



Erschliessungsplanung

QUARTIERPLAN GÜTLI

02 Technischer Bericht

Festsetzungsbeschluss des Stadtrates

Datum: 25. März 2026, Beschluss-Nr. 2026/371

Präsident / Präsidentin:

Stadtschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt

Datum: 12. Aug. 2026

Unterschrift:

BDV Nr.

KS-0101/26



Inhaltsverzeichnis

1.	Quartierplanperimeter	3
2.	Alter Bestand.....	3
2.1	Grundeigentümerverzeichnis	3
3.	Anspruchsberechnung.....	4
3.1	Grundsätzliches	4
3.2	Aufbau / Inhalt der Tabellen «Anspruchsberechnung»	7
3.3	Berechnung prozentualer Abzug	10
3.4	Mehr- oder Minderzuteilungen	10
4.	Erschliessungsanlagen	11
4.1	Strassen.....	12
4.2	Kanalisation / Gewässer	13
4.3	Objektschutzmassnahmen Hochwassersicherheit / Naturgefahr «Massenbewegung» ..	15
4.4	Wasser / Gas	15
4.5	Elektrische Energie, Telekommunikation, Kabelfernsehen	16
5.	Neuer Bestand.....	17
6.	Kostenverleger.....	19
6.1	Allgemeine Bemerkungen	19
6.2	Strassen (inklusive Strassenbeleuchtung).....	19
6.3	Kanalisation	21
6.4	Administrativkosten.....	23
6.5	Kostenteiler Oberes Alpgut (intern)	25
7.	Geldausgleich	26
7.1	Allgemein	26
7.2	Mehr- und Minderzuteilungen.....	26
7.3	Geldausgleich zur Ablösung Baubeschränkungsdienstbarkeit auf Grundstück ST9060 ..	28
8.	Vollzug Quartierplan	29
8.1	Voraussetzungen	29
8.2	Mehr- und Minderwerte	29
9.	Ordnung der Rechtsverhältnisse.....	29
10.	Bau der Erschliessungsanlagen	29
11.	Spezielle Vereinbarungen und Bestimmungen.....	30

Der vorliegende Technische Bericht beinhaltet diejenigen Elemente, die zur Umsetzung des Quartierplans Gütli notwendig sind. Es sind dies insbesondere die Erschliessungsanlagen, Grenzbereinigungen, Anspruchsberechnungen und Kostenverleger sowie der Geldausgleich. Die «Ordnung der Rechtsverhältnisse» (Bereinigung der Grundbuch-Teilauszüge samt Anmerkungen und Dienstbarkeiten) ist in einem zusätzlichen Dokument geregelt. Es handelt es sich bei diesen Dokumenten um die «grundeigentümergebindlichen» Elemente (Bestimmungen und Pläne).

Im Unterschied dazu dient der Erläuterungsbericht dem Verständnis des Quartierplans und gibt Einblick in den Planungsprozess, benennt die Rahmenbedingungen und zeigt mit Varianten- und Überbauungsstudien mögliche Entwicklungen im Quartierplangebiet auf. Mit dem Quartierplan sind verschiedene eigenständige Verfahren (Strassen- und Bachprojekt, Umzonungen, Baulinienverfahren) verknüpft, die näher beschrieben werden. Schliesslich werden im Erläuterungsbericht die Änderungen, welche seit der 1. Grundeigentümerversammlung und aufgrund der Vorprüfungen des Kantons erfolgt sind, nachvollziehbar gemacht.

Übersicht über die verbindlichen Dokumente des Quartierplanes

- 1 Erläuterungsbericht samt Beilagen (erläuternd, nicht verbindlich)
- 2 Technischer Bericht
- 3 Übersichtsplan 1:2500
- 4 Plan Alter Bestand 1:1000
- 5 Plan Beizugsgebiete %-Abzug 1:1000
- 6 Plan Erschliessungsanlagen 1:500
- 7 Plan Neuer Bestand 1:1000
- 8 Plan Beitragszonen Strassen Nord und Süd 1:1000, 1. Etappe
- 9 Plan Beitragszonen Strassen Süd 1:1000, 2. Etappe
- 10 Plan Beitragszonen Kanalisation 1:1000
- 11 Plan Beitragszonen Administrativkosten 1:1000
- 12 Vermessungsplan 1:1000
- 13 Plan Dienstbarkeiten 1:1000
- 14 Dossier Ordnung der Rechtsverhältnisse

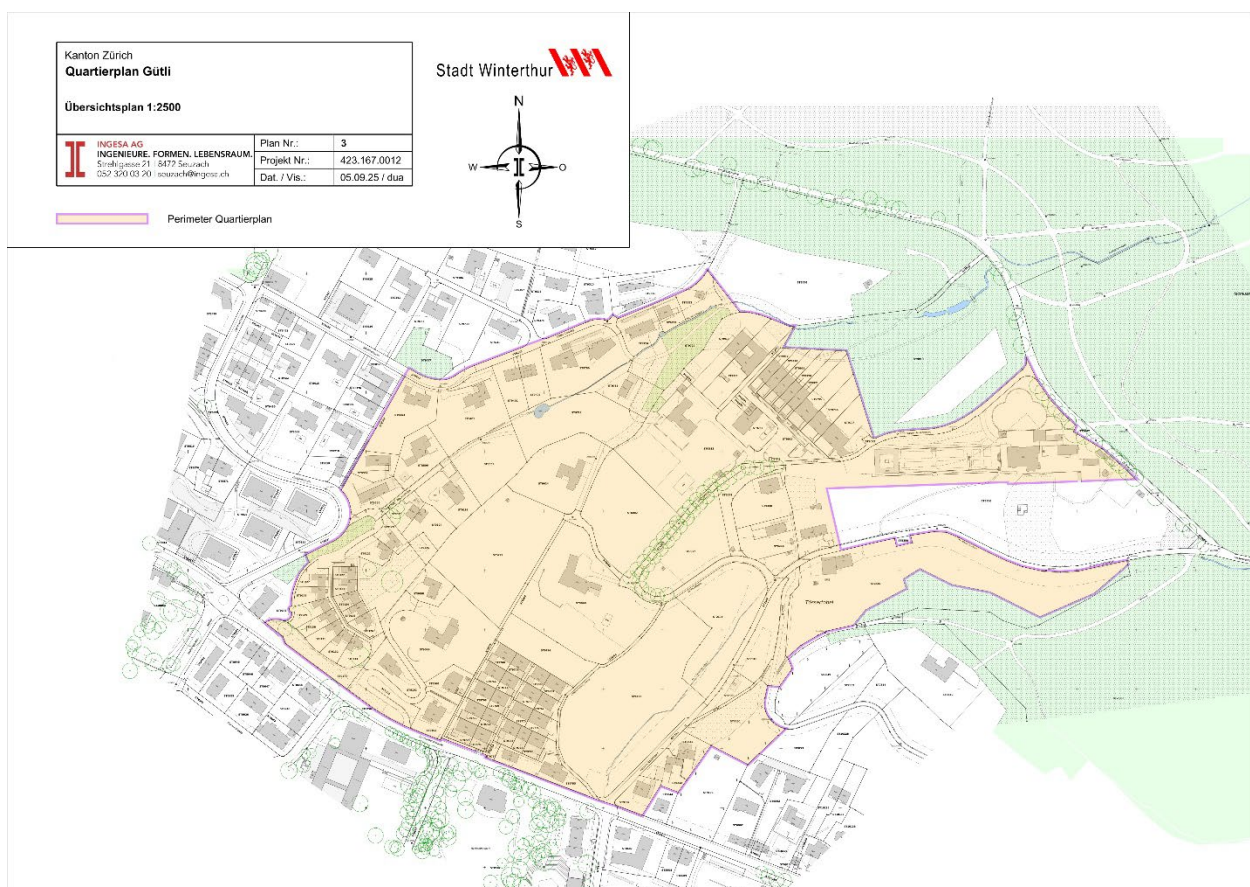
Beilagen zum Technischen Bericht:

- Anhang 1: Grundeigentümerverzeichnis
- Anhang 2: Schleppkurven Gütlistrasse A und B
- Anhang 3: Koordinatenverzeichnis (neue Grenzpunkte)

1. Quartierplanperimeter

Das Quartierplangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch die Rychenbergstrasse
- im Westen durch die Haldenstrasse samt Fussweg Haldenstr.-Schickstrasse
- im Nordwesten durch die Schickstrasse und den Gütlibobelweg
- im Norden durch bestehende Grundstücks- und Waldgrenzen
- im Nordosten durch den Oberen Reutlingerweg und die Eichwaldstrasse
- im Südosten durch die Bauzonengrenze, die Tössertobelstrasse sowie durch Wald- und Grundstücksgrenzen



2. Alter Bestand

Die Eigentumsverhältnisse wie auch die genaue Abgrenzung des Bezugs-Gebietes sind aus dem Situationsplan Alter Bestand mit Perimeter (Plan Nr. 4) ersichtlich. Flächen und Grenzverlauf wurden der Grundbuchvermessung resp. dem Grundbuch entnommen (beide stimmen unterdessen überein).

Grundstücke, welche im Quartierplanverfahren bezüglich Grenzen keine Änderung erfahren, sind im Plan nicht farblich hervorgehoben.

2.1 Grundeigentümergeverzeichnis

Das Grundeigentümergeverzeichnis ist im Anhang separat aufgelistet

3. Anspruchsberechnung

3.1 Grundsätzliches

Zur besseren Übersichtlichkeit, resp. für die Berechnungen, wurde der QP-Perimeter in zwei Teilgebiete (Nord und Süd) unterteilt. Teilgebiet Nord umfasst das Mockentobel, während Teilgebiet Süd aus dem eigentlichen «Kerngebiet» entlang der Gütlistrasse besteht. Verbunden sind beide Teilgebiete über die Kanalisation.

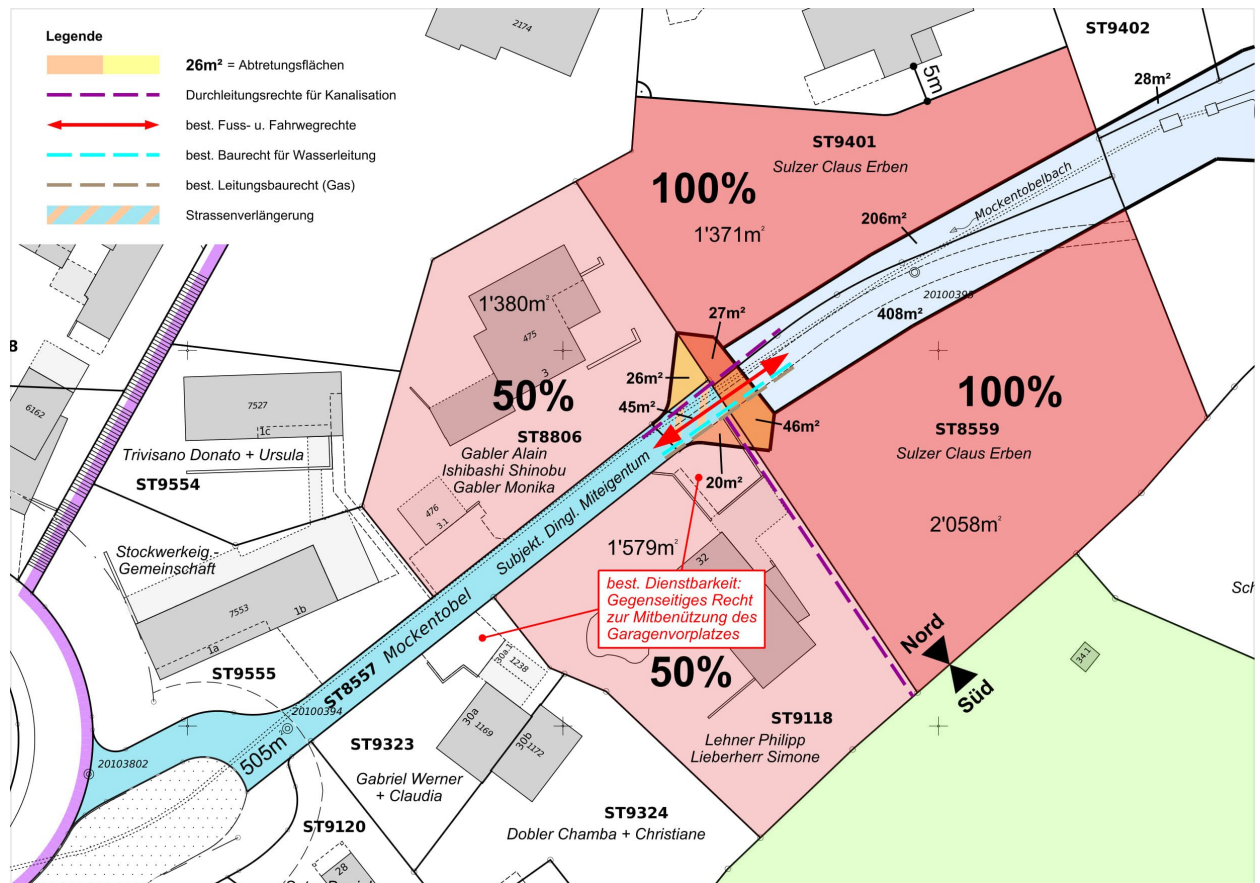
Die Strassen-Erschliessung im Teilgebiet Süd (Gütlistrasse und Stichstrasse) wird in eine 1. und 2. Etappe unterteilt. Damit kann einerseits der Realisierungszeitpunkt von Etappe 1 und 2 gestaffelt erfolgen und andererseits können auch die Instandsetzungs- resp. Ausbaukosten gezielter verteilt werden. Bei der Gütlistrasse wird der Abschnitt in der Freihaltezone im öffentlichen Verfahren gemäss Strassengesetz realisiert (separates Projekt). Die dazu erforderlichen Landabtretungen sind in der Anspruchsberechnung trotzdem aufgeführt, da diese verfahrenstechnisch zusammen mit der Quartierplan-Mutation übertragen werden müssen.

Alte Strassen- und Wegflächen werden entschädigungslos zugunsten der neuen öffentlichen Erschliessungsstrassen abgetreten. Dieser übliche Grundsatz wurde auch bei der Teilfläche von 45 m² beim Grundstück alt ST9118 im Teilgebiet Nord, zur Verlängerung der Strasse «Im Mockentobel», angewendet. Dies deshalb, weil diese Teilfläche bereits heute als bekieste Strasse ausgebaut und mit Weg- und Leitungsbaurechten belastet ist.

Die zusätzlich benötigten Flächen für die neuen Strassen und Wege werden über einen prozentualen Landabzug von den nutzniessenden Grundstücken «beschafft». Im Plan Nr. 5 sind die mit einem Abzug belasteten Grundstücke/Flächen farblich dargestellt. Die Abzüge für die Teile Nord und Süd erfolgen getrennt und beim Teil Nord wird zusätzlich eine Gewichtung vorgenommen, da der Nutzen am neuen Kehrplatz für die noch nicht bebauten Grundstücke grösser ist als bei den bereits bebauten.

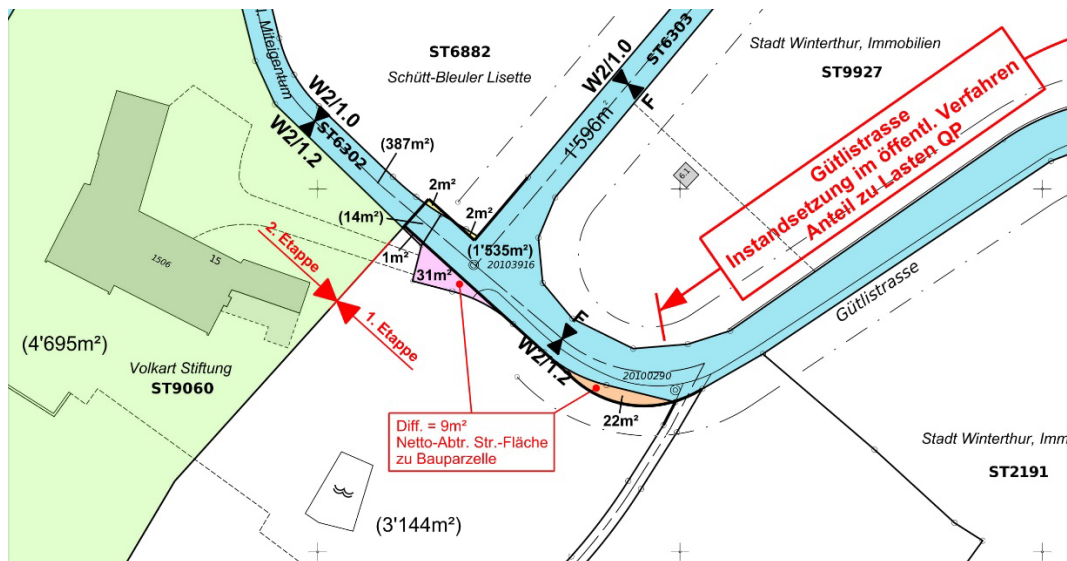
Die zwei nachfolgenden Planausschnitte sind Plan Nr. 5 (Beizugsgebiete für %-Abzug) entnommen. Im Plan dargestellt sind sämtliche direkten / effektiven Landabtretungen sowie jene Teilflächen, welche für die Strassenausbauten einen prozentualen Abzug zu leisten haben.

Die Ausscheidung eines Kehrplatzes ist Voraussetzung für die Strassenabtretung an die Stadt. Mit der Abtretung können die Dienstbarkeiten zulasten Grundstück ST9118 (Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte für Abwasser, Wasser und Gas sowie Mitbenutzungsrecht des Garagenvorplatzes) gelöscht werden. Bei den übrigen drei Grundstücken wird die Erschliessung mit der Strassenverlängerung und dem neuen Kehrplatz komplettiert (Kat. Nr. ST8806) bzw. eine zusätzliche bauliche Nutzung erst möglich (Kat. Nrn. ST8559 und ST9401).

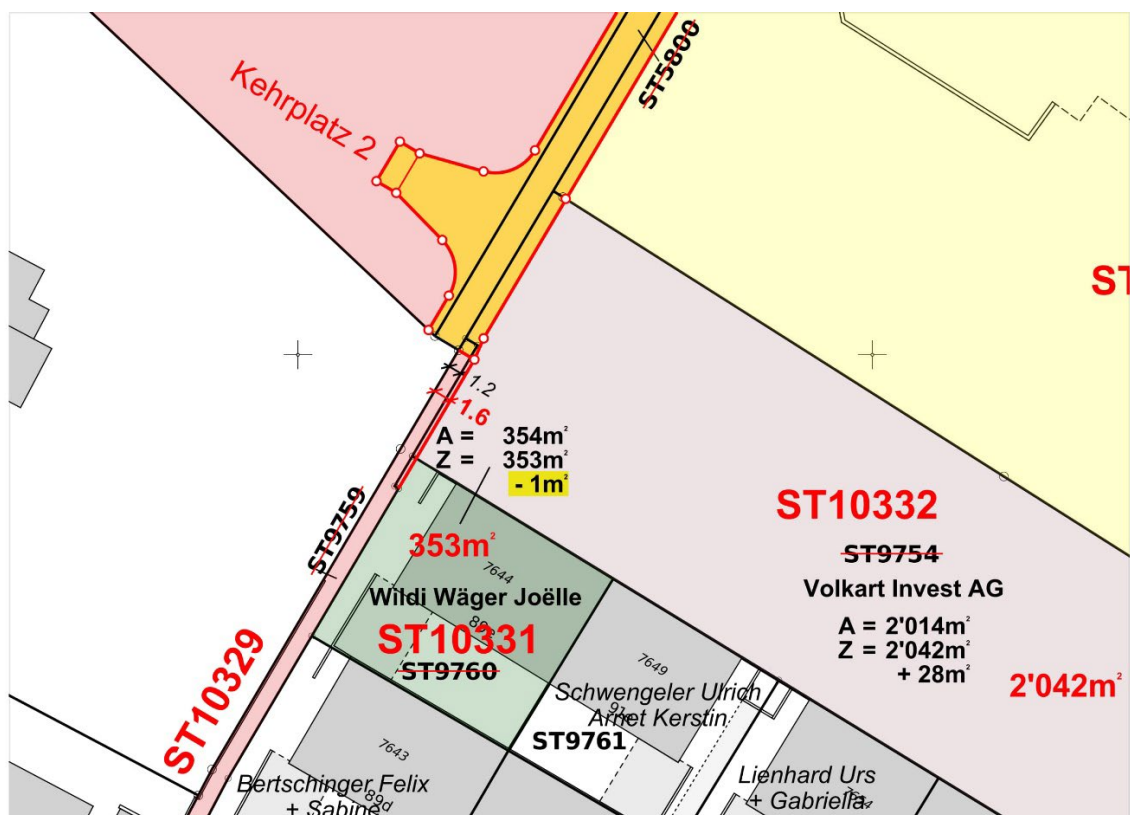


Im Gebiet Süd sind die effektiven Abtretungsflächen minimal. Beim Grundstück ST6882 heben sich die 2 m² An-/Abtretung gegenseitig auf und für die alte Strassenfläche (von ST6302) von 1 m², welche dem angrenzenden Baugrundstück ST9060 (Volkart Stiftung) zugeteilt wird, ist eine finanzielle Entschädigung vorgesehen.

Vom Grundstück der alten Gütlistrasse resultiert in der 1. Etappe bei der Parzelle ST9060 (Volkart Stiftung) eine Netto-Abtretung von 9 m². Diese wird den alten Strassen-eigentümern finanziell entschädigt. Ebenfalls entschädigt werden die Mehr- und Minder-zuteilungen im Bereich der 2. Etappe, welche aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht mit Grenzverschiebungen ausgeglichen werden können.



Beim Anschluss an den Fussweg bei der «Cerfeda-Überbauung» resultiert ein entschädigungsloser Antritt von 3 m² (grössere Fusswegfläche) aufgrund der örtlichen Wegverbreiterung von 1.20 auf 1.60 m bis zum neuen Kehrplatz.
Die erforderliche Abtretung von 1 m² von Grundstück ST9760 (neu ST10331) wird entschädigt, da das betroffene Grundstück von den Neuanlagen nicht direkt profitiert.



Der Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen wird in Kapitel 7 Geldausgleich abgehandelt.

3.2 Aufbau / Inhalt der Tabellen «Anspruchsberechnung»

In den Tabellen Anspruchsberechnung Teil Nord bzw. Teil Süd ist für alle Grundstücke mit Landabzug oder sonstigen Veränderungen die Berechnung der Anspruchsfläche ersichtlich. Grundstücke ohne Veränderung der Grenzen sind in diesen Tabellen nicht aufgeführt.

Die «Umlegung» erfolgt grundsätzlich nach Flächen und nicht nach Werten. Die effektiven Landabtretungen für die Ausscheidung der Gewässerparzelle oder für die Strassenausbauten (ausserhalb des prozentualen Abzuges) sind in den Spalten 8 und 9 (Teilgebiet Nord) resp. 7 und 8 (Teilgebiet Süd) aufgeführt.

Die Instandsetzung der Tössertobel- und der Gütlistrasse, samt den notwendigen Landabtretungen, erfolgen im öffentlichen Verfahren nach Strassengesetzgebung. Die Landabtretungen im Rahmen des «Hochwasserschutzprojektes Mockentobelbach» werden im Projekt selbst abgehandelt. Da die Verfahren «öffentlicher Strassenausbau», «Hochwasserschutzprojekt» und «Quartierplan» sehr starke Abhängigkeiten haben, wurden die Grenzbereinigungen mehrheitlich in die Anspruchsberechnungen integriert. Nicht vollständig einbezogen ist das Projekt «Instandsetzung Tössertobelstrasse», um es bei Verzögerungen im QP nicht zu blockieren. Im Hinblick auf die erforderlichen Mutationen wurde dieses Vorgehen mit dem Vermessungs- sowie dem Tiefbauamt abgesprochen.

<u>Teil Nord</u>	<u>Teil Süd</u>	
Spalte 1:	Spalte 1:	Eigentümerschaft
Spalte 2:	Spalte 2:	Katasternummer alter Bestand
Spalte 3:	Spalte 3:	Fläche (alter Bestand)
Spalte 4:		Fläche mit %-Abzug, Gewichtung 100%
	Spalte 4:	Fläche ohne %-Abzug für Stichstrasse 2. Etappe
Spalte 5:		Fläche mit %-Abzug, Gewichtung 50%
	Spalte 5:	Fläche mit %-Abzug für Stichstrasse 2. Etappe
Spalte 6:		Fläche mit %-Abzug, «gewichtet»
	Spalte 6:	%-Abzug für Stichstrasse 2. Etappe
Spalte 7:		%-Abzug für Kehrplatz
	Spalte 7:	Effektive Abtretungen (alte Strassen-/Wegflächen)
Spalte 8:		Effektive Abtretungen (alte Strassenflächen)
	Spalte 8:	Effektive An-/Abtretungen an Strassen im öffentl. Verfahren
Spalte 9:		Abtretung an Bach
	Spalte 9:	Anspruch
Spalte 10:		Landabtausch mit Bachprojekt
Spalte 11:		Anspruch (nach effekt. Abtretungen/Landabtausch)
Spalte 12:	Spalte 10:	Zuteilung (Neuer Bestand)
	Spalte 11:	Differenz = Kolonne 10 abzüglich Kolonne 9
Spalte 13:		Differenz = Kolonne 12 abzüglich Kolonne 11
Spalte 14:	Spalte 12:	Neue Kataster-Nummer
Spalte 15:	Spalte 13:	Zone
Spalte 16:	Spalte 14:	Bemerkungen

Die in den Tabellen nicht aufgeführten Grundstücke erfahren im Rahmen des Quartierplans keine Veränderungen bei den Grenzen/Flächen.

Anspruchsberechnung Teil Nord

Teil Nord

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Eigentümerschaft	Kat. Nr. (alt)	Fläche m ²	Fläche mit %-Abzug Gewichtung 100% m ²	Fläche mit %-Abzug Gewichtung 50% m ²	Fläche mit %-Abzug "gewichtet" m ²	%-Abzug für Kehrpl. 2.424 m ²	effektive Abtretungen (alte Str.- Fläche) m ²	Abtretung an Bach m ²	Landabtausch mit Bachprojekt (+ = Mehr- zuteilung) m ²	Anspruch (nach eff. Abtretungen / Abtausch) (3-7-8-9+10) m ²	Zuteilung m ²	△ (12 -11) m ²	neue Kat.-Nr.	Zone	Bemerkungen
Gabler Alain, Ishibashi Shinobu, Gabler Monika	ST8806	1'380	0	1'380	690	17	0	0	0	1'363	1'354	-9	ST10315	W2/1.2	%-Abzug für Kehrplatz mit Gewichtung 50%
Grether Moritz + Annemarie	ST9403	911	0	0	0	0	0	27	0	884	884	0	ST10318	W2/1.0	Abtretung an Bachparzelle, > Bachprojekt
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST9118	1'625	0	1'579	790	19	45	0	0	1'561	1'559	-2	ST10322	W2/1.2	Eff. Abtr. Str.-Fläche / %-Abzug Kehrpl. mit Gew. 50%
Mieigentümer-Gemeinschaft	ST9719	3'693	0	0	0	0	0	620	1	3'074	3'074	0	ST10324	W2/1.0	Abtr. an Bachparzelle, > Bachprojekt (inkl. Abtausch)
Müller Heinz + Evelyne	ST9785	1'443	0	0	0	0	0	227	-31	1'185	1'184	-1	ST10325	W2/1.0	Abtr. an Bachparzelle, > Bachprojekt (inkl. Abtausch)
Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft	ST9786	3'074	0	0	0	0	0	333	30	2'771	2'771	0	ST10319	W2/1.0	Abtr. an Bachparzelle, > Bachprojekt (inkl. Abtausch)
Sulzer Claus Erben	ST8559	2'466	2'058	0	2'058	50	0	408	0	2'008	2'012	4	ST10323	W2/1.2	%-Abzug für Kehrpl. / Abtr. an Bachparzelle > Bachproj.
	ST9401	3'047	1'371	0	1'371	33	0	206	0	2'808	2'815	7	ST10316	W2/1.2	%-Abzug für Kehrpl. / Abtr. an Bachparzelle > Bachproj.
		5'513	3'429	0	3'429	83	0	614	0	4'816	4'827	11			
Tinner Andreas + Schaub Tinner Marianne	ST9402	915	0	0	0	0	0	28	0	887	887	0	ST10317	W2/1.0	Abtretung an Bachparzelle, > Bachprojekt
Zwischentotal		18'554	3'429	2'959	4'909	119	45	1'849	0	16'541	16'540	-1			
Alte Strassenfläche: Subjekt. Dingl. Miteigentum	ST8557	505					505				0				Strasse/Weg "Mockentobel"
Neue Strassenfläche: Stadt Winterthur, Tiefbauamt		0									669		ST10320		Strasse/Weg "Mockentobel", inkl. Kehrplatz
Neue Gewässerflächen Kanton Zürich, AWEL											1'849		ST10321		Mockentobelbach
TOTAL		19'059				119	550	1'849	0		19'058	-1			

$$\% \text{ - Abzug} = \frac{669 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2}{4'909 \text{ m}^2} = \frac{119 \text{ m}^2}{4'909 \text{ m}^2} = 0.02424 = 2.424 \% \text{ (für Kehrplatz im Teil-Gebiet Nord)}$$
$$\text{Einbringung alte Strassenfl. im Teil-Gebiet Nord} = 505 \text{ m}^2 \text{ (Str.-Parzelle)} + 45 \text{ m}^2 \text{ (Anteil best. Str.-Fläche bei ST9118)} = 550 \text{ m}^2$$

Rundungsdifferenz = 1 m²
Die in dieser Tabelle sowie in der Anspruchsberechnung "Teil Süd" nicht aufgeführten Grundstücke erfahren keine Änderung!

Seuzach, 14. März 2025
Ingesa AG

Anspruchsberechnung Teil Süd

Teil Süd

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Eigentümerschaft	Kat. Nr.	Fläche m ²	Fläche ohne % Abzug 2. Etappe m ²	Fläche mit %Abzug 2. Etappe m ²	%Abzug 2. Etappe m ²	effektive Abtretungen (alte Str.- Fläche) m ²	effektive An- (+) / Abtretungen (diff. Verfahren m ²	Anspruch (3-6+8) m ²	Zuteilung m ²	△ (10 - 9) m ²	neue Kat.-Nr.	Zone	Bemerkungen
Schlitt Corina + Schlitt Thomas	ST5789	6'984	0	6'984	181			6'803	6'841	38	ST10326	W2/1.2	
Schlitt Dieter	ST9024	3'527	3'527	0	0			3'527	3'516	-11	ST10327	W2/1.2	
Schlitt-Bleuler Lisette	ST6882	4'932	4'932	0	0			4'932	4'915	-17	ST10328	W2/1.0	
Zw.-Total "Schlitt"										10			
Volkart Invest AG	ST9754	2'067	0	2'067	53			2'014	2'042	28	ST10332	W2/1.2	
Volkart Stiftung	ST9060	7'861	3'166	4'695	122			7'739	7'712	-27	ST10333	W2/1.2	(10 m ² Netto-"Mehrzuteilung" von 1. Et. wird mit Zuteilung in 2. Etappe "ausgeglichen")
Zw.-Total "Volkart"										1			
Wildt Wäger Joëlle	ST9760	354	354	0	0			354	353	-1	ST10331	W2/1.2	eff. Abtretung gegen Entschädigung
Stadt Winterthur, Immobilien	ST2191	4'670	4'670	0	0		-207	4'463	4'463	0	ST10336	F	eff. Abtretung mit Proj. Tössertobel- / Güllistr.
Volkart Stiftung	ST9243	11'144	11'144	0	0		-49	11'095	11'095	0	ST10335	F	eff. Abtretung mit Proj. Tössertobelstrasse
Zwischentotal		41'539	27'793	13'746	356		-256	40'927	40'937	10			
Alte Strassen-/Wegflächen:													
Cerfeda Immobilien AG	ST9759	172											Fussweg (privat, Dienstbarkeiten)
Stadt Winterthur, Tiefbauamt	ST6306	503							503		ST10334		Unterer Reulingerweg
Subjekt. Dingl. ME, beherrscht von ST6882	ST6302	402				402			0				Stichstr./Zufahrt Schlitt) eff. Abtr. ohne Entsch.
" " " "								1	0	-1			1 m ² Abtretung von alter Str.-fläche an "Privatgrundstück" (Ausbereich QP)
Subjekt. Dingl. Miteigentum Güllistrasse	ST6303	1'596				1'596			0				Güllistr., eff. Abtretung ohne Entschädigung
" " " "								9	0	-9			9 m ² Netto-Abtretung von alter Str.-fläche an "Privatgrundstück" (Ausbereich QP, 31-22 m ²)
Schlitt Dieter	ST5800	258				258							Alle Fusswegparzelle, eff. Abtr. ohne Entsch.
Neue Strassen-/Wegflächen:													
Cerfeda Immobilien AG		0							175		ST10329	W2/1.2	Fussweg (privat, Dienstbarkeiten)
Stadt Winterthur, Tiefbauamt		0							998		ST10330		Stichstrasse (Volkart / Schlitt), 2. Etappe
		0							1'601		ST10337		Güllistrasse (diff. Ausbau + QP-Abschnitt)
		0							255		ST10338		Tössertobelstrasse (off. Ausbau)
Total		44'470			356	2'256	-256		44'469	-1*			* Diff. 1 m ² horizontal/vertikal = Rundungsdifferenz

% - Abzug = $\frac{1'001 \text{ m}^2 - 645 \text{ m}^2}{13'746 \text{ m}^2} = 0.0259 = 2.59\%$ (für 2. Etappe)

Einbringung alte Strassenfläche in 2. Etappe = $402 \text{ m}^2 - 14 \text{ m}^2 = 387 \text{ m}^2 + 258 \text{ m}^2$ (Fussweg) = 645 m²
Neue Strassen-/Wegflächen = 998 m² (ST10330) + 3 m² (Mehrfache "Fussweg Cerfeda" ST10329) = 1001 m²

Rundungsdifferenz = 1 m²

Die in dieser Tabelle sowie in der Anspruchsberechnung "Teil Nord" nicht aufgeführten Grundstücke erfahren keine Änderung!

Seuzach, 26. Februar 2026
Ingasa AG

3.3 Berechnung prozentualer Abzug

Teil Nord (für Kehrplatz):

Neue Strassenfläche (inkl. Kehrplatz)	669 m ²
Abzüglich alte, einzuwerfende Strassenflächen:	
- von «Privat», ME-Parzelle ST8557	- 505 m ²
- von «Privat», Strassenanteil von Kat. Nr. ST9118	- <u>45 m²</u>
Total Flächendifferenz	119 m ²
Fläche mit %-Abzug «gewichtet» = 4'909 m ²	
$p = 119 \text{ m}^2 : 4'909 \text{ m}^2 = 0.02424 = \mathbf{2.424 \%}$	

Teil Süd 2. Etappe:

Neue Strassenfläche (Stichstrasse «Volkart / Schütt»)	998 m ²
Mehrflächenbedarf für Fusswegverbindung («Fussweg Cerfeda»)	3 m ²
Abzüglich alte, einzuwerfende Strassenflächen:	
- von «Privat», best. Stichstrasse (Zufahrt Schütt) (reduziert um die eff. Abtretungen im Bereich Teil Süd 1. Etappe)	- 387 m ²
- von «Privat», best. Fusswegfläche Kat. Nr. ST5800	- <u>258 m²</u>
Total Flächendifferenz	356 m ²
Fläche mit %-Abzug = 13'746 m ²	
$p = 356 \text{ m}^2 : 13'746 \text{ m}^2 = 0.0259 = \mathbf{2.59 \%}$	

Details sind aus den Tabellen «Anspruchsberechnung» ersichtlich.

Das über den prozentualen Abzug ausgeschiedene Land für die Erschliessungsanlagen wird für Ausbauten im Rahmen des Quartierplans unentgeltlich zur Verfügung gestellt (wie auch die bestehenden alten Strassen).

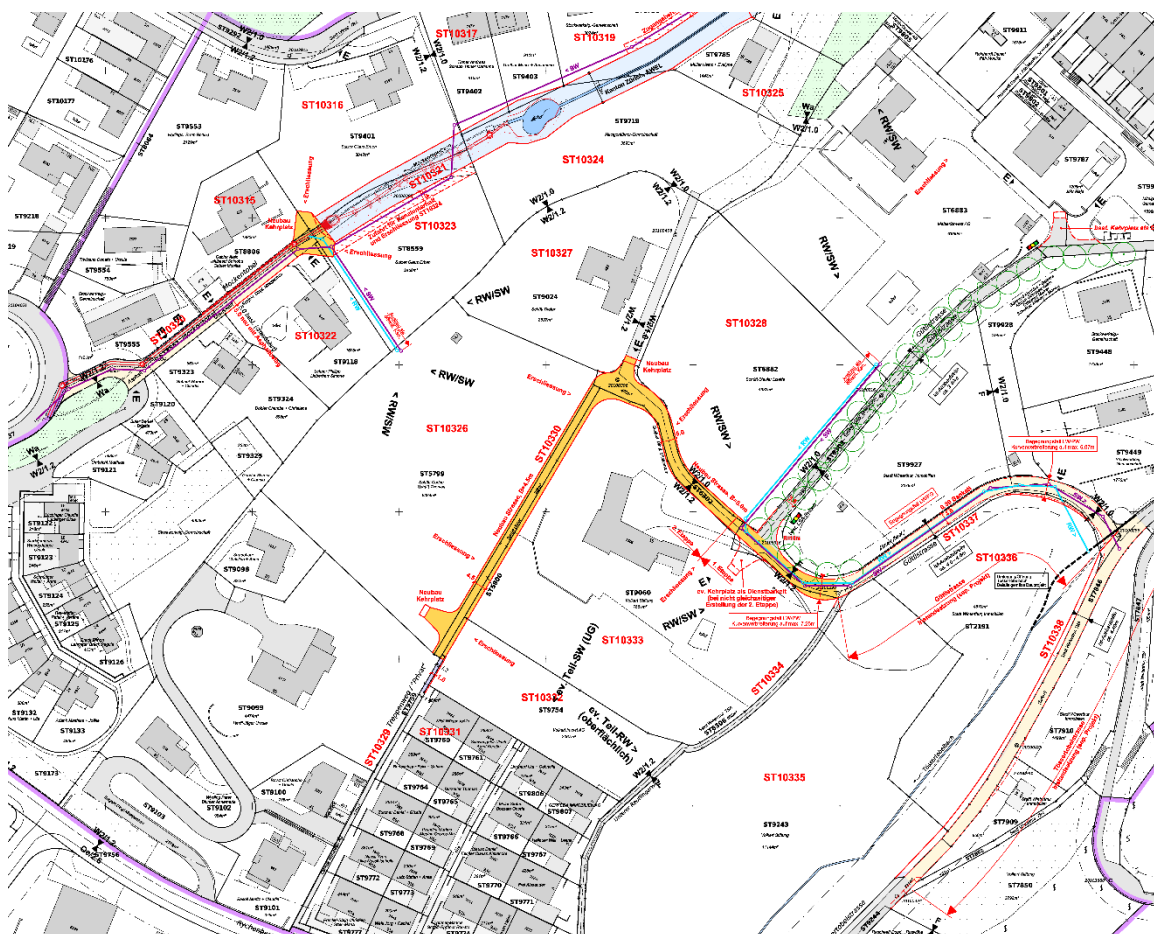
3.4 Mehr- oder Minderzuteilungen

Aufgrund der Geometrie einzelner Grundstücke sowie der vorgesehenen Strassen- und Wegführungen ergeben sich Mehr- oder Minderzuteilungen, welche finanziell auszugleichen sind (vgl. Kapitel 7 Geldausgleich).

Die Landabtretungen zur Ausscheidung der Gewässerparzelle sowie jene für die öffentlichen Strassenprojekte Tössertobelstrasse und Gütlistrasse werden im Quartierplanverfahren nicht weiter behandelt und auch nicht finanziell abgegolten.

Bemerkungen dazu: Beim Hochwasserschutzprojekt Mockentobelbach haben die Grundeigentümer in einem Vertrag den entschädigungslosen Abtretungen zugestimmt. Bestandteil dieses Vertrages war auch die Zusicherung zu Übertragung der baulichen Nutzung zugunsten jener Grundstücke, welche das Land an die Bachparzelle abtreten müssen.

Die Strassenprojekte wurden, zeitgleich mit der Auflage der überarbeiteten Quartierplanakten für die Beteiligten, nach §§ 16 - 17 StrG öffentlich aufgelegt.



Die Erkenntnisse aus der Gefahrenkarte sind im Hochwasserschutzprojekt Mockentobelbach berücksichtigt. Der Tössertobelbach wird, mit Ausnahme der Strassenquerung, durch die Erschliessungsanlagen des Quartierplans nicht tangiert. Die in diesem Bereich nicht direkt umgesetzten Massnahmen können auch nachträglich realisiert werden. In jenen Abschnitten, wo ohnehin Quartierplan-Anlagen gebaut werden, sind diese koordiniert zu erstellen.

Bei der Kanalisation sind neue Anlagen für bisher unerschlossene Grundstücke notwendig. Für die Teilgebiete mit bestehenden Bebauungen ist eine Erneuerung / Erhöhung der Abflusskapazitäten notwendig.

Die Einwirkungen des Oberflächenabflusses werden stufengerecht bei der Projektierung der Bauten und Anlagen berücksichtigt und gemäss Norm umgesetzt.

4.1 Strassen

Die Linienführung der Strassen sowie Form und Anordnung der Kehrplätze ist aus dem Situationsplan Erschliessungsanlagen (Plan Nr. 6) und den Plänen «Beitragszonen Strassen ...» (Plan Nr. 8 und 9) ersichtlich. Die Dimensionierung der Strassen basiert auf den berechneten Wohneinheiten im Vollausbau und den aktuellen gesetzlichen Grundlagen (insbesondere der Verkehrserschliessungsverordnung VErV; vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.1 und 4). Mit der geplanten Anordnung der Strassen wird die Richtlinie für Feuerwehrezufahrten bezüglich Breiten, Kurven, Höhen und Steigung eingehalten. Allfällige Bewegungs- und Stellflächen können erst mit den Hochbauprojekten definiert werden.

Teilgebiet Süd

Die südlichen Bauzonenflächen werden über die Gütli- und Tössertobelstrasse erschlossen. Folgende Ausbauten sind zur Erreichung der erforderlichen Erschliessungsqualität notwendig:

■ Tössertobelstrasse, Abschnitt heutiges Trottoirende bis Gütlistrasse:

Instandsetzung Fahrbahn (Verfahren nach Strassengesetz).

Die Fahrbahn von heute rund 4.4 m Breite wird grundsätzlich beibehalten. Für Kreuzungsmanöver zweier Motorfahrzeuge (PW/PW, PW/LW) wird auf den zwei südöstlich angrenzenden Grundstücken, welche im Eigentum der Stadt Winterthur sind, ein Fahrwegrecht als Dienstbarkeit eingetragen.

■ Gütlistrasse, Abschnitt Tössertobelstrasse bis Abzweigung Allee:

Instandsetzung Fahrbahn (ausserhalb Bauzone im Verfahren nach Strassengesetz).

Die Ausbaubreite wird minimal gehalten. Im geraden und übersichtlichen Abschnitt wird die Fahrbahn auf 4.0 m verschmälert. Für das Kreuzen von Motorfahrzeugen (PW/PW, PW/LW) sind Kurvenverbreiterungen notwendig (vgl. Anhang).

■ Gütlistrasse im Alleenbereich, mit Kehrplatz:

Im Bereich der geschützten Allee ist keine Strassenverbreiterung möglich. Dieser Abschnitt wird weiterhin mittels Lichtsignalanlage im Einrichtungsverkehr betrieben. Die zwischen 4.40 und 4.70 m breit vermarkte Strasse ist heute auf eine Breite von rund 3.40 bis 3.50 m ausgebaut (Asphaltbelag). Diese Breiten (Vermarkung und Ausbau) werden so beibehalten.

Da die Strassen- / Wegfortsetzung „Oberes Alpgut / Oberer Reutlingerweg“ nur 3.15 bis 3.30 m breit ist und lediglich als Fusswegverbindung dient, ist im Bereich der Zufahrt zum Oberen Alpgut ein Kehrplatz angeordnet. Während die Strassenfläche im Rahmen des Quartierplanes an die Stadt Winterthur abgetreten werden soll, müssen Betrieb und Fortbestand der Lichtsignalanlage und die Kehrplatzbenutzung mittels Dienstbarkeiten geregelt werden. Gemäss Prüfung und Stellungnahme seitens Strasseninspektorat Winterthur sind in diesem Strassenabschnitt für eine Übernahme keine baulichen Massnahmen notwendig. Einzig die Beleuchtung muss zulasten Quartierplan erneuert werden.

- Stichstrasse, Zufahrt zu den Grundstücken Familie Schütt und Volkart, Strassen Süd 2. Etappe:

Zur Erschliessung der Grundstücke im Zentrum des Quartierplanes ist ab der Gütlistrasse eine rund 170 m lange Stichstrasse samt Kehrplätzen notwendig. Aufgrund der Strassengeometrie, die sich im ersten Abschnitt an jene des bestehenden Strasse hält (S-Kurve), ist die Ausbaubreite für die genügenden Befahrbarkeit mit 5.00 m geplant. Im restlichen «geraden» Abschnitt wurde die Ausbaubreite auf 4.50 m reduziert.

An beiden Abschnitts-Enden ist ein Kehrplatz angeordnet (einseitiger Wendehammer), welcher auch den öffentlichen Diensten das Wenden ermöglicht. Der Wendebereich beim ersten Kehrplatz fällt mit dem Zufahrtsweg zusammen und «verursacht» deshalb keine zusätzlichen Belagsflächen. Beim zweiten Kehrplatz ist ein Zusammenschluss mit dem bereits bestehenden privaten Fussweg vorgesehen. Die Nutzung dieser Fusswegverbindung ist den Dienstbarkeits-Berechtigten (Bewohner der angrenzenden Grundstücke) weiterhin erlaubt.

Teilgebiet Nord

Die nördlichsten Bauparzellen sind via Schickstrasse und Gütlibelweg verkehrsmässig genügend erschlossen.

Zur vollständigen Erschliessung des Bereiches entlang des Mockentobelbachs wird die heute chaussierte und 5 m breite Privatstrasse minimal verlängert und mit einem Kehrplatz beim Ausbauende ergänzt. Die Strasse wird an die Stadt Winterthur abgetreten, weshalb ein Ausbau des bestehenden Abschnittes (Befestigung der Strassenoberfläche mittels Asphaltbelag) erforderlich ist.

In der Strassen-Fortsetzung, d.h. ab Kehrplatz, ist zur landwirtschaftlichen Nutzung der rückwärtigen Einzelparzelle (neu Kat. Nr. ST10324 / im Miteigentum) die Anpassung der bestehenden Dienstbarkeit erforderlich.

4.2 Kanalisation / Gewässer

Das Gebiet Gütlibel / Mockentobel wird gemäss rechtskräftigem Generellem Entwässerungsplan GEP der Stadt Winterthur im Trennsystem entwässert. Als Vorflut für das Schmutzwasser dienen die öffentlichen Kanalisationen in der Halden- und jene entlang der Tössertobelstrasse. Für das Regenabwasser dienen die beiden öffentlichen Gewässer Mockentobelbach und Tössertobelbach als Vorflut. Gemäss Gefahrenkarte weisen beide Gewässer verschiedene Schwachstellen auf.

- Mockentobelbach (öffentliches Gewässer Nr. 7238):

Für den Mockentobelbach wurde wegen der Defizite und starken Verflechtung mit den bestehenden und neuen Erschliessungsanlagen parallel zum Quartierplan ein Hochwasserschutzprojekt mit Teiloffenlegung erarbeitet. Dieses Projekt diene der Kanalisationsplanung im Teilgebiet Nord als Basis.

- Tössertobelbach (öffentliches Gewässer Nr. 7239):

Der Tössertobelbach verläuft mehrheitlich in der Freihaltezone und weist kaum Gefährdungspotential für die Baugebiete im Quartierplan auf. Folglich wurde auf die Erarbeitung eines Hochwasserschutzprojekts im Rahmen des Quartierplans verzichtet.

Koordiniert mit dem Bauprojekt «Instandsetzung Gütlistrasse» wird die Strassenunterquerung erneuert und das Rohkaliber an die berechneten Abflussmengen angepasst. Für diese Massnahme (Drittprojekt) wird zu gegebener Zeit ein Projekt erarbeitet und dem AWEL zur Bewilligung eingereicht.

Die in der Karte «Naturgefahren / Oberflächenabfluss» dargestellten Wasserflüsse beim Tössertobelbach werden im Bereich des Knotens Gütlistrasse berücksichtigt. Die Strassenoberfläche wird mit dem Instandsetzungsprojekt so gestaltet, dass der Abfluss von der Strasse in das Bachgerinne geleitet wird und nicht weiter in Richtung Rychenbergstrasse läuft. Die in den Abschnitten oberhalb der Gütlistrasse notwendigen Massnahmen können/müssen unabhängig vom Quartierplan resp. den aktuell geplanten Strassen-Instandsetzungen realisiert werden.

Zur Reduktion des Regenwasserabflusses sind auf den Neubaugrundstücken Retentionsmassnahmen und/oder Versickerungen vorzusehen. Im Quartierplan werden diese reduzierten Abflüsse definiert und verbindlich festgelegt. Als Vorgabe gilt:

Reduktion Regenabfluss durch Retention/Versickerung auf dem Grundstück
(max. Abfluss mit Abflussbeiwert $c = 0.05$)

Teilgebiet Nord

Die aktuell private Schmutzwasserkanalisation im Mockentobel weist ein Rohrkaliber von lediglich 150 mm auf und ist gemäss den ausgeführten Kanal-TV-Untersuchen sanierungsbedürftig. Diese Leitung dient mehr als 30 Liegenschaften als Vorflut und sollte/muss deshalb an die Stadt Winterthur ins öffentliche Kanalnetz abgetreten werden. Dies bedingt eine Kalibervergrösserung und somit den Ersatz der bestehenden Anlagen.

Folgende Massnahmen sind im Quartierplan geplant:

- Neubau Schmutzwasserkanalisation entlang Mockentobelbach zwischen Haldenstrasse und Gütlitobelweg:

Die alte Abwasserleitung wird ausser Betrieb gesetzt und sämtliche Liegenschaften werden an die neue Leitung «umgehängt». Damit möglichst wenig private Bachunterquerungen notwendig sind, wird mit der öffentlichen Kanalisation eine Querung vollzogen. Trotzdem notwendige Querungen für Hausanschlussleitungen im Strassenbereich «Mockentobel», inkl. Kehrplatz, sind zu bewilligen. Mit der Neuerstellung der Kanalisation mit einem Rohrkaliber von mindestens 250 mm werden die Voraussetzungen zur Übernahme der Kanalisation durch die Stadt Winterthur geschaffen.

- Neubau Trennsystemkanalisation (Schmutz- und Regenwasserleitung) zum Grundstück neu Kat. Nr. ST10326 (Familie Schütt):

Ab den Basisleitungen im Mockentobel ist zur Erschliessung der höherliegenden Bauparzellen (Familie Schütt) über das Grundstück neu Kat. Nr. ST10323 die Erstellung einer Trennsystemkanalisation geplant.

Teilgebiet Süd

Die öffentliche Schmutzwasserkanalisation neben der Tössertobelstrasse wird künftig in die Strasse verlegt. Es besteht noch kein Projekt für diese Massnahme. Für das Regenwasser bildet der teils offen, teils eingedolt verlaufende Tössertobelbach die Vorflut.

Folgende Ausbauten sind im Quartierplan notwendig respektive geplant:

- Neubau Trennsystemkanalisation (Schmutz- und Regenwasserleitung) zur Erschliessung der Grundstücke neu Kat. Nr. ST10333 (Volkart Stiftung), ST10328 (Schütt-Bleuler Lisette) und ST6883 (Mettler2Invest):

Der Bau einer Trennsystemkanalisation zwischen den Vorflutern im Tössertobel und den höherliegenden Grundstücken ist im Rahmen des Quartierplans vorgesehen. Die Anschlussleitungen zur Basiskanalisation und zum Gewässer werden in der Gütlistrasse angeordnet.

Wie vorstehend erwähnt, dient die neue Trennsystem-Kanalisation in der Gütlistrasse auch der Erschliessung des Grundstückes ST10333 (alt ST9060). Da zum heutigen Zeitpunkt die Bebauung auf diesem Grundstück nicht bekannt ist, wurde, zur Vermeidung einer tieferen Kanalisation in der Gütlistrasse (grösser als 6 m), die Option der Schmutzwasser-Ableitung aus den Untergeschossen über den bestehenden Anschluss im Quartierplan aufgenommen bzw. belassen.

Heute wird, nebst dem Schmutzwasser, auch Regenwasser vom Grundstück ST9060 über diese Leitung abgeleitet. Weil dies mit einer Neubebauung nicht mehr so ist, reduziert sich der Abfluss auch bei "Einlösung" der Option.

Vom Grundstück ST10332 (alt ST9754) müsste, bei einer separaten Bebauung auf dem Grundstück selbst, das Schmutzwasser zur Kanalisation Gütlistrasse gepumpt und das Regenwasser oberflächlich versickert werden. Deshalb soll auch für diesen Fall die Option Schmutzwasser-Ableitung über den bestehenden Anschluss bestehen bleiben. Auch mit einer solchen SW-Ableitung wäre der Abfluss in die Leitung der Arealüberbauung "SolarPlexus" (Cerfedà) kleiner als jener mit der bestehenden Bebauung. Falls, unter Beibehaltung der bestehenden Gebäude auf alt ST9060, zusätzliche Gebäude gebaut werden, müsste auch die bestehende Platzentwässerung an die neue Kanalisation in der Gütlistrasse angeschlossen werden.

Im Abschnitt der geschützten Baumallee sind zum Schutz der Bäume die neuen Leitungen ausserhalb der Strasse, d.h. im Privatgrundstück neu ST10328, angeordnet.

4.3 Objektschutzmassnahmen Hochwassersicherheit / Naturgefahr «Massenbewegung»

Falls die Hochwassersicherheit im westlichen und nördlichen Teil des Quartierplangebiets durch das vorgesehene Wasserbauprojekt am Mockentobelbach nicht vollständig oder erst nach Genehmigung/Realisierung des Quartierplans erreicht werden kann, werden die Grundeigentümerschaften im späteren Baubewilligungsverfahren von Gesetzes wegen (§ 22 Abs. 4 WWG) Objektschutzmassnahmen zu treffen haben.

Bei der Naturgefahr «Massenbewegung» bestehen wenig konkrete Vorschriften. Von Seiten Stadt wird in Eigenverantwortung der Bauherrschaft einverlangt, das Bauvorhaben so zu planen, dass es statisch auf die Massenbewegung Rücksicht nimmt und den Bestimmungen zu § 239 PBG entspricht, wonach Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch im Bestand Personen oder Sachen gefährden. Bei grösseren Bauvorhaben ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Unter diesen Voraussetzungen besteht keine Einschränkung der Bebaubarkeit.

4.4 Wasser / Gas

Wasser

Die Groberschliessung mit Wasser ist für das Quartierplangebiet gegeben. Im Bereich neuer Strassen oder Strassenausbauten sind ein Leitungersatz (Gütlistrasse) sowie örtliche Netzergänzungen und -anpassungen erforderlich. Die bereits existierende Netzverbindung zum Gütlibelweg bleibt bestehen.

Die notwendigen Neuanlagen kommen nach heutigem Wissensstand in die alten/neuen Strassen zu liegen. Sollten trotzdem Leitungen in Privatgrundstücken notwendig werden, sind die entsprechenden Leitungsbaurechte zu gegebener Zeit zu vereinbaren.

Die Aufwendungen für die Netzerhöhungen Wasser gehen zu Lasten von Stadtwerk Winterthur. Im Quartierplan fallen somit keine Kosten an. Für allfällige Leitungsumlegungen/-anpassungen infolge anderer QP-Neuanlagen ist in einzelnen Kostenschätzungen generell ein Betrag eingerechnet.

Gas

Im Bereich Gütlistrasse besteht keine Gasversorgung. Es gibt Gasleitungen im Mockentobel, im Gütlibelweg sowie in der Tössertobelstrasse. Die Ergänzung des Gasnetzes ist gemäss Energieplan der Stadt Winterthur nicht mehr möglich. Vielmehr sind Netzstilllegungen per 2033 geplant. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschliessungsanlagen im Mockentobel (Bach, Schmutzwasserkanalisation, Strassenbau) sind Teil-Netzstilllegungen bereits früher möglich.

4.5 Elektrische Energie, Telekommunikation, Kabelfernsehen

Elektrische Energie

Für eine ausreichende Stromversorgung ist im Teilgebiet Süd voraussichtlich eine neue Trafostation erforderlich (was von den benötigten Anschlussleistungen abhängt). Die Trafostation muss im Erdgeschoss oder 1. UG koordiniert mit der Bebauung realisiert werden. Für die Sicherstellung werden im Quartierplan auf drei Grundstücken entsprechende Dienstbarkeiten errichtet. Stadtwerk Winterthur entscheidet je nach planerischer und baulicher Gebietsentwicklung, auf welchem Grundstück bzw. mit welcher Bebauung die Trafostation realisiert wird. Bei den zwei nicht genutzten Standorten wird die Dienstbarkeit anschliessend im Auftrag der Stadt Winterthur gelöscht.

Im Bereich von Strassen- und Wegverzweigungen sowie der Trafostation werden voraussichtlich 1-2 Kabelverteilkabinen in Privatgrundstücken notwendig. Da die Lage der Verteilkabinen von der Anordnung der Trafostation abhängt, können die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten erst mit der Ausführungsplanung festgelegt werden. Stadtwerk Winterthur wird mit den betroffenen Grundeigentümern zu gegebener Zeit die Aufstellungsrechte vereinbaren.

Für die elektrische Versorgung und Beleuchtung werden die Rohrtrassen mehrheitlich in die neuen Strassen verlegt. Wo Verbindungen über private Grundstücke notwendig sind, werden im Rahmen des Quartierplanes Dienstbarkeiten errichtet. Die exakte Linieneinführung ist so zu koordinieren, dass durch die Leitungsführung keine Beeinträchtigung der Überbaubarkeit resultiert. Die Kostentragung bei einer erforderlichen Verlegung innerhalb des belasteten Grundstückes ist in der neu errichteten Dienstbarkeit geregelt. Die Kosten der Grob-Erschliessung Elektrizität (ohne Umlegungen bei bestehenden Anlagen infolge der QP-Erschliessung) gehen zu Lasten Stadtwerk Winterthur, sodass im Quartierplan weder eine Kostenermittlung noch eine Kostenverteilung notwendig ist. Neue Anschlüsse, Anpassungen an bestehenden Anschlüssen usw. werden gemäss der zum Zeitpunkt der Bestellung geltenden Gesetzesgrundlage den verursachenden Netzanschlussnehmern/Netzanschlussnehmerinnen in Rechnung gestellt.

Telekommunikation

Der Aufbau eines FTTH-Netzes erfolgt durch Swisscom.

Erweist sich die Menge der bestellten Anschlüsse als sehr gross (ca. 100 Nutzungseinheiten), erstellt Swisscom die Feeder mit den Zuleitungen direkt auf den entsprechenden Grundstücken. Das Konzept für die Verkabelung der Hochbauten und die Erschliessung der Nutzungseinheiten erfolgt durch Stadtwerk Winterthur, die Kosten ab dem Übergabepunkt gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherrschaft.

Kabelfernsehen

Die Projektierung der Versorgungsleitungen der UPC (Kabelfernsehen) erfolgt erst mit der Realisierung der Quartierplananlagen. Die Kosten für die Realisierung des Netzes gehen zu Lasten der UPC.

5. Neuer Bestand

Plan Nr. 7 «Neuer Bestand» zeigt die Neuzuteilungen. Die Umlegung erfolgt nach Flächen und nicht nach Werten. Grundsätzlich wurde angestrebt, die Neuzuteilung möglichst an der Lage des alten Bestandes vorzunehmen.

Grundstücke, bei denen die Grenzen nicht verändert werden, sind im Plan «Neuer Bestand» nicht farbig dargestellt und erhalten auch keine neue Katasternummer. Die Frage «neue Kat.-Nr. für alle Grundstücke, oder nur für jene mit Veränderung der Grenzen», wurde mit dem Vermessungsamt und dem Notariat/Grundbuchamt vorbesprochen.

Im Plan «Neuer Bestand» sind auch die Mehr- und Minderzuteilungen dargestellt. Bei dieser Darstellung werden die effektiven Abtretungen bei den öffentlichen Verfahren (Tössertobelstrasse und Gütlistrasse), der 1. Etappe der Gütlistrasse im QP-Teilgebiet Süd sowie jene bei der Strasse im Mockentobel nicht als Minderzuteilungen geführt. (vgl. Tabellen «Teil Nord» und «Teil Süd»).

Die Landabtretungen zur Ausscheidung der Gewässerparzelle sowie für die öffentlichen Strassenprojekte Tössertobelstrasse und Gütlistrasse sind in den nachfolgenden Tabellen nicht enthalten.

Mehr- und Minderzuteilungen (Bereich Mockentobel):

Teil Nord

Kat. Nr	Eigentümerschaft	Anspruch Fläche in m ²	Zuteilung Fläche in m ²	Mehr- / Minder- zuteilung in m ²
ST10315	Gabler Alain, Ishibashi Shinobu, Gabler Monika	1'363	1'354	-9
ST10322	Lehner Philipp + Lieberherr Simone	1'561	1'559	-2
ST10325	Müller Heinz + Evelyne	1'185	1'184	-1 *
ST10323	Sulzer Claus Erben	2'008	2'012	4
ST10316	Sulzer Claus Erben	2'808	2'815	7
TOTAL		8'925	8'924	-1 *

* Rundungsdifferenzen ohne Geldausgleich

Mehr- und Minderzuteilungen (Bereich QP-Verfahren):

Teil Süd

Kat. Nr	Eigentümerschaft	Anspruch Fläche in m ²	Zuteilung Fläche in m ²	Mehr- / Minder- zuteilung in m ²
ST10326	Schütt Corina / Schütt Thomas	6'803	6'841	38
ST10327	Schütt Dieter	3'527	3'516	-11
ST10328	Schütt-Bleuler Lisette	4'932	4'915	-17
	Zwischen-Total "Familie Schütt"			10
ST10332	Volkart Invest AG	2'014	2'042	28
ST10333	Vokart Stiftung	7'739	7'712	-27
	Zwischen-Total "Volkart"			1
ST10331	Wildi Wäger Joëlle	354	353	-1
Total		25'369	25'379	10

Diese Differenz von 10 m2 entspricht den Netto-Abtretungen der alten Strassenfläche (Gütlistrasse) und der privaten Stichstrasse (ST6302) an die angrenzende Bauparzelle (Volkert Stiftung)

6. Kostenverleger

6.1 Allgemeine Bemerkungen

Ein Teil der Erschliessungsanlagen wird durch die öffentliche Hand finanziert (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 7.1). Die Erschliessungskosten ergeben sich aus den durch die Quartierplangemeinschaft zu erstellenden Anlagen sowie dem Kostenanteil für den öffentlichen Ausbau der Gütlistrasse. Für die Grössenordnung der Erschliessungskosten wurden Kostenschätzungen durchgeführt. Diese befinden sich im Erläuterungsbericht.

Die Berechnung der Eigentümeranteile erfolgte in Prozenten und Franken, getrennt nach Strassen, Kanalisation und Administrativkosten. **Massgebend für die Verteilung der Kosten ist der von der Kostenschätzung und den momentanen Preisen unabhängige Prozentsatz und nicht der Frankenbetrag.** Nicht kostenpflichtig sind Parzellen oder Parzellenteile, die bereits überbaut und voll erschlossen sind oder aus den Erschliessungsanlagen keinerlei Nutzen ziehen.

Das über den prozentualen Abzug ausgeschiedene Land für die Erschliessungsanlagen wird grundsätzlich unentgeltlich zur Verfügung gestellt (wie auch die bestehenden alten Strassen und Wege). Zu einem Ausgleichspreis entschädigt werden nur die Mehr- und Minderzuteilungen (ausser Rundungsdifferenzen) sowie die Landabtretung bei einem Grundstück im Randgebiet, welches keinen Nutzen von den Neuanlagen hat.

6.2 Strassen (inklusive Strassenbeleuchtung)

Kostenverleger

Die unmittelbar an die neuen Erschliessungsanlagen angrenzenden Grundstücke sowie die von den Anlagen profitierenden unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile werden mit 100 % belastet. Grundstücke oder Grundstücksteile in der zweiten Bautiefe (50 bis 100 m) werden reduziert mit 75 % belastet. Für Grundstücksteile mit über 100 m Abstand sowie beschränkt profitierende Grundstücke wurde die Belastung auf 50% festgesetzt. Grundstücksteile mit geringerem Nutzen an den Neuanlagen oder mit «eigenen Vorinvestitionen» werden reduziert mit 25% belastet.

Die gewählten Abstufungen sind in Quartierplänen Usanz. Sie verteilen die Kosten möglichst gerecht auf die nutzniessenden Grundeigentümerschaften.

Kostenverlegerplan für die Strassen

Für Kostenermittlung und -verteilung wurde das Quartierplangebiet in die Teile Nord und Süd unterteilt. Der Verlauf der Beitragszonen ist in den Plänen Beitragszonen Strassen ersichtlich (Pläne Nr. 8 und 9).

Kostenverleger Strassen (Berechnung %-Anteile)

Teil Nord

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	75%	50%	25%	0%		
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	0	895	0	0	448	6.81
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	0	1'354	0	0	677	10.30
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	0	563	0	0	282	4.29
	ST9325	332	0	0	332	0	0	166	2.53
Total		895	0	0	895	0	0	448	6.82
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	0	1'559	0	0	780	11.86
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	0	1'121	0	0	561	8.53
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'227	117	0	0	1'471	1'315	20.00
	ST10323	2'012	1'849	163	0	0	0	1'971	29.98
Total		4'827	3'076	280	0	0	1'471	3'286	49.98
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	0	750	0	0	375	5.70
TOTAL Strassen		11'401	3'076	280	6'574	0	1'471	6'575	100.00

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Teil Süd 1. Etappe

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	75%	50%	25%	0%		
Günthard / Momm / Odermatt / Schaffne	ST9928	1'045	479	0	0	0	566	479	1.75
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	1'823	2'700	2'219	0	148	4'958	18.12
	ST9805	67	0	0	0	67	0	17	0.06
Total		6'957	1'823	2'700	2'219	67	148	4'975	18.18
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	0	2'584	4'257	0	0	4'067	14.86
Schütt Dieter	ST10327	3'516	0	605	2'911	0	0	1'909	6.97
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	2'168	2'730	17	0	0	4'224	15.44
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobelstr. 15	ST9448	1'733	0	0	0	1'733	0	433	1.58
Stockwerkeig.-Gemein. Tössertobelstr. 11-13	ST9449	1'772	0	0	0	1'772	0	443	1.62
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	0	1'730	312	0	0	1'454	5.31
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	2'926	3'164	1'622	0	0	6'110	22.33
Oberes Alpgut									
Brawand Jürg	ST9796	946	0	0	0	946	0	237	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	0	0	514	0	129	
Gross Georg	ST9917	407	0	0	0	407	0	102	
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	0	0	455	0	114	
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	0	0	630	0	158	
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	0	0	1'208	0	302	
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	0	0	105	0	26	
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	0	0	1'083	0	271	
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	0	0	1'384	0	346	
Herzog Angela	ST9920	574	0	0	0	574	0	144	
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	0	0	1'668	28	417	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	0	0	1'673	0	418	
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	0	0	320	0	80	
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	0	0	93	0	23	
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	0	0	2'021	0	505	
Total Oberes Alpgut		13'109	0	0	0	13'081	28	3'272	11.96
TOTAL Strassen		49'642	7'396	13'513	11'338	16'653	742	27'366	100.00

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Teil Süd 2. Etappe

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	75%	50%	25%	0%		
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	5'222	1'619	0	0	0	6'436	34.46
Schütt Dieter	ST10327	3'516	1'255	363	1'898	0	0	2'476	13.26
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	3'541	863	0	0	511	4'188	22.42
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	1'279	763	0	0	0	1'851	9.91
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	2'940	0	1'572	0	3'200	3'726	19.95
TOTAL Strassen		25'026	14'237	3'608	3'470	0	3'711	18'677	100.00

Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

6.3 Kanalisation

Kostenverleger

Die Kosten für die Kanalisationsergänzung werden nach dem üblichen Verlegerprinzip verteilt. Die unmittelbar an die Kanalisation anstossenden Parzellen bis zu einem Abstand von 50 m werden grundsätzlich mit 100 % belastet. Bei entfernteren Teilflächen wird die Belastung pro weitere 50 m Anschlussdistanz um jeweils 25% reduziert.

Bereits vollständig bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit erheblichem Nutzen an den Neuanlagen werden mit einer Reduktion auf 50% belastet. Bereits vollständig bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile in grösserer Entfernung zu den Neuanlagen mit längeren «eigenen Anschlussleitungen» werden reduziert mit 25% belastet.

Kostenverlegerplan Kanalisation

Der Verlauf der Kanalisation, die Perimeter-Abgrenzungen sowie die aus der Beitragspflicht entlassenen Grundstücke sind aus Plan Nr. 10 Beitragszonen Kanalisation ersichtlich.

Kostenverleger Kanalisation

Teil Nord

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	75%	50%	25%	0%		
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	0	895	0	0	448	1.96
Frei Alexander	ST9352	831	0	0	0	831	6	208	0.91
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	0	1'354	0	0	677	2.96
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	0	563	0	0	282	1.23
	ST9325	332	0	0	332	0	0	166	0.73
	Total	895	0	0	895	0	0	448	1.96
Grether-Escher Annemarie	ST9722	2'732	0	0	738	0	1'994	369	1.61
Grether Moritz + Annemarie	ST10318	884	0	0	884	0	0	442	1.93
Doré Jessica + Sidler Christoph	ST9723	515	0	0	77	438	0	148	0.65
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	0	1'559	0	0	780	3.41
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	*(2313)	*(2382)	0	2'047	148	512	2.24
	ST9805	67	0	0	0	67	0	17	0.07
	Total	6'957	0	0	0	2'114	148	529	2.31
Müller Heinz + Evelynne	ST10325	1'184	0	0	1'007	0	177	504	2.20
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	3'527	3'314	0	0	0	6'013	26.29
Schütt Dieter	ST10327	3'516	0	0	579	2'937	0	1'024	4.48
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	0	1'121	0	0	561	2.45
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gütlibelweg 8-10	ST10319	2'771	2'760	0	0	0	11	2'760	12.07
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gütlibelweg 20	ST9724	1'033	0	0	1'023	10	0	514	2.25
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'344	0	0	0	1'471	1'344	5.88
	ST10323	2'012	2'012	0	0	0	0	2'012	8.80
	Total	4'827	3'356	0	0	0	1'471	3'356	14.68
Tinner Andreas + Schaub Tinner Marian	ST10317	887	0	0	887	0	0	444	1.94
Trvisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	0	750	0	0	375	1.64
Oberes Alpgut									
Brawand Jürg	ST9796	946	0	0	0	946	0	237	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	0	0	514	0	129	
Gross Georg	ST9917	407	0	0	0	407	0	102	
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	0	0	455	0	114	
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	0	0	630	0	158	
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	0	0	1'208	0	302	
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	0	0	105	0	26	
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	0	0	1'083	0	271	
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	0	0	1'384	0	346	
Herzog Angela	ST9920	574	0	0	0	574	0	144	
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	0	0	1'668	28	417	
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	0	0	1'673	0	418	
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	0	0	320	0	80	
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	0	0	93	0	23	
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	0	0	2'021	0	505	
Total Oberes Alpgut		13'109	0	0	0	13'081	28	3'272	14.30
TOTAL Kanalisation		52'661	9'643	3'314	11'769	19'411	3'835	22'872	100.00

* Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

Teil Süd

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	75%	50%	25%	0%		
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	2'313	2'382	0	*(2047)	*(148)	4'100	26.34
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	3'693	1'222	0	0	0	4'610	29.62
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	4'279	3'433	0	0	0	6'854	44.04
TOTAL Kanalisation		19'517	10'285	7'037	0	0	0	15'564	100.00

* Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

6.4 Administrativkosten

Kostenverleger

Die Verteilung der Administrativkosten erfolgt aufgrund des Nutzens aus der Quartierplanung. Während unbebaute Flächen zu 100 % belastet sind, werden die bereits überbauten Parzellen, je nach Nutzen an den Neuanlagen, reduziert mit 50 % resp. 25% in den Kostenverleger einbezogen. Nur am Rande betroffene Grundstücke (Dienstbarkeitsbereinigung, Umzonung, Baubeschränkung etc.) werden mit 10% belastet. Grundstücke ohne jeglichen Nutzen an den Quartierplanmassnahmen erfahren keine Belastung.

Kostenverlegerplan Administrativkosten

Die Perimeterflächen sind dem Plan Beitragszonen Administrativkosten (Plan Nr. 11) zu entnehmen.

Kostenverleger Administrativkosten

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Fläche im Perimeter m ²	Belastungsfläche					Fläche reduziert in m ²	Belastung in %
			100%	50%	25%	10%	0%		
Dobler Chamba + Christiane	ST9324	895	0	895	0	0	0	448	0.93
Frei Alexander	ST9352	831	0	831	0	0	0	416	0.86
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	ST10315	1'354	0	1'354	0	0	0	677	1.41
Gabriel Werner + Claudia	ST9323	563	0	563	0	0	0	282	0.59
	ST9325	332	0	332	0	0	0	166	0.34
Total		895	0	895	0	0	0	448	0.93
Grether-Escher Annemarie	ST9722	2'732	0	738	0	0	1'994	369	0.77
Grether Moritz + Annemarie	ST10318	884	0	884	0	0	0	442	0.92
Doré Jessica + Sidler Christoph	ST9723	515	0	515	0	0	0	258	0.54
Günthard / Momm / Odermatt / Schaffner	ST9928	1'045	0	0	479	566	0	176	0.37
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	ST10322	1'559	0	1'559	0	0	0	780	1.62
Mettler2Invest AG	ST6883	6'890	4'695	2'047	0	0	148	5'719	11.90
	ST9805	67	0	67	0	0	0	34	0.07
Total		6'957	4'695	2'114	0	0	148	5'753	11.97
Miteigent.-Gemeinschaft Gütlibelweg	ST10324	3'074	0	0	0	3'074	0	307	0.64
Müller Heinz + Evelynne	ST10325	1'184	0	1'007	0	0	177	504	1.05
Reinhart-Schinz Nanny	ST5356	14'199	0	0	0	1'739	12'460	174	0.36
Schütt Corina / Schütt Thomas	ST10326	6'841	6'841	0	0	0	0	6'841	14.23
Schütt Dieter	ST10327	3'516	1'618	1'898	0	0	0	2'567	5.34
Schütt-Bleuler Lisette	ST10328	4'915	4'915	0	0	0	0	4'915	10.22
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gütlibelweg 8-10	ST10319	2'771	0	2'760	0	0	11	1'380	2.87
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 15	ST9448	1'733	0	0	1'733	0	0	433	0.90
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Tössertobel 11-13	ST9449	1'772	0	0	1'772	0	0	443	0.92
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Mockentobel 1a-b	ST9555	1'121	0	1'121	0	0	0	561	1.17
Stockwerkeig.-Gemeinschaft Gütlibelweg 20	ST9724	1'033	0	1'033	0	0	0	517	1.08
Sulzer Claus Erben	ST10316	2'815	1'344	0	0	0	1'471	1'344	2.80
	ST10323	2'012	2'012	0	0	0	0	2'012	4.19
Total		4'827	3'356	0	0	0	1'471	3'356	6.99
Tinner Andreas + Schaub Tinner Mariam	ST10317	887	0	887	0	0	0	444	0.92
Trivisano Donato + Ursula	ST9554	750	0	750	0	0	0	375	0.78
Volkart Invest AG	ST10332	2'042	2'042	0	0	0	0	2'042	4.25
Volkart Stiftung	ST10333	7'712	6'090	1'622	0	0	0	6'901	14.35
Oberes Alpgut									
Brawand Jürg	ST9796	946	0	946	0	0	0	473	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Eichenberger Martin + Merz Andrea	ST9919	514	0	514	0	0	0	257	
Gross Georg	ST9917	407	0	407	0	0	0	204	
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D.	ST9918	455	0	455	0	0	0	228	
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	630	0	630	0	0	0	315	
Jöhr Maja	ST9787	1'208	0	1'208	0	0	0	604	
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	105	0	105	0	0	0	53	
Kunz Peter	ST9795	1'083	0	1'083	0	0	0	542	
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	1'384	0	1'384	0	0	0	692	
Herzog Angela	ST9920	574	0	574	0	0	0	287	
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	1'696	0	1'668	0	0	28	834	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	1'673	0	1'673	0	0	0	837	
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard	ST9912	320	0	320	0	0	0	160	
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	93	0	93	0	0	0	47	Anteile gemäss sep. Kostenteiler "Oberes Alpgut"
Sprenger Reinhard	ST9910	2'021	0	2'021	0	0	0	1'011	
Total Oberes Alpgut		13'109	0	13'081	0	0	28	6'544	13.61
TOTAL Administrativkosten		89'153	29'557	33'944	3'984	5'379	16'289	48'071	100.00

* Rundungsdifferenzen von Einzelbeträgen nicht berücksichtigt!

6.5 Kostenteiler Oberes Alpgut (intern)

Für die Kostenverteilung bei der Überbauung «Oberes Alpgut» wurde an der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 22. Mai 2024 ein interner Kostenverleger beschlossen. Dieser berücksichtigt die Wohnfläche sowie die 13 Anteile. Gemäss den Eigentümern ist diese Form für die interne Kostenverteilung der im Quartierplan sonst angewendeten Verteilung nach Grundstücksflächen vorzuziehen. Deshalb werden die auf die «Totalfläche Oberes Alpgut» fallenden Kosten nach dem internem Kostenteiler auf die einzelnen Grundstücke verteilt.

Eigentümerschaft	Kat. Nr. Bez. QP	Kostenteiler intern %
Brawand Jürg	ST9796	6.860
Eichenberger Martin + Merz Andrea *	ST9919	7.130
Gross Georg	ST9917	6.210
Hiestand Hans Peter + Fitterer H. D. *	ST9918	7.130
Hochreutener Daniel + Yvonne	ST9921	7.270
Jöhr Maja	ST9787	9.460
Jöhr Philipp + Maja	ST9801	6.450
Kunz Peter	ST9795	6.860
Lor Poch + Tu Loan	ST9797	8.650
Herzog Angela	ST9920	7.270
Miteigent.-Gemeinschaft Oberes Alpgut	ST9916	0.000
Reinhardt Daniel + Fäh Monika	ST9911	9.590
Reinhardt Daniel + Fäh Monika, Sprenger Reinhard (Weg)	ST9912	0.000
Russo Sabatino + Brigitte	ST9802	6.280
Sprenger Reinhard	ST9910	10.840
TOTAL Anteile Oberes Alpgut		100.00

* %-Anteil um 0.01 abgerundet, damit das Total 100% ergibt

7. Geldausgleich

7.1 Allgemein

In Kapitel 5 sind die Mehr- und Minderzuteilungen aufgeführt. Diese resultieren aus der Differenz zwischen Anspruchsfläche und Neuzuteilung.

Die Mehr- und Minderzuteilungen werden nach gängiger Praxis zum Wert von unerschlossenem Bauland ausgeglichen. Zur Ermittlung der aktuellen Marktwerte wurde eine entsprechende Schätzung beim Büro Fahrländer Partner Raumentwicklung AG in Auftrag gegeben. Gemäss Gutachten vom November 2024 liegt der Marktwert im Gebiet Gütli für Bauland an bester Lage zwischen 2'095 und 2'435 Fr./m², was einen Mittelwert von 2'265 Fr./m² ergibt.

Der Ausgleichspreis für nicht oder teilerschlossenes Bauland wird im Quartierplan auf 2/3 des (Mittel-)Wertes reduziert, was bei Landabtretungen im Zusammenhang mit Strassenausbauten üblich ist.

Der Ausgleichspreis für Wohnzonen W2/1.0 und W2/1.2 wird somit auf **Fr. 1'510.- pro m²** festgelegt.

7.2 Mehr- und Minderzuteilungen

Grundstücke mit Mehrzuteilungen:

Eigentümerschaft	Mehrzu- teilungs- fläche m ²	Geldausgleich zu Lasten Eigentümer		Bemerkungen
		Fr./m ²	Total Fr.	
Teilgebiet Nord:				
Sulzer Claus Erben (4m2 + 7m2)	11	1'510	16'610	W2 1.2
Total Nord	11		16'610	
Teilgebiet Süd:				
Schütt Corina / Schütt Thomas	38	1'510	57'380	W2 1.2
Volkart Invest AG	28	1'510	42'280	W2 1.2
Total Süd (ohne öff. Ausbau-Bereich)	66		99'660	
Total	77		116'270	

Grundstücke mit Minderzuteilungen:

Eigentümerschaft	Minderzu- teilungs- fläche m ²	Geldausgleich zu Gunsten Eigentümer		Bemerkungen
		Fr./m ²	Total Fr.	
Teilgebiet Nord:				
Gabler A. / Ishibashi S. / Gabler M.	9	1'510	13'590	W2 1.2
Lehner Philipp + Lieberherr Simone	2	1'510	3'020	W2 1.2
Müller Heinz + Evelyne	1	0	0	Rundungdiff. / W2 1.0 Umlegung mit Gew.-Proj.
Total Nord	12		16'610	
Teilgebiet Süd:				
Schütt Dieter	11	1'510	16'610	W2 1.2
Schütt-Bleuler Lisette	17	1'510	25'670	W2 1.0
Volkart Stiftung	27	1'510	40'770	W2 1.2
Wildi Wäger Joëlle	1	1'510	1'510	W2 1.2
Schütt-Bleuler Lisette (Eigent. von alt ST6302)	1	1'510	1'510	W2 1.0 / alte Str.-Fl.
Oberes Alpgut (sub. dingl. Miteigentum) *	9	1'510	13'590	W2 1.2 / alte Str.-Fl.
Total Süd (ohne öff. Ausbau-Bereich)	66		99'660	
Total	78		116'270	

Der Geldausgleich über die Mehr- und Minderzuteilungen erfolgt vor dem grundbuchlichen Vollzug des genehmigten Quartierplanes.

Bilanz über das Ausgleichskonto:

Zahlungseingänge für Mehrzuteilungen	Fr. 116'270	
Total Zahlungseingänge		Fr. 116'270
Auszahlungen für Minderzuteilungen	Fr. 116'270	
Total Auszahlungen		Fr. 116'270
	Differenz	Fr. 0

7.3 Geldausgleich zur Ablösung Baubeschränkungsdienstbarkeit auf Grundstück ST9060

Auf Grundstück ST9060 lastet eine Baubeschränkung zugunsten Grundstück ST6882. Diese Dienstbarkeit wird im Rahmen des Quartierplans gelöscht. Die entsprechende Wertermittlung erfolgte durch Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (7. Juli 2025) und basiert, entgegen der Aktenauflage zur 2. Versammlung, ausschliesslich auf dem Minderwert der bisher berechtigten Parzelle infolge des Wegfalls der Baubeschränkung. In den Akten zur 2. Versammlung basierte die Entschädigungsberechnung noch auf der Wertsteigerung des bisher belasteten Grundstückes.

Begründung des Wechsels:

Gemäss § 145 Abs. 2 lit. b PBG ist ein Geldausgleich zu leisten für Werteinbussen, die durch die Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten entstehen. Diesen Zahlungen kommt der Charakter von Expropriationsentschädigungen zu. Für Entschädigungen gestützt auf das allgemeinere kantonale Enteignungsrecht besteht neben der Regelung von § 145 PBG kein Raum (Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2004, S. 80).

Die Ablösung von Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren hat gegen volle Entschädigung zu erfolgen. Diese erfolgt für den Minderwert, den ein Grundstück durch die Aufhebung bzw. Beschränkung einer begünstigenden (oder durch die Begründung einer belastenden) Dienstbarkeit erleidet. Ermittelt wird der Minderwert aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert der betroffenen Parzelle vor und nach der Neugestaltung der dienstbarkeitsrechtlichen Situation. Massgebend ist also allein die durch den Untergang oder die Beschränkung des Servituts verursachte Veränderung der Vermögenslage beim Servitutsberechtigten. Dieser hat insbesondere kein Anrecht, am Mehrwert der servitutsbefreiten Parzelle zu partizipieren. Er ist einzig für sein Dienstbarkeitsinteresse schadlos zu halten.

Die Bebauung des Grundstücks ST9060 wird mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Volkart Stiftung und der Stadt definiert.

Der Geldausgleich wird wie folgt geregelt:

Entschädigung zur Löschung Dienstbarkeit = Fr. 750'000

Der Entschädigungswert von Fr. 750'000 ist der Mittelwert aus drei Szenarien, welche die Fahrländer Partner Raumentwicklung AG im Dokument vom 7. Juli 2025 berechnet hat. Dieser Betrag ist beim Vollzug des genehmigten Quartierplanes (nach Erlangung der Rechtskraft und vorliegenden Mutationsakten) von den Eigentümern alt ST9060 (neu ST10333) an die Eigentümerin alt ST6882 (neu ST10328) zu überweisen.

8. Vollzug Quartierplan

8.1 Voraussetzungen

Nach Genehmigung des Quartierplans durch die Baudirektion und der Erlangung der Rechtskraft ist die Stadt Winterthur verpflichtet, den Vollzug des Quartierplanes anzumelden. Es handelt sich um einen Verwaltungsakt, bei dem die Eigentumsverhältnisse «aussergrundbuchlich» neu festgelegt werden. Eine Mitwirkung der Grundeigentümerschaften für den Vollzug ist nicht erforderlich.

Für den Vollzug sind dem Grundbuchamt folgende Rechtsgrundaussweise zu übergeben:

- Einleitungsbeschluss des Stadtrates
- Genehmigung der Verfahrenseinleitung durch die Baudirektion Kantons Zürich (Verfügung ARE)
- Beschluss Stadtrates zur Festsetzung des Quartierplans
- Genehmigung Quartierplan durch die Baudirektion
- Vollständiges Quartierplandossier
- Abrechnung über den finanziellen Ausgleich der Mehr- und Minderzuteilungen
- Mutationsakten
- Publikationsnachweise

8.2 Mehr- und Minderwerte

Vorübergehende Mehr- und Minderwerte wie Bäume, Kulturen etc. sind zwischen der alten und neuen Grundeigentümerschaft direkt auszugleichen. Sofern sich die Parteien über eine allfällige Entschädigung nicht einigen können, entscheidet letztinstanzlich eine Fachperson einer landwirtschaftlichen Fachschule.

9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

Plan Nr. 13 (Plan der Dienstbarkeiten) zeigt in der Übersicht und mit entsprechenden Ordnungsnummer die Anpassungen/Löschungen bei den bestehenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen. Zur übersichtlicheren/einfacheren Handhabung wurden in Rücksprache mit dem Notariat und Grundbuchamt Ordnungs-Nummern verwendet.

Aus Dokument Nr. 14 (Ordnung Rechtsverhältnisse: Grundbuchauszüge, Bereinigung Anmerkungen und Dienstbarkeiten) sind die Änderungen im Grundbuch konkret ersichtlich.

10. Bau der Erschliessungsanlagen

Die Bau- und Beitragspflicht richtet sich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (§§ 166 ff.), der Verordnung über den Quartierplan vom 18. Januar 1978 sowie den Beitragszonenplänen und dem Kostenverleger der Quartierplanakten.

Die Stadt Winterthur tritt als Bauherrschaft der Erschliessungsanlagen auf, sofern sich die Grundeigentümer gemäss § 167 PBG über den Bau nicht einigen können.

Eine etappierte Erstellung der Erschliessungsanlagen ist im Teilgebiet Süd bei den Strassen möglich (1. und 2. Etappe) und im Kostenverleger so vorgesehen. Die übrigen Anlagen sollen aufgrund der starken Verflechtung der Teilgebiete gemeinsam erstellt werden. Sollte seitens von Grundeigentümerschaften trotzdem eine Teil-Realisierung gewünscht werden, entscheidet die Stadt Winterthur über deren Machbarkeit unter Einbezug der Werke. Die Erstellung der Anlagen im öffentlichen Ausbaubereich der Gütlistrasse wie auch die Tössertobelstrasse sind Sache der Stadt Winterthur.

Sämtliche Anlagenteile müssen fach- und plangerecht erstellt werden.

11. Spezielle Vereinbarungen und Bestimmungen

Bis zum Bau der Erschliessungsanlagen wird die weitere Benutzung der alten Strassen, Wege, Ein-/Ausfahrten sowie die Ausübung allfälliger Rechte aus Dienstbarkeiten im bisherigen Umfang geduldet. Die Verständigung darüber ist Sache der Parteien.

Die Anmerkung "Quartierplanbann" gemäss § 150 PBG, Dat. 21.3.2016 / Bel. 145, wird bei sämtlichen Grundstücken mit einer Kostenpflicht auf das neue Grundstück übertragen. Zudem bleibt der Quartierplanbann bei einzelnen Grundstücken, die durch den Quartierplan eine anderweitige Änderung (Dienstbarkeitsbereinigung, Änderung beim Miteigentumsgrundstück etc.) erfahren, bestehen. Die Stadt Winterthur verpflichtet sich, sobald die neuen Anlagen erstellt sind und die Bau- und Beitragspflicht der Grundeigentümer erledigt ist, obige Anmerkung ohne weitere Förmlichkeit im Grundbuch löschen zu lassen.

Seuzach, 26. Februar 2026

Ingesa AG

Peter Schalcher

Anhang 1

Grundeigentümerverzeichnis

Kat.-Nr	Fläche	Eigentümer	Adresse	Eigentumsart
ST2191	4670	Stadt Winterthur, Immobilien	Unbebaute Grundstücke, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST5356	14199	Reinhart-Schinz Nanny	Eichwaldstrasse 3, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST5799	6984	Schütt Corina	Gütlistrasse 17, 8400 Winterthur	Gesamteigentum
		Schütt Thomas	Steigstrasse 14a, 8444 Henggart	Gesamteigentum
ST5800	258	Schütt Dieter	Gütlistrasse 17, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST6302	402	Subjekt. Dingl. Miteigentum	Eig. / Adresse wie Kat. Nr. 6882	Alleineigentum
ST6303	1596	Subjekt. Dingl. Miteigentum	Eig. / Adressen wie Kat. Nr. 9787, 9921, 9797, 9917, 9918, 9919, 9920, 9795, 9796, 9801, 9802, 9910 + 9911	Alleineigentum
ST6306	503	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrigte Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST6882	4932	Schütt-Bleuler Lisette	Gütlistrasse 17, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST6883	6890	Mettler2Invest AG	Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen	Alleineigentum
ST7845	11356	Reinhart-Schinz Nanny	Eichwaldstrasse 3, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST7846	836	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrigte Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST7847	1059	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrigte Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST7850	2792	Volkart Stiftung	Turnerstrasse 1, 8401 Winterthur	Alleineigentum
ST7862	151	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrigte Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST7909	556	Stadt Winterthur, Immobilien	Freihaltezone, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST7910	1499	Stadt Winterthur, Immobilien	Freihaltezone, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST8557	505	Subjekt. Dingl. Miteigentum	Eig. / Adressen wie Kat. Nr. 9173, 8806, 9118, 9323, 9324, 9325, 9554 + 9555	Alleineigentum
ST8559	2466	Sulzer Claus Erben		Erbgemeinschaft
		Sulzer Claudia Verena	Zürcherstrasse 131, 8102 Oberengstringen	Gesamteigentümerin
		Sulzer Cornelia Elisabeth	Obernühleweg 21, 7302 Landquart	Gesamteigentümerin
		Sulzer Donald Carl	Tachlisbrunnenstrasse 56, 8400 Winterthur	Gesamteigentümer
		Blattner-Sulzer Seraina	Via Oratorio 11, 6877 Coldrerio	Gesamteigentümerin
		Saidy-Sulzer Eva Ladina	Chemin de Champ-Rond 21, 1010 Lausanne	Gesamteigentümerin
ST8806	1380	Gabler Alain + Ishibashi Shinobu	Mockentobel 3, 8400 Winterthur	Miteigentum
		Gabler Monika	route de Grandvaux 7C, 1096 Cully	Miteigentum
ST9022	1193	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrigte Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST9024	3527	Schütt Dieter	Gütlistrasse 17, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9060	7861	Volkart Stiftung	Turnerstrasse 1, 8401 Winterthur	Alleineigentum
ST9098	837	Straubhaar Christian + Anna	Rychenbergstrasse 87, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9099	4474	Hertli-Jäger Ursula	Via Gasparetto 28, 6982 Agno	Alleineigentum
ST9100	796	Bovet Christophe + Ursula	Rychenbergstrasse 81, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9101	978	Basoli Moritz + Claudia	Rychenbergstrasse 79, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9102	984	Wysling Peter + Blumer Annemarie	Rychenbergstrasse 83, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9103	2193	Subjekt. Dingl. Miteigentum	Eig. / Adressen wie Kat. Nr. 9098, 9099, 9100, 9101 + 9102	Alleineigentum
ST9118	1625	Lehner Philipp + Lieberherr Lehner Simone	Mockentobel 32, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9120	473	Suter Daniel + Brigitta	Gütlibelweg 9, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9121	568	Umbricht Matthias	Mockentobel 26, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9122	218	Lüchinger Hans Georg + Lüchinger-Schnitter Susanne Erben		Erbgemeinschaft
		Lüchinger Claudia Tatjana	Oberdorf 15, 9215 Buhwil	Gesamteigentümerin
		Lüchinger Leuch Gioia Gabriela	Unterrütiweg 6, 8400 Winterthur	Gesamteigentümerin

Quartierplan Gütli Anhang

ST9123	246	Starkenmann-Wiesendanger Ursula	Mockentobel 18, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9124	255	Schnüriger Walter + Anna	Mockentobel 20, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9125	217	Rey-Matter Peter + Verena	Mockentobel 22, Postfach 2225, 8401 Winterthur	Miteigentum
ST9126	413	Brack Simon + Lehmann Brack Regula	Mockentobel 24, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9127	395	Keller Thomas + Dorsey Eavan	Mockentobel 2, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9128	358	Schallegger Peter + Susanne	Mockentobel 4, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9129	479	Buchholz-Billeter Marianne	Mockentobel 6, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9130	365	Geiser-Graf Eva	Mockentobel 8, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9131	420	Leemann Roy + Stehli Leemann Barbara	Mockentobel 10, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9132	388	Munz Martin + Ute	Mockentobel 12, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9133	490	Adank Matthias Philip + Adank Joëlle Suzanne	Mockentobel 14, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9173	4909	Stockwerkeig.-Gemeinschaft, Mockentobel	zH Wintimmo Treuhand, Theaterstrasse 29, Postfach 2581, 8400 Winterthur Eig. / Adresse wie 9120, 9121, 9122, 9123, 9124, 9125, 9126, 9127, 9128, 9129, 9130, 9131, 9132 + 9133	Gesamteigentum
ST9187	737	Grobbe Gerald	Tössertobelstrasse 12, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9231	723	Rascheff Dobri + Roswitha	Tössertobelstrasse 16, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9232	756	Rohrer Christoph + Nicole	Tössertobelstrasse 14, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9243	11144	Volkart Stiftung	Turnerstrasse 1, 8401 Winterthur	Alleineigentum
ST9244	731	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrige Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST9292	488	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrige Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST9295	689	Stadt Winterthur, TBA	ASI/Uebrige Gemeindestrassen, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST9323	563	Gabriel Werner + Claudia	Mockentobel 30a, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9324	895	Dobler Chamba + Christiane	Mockentobel 30b, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9325	332	Gabriel Werner + Claudia	Mockentobel 30a, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9352	831	Frei Alexander Hans	Unterer Reutingerweg 3, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9401	3047	Sulzer Claus Erben Sulzer Claudia Verena Sulzer Cornelia Elisabeth Sulzer Donald Carl Blatner-Sulzer Seraina Saidy-Sulzer Eva Ladina	Zürcherstrasse 131, 8102 Oberengstringen Obermühleweg 21, 7302 Landquart Tachlisbrunnenstrasse 56, 8400 Winterthur Via Oratorio 11, 6877 Coldrerio Chemin de Champ-Rond 21, 1010 Lausanne	Gesamteigentum Gesamteigentümerin Gesamteigentümerin Gesamteigentümer Gesamteigentümerin Gesamteigentümerin
ST9402	915	Tinner Andreas + Schaub Tinner Marianne	Gütlibelweg 2, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9403	911	Grether Moritz + Grether-Escher Annemarie	Gütlibelweg 4, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9448	1733	Stockwerkeig.-Gemeinschaft, Tössertobelstr. 15 Günthard Matthias Konrad + Günthard-Maier Barbara Momm Odermatt Katrin + Odermatt Marcel Paul Schaffner Michael Hans-Ulrich + Schaffner-Züllig Monika Elisabeth	zH Herr Odermatt Marcel, Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur Eig. / Adressen wie ST9928 Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur	Gesamteigentum Miteigentum Miteigentum Miteigentum
ST9449	1772	Stockwerkeig.-Gemeinschaft, Tössertobelstr. 11+13 Kisdaroczi Jozsef Pöschel Martin + Pöschel-Engel Barbara	Tössertobelstrasse 13, 8400 Winterthur Tössertobelstrasse 11, 8400 Winterthur	Alleineigentum Miteigentum

Quartierplan Gütli

Anhang

ST9553	2129	Hedinger Brem Bettina	Speicherstrasse 24c, 8500 Frauenfeld	Alleineigentum
ST9554	750	Trivisano Donato + Ursula	Mockentobel 1c, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9555	1121	Stockwerkeig.-Gemeinschaft, Mockentobel 1a-b Basler Robert Basler Robert + Basler-Leupold Katharina Elisabeth	Mockentobel 1a, 8400 Winterthur Mockentobel 1a, 8400 Winterthur	Alleineigentum Miteigentum
ST9719	3693	Miteigentümer-Gemeinschaft, Gütlibelweg	Eig. / Adressen wie Kat. Nr. 9785, 9402 + 9403	Gesamteigentum
ST9722	2732	Grether-Escher Annemarie	Gütlibelweg 4, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9723	515	Doré Jessica + Sidler Christoph	Gütlibelweg 22, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9724	1033	Stockwerkeig.-Gemeinschaft, Gütlibelweg 20 Mayer Nicole Denise Gradwohl Muhmenthaler Stephanie + Muhmenthaler René	Gütlibelweg 20, 8400 Winterthur Gütlibelweg 20, 8400 Winterthur	Alleineigentümerin Miteigentümer
ST9754	2067	Volkart Invest AG	Josefstrasse 225, 8005 Zürich	Alleineigentum
ST9755	1216	CERFEDA IMMOBILIEN AG	Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9757	173	Miteigentümergeinschaft, UT- Garage	zH Herr Daniel Zürcher, Rychenbergstrasse 89c, 8400 Winterthur Eig. / Adressen wie 9772, 9760, 9768, 9764, 9766, 9769, 9773, 9775, 9774, 9755, 9777, 9778, 9765, 9761, 9770, 9806, 9767, 9807, 9776 + 9771	Gesamteigentum
		zusätzlich Dall'O Roger + Dall'O-Bernardini : Alexandra	Seidenstrasse 14, 8400 Winterthur	Gesamteig. inf. einf. Gesellsch. eines ME- Anteils
ST9758	10	Miteigentümer-Gemeinschaft, Schräglift	zH Herr Daniel Zürcher, Rychenbergstrasse 89c, 8400 Winterthur Eig. / Adressen wie 9772, 9760, 9768, 9764, 9766, 9769, 9773, 9775, 9774, 9777, 9778, 9765, 9761, 9770, 9806, 9767, 9771 + 9807	Gesamteigentum
ST9759	172	CERFEDA IMMOBILIEN AG	Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur	Gesamteigentum
ST9760	354	Wildi Wäger Joëlle	Rychenbergstrasse 89e, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9761	293	Schwengeler Ulrich + Arnet Kerstin	Rychenbergstrasse 91e, 8400 Winterthur	Einfache Gesellschaft
ST9764	359	Bertschinger Felix + Sabine	Rychenbergstrasse 89d, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9765	286	Dürsteler Thomas	Rychenbergstrasse 91d, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9766	331	Meier Stefan + Bozzato Onoria	Rychenbergstrasse 93d, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9767	315	Hallauer Willi + Leena	Unterer Reutlingerweg 5, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9768	351	Zürcher Daniel + Gisela	Rychenbergstrasse 89c, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9769	290	Prandini Markus + Medina Orozco Ma Guadalupe	Rychenbergstrasse 91c, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9770	321	Clauss Daniel + Escher Clauss Alexandra	Rychenbergstrasse 93c, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9771	425	Frei Alexander	Unterer Reutlingerweg 3, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9772	361	Nussli Yvan + Okle Nussli Isabella	Rychenbergstrasse 89b, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9773	290	Lutz Stefan + Anita	Rychenbergstrasse 91b, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9774	349	Frehner Markus + Gröger Frehner Renate	Rychenbergstrasse 93b, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9775	211	Grossmann Helen	Rychenbergstrasse 93a, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9776	460	Rechsteiner Jürg + Hermann Karin	Unterer Reutlingerweg 1, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9777	414	Präckel-Stein Christian + Stein Maria	Rychenbergstrasse 89a, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9778	290	Walt Jörg + Rachel	Rychenbergstrasse 91a, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9785	1443	Müller Heinz + Müller-Schnegg Evelyn	Gütlibelweg 16, 8400 Winterthur	Miteigentum

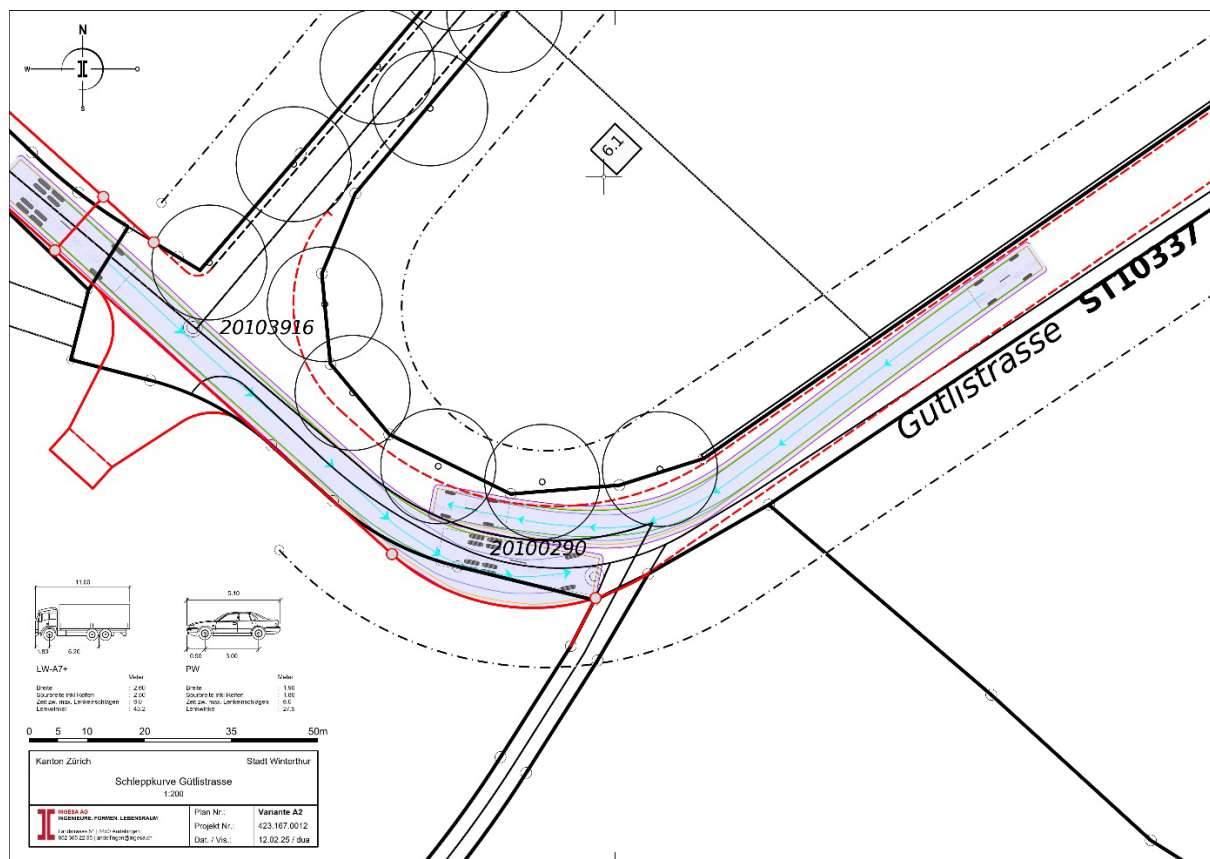
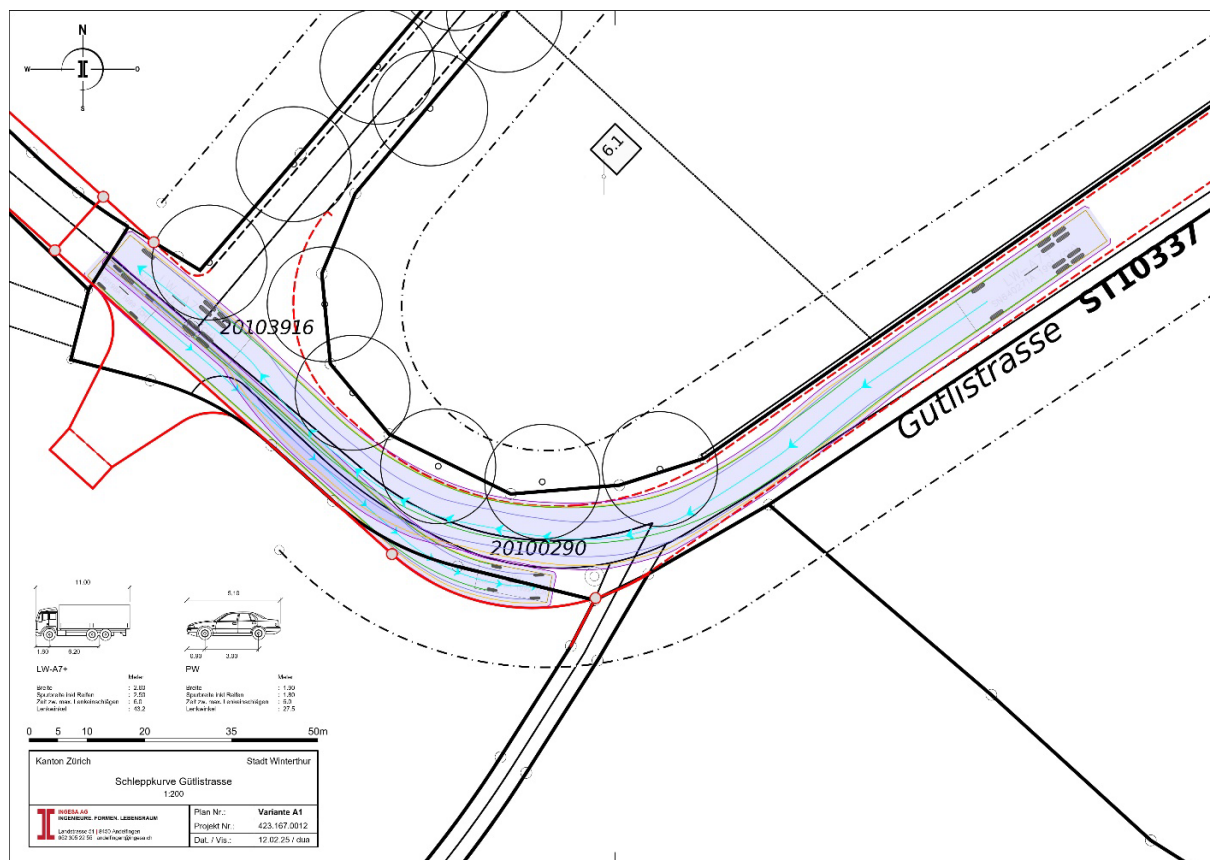
Quartierplan Gütli

Anhang

ST9786	3074	Stockwerkeig.-Gemeinschaft Andreatta Walter + Branz Fabiola Sieber Gabrielle + Sieber Corneli Bodmer Priska Karin Grether-Escher Annemarie Djahanshahi Sousan + Sangi Daryoush	zH Frau Grether Annemarie, Gütlibelweg 4, 8400 Winterthur Gütlibelweg 8, 8400 Winterthur Casa Radulff, Via las Caglias 3, 7018 Flims Waldhaus Gütlibelweg 8, 8400 Winterthur Gütlibelweg 4, 8408 Winterthur Gütlibelweg 10, 8400 Winterthur	Miteigentum Miteigentum Alleineigentum Alleineigentum Miteigentum
ST9787	1208	Jöhr-Bachmann Maya	Oberes Alpgut 1, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9795	1083	Kunz Peter	Oberes Alpgut 11, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9796	946	Brawand Jürg	Oberes Alpgut 12, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9797	1384	Lor Poch + Lor-Truong Tu Loan	Oberes Alpgut 13, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9801	105	Jöhr Philipp + Maja	Oberes Alpgut 1, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9802	93	Russo Sabatino + Brigitte	Oberes Alpgut 1, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9805	67	Mettler2Invest AG	Schönbühlpark 10, 9016 St. Gallen	Alleineigentum
ST9806	275	Lienhard Urs + Gabriella	Rychenbergstrasse 93e, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9807	343	CERFEDA IMMOBILIEN AG	Turmhaldenstrasse 6, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9910	2021	Sprenger Reinhard	Oberes Alpgut 4, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9911	1674	Reinhardt Daniel + Fäh Monika	Oberes Alpgut 5, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9912	320	Reinhardt Daniel + Fäh Monika	Oberes Alpgut 5, 8400 Winterthur	Miteigentum
		Sprenger Reinhard	Oberes Alpgut 4, 8400 Winterthur	Subjekt. Dingl. Verb. Miteigentum Subjekt. Dingl. Verb.
ST9916	1696	Miteigentümer-Gemeinschaft, Oberes Alpgut UT-Garage	zH itw GmbH Immobilien, Stadthausstrasse 41, 8400 Winterthur Eig. / Adressen wie 9918, 9919, 9920, 9921, 9795, 9796, 9911, 9928, 9921, 9802, 9801, 9787 + 9917	Gesamteigentum
ST9917	407	Gross Georg	Oberes Alpgut 6, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9918	455	Hiestand Hans Peter Fitterer Hiestand Doreen	Oberes Alpgut 7, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9919	514	Eichenberger Martin + Merz Andrea	Oberes Alpgut 8, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9920	574	Herzog Angela	Oberes Alpgut 9, 8400 Winterthur	Alleineigentum
ST9921	630	Hochreutener Daniel + Yvonne	Oberes Alpgut 10, 8400 Winterthur	Miteigentum
ST9927	3379	Stadt Winterthur, Immobilien	Unbebaute Grundstücke, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur	Alleineigentum
ST9928	1045	Günthard Matthias Konrad + Günthard- Maier Barbara Momm Odermatt Katrin + Odermatt Marcel Paul Schaffner Michael Hans-Ulrich + Schaffner-Züllig Monika Elisabeth	Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur Tössertobelstrasse 15, 8400 Winterthur	Miteigentum Miteigentum Miteigentum

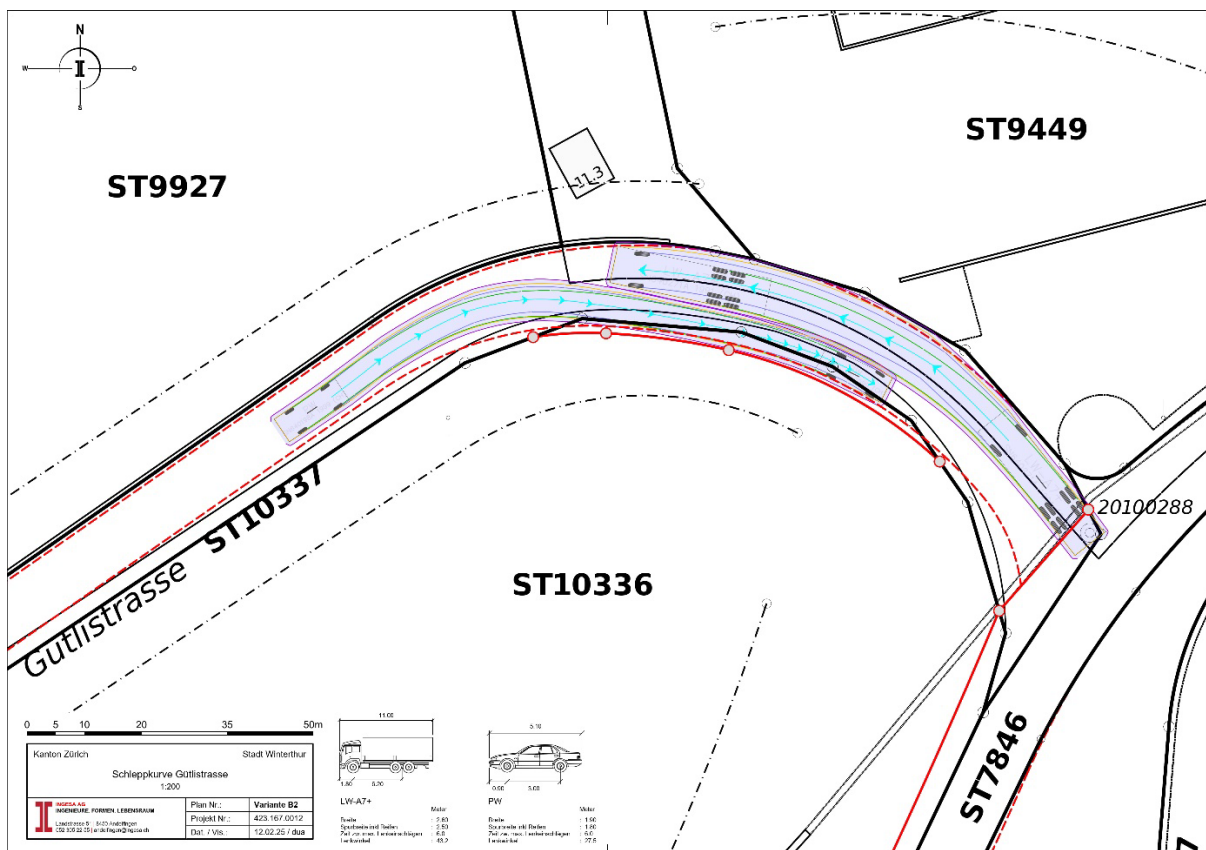
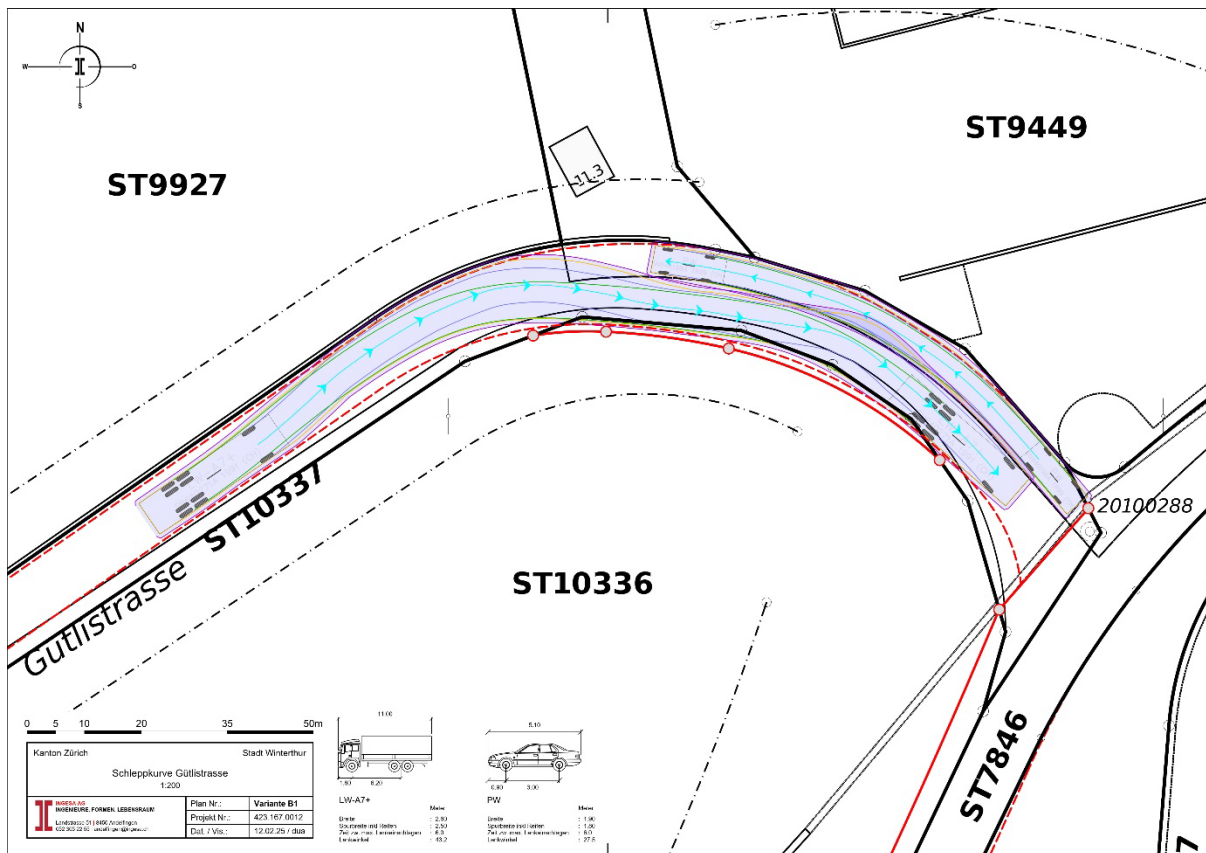
Anhang 2

- Schleppkurven Gütlistrasse A (obere Kurve)



Anhang 2

- Schleppkurven Gütlistrasse B (untere Kurve)



Anhang 3

- **Koordinatenverzeichnis**

Grenzpunkte neu:

Punkt-Nr.	E	N	Punkt-Nr.	E	N
1117733	2697608.554	1262664.080	1117770	2697680.154	1262749.931
1117734	2697606.834	1262665.101	1117771	2697680.888	1262751.791
1117735	2697608.875	1262668.541	1117772	2697682.259	1262751.250
1117736	2697610.595	1262667.521	1117773	2697666.024	1262744.295
1117737	2697616.155	1262665.946	1117774	2697671.273	1262747.234
1117738	2697620.633	1262667.782	1117775	2697674.545	1262748.852
1117739	2697623.346	1262663.536	1117777	2697677.167	1262753.259
1117740	2697612.558	1262659.981	1117778	2697714.878	1262877.965
1117741	2697613.136	1262655.145	1117779	2697708.172	1262874.442
1117742	2697611.364	1262652.157	1117780	2697719.993	1262868.226
1117743	2697616.164	1262651.428	1117781	2697713.843	1262864.996
1117744	2697615.358	1262649.580	1117782	2697687.395	1262860.333
1117745	2697785.212	1262592.840	1117783	2697692.939	1262850.801
1117746	2697790.929	1262599.988	1117785	2697659.195	1262834.208
1117747	2697805.951	1262622.162	1117786	2697640.509	1262839.955
1117748	2697838.529	1262686.485	1117787	2697636.935	1262837.992
1117749	2697844.758	1262693.572	1117788	2697650.090	1262827.266
1117750	2697834.371	1262696.931	1117789	2697643.626	1262825.229
1117751	2697819.622	1262704.733	1117790	2697637.061	1262825.512
1117752	2697811.044	1262705.908	1117791	2697621.030	1262829.257
1117753	2697805.946	1262705.639	1117792	2697624.862	1262818.811
1117754	2697749.434	1262670.782	1117793	2697590.999	1262812.762
1117755	2697735.329	1262673.832	1117794	2697596.590	1262803.283
1117756	2697721.638	1262692.913	1117795	2697578.150	1262791.635
1117757	2697715.329	1262698.602	1117796	2697577.567	1262786.670
1117758	2697711.981	1262694.889	1117797	2697575.506	1262786.912
1117759	2697701.067	1262711.465	1117798	2697568.678	1262787.715
1117760	2697696.586	1262708.774	1117799	2697565.732	1262786.882
1117761	2697665.457	1262734.521	1117800	2697562.633	1262790.805
1117762	2697675.275	1262737.880	1117801	2697564.127	1262793.477
1117763	2697682.174	1262735.157	1117802	2697571.297	1262800.315
1117764	2697688.205	1262728.278	1117803	2697570.139	1262801.783
1117765	2697690.576	1262718.781	1117804	2697565.173	1262802.367
1117766	2697695.057	1262721.472	1117805	2697610.296	1262640.984
1117767	2697692.866	1262730.248			
1117768	2697682.117	1262743.434			
1117769	2697679.875	1262747.495			