanzung dem Kanton bereits abgegolten hat.

Tabelle 9: Kosten Baumpflanzungen Rapperswilerstrasse (PLANAR / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Pflanzung von 5 Bäumen an der Rapperswilerstrasse gemäss Gestaltungsplan	5	8'000/Stk.	40'000
<b>Total</b>			<b>40'000</b>

Kostenverleger

Die Pflanzung und Finanzierung der verbleibenden 5 Bäume entlang der Rapperswilerstrasse mit einem Betrag von CHF 40'000 ist Sache des Kantons.

Der Unterhalt sowie die Haftung sind durch die Stadt Wetzikon zu tragen.

Die Kosten gemäss Tabelle 7 werden den Grundeigentümern proportional zu deren Nutzen (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) belastet. Da die Grundeigentümer gleichermassen vom Vollzug des Quartierplans (inkl. Gestaltungsplan) profitieren, werden alle gleichermassen zu 100 % beitragspflichtig.

## 7.5 Kosten gemeinschaftlicher Freiraum

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 5, Kostenverleger gemeinschaftlicher Freiraum sowie Anhang 2, Plan «Allgemeiner Kostenverleger».

Kostenschätzung

Gemäss Gestaltungsplan ist im Perimeter ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum vorgesehen. Dieser ist mit Beleuchtung, Sitzgelegenheiten und Spielelementen auszustatten. Die Kosten für dessen Anlage, Bepflanzung und Ausstattung werden auf rund CHF 550/m<sup>2</sup> geschätzt. Zur Beleuchtung sind 3 Leuchten vorgesehen. Diese ergänzen die bei den Fuss- und Radwegen vorgesehenen Leuchten (vgl. Kap. 7.3).

Der geplante Freiraum hat eine Gesamtfläche von rund 503 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Fläche von rund 77 m<sup>2</sup>, welche über den Kostenverleger des Fussweges ab finanziert wird, beläuft sich die Fläche auf rund 426 m<sup>2</sup>.

Tabelle 10: Kosten gemeinschaftlicher Freiraum (PLANAR / Berchtold Lenzin / Landschaftsarchitekten, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis	Betrag ca. (CHF)
Anlage und Ausstattung Freiraum (inkl. Bepflanzung und Ausstattung)	426 m <sup>2</sup>	550/m <sup>2</sup>	234'500
Beleuchtung inkl. Kabelanlage	3	6'250	19'000
<b>Total</b>			<b>253'500</b>

Kostenverleger

Die Kosten werden den Grundeigentümern proportional zu deren Nutzen am Quartierplan (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) belastet. Da die Grundeigentümer gleichermassen vom Vollzug des Quartierplans (inkl. Gestaltungsplan) und der Nutzung der gemeinschaftlichen Freiraumanlagen profitieren, werden alle gleichermassen zu 100 % beitragspflichtig.

## 7.6 Kosten Kanalisation

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 6, Kostenverleger Entwässerung sowie Anhang 2, Plan «Allgemeiner Kostenverleger» und «Werkleitungen».

Kostenschätzung

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde für das Gebiet Mattacker - Mühle von Schulthess + Dolder AG eine Entwässerungsstudie erarbeitet. Darin werden die Kosten für die Leitungen im Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Zufahrtstrasse B (Abschnitt F – K) mit Fr. 5'300/m beziffert. Die approximativen Baukosten beinhalten sämtliche Bau- und Nebenkosten. Als Rohrmaterial sind generell glasfaserverstärkte Kunststoffrohre vorgesehen. Von der Gesamtlänge von 325 m des Abschnitts F – K entfallen 200 m auf das Gebiet des Quartierplan Mattacker. Die restlichen 125 m führen durch das Gebiet des Quartierplan Pestalozzistrasse und entsprechen der notwendigen und vorgesehene Entwässerung im Bereich des neu zu erstellenden Fuss- und Radweges Pestalozzistrasse – Mattacker.

Tabelle 11: Kosten Kanalisation Pestalozzistrasse-Mattacker (PLANAR, 2017)

Position	Menge m	Einheitspreis m <sup>2</sup>	Betrag ca. (CHF)
Neubau Mischwasser- und Meteorwasserleitung, technische Arbeiten, Bauarbeiten, Nebenarbeiten	125	5'300	665'000
Kostenbeteiligung Stadt	50 %		- 332'500
<b>Total</b>			<b>332'500</b>

Kostenverleger  
Kostengrundlage

Aufgrund der kommunalen Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) vom 13. Juni 2005 gehen Leitungen nach deren Bau und Abnahme in das Eigentum der Politischen Gemeinde über.

Kostenverlegerprinzip

Aufgrund der Entwässerungsstudie Quartierplan Mattacker-Mühle ist für die bestehende Entwässerung Ersatz zu schaffen. Die Leitungen sind abgeschrieben. Es gibt keine bezifferbaren Restwertkosten. Die Leitungen haben ihren Lebenszyklus jedoch noch nicht erreicht. Die Grundeigentümer sind Verursacher der Leitungsverlegung und haben sich daher an den Kosten zu beteiligen. Aufgrund dieser Ausgangslage übernimmt die Stadt 50 % der Erstellungskosten der neuen Leitung.

Die Kosten für die mit dem Quartierplan zu erstellenden Leitungen sind auf die Grundstücke, welche in den betreffenden Kanal entwässert werden, gemäss dem allgemeinen Kostenverlegerprinzip zu verteilen. Die Kosten werden den Grundeigentümern proportional zu deren Nutzen (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) belastet. Aufgrund der Tatsache, dass sämtliche bestehenden Entwässerungsanlagen aller Grundstücke im Bezugsgebiet zurückgebaut und ersetzt werden müssen, sind sämtliche Grundstücksflächen zu 100 % beitragspflichtig.

## 7.7 Kosten Tiefgaragenzufahrten und Fahrgassen, Entschädigung

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 7 Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen), Entschädigung Duldung sowie Anhang 2, Plan «Wertausgleich Zuteilung Baumasse, Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen)».

Kostenschätzung

Gemäss Etappierungskonzept Tiefgaragen (vgl. Beilage 2) sind zwei mit separaten Zufahrten erschlossene Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgarage Nord dient den Ordnungsnummern 1-5 und 6 und die Tiefgarage Süd den Ordnungsnummern 7, 8, 9 und 10 bzw. 11.

Die Kosten für die Zufahrten und die gemeinsamen Fahrgassen werden unter den jeweiligen, je Zufahrt erschlossenen Grundstücken aufgeteilt. Die Fahrgassenbreite bemisst sich gemäss der Norm SN 40 291a. Es gelten die "Komfortstufe B" (öffentlich zugänglich) und die Verkehrsart "Gegenverkehr". Entsprechend wird die Fahrgasse mit einer Breite von 6.0 m dimensioniert. Die Länge der Fahrgassen ergibt sich aus dem zu erschliessenden Grundstücken. Für die Erstellung wird ein Einheitspreis von CHF 1'500/m<sup>2</sup> angenommen.

Die Kostenschätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden. Da im Falle einer gemeinsamen Realisation der Tiefgaragen die Möglichkeit für eine exakte Abstimmung zwischen den Absichten der Grundeigentümern besteht, kann sich entsprechendes Synergiepotenzial ergeben, welches zu einer Kostenminderung beitragen kann.

Neubau Fahrgasse zu Tiefgarage Nord:

Tabelle 12: Kosten Zufahrt Tiefgarage Grundstücke Ord. Nrn.: 1-5, 6 (PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis (CHF)	Betrag ca. (CHF)
Neubau Fahrgasse Nord (Grundstücke Ord. Nrn.: 1-5 und 6)	182 m <sup>2</sup>	1'500	273'000
<b>Total</b>			<b>273'000</b>

Neubau Fahrgasse zu Tiefgarage Süd:

Tabelle 13: Kosten Zufahrt Tiefgarage Grundstücke Ord. Nrn.: 7-11 (PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis (CHF)	Betrag ca. (CHF)
Neubau Fahrgasse Süd (Grundstücke Ord. Nrn.: 7, 8, 9, 10 und 11)	269 m <sup>2</sup>	1'500	403'500
Entschädigung Duldung Fahrgasse	2	15'000	30'000
<b>Total</b>			<b>433'500</b>

Kostenverleger

Der Kostenverleger wird gegliedert nach Fahrgasse Nord und Süd bzw. den jeweils beteiligten Grundstücken. Die Kosten für die Tiefgaragenzufahrten und die Fahrgassen werden den Grundeigentümern proportional zu deren Nutzen am Quartierplan (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) belastet.

Die ungleichen Lasten werden im südlichen Bereich mit einer Entschädigung für die Duldung der Einfahrt bzw. Durchfahrt an die Betroffenen mit je CHF 15'000 abgegolten, welche in Abhängigkeit von der realisierbaren Baumasse den anderen Grundeigentümern verrechnet wird.

## 7.8 Exemplarischer Kostenverleger Tiefgaragen Nord und Süd

Massgebend sind die Pläne in Beilage 2, «Etapazierungskonzept Tiefgaragen».

Konzept Tiefgaragen  
Nord und Süd

Die Kosten für die Tiefgaragen Nord und Süd sind mit Unsicherheiten verbunden. Im Falle einer Optimierung der Tiefgaragen z.B. durch die Reduktion von Parkplätzen und Neben-nutzflächen, kann sich entsprechendes Synergiepotenzial ergeben, welches zu einer Kos-tenminderung beitragen kann.

Exemplarischer  
Kostenverleger

Die Tiefgarage Nord ist auf den Ordnungsnummern gelegen und dient den Grundstücken Ordnungsnummern 1-5 und 6. Die Tiefgarage Süd ist auf den Ordnungsnummern 7, 8 und 10 gelegen und dient den Ordnungsnummern 7, 8, 9 und 10. Das Grundstück mit der Ord-nungsnummern 11 ist lediglich angeschlossen, kann seinen Teil der Tiefgarage jedoch unab-hängig realisieren und wird daher nicht in den Kostenverleger aufgenommen.

Die Baukosten für die Tiefgaragen, exklusive Zufahrten und Fahrgassen (Kap. 7.7), sind von den Eigentümern, welche an der Garage beteiligt sind, im Verhältnis ihrer ausschliesslich genutzten Flächen zu tragen. Der exemplarische Kostenverleger basiert auf der berechne-ten Anzahl Parkplätze. Sollte sich das Verhältnis der ausschliesslich genutzten Flächen im ausgebauten Zustand ändern, ist der Kostenverleger entsprechend anzupassen:

Kostenverleger Tiefgarage Nord:

*Tabelle 14: Kostenverleger  
Tiefgarage Nord, Ord. Nrn.:  
1-5, 6 (PLANAR, 2022)*

Ord. Nr.	Anzahl Parkplätze	Anteil in Prozent
1-5	33	87 %
6	5	13 %
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100 %</b>

Kostenverleger Tiefgarage Süd:

*Tabelle 15: Kostenverleger  
Tiefgarage Süd, Ord. Nrn.:  
7-10 (PLANAR, 2022)*

Ord. Nr.	Anzahl Parkplätze	Anteil in Prozent
7	10	31 %
8	7	22 %
9	4	13 %
10	11	34 %
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>100 %</b>

## 7.9 Kosten Entsorgungsanlagen, Entschädigung

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 8, Kostenverleger Entsorgungsanlage (Unterflurcontainer), Entschädigung sowie Anhang 2, Pläne «Allgemeiner Kostenverleger» und «Neugegründete Dienstbarkeiten».

Kostenschätzung

Im Perimeter sind zwei gemeinsame Entsorgungsanlagen mit Unterflurcontainern geplant. Die eine liegt an der Ecke Pestalozzi- / Kantonsschulstrasse, die andere an der Pestalozzistrasse / Ecke Fuss- und Radweg. In den Kosten sind die Erstellung der Anlage (Leistungen Baumeister und Behälter) sowie die Umgebungsgestaltung enthalten<sup>2</sup>. Ein Unterflurcontainer benötigt oberirdisch eine Fläche von 4 m<sup>2</sup>. Die Ausstattung richtet sich nach dem Faktenblatt Unterflurcontainer, Baudirektion Kanton Zürich.

Tabelle 16: Kosten Entsorgungsanlagen (PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis (CHF)	Betrag ca. (CHF)
Erstellung Unterflurcontainer (Baumeister, Behälter, Umgebung)	4	45'000	180'000
Entschädigung Duldung Unterflurcontainer	2	30'000	60'000
<b>Total</b>			<b>240'000</b>

Kostenverleger

Die Entsorgungsanlage zählt zu den Quartierplananlagen und wird vollständig von den Quartierplangenossen finanziert. Die Aufwendungen sind zu je 100 % proportional zu Ihrem Nutzen aus dem Quartierplan (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) beitragspflichtig. Zudem wird aufgrund ungleicher Lasten eine einmalige Entschädigung der Duldung an die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen von CHF 30'000 pro Standort abgegolten (analog zum Quartierplan Mattacker), welche in Abhängigkeit von der realisierbaren Baumasse den anderen Grundeigentümern verrechnet wird.

## 7.10 Kosten Rückbau Gebäude Heinrich Frei, Entschädigung

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 9, Kostenverleger Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei sowie Anhang 2, Plan «Allgemeiner Kostenverleger».

Kostenschätzung

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Parz. Nr. 811 (Alter Bestand) von Heinrich Frei (GVZ Nr. 2448) muss für die Umsetzung des Quartierplans zurückgebaut werden. Ein Grossteil seiner Grundfläche liegt im neu zu erstellenden Fuss- und Radweg, dem Korridor für die Führung der Versorgungsleitungen sowie im gemeinschaftlichen Freiraum. Die Entschädigung besteht aus dem Zeitwert des Gebäudes sowie der Umgebung, ohne Berücksichtigung einer allfälligen wirtschaftlichen Entwertung.

<sup>2</sup> Faktenblatt Unterflurcontainer, Baudirektion Kanton Zürich

Tabelle 17: Kosten  
Entschädigung Rückbau  
(Bewertungsbericht,  
04.04.2022)

Position	Betrag ca. (CHF)
Gebäude Pestalozzistrasse 4, Wetzikon (GVZ Nr. 2448)	280'500
Umgebung	29'500
<b>Total Zeitwert Gebäude und Umgebung</b>	<b>310'000</b>

Kostenverleger

Da aufgrund der Ausgangslage, dass der Quartierplan als Ganzes nur vollzogen werden kann, wenn das Gebäude GVZ Nr. 2448 zurückgebaut ist, lässt sich ein direkter Zusammenhang zum jeweiligen Nutzen aller Quartierplangenossen ableiten. Entsprechend sind alle Quartierplangenossen zu je 100 % proportional zu Ihrem Nutzen aus dem Quartierplan (max. zulässige Kubatur je Grundstück, vgl. Gestaltungsplan) beitragspflichtig.

### 7.11 Kosten Aufhebung Servitut, Entschädigung

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 10, Kostenverleger Entschädigung Aufhebung Dienstbarkeiten sowie Anhang 2, Plan «Aufzuhebende Dienstbarkeiten».

Kostenschätzung

Auf den Grundstücken Parz. Nrn. 5484 und 9887 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Grundstücke von Heinrich Frei (Parz. Nr. 811 Altbestand) und Fritz Rusterholz (Parz. Nr. 9888 Altbestand). Durch die Neuordnung der Erschliessung mit dem Quartierplan wird diese Dienstbarkeit entschädigungspflichtig aufgehoben und ein neues, befristetes Fuss- und Fahrwegrecht festgelegt. Zur Herleitung der Entschädigung wird eine den Zugangsnormalien entsprechende Zufahrt von 3 m Breite angenommen. Die Fläche wird mit CHF 100/m<sup>2</sup> entschädigt (BRKE III 0072/2003).

Tabelle 18: Kosten  
Entschädigung Servitut  
Fuss- und Fahrwegrecht  
(PLANAR, 2021)

Position	Menge	Einheitspreis (für 2 Berechtigte)	Betrag ca. (CHF)
Servitutsentschädigung Parzelle 5484	84 m <sup>2</sup>	2 x 100/m <sup>2</sup>	16'800
Servitutsentschädigung Parzelle 9887	52 m <sup>2</sup>	2 x 100/m <sup>2</sup>	10'400
<b>Total</b>			<b>27'200</b>

Den Quartierplangenossen wird ein Betrag in Höhe von CHF 13'600 als einmalige Abgeltung für die Duldung der befristeten Nutzung von Kat. Nr. 10895 (W1, Ord. Nr. 13), als ständige Notzufahrt für die Kat. Nrn. 10897, 10900 (Ord. Nrn. 1-5 und 11), bzw. als provisorische Zufahrt für die Kat. Nr. 10900 (Ord. Nr. 11; Kap. 8.3), gutgeschrieben.

Kostenverleger

Die Kosten für die Servitutsentschädigung sind von den Grundeigentümern der Parzellen 5484 (Ord. Nr. 7) und 9887 (Ord. Nr. 10) anteilmässig der beanspruchten Fläche pro Grundstück an die Eigentümer der Parzellen 811 (Ord. Nr. 6) und 9888 (Ord. Nr. 11) zu leisten.

Die Entschädigung für die Duldung wird den Grundeigentümern zu jeweils 50 % von den Berechtigten (Kat. Nrn. 10897, 10900) proportional zu deren Nutzen am Quartierplan gutgeschrieben (max. zulässige Kubatur je Grundstück).

## 7.12 Kosten Verfahren und Vollzug Quartierplan

Massgebend sind Anhang 1, Tabelle 11, Kostenverleger Verfahrenskosten sowie Anhang 2, Plan «Allgemeiner Kostenverleger».

Kostenschätzung

Die Kosten für die Verfahrensaufstellung und den Vollzug des Verfahrens umfassen die folgenden Tätigkeiten:

Zusammensetzung der Verfahrenskosten

- Planungskosten für die Aufstellung des Quartierplanes (Planungsbüro)
- Planungskosten für die Behandlung der Begehren / Variantenüberprüfung aufgrund der Begehren (Planungsbüro)
- Planungskosten für die Bearbeitung der Wünsche / Anregungen (Planungsbüro)
- Kosten für das Lärmgutachten (EBP); auch ohne Gestaltungsplanpflicht hätte ein solches Gutachten erstellt werden müssen.
- Kosten Baugrunduntersuchung (Jäckli Geologie); auch ohne Gestaltungsplanpflicht hätte ein solches Gutachten erstellt werden müssen.
- Entwässerungsstudie Schulthess Dolder (1/6 der Gesamtkosten)
- Kosten für den Vollzug des Quartierplanes seitens Geometer und Notariat
- Kosten für den administrativen Aufwand der Stadtverwaltung (Sitzungen, Versammlungen, Protokolle, Beschlussvorbereitungen etc.)
- Zinskosten für die Bevorschussung des Aufstellungsverfahrens durch die Stadt
- allfällige Teuerung
- Abzüglich 15'000 Franken gem. Protokoll der 2. QP-Versammlung, 10.02.2022

Tabelle 19: Verfahrens-, Vollzugskosten Quartierplan (Stadt Wetzikon, 12.11.2024)

Position	Betrag ca. (CHF)
Bisher aufgelaufene, verrechnete Kosten (Stand 12.11.2024)	516'520
Schätzung Gebühren Baudirektion (Genehmigung)	2'500
Schätzung Notariat (Vollzugs-, Mutationskosten)	10'000
Schätzung Geometer (Mutationsplan, Erneuerung Lagefixpunkte, Nachführung ÖREB), ohne Vermarkung	10'000
Schätzung weiterer Aufwand Planungsbüro, inkl. Druckkosten	3'000
Schätzung des noch zu erbringenden bzw. noch nicht verrechneten Aufwands Stadt Wetzikon (nach Aufwand gem. Art. 15 Geb-VO)	6'000
Kostenbeitrag Stadt Wetzikon	- 15'000
Zinskosten 2.5%	13'350
<b>Total</b>	<b>546'370</b>

In der obigen Schätzung nicht enthalten sind Aufwendungen für allfällige Rekursverfahren. Daraus ergibt sich ein Beitrag von ca. CHF 62 pro m<sup>2</sup> Neuzuteilung (Summe der Flächen Ord. Nrn. 1 bis 11 und 14: 8'866 m<sup>2</sup>).

Kostenverleger

Die Kosten der Stadt für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplanes sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins im Verhältnis des jeweiligen Nutzens aus dem Quartierplan (max. zulässige Kubatur je Grundstück) zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen (§177 PBG). Die Verzinsung entspricht gemäss § 4 PBG dem jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Sämtliche Grundstücke im Bezugsgebiet werden mit dem Vollzug des Quartierplanes baureif und erfahren dadurch den gleichen Nutzen. Entsprechend sind alle Grundstücksflächen zu 100 % kostenpflichtig.

### **7.13 Gesamtkosten**

Massgebend ist Anhang 1, Tabelle 12, Kostenzusammenstellung (provisorische Schätzung).

Es resultieren Gesamtkosten in Höhe von **CHF 2'233'420**

In den Kosten sind Ausgaben enthalten, welche im Rahmen der Entwicklung der Grundstücke ohnehin fällig werden wie beispielsweise die Zufahrten zu den Einstellhallen, Entsorgung, Entwässerung oder die Aufwände für die Erstellung von Freiräumen.

## 8 Etappierung

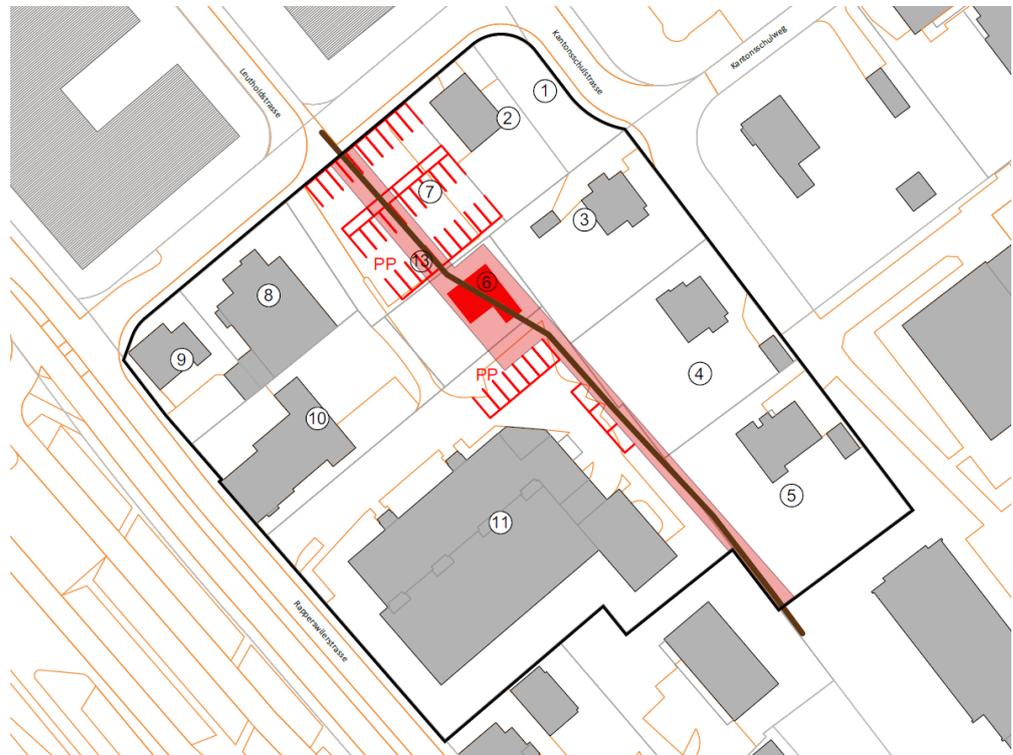
### 8.1 Etappierung der Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung

Erschliessungen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen (§ 128 Abs. 2 PBG). Wo oben genannte Anlagen nicht in einem Zuge erstellt zu werden brauchen, ist der etappenweise Bau zu regeln (§ 128 Abs. 3 PBG).

Erschliessung:  
Öffentlicher Fuss- und Radweg, Werkleitungen  
Ord. Nr. 13

Sobald ein Quartierplanbeteiligter gestützt auf § 167 Abs. 1 PBG den Antrag auf baulichen Vollzug des Quartierplans stellt, muss mit dem Bau der Weganlage auf der Parzelle Nr. 13 sowie mit den darin zu verlegenden Werkleitungen begonnen werden. Im ersten Schritt erfolgt der Rückbau des Gebäudes GVZ Nr. 2448 (Ord. Nr. 6alt, vgl. Kap. 6.1).

Abbildung 23:  
Neubau öffentlicher Fuss- und Radweg mit Werkleitungen.  
Abhängigkeiten:  
Abbruch Gebäude GVZ Nr. 2448, Teilabbruch  
Parkplätze Ord. Nr. 7alt, Verschiebung Parkplätze Ord. Nr. 11alt (PLANAR, 2024)



Für die Baufreigabe des ersten Baugesuchs ist die Realisierung der Werkleitungen (vgl. Kap. 5.4 und 5.5) im Bereich des öffentlichen Fuss- und Radweges zwingend erforderlich. Damit verbunden ist der Rückbau des Gebäudes GVZ Nr. 2448 sowie der bestehenden Werkleitungen bzw. die Sicherstellung der Versorgung bestehender Bauten. Der Weg ist zumindest im Rohbau und vorläufig ohne Deckbelag zu erstellen. Ebenfalls betroffen ist der bestehende Parkplatz im Bereich der Ord. Nr. 7alt. Dieser ist mit dem Bau des Fuss- und Radweges zumindest teilweise rückzubauen bzw. die verbleibende Parkierung provisorisch neu zu organisieren. Weiterhin müssen 8 oberirdische Parkplätze im Bereich der Ord. Nr. 11alt verschoben bzw. neu angeordnet werden. Die platzartige Aufweitung des Fuss- und Radweges kann während des Baus der Ord. Nrn. 1-5 bzw. 6 für die Baustellenzufahrt und in untergeordneter Weise bzw. in Abstimmung mit der Langsamverkehrsachse für die Baustelleneinrichtung genutzt werden. Für das Durchleitungsrecht wird eine neue Dienstbarkeit errichtet (DK5 Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Nebenleistungspflicht, vgl. Kap. 9.5)

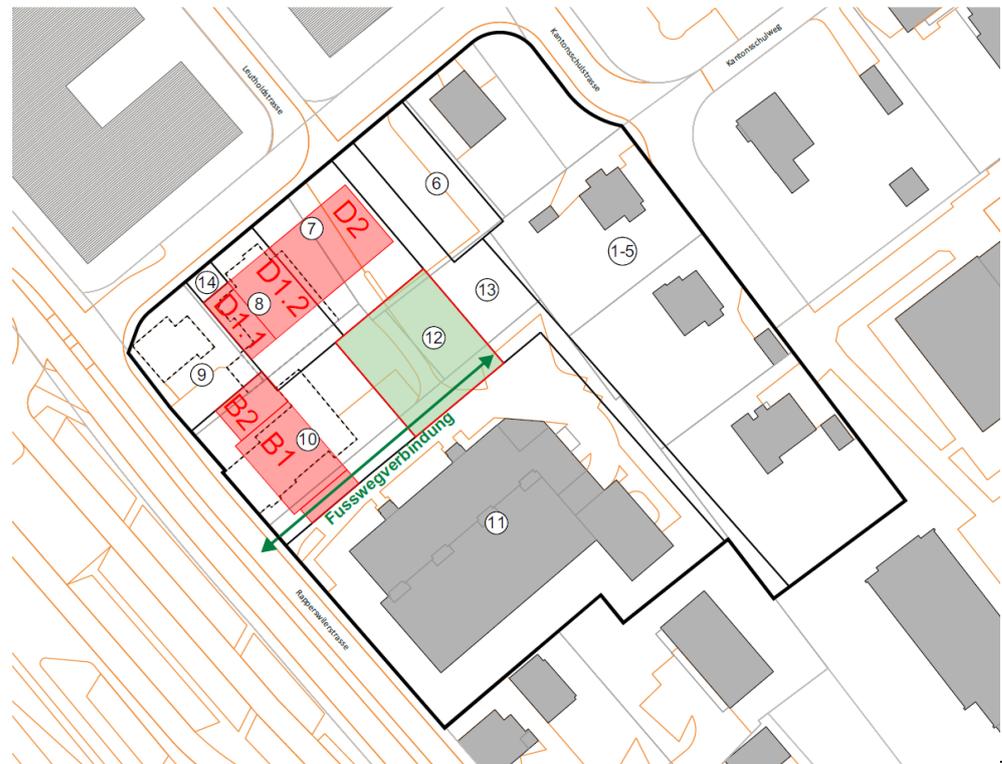
Etappiertung der Ausrüstung:  
 etappierte Realisierung der  
 Tiefgaragen ist möglich

Vorliegend ist es möglich, Teile der Quartierplananlagen bzw. der gemeinschaftlichen Ausstattungen etappiert zu realisieren. Insbesondere ist es möglich, die Tiefgaragen etappiert zu erstellen (Beilage 2). Die jeweiligen Etappen hängen davon ab, wann die bauwilligen Eigentümer auf diese Anlagen angewiesen sind (Kap 8.2 und 8.3). Organisatorische Regelungen zum gemeinschaftlichen Freiraum und den Tiefgaragen vgl. Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Anhang 3 und 4).

Etappiertung der Ausstattung:  
 Abhängigkeiten für die  
 Fertigstellung des gemeinschaftlichen Freiraums  
 Ord. Nr. 12

Der gemeinschaftliche Freiraum kann erst fertiggestellt werden, wenn der darunter liegende Teil der Tiefgarage Süd sowie die Hochbauten im Bereich der Ord. Nrn. 7, 8 und 10 erstellt worden sind. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Fläche für die Baustelleneinrichtung bzw. provisorisch zwischengenutzt werden. Teile des Freiraums, die zur Parzelle Ord. Nr. 11 hin orientiert sind, eingeschlossen der zusätzlichen Fusswegverbindung ab Rapperswilerstrasse (DK6 Öffentliches Fusswegrecht, vgl. Kap. 9.5), sind vorläufig nur provisorisch zu erstellen. Der definitive Ausbau der Fusswegverbindung kann im Bereich der Ord. Nr. 12 nach Abschluss der Bauarbeiten im Bereich der Ord. Nr. 11 (Baufelder A1-4) erfolgen.

Abbildung 24:  
 Fertigstellung gemeinschaftlicher Freiraum und Fussweg-Verbindung ab Rapperswilerstrasse. Abhängigkeiten: Erstellung Tiefgarage Süd erster Teil sowie Fertigstellung Hochbauten Ord. Nrn. 7, 8 und 10 (PLANAR, 2024)



## 8.2 Etappierung Bereich Nord (Kantonsschulstrasse)

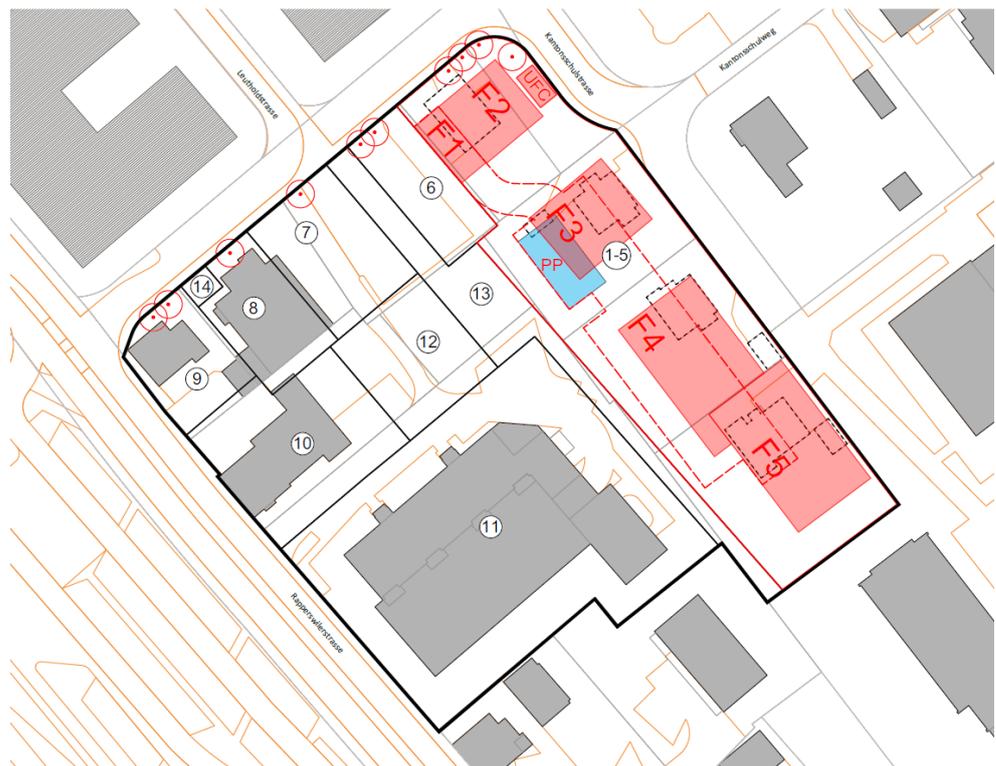
Die Tiefgarage Nord wird von den Eigentümern der Ord. Nrn. 1-5 und 6 genutzt. Die Ausführung kann gemäss dem Etappierungskonzept Tiefgaragen (vgl. Beilage 2) in einer oder mehreren Etappen erfolgen.

Erster Bauwilliger  
Ord. Nr. 1-5

Will die Eigentümerschaft der Ord. Nrn. 1-5 zuerst bauen, muss sie die Tiefgarage Nord bauen und dabei sicherstellen, dass ein Anschluss an die Ord. Nr. 6 möglich ist. Die Eigentümerschaft der Ord. Nr. 6 erhält das Nutzungsrecht mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht für Parkplätze, Abstellplätze für Motorräder und Veloabstellplätze in der Tiefgarage Nord sowie das Überbaurecht für einen unterirdischen Zugang zur Tiefgarage (DK1 und DK1a, vgl. Kap. 9.5). Durch die Einräumung eines gegenseitigen Grenzbaurechts kann die Tiefgaragen-Zufahrt auf der Grenze erstellt werden (DK4a, vgl. Kap. 9.5). In Verbindung mit dem Grenzbaurecht ist eine allfällige Unterfangung von Hochbauten auf Kosten der Bauenden zulässig. Ferner ist eine Entsorgungsstelle, vorzugsweise Unterflurcontainer, an der Kantonsschulstrasse zu erstellen (Art. 20 Abs. 1 GPV «Entsorgung», DK7 Mitbenutzungsrecht an Entsorgungsstellen mit Nebenleistungspflicht, vgl. Kap. 9.5). Die Nutzung und Gestaltung der Vorzonen, richtet sich nach Art. 16 Abs. 1 GPV «Pestalozzistrasse und der Kantonsschulstrasse». Die Baumpflanzungen (Art. 13 GPV «Vorgeschriebene Baumpflanzungen») sind mit den Bauarbeiten zu koordinieren.

Die Kosten für die gemeinsam genutzte Tiefgaragenzufahrt und Fahrgasse sind vorerst allein vom Eigentümer der Parzelle Ord. Nrn. 1-5 zu tragen (vgl. Kap. 7.7). Will der Eigentümer der Parzelle Ord. Nr. 6 sein Grundstück überbauen, hat er sich vor Baubeginn nach § 173 PBG einzukaufen und seinen Kostenanteil (inkl. Verzinsung) am gemeinsam genutzten Zugang bzw. der gemeinsam genutzten Zufahrt zu bezahlen. Es steht ihm aber auch frei, vor der Projektierung der Tiefgarage zu erklären, dass er sich von Beginn weg daran beteiligt. Diesfalls entfällt eine Verzinsungspflicht.

Abbildung 25:  
Erster Bauwilliger Ord. Nrn. 1-5. Abhängigkeiten: Erstellung TG-Nord mit Anschlussmöglichkeit für Ord. Nr. 6, Errichtung Nutzungsrecht, Grenzbaurecht, Baumpflanzungen Pestalozzistrasse, Entsorgung (PLANAR, 2024)



Erster Bauwilliger  
Ord. Nr. 6

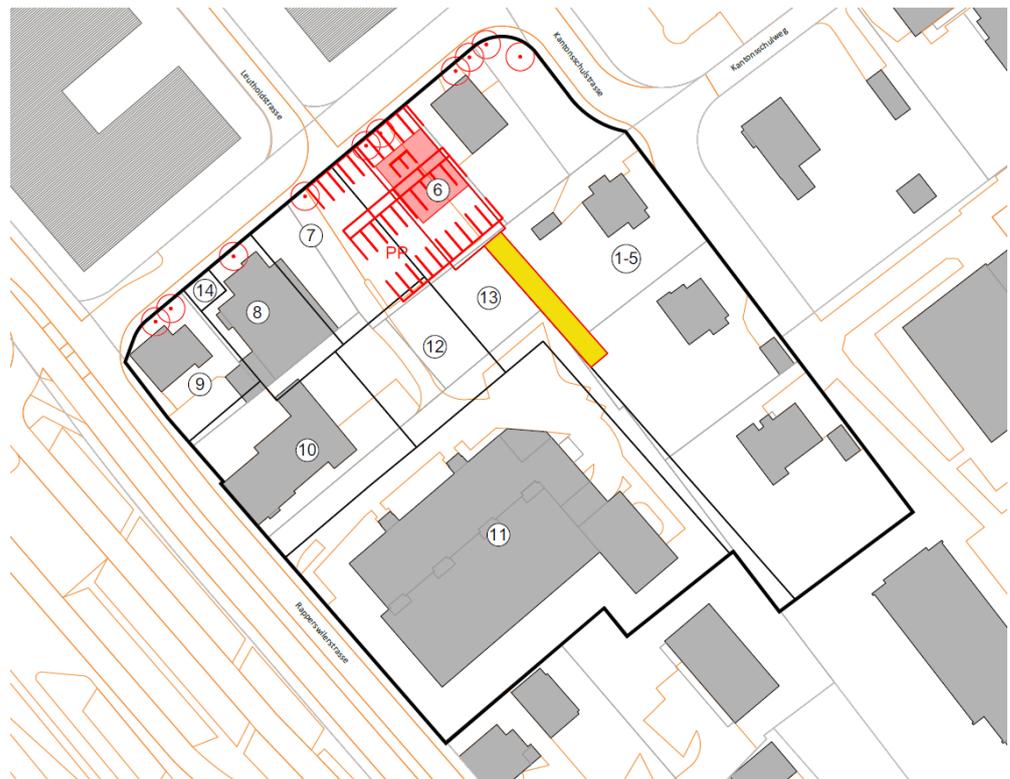
Will der Eigentümer der Ord. Nr. 6 zuerst bauen, so sind die bestehenden Parkplätze im Bereich der Ord. Nr. 7 alt zumindest teilweise rückzubauen bzw. die verbleibende Parkierung provisorisch neu zu organisieren.

Der Grundeigentümer der Ord. Nr. 6 muss seine Parkierung bis zur Fertigstellung der Tiefgarage Nord vorläufig oberirdisch organisieren. Die Parkierung ist provisorisch auf Parzelle Ord. Nrn. 1-5 anzuordnen (vgl. DK 1a Recht auf Bau und ausschliessliche Nutzung von fünf oberirdischen Autoabstellplätzen, mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht, mit Resolutivbedingung laut Beleg, Kap. 9.5). Durch die Einräumung eines gegenseitigen Grenzbaurechts kann die Tiefgarageneinfahrt auf der Grenze zwischen den Ord. Nrn. 1-5 und 6 erstellt werden (DK4a Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Recht zur Unterfangung, vgl. Kap. 9.5). Die Nutzung und Gestaltung der Vorzone (Art. 16 Abs. 1 GPV «Pestalozzistrasse») und die Baumpflanzungen (Art. 13 GPV «Vorgeschriebene Baumpflanzungen») sind mit den Bauarbeiten zu koordinieren.

Die Eigentümerschaft der Ord. Nr. 6 erhält nach Fertigstellung der Tiefgarage Nord das Nutzungsrecht mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht für Parkplätze, Abstellplätze für Motorräder und Veloabstellplätze Nord sowie das Überbaurecht für einen unterirdischen Zugang zur Tiefgarage (DK1 und DK1a, vgl. Kap. 9.5).

Will der Eigentümer der Parzelle Ord. Nr. 6 sein Grundstück überbauen, hat er sich vor Baubeginn nach § 173 PBG in die Tiefgarage Nord einzukaufen und seinen Kostenanteil (inkl. Verzinsung) am gemeinsam genutzten Zugang bzw. der gemeinsam genutzten Zufahrt zu bezahlen. Es steht ihm aber auch frei, vor der Projektierung der Tiefgarage zu erklären, dass er sich von Beginn weg daran beteilige. Diesfalls entfällt eine Verzinsungspflicht.

Abbildung 26:  
Erster Bauwilliger Ord. Nr. 6. Abhängigkeiten: Teilabbbruch Parkplätze Ord. Nr. 7 alt, provisorische oberirdische Parkierung, Errichtung Grenzbaurecht, Nutzungsrecht (oberirdische Parkierung), Baumpflanzungen Pestalozzistrasse (PLANAR, 2024)



### 8.3 Etappierung Bereich Süd (Pestalozzi-, Rapperswilerstrasse)

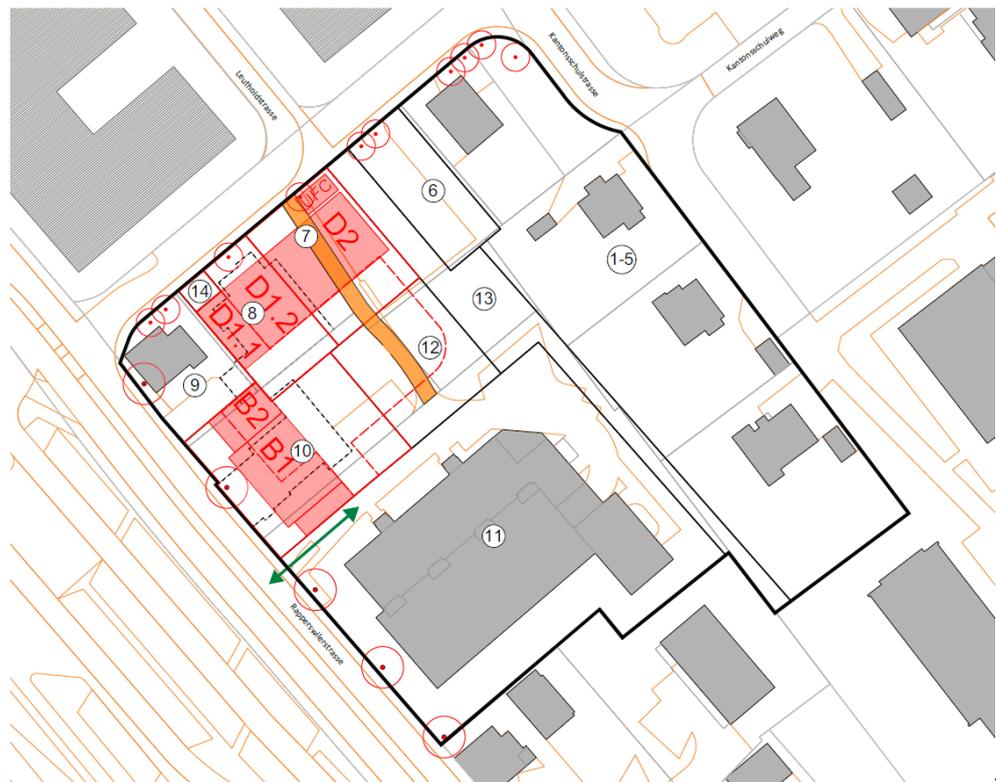
Die Tiefgarage Süd ist so plaziert, dass der 2-geschossige Bereich die Ord. Nrn. 7, 8, 10 und 12 tangiert und der 1-geschossige Bereich die Ord. Nr. 11.

Erster Bauwilliger  
Ord. Nrn. 7, 8, 9, 10

Die Ord. Nr. 7 ist heute ein Parkplatz. Die Ord. Nrn. 8, 9 und 10 sind heute überbaut und werden genutzt. Die Ord. Nr. 12 besteht hauptsächlich aus Hofflächen sowie einer, durch Dienstbarkeit gesicherten Zufahrt für die Parzellen Ord. Nrn. 6alt und 11alt. Die Parzellen Ord. Nrn. 7, 8, 10 und der gemeinschaftliche Freiraum Ord. Nr. 12 sollen durch die 2-geschossige Tiefgarage Süd unterbaut werden, deren Realisierung aufgrund verschiedener Abhängigkeiten sowie Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nur gemeinsam möglich ist. Die Realisierung bedingt den Abbruch der bestehenden Liegenschaften GVZ Nrn. 1519 und 1523 samt Nebengebäuden, für welchen Zustimmungserklärungen vorliegen (vgl. Anhang 5).

Mit der Realisierung eines Hochbaus auf Parzelle Ord. Nr. 7 entfällt die bestehende Erschliessung der Parzelle Ord. Nr. 11alt ab Pestalozzistrasse (vgl. Kap. 9.1). Die Bestandsbauten auf der Parzelle Ord. Nr. 11 sind daher auf die bestehende Erschliessung ab Rapperswilerstrasse angewiesen.

Abbildung 27:  
Erster Bauwilliger Ord. Nrn. 7, 8 und 10. Abhängigkeiten: Erstellung 2-geschossige Tiefgarage Süd (erste Etappe), Entsorgung an Pestalozzistrasse, Errichtung Überbaurecht, Grenzbaurecht, öffentliches Fusswegrecht mit Unterhaltsregelung, Aufhebung Fuss- und Fahrwegrecht (PLANAR, 2023)



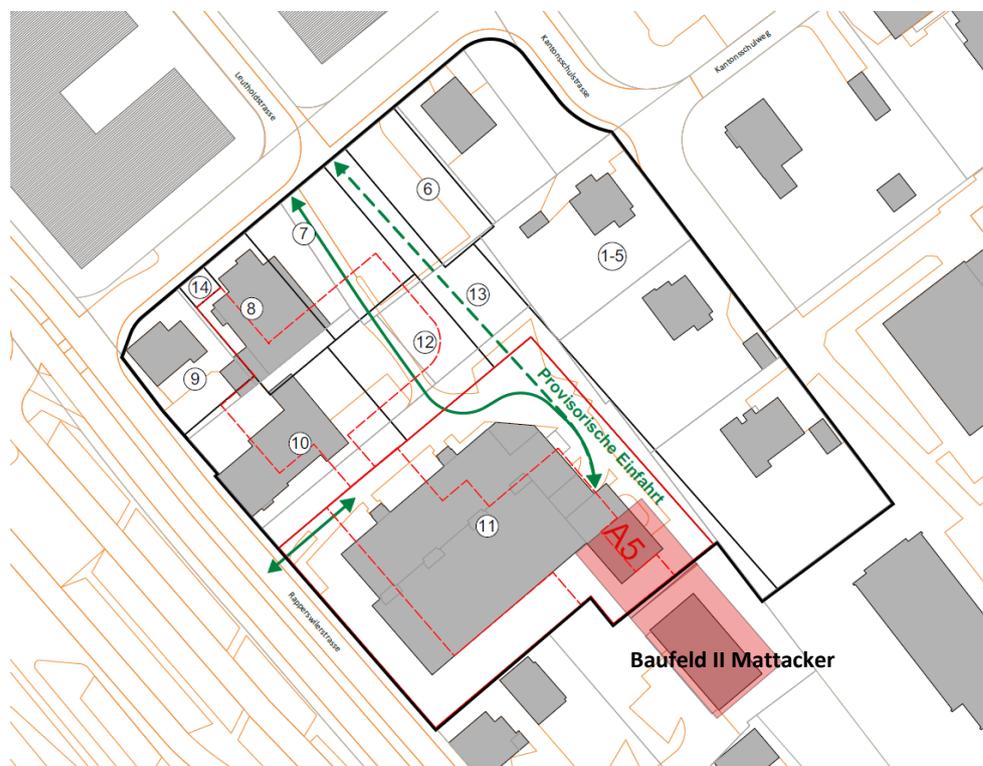
Beim etappierten Bau der Tiefgarage Süd ist der nachträgliche Anschluss der Parzelle Ord. Nr. 11 sicherzustellen. Die Erstellung der Tiefgaragenzufahrt tangiert die Grenze zur Ord. Nr. 9. Durch die Einräumung eines gegenseitigen Grenzbaurechts können Hochbauten auf der Grenze erstellt werden (DK 4b, 4c und 4d; Kap. 9.5). Als Nebenrecht der Dienstbarkeit darf eine allfällig erforderliche Unterfangung bestehender Hochbauten auf Kosten des Bauenden vorgenommen werden. Ferner ist eine Entsorgungsstelle, vorzugsweise Unterflurcontainer, an der Pestalozzistrasse zu erstellen (Art. 20 Abs. 1 GPV «Entsorgung»; DK7 Mitbenutzungsrecht an Entsorgungsstellen mit Nebenleistungspflicht; Kap. 9.5). Die Baum-

pflanzungen entlang der Pestalozzi- und der Rapperswilerstrasse (Art. 13 GPV «Vorgeschriebene Baumpflanzungen») sowie ein neuer Anschluss an die Pestalozzistrasse (GPV Art. 17 Abs. 1 «Ein- und Ausfahrt Tiefgarage») sind mit den Bauarbeiten zu koordinieren. Die Nutzung und Gestaltung öffentlich nutzbarer Flächen auf privatem Grund, entlang der Rapperswilerstrasse, richten sich nach Art. 15 Abs. 2 GPV «Rapperswilerstrasse» und dem Dienstbarkeitsverträgen «Öffentliches Fusswegrecht, mit Unterhaltsregelung und Nebenbestimmungen» (Anhang 10 und 11). Sie sind mit den Bauarbeiten zu koordinieren.

Erster Bauwilliger  
Ord. Nr. 11 (Baufeld A5)

Die Nutzung des öffentlichen Fuss- und Radweges (Ord. Nr. 13) als provisorische Zufahrt für die Ord. Nr. 11 ist nur zulässig, sofern die Erschliessung über die Rapperswilerstrasse entfallen sollte. Die provisorische Nutzung kann sich aufgrund verschiedener Etappierungsszenarien über einen längeren Zeitraum erstrecken und ist dementsprechend sorgfältig zu planen, umzusetzen und zu betreiben.

Abbildung 28:  
Erster Bauwilliger Ord. Nr. 11 (Baufeld A5). Abhängigkeiten: Anpassung Hoch- bzw. Nebenbauten auf Ord. Nr. 11, Erstellung Parkierung A5, provisorische Erschliessung (PLANAR, 2023)



Der Eigentümer der Ord. Nr. 11 möchte nach Rechtskraft der Quartierpläne Pestalozzi und Mattacker zeitnah, in einer ersten Etappe die Baufelder A5 und II, welche eine Einheit bilden, realisieren. Das entsprechende Bauprojekt befindet sich in Planung. Es ist möglich, die unterirdischen Parkplätze des Baufeldes A5 und/oder die unterirdischen Parkplätze der Baufelder A1 bis A4 mit dem Baufeld II Mattacker zusammen über eine Tiefgaragenzufahrt zu erschliessen (Pestalozzi oder Mattacker). Zwischen den Zufahrtsrampen der Tiefgaragen darf keine durchgehende Verbindung hergestellt werden, was durch Art. 17 Abs. 2 GPV «Erschliessung, Parkplätze für Motorfahrzeuge» sichergestellt wird. Die Etappierung der Tiefgarage (vgl. Beilage 2) im Bereich der Ord. Nr. 11 ist inklusive provisorischer Zwischenstände so vorzusehen, dass die Freiraumqualität nicht beeinträchtigt und die Erstellung von Hochbauten in den Baufeldern A1 bis A4 nicht behindert wird. Die für das Baufeld A5 erforderlichen 4 (bis 5) Parkplätze können gemäss Konzept unterirdisch angeordnet und über eine provisorische Rampe an das Baufeld II Mattacker angeschlossen werden. Da die hier

beschriebene Etappe über einen längeren Zeitraum Bestand haben kann, sind der Freiraumgestaltung gemäss Art. 12 GPV sowie den vorgeschriebenen Baumpflanzungen gemäss Art. 13 GPV entlang der öffentlichen Fuss- und Radwegsachse hohe Beachtung zu schenken. Es dürfen keine zusätzlichen Verkehrsflächen gebaut werden. Provisorische Zwischenstände, wie Zufahrten, Rampen oder ähnliches sind vollständig rückzubauen.

Überbauung  
Ord. Nr. 11 (Baufelder A1-A4)

Die Realisierung der Baufelder A1-A4 auf der Parzelle Ord. Nr. 11 ist gemäss Auskunft Grundeigentümer (Oktober 2021) erst in einer späteren Etappe vorgesehen und die nachfolgend aufgezeigte Konsequenz daher unwahrscheinlich. Das bestehende Wohnhaus (GVZ Nr. 2898) weist eine längere Lebenserwartung auf. Sollte der Eigentümer der Ord. Nr. 11 seine Parzelle vor den Eigentümern der Ord. Nrn. 7, 8 und 10 überbauen, so darf er die Ord. Nr. 13 als provisorische Zufahrt zu einer Tiefgarage auf seinem Grundstück nutzen, bis die Tiefgarage auf den Ord. Nrn. 7, 8, 10 und 12 erstellt worden ist und seine Tiefgarage angeschlossen werden kann. Dieser provisorische Anschluss ist beim Bau der Tiefgarage einzuplanen. An eine verkehrliche Nutzung des Fuss- und Radweges ergeben sich hohe sicherheitstechnische Anforderungen (vgl. vorstehender Abschnitt).

Modalitäten Kostenteiler  
Erstellungskosten  
Privatflächen Tiefgarage

Wird die Tiefgarage Süd in Etappen erstellt, so führt dies gegenüber dem Bau in einer Etappe zu Mehrkosten. Die Mehrkosten sind von jenen Miteigentümern zu tragen, welche diese Mehrkosten verursachen. Die Kosten der ersten Etappe sind von denjenigen Miteigentümern zu bezahlen, welche sich an dieser Etappe beteiligen. Vor Beginn der Projektierung haben die Miteigentümer zu erklären, ob sie sich an der ersten Etappe beteiligen wollen und damit keine Mehrkosten infolge der Etappierung tragen. Ohne Beteiligung haben sich die Miteigentümer in die Anlage einzukaufen (§ 173 PBG). Der Einkaufsbetrag ist zu verzinsen (§ 173 Abs. 3 PBG).

Die Kosten für die Zufahrt und die Fahrgasse ab Pestalozzistrasse bis zum möglichen Anschluss der Ord. Nr. 11 werden auf CHF 403'500 geschätzt (Kap. 7.7). Wenn der Eigentümer der Parzelle Ord. Nr. 11 an der Tiefgarage Süd anschliesst, hat er die Hälfte dieser Kosten (zuzüglich Verzinsung nach § 173 Abs. 3 PBG) zu bezahlen. Es steht ihm aber auch frei, vor der Projektierung der Tiefgarage zu erklären, dass er sich von Beginn weg daran beteilige. Diesfalls entfällt eine Verzinsungspflicht.

## 9 Ordnung der Rechtsverhältnisse

Die grundbuchrelevanten Aussagen des Kap. 9 samt dazugehöriger Pläne (Anhang 2) sowie weitere Unterlagen in den Anhängen (Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Dienstbarkeitsvertrag, etc.) wurden vor Festsetzung des Quartierplanes durch das zuständige Notariat überprüft.

### 9.1 Aufhebung bestehender Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Die bestehenden und im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnisse werden mit dem Quartierplan bereinigt. Massgebend ist Anhang 2, Pläne «Aufzuhebende Dienstbarkeiten» und «Aufzuhebende Anmerkungen». Rechtsverhältnisse, welche im Rahmen des Quartierplanverfahrens bereinigt werden, befinden sich in den Beilagen 4 und 5.

Dienstbarkeiten

- Bestehende Servitute zur Sicherung gemeinsamer Bau-, Durchleitungs-, Anschluss- und Mitbenützungsrechte für Leitungen sind in der vorliegenden Form hinfällig. Diese werden im Rahmen des Quartierplanverfahrens aufgehoben und durch neue ersetzt.
- Bestehende Fuss- und Fahrwegrechte für die Zufahrt ab Pestalozzistrasse werden aufgehoben.
- Das bestehend Fuss- und Fahrwegrecht, zulasten Kat. Nr. 853, zugunsten Kat. Nr. 809 (ausserhalb QP-Perimeter) wird nicht mehr benötigt und kann gelöscht werden.
- Eine altrechtliche Gewerbebeschränkung zulasten Kat. Nrn. 5485 und 9886 wird aufgehoben (vgl. Löschungsabewilligung im Anhang 7).
- Ein Dachwasserableitungsrecht zulasten Kat. Nr. 9888 wird nicht mehr benötigt und kann gelöscht werden (vgl. Löschungsabewilligung im Anhang 8).
- Mit Vollzug des Quartierplans und der städtebaulichen Neuordnung werden bestehende Servitute für gegenseitige Anbaurechte für Unterniveaugaragen und damit verbundene Zugangs- und Zufahrtsrechte sowie bestehende Grenzbaurechte hinfällig und können aufgehoben werden.

Anmerkungen

Die im Plan dargestellten aufzuhebenden Anmerkungen werden im Rahmen des Vollzugs des Quartierplans Pestalozzistrasse aufgehoben. Wichtig ist insbesondere die Aufhebung des Quartierplanbanns, mit welchem sämtliche Grundstücke belastet sind. Damit ist im Grundbuch angemerkt, dass tatsächliche und rechtliche Änderungen nur mit Bewilligung des Stadtrates Wetzikon vorgenommen werden dürfen. Mit der Umsetzung des Quartierplanes Pestalozzistrasse kann diese Anmerkungen aufgehoben werden.

### 9.2 Nachführung bestehender grundbuchlicher Festlegungen

Nicht erwähnte  
Rechtsverhältnisse bleiben  
bestehen und werden  
nachgeführt

Nicht erwähnte, bestehende Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen bleiben mit der Festsetzung des Quartierplanes weiterhin gültig und sind auf den Parzellen gemäss Neuzuteilung, d.h. den Grundstücksflächen nach Altbestand abzüglich der abzutretenden Flächen, nachzuführen.

Im Weiteren richten sich Rechte und Pflichten der Grundpfandgläubiger unabhängig davon, ob sie auf einem gesetzlichen oder vertraglichen Grundpfandrecht beruhen, nach den Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs über Pfandrechte bei Güterzusammenlegungen (siehe § 160 PBG).

### 9.3 Rechtsverhältnisse für Zwischenstände infolge etappierter Realisierung

Bei den aufzuhebenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen sind die Zwischenstände infolge der etappierten Realisierung der Bauten zu berücksichtigen.

Zwischenstand Kat. Nr. 10900  
(Kat. Nr. 9888 alt): Zufahrt ab  
Pestalozzistrasse

Das Fuss- und Fahrwegrecht ab Pestalozzistrasse (GP Bd 34 S. 587 vom 06.01.1953) zugunsten Kat. Nrn. 811 alt, 9887 alt (Kat. Nr. 10898) und 9888 alt (Kat. Nr. 10900) wird gelöscht.

Zugunsten Kat. Nr. 10900 (Ord. Nr. 11) wird ein neues, befristetes Fuss- und Fahrwegrecht begründet, womit die Erschliessung des Grundstücks bis zur Erteilung der Baufreigabe für die Tiefgarage Süd gesichert wird.

### 9.4 Erläuterung der neuen Regelungen der Rechtsverhältnisse

Fuss- und Radweg  
Pestalozzistrasse –Mattacker

Im Sinne von §§ 143 und 171 PBG gehen sämtliche Erschliessungsanlagen mit dem grundbuchlichen Vollzug, resp. nach der Erstellung und Abnahme unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über. Infolge der öffentlichen und privaten Interessen richten sich die Kosten und der Kostenverleger nach Kap. 7.3. Die Wegparzelle geht entschädigungslos in das Eigentum der Stadt über. Der bauliche und saisonale Unterhalt sowie die Haftung gehen gänzlich zu Lasten der Stadt (Werkeigentümerhaftung). Die Realisierung des Fuss- und Radweges erfordern den Rückbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat. Nr. 811 alt. Die Entschädigung wird unter Kap. 7.10 geregelt.

Begründung: Der öffentliche Weg dient zusätzlich als Not- bzw. Feuerwehrezufahrt sowie als hofseitiger Nebenzugang zu den Liegenschaften. Gleiches gilt im Gebiet Mattacker. Die abzutretende Grundstücksfläche hat keinen Einfluss auf die bauliche Ausnutzung, da diese durch das städtebauliche Konzept bzw. den Gestaltungsplan bestimmt wird.

Tiefgarage Nord (DK1)

Die Zufahrt zur Tiefgarage Nord erfolgt ab der Pestalozzistrasse über die Parzelle Kat. Nr. 10897 (Ord. Nrn. 1-5). Die Zufahrt dient auch der Parzelle Kat. Nr. 10896 (Ord. Nr. 6), deren Pflichtparkplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 10897 angeordnet werden. Das Nutzungsrecht zugunsten Kat. Nr. 10896 wird mit der Dienstbarkeit DK 1 «Ausschliessliches Nutzungsrecht an Flächen für Parkplätze, Abstellplätze für Motorräder und Veloabstellplätze in Tiefgarage Nord mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht» gesichert (Kap. 9.5). Für die Tragung der Unterhaltskosten gilt grundsätzlich Art. 741 Abs. 2 ZGB (Aufteilung im Verhältnis der Interessen der beteiligten Grundstücke). In der Dienstbarkeit wird weiter konkretisiert, dass die Kosten im «Verhältnis der ausschliesslich genutzten Flächen zu tragen» sind.

Tiefgarage Süd  
(Miteigentum,  
DK2 Überbaurecht)

Kat. Nr. 10905 (Ord. Nr. 14) ist eine Miteigentumsparzelle, die mit einem Überbaurecht für die Tiefgarage Süd begünstigt wird (DK 2; Kap. 9.5). Die Miteigentumsanteile der Grundstücke Kat. Nrn. 10892, 10893, 10894 und 10898 (Ord. Nrn. 7, 8, 9 und 10) richten sich nach dem Verhältnis der Flächen zur ausschliesslichen Nutzung. Für die Organisation, die Verwaltung, die Regelung der Rechte und Pflichten sowie die Verteilung der Kosten wird mit dem Quartierplan eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung Tiefgarage Süd festgesetzt (Anhang 4). Zumindest ein Teil der Tiefgarage muss innerhalb des Grundstücks liegen.

Gemeinschaftlicher Freiraum (Miteigentum)

Kat. Nr. 10899 (Ord. Nr. 12) umfasst einen «Freiraum» im Miteigentum. Für die Organisation, die Verwaltung, die Regelung der Rechte und Pflichten sowie die Verteilung der Kosten wird mit dem Quartierplan eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung Freiraum festgesetzt (Anhang 3). Für den gemeinschaftlichen Freiraum wird Miteigentum zu folgenden Anteilen begründet:

Ord. Nr.	Kat. Nr.	Anteil
1-5	10897	28/100
6	10896	4/100
7	10894	9/100
8	10893	6/100
9	10892	7/100
10	10898	10/100
11	10900	36/100
		100/100

Die genannten Miteigentumsanteile werden mit den aufgeführten Hauptgrundstücken subjektiv-dinglich verbunden; sie teilen fortan das rechtliche Schicksal der Hauptgrundstücke und können nicht gesondert veräussert, belastet oder verpfändet werden. Im Grundregister ist bei allen Hauptgrundstücken die Anmerkung der subjektiv-dinglichen Verbindung unter Angabe des entsprechenden Miteigentumsanteils einzutragen. Die Verknüpfung erfolgt zu einem dauernden Zweck (insbesondere Benutzung als Freiraum für alle Hauptgrundstücke). Entsprechend können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.

Tiefgarage Süd (DK3 Anschlussrecht)

Die Zufahrt zur Tiefgarage Süd erfolgt ab der Pestalozzistrasse über die Parzellen Kat. Nrn. 10893 und 10898 (Ord. Nrn. 8 und 10). Auf den Parzellen Kat. Nrn. 10894, 10893, 10898 und 10899 (Ord. Nrn. 7, 8, 10 und 12) kann die Tiefgarage gemäss Konzept 2-geschossig sein. In der Fortsetzung ist die Tiefgarage auf der Parzelle Kat. Nr. 10900 (Ord. Nr. 11) noch 1-geschossig. Das «Anschlussrecht an die Tiefgarage mit zugehörigem Fahrwegrecht» zugunsten Kat. Nr. 10900 sowie der Anteil am Unterhalt an den mitbenutzten Flächen der Tiefgarage wird in DK3 gesichert (vgl. Kap. 9.5).

Baumpflanzungen (öffentlicher Gestaltungsplan) und Tiefgaragen

Auf den Parzellen Kat. Nrn. 10897, 10900 und 10899 (Ord. Nrn. 1-5, 11 und 12) sind im öffentlichen Gestaltungsplan Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte sind mit der Lage der Tiefgaragen Nord und Süd abgestimmt. Im öffentlichen Gestaltungsplan werden entweder Bereiche für markante Baumpflanzungen ausgeschieden, welche nicht unterbaut werden dürfen oder eine Mindest-Überdeckung der Tiefgaragendecke aufweisen müssen (Art. 10 Abs. 4 GPV).

Zugang ab Rapperswilerstrasse (DK6 Fusswegrecht)

Der Zugang ab der Rapperswilerstrasse ins Quartier und zur öffentlichen Wegverbindung Pestalozzistrasse – Mattacker wird auf Privatgrund mit einem öffentlichen Fusswegrecht zugunsten der Stadt Wetzikon sichergestellt (DK 6, vgl. Kap. 9.5). Der Fussweg dient gleichzeitig der Erschliessung des belasteten Grundstückes. Infolge der öffentlichen und privaten Interessen richten sich die Kosten, der Kostenverleger sowie die Entschädigung für die Dienstbarkeit nach Kap. 7.3. Der bauliche und saisonale Unterhalt sowie die Haftung gehen gänzlich zu Lasten der Stadt (Werkeigentümerhaftung).

Unterirdischer Zugang  
Tiefgarage Nord  
(DK8 Überbauungsrecht)

Die Dienstbarkeit sichert einen direkten unterirdischen Zugang ab Tiefgarage Nord über das Grundstück Kat. Nr. 10897 (Ord. Nr. 1-5) in das Kellergeschoss auf dem Grundstück Kat. Nr. 10896 (Ord. Nr. 6).

Vorzone Rapperswilerstrasse  
öffentlicher Gestaltungsplan  
(DK10, DK11 Fusswegrecht)

Im öffentlichen Gestaltungsplan wird die Nutzung und Gestaltung der Gebäudevorzone zur Rapperswilerstrasse geregelt (Art. 15 GPV Öffentlich zugängliche Flächen auf Privatgrund). Die Rechtseinräumung zugunsten der Öffentlichkeit ergibt sich daraus nicht. Im Rahmen des Quartierplanes wurden zwei Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen (Anhang 10 und 11) in dem sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, einen Teil der Gebäudevorzonen einer öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen.

## 9.5 Neubegründung von Dienstbarkeiten

Massgebend ist Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten».

### DK 1

#### **Ausschliessliches Nutzungsrecht an Flächen für Parkplätze, Abstellplätze für Motorräder und Veloabstellplätze in Tiefgarage Nord mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht**

**zugunsten:** Kat. Nr. 10896 (Ord. Nr. 6)

**zulasten:** Kat. Nr. 10897 (Ord. Nrn. 1-5)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Recht, die Flächen für Parkplätze, Abstellplätze für Motorräder und Veloabstellplätze in der Tiefgarage Nord im Untergeschoss an der im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Stelle auf dem belasteten Grundstück ausschliesslich zu nutzen. Dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks steht an der im Servitutsplan blau schraffiert eingezeichneten Fläche das für die Ausübung des Nutzungsrechts notwendige Fuss- und Fahrwegrecht über das belastete Grundstück zu.

Die Unterhalts- und Betriebskosten der gemeinschaftlich genutzten Flächen sind im Verhältnis der ausschliesslich genutzten Flächen zu tragen.

### DK 1a

#### **Recht auf Bau und ausschliessliche Nutzung von fünf oberirdischen Autoabstellplätzen, mit zugehörigem Fuss- und Fahrwegrecht, mit Resolutivbedingung laut Beleg**

**zugunsten:** Kat. Nr. 10896 (Ord. Nr. 6)

**zulasten:** Kat. Nr. 10897 (Ord. Nrn. 1-5)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück fünf oberirdische Autoabstellplätze gemäss gelber Einzeichnung im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») zu erstellen und ausschliesslich zu nutzen. Dazu gehört das Recht, das belastete Grundstück zu diesem Zweck zu begehen und zu befahren.

Diese Dienstbarkeit geht unter mit der Bauabnahme nach Fertigstellung der Tiefgarage Nord auf dem belasteten Grundstück (Resolutivbedingung). Massgebend für den Zeitpunkt des Bedingungseintritts ist die Datierung auf der Urkunde der Baubehörde über die Bauabnahme der Tiefgarage.

**DK 2****Überbaurecht für Tiefgarage Süd****zugunsten:** Kat. Nr. 10905 (Ord. Nr. 14)**zulasten:** Kat. Nrn. 10894, 10893, 10892, 10898 und 10899 (Ord. Nrn. 7, 8, 9, 10, 12)

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks haben das Recht, im Bereich der im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») grün bezeichneten Fläche eine über ihr Grundstück auf die belasteten Grundstücke hinausragende Tiefgarage mit allen dazu erforderlichen Bestandteilen (Zufahrt, Zugänge, Lüftungsschächte, etc.) zu erstellen und beizubehalten.

Unterhalt und Erneuerung der Tiefgarage mit ihren Bestandteilen ist Sache der Berechtigten. Die Eigentümer der belasteten Grundstücke haben ihr Eigentumsrecht bezüglich der Nutzung des Terrains über der Tiefgarage in der Weise auszuüben, dass keinerlei Schäden oder Nachteile insbesondere an der Decke der Tiefgarage, entstehen.

**DK 3****Anschlussrecht an Tiefgarage mit dazugehörigem Fahrwegrecht****zugunsten:** Kat. Nr. 10900 (Ord. Nr. 11)**zulasten:** Kat. Nr. 10905 (Ord. Nr. 14)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Recht, eine Tiefgarage auf seinem Grundstück an die Tiefgarage des belasteten Grundstücks an den im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») braun eingezeichneten Grenzbereich anzuschliessen und die Zufahrt dieser Tiefgarage zu seiner Tiefgarage mitzubedenutzen.

Die Kosten des Anschlusses sind vom jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu bezahlen.

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat sich ab Anschluss an die Tiefgarage an den Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten im Zusammenhang mit der Tiefgarage Süd (Zufahrt, Rampe und Fahrgassen, einschliesslich aller für den Betrieb der mitbenützten Anlageteile der Tiefgarage Süd erforderlichen technischen Vorrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Stromleitungen, Verteilerkästen etc.) zu beteiligen (davon ausgeschlossen ist die Beteiligung an Kosten für Bauarbeiten im Sinne von Art. 647e ZGB). Dessen Anteil beträgt 50 % der auf die von ihm mitgenutzten Teile der Tiefgarage fallenden Kosten.

Obligatorisch wirkend: Auf Verlangen steht dem Berechtigten ein Einsichtsrecht in die Belege zu diesen Kosten zu. Erhebt der Berechtigte gegen den ihm in Rechnung gestellten Betrag nicht innert 30 Tagen ab Rechnungszustellung Einsprache bei der Verwaltung der Belasteten, so hat er die Abrechnung akzeptiert.

**DK 4a****Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Recht zur Unterfangung****zugunsten und zulasten Kat. Nrn. 10897, 10896** (Ord. Nrn. 1-5 und 6)

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 6 ist berechtigt, ein beliebiges Gebäude, der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Nr. 1-5 einen eingeschossigen Sockelbau für die Tiefgarageneinfahrt, dessen Dachfläche nur zur Wartung begangen werden darf, in dem im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Grenzbereich an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Soweit dies erforderlich ist, darf ein allfällig bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück dazu auf Kosten des Bauenden unterfangen werden.

**DK 4b****Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Recht zur Unterfangung****zugunsten und zulasten Kat. Nrn. 10894, 10893** (Ord. Nrn. 7 und 8)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke sind gegenseitig berechtigt, in dem im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Grenzbereich beliebige Gebäude an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Soweit dies erforderlich ist, darf ein allfällig bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück dazu auf Kosten des Bauenden unterfangen werden.

**DK 4c****Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Recht zur Unterfangung****zugunsten und zulasten Kat. Nrn. 10893, 10892, 10898** (Ord. Nrn. 8, 9 und 10)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke sind gegenseitig berechtigt, in dem im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Grenzbereich beliebige Gebäude an die gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Soweit dies erforderlich ist, darf ein allfällig bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück dazu auf Kosten des Bauenden unterfangen werden.

**DK 4d****Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Recht zur Unterfangung****zugunsten und zulasten Kat. Nrn. 10898, 10900** (Ord. Nrn. 10 und 11)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke sind gegenseitig berechtigt, in dem im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Grenzbereich beliebige Gebäude an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Soweit dies erforderlich ist, darf ein allfällig bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück dazu auf Kosten des Bauenden unterfangen werden.

**DK 5****Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Nebenleistungspflicht**

**zugunsten und zulasten Kat. Nrn. 10897, 10896, 10894, 10893, 10892, 10898, 10900, 10899, 10905** (Ord. Nrn. 1-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14)

Die jeweiligen Eigentümer haben gegenseitig durch alle beteiligten Grundstücke das Durchleitungsrecht für Werkleitungen inkl. Schächten (Wasser, Kanalisation, elektrische Energie, Antennenkabel usw.), welche für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt, überhaupt für die Ver- und Entsorgung ihrer Grundstücke notwendig sind.

Für die gemeinsam benützten Leitungen bzw. Leitungsabschnitte werden die Unterhalts- und Erneuerungskosten von den jeweils beteiligten Eigentümern im Verhältnis der Interessen getragen.

Der jeweils Berechtigte ist verpflichtet, bei Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks für die Erstellung und den Unterhalt seiner Leitungen und Anlagen den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

**DK 6****Öffentliches Fusswegrecht**

**zugunsten: Politische Gemeinde Wetzikon**

**zulasten: Kat. Nrn. 10898, 10899** (Ord. Nrn. 10 und 12)

Die Berechtigte hat das Recht, auf den belasteten Grundstücken einen Fussweg mit einer Breite von maximal 3.50 Metern, und zwar innerhalb des im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») orange schraffierten Bereichs, zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Auf dem gemäss vorstehender Umschreibung zu erstellenden Fussweg hat die Berechtigte für die Öffentlichkeit ein dauerndes und unbeschränktes, jedermann zustehendes Fusswegrecht.

Der Unterhalt und eine allfällige Erneuerung des Weges sowie die Haftung (Werkeigentümerhaftung) obliegen der Berechtigten.

**DK 7****Mitbenutzungsrecht an Entsorgungsstellen mit Nebenleistungspflicht**

**zugunsten: Kat. Nrn. 10897, 10896, 10894, 10893, 10892, 10898, 10900**  
(Ord. Nrn. 1-5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

**zulasten: Kat. Nrn. 10897, 10894** (Ord. Nrn. 1-5 und 7)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke gestatten den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke die Mitbenutzung der beiden Entsorgungsstellen auf den belasteten Grundstücken für die Entsorgung von Siedlungsabfällen. Die beiden Entsorgungsstellen haben innerhalb der im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») blau eingezeichneten Bereiche auf den belasteten Grundstücken zu liegen.

An die Unterhalts- und Betriebskosten der Entsorgungsstellen haben die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke im Verhältnis der auf ihren Grundstücken realisierten Baumasse beizutragen.

**DK 8****Überbaurecht für einen unterirdischen Zugang zur Tiefgarage****zugunsten:** Kat. Nr. 10896 (Ord. Nr. 6)**zulasten:** Kat. Nr. 10897 (Ord. Nr. 1-5)

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks hat das Recht, im Bereich der im Servitutsplan (Anhang 2, Plan «Neubegründete Dienstbarkeiten») orange bezeichneten Fläche einen von seinem Untergeschoss über sein Grundstück auf die belasteten Grundstücke hinausragenden Verbindungszugang zur Tiefgarage im belasteten Grundstück zu erstellen und beizubehalten.

**DK9****Befristetes Fuss- und Fahrwegrecht****zugunsten Kat.-Nr. 10900** (Ord. Nr. 11)**zulasten Kat.-Nrn. 10894, 10899** (Ord. Nrn. 7, 12)

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks haben ein befristetes Fuss- und Fahrwegrecht zur Erschliessung ihres Grundstücks über die im Servitutsplan violett schraffierte Wegfläche. Das Wegrecht geht unter mit der Erteilung der Baufreigabe für die Tiefgarage Süd gemäss Entwurf Quartierplan Pestalozzistrasse vom 13.02.2024.

**DK 10****Öffentliches Fusswegrecht, mit Unterhaltsregelung und Nebenleistungspflicht****zugunsten:** Politische Gemeinde Wetzikon**zulasten:** Kat. Nrn. 10892, 10898 (Ord. Nrn. 9, 10)

Vgl. Anhang 10 Dienstbarkeitsvertrag

**DK 11****Öffentliches Fusswegrecht, mit Unterhaltsregelung und Nebenleistungspflicht****zugunsten:** Politische Gemeinde Wetzikon**zulasten:** Kat. Nrn. 10900 (Ord. Nr. 11)

Vgl. Anhang 11 Dienstbarkeitsvertrag

## 10 Realisierung

### 10.1 Fälligkeit/Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse

Zeitpunkt bestimmen für den Übergang der Rechtsverhältnisse

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

**Der Vollzug Quartierplan (§ 162 PBG)**

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

Die Kosten, Kostenteiler für Entschädigungen und Vergütungen sind gemäss Anhang 1 Quartierplantabellen fix definiert. Folgende Kosten werden fällig:

- Tab 1A und 1B: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung
- Tab. 2: Wertausgleich Zuteilung Baumasse
- Tab. 3: Entschädigung Fusswegrecht
- Tab. 7: Entschädigung Tiefgaragenzufahrten
- Tab. 8: Entschädigung Entsorgungsanlagen
- Tab. 9: Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei
- Tab. 10: Entschädigung Aufhebung Dienstbarkeiten

**Der Bau; Rechtsverhältnisse (§ 166 PBG)**

Die Kosten für den Bau werden in Kap. 7.1 grob geschätzt bzw. hergeleitet. Es gilt der Kostenteiler gemäss Anhang 1 Quartierplantabellen.

Der Bau der gemeinschaftlichen Ausstattungen/Anlagen erfolgt grundsätzlich durch die beteiligten Grundeigentümer. Folgende Ausstattungen/Anlagen sind zu erstellen:

- Tab. 4: Baumgruben, Baumpflanzungen
- Tab. 5: gemeinschaftlicher Freiraum
- Tab. 7: Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragen
- Tab. 8: Entsorgungsanlagen

Für den Bau der Groberschliessungsanlagen ist die Stadt zuständig. Es erfolgt eine anteilige Finanzierung durch die beteiligten Grundeigentümer. Kooperationen und Synergien werden geprüft. Im Rahmen der Submission können die Grundeigentümer angehört werden. Die Abrechnung erfolgt durch die Stadt. Folgende Anlagen werden durch die Stadt erstellt:

- Tab. 3: Fuss- und Radwege
- Tab. 6: Kanalisation

**Die Verfahrenskosten § 177 PBG**

Die Kosten für das Quartierplanverfahren werden durch die Stadt bevorschusst. Die Verfahrenskosten, werden den beteiligten Grundeigentümern gemäss dem Kostenteiler Tab. 11, Anhang 1 Quartierplantabellen, inklusive Verzinsung in Rechnung gestellt.

## **Anhänge (QP-verbindlich)**

### **Anhang 1: Quartierplantabellen**

- Tabelle 1: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs
- Tabelle 2: Wertausgleich Zuteilung Baumasse
- Tabelle 3: Kostenverleger Fuss- und Radwege, Entschädigung
- Tabelle 4: Kostenverleger Baumgruben, Baumpflanzung
- Tabelle 5: Kostenverleger gemeinschaftlicher Freiraum
- Tabelle 6: Kostenverleger Kanalisation
- Tabelle 7: Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen), Entschädigung
- Tabelle 8: Kostenverleger Entsorgungsanlagen, Entschädigung
- Tabelle 9: Kostenverleger Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei
- Tabelle 10: Kostenverleger Entschädigung Aufhebung Dienstbarkeiten
- Tabelle 11: Kostenverleger Verfahrenskosten
- Tabelle 12: Kostenzusammenstellung (provisorische Schätzung)

### **Anhang 2: Pläne 1:500**

- «Altbestand»
- «Landabzug»
- «Neuzuteilung»
- «Allgemeiner Kostenverleger»
- «Wertausgleich Zuteilung Baumasse, Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten, Gassen)»
- «Aufzuhebende Dienstbarkeiten»
- «Aufzuhebende Anmerkungen»
- «Neubegründete Dienstbarkeiten»
- «Werkleitungen»

### **Anhang 3: Nutzungs- und Verwaltungsordnung Freiraum (Miteigentum)**

### **Anhang 4: Nutzungs-, Verwaltungsordnung Tiefgarage Süd (Miteigentum)**

### **Anhang 5: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nr. 2448**

### **Anhang 6: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nrn. 1519, 1523**

### **Anhang 7: Löschungsbewilligung Gewerbebeschränkung Kat. Nr. 9886, 5485**

### **Anhang 8: Löschungsbewilligung Dachwasserableitungsrecht Kat. Nr. 9888**

### **Anhang 9: Vermessungsplan Entwurf, Ingesa AG, Wetzikon**

### **Anhang 10: DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nrn. 10892, 10898**

### **Anhang 11: DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nr. 10900**

## **Anhang 1: Quartierplantabellen**

- Tabelle 1: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs
- Tabelle 2: Wertausgleich Zuteilung Baumasse
- Tabelle 3: Kostenverleger Fuss- und Radwege, Entschädigung
- Tabelle 4: Kostenverleger Baumgruben, Baumpflanzung
- Tabelle 5: Kostenverleger gemeinschaftlicher Freiraum
- Tabelle 6: Kostenverleger Kanalisation
- Tabelle 7: Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen), Entschädigung
- Tabelle 8: Kostenverleger Entsorgungsanlagen, Entschädigung
- Tabelle 9: Kostenverleger Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei
- Tabelle 10: Kostenverleger Entschädigung Aufhebung Dienstbarkeiten
- Tabelle 11: Kostenverleger Verfahrenskosten
- Tabelle 12: Kostenzusammenstellung (provisorische Schätzung)

**Anhang 2: Pläne 1:500**

- «Altbestand»
- «Landabzug»
- «Neuzuteilung»
- «Allgemeiner Kostenverleger»
- «Wertausgleich Zuteilung Baumasse, Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten, Gassen)»
- «Aufzuhebende Dienstbarkeiten»
- «Aufzuhebende Anmerkungen»
- «Neubegründete Dienstbarkeiten»
- «Werkleitungen»

**Anhang 3: Nutzungs- u. Verwaltungsordnung Freiraum (Miteigentum)**

**Anhang 4: Nutzungs- u. Verwaltungsordnung Tiefgarage Süd (Miteigentum)**

**Anhang 5: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nr. 2448**

**Anhang 6: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nrn. 1519, 1523**

**Anhang 7: Löschungsbewilligung Gewerbebeschränkung Kat. Nrn. 9886,  
5485**

**Anhang 8: Löschungsbewilligung Dachwasserableitungsrecht Kat. Nr. 9888**

**Anhang 9: Vermessungsplan Entwurf, Ingesa AG, Wetzikon**

**Anhang 10: DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nrn. 10892, 10898**

**Anhang 11: DK-Vertrag «Öffentliches Fusswegrecht», Kat. Nr. 10900**

## **Beilagen (nicht QP-verbindlich)**

**Beilage 1: Städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt**

**Beilage 2: Etappierungskonzept Tiefgaragen**

**Beilage 3: Geologisch-geotechnischer Bericht**

**Beilage 4: Belege Grundbuch**

**Beilage 5: Verzeichnis: im Vollzug nachzuführende Grundbucheinträge**

**Beilage 6: Protokoll 1. Grundeigentümerversammlung, 24. November 2020**

**Beilage 7: Protokoll 2. Grundeigentümerversammlung, 10. Februar 2022**

**Beilage 1: Städtebaulich-freiraumplanerisches Richtprojekt**

**Beilage 2:      Etappierungskonzept Tiefgaragen**

**Beilage 3: Geologisch-geotechnischer Bericht**

**Beilage 4: Belege Grundbuch**

**Beilage 5: Verzeichnis: im Vollzug nachzuführende Grundbucheinträge**

**Beilage 6:      Protokoll 1. Grundeigentümerversammlung, 24. November 2020**

**Beilage 7:      Protokoll 2. Grundeigentümerversammlung, 10. Februar 2022**

Kanton Zürich

Stadt Wetzikon

## **Quartierplan Pestalozzistrasse**

- Tab. 1: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs, gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung
- Tab. 1A: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs, Tiefgarage Süd (Ord. Nr. 14, gemeinschaftliche Ausstattung)
- Tab. 2: Wertausgleich Zuteilung Baumasse
- Tab. 3: Kostenverleger Fuss- und Radwege, Entschädigung
- Tab. 4: Kostenverleger Baumgruben, Baumpflanzung
- Tab. 5: Kostenverleger gemeinschaftlicher Freiraum
- Tab. 6: Kostenverleger Kanalisation
- Tab. 7: Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen), Entschädigung
- Tab. 8: Kostenverleger Entsorgungsanlagen (Unterflurcontainer), Entschädigung
- Tab. 9: Kostenverleger Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei
- Tab. 10: Kostenverleger Entschädigung Aufhebung Dienstbarkeiten
- Tab. 11: Kostenverleger Verfahrenskosten
- Tab. 12: Kostenzusammenstellung (provisorische Schätzung)

**Tabelle 1**

**Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs, gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Alt-Kat.-Nr.	Parzellenfläche gemäss Grundbuch	Parzellenfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung	Prozentanteil an der Gesamtfläche Bezugsgebiet	Landabzug pro Parzelle für Fuss- und Radweg, Freiraum	erwartete Neuzuteilung	effektive Neuzuteilung	Mehrzuteilung	Minderzuteilung	Geldausgleich (CHF 2'600/m <sup>2</sup> )	
											bezahlen	erhalten
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	5482	253	253.16	2.53	28.80	224.36	3'389.54	334.66		870'116	
2	Swiss Prime Site Solutions AG	5483	456	455.63	4.55	51.83	403.80					
3	Swiss Prime Site Solutions AG	807	799	798.64	7.98	90.86	707.78					
4	Swiss Prime Site Solutions AG	808	868	868.01	8.68	98.75	769.26					
5	Swiss Prime Site Solutions AG	809	1'072	1071.59	10.71	121.91	949.68					
6	Heinrich Frei	811	402	401.89	4.02	45.72	356.17	352.61		3.56		9'256
7	Swiss Prime Site Solutions AG	5484	866	865.76	8.66	98.49	767.27	522.01		245.26		637'676
8	Piiri AG	5485	578	578.03	5.78	65.76	512.27	430.81		81.46		211'796
9	Piiri AG	9886	371	371.24	3.71	42.23	329.01	365.33	36.32		94'432	
10	Piiri AG	9887	908	907.83	9.08	103.28	804.55	816.21	11.66		30'316	
11	Fritz Rusterholz	9888	3'431	3431.13	34.30	390.33	3'040.80	2'988.44		52.36		136'136
12	Freiraum (Miteigentum)	-					503.20	503.20				
13	Stadt Wetzikon	-					634.75	634.75				
14	Tiefgarage Süd (Miteigentum)	-					30.09	30.09				
<b>Total</b>			<b>10'004</b>	<b>10'002.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1'137.95</b>	<b>10'002.90</b>	<b>10'002.90</b>	<b>382.64</b>	<b>382.64</b>	<b>994'864</b>	<b>994'864</b>

**Tabelle 1A**

**Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Ordnung des Geldausgleichs, Tiefgarage Süd (Ord. Nr. 14, gemeinschaftliche Ausstattung )**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Alt-Kat.-Nr.	Parzellenfläche gemäss Grundbuch	Parzellenfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung	Prozentanteil an der Gesamtfläche Bezugsgebiet	Landabzug pro Parzelle für Miteigentums- parzelle Tiefgarage Süd	erwartete Neuzuteilung (effektive Neuzuteilung abzüglich Landabzug TG Süd)	effektive Neuzuteilung (Landabzug TG Süd)	Mehrzuteilung	Minderzuteilung	Geldausgleich (CHF 2'600/m²)	
											bezahlen	erhalten
			m²	m²	%	m²	m²	m²	m²	m²	CHF	CHF
7	Swiss Prime Site Solutions AG	5484	866	865.76	31.80	9.57	512.44	522.01	9.57		<b>24'882</b>	
8	Piiri AG	5485	578	578.03	21.23	6.39	424.42	400.72		23.70		<b>61'620</b>
9	Piiri AG	9886	371	371.24	13.63	4.10	361.23	365.33	4.10		<b>10'660</b>	
10	Piiri AG	9887	908	907.83	33.34	10.03	806.18	816.21	10.03		<b>26'078</b>	
14	Tiefgarage Süd (Miteigentum)	-					30.09	30.09				
<b>Total</b>			<b>2'723</b>	<b>2'722.86</b>	<b>100.00</b>	<b>30.09</b>	<b>2'134.36</b>	<b>2'134.36</b>	<b>23.70</b>	<b>23.70</b>	<b>61'620</b>	<b>61'620</b>

**Tabelle 2**  
**Wertausgleich Zuteilung Baumasse**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Zuteilung Baumasse Bereich Süd (46'695.50 m <sup>2</sup> )									Geldausgleich (CHF 1'750/m <sup>2</sup> )	
		Fläche gemäss Neuzuteilung	Flächenanteil Bereich Süd	Durchschnitt Baumassenziffer	theoretische Zuteilung Baumasse gemäss Flächenanteil Neuzuteilung	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Mehrzuteilung Baumasse	Minderzuteilung Baumasse	Mehrzuteilung Landäquivalent	Minderzuteilung Landäquivalent	bezahlen	erhalten
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF	CHF
6	Heinrich Frei	352.61	6.48%	8.58	3'025.47	2'733.60		291.87		34.02		<b>59'535</b>
7	Swiss Prime Site Solutions AG	522.01	9.59%	8.58	4'477.70	5'888.80	1'411.10		164.46		<b>287'805</b>	
8	Piiri AG	400.72	7.36%	8.58	3'436.39	3'930.40	494.01		57.58		<b>100'765</b>	
9	Piiri AG	365.33	6.71%	8.58	3'132.87	4'637.50	1'504.63		175.36		<b>306'880</b>	
10	Piiri AG	816.21	14.99%	8.58	6'999.08	6'174.40		824.68		96.13		<b>168'228</b>
11	Fritz Rusterholz	2'988.44	54.88%	8.58	25'623.99	23'330.80		2'293.19		267.25		<b>467'687</b>
<b>Total</b>		<b>5'445.32</b>	<b>100%</b>		<b>46'695.50</b>	<b>46'695.50</b>	<b>3'409.74</b>	<b>3'409.74</b>	<b>397.40</b>	<b>397.40</b>	<b>695'450</b>	<b>695'450</b>

**Tabelle 3**

**Kostenverleger Fuss- und Radwege, Entschädigung**

(approximative Baukosten inkl. Baukosten, Beleuchtung sowie technische Arbeiten bzw. Entschädigung öffentliches Fusswegrecht)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten ausparzellierter Fuss- und Radweg mit Beleuchtung: 50 % von CHF 196'500 = CHF 98'250 abzüglich CHF 7'600 je hälftig zulasten Ordn.-Nrn. 1-5, 11 (Ausbau Notzufahrt) = CHF 90'650 Kosten Fussweg ab Rapperswilerstrasse mit Beleuchtung: 50 % von CHF 63'800 = CHF 31'900 CHF 90'650 + CHF 31'900 = CHF 122'550 + CHF 7'600 = CHF 130'150 * 2 = CHF 260'300				Entschädigung Fusswegrecht ab Rapperswilerstrasse: 50 % von 112 m <sup>2</sup> x CHF 100.-/m <sup>2</sup> = CHF 11'200 = CHF 5'600				
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	erhalten
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF	%	m <sup>3</sup>	%	CHF	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	27.74%	37'800	100	17'929.60	30.67%	1'718	
2	Swiss Prime Site Solutions AG									
3	Swiss Prime Site Solutions AG									
4	Swiss Prime Site Solutions AG									
5	Swiss Prime Site Solutions AG									
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	4.23%	5'184	100	2'733.60	4.68%	262	
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	9.11%	11'167	100	5'888.80	10.07%	564	
8	Piiri AG	100	3'930.40	6.08%	7'453	100	3'930.40	6.72%	376	
9	Piiri AG	100	4'637.50	7.18%	8'794	100	4'637.50	7.93%	444	
10	Piiri AG	100	6'174.40	9.55%	11'709	100	6'174.40	0%	0	11'200
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	36.10%	48'043	100	23'330.80	39.92%	2'236	
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	130'150	-	-	-	5'600	-
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100%</b>	<b>260'300</b>		<b>64'625.10</b>	<b>100%</b>	<b>11'200</b>	<b>11'200</b>

**Tabelle 4**

**Kostenverleger Baumgruben, Baumpflanzung**

(approximative Baukosten inkl. Baukosten, Beleuchtung sowie technische Arbeiten)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Erstellung 5 Baumgruben Rapperswilerstrasse: 5 x CHF 12'000 = CHF 60'000 Erstellung Baumgruppen Pestalozzistrasse: CHF 60'000 <i>Grundlage für die Kostenschätzung bildet die Annahme, das die Baumgruben ein Volumen von etwa 10m<sup>3</sup> haben werden. Vergrössert sich das Volumen, steigen die Kosten.</i>			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	<b>27.74%</b>	33'293
2	Swiss Prime Site Solutions AG				
3	Swiss Prime Site Solutions AG				
4	Swiss Prime Site Solutions AG				
5	Swiss Prime Site Solutions AG				
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	<b>4.23%</b>	5'076
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	<b>9.11%</b>	10'935
8	Piiri AG	100	3'930.40	<b>6.08%</b>	7'298
9	Piiri AG	100	4'637.50	<b>7.18%</b>	8'611
10	Piiri AG	100	6'174.40	<b>9.55%</b>	11'465
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	<b>36.10%</b>	43'322
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	-
14	Kanton (5 Bäume Rapperswilerstrasse)	-	-	-	40'000
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100</b>	<b>120'000</b>

**Tabelle 5**

**Kostenverleger gemeinschaftlicher Freiraum**

(approximative Baukosten inkl. Baukosten, Bepflanzung und Ausstattung)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten gemeinschaftlicher Freiraum inkl. Ausstattung exkl. Bereich mit Wegdienstbarkeit: CHF 253'500			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen
		%	m³	%	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	<b>27.74%</b>	70'331
2	Swiss Prime Site Solutions AG				
3	Swiss Prime Site Solutions AG				
4	Swiss Prime Site Solutions AG				
5	Swiss Prime Site Solutions AG				
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	<b>4.23%</b>	10'723
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	<b>9.11%</b>	23'100
8	Piiri AG	100	3'930.40	<b>6.08%</b>	15'417
9	Piiri AG	100	4'637.50	<b>7.18%</b>	18'191
10	Piiri AG	100	6'174.40	<b>9.55%</b>	24'220
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	<b>36.10%</b>	91'518
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100</b>	<b>253'500</b>

**Tabelle 6**

**Kostenverleger Kanalisation**

(approximative Baukosten inkl. Bau- und Nebearbeiten sowie technische Arbeiten)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten Kanalisation: 50 % von CHF 665'000 = CHF 332'500			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	<b>27.74%</b>	92'249
2	Swiss Prime Site Solutions AG				
3	Swiss Prime Site Solutions AG				
4	Swiss Prime Site Solutions AG				
5	Swiss Prime Site Solutions AG				
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	<b>4.23%</b>	14'065
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	<b>9.11%</b>	30'298
8	Piiri AG	100	3'930.40	<b>6.08%</b>	20'222
9	Piiri AG	100	4'637.50	<b>7.18%</b>	23'860
10	Piiri AG	100	6'174.40	<b>9.55%</b>	31'768
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	<b>36.10%</b>	120'038
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	332'500
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100</b>	<b>332'500</b>

**Tabelle 7**

**Kostenverleger Tiefgaragen (Zufahrten und Fahrgassen), Entschädigung**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten gemeinsame Fahrgasse Nord: 182 m <sup>2</sup> x CHF 1'500 = CHF 273'000			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	86.77%	236'884
2	Swiss Prime Site Solutions AG	100			
3	Swiss Prime Site Solutions AG	100			
4	Swiss Prime Site Solutions AG	100			
5	Swiss Prime Site Solutions AG	100			
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	13.23%	36'116
<b>Total</b>			<b>20'663.20</b>	<b>100</b>	<b>273'000</b>

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten gemeinsame Fahrgasse Süd: 269 m <sup>2</sup> x CHF 1'500 = CHF 403'500				Entschädigung Duldung Einfahrt Tiefgarage CHF 30'000			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	anrechenbarer Flächenanteil	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	erhalten
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	13.40%	54'050	100	17.39%	5'217	
8	Piiri AG	100	3'930.40	8.94%	36'075	0	0.00%		15'000
9	Piiri AG	100	4'637.50	10.55%	42'565	100	13.70%	4'110	
10	Piiri AG	100	6'174.40	14.04%	56'671	0	0.00%		15'000
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	53.07%	214'139	100	68.91%	20'673	
<b>Total</b>			<b>43'961.90</b>	<b>100</b>	<b>403'500</b>		<b>100%</b>	<b>30'000</b>	<b>30'000</b>

**Tabelle 8**  
**Kostenverleger Entsorgungsanlagen (Unterflurcontainer), Entschädigung**  
**(approximative Baukosten)**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten Entsorgungsanlage (4 Stk. Unterflurcontainer): CHF 4 x 45'000.- = 180'000				Entschädigung Duldung Unterflurcontainer (4 Stk. x ca. 4 m <sup>2</sup> x CHF 1'750)*2 = 60'000			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	anrechenbarer Flächenanteil	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	erhalten
		%	m <sup>2</sup>	%	CHF	%	%	CHF	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	27.74%	49'939	0	0%		30'000
2	Swiss Prime Site Solutions AG								
3	Swiss Prime Site Solutions AG								
4	Swiss Prime Site Solutions AG								
5	Swiss Prime Site Solutions AG								
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	4.23%	7'614	100	6.70%	4'020	
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	9.11%	16'402	0	0%		30'000
8	Piiri AG	100	3'930.40	6.08%	10'947	100	9.63%	5'779	
9	Piiri AG	100	4'637.50	7.18%	12'917	100	11.36%	6'817	
10	Piiri AG	100	6'174.40	9.55%	17'198	100	15.13%	9'079	
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	36.10%	64'983	100	57.17%	34'305	
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100.00</b>	<b>180'000</b>		<b>100%</b>	<b>60'000</b>	<b>60'000</b>

**Tabelle 9**

**Kostenverleger Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei**

(approximative Entschädigung und Rückbaukosten)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten Entschädigung Rückbau Gebäude Heinrich Frei: CHF 310'000				
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	erhalten
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	28.97%	<b>89'807</b>	
2	Swiss Prime Site Solutions AG					
3	Swiss Prime Site Solutions AG					
4	Swiss Prime Site Solutions AG					
5	Swiss Prime Site Solutions AG					
6	Heinrich Frei	0	0.00	0.00%		<b>310'000</b>
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	9.51%	<b>29'481</b>	
8	Piiri AG	100	3'930.40	6.35%	<b>19'685</b>	
9	Piiri AG	100	4'637.50	7.49%	<b>23'219</b>	
10	Piiri AG	100	6'174.40	9.98%	<b>30'938</b>	
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	37.70%	<b>116'870</b>	
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>61'891.50</b>	<b>100</b>	<b>310'000</b>	<b>310'000</b>

**Tabelle 10**

**Kostenverleger Aufhebung Dienstbarkeiten, Entschädigung**

(Entschädigung zu CHF 100.-/m<sup>2</sup>)

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Kosten für die Entschädigung wg. Aufhebung Fuss- und Fahrwegrecht alt Parz. 811 und 9888: 84 m <sup>2</sup> x 2 x CHF 100 + 52 m <sup>2</sup> x 2 x CHF 100 = CHF 27'200			Entschädigung für die Duldung Ordn.-Nr. 13 als Notzufahrt: CHF 13'600, je hälftig zulasten Ordn.-Nrn. 1-5, 11				
		Fläche Fuss- und Fahrwegrecht	bezahlen	erhalten	anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen	erhalten
		m <sup>2</sup>	CHF	CHF	%	m <sup>2</sup>	%		CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG								
2	Swiss Prime Site Solutions AG								
3	Swiss Prime Site Solutions AG		0	0	0	0	0%	6'800	0
4	Swiss Prime Site Solutions AG								
5	Swiss Prime Site Solutions AG								
6	Heinrich Frei		0	13'600	100	2'733.60	11.70%	0	1'591
7	Swiss Prime Site Solutions AG	84	16'800	0	100	5'888.80	25.20%	0	3'427
8	Piiri AG		0	0	100	3'930.40	16.82%	0	2'288
9	Piiri AG		0	0	100	4'637.50	19.85%	0	2'700
10	Piiri AG	52	10'400	0	100	6'174.40	26.43%	0	3'594
11	Fritz Rusterholz		0	13'600	0	0	0%	6'800	0
12	Freiraum (Miteigentum)				-				
13	Stadt Wetzikon				-				
<b>Total</b>		<b>136</b>	<b>27'200</b>	<b>27'200</b>		<b>23'364.70</b>	<b>100%</b>	<b>13'600</b>	<b>13'600</b>

**Tabelle 11**  
**Kostenverleger Verfahrenskosten**

Ordn.-Nr.	Eigentümer	Verfahrenskosten: CHF 546'370 (Stand 12.11.2024)			
		anrechenbarer Flächenanteil	effektive Zuteilung Baumasse gemäss Altbestand	Kostenanteil in Prozent	bezahlen
		%	m <sup>3</sup>	%	CHF
1	Swiss Prime Site Solutions AG	100	17'929.60	<b>27.74%</b>	151'585
2	Swiss Prime Site Solutions AG				
3	Swiss Prime Site Solutions AG				
4	Swiss Prime Site Solutions AG				
5	Swiss Prime Site Solutions AG				
6	Heinrich Frei	100	2'733.60	<b>4.23%</b>	23'111
7	Swiss Prime Site Solutions AG	100	5'888.80	<b>9.11%</b>	49'787
8	Piiri AG	100	3'930.40	<b>6.08%</b>	33'229
9	Piiri AG	100	4'637.50	<b>7.18%</b>	39'208
10	Piiri AG	100	6'174.40	<b>9.55%</b>	52'201
11	Fritz Rusterholz	100	23'330.80	<b>36.10%</b>	197'249
12	Freiraum (Miteigentum)	-	-	-	-
13	Stadt Wetzikon	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>64'625.10</b>	<b>100</b>	<b>546'370</b>

**Tabelle 12**  
**Kostenzusammenstellung (provisorische Schätzung)**

Ord.-Nr.	Eigentümer	Kat. Nr. ALT	Kat. Nr.	Tabelle 1: Neuzuteilung Land		Tabelle 1A: Landabzug Tiefgarage Süd		Tabelle 2: Wertausgleich Zuteilung Baumasse		Tabelle 3: Fusswege		Tabelle 4: Baumgruben, Baumpflanz.		Tabelle 5: Freiraum		Tabelle 6: Entwässerung		Tabelle 7: Tiefgarage		Tabelle 8: Entsorgung		Tabelle 9: Entschädigung Gebäude Frei		Tabelle 10: Entschädigung Service		Tabelle 11: Verfahren		Total CHF + bezahlen - erhalten	
				bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten	bezahlen	erhalten		
1	Swiss Prime Site Solutions AG	5482																											
2	Swiss Prime Site Solutions AG	5483																											
3	Swiss Prime Site Solutions AG	807	10897	870'116	0	0	0	0	0	39'518	0	33'293	70'331	92'249	236'884	0	49'939	30'000	89'807	0	6'800	0	151'585				<b>1'610'522</b>		
4	Swiss Prime Site Solutions AG	808																											
5	Swiss Prime Site Solutions AG	809																											
6	Heinrich Frei	811	10896	0	9'256	0	0	0	59'535	5'446	0	5'076	10'723	14'065	36'116	0	11'634	0	0	310'000	0	15'191	23'111					<b>-287'811</b>	
7	Swiss Prime Site Solutions AG	5484	10894	0	637'676	24'882	0	287'805	0	11'731	0	10'935	23'100	30'298	59'267	0	16'402	30'000	29'481	0	16'800	3'427	49'787					<b>-110'615</b>	
8	Piliri AG	5485	10893	0	211'796	0	61'620	100'765	0	7'829	0	7'298	15'417	20'222	36'075	15'000	16'726	0	19'685	0	0	2'288	33'229					<b>-33'458</b>	
9	Piliri AG	9886	10892	94'432	0	10'660	0	306'880	0	9'238	0	8'611	18'191	23'860	46'675	0	19'734	0	23'219	0	0	2'700	39'208					<b>598'008</b>	
10	Piliri AG	9887	10898	30'316	0	26'078	0	0	168'228	11'709	11'200	11'465	24'220	31'768	56'671	15'000	26'277	0	30'938	0	10'400	3'594	52'201					<b>114'021</b>	
11	Fritz Rusterholz	9888	10900	0	136'136	0	0	0	467'687	50'279	0	43'322	91'518	120'038	234'812	0	99'288	0	116'870	0	6'800	13'600	197'249					<b>342'753</b>	
12	Freiraum (Miteigentum)	-	10899																										
13	Stadt Wetzikon	-	10895							135'750				332'500															468'250
14	Tiefgarage Süd (Miteigentum)		10905																										
	Kanton (5 Bäume)											40'000																	
<b>Total</b>				<b>994'864</b>	<b>994'864</b>	<b>61'620</b>	<b>61'620</b>	<b>695'450</b>	<b>695'450</b>	<b>135'750</b>	<b>11'200</b>	<b>120'000</b>	<b>253'500</b>	<b>332'500</b>	<b>706'500</b>	<b>30'000</b>	<b>240'000</b>	<b>60'000</b>	<b>310'000</b>	<b>310'000</b>	<b>40'800</b>	<b>40'800</b>	<b>546'370</b>					<b>2'233'420</b>	