

**2024/311 6.01.04.05 Quartierplanung
Quartierplan Pestalozzistrasse, Festsetzung**

Beschluss Stadtrat

1. Der Quartierplan "Pestalozzistrasse", bestehend aus den nachfolgenden Unterlagen:
 - Technischer Bericht vom 25. November 2024
 - Anhang 1: Quartierplantabellen
 - *Tabelle 1: Altbestand, Landabzug, Neuzuteilung und Geldausgleich*
 - *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, 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*
 - *Aufzuhebende Dienstbarkeiten*
 - *Aufzuhebende Anmerkungen*
 - *Neubegründete Dienstbarkeiten*
 - *Werkleitungen*
 - Anhang 3: Nutzungs- und Verwaltungsordnung Freiraum (Miteigentum)
 - Anhang 4: Nutzungs- und Verwaltungsordnung Tiefgarage (Miteigentum Süd)
 - Anhang 5: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nr. 2448
 - Anhang 6: Zustimmungserklärung, § 127 Abs. 2 PBG, GVZ Nrn. 1519 und 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

wird vorbehaltlich der Unterzeichnung der zum Quartierplan gehörenden Dienstbarkeitsverträge (Anhänge 10 und 11) zu den Fusswegrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit auf den Grundstücken Kat. Nrn. 10892, 10898 und 10900 gemäss § 158 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

2. Der Ressortvorsteher Hochbau + Planung und der Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt werden ermächtigt, die Dienstbarkeitsverträge (Anhänge 10 und 11) zu den Fusswegrechten mit Unterhaltsregelung und Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu unterzeichnen und öffentlich beurkunden zu lassen.
3. Der Vermessungsplan gemäss § 31 lit. e Abs. 2 der Quartierplanverordnung (QPV) wird nach der Festsetzung des Quartierplans und Eintritt der Rechtskraft der Festsetzung unter Beizug des zuständigen Grundbuchgeometers erstellt.
4. Mit dem Vollzug des Quartierplans ist gestützt auf § 162 Abs. 2 PBG bei den neuen Grundstücken Kat. Nrn. 10892 – 10894 sowie 10896 – 10900 folgende öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anzumerken:
"Öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung: Pflicht zur Duldung von Bereinigungsmutationen nach erfolgtem Bau der Erschliessungsanlagen, gemäss § 162 Abs. 2 PBG"
5. Die Stadtplanung wird beauftragt:
 - die Kostenanteile der Stadt am Bau der Quartierplananlagen (ca. 470'000 Franken) zu budgetieren und dem Stadtrat entsprechende Verpflichtungskredite mit den Bauprojekten zu unterbreiten.
 - den unterzeichneten Quartierplan mit den unterzeichneten Dienstbarkeitsverträgen (Anhänge 10 und 11) zu den Fusswegrechten zusammen mit diesem Beschluss 4-fach der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
 - gleichzeitig mit dem Quartierplan den unterzeichneten öffentlichen Gestaltungsplan Pestalozzistrasse zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss des Parlaments vom 30. September 2024 in 6-facher Ausführung der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
 - nach Rechtskraft des Quartierplans innerhalb von 60 Tagen den Geldausgleich zu veranlassen (Rechnungsstellungen und Zahlungen an alle betroffenen Grundeigentümerschaften).
 - nach der Rechtskraft des Quartierplans die bis dahin aufgelaufenen Verfahrens- und Vollzugskosten den Grundeigentümerschaften als Akontozahlung in Rechnung zu stellen.
6. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des Quartierplans und des öffentlichen Gestaltungsplans während 30 Tagen aufzulegen.
7. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach Vorliegen der Dienstbarkeiten und dem Versand an die Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung öffentlich.
8. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE),
Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
(4 Ex. des Quartierplans und 6 Ex. des Gestaltungsplans, alle mit Unterschriften)
 - Planar AG für Raumentwicklung, Zürich
 - Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Wetzikon (Exemplar mit Originalunterschrift)

9. Mitteilung durch Sekretariat an:
- Parlamentsdienste mit Beilagen
 - Ressortvorsteher Hochbau + Planung
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Hochbau
 - Stabstellenleiterin Stadtplanung

Ausgangslage

Das nördlich an die Rapperswilerstrasse angrenzende Gebiet Pestalozzistrasse liegt in der Zentrumszone A (ZA), in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wetzikon. Dieses hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebundene Gebiet ist grösstenteils bebaut. Auf zahlreichen Grundstücken stehen ältere Gebäude, die sehr unterschiedlich genutzt werden und teilweise grosse Nutzungsreserven aufweisen. Aufgrund des hohen Umstrukturierungspotenzials wurde das Gebiet in der Bau- und Zonenordnung (BZO) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese verlangt entlang der Rapperswilerstrasse eine hohe bauliche Dichte mit Mischnutzungen und einer guten Fassung des Strassenraums. Im rückwärtigen Bereich wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zur bestehenden Bebauung gefordert.

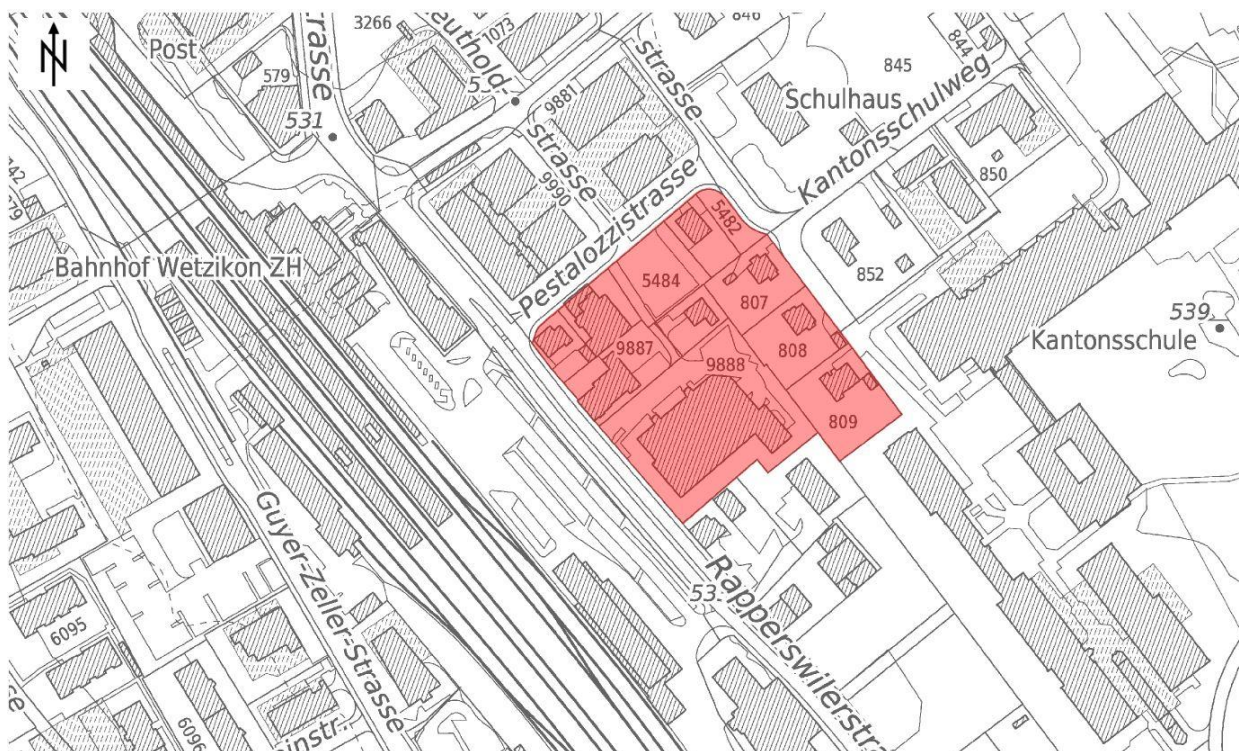


Abbildung 1: Perimeter des Quartierplans "Pestalozzistrasse"

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 10'004 m² und beinhaltet insgesamt elf Grundstücke, welche aufgrund erfolgter Grundstücksverkäufe mittlerweile im Besitz von lediglich vier Grundeigentümerschaften sind. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist historisch gewachsen und die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über privatrechtlich gesicherte Zufahrten bzw. Grundstückzufahrten ab der Rapperswiler-, Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse. Die Rapperswilerstrasse wurde mit der Anpassung des

Bundesbeschlusses über das Nationalstrassennetz (Netzbeschluss) per 1. Januar 2020 zu einer Nationalstrasse aufklassiert. Die Pestalozzi- und Kantonsschulstrasse sind kommunale Erschliessungsstrassen.

Wenn im Gebiet Pestalozzistrasse Gebäude erneuert oder ersetzt werden sollen, entspricht die bestehende Infrastruktur nicht den Anforderungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VERV). Aufgrund der stark divergierenden Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaften konnte keine Einigung erzielt werden, die Erschliessung privatrechtlich zu regeln und den in der BZO geforderten Gestaltungsplan auf privater Basis auszuarbeiten.

Um die Baureife gemäss § 234 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erlangen, beschloss der damalige Gemeinderat (Exekutive) am 31. Oktober 2012 auf Ersuchen einzelner Grundeigentümerschaften, das amtliche Quartierplanverfahren "Pestalozzistrasse" einzuleiten. Dies mit dem Ziel, im betroffenen Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung zu ermöglichen und die dafür notwendigen Anordnungen zu treffen.

Aufgrund der festgelegten Gestaltungsplanpflicht war die Stadt Wetzikon verpflichtet, parallel dazu einen öffentlichen Gestaltungsplan zu erstellen, welcher zusammen mit dem städtebaulichen Konzept die Grundlagen für den Quartierplan bildet. Der öffentliche Gestaltungsplan "Pestalozzistrasse" wurde in enger Abstimmung mit dem Quartierplan erarbeitet und am 30. September 2024 durch das Parlament verabschiedet und wird nach der Festsetzung des Quartierplans gemeinsam mit diesem der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung vorgelegt.

Abstimmung zwischen Quartier- und Gestaltungsplan

Im Rahmen von Orientierungsveranstaltungen wurde mit den betroffenen Grundeigentümerschaften ein Zielbild erarbeitet, aufgrund welchem ein erstes städtebauliches Konzept entworfen wurde. Dieses Konzept wurde während des langen Bearbeitungsprozesses kontinuierlich geschärft und an die sich ändernden Rahmenbedingungen und Bedürfnissen angepasst. Bei formellen Versammlungen und informellen Veranstaltungen hatten die beteiligten Parteien mehrmals die Gelegenheit, ihre Anliegen zu äussern, sodass diese soweit wie möglich in den Planungsprozess einfließen konnten.

Während der Gestaltungsplan die baurechtlichen Bestimmungen für die im städtebaulichen Konzept definierte Bebauung schafft, hat der Quartierplan die Aufgabe, die Grundstücksgrenzen auf die definierte Bebauung abzustimmen und die Erschliessung sowie die erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Einrichtungen zu regeln.

Die Regelungen und Inhalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans mussten den Vorgaben der kommunalen Richtplanung entsprechen und zudem mit dem angrenzenden Quartierplan "Mattacker-Mühle" und dem darauf abgestimmten privaten Gestaltungsplan "Mattacker" abgestimmt werden. Dies betrifft beispielsweise die Gebäudefluchten, Höhenkoten, Strassenbäume entlang der Rapperswilerstrasse sowie die Führung von Fusswegen oder den möglichen Zusammenschluss einer Tiefgarage.

Quartierplaninhalte und Massnahmen

Der Quartierplan definiert die Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen und dergleichen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, die für die Baureife gemäss § 234 PBG erforderlich sind. Er legt die erforderlichen Landabzüge für die Erschliessungsanlagen und die daraus resultierende Neuzuteilung der Grundstücke fest und regelt die Aufteilung der

damit verbundenen Verfahrens-, Ausgleichs- und Baukosten. Zudem werden bestehende, im Grundbuch eingetragene Rechtsverhältnisse bereinigt und neue, im Zusammenhang mit dem Quartierplan erforderliche Rechtsverhältnisse festgelegt.

Der Quartierplan sieht innerhalb des Bezugsgebiets folgende Erschliessungsanlagen sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen vor:

- Fuss- und Radweg von der Pestalozzistrasse zum Gebiet Mattacker
- Fusswegverbindung ab der Rapperswilerstrasse
- Strassenbäume entlang der Rapperswiler- und Pestalozzistrasse
- gemeinschaftlicher Freiraum im Innenhof
- Misch- und Meteorwasserkanal
- gemeinsame Fahrgassen bei den Tiefgaragen Nord und Süd
- Entsorgungsanlagen (Unterflurcontainer)

Neben der Festlegung des städtebaulichen Konzepts erwiesen sich bei der Planung insbesondere die Erschliessung aller Gebäude über zwei Sammeltiefgaragen sowie der im Gestaltungsplan definierte gemeinschaftlich genutzte Freiraum als besondere Herausforderungen.

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. Durch die Unterbringung der benötigten Parkplätze in Tiefgaragen kann der Aussenraum von der Parkierung freigehalten werden.

Um für alle Grundstücke eine unabhängige, etappierte Realisierung zu gewährleisten, mussten im Quartierplan verschiedene Etappierungsabfolgen skizziert und mittels Dienstbarkeiten geregelt werden. Zudem mussten für die Sammeltiefgarage Süd und den gemeinschaftlich genutzten Freiraum spezielle Nutzungs- und Verwaltungsordnungen entworfen werden.

Kosten

Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen orientiert sich an deren Klassifizierung als Anlagen der Grob- oder Feinerschliessung. Während die Finanzierung der Groberschliessung von der planungsverantwortlichen Behörde (Kanton oder Gemeinde) übernommen wird, tragen die Grundeigentümerschaften die Kosten der Feinerschliessung. Dienen Anlagen sowohl der Grob- als auch der Fein- bzw. Quartiererschliessung und besteht damit ein Interesse der Grundeigentümerschaften an diesen Anlagen, sind sie nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten zu beteiligen (§ 146 Abs. 2 PBG). So übernehmen z.B. die Fuss- und Radwegverbindung Pestalozzistrasse – Mattacker (Kat. Nr. 10895) sowie der Fussweg ab der Rapperswilerstrasse über das Grundstück Kat. Nr. 10898 als Anlagen der Groberschliessung auch eine Funktion der Feinerschliessung, weshalb auch die Grundeigentümerschaften 50 % der Kosten tragen müssen.

Kostenbeteiligungen der Stadt

- Fuss- und Radweg Pestalozzistrasse – Mattacker	50 %	Schätzung	Fr.	98'250
- Fusswegverbindung ab der Rapperswilerstrasse	50 %	Schätzung	Fr.	37'500
- Misch- und Meteorwasserkanal	50 %	Schätzung	Fr.	332'500
- Kostenbeitrag der Stadt an die Verfahrenskosten		<u>Pauschal</u>	Fr.	<u>15'000</u>
		Total	Fr.	483'250

Kostenaufteilung unter den Grundeigentümerschaften

Die Kosten der Erschliessungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen werden nach dem allgemein anerkannten Grundsatz des Quartierplanrechts aufgeteilt, dass diejenige Grundeigentümerin oder derjenige Grundeigentümer zahlen, welche von einer Anlage oder Massnahme profitieren. Im vorliegenden Quartierplan wird als Mass für den Nutzen bzw. die prozentuale Kostenbeteiligung die pro Grundstück realisierbare Baumasse (Kubatur) gemäss den Festlegungen im Gestaltungsplan verwendet.

Neben der Finanzierung der Erschliessungsanlagen sowie der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen regelt der Quartierplan auch die Vergütungen und Entschädigungen für die Mehr-/Minderzuteilungen sowie für die Einräumung von Dienstbarkeiten. Zudem wird die Verteilung der Verfahrenskosten definiert.

Geldausgleich infolge Mehr- und Minderzuteilungen sowie der Zuteilung der Baumasse

Die aus der Neuzuteilung der Grundstücke resultierenden Mehr-/Minderzuteilungen bei den Grundstücksflächen werden im Quartierplan finanziell abgegolten, wobei im Quartierplan ein Landwert von 2'600 Fr./m² festgelegt wird. 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 Grundsteuern erhoben werden und das Land in baurechtlicher Hinsicht als unerschlossen gilt.

Im städtebaulichen Konzept und im Gestaltungsplan wird gemäss den Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht zwischen dem dichten Gebiet an der Rapperswilerstrasse (Perimeter Süd) und der weniger dichten Übergangszone im Bereich der Kantonsschulstrasse (Perimeter Nord) unterschieden. Im Perimeter Süd führt das städtebauliche Konzept zu unterschiedlichen baulichen Dichten auf den einzelnen Grundstücken, welcher über einen Baumassenausgleich kompensiert werden. Dabei orientiert sich der Wert des Baumassenausgleichs am eingesetzten Landwert für die Mehr- und Minderzuteilung bei der Neuzuteilung, wobei ein auf zwei Drittel reduzierter Landpreis von 1'750 Fr. /m² angewendet wird. Diese Reduktion ist in Anlehnung an die Rechtsprechung zu "Abtretungsverfahren bei Vorgartenland" damit zu begründen, dass sich der Verkehrswert eines Grundstücks aus dem Wert der nutzbaren Landfläche und den daraus ergebenden baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (Ausnützung) ergibt und der nutzbaren Landfläche ein Wert von einem Drittel, und den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ein Wert von zwei Dritteln zugesprochen wird.

Kostengrobschätzungen und prozentualer Verteilschlüssel

Die in den Kostenverlegern des Quartierplans aufgeführten Baukosten sind als Grobkostenschätzung zu betrachten, welche sich auf Einheitspreisen und Erfahrungswerten (Preisbasis 2020) basieren. Die effektiven Baukosten unterliegen teilweise starken Marktschwankungen und lassen sich nicht präzise voraussagen. Dies kann erhebliche Bau der Erschliessungsanlagen ermittelt werden. Erst die Schlussrechnung mit den effektiven Baukosten zeigt die geltenden Beitragszahlungen, weshalb dannzumal die effektiven Kosten gemäss den im Quartierplan festgelegten prozentualen Verteilschlüssel berechnet werden.

Da die Kosten zum Zeitpunkt der Festsetzung des Quartierplans noch nicht vollständig bekannt sind bzw. nur geschätzt werden konnten, sind die Zahlungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten fällig.

Erwägungen

Nach langjährigen und anspruchsvollen Bemühungen, im engen Austausch mit den betroffenen Grundeigentümerschaften eine zweckmässige und städtebaulich adäquate Bebauung zu definieren und die dafür geeignete etappierbare Erschliessung der Grundstücke zu eruieren, findet nach der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Pestalozzistrasse" durch das Parlament nun auch der darauf abgestimmte Quartierplan "Pestalozzistrasse" seinen Abschluss.

Der Quartierplan präsentiert unter Berücksichtigung und Einbezug der Interessen der Grundeigentümerschaften, der technischen Anforderungen und der öffentlichen Interessen ein ausgewogenes Konzept. Die Kostenanteile der Stadt am Bau der Quartierplananlagen (ca. 470'000 Franken) sind zu budgetieren und liegen sodann in der Kompetenz des Stadtrats.

Der Stadtrat freut sich, diese langjährige Planung mit der von der Planungskommission mit Beschluss PKB 2024/13 beantragte Festsetzung des Quartierplans abzuschliessen und damit der qualitätvollen baulichen Entwicklung von Unterwetzikon ein gutes Stück näherzukommen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin