

2022/159 6.01.04.05 Quartierplanung
Quartierplan Mattacker-Mühle, Festsetzung, Privater Gestaltungsplan Mattacker, Zustimmung, Verabschiedung beider Planungsvorlagen zur Genehmigung

Beschluss Stadtrat

1. Der Quartierplan "Mattacker-Mühle" vom 23. Mai 2022, bestehend aus folgenden Unterlagen
 - Nr. 1: Technischer Bericht inkl. Anhänge 1 bis 8
 - Nr. 2: Plan Alter Bestand
 - Nr. 3: Plan Erschliessungsgrad im alten Bestand
 - Nr. 4: Plan Neuzuteilung / Servitute
 - Nr. 5: Plan Werkleitungen
 - Nr. 6: Plan Kostenverleger Strassen und Wege
 - Nr. 7: Plan Kostenverleger Kanalisation
 - Nr. 8: Vermessungsplan
 - Nr. 9: Detailplan Nachweis Einmündungen in Rapperswilerstrasse
 - Nr. 10: Entwässerungsstudie vom 20. Dezember 2013 des Ingenieurbüros Schulthess und Dolder AG
 - Nr. 11: Gutachten Verkehrserzeugung vom 12. Januar 2022 der SNZ Ingenieure und Planer AG,

wird gemäss § 158 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorbehältlich der Unterzeichnung des zum Quartierplan zugehörigen Dienstbarkeitsvertrags "Mitbenützensrecht an Kanalisationsleitung" und der Vereinbarung über die "Abtretung einer Kanalisationsleitung und Aufhebung eines Leitungsbaurechtes" festgesetzt.

2. Dem privaten Gestaltungsplan "Mattacker" vom 11. Februar 2022, bestehend aus folgenden Unterlagen
 - Situationsplan 1:500
 - Vorschriften
 - Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen,

wird gemäss § 86 PBG zugestimmt. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 11. Februar 2022, rev. am 20. Mai 2022, mit den zugehörigen Anhängen 1-4 und Beilagen wird ebenfalls in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen. Die Zustimmung erfolgt vorbehältlich der Unterzeichnung des zum Gestaltungsplan zugehörigen Dienstbarkeitsvertrags "Nordwest".

3. Für die im Zusammenhang mit dem Quartierplans anfallenden Landerwerbskosten der Zufahrtstrasse Kat. Nr. 10794 wird ein Verpflichtungskredit von brutto 17'342 Franken bewilligt.

Diese Ausgaben sind in der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto Nr. 6150.3637.00	17'342 Franken
------------------------	----------------

4. Die Stadtplanung wird beauftragt, die Kostenanteile der Stadt am Bau der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10794 (ca. 195'000 Franken) und der Quartierplananlagen (ca. 470'000 Franken) zu budgetie-

- ren und dem Stadtrat entsprechende Verpflichtungskredite mit den Bauprojekten zu unterbreiten.
5. Die Ressortvorsteherin Hochbau + Planung und der Geschäftsbereichsleiter Bau + Infrastruktur werden ermächtigt, die Vereinbarung über die "Abtretung einer Kanalisationsleitung und Aufhebung eines Leitungsbaurechtes", zugehörig zum Quartierplan, zu unterzeichnen.
 6. Die Stadtplanung wird beauftragt:
 - den unterzeichneten Quartierplan mit dem unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrags "Mitbenützungsrecht an Kanalisationsleitung" und der unterzeichneten Vereinbarung über die "Abtretung einer Kanalisationsleitung und Aufhebung eines Leitungsbaurechtes" zusammen mit diesem Beschluss 4-fach der Baudirektion Kanton Zürich zur Genehmigung einzureichen.
 - gleichzeitig mit dem Quartierplan den unterzeichneten Gestaltungsplan mit dem unterzeichneten Dienstbarkeitsvertrag "Nordwest" zusammen mit diesem Beschluss 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.
 7. Nach der Genehmigung ist der Genehmigungsentscheid öffentlich bekannt zu machen und zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen des Quartierplans und des privaten Gestaltungsplans (exkl. Gesellschaftsvertrag und Dienstbarkeitsverträge) während 30 Tagen aufzulegen.
 8. Die Bearbeitungs- und Beschlussgebühren für den privaten Gestaltungsplan "Mattacker" betragen 1600 Franken und werden mit Mitteilung zur Rechtskraft inklusive den bis dahin noch anfallenden Kosten (Einreichen zur Genehmigung, Publikation, Rechtskraftbescheinigung) in Rechnung gestellt.
 9. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach Vorliegen der Dienstbarkeiten und dem Versand an den Kanton zur Genehmigung öffentlich.
 10. 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)
 - Geoinfra Ingenieure AG, Wetzikon

11. Mitteilung durch Sekretariat an:

- Ressortvorsteherin Hochbau + Planung
- Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur
- Geschäftsbereichsleitung Finanzen + Immobilien
- Geschäftsbereichsleitung Alter, Soziales + Umwelt
- Abteilung Tiefbau
- Abteilung Hochbau
- Stadtplanung
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Einleitung des Quartierplans "Mattacker-Mühle" wurde am 16. Oktober 2001 genehmigt. Wegen unklaren Groberschliessungsfragen konnte das Verfahren lange nicht vorangetrieben werden und wurde zwischenzeitlich sistiert (2009 – 2011). Im 2011 startete das private Gestaltungsplanverfahren Mattacker, dessen Perimeter innerhalb des Quartierplangebietes liegt (Abb. 1).

Von da an mussten das Quartierplan- und das private Gestaltungsplanverfahren inhaltlich und verfahrenstechnisch aufeinander abgestimmt werden. Dies bedeutete eine grosse Herausforderung und hatte immer wieder wechselseitig Verzögerungen in den Verfahren zur Folge.



Abb. 1: Perimeter des Quartierplans Mattacker-Mühle (rot) und Perimeter des privaten Gestaltungsplans Mattacker (blau).

In beiden Verfahren mussten für verschiedene, sehr grundlegende Fragen Lösungen gefunden werden. Die verkehrliche Anbindung des Gebiets an die Rapperswilerstrasse erforderte mehrere Verkehrsstudien, einen intensiven Austausch mit dem Kanton sowie zuletzt eine privatrechtliche Erschliessungslösung ausserhalb des Quartierplans (QP), bis das dem Quartierplan heute zugrundeliegende Erschliessungskonzept mit einem stimmigen Kostenverleger erarbeitet worden war.

Im privaten Gestaltungsplan (GP) fand vor allem eine Auseinandersetzung über die adäquate Dichte, einen hochwertigen Aussenraum und einen verträglichen Übergang zur Kantonsschule Zürcher Oberland (KZO) statt.

Die Regelungen und Inhalte des Quartierplans und des privaten Gestaltungsplans mussten zudem mit dem an den Perimeter angrenzenden Quartierplan und öffentlichen Gestaltungsplan "Pestalozzistrasse", welcher sich seit 2014 in Ausarbeitung befindet, abgestimmt werden, so zum Beispiel bezüglich

Gebäudefluchten, Höhenkoten, allfälligem Zusammenschluss einer Tiefgarage oder der Fusswegführung.

Nachfolgend werden die wichtigsten Meilensteine der beiden Verfahrensabläufe zusammengefasst ausgeführt, anschliessend wird auf die zentralen Inhalte der beiden Planungen eingegangen. Eine ausführliche Beschreibung der Verfahrensabläufe, der planerischen Rahmenbedingung und der Inhalte ist für den Quartierplan dem "Technischen Bericht" und für den privaten Gestaltungsplan dem "Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV" zu entnehmen.

Meilensteine des Quartierplanverfahrens

Mit Beschluss vom 18. Oktober 2000 leitete der damalige Gemeinderat (Exekutive) für das Gebiet "Mattacker-Mühle" das amtliche Quartierplanverfahren ein, nachdem Bemühungen, eine rechtsgenügende Erschliessung auf privatrechtlicher Basis zu erreichen, nicht zielführend verliefen. Mit der Ausarbeitung wurde die damalige M. Wiesendanger AG, Wetzikon, beauftragt (seit 1. März 2021 Geoinfra Ingenieure AG). Ein Rekurs gegen den Einleitungsbeschluss wies die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 21. Juni 2001 ab und das damalige kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) genehmigte die Verfahrenseinleitung am 16. Oktober 2001.

Die unklare Groberschliessungssituation erforderte eine zwischenzeitliche Sistierung des Quartierplanverfahrens (2009 – 2011). Nach deren Aufhebung stand vor allem die Ausarbeitung des Verkehrskonzeptes im Vordergrund, gleichzeitig wurde die Rapperswilerstrasse ausgebaut.

Nach den Zwischenentscheiden durch den Stadtrat vom 4. April 2018 wurde am 15. Mai 2018 die erste Grundeigentümerversammlung im Quartierplanverfahren durchgeführt. Im gleichen Zeitraum prüfte das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) den ersten Entwurf vor.

Die zweite Grundeigentümerversammlung fand am 6. April 2021 aus pandemiegründen digital statt. Dabei wurden 56 Begehren eingereicht, wovon 31 vollständig oder teilweise berücksichtigt werden konnten. Im Anschluss wurden der Quartierplan und der private Gestaltungsplan zur ersten gemeinsamen Vorprüfung beim ARE eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2021 nahm das ARE Stellung zu den Vorlagen, wobei die Rückmeldung positiv war und nur noch wenige Auflagen zu erfüllen waren.

Meilensteine des Gestaltungsplanverfahrens

Im 2007 wurde von der BVG-Stiftung der Mari-Unternehmungen ein Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrags initiiert. In einer ersten Phase wurde ein Bebauungskonzept über den ganzen Perimeter angestrebt, im Lauf des Prozesses wurden das Gebiet konzeptionell in zwei Bereiche "Nordwest" und "Südost" aufgeteilt, wobei für die jeweiligen dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Richtprojekte verschiedene Architekturbüros zuständig sind. Nachdem diese konzeptuelle Grundlage vorlag, wurde im 2016 die erste kantonale Vorprüfung des Gestaltungsplans durchgeführt.

Die öffentliche Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 Abs. 2 PBG fand vom 6. April 2018 bis 4. Juni 2018 statt. Während der Auflagefrist gingen sieben Einwendungen bzw. Stellungnahmen ein, deren Behandlung im "Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen (§ 7 Abs. 3 PBG)" dargelegt wird.

Nach der öffentlichen Auflage wurde die erste kommunale Vorprüfung durchgeführt, bei welcher die Baukommission (BK) zum Gestaltungsplan Stellung nahm (Beschluss der BK vom 18. Juli 2018). An-

schliessend fand eine umfassende Überarbeitung der Richtprojekte statt, wobei sich die Gestaltungsplanverfasser und die Stadt regelmässig zu den Zwischenständen austauschten.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Quartierplan "Mattacker-Mühle" und dem Gestaltungsplan "Pestalozzistrasse" sowie einem zwischenzeitlichem Wechsel des Gestaltungsplanverfassers (bis Sommer 2020 Planungsbüro Daniel Christoffel, ab dann Planpartner AG) wurde der Gestaltungsplan vom Planungsausschuss mit Beschluss vom 29. April 2021 zur zweiten kantonalen Vorprüfung gemeinsam mit dem Quartierplan verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des ARE vom 5. Oktober 2021 stellte fest, dass die wesentlichen Punkte aus der ersten Vorprüfung des Gestaltungsplans umgesetzt wurden.

Der vorliegende Gestaltungsplan wurde am 11. Februar 2022 von den Grundeigentümern aufgestellt und der Stadt am 25. März 2022 zur Zustimmung durch den Stadtrat eingereicht. Da der Gestaltungsplan "Mattacker" nicht von den Regelungen der BZO abweicht, ist keine Zustimmung des Parlaments erforderlich.

Zu den Planungsinhalten – Privater Gestaltungsplan "Mattacker"

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist der Zentrumszone ZA zugewiesen. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan (Bau- und Zonenordnung BZO, 2015) ist der Geltungsbereich grösstenteils mit einer Gestaltungsplanpflicht (Gebiet "Mattacker") überlagert, wobei die Grundeigentümerschaften den Pflichtperimeter auf den heutigen Perimeter um zwei Grundstücke erweiterten.

Inhalte und Zweck des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan "Mattacker" schafft zusammen mit dem Quartierplan "Mattacker-Mühle" die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für ein besonders gut gestaltetes, städtisches Quartier mittels einer zentrumsbildenden Bebauung und Freiraumgestaltung sowie einer gemischten Nutzweise. Dabei ist gemäss Art. 6 Abs. 4 BZO ein städtebaulich ansprechender Lärmschutz entlang der Rapperswilerstrasse zu schaffen.

Grundlagen des Gestaltungsplans

Richtprojekte und Freiraumkonzept

Dem Gestaltungsplan liegen zwei Richtprojekte zugrunde, welche beide als Anhang A2 des Gestaltungsplanberichts abgebildet sind:

*Quartier- und Gestaltungsplangebiet
Pestalozzistrasse*



Teilbereich
"Nordwest"

Teilbereich
"Südost"

Abb. 2: Übersicht Bebauungskonzepte Mattacker sowie Perimeter Pestalozzistrasse, Planungsbericht GP Mattacker, S. 7.

Den Teilbereich "Südost" verfasste das Architekturbüro Thomas Schregenberger, Zürich, dessen Konzeptvorschlag im Studienauftrag 2007 zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

Das Richtprojekt des Teilbereichs "Nordwest" verantworten die Architekten Aaron J. Wegmann, Gossau ZH, und drei A Architekten, Meilen.

Das Freiraumkonzept (Anhang A1 des Berichts sowie Planbeilage) wurde von Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich, verfasst.

Dienstbarkeitsverträge

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Ausgestaltung der Richtprojekte sind gegenüber den Dienstbarkeiten aus dem Quartierplan weitergehende, privatrechtliche Regelungen erforderlich. Diese betreffen Regelungen der Etappierung, die Nutzung der Parkplätze, Lage und Nutzung der Spiel- und Ruheflächen etc. und werden in zwei Dienstbarkeitsverträgen "Nordwest" und "Südost" geregelt.

Der Dienstbarkeitsvertrag "Südost" ist beurkundet und Beilage des Gestaltungsplans, der Dienstbarkeitsvertrag "Nordwest" liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf bei. Vor der Genehmigung des Gestaltungsplans muss der Dienstbarkeitsvertrag "Nordwest" beurkundet werden.

Ausgleich der baulichen Nutzung (Gesellschaftsvertrag)

Der Ausgleichsanspruch aus der Ausnützung (Baumassenziffer), Nutzweise und Lage der zugewiesenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des privaten Gestaltungsplanes Mattacker und des dazugehörigen Gesellschaftsvertrages (vgl. Bericht, S. 76). Dabei wird das Gesamtmass der obirdischen Baumasse der Richtprojekte in das Verhältnis zu der je Grundeigentümer eingeworfene Landfläche gesetzt. Daraus ergibt sich eine theoretische, durchschnittliche Baumasse von $7.66 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Der monetäre Ausgleich wird sodann in Bezug zur im Gestaltungsplan "Mattacker" festgelegten je Baufeld maximal möglichen Baumasse (Art. 11 der Vorschriften) bestimmt. Der Gesellschaftsvertrag liegt dem Gestaltungsplan als nicht öffentliche Beilage bei. Die Ausgleichszahlungen werden durch die privaten Grundeigentümerchaften vorgenommen und erfolgt unabhängig von Zahlungen (z.B. Geldausgleich) im Quartierplanverfahren.

Zu den Planungsinhalten – Quartierplan "Mattacker-Mühle"

Der Quartierplan umfasst ein sehr detailliertes Regelwerk bezüglich Erschliessung, Neuzuteilung der Grundstücksflächen, Ordnung der Rechtsverhältnisse und Kostenaufteilung über die Verfahrens- und Vollzugskosten. Der "Technische Bericht" des Quartierplans führt diese Regelungen sehr detailliert aus, in den Tabellen des Anhangs werden weiter alle Kostenstellen für sämtliche beteiligte Grundstücke ausgewiesen.

Die nachfolgende Zusammenstellung der Quartierplaninhalte beschränkt sich auf wenige relevante Punkte / Inhalte sowie auf diejenigen Elemente des Quartierplans, welche eine Kostenbeteiligung der Stadt zur Folge haben.

Inhalte ohne Kostenfolge für die Stadt

Grundstück des Kantons, Kat. Nr. 10787 (Alt Kat. Nr. 8228, "Chilbiareal"), ausserhalb QP-Perimeter

Bei Einleitung des Quartierplans war das Grundstück Kat. Nr. 10787 der Landwirtschaftszone zugeteilt und konnte deshalb nicht in den QP-Perimeter einbezogen werden. Da sich auf dem Grundstück jedoch Parkplätze befinden, die via Mattackerstrasse erschlossen werden und auf dem Grundstück mehrere Grossveranstaltungen pro Jahr stattfinden, welche die Mattackerstrasse ebenfalls verkehrlich belasten, beteiligt sich das Grundstück am Kostenverleger der Mattackerstrasse mit einem Pauschalbetrag. Ebenfalls leistet das Grundstück einen pauschalen Interessensbeitrag an die Kanalisation. Für diese Belastung ausserhalb des Perimeters liegt die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vor (Anhang 7).

Baumreihe Rapperswilerstrasse

Die im Teilrichtplan Zentrum vorgesehene Baumreihe war bereits im Strassenbauprojekt der Rapperswilerstrasse enthalten. Die Stadt beteiligte sich damals mit einem Pauschalbeitrag, weshalb die Pflanzung der Bäume vom Kanton übernommen werden (vgl. Schreiben vom 18. Oktober 2021). Die Erstellung der Baumgruben geht zulasten derjenigen Grundeigentümer, deren Grundstücke an die Baumreihe angrenzen.

Anpassungen Rapperswilerstrasse, Einschätzung Kreisel Grüninger- / Rapperswilerstrasse durch ASTRA

Bei der geplanten Einmündung der Mattackerstrasse in die Rapperswilerstrasse muss der Radweg rückverlegt werden. Diese Anpassung wurde vom kantonalen Tiefbauamt aus Sicherheitsgründen gefordert. Der für die Anpassung erforderliche Landerwerb erfolgt durch den Kanton ausserhalb des Quartierplans. Der Altbestand basiert auf der Annahme, dass der freihändige Landerwerb erfolgt ist. Bezüglich Kostentragung der Baukosten bestehen zwischen Stadt und Kanton unterschiedliche Auffassungen. Der Quartierplan sieht vor, dass der Kanton die Anpassungskosten für die Verlegung des überkommunalen Radwegs trägt.

Die Rapperswilerstrasse muss zudem im Bereich der bestehenden Gebäude Assek. Nrn. 1591 und 1538 begradigt werden, nachdem diese durch die private Grundeigentümerschaft abgebrochen werden. Beim Ausbau der Rapperswilerstrasse verzichtete der Kanton auf deren Abbruch und führte die Strasse an dieser Stelle verengt aus. Auch hier basiert der Altbestand auf der Annahme, dass der freihändige Landerwerb erfolgt ist.

Da die Rapperswilerstrasse per 1. Januar 2020 in das Eigentum des Bundes übergegangen ist, liegt die Zuständigkeit für die Strassenanpassung beim Bundesamt für Strassen ASTRA. Die Gehwege sind aktuell jedoch noch im Eigentum des Kantons.

Das ASTRA schätzt die verkehrliche Kapazität des Kreisels Grüninger- / Rapperswilerstrasse als sehr problematisch ein. Ein späterer Ausbau des Kreisels durch das ASTRA sollte durch die vorliegende Planung nicht erschwert werden, weshalb das ASTRA auf Grundlage von Verkehrsstudien mit E-Mail vom 11. Mai 2022 ein allfälliger späterer Flächenbedarf nordseitig für einen Ausbau des Kreisels mitteilte. Die Anlieferung des Gestaltungsplangebiets "Südwest" würde durch den voraussichtlichen Kreiselausbau nicht verunmöglicht, die Platzverhältnisse würden sich jedoch sehr verknappen.

Dienstbarkeitsvertrag Kanalisation ausserhalb QP-Perimeter

An die heute bestehende Mischwasserleitung sind die Grundstücke Kat. Nrn. 9904 Rapperswilerstrasse 30 und 9905 Grüningerstrasse 2 von der anderen Seite der Rapperswilerstrasse (ausserhalb QP-Perimeter) angeschlossen. Die bestehende Kanalisationsleitung muss ersetzt werden. Damit der An-

schluss der zwei Grundstücke an die Kanalisationsleitung gewährleistet bleibt, ist die Fortführung des Kanalisationsanschlusses mittels Dienstbarkeit zu sichern. Dafür liegen der Dienstbarkeitsvertrag "Mitbenützungsberechtigt an Kanalisationsleitung" und die Vereinbarung über die "Abtretung einer Kanalisationsleitung und Aufhebung eines Leitungsbaurechtes" im Entwurf vor. Vor der Genehmigung des Quartierplans müssen der Dienstbarkeitsvertrag und die Vereinbarung beurkundet werden.

Inhalte mit Kostenfolge für die Stadt (Quartierplananlagen)

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Baukosten werden erst mit der Bauabrechnung der Quartierplananlagen fällig (Ausnahme: Landerwerb Punkt e) und sind rechtzeitig in das Budget aufzunehmen. Grundsätzlich ist die Finanzierung von im kommunalen Richtplan eingetragenen Anlagen Sache der Stadt.

a) Rückwärtige Fuss- und Radwegverbindung bis Mattackerstrasse

Die im Teilrichtplan Zentrum vorgesehene rückwärtige Fuss- und Radwegverbindung ab Perimeter Pestalozzistrasse bis zur Mattackerstrasse (Kat. Nr. 10773) wird hälftig auf die Stadt und die Quartierplangenossen aufgeteilt. Die Quartierplangenossen beteiligen sich deshalb, weil die Zufahrtsstrasse auch der Feinerschliessung (z.B. Feuerwehrezufahrt) dient.

Gesamtkosten Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773	Fr. 408'000.00
Kostenanteil Stadt (50 %)	Fr. 204'000.00

Die Stadt beantragte dem Kanton, den Fuss- und Radweg Kat. Nr. 10773 in das Agglomerationsprogramm 4. Generation aufzunehmen. Wird ein Betrag geleistet, kommt dieser nach Massgabe des Kostenverteilers und Kostenverlegers allen zu Gute. In der Kostenschätzung ist ein solcher allfälliger Beitrag nicht berücksichtigt.

b) Fusswegrecht für Öffentlichkeit (entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778)

Das Fusswegrecht verbindet den Gehweg Rapperswilerstrasse mit dem Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 und ist im Teilrichtplan Zentrum aufgeführt. Die Finanzierung der Erstellung erfolgt je hälftig durch die Stadt und durch die Eigentümer des belasteten Grundstücks Kat. Nr. 10779, da der Fussweg auch der Quartiererschliessung dient.

Gesamtkosten Fussweg entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778	Fr. 30'000.00
Kostenanteil Stadt (50 %)	Fr. 15'000.00

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

Damit ein dichtes Fusswegnetz gewährleistet ist, wird die Fusswegverbindung ab rückwärtigem Fuss-/Radweg Kat. Nr. 10773 bis zur Kantonsschule mittels Fusswegrecht ergänzt. Die Erstellungskosten trägt die Stadt, da der Weg der Öffentlichkeit dient.

Gesamtkosten Fussweg auf Kantonsschulgrundstück, Kostentragung Stadt	Fr. 40'000.00
--	---------------

d) Unterflursammelstelle auf Kat. Nr. 10790

Bei der Einmündung der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10783 in die Mattackerstrasse wird eine Unterflursammelstelle voraussichtlich für die Fraktionen Altglas, Aluminium und Blech vorgesehen. Finanziert wird die Anlage durch den Eigenwirtschaftsbetrieb Abfallwirtschaft.

Kosten Unterflursammelstelle Fr. 210'000.00

e) Privatrechtliche Erschliessungslösung ausserhalb Quartierplanperimeter (Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag, Anhang 6)

Aufgrund der Rückmeldung des ARE (1. Vorprüfung 2018) zum Erschliessungskonzept des ersten QP-Entwurfs musste eine neue Erschliessungslösung für das Grundstück Kat. Nr. 10796 (alt 9899) erarbeitet werden. Der Handlungsspielraum war dabei sehr klein. Das Grundstück wird nun über eine neue, rückwärtige Zufahrtstrasse Kat. Nr. 10794 ("F") erschlossen. Diese Strasse beansprucht das Grundstück Kat. Nr. 10787 (alt 8228), welches ausserhalb des Quartierplanperimeters liegt und im Eigentum des Kantons ist. Deshalb musste eine privatrechtliche Vereinbarung mit den beteiligten Parteien gefunden werden, ein Prozess, welcher erst im März 2022 mit der öffentlichen Beurkundung des Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrags erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Die Stadt beteiligt sich finanziell an dieser Erschliessungslösung, da mit der rückwärtigen Zufahrtstrasse eine Verbindung des im Richtplan eingetragenen rückwärtigen Fuss- /Radwegs hin zu den Sportanlagen Meierwiesen gewährleistet und damit das von der verkehrsbelasteten Rapperswilerstrasse wegversetzte Langsamverkehrsnetz sinnvoll ergänzt wird.

Der Kostenanteil der Stadt an die Baukosten und an den notwendigen Landerwerb beträgt 50 %. Die Stadt übernimmt zusätzlich den Anteil des Kantonsschulgrundstücks an die Baukosten, da die Nutzung der Zufahrtsstrasse als Erschliessungsstrasse dem Kanton im Dienstbarkeitsvertrag untersagt ist und der Kanton sich deshalb nicht an der Erstellung der Strasse beteiligen wollte (vgl. Schreiben Immobilienamt vom 14. Oktober 2021). Hingegen war das kantonale Immobilienamt bezüglich Landpreis in den Verhandlungen sehr entgegenkommend.

Kostenanteil Stadt Total Fr. 212'710.00

Landerwerb Fr. 17'342.00

Baukosten inkl. Anteil Kanton Fr. 195'368.00

Die Landerwerbskosten werden mit der Zustellung der Mutationsunterlagen gemäss § 162 PBG, jedoch spätestens drei Monate nach rechtskräftiger Genehmigung des Quartierplans fällig. Deshalb muss der Betrag von Fr. 17'342 in der Budgetierung 2023 berücksichtigt werden. Die Baukosten werden mit der Bauabrechnung der Quartierplananlagen fällig und müssen rechtzeitig ins Budget aufgenommen werden.

Zusammenstellung Kosten Stadt

Anlage	Begründung Kostenanteil Stadt	Betrag (Fr.)
Fuss- und Radweg (rückwärtige Verbindung ab Quartierplanperimeter Pestalozzistrasse zur Mattackerstrasse), Kat. 10773 + 10774, 50 % der Kosten	Richtplaneintrag	204'000.00

Ergänzung Fussweg auf Kantonsschulgrundstück	Groberschliessung	40'000.00
Öffentliche Unterflursammelstelle	Groberschliessung	210'000.00
Fussweg entlang Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10778, 50 % der Kosten	Richtplaneintrag	15'000.00
Kosten für Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10794 ausserhalb QP-Perimeter gemäss Vereinbarung im Anhang 6	Ergänzung rückwärtige Langsamverkehrsachse	212'710.00
Total Kosten Stadt für Quartierplananlagen		681'710.00
Gebunden		469'000.00
Nichtgebunden		212'710.00
Abgeltung Dienstbarkeiten		- 30'000.00

Weitere Kosten des Quartierplans (Verrechnung an Grundeigentümer)

Verfahrens- und Vollzugskosten

Die Verfahrens- und Vollzugskosten setzen sich aus den Aufwendungen des Quartierplaningenieurs Geoinfra Ingenieure AG, der Aufwendungen der Stadt, Notariatskosten, Gebühren des Kantons und weiteren Aufwendungen zusammen. Sie werden anhand eines Kostenverlegers unter den Quartierplangenossen verteilt, wobei die Anteile gemäss § 177 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Verhältnis der Flächen der neuen Grundstücke berechnet werden. Das Grundstück der Kantonsschule Kat. Nr. 10771 ist mit einer Fläche von 2/3 vollständig erschlossen. Entsprechend wird es auch mit nur einem Drittel der Fläche an den Verfahrenskosten beteiligt. Die Verfahrens- und Vollzugskosten belaufen sich gemäss Technischem Bericht auf 621'000 Franken (inkl. Schätzung der noch anfallenden Aufwendungen von Stadt, Kanton und Planungsbüro im 2022, exkl. Allfälliger Rekurskosten). Nach der Genehmigung des Quartierplans werden diese den Grundeigentümern mit einer ersten Akontozahlung in Rechnung gestellt, die definitive Schlussabrechnung erfolgt nach Abschluss der Bauprojekte.

Geldausgleich infolge Mehr- und Minderzuteilungen

Mehr- und Minderzuteilungen entstehen durch die Lage der Grundstücke. Bebaute Grundstücke können nicht den tatsächlichen Landabzug leisten und erhalten dadurch eine Mehrzuteilung, andere müssen mehr Land abtreten, was zu einer Minderzuteilung führt. Für den Geldausgleich wird für Bauland ein Betrag von Fr. 1'750 /m² festgelegt.

Entschädigungen und Vergütungen gemäss der Tabelle "Grundeigentübertabelle, Neuzuteilung und Geldausgleich" (Anhang 1 des Technischen Berichts) sind, soweit sie nicht mit Gegenforderungen verrechnet werden, innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Planung zu entrichten. Nachher sind sie gemäss § 4 PBG zu verzinsen.

Erwägungen

Nach langjährigen intensiven Auseinandersetzungen mit Fragen zur Erschliessung und zu einer adäquaten baulichen Dichte, nach zahlreichen Gesprächen und Verhandlungen zwischen Stadt, Kanton, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und Planern liegen nun der Quartierplan "Mattacker-Mühle" und der private Gestaltungsplan "Mattacker" vor und präsentieren eine durchdachte Lösung für das städtebaulich sehr wichtige Gebiet am Eingangstor in Unterwetzikon.

Im privaten Gestaltungsplan wurde seit der ersten kantonalen Vorprüfung sehr viel investiert, um den sehr hohen Anforderungen bezüglich Lärmschutz, verträglichem Übergang zur denkmalgeschützten

Kantonsschule und der Landschaft sowie hoher aussenräumlichen Qualität gerecht zu werden. 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 an die bauliche Umsetzung der Zufahrtsstrasse Kat. Nr. 10794 und den Quartierplananlagen sind zu budgetieren und liegen sodann in der Kompetenz des Stadtrats.

Der Stadtrat freut sich, diese langjährige Planung mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan und der Festsetzung des Quartierplans abzuschliessen und damit der qualitätsvollen baulichen Entwicklung von Unterwetzikon ein gutes Stück näherzukommen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin