



Protokollauszug vom

19.02.2020

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Eichwaldhof Oberwinterthur, Städtebaulicher Vertrag: Kenntnisnahme

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.20.102-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der städtebaulichen Vertrag Eichwaldhof Oberwinterthur vom 6. November 2019 wird gleichzeitig mit der Weisung zum privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» und Entwidmung Tegerlooweg zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien vertreten durch Dieter Brunner wird mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags beauftragt.
3. Dieser Beschluss inkl. Begründung und der städtebauliche Vertrag werden mit dem Antrag an den Grossen Gemeinderat gemäss Ziffer 1 veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Bereich Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Baupolizeiamt, Tiefbauamt; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die erfolgreiche Umsetzung des privaten Gestaltungsplan «Eichwaldhof» bedingt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags. Wichtiger Bestandteil dieses Vertrags ist die Entwidmung des Tegerloowegs.

Zur Führung von Vertragsverhandlungen und zum Abschluss von Verträgen ist das jeweilige Departement, in dessen Aufgabenbereich der Vertragsgegenstand fällt, zuständig (Kapitel IX Ziffer 1.2 Kompetenzordnung). Vorbehalten bleiben Verträge mit politisch wichtigem Inhalt, die dem Stadtrat freiwillig zur Beschlussfassung unterbreitet werden können, oder Verträge mit generell-abstraktem Inhalt, die Rechtsverordnungen gleichzustellen sind. Diese sind vom Stadtrat zu beschliessen.

Städtebauliche Verträge haben einen wichtigen politischen Inhalt und sind Rechtsverordnungen gleichzustellen. Deshalb liegt die Zuständigkeit für den Vertragsabschluss beim Stadtrat. Sie sollen in Anlehnung an Landgeschäfte zum Unterschreiben an den Bereich Immobilien delegiert werden.

Der Tegerlooweg mit einer Fläche von 1 413 m<sup>2</sup> wird aufgehoben und den Grundeigentümerinnen verkauft. Die Landkosten belaufen sich auf rund 1,3 Millionen Franken (Kapitel 2.3 des Vertrages). Gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. 15 Gemeindeordnung ist der Stadtrat für den Verkauf von Grundstücken bis zum Preis von Fr. 3 Millionen, je im Einzelfall, zuständig, sofern wie vorliegend die angrenzenden Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Winterthur stehen. Aus diesem Grund liegt die Zuständigkeit für den Vertragsabschluss auch aufgrund der Höhe des Landverkaufs beim Stadtrat und nicht nur, wie oben dargelegt, aufgrund der Kompetenzordnung.

Zugunsten eines koordinierten Verfahrens erfolgt eine zustimmende Kenntnisnahme durch den Stadtrat über den Vertrag gleichzeitig mit der Überweisung des privaten Gestaltungsplans und der Entwidmung des Tegerloowegs. In Kraft tritt der Vertrag aber erst nach Abschluss der anderen Verfahren (vgl. Kapitel 1.4.10 Koordination des Vertrages).

### **2. Inhalt des städtebaulichen Vertrags**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- Landabtretungen und Landantretungen sowie Dienstbarkeiten (Vorvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 OR)

- Pflichten zur Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen, Gewässerrevitalisierungsprojekt Eichwaldgraben
- Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien
- 

Für den Tegerlooweg erhält die Stadt den Landwert (mit Abzügen) von Fr. 950.-/m<sup>2</sup>. Zudem leisten die Grundeigentümerinnen eine Restwertentschädigung für den Weg sowie für nicht mehr notwendige Anlagen der Wasser- und Energieversorgung. Ebenso werden Kosten für die Planung und Realisierung des separaten Revitalisierungsprojektes für den Eichwaldgraben (Teilabschnitt) durch die Grundeigentümerinnen getragen.

Allfällig erhöhte Entsorgungskosten aufgrund der Belastung des Wegbelags [z. B. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)] gehen hingegen zulasten der Stadt Winterthur. Die Stadt Winterthur leistet zudem einen Interessenbeitrag in Form der Nichtverrechnung von Planungsleistungen der Stadtverwaltung (exkl. Stadtwerk). Die weiteren Details können dem beiliegenden Vertrag entnommen werden.

### **3. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

### **4. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Überweisung der Gestaltungsplanunterlagen «Eichwaldhof» und Entwidmung «Tegerlooweg» veröffentlicht. Dies führt zur transparenten Darlegung des Gesamtvorhabens.

### **Beilagen:**

1. Städtebaulicher Vertrag, Eichwaldhof Oberwinterthur vom 6.11.2019
2. Städtebaulicher Vertrag, Eichwaldhof Oberwinterthur, Pläne Nrn. 1 – 5 vom 6.11.2019

Eichwaldhof Oberwinterthur

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

## Städtebaulicher Vertrag

Lesehilfe:  
gelb = wird noch ergänzt



Planungsgebiet

Inhalt		
	1. Einleitung	6
	1.1 Vertragszweck	6
	1.2 Kooperation	6
	1.3 Öffentliche Beurkundung	6
	1.4 Verfahrenskoordination	6
	2. Alter Bestand	10
	2.1 Ausgangslage	10
	2.2 Grundstücksbewertungen	12
	2.3 Aufhebung von Grundstücken	13
	3. Öffentliches Gewässer (Eichwaldgraben)	15
	3.1 Gewässerraum	15
	3.2 Revitalisierung	15
	3.3 Uferweg	16
	3.4 Brücken	17
	4. Verkehrserschliessung	18
	4.1 Grob- und Feinerschliessung	18
	4.2 Fussgängerschutz Schoorenstrasse	18
	4.3 Arealinterne Erschliessung	19
	4.4 Öffentlicher Verkehr	20
	4.5 Lärmschutz	20
	5. Neuer Bestand	21
	5.1 Grundstücke	21
	5.2 Besondere Massnahmen	22
	5.3 Neuzuteilung	23
	5.4 Eigentumsübertragung	28
	6. Ver- und Entsorgung	30
	6.1 Grundsatz	30
	6.2 Entwässerung	30
	6.3 Wasserversorgung	38
	6.4 Elektrizität	39
	6.5 Weitere Medien	41
	7. Kostenteiler	42
	7.1 Allgemeines	42
	7.2 Verfahrens- und Vollzugskosten	42
	7.3 Rückbau Tegerlooweg	43
	7.4 Erstellung Aussenraum und Tiefgarage	44
	7.5 Revitalisierung Eichwaldgraben / Fussgängerschutz Schoorenstrasse	45
	7.6 Entwässerung	46
	7.7 Wasserversorgung	47
	7.8 Elektrizitätsversorgung	48
	7.9 Kostenübersicht	49
	8. Realisierung	50
	8.1 Etappen	50
	8.2 Bau der Erschliessungsanlagen	51
	8.3 Finanzierung	51

9.	Ordnung der Rechtsverhältnisse	52
9.1	Bestehende Rechte	52
9.2	Neue Dienstbarkeiten	56
9.3	Neue Anmerkungen	63
10.	Weitere Bestimmungen	64
10.1	Rechtsform und Grundlagen des Vertrags	64
10.2	Rechtsnachfolge	64
10.3	Änderung des Vertrags	65
10.4	Zustandekommen des Vertrags	65
10.5	Beendigung des Vertrags	66
10.6	Anmerkung im Grundbuch	66
10.7	Genauigkeit	66
10.8	Entlastungserklärung	66
10.9	Mehrwertausgleich	67
10.10	Kosten Notariat und Grundbuchamt	67

## Beilagen

Plan Nr. 1	Alter Bestand	1:500
Plan Nr. 2a	Neuer Bestand ohne Gewässerparzelle	1:500
Plan Nr. 2b	Neuer Bestand mit Gewässerparzelle	1:500
Plan Nr. 3	Werkleitungen	1:500
Plan Nr. 4:	Servitutenplan	1:500
Plan Nr. 5:	Nachführungsplan mit Nachführungstabelle	1:500

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Anita Brechbühl, Reto Wild

# Landumlegungs-, Erschliessungs-, Kauf- und Tauschvertrag

zwischen

**1. H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG,**

Aktiengesellschaft mit Sitz in Marthalen, CHE-413.642.210, Lochstrasse 2, 8460 Marthalen, heute vertreten durch Heinrich Blatter, geb. 28.3.1981, von Dägerlen ZH, in Marthalen, und Erika Blatter, geb. 19.11.1956, von Marthalen in Marthalen, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin der Grundstücke:

- a) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2553, Kat. Nr. OB10378
- b) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2554, Kat. Nr. OB10383
- c) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2552, Kat. Nr. OB10384

**2. Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in**

**Winterthur,** Aktiengesellschaft mit Sitz in Winterthur, CHE-101.907.771, Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur, heute vertreten durch Markus Casanova, geb. 19.6.1957, von Obersaxen, in Seuzach, Verwaltungsratspräsident, und Thomas Anwander, geb. 19.2.1960, von Winterthur, in Winterthur, Verwaltungsratsvizepräsident, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Alleineigentümerin der Grundstücke:

- a) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2549, Kat. Nr. OB10376
- b) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2550, Kat. Nr. OB10377
- c) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2551, Kat. Nr. OB10382
- d) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2547, Kat. Nr. OB12562

**3. L+B AG, HGV,** Aktiengesellschaft mit Sitz in Winterthur,

CHE-106.029.652, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur, heute vertreten durch Hofer Robert, geb. 31.10.1949, von Rothrist, in Oberägeri,

als Alleineigentümerin der Grundstücke:

- a) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2546, Kat. Nr. OB10379
- b) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2555, Kat. Nr. OB14779

**4. Miteigentum Kat. Nr. OB11039,** Blatt 2556

H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG

Anteile Kat Nr. OB10378: 2/22

Anteile Kat Nr. OB10383: 3/22

Anteile Kat Nr. OB10384: 3/22

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur

Anteile Kat Nr. OB10376: 3/22

Anteile Kat Nr. OB10377: 3/22

Anteile Kat Nr. OB10382: 3/22

L+B AG, HGV

Anteile Kat Nr. OB10379: 2/22

Anteile Kat Nr. OB14779: 3/22

noch offen:  
Ergänzung durch Grundbuchamt

**5. Stadtgemeinde Winterthur**, heute mittels schriftlicher Vollmacht vertreten durch Dieter Brunner, geb. 16.09.1967, von Bubikon, Schulstrasse 21, 8632 Tann

als Alleineigentümerin des Grundstückes

a) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt xxx, Kat. Nr. OB11040

b) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt xxx, Kat. Nr. OB17212

c) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt 2557, Kat. Nr. OB16847

d) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt xxx, Kat. Nr. OB12546

e) Grundbuch Oberwinterthur, Blatt xxx, Kat. Nr. OB17214

Kompetenzen Stadtrat

Der Stadtrat schliesst diesen Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen sowie unter Vorbehalt allfälliger Änderungen des übergeordneten öffentlichen Rechtes ab, soweit dieses zwingend anzuwenden und eine entsprechende Rückwirkung zulässig ist. Sämtliche Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessenden Beschlüsse der Stadt und des Kantons nicht gegeben sind, keine Rechte aus diesem Vertrag für sich ableiten (vgl. salvatorische Klausel).

Bestandteile

Der städtebauliche Vertrag (grundbuchlich: Landumlegungs-, Erschliessungs-, Kauf- und Tauschvertrag) umfasst diesen Bericht (Bestimmungen) und folgende Pläne im Massstab 1:500:

Plan Nr. 1: Alter Bestand

Plan Nr. 2a: Neuer Bestand ohne Gewässerparzelle

Plan Nr. 2b: Neuer Bestand mit Gewässerparzelle

Plan Nr. 3: Werkleitungen

Plan Nr. 4: Servitutenplan

Plan Nr. 5a: Vermessungsplan ohne Gewässerparzelle

Plan Nr. 5b: Vermessungsplan mit Gewässerparzelle

Die Ausarbeitung der Mutationsakten erfolgt nach der Genehmigung des städtebaulichen Vertrags durch das Vermessungsamt Winterthur, fallweise in Etappen.

Definitionen

Wenn in diesem Vertrag der Begriff "Grundeigentümerinnen" verwendet wird, sind damit die Vertragsparteien 1 – 3 gemeint.



# 1. Einleitung

## 1.1 Vertragszweck

Die Bau- und Zonenordnung Winterthur und der private Gestaltungsplan Eichwaldhof schaffen die planerischen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Gebiet.

Die Überbauung des Gebietes setzt eine Arrondierung der Grundstücke und die Erstellung verschiedener Erschliessungsanlagen voraus. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag werden folgende Punkte geregelt:

- Landabtretungen und Landantretzungen sowie Dienstbarkeiten (Vorvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 OR)
- Pflichten zur Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen
- Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien

## 1.2 Kooperation

Die Umsetzung dieses städtebaulichen Vertrages kann nur in enger und vertrauensvoller Kooperation zwischen den Grundeigentümern und den Stadtbehörden erfolgen.

## 1.3 Öffentliche Beurkundung

noch offen:  
Definitive Prüfung durch Grundbuchamt

Teil der öffentlichen Beurkundung sind die Kapitel 5.2, 5.3, 5.4, 9.1, 9.2, 9.3, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8 und 10.10.

## 1.4 Verfahrenskoordination

Für die Umsetzung der Entwicklung sind folgende Planungen und Instrumente massgebend.

### 1.4.1 Richtpläne

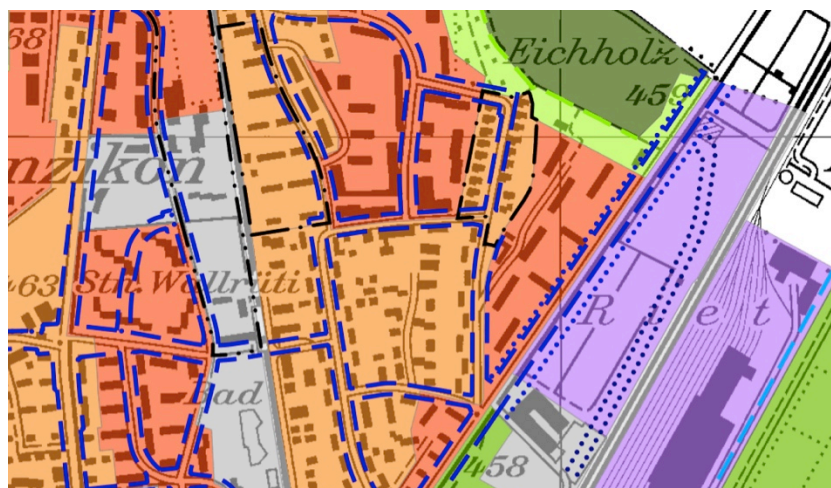
Die Gebietsentwicklung erfolgt innerhalb der rechtskräftigen Richtpläne (Kanton, Region, Stadt).

Im Rahmen des Agglomerationsprogramm zweiter Generation wurde für die Stadt Winterthur ein Zukunftsbild für die stadträumliche Entwicklungsdynamik erstellt. Das Areal befindet sich gemäss dieser Strategie in einem potenziellen Verdichtungsgebiet.

## 1.4.2 Bau- und Zonenordnung

- W2/1.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/1.2: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/1.6: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2/2.0: Zweigeschossige Wohnzone (ES II)
- W2G: Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung(ES III)
- W3/2.6: Dreigeschossige Wohnzone (ES II)
- W3G: Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung(ES III)
- W4/3.4: Viergeschossige Wohnzone (ES II)
- W4G: Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung(ES III)
- G: Gewerbezone (ES III)
- I1: Industriezone 1 (ES III)
- I2: Industriezone 2 (ES IV)
- Oe: Zone für öffentliche Bauten (ES III - IV)
- R: Reservezone
- KLw: Kommunale Landwirtschaftszone (ES III)
- F: Freihaltezone
- E1/E2: Erholungszone 1/ Erholungszone2
- Wa: Wald

Die Gebietsentwicklung mit Gestaltungsplan erfolgt innerhalb der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung. Das Areal befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone W3/2.6.



## 1.4.3 Testplanung

Die heutige Überbauung des Areals am Tegerlooweg mit drei Grundeigentümerinnen (GEbW, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, L&B AG) ist in die Jahre gekommen. Eine Sanierung der Bauten ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Deshalb sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für einen schrittweisen Ersatz zu schaffen, sodass im Rahmen des normalen Lebenszyklus einer Überbauung wiederum zeitgemässen Wohnraum entstehen kann.



Grundlage für den Gestaltungsplan dient der Vorschlag des Teams KilgaPopp Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten

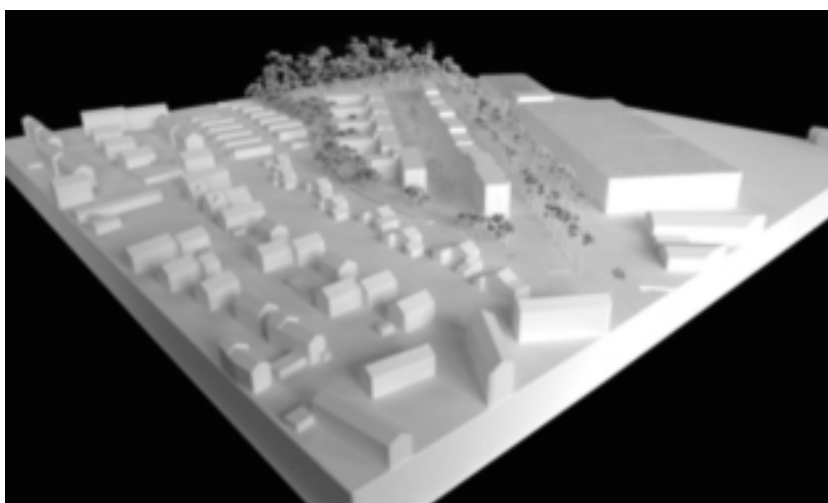
Zur Erlangung von Lösungsvorschlägen für eine Überbauung wurde in enger Zusammenarbeit der Grundeigentümerinnen mit der Stadt Winterthur eine Testplanung durchgeführt werden. Es wurden zwei Teams eingeladen und in zwei Workshops die ziel-führenden Ansätze für die einzelnen Themen ermittelt. Im Synthesebericht vom 8. September 2016 sind die Ergebnisse umfassend beschrieben.

Mit der Testplanung wurde die künftige Ausrichtung des Areals sowie dessen Einbettung in das Quartier geklärt. Es soll nicht einfach eine alte Gross-Überbauung durch eine neue ersetzt werden, sondern es soll ein neuer, vielfältiger Quartierteil entstehen. Dieser soll den Bewohnern ein abwechslungsreiches und spannendes Wohnumfeld und attraktive Wohnungen für verschiedene Bedürfnisse bieten. Der grosszügige "Eichwald-Hof" sowie die sorgfältig platzierten Ankunftsorte und die spannende Silhouette bilden das Grundgerüst der neuen Überbauung.

Das zukünftige Wohnungsangebot soll hauptsächlich im günstigen Preissegment angeordnet sein. Die Testplanung hat gezeigt, dass eine bauliche Dichte von rund 20% über der zulässigen Dichte gemäss Arealüberbauung an diesem Ort gut verträglich ist.

Die Grundeigentümer haben zusammen mit der Stadt Winterthur eine Testplanung mit zwei Teams durchgeführt. Aufgrund der intensiven Beratungen im Begleitgremium wurde der Projektvorschlag des Teams KilgaPopp Architekten AG / Krebs und Herde AG zur Weiterbearbeitung bestimmt.

Der Projektentwurf wird als Chance angesehen, um dem Teilquartier einen neuen Auftritt zu geben, was auch für das gesamte Quartier einen grossen Mehrwert darstellt. Der Projektentwurf (Richtprojekt), welcher Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Eichwaldhof bildet, erfüllt die Anforderungen an eine Arealüberbauung (§ 71 PBG).



Der Stadtrat von Winterthur hat das Ergebnis der Testplanung zustimmend zur Kenntnis genommen (Beschluss Bauausschuss vom 8. November 2017).

#### 1.4.4 Gestaltungsplan

Im privaten Gestaltungsplan werden die baurechtlichen Regelungen für die Neuüberbauung des Gebietes festgelegt. Der Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümerinnen aufgestellt. Danach erfolgt die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und die Genehmigung durch die Baudirektion.

Grundlage für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages bildet die Fassung Stand öffentliche Auflage. Die wichtigsten planerischen Eckwerte sind:

- Baumassenziffer:  $3.70 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (Berechnungsbasis: gesamte Grundstücksflächen inkl. Erschliessungsflächen)
- Gewerbeanteil:  $3'300 \text{ m}^3$  (reine Gewerbefläche)
- Gesamthöhe/Vollgeschosse:
  - entlang Frauenfelderstrasse ca. 21.3 m / 6 Vollgeschosse (punktuell 24.6 m / 7 Vollgeschosse)
  - entlang Eichwaldgraben ca. 18 m / 5 Vollgeschosse

- 1.4.5 Baulinien  
Entlang der Frauenfelderstrasse und der Schoorenstrasse sind Strassenbaulinien ausgeschieden, die bei der Planung beachtet werden. Daher besteht kein Revisionsbedarf bezüglich der Baulinien.
- 1.4.6 Entwidmung Strassen und Wege  
Für die Aufhebung der nicht mehr erforderlichen öffentlichen Strasse "Tegerlooweg" innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Beschluss des Grossen Gemeinderats erforderlich. Dieser erfolgt gleichzeitig mit der Zustimmung zum Gestaltungsplan.
- 1.4.7 Fussgängerschutz Schoorenstrasse  
Der Fussgängerschutz längs der Schoorenstrasse wird einerseits mit einem neuen Trottoirabschnitt (zwischen heutiger Fussgängerbrücke und künftiger nördlicher Arealzufahrt) und andererseits mit einem Fussweg im Mischverkehr über die arealinternen Erschliessungsflächen (Eintragung Wegrecht von der Arealzufahrt Nord bis zur Frauenfelderstrasse) sichergestellt. Die Anpassungen werden im Rahmen der Baubewilligung der Überbauung oder im Wasserbauprojekt baurechtlich behandelt.
- 1.4.8 Gewässerraum und Revitalisierungsprojekt Eichwaldgraben  
Im Bereich des Eichwaldgrabens (öffentliches Gewässer Nr. 216) bestehen keine Gewässerabstandslinien. Der Gewässerraum wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren festgelegt.  
Zudem wird ein Revitalisierungsprojekt Eichwaldgraben inkl. Brücken (Zufahrt und Zugang zur Überbauung) erarbeitet. Dieses Wasserbauprojekt wird ebenfalls parallel zum Gestaltungsplanverfahren festgelegt.
- 1.4.9 Baumallee Frauenfelderstrasse  
Der Stadtrat Winterthur hat die Platanenallee entlang der Frauenfelderstrasse mit Verfügung vom 21. Dezember 2016 unter Schutz gestellt. Es wurde eine 11m breite Schutzzonen ab Strassengrenze festgelegt, die mit dem Baulinienbereich identisch ist. Innerhalb der Schutzzone bedürfen Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit erforderlichen Foundationen wie Mauern, Wände, Wege und Plätze einer Bewilligung.
- 1.4.10 Koordination  
Für das Inkrafttreten des vorliegenden städtebaulichen Vertrages müssen folgende Bestandteile vorhanden und rechtskräftig sein:
- Privater Gestaltungsplan "Eichwaldhof"
  - Entwidmung Tegerlooweg
- Die Gewässerraumfestlegung und das Revitalisierungsprojekt Eichwaldgraben sowie die baurechtlichen Festlegungen zum Fussgängerschutz Schoorenstrasse sind nicht zwingender Bestandteil für das Inkrafttreten des Vertrages und des privaten Gestaltungsplanes.

## 2. Alter Bestand

### 2.1 Ausgangslage

#### 2.1.1 Geschichte

Das Gebiet rund um Zinzikon, Oberwinterthur war bis in die frühen 1950er-Jahre landwirtschaftlich genutzt und von Riedflächen geprägt. Erst im Laufe der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde es als ein Stadtteil von Winterthur wahrnehmbar.

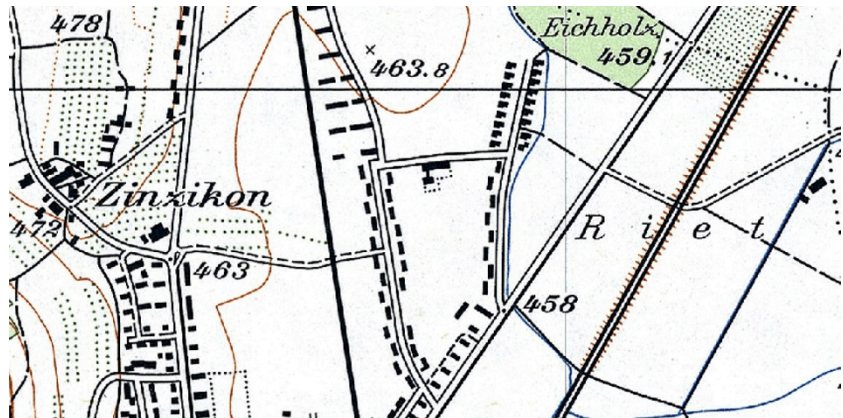
Wildkarte ca. 1850



Siegfriedkarte 1930



Landeskarte 1956-65



Markanter Stadteingang aus Richtung  
Frauenfeld



Bestehende, nicht sanierungsfähige  
Überbauung



Grünraum im Übergang zum Eichholz



## 2.1.2 Grundeigentums- verhältnisse/Rechts- verhältnisse (Dienstbarkeiten)

Die Eigentumsverhältnisse, die Flächen, die Dienstbarkeiten sowie die An- und Vormerkungen der Grundstücke im Perimeter basieren auf Daten, die beim Grundbuchamt bezogen wurden. Der Plan "Alter Bestand" zeigt die Eigentumsverhältnisse, wie sie dem Verfahren zugrunde liegen.

Im Kapitel "Ordnung der Rechtsverhältnisse" sind alle Eigentumsverhältnisse aufgeführt. Neue und aufzuhebende Dienstbarkeiten und Anmerkungen werden in diesem Kapitel behandelt. Die Grundbuchauszüge befinden sich in einem separaten Dokument.

### Plan Alter Bestand

- Stadtgemeinde
- Miteigentum
- L & B AG
- H. und E. Blatter  
Immobilienanlagen AG
- GEbW



## 2.2 Grundstücksbewertungen

### 2.2.1 Landbewertung (Bauland/Bauten)

Die Umlegung erfolgt nach Flächen, da keine nennenswerten Mehr-/ Minderzuteilungen nötig sind respektive diese durch einen Nutzungstransfer im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes ausgeglichen werden.

Gemäss § 145 PBG müssen Differenzen zwischen der Anspruchsfläche und effektiver Zuteilung (Mehr-/Minderzuteilungen) in Geld ausgeglichen werden. Es wird ein Landpreis von Fr. 1'200.- pro m<sup>2</sup> (Bauland) und Fr. 950.- pro m<sup>2</sup> (Bauland ohne bauliche Ausnützung) festgelegt, für den Fall, dass beim Vollzug der Mutation geringfügige Mehr-/Minderzuteilungen entstehen. Sofern der Geldausgleich später als Ende 2020 erfolgt, wird der Landpreis ab diesem Zeitpunkt indexiert (LIK, Landesindex der Konsumentenpreise).

Auf eine Bewertung der Bauten kann verzichtet werden, da aufgrund der Grundstücksarrondierung und der festgelegten Etappierung nur die Gebäude resp. Gebäudeteile Tegerlooweg 14/16, 28–32 und 31–35 die Eigentümerin wechselt.

Der Abbruch der Gebäude Tegerlooweg 14/16, 28–32 und 31–35 ist Sache der heutigen Grundeigentümerin. Die heutige Grundeigentümerin ist verantwortlich für den Abbruch der bestehenden Bauten und Anlagen (Abbruch bis UK Bodenplatte, inkl. Öltanks, Anschüttungen usw.), bevor die Eigentumsübertragung im neuen Bestand erfolgt. Im Falle einer unvorhergesehenen Verzögerung darf die zukünftige Grundeigentümerin den Abbruch selber ausführen, nachdem sie der heutigen Grundeigentümerin eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung der Abbruchverpflichtung angesetzt hat. Wenn diese Frist unbezahlt abläuft, hat die zukünftige Grundeigentümerin gegenüber der heutigen Grundeigentümerin einen Anspruch auf eine pauschale Entschädigung in der Höhe von Fr. 50.-/m<sup>3</sup>. Falls die Abbruch- und Entsorgungskosten mehr als Fr. 50.-/ m<sup>3</sup> betragen, hat die heutige Grundeigentümerin auch diese Kosten der abbrechenden Grundeigentümerin auf erstes Verlangen zu ersetzen.

## 2.2.2 Belastungen (Abfall/Schadstoffe/Altlasten)

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) besteht für dieses Gebiet kein Eintrag. Es wird daher davon ausgegangen, dass weder die Gebäude noch der Boden (Abfall / Schadstoffe / Altlasten) belastet sind. Auf Untersuchungen der Baugrundstücke im Rahmen des Vertragsabschlusses wird verzichtet. Die Kosten der Entsorgung allfälliger Belastungen trägt die Grundeigentümerin "Alter Bestand".

Der Oberbau des Tegerlooweges wird erst im Rahmen der Detailprojektierung untersucht (u.a. Belastung mit PAK).

## 2.3 Aufhebung von Grundstücken

### 2.3.1 Aufhebung Tegerlooweg

Der Tegerlooweg Kat. Nr. 11040 (1'413m<sup>2</sup>) wird aufgehoben und die Fläche den Grundeigentümerinnen rückverteilt. Die Berechnung der prozentualen Rückverteilung erfolgt nach dem folgenden Schema:

$$p = \frac{\text{nicht mehr erforderliche Fläche}}{\text{rückverteilungsberechtigte Fläche}} \times 100 = \% \text{-Anspruch}$$

Die rückverteilungsberechtigten Flächen der einzelnen Grundstücke und deren prozentualer Anteil sind im Detail der Neuzuteilungstabelle zu entnehmen. Die Fläche gemäss Altem Bestand zuzüglich der Rückverteilungsfläche ergibt die Anspruchsfläche für jedes Grundstück.



Flächenanteil pro Grundeigentümerin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 570 m<sup>2</sup></li> <li>• GEbW 496 m<sup>2</sup></li> <li>• L+B AG 347 m<sup>2</sup></li> </ul>
-------------------------------------	--

Da die Stadt Winterthur seit mindestens 1936 Eigentümerin der Strasse ist, hat sie einen Zuteilungsanspruch bei einer Aufhebung des öffentlichen Grundstückes. Es wird ein Landpreis von Fr. 1'200.- pro m<sup>2</sup> festgelegt. Dieser Landpreis ergibt sich aufgrund folgender Berechnung:

Baulandpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauland mittlerer Dichte, unbebaut und voll erschlossen Fr. 1'200.-/m<sup>2</sup></li> </ul>
Abzüge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitbenutzung durch die Öffentlichkeit Fr. - 100.-/m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einräumung Wegrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit</li> <li>- Abgeltung des Unterhaltes (Bauträgerinnen statt Öffentlichkeit) in Form der kapitalisierten Unterhaltskosten</li> </ul> </li> <li>• Desinvestitionen (Entlastung Öffentlichkeit) Fr. - 150.-/m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau von Erschliessungsanlagen durch die Bauträgerinnen</li> <li>- Entfallende Unterhalts- und Erneuerungskosten</li> </ul> </li> </ul>
Verbleibender Landpreis	<b>Fr. 950.-/m<sup>2</sup></b>

**Landkosten** Die Landkosten betragen demnach Fr. 1'342'350.- für den 1'413 m<sup>2</sup> umfassenden Tegerlooweg.

**Restwertentschädigung / Entsorgung Belastungen** Zudem leisten die Grundeigentümerinnen eine Restwertentschädigung von Fr. 75'000.-. Die allfällig erhöhten Entsorgungskosten aufgrund der Belastung des Belags (z.B. PAK) gehen zu Lasten der Stadt Winterthur.

### 2.3.2 Fussgängerschutz Schoorenstrasse

Die Grundstücke Kat. Nr. OB12546 und OB17214 (Fussweg linksufrig entlang Eichwaldgraben) werden aufgehoben. Die Fläche wird der Schoorenstrasse (neuer Trottoirabschnitt) respektive der Parzelle des Eichwaldgrabens zugeteilt.

Der Fussgängerschutz längs der Schoorenstrasse wird einerseits mit einem neuen Trottoirabschnitt (zwischen heutiger Fussgängerbrücke und Arealzufahrt) und andererseits einem Fussweg im Mischverkehr über die arealinternen Erschliessungsflächen (Eintragung Wegrecht von der Arealzufahrt Nord bis zur Frauenfelderstrasse) sichergestellt. Die Kosten für die Anpassungen tragen die Grundeigentümer.

## 3. Öffentliches Gewässer (Eichwaldgraben)

### 3.1 Gewässerraum

#### 3.1.1 Festsetzung durch Baudirektion

Gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung muss entlang des Eichwaldgrabens der Gewässerraum ausgeschieden werden. Die Festsetzung erfolgt durch die Baudirektion Kanton Zürich im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens (privater Gestaltungsplan "Eichwaldhof") oder des Wasserbauprojektes zur Revitalisierung des Eichwaldgrabens.

#### 3.1.2 Bemessung

Gemäss Art 41a GSchV muss der Gewässerraum eine Mindestbreite von 11 m aufweisen (Sohlenbreite 0.8 m). Der Gewässerraum soll asymmetrisch ausgeschieden werden, soweit dadurch ein Miteinbezug der Überbauung Schoorenstrasse 40-72 vermieden werden kann.

### 3.2 Revitalisierung

#### 3.2.1 Gemeinsames Projekt Stadt und Grund- eigentümer

Der Eichwaldgraben verläuft in einem engen, unnatürlichen Trapezprofil. Parallel zur Neuüberbauung der angrenzenden Grundstücke soll der Eichwaldgraben revitalisiert werden. Neben der Verbesserung der Ökologie ist auch eine attraktivere Erholungsfunktion zu erreichen.



Für die Revitalisierung wird ein Wasserbauprojekt durch die Stadt Winterthur verabschiedet. Die Grundeigentümerinnen übernehmen für die Stadt die Erarbeitung des Projektes (Projektleitung). Die Bereitstellung der Grundlagen (Bemessung Hochwasser) erfolgt durch die Stadt. Die Kosten für die Planung bis zur Festsetzung werden durch die Grundeigentümerinnen bevorschusst. Die Kostenteilung erfolgt aufgrund des Wasserwirtschaftsgesetzes, wobei der Anteil der Grundeigentümer 60% der Kosten beträgt und die Grundeigentümer tragen zudem den Kostenanteil der Stadt Winterthur. Massgebend betreffend der definitiven Beitragshöhe ist die Festsetzung des Wasserbauprojekts. Von Seiten der Stadt Winterthur werden keine Kosten vorgeschossen bzw. vorfinanziert. Die Kosten für die Planung und Realisierung des Revitalisierungsprojektes werden durch die Grundeigentümerinnen getragen. Die Stadt Winterthur überweist die dem Projekt zustehenden Staats- und Bundesbeiträge nach deren Ausrichtung (erfolgt nach der Projektabrechnung auf Gesuch hin) den Grundeigentümer. Der Kanton verfügt die Beitragshöhe mit der Projektfestsetzung (voraussichtlich 45% - 60% der beitragsberechtigten Kosten).

Das Projekt wird durch die Baudirektion festgesetzt und diese verfügt auch die massgebenden Staats- und Bundesbeiträge fest.

Die Realisierung der Revitalisierung erfolgt vor oder spätestens zeitgleich mit der Realisierung der angrenzenden Bauten. Die Projektorganisation für die Realisierung wird im Rahmen des Wasserbauprojektes festgelegt (Projektleitung durch Stadt oder Grundeigentümer).

### 3.2.2 Landabtretung

Die Grundeigentümerinnen treten das für die Revitalisierung erforderliche Land zum Preis von Fr. 350.- pro m<sup>2</sup> ab, gleichzeitig erfolgt die Ausnutzungsübertragung auf die Baugrundstücke.

## 3.3 Uferweg

Entlang des Eichwaldgrabens wird nur im Abschnitt des "Trottoirs" Schoorenstrasse ein durchgehender Uferweg von 2.00 m Breite erstellt (Mischverkehr mit Erschliessungsfläche), der auch dem Unterhalt dient (sekundär). Im restlichen Abschnitt wird allenfalls eine begrünte Piste zur Gewährleistung des Unterhaltes ausgebildet.

## 3.4 Brücken

Der Abbruch und Ersatz Brücken wird im Rahmen des Wasserbauprojektes respektive mit einzelnen Bewilligungen und Konzessionen geregelt.

## 4. Verkehrserschliessung

### 4.1 Grob- und Feinerschliessung

#### 4.1.1 Zugangsnormalien- gerechte Erschliessung

Die Grundstücke werden über die Schoorenstrasse erschlossen. Die Strasse befindet sich innerhalb der verkehrsberuhigten Zonen und ist mit Tempo 30 signalisiert. Die bestehenden, für die Erschliessung des Areals massgebenden Strassen im Quartier weisen Fahrbahnbreiten von 6 m bis 7 m und einen genügenden Fussgängerschutz (Trottoirs) auf. Das Gesamtareal ist somit über verschiedene Sammelstrassen und Quartierstrassen genügend erschlossen.

*Auszug aus der Beantwortung der Projekteinsprache der drei Grundeigentümerin im Rahmen des Projektes Neubau Knoten Industriezone Oberwinterthur (Erschliessungsstrasse / Frauenfelderstrasse)*

*Bei einer Aufzoning von der W3 in die W4 ist auf dem Pappelweg (aktueller durchschnittlicher Tagesverkehr: 3'600 Fahrzeuge) mit einer Fahrtzunahme von rund 80 Fahrten pro Tag (Annahme: 50 % des Verkehrs geht über den Pappelweg, 50 % über den Halbanschluss Ruediweg beziehungsweise über die Wallrütistrasse) zu rechnen, was rund 2 % des gesamten Verkehrsaufkommens entspricht. Gegenüber dem heutigen Zustand (in dem die realisierte Baumasse deutlich unter der zulässigen Baumasse liegt) wird das Verkehrsaufkommen auf dem Pappelweg um ca. 200 Fahrten pro Tag zunehmen, was einer Zunahme von 5 % entspricht. Die bestehenden, für die Erschliessung des Areals massgebenden Strassen im Quartier weisen Fahrbahnbreiten von 6 m bis 7 m und einen genügenden Fussgängerschutz (Trottoirs) auf, was gemäss Zugangsnormalien ausreichend ist. Einer Erschliessung einer anfälligen (Aufzoning) über die bestehenden Quartierstrassen steht aus Sicht des Stadtrates aufgrund der Anforderungen der Erschliessung und des Städtebaus nichts entgegen.*

#### 4.1.2 Fusswege

Entlang der Schoorenstrasse verläuft ein kommunaler Fussweg. Ein übergeordneter Fuss-/Wanderweg verläuft zudem entlang dem Eichholz.

### 4.2 Fussgängerschutz Schoorenstrasse

Der Fussgängerschutz entlang der Schoorenstrasse erfolgt teils mittels Trottoir und Fussgängerstreifen in Längsrichtung. Abschnittsweise werden die FussgängerInnen linksufrig zum Eichwaldgraben geführt.



Der direkt von der Schoorenstrasse erreichbare, linksufrige Fussweg entfällt teilweise. Daher wird im Abschnitt Schoorenstrasse 15/17 - 23/25 längs der Schoorenstrasse ein 2.0 m breites Trottoir erstellt. Die Projektfestsetzung erfolgt im Rahmen des Wasserbauprojektes.

## 4.3 Arealinterne Erschliessung

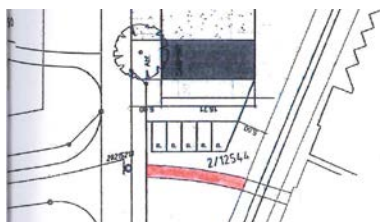
### 4.3.1 Tegerlooweg

Der Tegerlooweg sowie die Brücke über den Eichwaldgraben wird entwidmet und zurückgebaut.

### 4.3.2 Allgemeine Zufahrt

Die neue Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage und den einzelnen Bauten erfolgt über die arealinternen Erschliessungsflächen (gegenseitige Wegrechte). Ab dem Kopfbereich (Zufahrt Besucherparkplätze und Wendemöglichkeit) dient die Erschliessung nur noch den Notdiensten sowie für Unterhalts- und Umzugszwecke. Die internen Zugänge sind gemäss den Anforderungen der Zugangsnormen auszugestalten (u.a. Tragfähigkeit 18t, Wendemöglichkeit).

### 4.3.3 Anbindung areal-interner Fussweg



Im bezeichneten Bereich besteht auf Kat. Nr. OB16893 zugunsten der Öffentlichkeit ein unbeschränktes Fusswegrecht (SP Art. 4811 vom 24.2.2011).

In diesem Bereich ist der Eichwaldhof mit einer Fusswegbrücke an den Heiniweg anzubinden.



Ausschnitt Busliniennetz Stadt  
Winterthur: Massnahmen 2030

## 4.4 Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Pfaffenwiesen (Buslinie 5) an der Pfaffenwiesenstrasse (Einmündung Frauenfelderstrasse) liegt in unmittelbarer Nähe. Die Fahrzeuge verkehren in den Hauptverkehrszeiten aktuell im 15'-Takt in Richtung Winterthur Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 20 Minuten) respektive bis nach Dättwil (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Der Bahnhof Winterthur Wallrüti (S11/S29) befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Das Areal ist daher genügend mit öffentlichem Verkehr erschlossen.

Gemäss Angebotsstrategie 2030 ist langfristig vorgesehen, die Buslinie 5 bis ins Gebiet Eichholz zu verlängern. In diesem Zusammenhang sind zusätzliche Haltestellen entlang der Frauenfelderstrasse geplant (vgl. Plan). Im Rahmen der Neuüberbauung sind keine Massnahmen erforderlich.

## 4.5 Lärmschutz

### 4.5.1 Teilrückbau Lärmschutzwand

Die bestehende Lärmschutzwand (gesichert mit Dienstbarkeit SP 3978 zugunsten der Stadt Winterthur) entlang der Frauenfelderstrasse wird durch die Grundeigentümerinnen zurückgebaut und die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht. Der Abbruch erfolgt, sobald und soweit ein durch die Neuüberbauung ein gleichwertige Lösung (Neubau) gesichert ist.

### 4.5.2 Lärmschutznachweis (vgl. Lärmgutachten Ingenieurbüro Andreas Suter vom 30. Oktober 2017)

Im Lärmgutachten ist nachgewiesen, dass die bestehende Lärmschutzwand im neuen Erdgeschoss zwar eine gewisse Lärmschutzwirkung aufweist, die städtebaulichen Vorteile und der Schutz der mächtigen Alleebäume sprechen jedoch gesamthaft für einen Rückbau der Wand. Im Einmündungsbereich zur Schoorenstrasse muss die Wand im bezeichneten Bereich bestehend bleiben respektive ergänzt werden. Formell erfolgt der Rückbau gestützt auf den Gestaltungsplan und der entsprechenden Baubewilligung.

## 5. Neuer Bestand

### 5.1 Grundstücke

#### 5.1.1 Baugrundstücke

Es werden drei zusammenhängende Baugrundstücke sowie eine Miteigentumsparzelle gebildet. Aufgrund der phasenweisen Realisierung kann sich eine weitere Unterteilung ergeben.

#### Grundstückszuteilung

Die Zuteilung erfolgt mit einer möglichst geringer Mehr-/Minderzuteilung. Eine allfällige Mehr-/Minderzuteilung wird im Rahmen des privaten Gestaltungsplans (d.h. zulässige Baumasse pro Grundeigentümer entspricht Anspruch gemäss Altbestand) sowie entsprechend Ziff. 2.2.1 dieses Vertrags ausgeglichen.

#### Massgebliche Grundfläche

Da im Gestaltungsplan die Ausnützung mittels einer fixen Baumasse definiert wird, müssen keine Erschliessungsflächen in Abzug gebracht werden. Das für die Revitalisierung des Eichwaldgrabens benötigte Land ist ebenfalls ausnützungsberechtigt.

#### 5.1.2 Gemeinsame Tiefgarage(n)

Es wird eine respektive zwei gemeinsame Tiefgaragen erstellt. Die Parkplätze der jeweiligen Grundeigentümerin werden nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück erstellt. Sollte dies in untergeordnetem Mass nicht möglich oder zweckmässig sein, können Sie auch auf dem Drittgrundstück erstellt werden. Die Grundeigentümerinnen räumen sich die erforderlichen Rechte unentgeltlich ein. Das entsprechende beschränkte dingliche Recht wird auf der Miteigentumsparzelle Tiefgarage/Aussenraum respektive auf zwei eigenständigen Miteigentumsparszellen Tiefgarage eingetragen. Die definitive Parzellierung und die Ausarbeitung resp. Bereinigung der entsprechenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung(en) erfolgt zusammen mit der Baueingabe.

Die Anteile an der Miteigentumsparzelle zur gemeinsamen Tiefgarage (eine gemeinsame Tiefgarage) werden wie folgt zugeteilt:

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 403/1000
- GEbW 351/1000
- L+B AG 246/1000

#### 5.1.3 Aussenraum

Der Aussenraum wird den einzelnen Grundeigentümerinnen zugeteilt. Der Bau, die Nutzung, der Unterhalt und die Erneuerung des gemeinsamen Aussenraums (Eichwaldhof) und der gemeinsamen Erschliessungsflächen werden mittels Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentumsparzelle Tiefgarage sowie Dienstbarkeiten geregelt.



Die Kostentragung erfolgt nach folgendem Kostenverteiler: H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40,3 %, GEbW 35,1 % und L+B AG 24,6 %. Organisatorisch kann der Aussenraum und die gemeinsamen Teile der Tiefgarage zusammengefasst werden (Nutzungs- und Verwaltungsordnung zur Parzelle "Tiefgarage").

#### 5.1.4 Öffentliches Gewässer

Für den Eichwaldgraben wird ein vergrössertes Grundstück nach Massgabe des Revitalisierungsprojektes ausgeschieden. Die Abtretung erfolgt aufgrund des rechtskräftigen Wasserbauprojekts.

#### 5.1.5 Schoorenstrasse

Die Parzelle der Schoorenstrasse wird um den zusätzlichen Trottoirbereich vergrössert.

## 5.2 Besondere Massnahmen

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden folgende besondere Massnahmen umgesetzt:

#### 5.2.1 Grundstücksvereinigungen

Grundstücke die derselben Grundeigentümerin gehören werden vereinigt:

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG:  
OB10378, OB10383, OB10384
- GEbW:  
OB10376, OB10377, OB10382, OB12562
- L+B AG:  
OB10379, OB14779

Die subjektiv-dinglichen Verbindungen der Miteigentumsanteile von Kat. Nr. 11039 werden aufgehoben.

#### 5.2.2 Näher- und Grenzbaurechte

Es sind die gemäss privatem Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche massgebend. Es werden die entsprechenden Näherbaurechte unter den Grundeigentümerinnen gewährt.

Das Näherbauen entlang der Wegverbindungen und der Gewässerparzelle wird mittels dem Gestaltungsplan öffentlich-rechtlich geregelt. Zusätzlich werden Näherbaurechte eingetragen, sofern die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan näher als 3.50 Meter an der neuen Grenze liegen.

Die Grundstücksgrenze zwischen H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW verläuft durch den Baubereich, weshalb ein Grenzbaurecht errichtet wird.

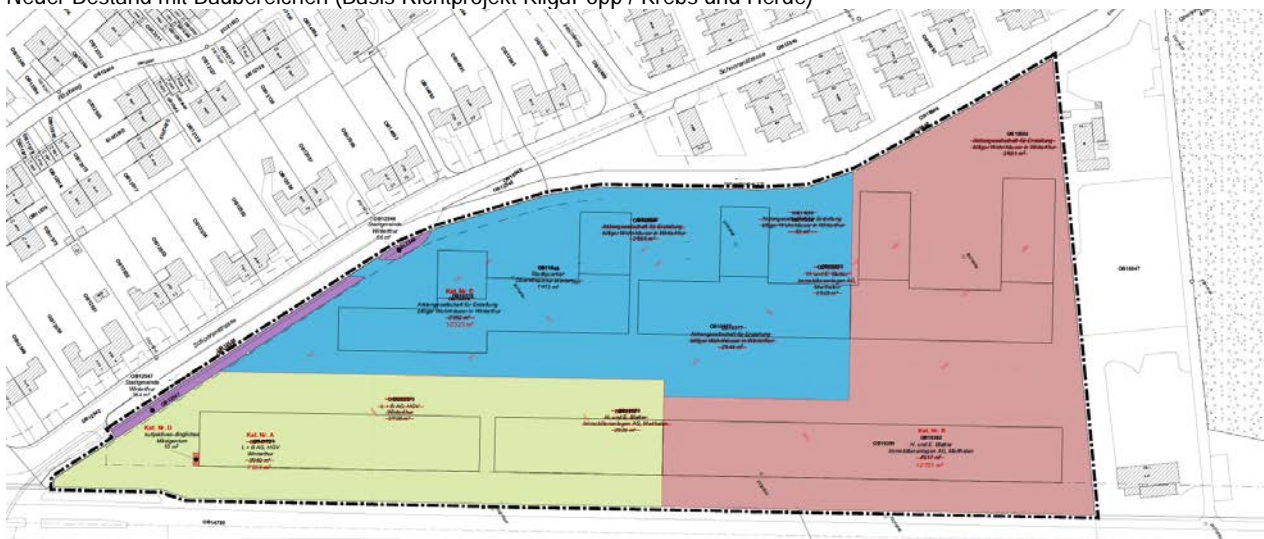
## 5.3 Neuzuteilung

### 5.3.1 Neuzuteilungstabelle

Der Anspruch der 3 Grundeigentümerinnen entspricht der prozentualen Verteilung im Altbestand.

	Alter Bestand				Bereinigter Alter Bestand					Neuer Bestand	
	Alter Bestand				Rückverteilungen					Neuer Bestand (ohne Gewässerparzelle)	
	Kataster Nr.	Fläche gemäss Grundbuch	Fläche gemäss Vermessung (LV95)	% Anteil Arealfäche	Berechtigte Grundstücke	% Anteil an Strasse Kat. Nr. 11040	Aufteilung Strasse	% Anteil an Miteigentum Kat. Nr. 11039	Aufteilung Miteigentum	Total bereinigter Alter Bestand - Neuer Bestand	neue Kat. Nr.
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	m2		
<b>Strassen</b>											
Stadt Winterthur	12546	66	66							66	
Stadt Winterthur	17214	364	364						364		
Stadt Winterthur	11040	1'413	1'413			-1'413					
Miteigentum	11039	51	51					-51			
Miteigentum (Neu)								10	10	D	
<b>Subtotal</b>		<b>1'894</b>	<b>1'894</b>			<b>-1'413</b>		<b>-41</b>	<b>440</b>		
<b>Gewässer</b>											
Stadt Winterthur/Staat Zürich											
<b>Grundstücke</b>											
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10376	2'262	2'262	7.2493%	2'262	7.2493%	102	7.2493%	3	2'367	
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10377	2'444	2'444	7.8326%	2'444	7.8326%	111	7.8326%	3	2'558	
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10382	3'681	3'681	11.7969%	3'681	11.7969%	167	11.7969%	5	3'853	
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	12562	2'566	2'566	8.2236%	2'566	8.2236%	116	8.2236%	3	2'686	
<b>Total</b>			<b>10'953</b>	<b>35.1024%</b>	<b>10'953</b>	<b>35.1024%</b>	<b>496</b>	<b>35.1024%</b>	<b>14</b>	<b>11'463</b>	<b>C</b>
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG	10378	3'838	3'838	12.3001%	3'838	12.3001%	174	12.3001%	5	4'017	
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG	10383	3'828	3'828	12.2681%	3'828	12.2681%	173	12.2681%	5	4'006	
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG	10384	4'917	4'917	15.7581%	4'917	15.7581%	223	15.7581%	6	5'146	
<b>Total</b>			<b>12'583</b>	<b>40.3263%</b>	<b>12'583</b>	<b>40.3263%</b>	<b>570</b>	<b>40.3263%</b>	<b>17</b>	<b>13'169</b>	<b>B</b>
L+B AG, HGV	14779	3'959	3'959	12.6879%	3'959	12.6879%	179	12.6879%	5	4'143	
L+B AG, HGV	10379	3'708	3'708	11.8835%	3'708	11.8835%	168	11.8835%	5	3'881	
<b>Total</b>			<b>7'667</b>	<b>24.5713%</b>	<b>7'667</b>	<b>24.5713%</b>	<b>347</b>	<b>24.5713%</b>	<b>10</b>	<b>8'024</b>	<b>A</b>
<b>Subtotal</b>		<b>31'203</b>	<b>31'203</b>	<b>100.0000%</b>	<b>31'203</b>	<b>100.0000%</b>	<b>1'413</b>	<b>100.0000%</b>	<b>41</b>	<b>32'657</b>	
<b>Total</b>		<b>33'097</b>	<b>33'097</b>			<b>0</b>		<b>0</b>	<b>33'097</b>		

Neuer Bestand mit Baubereichen (Basis Richtprojekt KilgaPopp / Krebs und Herde)



### 5.3.2 Abtretungen im Detail

Im Grundbuchamtskreis: Winterthur-xxxxx  
Gemeinde/Stadtquartier: Winterthur-xxxxx

noch offen:  
Definitive Prüfung durch Grundbuchamt

AG für Erstellung billiger Wohnhäuser an  
L+B AG, HGV

1. Die AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
verkauft  
der L+B AG, HGV  
von Kat. Nr. OB10378, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu A, sub Gbl. xxx  
1'171 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 1'112'450.--

AG für Erstellung billiger Wohnhäuser an  
H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG

2. Die AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
verkauft  
der H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
von Kat. Nr. OB10378, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu B, sub Gbl. xxx  
1'882 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 1'787'900.--

AG für Erstellung billiger Wohnhäuser an  
H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG

3. Die AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
verkauft  
der H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
von Kat. Nr. OB10382, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu B, sub Gbl. xxx  
3'328 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 3'161'600.--

L+B AG, HGV an  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

4. L+B AG, HGV, Winterthur  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB10379, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
484 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 459'800.--

L+B AG, HGTV an  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

5. L+B AG, HGTV  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB14779, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
320 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 304'000.--

L+B AG, HGTV an  
subjektiv-dingliches Miteigentum

6. L+B AG, HGTV  
verkauft  
subjektiv-dingliches Miteigentum  
von Kat. Nr. OB14779, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
10 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 9'500.--

H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
an AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

7. H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB10383, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
990 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 940'500.--

H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
an AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

8. H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB10384, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
179 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 170'050.--

H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
an AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

9. H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB10376, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
2'262 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 2'148'900.--

Miteigentum, AG für Erstellung billiger  
Wohnhäuser an  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

10. Miteigentum, AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB11039, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
51 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 48'450.--

Stadt Winterthur an  
H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG

11. Stadt Winterthur  
verkauft  
H. und B. Blatter, Immobilienanlagen AG  
von Kat. Nr. OB11040, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu B, sub Gbl. xxx  
384 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 364'800.--

Stadt Winterthur an  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser

12. Stadt Winterthur  
verkauft  
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser  
von Kat. Nr. OB11040, aus Grundbuch Oberwinterthur, K-  
Blatt xxx an Parzelle neu C, sub Gbl. xxx  
1'029 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt Fr. 950.-- pro Quadratmeter, total somit  
Fr. 977'550.--

Anpassung an die neuen  
Verhältnisse

Grundstücksseitige Anpassungsarbeiten an die neuen Grundstücksverhältnisse gehen analog § 170 PBG zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümerinnen.

Geldausgleich

Die Differenzen zwischen dem Anspruch und der effektiven Zuteilung werden in Geld ausgeglichen (Mehr-/ Minderzuteilungen aufgrund Mutationsakten). Der Geldausgleich wird bei der Eigentumsübertragung fällig und ist innert drei Monaten nach Fälligkeit zu bezahlen.

5.3.3 Abtretungen  
Gewässergrundstück

Gestützt auf das Wasserbauprojekt und die Gewässerraumaus-scheidung erfolgt der Landerwerb der Gewässerparzelle (Abtretung an Stadt Winterthur respektive Staat Zürich). Gleichzeitig wird die Neuzuteilung der Baugrundstücke so angepasst, dass jede Grundeigentümerin wiederum eine Landfläche gemäss dem Anspruch zugeteilt erhält. Die Anpassung erfolgt im Bereich des Eichwaldhofes, d.h. die Baubereiche gemäss Gestaltungsplan werden nicht tangiert. Die beiden Mutationen werden nach Möglichkeit zusammengeführt.

## 5.4 Eigentumsübertragung

### 5.4.1 Grundbuchlicher Vollzug in Etappen

Der grundbuchliche Vollzug erfolgt schrittweise und nur, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Mutation des Vermessungsamtes zu den Landumlegungen,
- die Bereinigungen im Grundbuch bezüglich Rechtsverhältnissen und
- die Bewilligung der Grundpfandgläubiger zu den Pfandänderungen liegen vor.

Die Vertragsparteien werden den genauen Zeitpunkt der Mutationen und Eigentumsübertragung einzelner Grundstücke zu gegebenem Zeitpunkt gemeinsam bestimmen. Massgebend für die Festlegung des Zeitpunkts sind insbesondere die folgenden Zielsetzungen und Kriterien:

- Die Umsetzung des Gestaltungsplans resp. der Überbauung sowie der Baufortschritt sollen nicht behindert werden (u.a. Baustellenzufahrt).
- Es sollen möglichst wenige Schnittstellen bestehen resp. geschaffen werden (z.B. hinsichtlich Abbruch bestehender Gebäude und baulicher Massnahmen).
- Es soll grundsätzlich vermieden werden, dass die Eigentumsübertragung vor Beendigung der Mietverhältnisse erfolgt.

Die Vertragsparteien erklären sich um entsprechende Zustimmungserteilungen besorgt zu sein und allfällige Aufwendungen diesbezüglich zu übernehmen. Es ist Aufgabe des jeweiligen Eigentümers dafür zu sorgen, dass auch die Grundpfandgläubiger den Mutationen und Neuzuteilungen zustimmen.

### 5.4.2 Besitzesantritt

Der Zeitpunkt des Besitzantrittes des neuen Bestandes durch die Erwerber (mit Übertragung von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr) ist von den Vertragsparteien noch gemeinsam festzulegen, wobei die gleichen Zielsetzungen und Kriterien wie bei der Eigentumsübertragung zu berücksichtigen sind. Wenn dies sinnvoll ist, erfolgt der Besitzesantritt mit der Eigentumsübertragung.

### 5.4.3 Rechts- und Sachgewährleistung

Die Parteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die jeweiligen Erwerber übernehmen die Vertragsobjekte in dem ihr zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bekannten Zustand. Betreffend die Sanierung und Entsorgung von Altlasten, Abfall- oder Schadstoffbelastungen wird auf Ziffern 2.2.2

"Belastungen" und 5.4.5 "Allfällige Sanierungsmassnahmen" verwiesen.

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht (Haftung) der Abtreter für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten im Sinne des OR aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die jeweiligen Abtreter der jeweiligen Erwerberin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat.

#### 5.4.4 Quartierplan ähnliches Verfahren

Beim vorliegenden Vertrag wird festgestellt, dass es sich um ein dem Quartierplan ähnliches Verfahren handelt. Landumlegungen zwischen den Grundeigentümerinnen sind gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. c des Steuergesetzes nicht grundsteuerpflichtig (Grundstücksgewinnsteuer) ist. Massgebend ist das Ruling vom 7. März 2019.

#### 5.4.5 Allfällige Sanierungs- massnahmen (Realleistungspflicht)

Die Abtreterin übernimmt gestützt auf gesetzliche Bestimmungen und/oder rechtskräftige Verfügungen der zuständigen Behörden für das ihr gehörende Grundstück sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit Altlasten, Abfall- oder Schadstoffbelastungen rechtlich bedingten Massnahmen stehen, sofern die Belastungen in den Untergrund oder Boden eingetragen wurden, bevor Nutzen und Schaden auf den Erwerber übergegangen sind. Die Abtreterin ist verpflichtet, sämtliche behördlich angeordneten Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen rechtzeitig in die Wege zu leiten.

Die abtretende Partei ist verpflichtet, bis zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung die Zustimmung für die erforderlichen Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen zu erteilen und die entsprechenden Massnahmen zu dulden. Diese Bestimmung gilt sowohl für behördlich vorgeschriebene Massnahmen als auch für solche, die die erwerbende Partei in Vorbereitung eines allfälligen Baugesuchs vornehmen will.

Die Ausführung allfällig notwendiger Sanierungsmassnahmen hat spätestens während dem Bau zu erfolgen. Alle Parteien sind verpflichtet die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, damit sämtliche erforderlichen Massnahmen zur Sanierung von Altlasten, Abfall- oder Schadstoffbelastungen rechtzeitig umgesetzt werden können. Soweit möglich und sinnvoll sollen entsprechende Sanierungsmassnahmen koordiniert und gemeinsam ausgeführt werden. Die Vertragsparteien sprechen sich darüber rechtzeitig ab.

Hinsichtlich des Rückbaus der bestehenden Gebäude und Anlagen gilt Ziffer 2.2.1.



## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Grundsatz

#### 6.1.1 Grob- und Feinerschliessung

Das Areal ist grob- und feinerschlossen, d.h. es sind keine neuen Grob- und Feinerschliessungsleitungen erforderlich.

Die Stadt tritt den Tegerlooweg an die Grundeigentümerinnen ab. Die Leitungen im Tegerlooweg sind durch die Grundeigentümerinnen ausser Betrieb zu nehmen, sofern keine der Grundeigentümerin eine Weiterverwendung als Hausanschluss oder private Sammelleitung anmeldet und die Sanierungs- und Anpassungskosten übernimmt.

#### 6.1.2 Grundstückserschliessung

Die Grundstücke der drei Bauträgerinnen werden grundsätzlich über die Leitungen in den angrenzenden Strassen (Schoorenstrassen und Frauenfelderstrasse) erschlossen. Die Leitungen im Tegerlooweg werden soweit möglich aufgehoben. Die Grundeigentümerinnen räumen sich die erforderlichen Rechte unentgeltlich ein.

#### 6.1.3 Werkreglemente

Die technischen Anforderungen und die Kostentragung richten sich nach den jeweiligen Reglementen der Werke.

Ansprechpartner: Ueli Sieber  
(Stadtentwässerung)

### 6.2 Entwässerung

#### 6.2.1 Regenwasser: Versickerung und Retention

Das Gebiet ist wiederum im Trennsystem zu entwässern. Das Areal Eichwaldhof liegt in einer bedingt sickerfähigen Zone. Es wird angestrebt, alles anfallende nicht verschmutzte Regenwasser versickern zu lassen. Das Platzwasser kann über die Schulter entwässert oder durch einen sickerfähigen Belag abgeleitet werden. Regenwasser ist soweit eine Versickerung nicht möglich ist zurückzuhalten und dosiert in den Eichwaldgraben einzuleiten. Die maximale Einspeisemenge in den Eichwaldgraben beträgt für das gesamte Gebiet 40 l/s und ist auf 2 Regenabwassereinleitungen zu verteilen (Aufteilung unter den Grundeigentümern gemäss Flächen im Altbestand).

#### 6.2.2 Bestehende öffentliche Kanäle

Die Kanäle Schmutzwasser (Steinzeugrohre 200–250mm, Gefälle 0.3%–0.9%, rund 2 m unter Terrain) und Meteorwasser (Betonrohre 300–450mm, Gefälle 0.2%–0.5%, rund 1.6-3 m unter Terrain) verlaufen heute quer durch die Parzellen auf Privatgrund und schliessen an den Kanal in der Schoorenstrasse an resp. werden in den Eichwaldgraben eingeleitet.

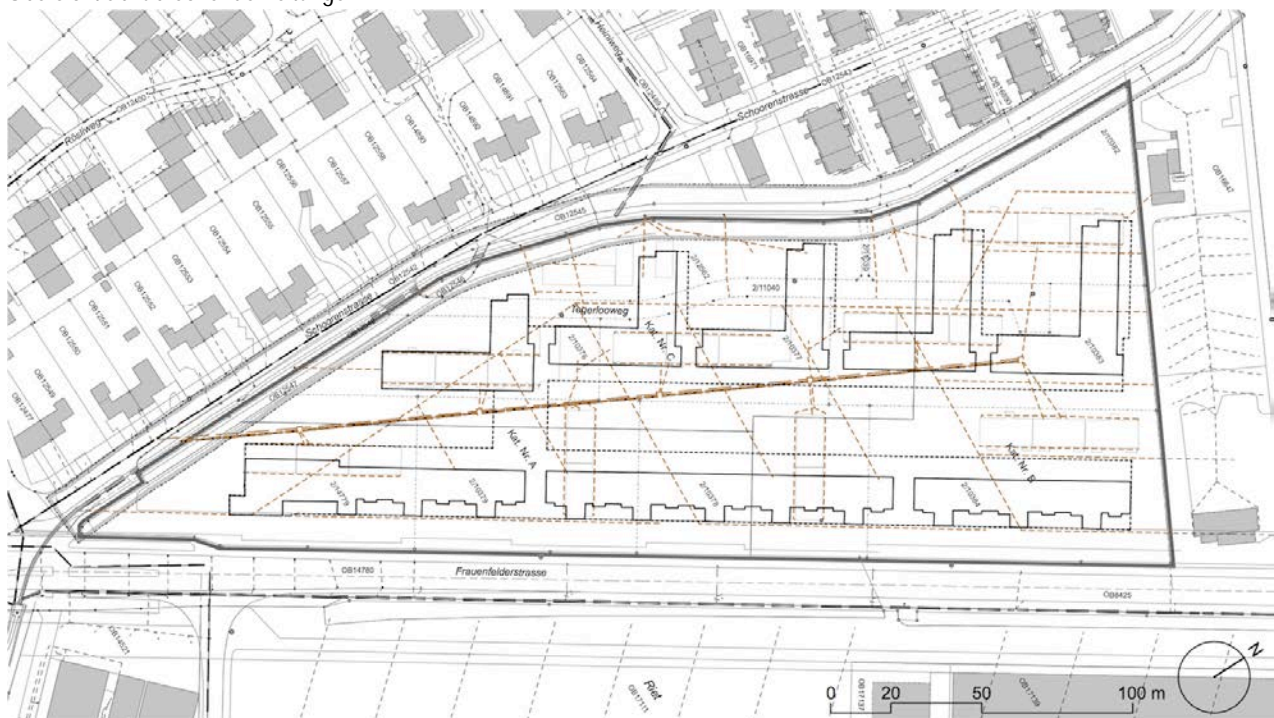
Der Schmutzwasseranschluss der Liegenschaften Tegerlooweg 35.1 (Assek. Nr. 86) erfolgt über die private Schmutzwasserleitung der Liegenschaft 10382 (keine Dienstbarkeit eingetragen) in den öffentlichen Kanal.

Das Meteorwasser wird teilweise direkt in den Eichwaldgraben abgeleitet. Insgesamt bestehen 9 Einläufe in das öffentliche Gewässer

Die Vorplatzentwässerung Kat. Nr. OB12562 / Tegerlooweg 18.3 ist über Humus oder Sickersteine oder über Retentionsflächen mit Einlauf in den Eichwaldgraben vorzusehen.

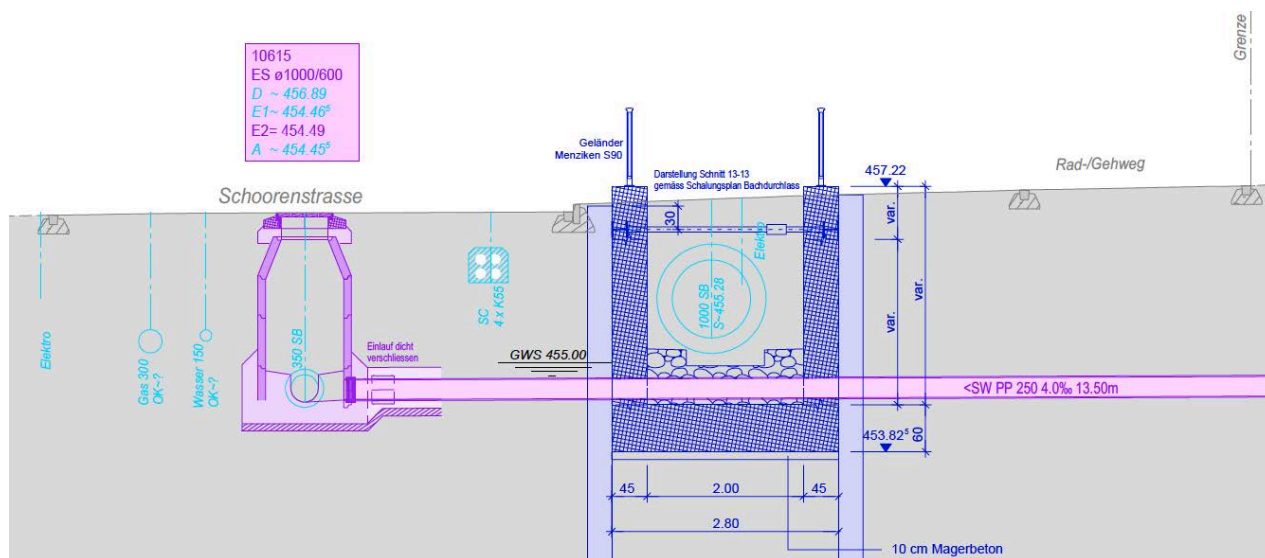
Die Hauptkanäle befinden sich bis zu den Schächten 10571 und M7811 im Besitz der Stadt Winterthur. Die Kanäle können stillgelegt werden und müssen soweit erforderlich abgebrochen respektive verfüllt werden. Der Neubau der Schmutzwasserkanalisation bis zu den Schächten 10615 hat durch die Grundeigentümer zu erfolgen.

Übersicht abzubrechende Leitungen



### 6.2.3 Neuanschluss Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in die Kanalisation in der Schoorenstrasse abzuleiten. Im Rahmen des Ausbaus des Eichwaldgrabens wurde die Querung des öffentlichen Gewässers bereits vorbereitet. Der Schachtanschluss (inkl. Schacht) in der Schoorenstrasse (Schacht 10615) muss noch nach den Richtlinien der Stadt erstellt werden. Der Einlauf liegt nur unbedeutend tiefer als die heutige Einlauftiefe (jedoch auch weiter talwärts). Die Untergeschosse können nicht im natürlichen Gefälle entwässert werden (Pumpen des Schmutzwassers aus Untergeschoss).

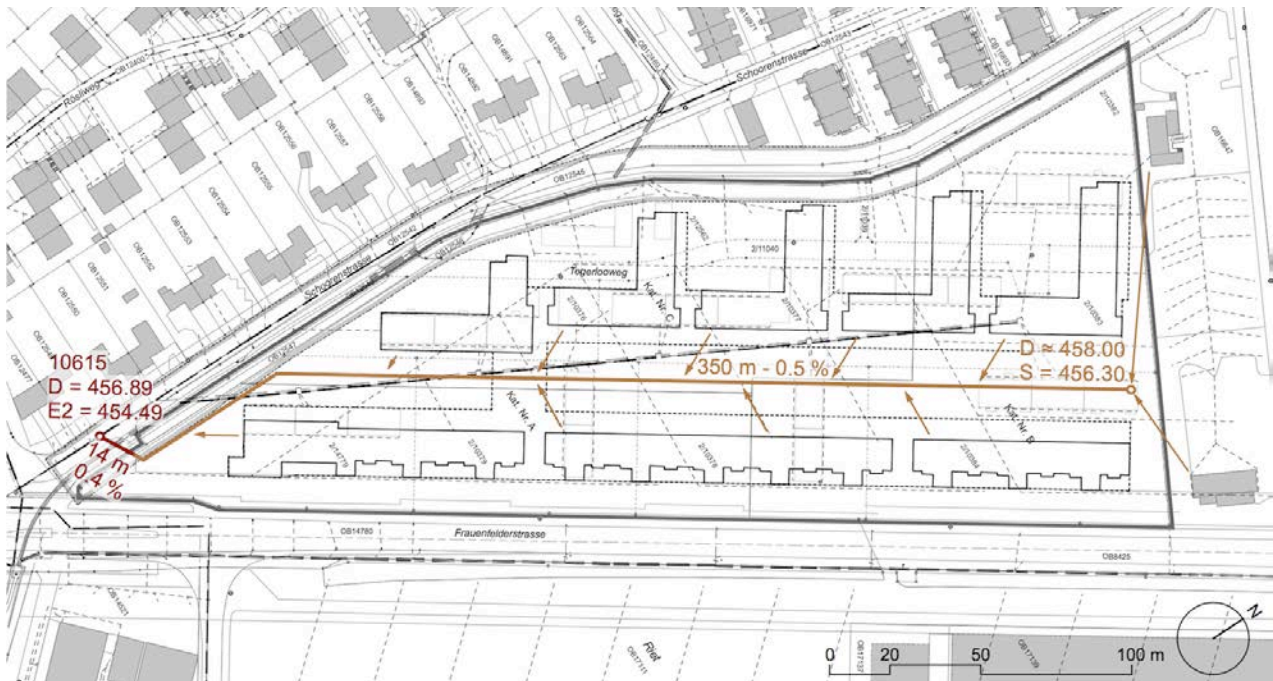


Zur Neuerschliessung des Areals sind drei Varianten zu prüfen (Kosten vgl. Kapitel 7.):

Bei einem öffentlichen Kanal sind die Leitungen mit PP 250 zu dimensionieren (es gelten die städtischen Richtlinien). Die Dimensionierung privater Leitungen erfolgt nach SN 592 000.

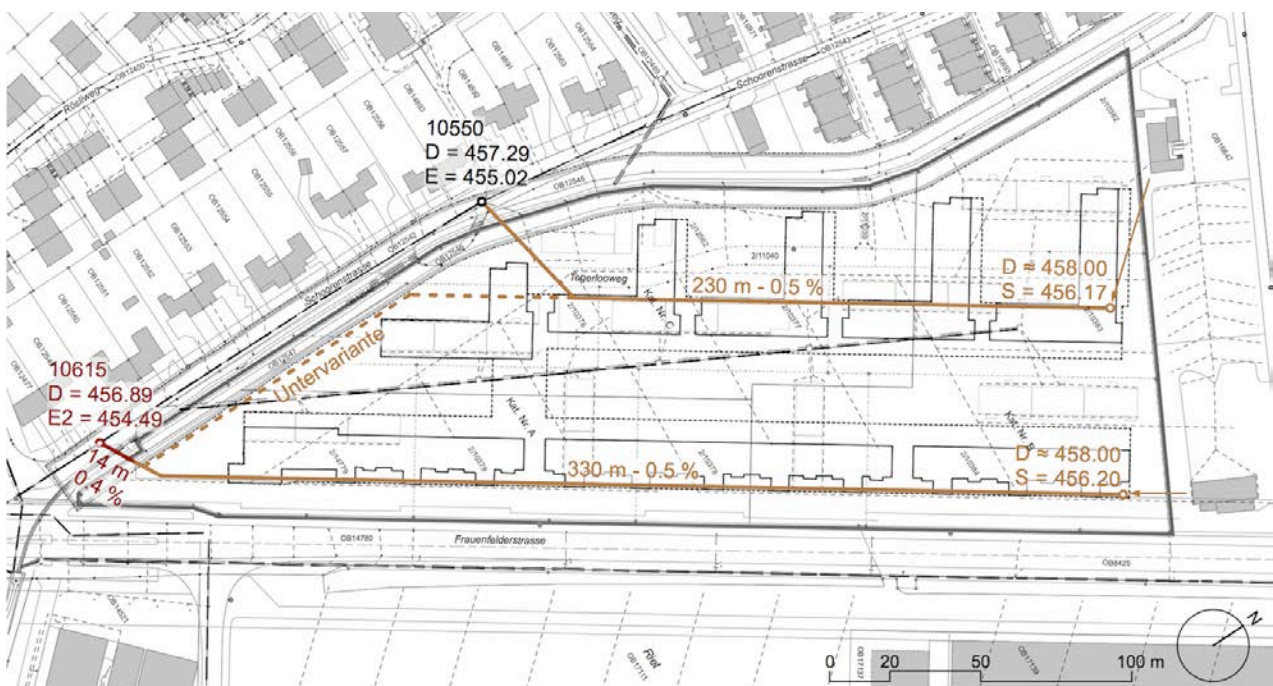
Variante 1 "Kanal in der Mitte"  
 (öffentlicher Kanal)

Es wird ein öffentlicher Kanal in der Mitte des Areales (im Hofbereich) geführt. Eine unterirdische Querung des Hofes (Tiefgaragenverbindung) ist dadurch nicht respektive nur mittels eines Dükers (grundsätzlich vertretbar, technisch aber nicht optimal) möglich. Die Höhenlage und die Gefälle entsprechen in etwa dem heutigen Schmutzwasserkanal (ca. 0.5 % und 2.0 m unter Terrain).



Variante 2 "Kanäle in der Tiefgarage"  
 (private Kanäle)

Der Anschluss erfolgt über zwei Stichleitungen in der Tiefgarage (keine Gebäudedurchbrüche jedoch Ausgestaltung Brandabschnitte gemäss Auflagen Feuerpolizei). Eine Tiefgaragenverbindung ist möglich, sofern die Kanäle an den Aussenseiten geführt werden. Die Anforderungen an die privaten Kanäle sind ähnlich wie an diejenigen der öffentlichen Kanäle (minimales Gefälle ergibt sich aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse).



Variante 3: "Kanäle aussen"  
(öffentliche oder private Kanäle)

Die Ableitung erfolgt über zwei "ausserliegende" Kanäle. Eine Tiefgaragenverbindung ist möglich. Trotz unterschiedlichem Status der Kanäle ergeben sich keine unterschiedlichen, technischen Anforderungen (minimale Gefälle wie öffentliche Kanäle).



Variantenentscheid

Die Stadtentwässerung bevorzugt die Variante 1. Es können alle Grundstücke durch einen öffentlichen Kanal erschlossen werden. Eine Verbindung der Tiefgarage ist nicht erwünscht (und somit zu vermeiden), aber mittels einem Düker technisch möglich. Seitens der Grundeigentümerinnen werden die Varianten 2 und 3 bevorzugt.

Im Richtprojekt sind zwei mögliche Varianten (mit einer respektive zwei Tiefgaragen) dargelegt. Der Variantenentscheid wird erst im Bauprojekt gefällt werden. Daher wird auch der Variantenentscheid erst zu diesem Zeitpunkt gefällt. Eine Übernahme ins öffentliche Eigentum ist nur bei Variante 1 möglich (sofern sie gemäss Richtlinien gebaut sind und die nötigen Dienstbarkeiten vorliegen).

Anschluss der Liegenschaften

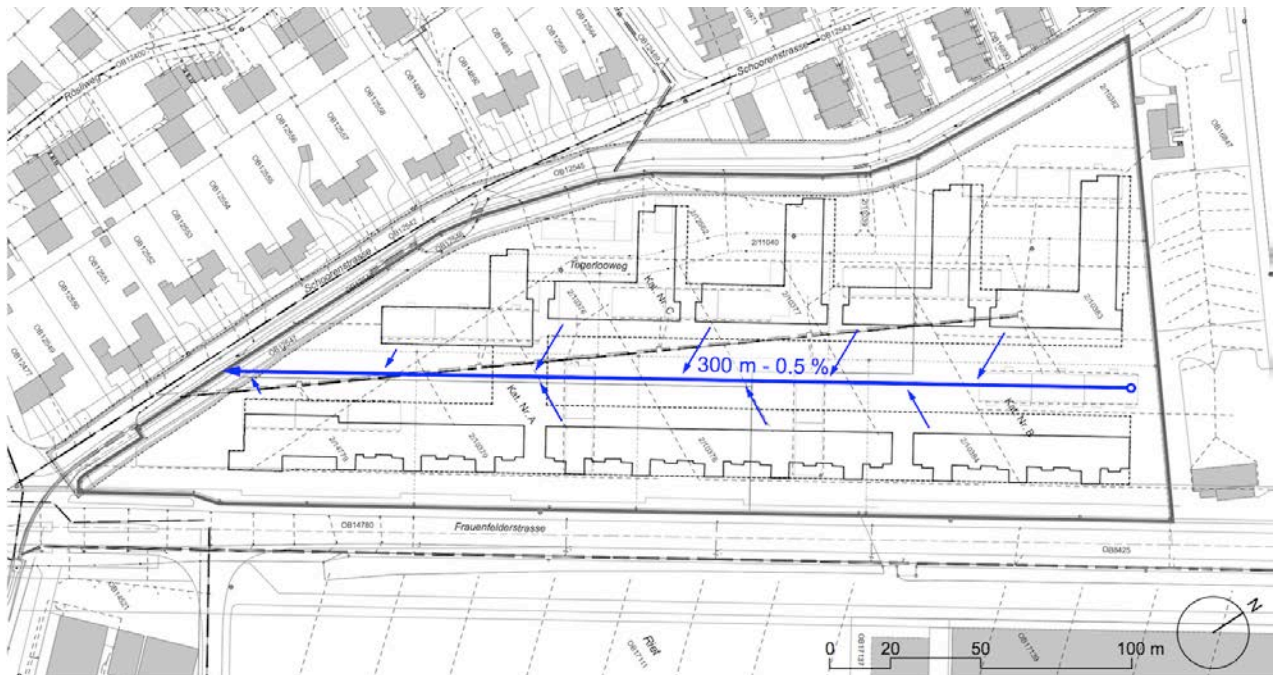
Die einzelnen Gebäude werden so angeschlossen, dass nach Möglichkeit keinen gemeinsamen privaten Leitungen entstehen. Die Liegenschaft Tegerlooweg 35.1 wird an den nahe liegenden Punkt des neuen Entwässerungssystems angeschlossen.

6.2.4 Neuanschluss  
Meteorwasser

Mit dem Ausbau des Eichwaldgrabens erfolgt eine Tieferlegung der Bachsohle. Damit können auch die neuen Meteorwasserleitungen etwas tiefer geführt werden. Die Dimensionierung der Leitungen (minimale Gefälle) erfolgt im Detailprojekt.

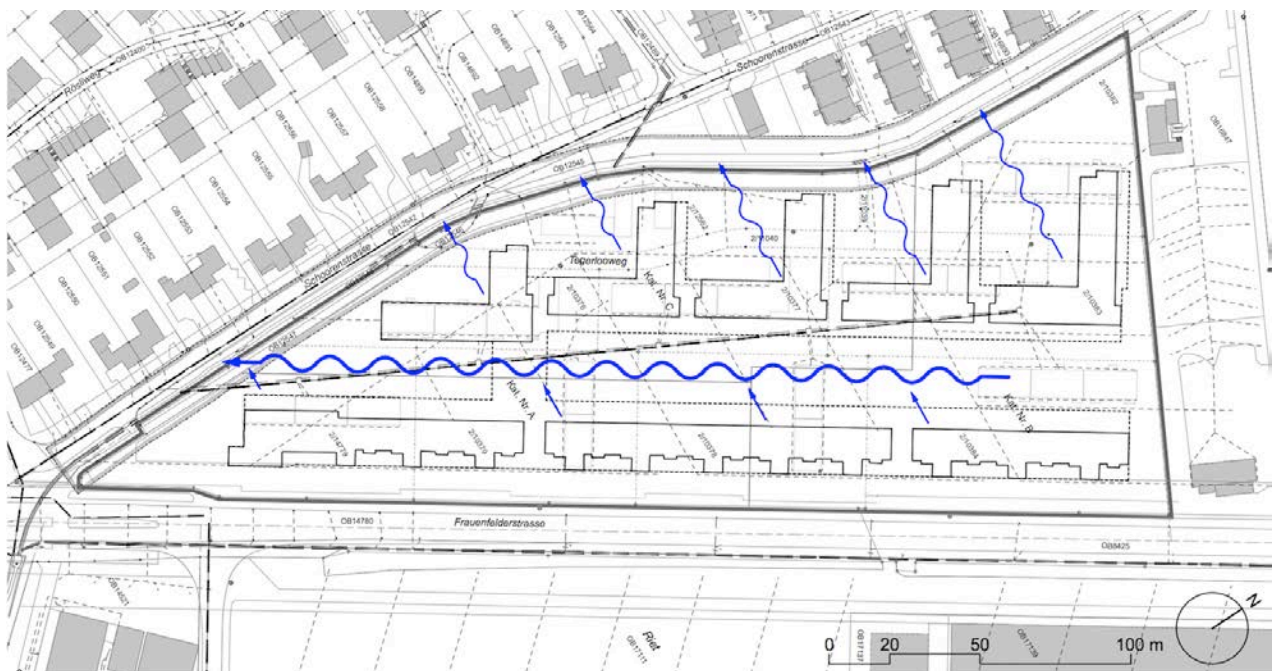
Variante 1 "Kanal in der Mitte"  
(öffentlicher Kanal)

Es wird ein öffentlicher Kanal in der Mitte des Areal (im Hofbereich) geführt. Eine unterirdische Querung des Hofes (Tiefgaragenverbindung) ist nicht respektive nur äusserst knapp möglich. Die Gefälle entsprechen in etwa dem heutigen Meteorwasserkanal (ca. 0.35%) und der Kanal liegt rund 2.5m unter Terrain.



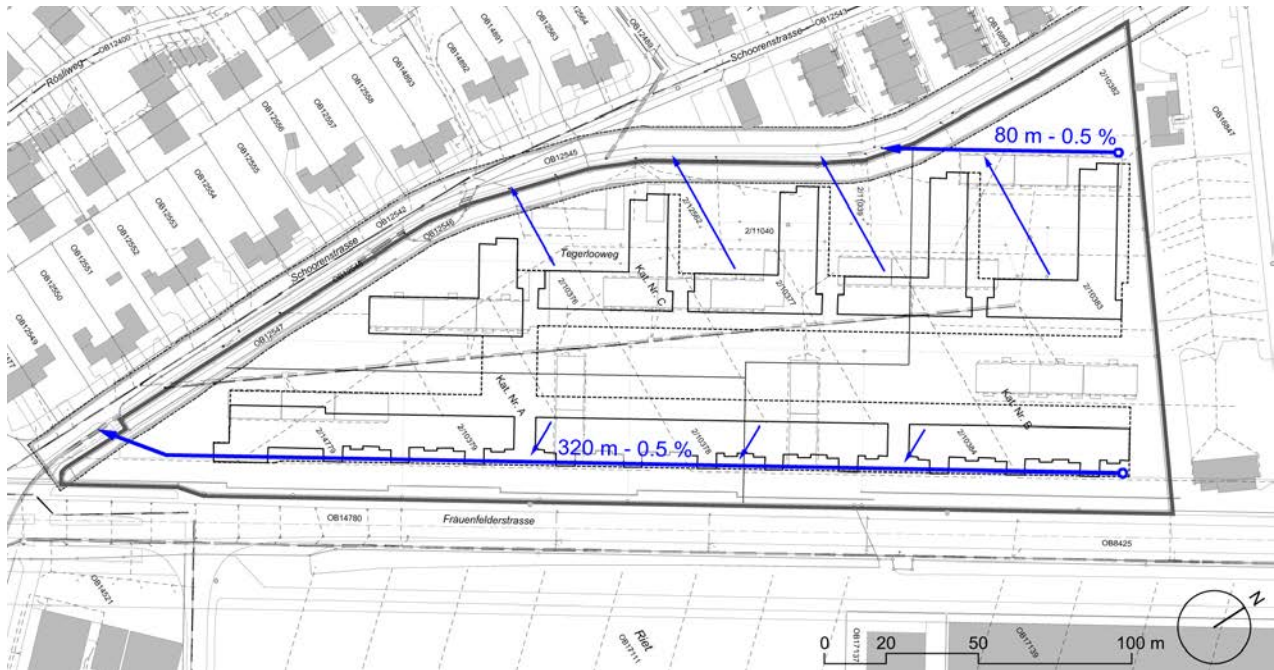
Variante 2 "offene Mulden"  
(private Anlage)

Das Regenwasser wird oberirdisch abgeleitet (offen Mulden, hochliegende offene resp. überdeckte Gräben).



Variante 3: "Kanäle aussen"  
(öffentliche oder private Kanäle)

Die Ableitung erfolgt über zwei "ausenliegende" Kanäle. Eine Tiefgaragenverbindung ist möglich. Trotz unterschiedlichem Status der Kanäle ergeben sich keine unterschiedlichen, technischen Anforderungen (minimale Gefälle wie öffentliche Kanäle).



Variantenentscheid

Im Richtprojekt sind zwei mögliche Varianten (mit einer respektive zwei Tiefgaragen) dargelegt. Der Variantenentscheid kann aber erst im Bauprojekt gefällt werden. Variante 2 ist aus Sicht Grundeigentümerinnen kein weiterzuverfolgender Lösungsansatz.

## 6.2.5 Retentionsflächen

Die möglichen (Versickerungs- und) Retentionsflächen im Aussenraum und über der Tiefgarage sowie die Einstauung der Flachdächer sind im Bauprojekt zu prüfen und festzulegen.



## 6.2.6 Melioration

Das Areal befindet sich innerhalb einer Teilmelioration und verfügt über Entwässerungs-Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Neuüberbauung die Meliorationsleitungen abgebrochen werden können und keine Massnahmen erforderlich sind. Es ist zu prüfen, ob der Anschluss der Liegenschaften Tegerlooweg 38.1 (Assek.Nr. 615) über die Leitungen im Grundstück Kat. Nr. OB10384 erfolgt.

Gemäss Rückmeldung des Kantons (Roland Scheibli, ALN) sind keine Subventionsrückzahlungen notwendig, und es bestehen keine Auflagen.



Ansprechpartner: Mnar Gebbory  
(Stadtwerk) und Stefano Vivarelli  
(Feuerwehr)

### 6.3.1 Bestehende Leitungen

## 6.3 Wasserversorgung

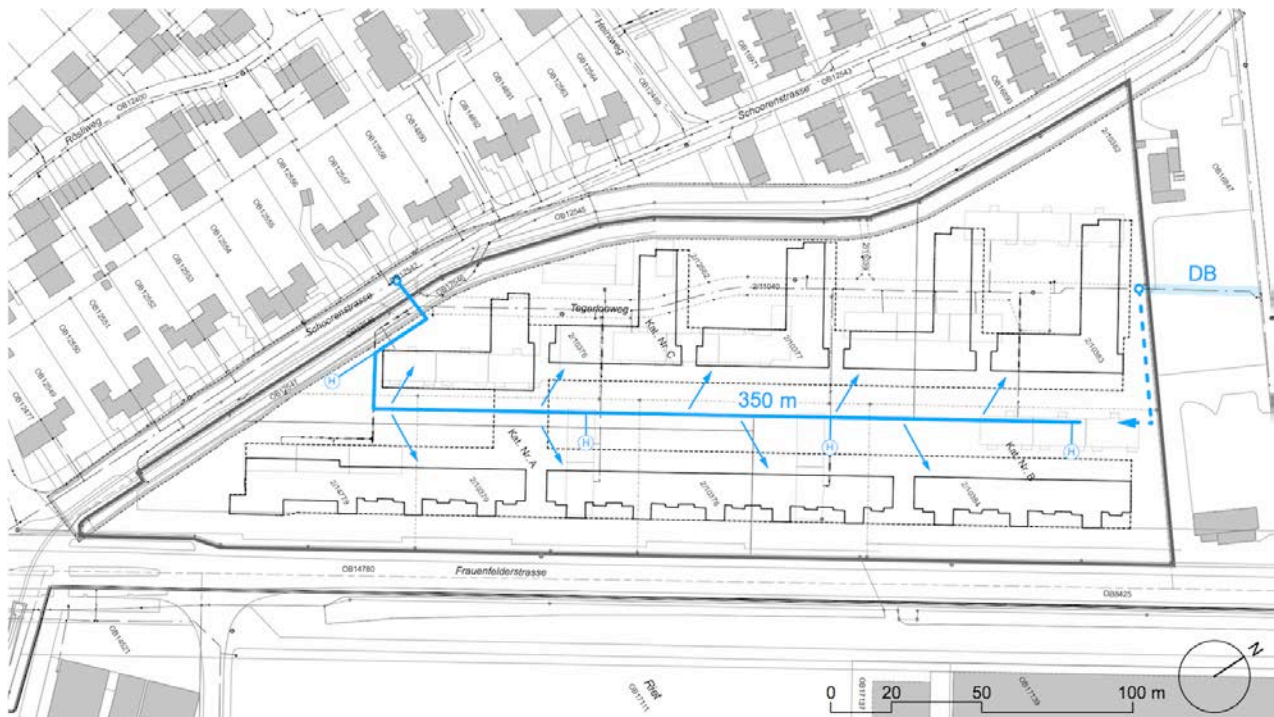
Die öffentlichen Leitungen wurden erst 2011 erneuert. Die Wasserleitungen können zurückgebaut werden. Die Leitung entlang dem Eichholz wurde 2017 erneuert.

### 6.3.2 Neuanschlüsse

Es ist keine Ringleitung erforderlich, da die Grundstücke mittels einer Stichleitung erschlossen werden können. Der Leitungsdurchmesser beträgt 150 mm (evtl. lediglich 125 mm, namentlich sofern kein Sprinkler Tiefgarage erforderlich ist). Die minimale Überdeckung der Wasserleitung beträgt 150 cm (lokale Verringerung bis auf 80cm).

### 6.3.3 Brandschutz

Infolge der Aufhebung der Wasserleitung im Tegerlooweg müssen neue Hydranten erstellt werden. Die Hydranten sind in einem Abstand von max. 80 m zu platzieren. Die Distanz vom Hydranten bis zum Gebäudeeingang darf max. 100m betragen. Die definitive Anzahl und die Standorte der Hydranten werden mit dem Stadtwerk und der Feuerwehr im Rahmen der Baubewilligungen der Überbauungen festgelegt.



Anschluss der Liegenschaft  
Tegerlooweg 35.1

Der Anschluss der Liegenschaft Tegerlooweg 35.1 muss im Rahmen der Detailprojektierung bestimmt werden (über die Stichleitung Eichwaldhof oder von der Freizeitanlage her).

Ansprechpartner Rico Meier und  
Markus Frei (Stadtwerk)

## 6.4 Elektrizität

### 6.4.1 Bestehende Leitungen

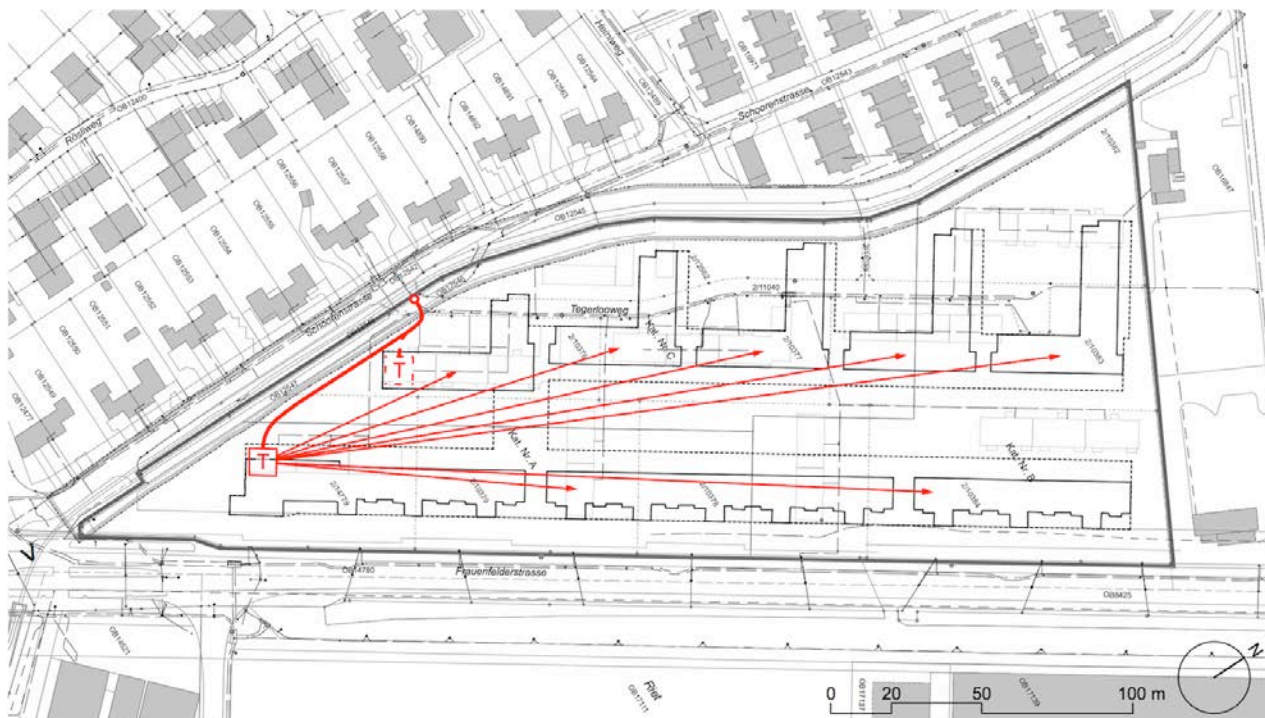
Die Hauptleitung verläuft im Bereich Tegerlooweg. Die Leitungen wurden 2011 erneuert. Die bestehenden Leitungen können zurückgebaut werden.

### 6.4.2 Neuanschlüsse (Einzelanschlüsse)

Der Neuanschluss erfolgt von der Schoorenstrasse her über eine Trafostation im Kopfbereich (Tiefgarage im Baufeld A oder H gemäss Gestaltungsplan). Die Trafostation wird idealerweise in der Tiefgarage in Rampennähe platziert. Es sind die Anforderungen an eine Trafostation von Stadtwerk Winterthur zu beachten (Projektierungsgrundlage). Die Anschlussleistung ist noch zu bestimmen (u.a. abhängig von Heizsystem und Anschlussleistung für Elektrofahrzeuge). Je nach Höhe der Anschlussleistung kann die Erstellung einer privaten Trafostation gefordert werden. Der minimale Abstand gegenüber Orten mit empfindlicher Nutzung bezüglich NISV beträgt ca. 8 Meter ab Aussenhülle Traforaum.

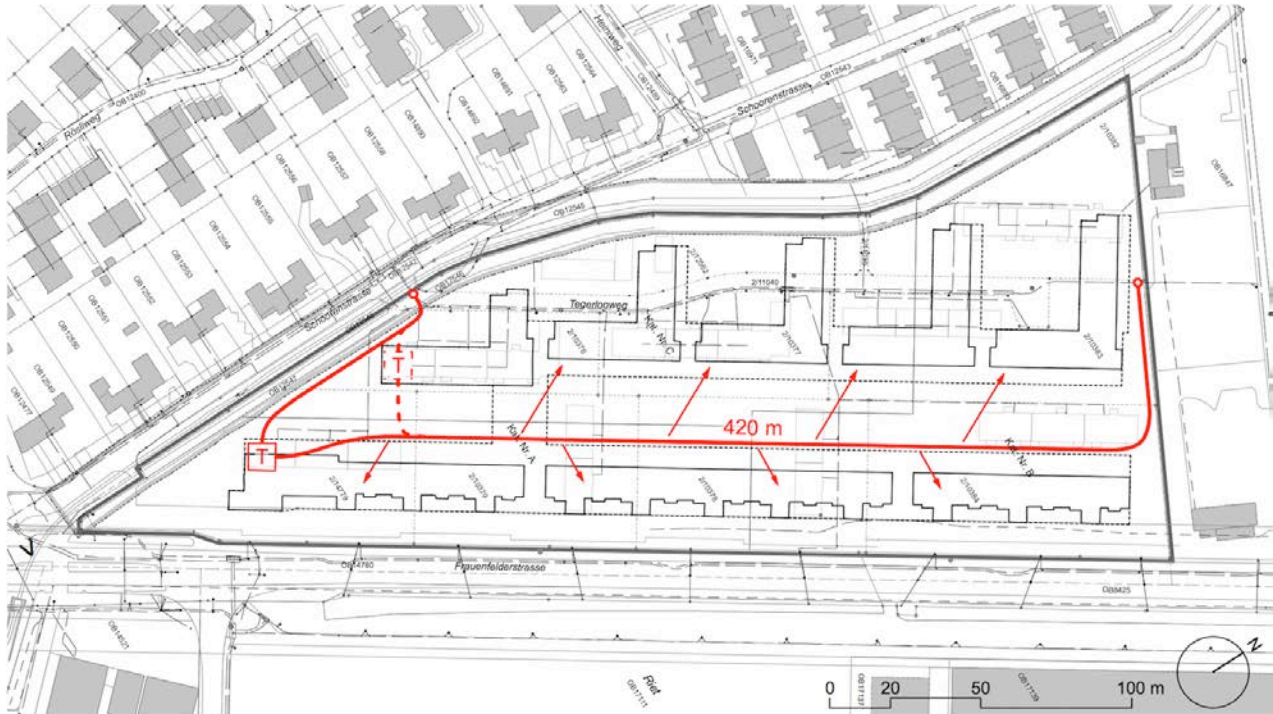
Variante 1: "private Erschliessung ab  
Trafo"

Die Hausanschlüsse der drei Grundeigentümer erfolgen direkt ab der privaten Grobverteilung, die direkt an die Trafostation angrenzt (Grobverteilung entspricht Übergabepunkt Stadtwerk-Grundeigentümer).



Variante 2: "öffentliche Erschliessung bis Gebäude"

Ab der Trafostation erfolgt die Verteilung durch Stadtwerk (Übergabepunkt Gebäude).



Variantenentscheid

Stadtwerk Winterthur favorisieren Variante 1 (mit Standort Trafostation im Winkelbau GEBW). Gegen die Variante 2 spricht, dass Stadtwerk-Leitungen in der Regel nicht durch private Grundstücke führen. Seitens Grundeigentümerinnen wird ebenfalls Variante 1 bevorzugt.

Trafostation (NIS)

Die massgebenden Abstände (NIS-Verordnung) sind im Rahmen des Detailprojekts mit den Stadtwerken abzustimmen.

### 6.4.3 Beleuchtung Wegverbindungen

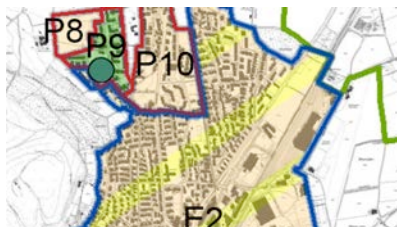
Die öffentliche Beleuchtung der Wege wird mit der Aufhebung der Elektrizitätsleitungen im Tegerlooweg aufgehoben. Zur Beleuchtung der gemeinsamen Wege werden neue Elektrizitätsleitungen und Leuchten durch die Grundeigentümerinnen erstellt.

Die Beleuchtung von privaten Fusswegen (wenn ein Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit besteht) ist zu Lasten der privaten Grundeigentümerinnen (Bauherrschaft) zu erstellen, zu unterhalten/betreiben resp. zu erneuern (vgl. Kostenteiler Ziffer 7.4).

Die Leuchten (LED) sollen ganznächtag brennen (Lichtreduktion durch Dimmung oder Teilabschaltung zwingend, Einbau Bewegungsmelder) und zur Erhöhung der öffentlichen Sicherheit beitragen. Die Beleuchtungsanlagen werden nicht an das Netz der öffentlichen Beleuchtung angeschlossen.

## 6.5 Weitere Medien

### 6.5.1 Erdgas



Im Tegerlooweg verläuft eine Erdgasleitung, welche zurückgebaut werden kann. Es wird nur eine neue Leitung erstellt, sofern die Grundeigentümer weiterhin Gas beziehen.

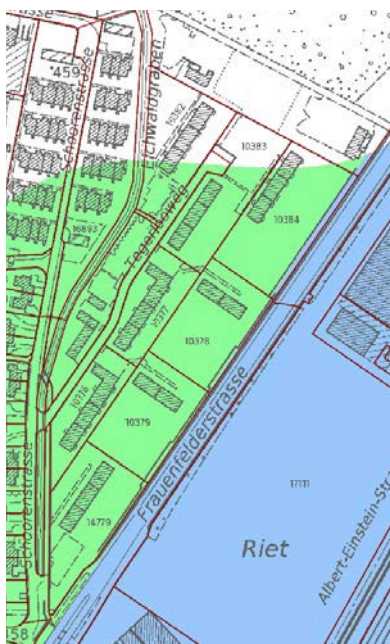
Gemäss kommunalem Energierichtplan der Stadt Winterthur befindet sich das Areal im Eignungsgebiet E2. In diesem mit Erdgas erschlossenen Gebiet sind vorläufig keine Wärmeverbunde zur Nutzung von Abwärme oder Umweltwärme vorgesehen.

### 6.5.2 Kommunikation

Der Umgang mit Leitungen der Swisscom und der Cablecom wird nicht mit dem städtebaulichen Vertrag behandelt, da diese nicht Bestandteil der Erschliessung gemäss PBG sind.

### 6.5.3 Erdsonden

Erdsonden sind gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich grundsätzlich zulässig. Die Grundwasser-Wärmenutzung ist ebenfalls grundsätzlich zulässig (minimale Anlagegrösse, Kälteleistung 50 kW).



#### Zulässigkeiten

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässerschutzbereich, Grundwasserschutzzone	Zone	Erdwärmesonden	Thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten, usw.)	Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern	Erdregister, Energiekörbe mit Luft betrieben	Grundwasser-Wärmenutzung
Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung	S	A	-	-(a)	-(a)	-(a)	-
	Au	B	-	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung	Au	C	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(f)
	i.d.R. Au	D	+	+(b)	+(b)	+	+(f)
Quellwassergebiete geeignet für Trinkwassergewinnung	Au	E	+(c)	+(b)	+(b)	+(d)	+(e)
Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen	i.d.R. ÜB	F	+	+	+	+	+(g)

- nicht zulässig
- + grundsätzlich zulässig
- a Anlagen in Schutzzonen S3 und künftigen S3 in Schutzarealen zulässig, wenn Unterkante Anlage mind. 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW; nur Wasser oder Luft als Wärmeträger, keine Direktverdampferanlagen
- b Die Unterkante der Anlage muss mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HHW liegen
- c i.d.R. mit Auflagen zum Schutz des Grundwasserleiters (z.B. Verrohrung, Abdichtung, Tiefenbegrenzung)
- d Die Unterkante der Anlage muss über dem mittleren Grundwasserspiegel MW liegen
- e Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 150 kW bzw. 100 kW bei Minergie; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL ([www.erdwaerme.zh.ch](http://www.erdwaerme.zh.ch))
- f Minimale Anlagegrösse: Kälteleistung 50 kW; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL ([www.erdwaerme.zh.ch](http://www.erdwaerme.zh.ch))
- g Kleinanlagen zulässig; Grundwasser-Wärmenutzung i.d.R. aus hydrogeolog. Gründen nicht möglich; übrige Bewilligungskriterien gemäss Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser" vom Juni 2010 des AWEL ([www.erdwaerme.zh.ch](http://www.erdwaerme.zh.ch))

## 7. Kostenteiler

### 7.1 Allgemeines

#### 7.1.1 Kostenstellen

Sämtliche Kosten für den Abschluss und die Umsetzung dieses städtebaulichen Vertrags werden auf die beteiligten Grundstücke verteilt. Subsidiär zu den nachfolgenden Kostenverteilern gilt § 146 Abs. 2 PBG, bei welchem in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen massgebend. Im Verhältnis zwischen den Grundeigentümerinnen gehen die Regelungen im Gesellschaftsvertrag den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vor. Die Gesamtkosten setzen sich aus den folgenden Teilkosten zusammen (abschliessende Aufzählung):

- Verfahrens- und Vollzugskosten
- Verkehrserschliessung
- Revitalisierung Eichwaldgraben
- Eichwaldhof
- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Elektrizitätsversorgung

#### 7.1.2 Kostenanteile

Die einzelnen Kostenteiler bestimmen das Verhältnis der zu erbringenden Kostenanteile in Prozenten der Gesamtsumme. Die effektiven Kosten können erst nach dem Vollzug (Verfahrens- und Vollzugskosten) bzw. dem Bau der betreffenden Erschliessungsanlagen ermittelt werden. Deshalb sind sämtliche nachstehenden Kostenangaben als grobe Kostenschätzung zu verstehen. In den Kosten sind alle Arbeiten enthalten (Bau- und Nebenarbeiten, technische Arbeiten, Unvorherzusehendes, MwSt 7.7 %). Erst die Schlussrechnungen bringen Klarheit über die betragsmässige Höhe der Zahlungen.

#### 7.1.3 Rechnungswesen

Wenn eine spezifischere Abmachung fehlt, gelten zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich der Bevorschussung der Kosten, der Fälligkeit und der Schlussrechnung die Abmachungen gemäss Ziff. 8.3.1 sowie Ziff. 8.4.6.

### 7.2 Verfahrens- und Vollzugskosten

#### 7.2.1 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen

Die Kosten für die Aufstellung und den Vollzug des städtebaulichen Vertrages (analog § 177 PBG) und des privaten Gestaltungsplanes sind von den beteiligten Grundeigentümerinnen zu bezahlen.

7.2.2 Kostenbeitrag  
 Stadt Winterthur

Die Stadt Winterthur leistet einen Interessenbeitrag in Form der Nichtverrechnung von Planungsleistungen der Stadtverwaltung. Stadtwerk ist verpflichtet die Planungsleistungen der Hausanschlüsse in Rechnung zu stellen.

7.2.3 Kostenteilerprinzip

Die beteiligten Grundeigentümerinnen tragen die Kosten im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3262 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

Die Abrechnung erfolgt nach Abschluss der Planungen. Später anfallende Verfahrens- und Vollzugskosten des städtebaulichen Vertrags (z.B. Aufwendungen für etappierte Mutationen) werden entweder der jeweiligen baulichen Massnahme belastet (z.B. Bau des Verbindungsweges) oder direkt durch die betroffenen Bauträger getragen.

7.2.4 Kostenschätzung

	Betrag ca. Fr.
Aufstellung städtebaulicher Vertrag (Planungsbüro, juristische Beratung, Vermessungsamt, Notariat, Grundbuchamt)	120'000.-
Aufstellung privater Gestaltungsplan (Planungsbüro, Lärmspezialist, Baugrunduntersuchung)	90'000.-
Ausarbeitung Revitalisierungsprojekt inkl. Ausscheidung Gewässerraum (Planungsbüro, Landschaftsarchitekturbüro, Vermessungsamt)	90'000.-
<b>Total</b> auf die Grundeigentümerinnen zu verteilende Kosten	<b>300'000.-</b>

## 7.3 Rückbau Tegerlooweg

7.3.1 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen

Die Kosten für den Landerwerb, die Restwertentschädigung und den Rückbau des Tegerloowegs gehen zu Lasten der beteiligten Grundeigentümerinnen. Es werden der Belag sowie die Fundationsschicht entfernt und entsorgt. Zudem werden alle nicht mehr erforderlichen Werkleitungen rückgebaut. Der Rückbau der Brücken erfolgt mit dem Revitalisierungsprojekt Eichwaldgraben.

7.3.2 Kostenpflicht Stadt Winterthur

Die Stadt trägt die allfälligen Entsorgungskosten von Abfällen (z.B. PAK-Belastung des Belages).

### 7.3.3 Kostenteilerprinzip

Zu 100 % kostenpflichtig sind die an der Rückverteilung des Weges beteiligten Grundstücke, im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

### 7.3.4 Kostenschätzung

	Einheit	Menge ca.	Preis ca. [Fr.]	Betrag ca. [Fr.]
Landerwerb	m <sup>2</sup>	1413	Fr. 950.-	1'342'350.-
Restwertentschädigung	P			75'000.-
Rückbau Tegerlooweg	m <sup>2</sup>	1400	Fr. 50.-	70'000.-
Technische Arbeiten / Diverses / Rundung				12'650.-
<b>Total</b> auf die Grundeigentümerinnen zu verlegende Kosten				1'500'000.-

## 7.4 Erstellung Aussenraum und Tiefgarage

### 7.4.1 Massnahmen

Der gemeinsame Aussenraum umfasst:

- Zufahrt Bauten (inkl. Brücken Eichwaldgraben), oberirdische Parkplätze und Tiefgarage(n)
- Oberirdische Besucher-Parkplätze
- Eichwaldhof (Grünflächen, Aufenthaltsflächen, Begrünung)
- Gemeinsame Fusswege
- Gemeinsame Retentionsflächen
- Beleuchtung (kein Anschluss an die öffentliche Beleuchtung, Beachtung der Richtlinien und Grundsätze des Konzeptes Stadtlicht Winterthur)

Die gemeinsame Tiefgarage umfasst die allgemeinen Teile der Tiefgarage, wie insbesondere Rampe, Tor, Fluchtwege und allgemeine Brandschutzmassnahmen. Demgegenüber gehören die individuell zur Nutzung zugewiesenen Bereiche der Tiefgaragen nicht zu den allgemeinen Teilen.

### 7.4.2 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen

Die Kosten die Erstellung des gemeinsamen Aussenraums und der Tiefgarage (resp. der Tiefgaragen) gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

- 7.4.3 Kostenteilerprinzip
- Zu 100% kostenpflichtig sind die am Aussenraum und der Tiefgarage beteiligten Grundstücke. Die Kosten des Aussenraumes werden im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand aufgeteilt:
- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
  - GEbW 35.1024 %
  - L+B AG 24.5713 %

- 7.4.4 Kostenschätzung
- Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen des Detailprojekts.

## 7.5 Revitalisierung Eichwaldgraben / Fussgängerschutz Schoorenstrasse

- 7.5.1 Kostenpflicht  
Stadt Winterthur
- Für den hochwassersicheren Ausbau und die Revitalisierung des Eichwaldgraben ist gemäss Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) die Standortgemeinde zuständig. Diese erhält aber fallweise Beiträge von Kanton und Bund und kann gestützt auf § 14 Abs. 3 WWG Beiträge von den Anstössern erheben.

Von Seiten der Stadt Winterthur werden keine Kosten vorgeschossen bzw. vorfinanziert. Die Kosten für die Planung und Realisierung des Revitalisierungsprojektes werden durch die Grundeigentümerinnen getragen. Die Stadt Winterthur überweist die dem Projekt zustehenden Staats- und Bundesbeiträge nach deren Ausrichtung (erfolgt nach der Projektabrechnung auf Gesuch hin) den Grundeigentümer. Der Kanton verfügt die Beitragshöhe mit der Projektfestsetzung (voraussichtlich 45% - 60% der beitragsberechtigten Kosten).

- 7.5.2 Kostenbeitrag  
Kanton und Bund
- Der Beitrag von Kanton und Bund werden im Rahmen der Projektfestsetzung des Hochwasser- und Revitalisierungsprojektes bestimmt.

- 7.5.3 Kostenbeitrag Grund-  
eigentümerinnen
- Die Grundeigentümerinnen tragen in Anlehnung an § 14 Abs. 3 WWG 60% der Gesamtkosten, sowie den allfälligen Kostenanteil der Stadt Winterthur.

Der Abbruch und die Neuerstellung der Brücken tragen die Grundeigentümer.

- 7.5.4 Kostenteilerprinzip
- Den Anteil der Grundeigentümerinnen tragen diese im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.
- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
  - GEbW 35.1024 %
  - L+B AG 24.5713 %



7.5.5 Kostenschätzung  
(vgl. Unterlagen  
Projekt Eichwaldgraben)

	Betrag ca. Fr.
Gesamtkosten (ohne Brücken)	1'200'000.-
Kostenanteil Bund/Kanton (Annahme: 40% der beitragsberechtigten Kosten)	360'000.-
Kostenanteil Grundeigentümer (Annahme: 60%)	840'000.-
Brücken (z.L. Grundeigentümer)	350'000.-
Gesamtkosten	1'550'000.-

## 7.6 Entwässerung

7.6.1 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen

Der Rückbau respektive die Verfüllung der nicht mehr erforderlichen öffentlichen und privaten Kanäle (und auch der Drainagen) gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen. Leitungen die weiterverwendet werden, sind zu Lasten der Grundeigentümerinnen zu sanieren. Da die öffentlichen Leitungen weisen keinen Restwert mehr auf.

Die Kosten für den Neubau der privaten und öffentlichen Kanäle gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

7.6.2 Kostenbeitrag  
Stadt Winterthur

Seitens Stadt Winterthur erfolgt kein Kostenbeitrag.

7.6.3 Kostenteilerprinzip  
(Schmutzwasser und Regenwasser)

Zu 100% kostenpflichtig sind die über die gemeinsamen Kanäle erschlossenen Grundstücke, im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

Kostenpflichtig für den Abbruch der privaten Leitungen (Hausanschlüsse: Lage im Grundstück oder Anschluss der Liegenschaft) sind die Grundeigentümer im Alten Bestand und die Erstellung der privaten Leitungen.

Kostenpflichtig für die Erstellung der weiteren neuen Leitungen (Hausanschlüsse) sind die jeweils nutzniessenden Grundeigentümerinnen.

7.6.4 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen des Detailprojekts.

7.6.5 Anschlussgebühren Die Beitragspflicht beurteilt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und die Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 7.7 Wasserversorgung

7.7.1 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen Da die Leitungen erst 2011 erneuert wurden, leisten die Grundeigentümerinnen eine Restwertentschädigung. Der Rückbau der nicht mehr erforderlichen Leitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

Die Kosten für den Neubau der privaten Leitungen (exkl. Hydranten) gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

Die Kosten für die 2011 erneuerten Leitungen betragen rund 378'000 Franken (inkl. MwSt.). Aufgrund der Lebensdauer der Leitungen von rund 80 Jahren beträgt die Restwertentschädigung 90%, d.h. 340'000 Franken zu Gunsten der Stadt Winterthur. Fällig wird sie auf den Zeitpunkt der Baufreigabe der Erschliessungsanlagen.

7.7.2 Kostenbeitrag Stadt Winterthur Die Kosten für die Hydranten gehen zu Lasten der Stadt Winterthur. Die Kostentragung des Anschluss Liegenschaft Tegerlooweg 35.1 erfolgt zusammen mit dem Detailprojekt.

7.7.3 Kostenteilerprinzip Zu 100% kostenpflichtig sind die über die Leitungen erschlossenen Grundstücke, im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

Kostenpflichtig für den Abbruch der privaten Leitungen (Hausanschlüsse: Lage im Grundstück oder Anschluss der Liegenschaft) sind die Grundeigentümer im Alten Bestand und die Erstellung der privaten Leitungen

Kostenpflichtig für die Erstellung der weiteren neuen Leitungen (Hausanschlüsse) sind die jeweils nutzniessenden Grundeigentümerinnen.

7.7.4 Kostenschätzung Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen des Detailprojekts.

7.7.5 Anschlussgebühren Es fallen keine Anschlussgebühren an.

## 7.8 Elektrizitätsversorgung

### 7.8.1 Kostenpflicht Grundeigentümerinnen

Da die Leitungen erst 2011 erneuert wurden, leisten die Grundeigentümerinnen eine Restwertentschädigung. Der Rückbau der nicht mehr erforderlichen Leitungen und Anlagen sowie die damit verbundenen möglichen Provisorien und allfällige Anpassungen an bestehende Beleuchtungsanlagen bestehender Strassen sowie Verteilnetz Elektrizität und Telekom gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

Die Kosten für den Neubau der privaten Leitungen ab Trafostation gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen.

Die Kosten (exkl. MwSt) und die Lebensdauer für die erneuerten Leitungen und Anlagen betragen:

- Trasse: 220'000 Franken / Abschreibungsdauer 60 Jahre (Basisjahr für die Berechnung 2012)
- Verteilkabinen: 180'000 Franken / Abschreibungsdauer 50 Jahre (Basisjahr für die Berechnung 2012)
- Telecom: 60'000 Franken mit Abschreibungsdauer von 30 Jahre (Basisjahr für die Berechnung 2015)
- Öffentliche Beleuchtung: 40'000 Franken / Abschreibungsdauer 40 Jahre (Basisjahr für die Berechnung 2012)

Die Berechnung der Restwertentschädigung wird per Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung der Erschliessungsanlagen berechnet. Fällig wird sie auf den Zeitpunkt der Baufreigabe.

Bei Anlagen, welche durch die Stadt erstellt werden, erfolgt die Abrechnung der Erschliessungsanlagen durch die zuständige städtische Stelle.

Die Kosten für die Neuerschliessung der Liegenschaft Tegerlooweg 35.1 sind durch die Verursacher der Anpassung, also die Grundeigentümer Eichwaldhof zu übernehmen.

### 7.8.2 Kostenbeitrag Stadt Winterthur

Die Kosten bis und mit Trafostation trägt die zuständige städtische Stelle.

### 7.8.3 Kostenteilerprinzip

Zu 100 % kostenpflichtig sind die über die Leitungen erschlossenen Grundstücke, im Anteil zu Ihren Landanteilen im Altbestand.

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3263 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

Kostenpflichtig für den Abbruch der privaten Leitungen (Hausanschlüsse: Lage im Grundstück oder Anschluss der Liegenschaft) sind die Grundeigentümer im Alten Bestand und die Erstellung der privaten Leitungen.

Kostenpflichtig für die Erstellung der weiteren neuen Leitungen (Hausanschlüsse) sind die jeweils nutzniessenden Grundeigentümerinnen.

7.8.4 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen des Detailprojekts.

7.8.5 Netzanschlussbeitrag, Netzkostenbeitrag

Die Beitragspflicht beurteilt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und die Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

## 7.9 Kostenübersicht

Im Rahmen der Umsetzung des Vertrages leisten die Grundeigentümerinnen der Stadt Winterthur folgende spezifische Beiträge:

		Betrag
Tegerlooweg	Landerwerb und Restwertentschädigung	1'417'350.-
Entwässerung	-	0.-
Wasserversorgung	Restwertentschädigung	340'000.-
Elektrizitätsversorgung	Restwertentschädigung	500'000.-
Eichwaldgraben	Projektbeitrag	1'190'000.-
Total (gerundet)		<b>3'447'350.-</b>

## 8. Realisierung

### 8.1 Etappen

#### 8.1.1 Konzentrierte Umsetzung

Der Abbruch aller bestehenden Bauten aller drei Grundeigentümerinnen und der Anlagen sowie die Neuüberbauung und der dazugehörigen Erschliessung muss zeitlich konzentriert erfolgen. Einerseits sind die Schnittstellen zwischen den Arealteilen gross, namentlich betreffend Lärmschutz, des gemeinsamen Aussenraumes und den miteinander verbundenen Tiefgaragen, und andererseits ist der neue Endzustand in einem überblickbaren Zeitraum auch aus baulichen Immissionsgründen zu erreichen.

#### 8.1.2 Ablauf

Die Grundeigentümerinnen verpflichten sich, den aufgrund der Testplanung evaluierten Projektansatz entsprechend den im privaten Gestaltungsplan festgesetzten Bauvorschriften zu planen und zu realisieren. Die detaillierten Regelungen werden in einem Gesellschaftsvertrag getroffen.

Die Parteien sehen vor, die gesamte Überbauung in zwei Etappen zu erstellen. Dabei soll darauf geachtet werden, dass die beiden Etappen möglichst kurz aufeinander folgen.

Die erste Etappe soll die Baufelder A und B1 (Etappe 1A) und die Baufelder G und H (Etappe 1B), die zweite Etappe die Baufelder B2 und C (Etappe 2A) und die Baufelder D, E und F (Etappe 2B) umfassen. Bei der Erstellung der zweiten Etappe soll die Baustellenerschliessung rückwärtig (d.h. von Norden über die Frauenfelderstrasse) erfolgen. Falls dies nicht bewilligungsfähig sein sollte, hat die Baustellenerschliessung via Schoorenstrasse zu erfolgen, was von den anderen Grundeigentümerinnen zu tolerieren ist.

Wenn die Vorgaben von § 12 a BBV I erfüllt sind, stellt die Stadtgemeinde Winterthur die Bezugsbewilligung aus, auch wenn die zweite Etappe noch im Bau ist resp. damit noch nicht begonnen wurde.



## 8.2 Bau der Erschliessungsanlagen

### 8.2.1 Projektgrundlagen

Die Erschliessungsanlagen sind so zu erstellen, wie dies in rechtskräftigen Baubewilligungsbeschlüssen des Stadtrates Winterthur für Überbauungen in diesem Gebiet verlangt wird. Die Projektbewilligung erfolgt mit der Baubewilligung (gemeinsame Eingabe).

### 8.2.2 Bau durch Grundeigentümerinnen

Die vorgesehenen Erschliessungsanlagen werden durch die beteiligten Grundeigentümerinnen gebaut. Projektierung und Bau der erforderlichen Erschliessungsanlagen werden von der einfachen Gesellschaft der direkt beteiligten Grundeigentümerinnen in Auftrag gegeben und finanziert. Die Projekte müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen. Dem jeweiligen Werkträger, in dessen Eigentum die Erschliessungsanlagen nach ihrer Vollendung unentgeltlich und pfandrechtsfrei übergehen, steht Projektgenehmigung und Aufsicht über den Bau zu. Die Arbeiten unterstehen nicht dem öffentlichen Submissionsrecht.

## 8.3 Finanzierung

### 8.3.1 Finanzierung durch Grundeigentümerinnen

Die Planungs- und Baukosten für die Erschliessungsanlagen werden mit dem Bau der jeweiligen Anlage fällig. Aufgrund des Zahlungsplans werden die Anlagen bevorschusst. Die Kostenumlegung auf die beteiligten Grundstücke erfolgt gemäss den Kostenteilern des vorliegenden städtebaulichen Vertrag sowie im Verhältnis zwischen den Grundeigentümerinnen gemäss dem Gesellschaftsvertrag. Für verspätete Zahlungen ist ein Zins gemäss den Bestimmungen Art. 104 OR zu entrichten.

### 8.3.2 Kreditsprechung Stadt Winterthur

Die Stadt Winterthur spricht die erforderlichen Kredite zur Finanzierung ihrer Kostenanteile mit Abschluss dieses Vertrags respektive bezeichnet die Ausgaben als gebunden.

### 8.3.3 Abrechnung durch Stadt

Bei Anlagen, welche durch die Stadt erstellt werden, erfolgt die Abrechnung der Erschliessungsanlagen durch die zuständige städtische Stelle.

## 9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

### 9.1 Bestehende Rechte

Bereinigung eingetragener Rechte

Die bestehenden und im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnisse werden gemäss der Tabelle "Bereinigung Rechtsverhältnisse" bereinigt. Die darin bezeichneten Anmerkungen und Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Vollzugs – fallweise in Etappen – gelöscht. Nicht aufgeführt sind die Nachrückrechte (Vormerkungen).

Die bestehenden Grundpfandrechte werden nicht aufgeführt. Sie werden beim Vollzug des städtebaulichen Vertrags den neuen Verhältnissen angepasst.

Bereinigungen im Detail

A = Anmerkung / D = Dienstbarkeit / G = Grundlast

Eigentümer	Kat. Nr.	GB-Blatt	A: D: G:	Eintrag	Bemerkungen
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10377	2550	A	Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039	Löschen
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10376	2549	A	Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039	Löschen
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	10382	2551	A	Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039	Löschen
AG für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur	12562	2547	A	Oe-re EB: Bewilligung zur Abwasser-einleitung in Eichwaldgraben unter Bedingungen (AWR i-97 Dorfbach Wiesendangen) z.G. Kanton Zürich. Erweiterung 09.10.1974, Bel. 428 dat. 03.01.1972, Beleg 6	Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung

				<p>Plan Nr. 1: Situation 1:500, 06.07.1971</p> <p>Plan Nr. 2: Kanalisation 1:100/1:50, 18.06.1971</p> <p>Plan Nr. 3: Situation 1:500, 20.06.1974</p> <p>Plan Nr. 4: Kanalisation 1:100, 13.06.1974</p>	
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, Marthalen	10378	2553	A	<p>Subjektiv-dingliche Verbindung: 2/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039</p>	Löschen
			D	<p><u>L</u>: Baurecht für Schallschutzwände z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 26.03.2001, SP 3978</p> <p>Beleg 2001 Nr. 100 mit Plan (Planakten Nr. 3978 – 4 Pläne)</p>	Löschen
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, Marthalen	10383	2554	A	<p>Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039</p>	Löschen
			D	<p><u>L</u>: Leitungsbaurecht für Gas- und Wasserleitung z.G. Stadt Winterthur. Dat. 25.10.1958, SP 1456</p> <p>Beleg 1958 Nr. 313 mit Plan (Planakten Nr. SP 1456)</p>	Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung
			D	<p><u>L</u>: Leitungsbaurecht für Kabelrohr- block und Baubeschränkung z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 21.07.2011, SP 4836</p> <p>Beleg 2011 Nr. 409 mit Plan</p>	Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, Marthalen	10384	2552	A	<p>Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039</p>	Löschen
			D	<p><u>L</u>: Baurecht für Schallschutzwände z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 26.03.2001, SP 3978</p> <p>Beleg 2001 Nr. 100 mit Plan (Planakten Nr. 3978 – 4 Pläne)</p>	Löschen



L + B AG, HGV, Winterthur	10379	2546	A	Subjektiv-dingliche Verbindung: 2/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039	Löschen
			D	<u>L</u> : Baurecht für Schallschutzwände z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 26.03.2001, SP 3978  Beleg 2001 Nr. 100 mit Plan (Planakten Nr. 3978 – 4 Pläne)	Löschen
L + B AG, HGV, Winterthur	14779	2555	A	Subjektiv-dingliche Verbindung: 3/22 Miteigentum an Grundbuch Blatt 2556, Kat. Nr. 11039	Löschen
			D	<u>L</u> : Baurecht für Schallschutzwände z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 26.03.2001, SP 3978  Beleg 2001 Nr. 100 mit Plan (Planakten Nr. 3978 – 4 Pläne)	Löschen, soweit Lärmschutzwand abgebrochen wird
Stadtgemeinde Winterthur	11040	286/ 3305	-		
Stadtgemeinde Winterthur	17214	2557	-		
Stadtgemeinde Winterthur	17212	286/ 3305	A	Oe-re EB: Durchflossen vom Gewässer Nr. 216 (Eichwaldgraben), dessen Flächeninhalt in Angabe der Grund- stücksfläche inbegriffen ist. Baulicher und betrieblicher Unterhalt ist Sache des Werkeigentümers. dat. 17.11 .1976, Beleg 532 dat. 26.09.2014, Beleg 542	Belassen
Stadtgemeinde Winterthur	16847	337/ 3790	A	Oe-re EB / Förderung der Landwirt- schaft: Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG)	Belassen
			A	Oe-re EB / Förderung der Landwirt- schaft: Bewirtschaftungspflicht (§ 143 LG)	Belassen
			A	Oe-re EB / Förderung der Landwirt- schaft: Teilungsbeschränkung (§ 144 LG)	Belassen
			A	Oe-re EB / Förderung der Landwirt- schaft: Mitglieder der Unterhaltsge- nossenschaft Hegi-Reutlingen-Stadel	Belassen
			D	<u>L</u> : Leitungsbaurecht für Gas- und Wasserleitung z.G. Stadt Winterthur Dat. 10.09.1958, SP 1452	Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung

				<p>Beleg 1958 Nr. 414 mit Plan (Planakten Nr. SP 1452). Nachführung: 19.11.2014, Beleg 2014 Nr. 644, Mutation 4420</p> <p>D <u>L</u>: Durchleitungsrecht für Gas- und Wasserleitung z.G. Stadt Winterthur (EWW). Dat. 10.08.1964, SP 1745</p> <p>Beleg 1964 Nr. 402 mit Plan (Planakten Nr. SP 1745 – 2 Pläne). Nachführung: 19.11.2014, Beleg 2014 Nr. 644, Mutation 4420</p> <p>D <u>L</u>: Leitungsbaurecht und Pflanzungsbeschränkung z.G. Stadtgemeinde Winterthur (StW, Gas und Wasser). Dat. 02.10.1992, SP 3511</p> <p>Beleg 1992 Nr. 336 mit Plan. Nachführungen: 19.11.2014, Beleg 2014 Nr. 644, Mutation 4420      15.12.2014, Beleg 2014 Nr. 713, Mutation 4573      02.11.2015, Beleg 2015 Nr. 534, Mutation 4587</p> <p>D <u>L</u>: Leitungsbaurecht für Kabelrohrblock und Baubeschränkung z.G. Stadtgemeinde Winterthur, dat. 21.07.2011, SP 4835</p> <p>Beleg 2011 Nr. 408 mit Plan. Nachführung: 19.11.2014, Beleg 2014 Nr. 644, Mutation 4420</p>	<p>Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung</p> <p>Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung</p> <p>Beurteilung aufgrund Detailprojekt Entwässerung</p>
Stadtgemeinde Winterthur	12545	286/3310	-		
Stadtgemeinde Winterthur	12546	286/3311	-		
Kanton Zürich	17213	290/3307	A	Oe-re EB: Durchflossen vom teilweise eingedolten öffentlichen Gewässer Nr. 216	Belassen
Kanton Zürich	16846	290/3308	A	Oe-re EB: Durchflossen vom teilweise eingedolten öffentlichen Gewässer Nr. 216	Belassen
			A	Oe-re EB / Förderung der Landwirtschaft: Mitglieder der Unterhaltsgenossenschaft Hegi-Reutlingen-Stadel	Belassen

## 9.2 Neue Dienstbarkeiten

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden folgende neue Dienstbarkeiten begründet, die zusammen mit dessen Vollzug im Grundbuch unentgeltlich einzutragen sind.

Die Parteien verpflichten sich, die Dienstbarkeiten im Rahmen des Mutationsvollzugs und auf der Grundlage des Bauprojekts mittels eines separat abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrags im Grundbuch einzutragen. Anlässlich der Begründung von neuen Dienstbarkeiten sind dem Grundbuchamt neue Dienstbarkeitspläne mit genauer Einzeichnung der Servitutenflächen und der Lage der Leitungen vorzulegen. Sollte sich eine spätere Änderung der Lage ergeben, sind die belasteten Grundeigentümer zur Selbstkontraktion berechtigt, sofern das Recht nicht geschmälert wird.

Die belasteten Grundeigentümerinnen sind berechtigt, die in den Dienstbarkeiten bezeichneten Wegverbindungen, Wendeanlagen und Leitungen nach Bedarf zu verlegen. Das Grundbuchamt ist mit den entsprechenden Nachführungsplänen zu versorgen.

### 9.2.1 Fuss- und Fahrwegrechte (A)

Um den nicht direkt an eine öffentliche Strasse anschliessenden Grundstücken die Zufahrt respektive den Zugang zu ermöglichen sowie für die Sicherstellung der Durchgängigkeit für Fussgänger sind Wegrechte erforderlich.

#### A1 Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht

Zu Gunsten:

Parzellen Kat. Nrn. A, B und C

(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)

Zu Lasten:

Parzellen Kat. Nrn. A und C

(Parzellen L+B AG und GEbW)

Die jeweiligen Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen den berechtigten Grundeigentümerinnen das Recht ein, die im Servitutenplan gelb bezeichnete Verbindung (Fläche gemäss Plan) als Zufahrt und Zugang dauernd zu benützen.

Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.

- A2 Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht
- Zu Gunsten/Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)
- Die jeweiligen Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen den berechtigten Grundeigentümerinnen das Recht ein, die im Servitutenplan gelb punktiert bezeichnete Verbindung (Wegbreite 3.0m) als Zugang dauernd und als Notzufahrt, zur Bewirtschaftung einzelner Parkplätze, für den Unterhalt und zum Zügeln zu benützen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.
- A3 Fuss- und Fahrwegrecht Tiefgarage
- Zu Gunsten/Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)
- Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks räumen den jeweiligen Eigentümern der berechtigten Grundstücke ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der gesamten Fahr- und Fusswegfläche der Tiefgarage inklusive Einfahrtsbereich und Tiefgaragenverbindungen ein. Lage und Ausmass des Fuss- und Fahrwegrechts sind im Servitutenplan grau eingezeichnet. Vom Wegrecht nicht erfasst werden die Auto- und Motorradabstellplätze in der Garage, ungeachtet dessen, dass sie ebenfalls grau markiert sind. Die Nutzung der Parkflächen ist den Eigentümern der Garage vorbehalten, welche diese im Rahmen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung nutzen können.
- Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der belasteten Fläche tragen die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks.
- A4.1 Fusswegrecht  
(Abschnitt Schoorenstrasse-Eichwaldhof-Freizeitanlage)
- Zu Gunsten:  
Stadt Winterthur (Öffentlichkeit)
- Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)
- Die jeweiligen Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Winterthur das Recht ein, die im Servitutenplan rot bezeichnete Verbindung (Wegbreite 2.0m) dauernd zu benützen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Ersatz und Betrieb obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.

- A4.2 Fusswegrecht  
(Abschnitt Frauenfelder-  
strasse-Eichwaldhof)
- Zu Gunsten:  
Stadt Winterthur (Öffentlichkeit)
- Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A und C  
(Parzellen GEbW und L+B AG)
- Die jeweiligen Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Winterthur das Recht ein, die im Servitutenplan rot bezeichnete Verbindung (Wegbreite 2.0m) dauernd zu benützen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Ersatz und Betrieb obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.
- A4.3 Fusswegrecht  
(Abschnitt Eichwaldgraben-  
Eichwaldhof)
- Zu Gunsten:  
Stadt Winterthur (Öffentlichkeit)
- Zu Lasten:  
Parzelle Kat. Nr. B  
(Parzelle GEbW)
- Die jeweiligen Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Winterthur das Recht ein, die im Servitutenplan rot bezeichnete Verbindung (Wegbreite 2.0m) dauernd zu benützen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Ersatz und Betrieb obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.
- 9.2.2 Durchleitungs-  
rechte (B)
- Um den nicht direkt an eine öffentliche Strasse anschliessenden Grundstücken die Entwässerung und Erschliessung mit Wasser und Elektrizität sowie weiteren Medien zu ermöglichen sowie zur Sicherstellung der durchgehenden Netze sind Durchleitungsrechte erforderlich. Die Eintragungen erfolgen aufgrund der bewilligten Bauprojekte.
- B1 Leitungsbaurecht für  
Kanalisationen  
(Schmutzwasser)
- Zu Gunsten / Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)
- Die berechtigten Grundeigentümerinnen haben das Recht, den Schmutzwasserkanal gemäss der im Servitutenplan braun gekennzeichneten Lage durch die belasteten Grundstücke zu führen und dauernd fortbestehen zu lassen. Die Berechtigten haben das Recht, die belasteten Grundstücke zur Wartung der Anlagen und zur Ausführung von Reparaturen jederzeit gegen Vergütung des dadurch entstehenden Landschadens zu beanspruchen. Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen nach Massgabe des Interesses.

- B2 Leitungsbaurecht für  
Kanalisationen  
(Meteorwasser)
- Zu Gunsten / Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und  
GEbW)
- Die berechtigten Grundeigentümerinnen haben das Recht, den Meteorwasserkanal gemäss der im Servitutenplan hellblau gekennzeichneten Lage durch die belasteten Grundstücke zu führen und dauernd fortbestehen zu lassen. Die Berechtigten haben das Recht, die belasteten Grundstücke zur Wartung der Anlagen und zur Ausführung von Reparaturen jederzeit gegen Vergütung des dadurch entstehenden Landschadens zu beanspruchen. Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen nach Massgabe des Interesses.
- B3 Leitungsbaurecht für  
Wasserleitungen
- Zu Gunsten / Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und  
GEbW)
- Die berechtigten Grundeigentümerinnen haben das Recht, die Wasserleitungen gemäss der im Servitutenplan blau gekennzeichneten Lage durch die belasteten Grundstücke zu führen und dauernd fortbestehen zu lassen.
- Die Berechtigten haben das Recht, die belasteten Grundstücke zur Wartung der Anlagen und zur Ausführung von Reparaturen jederzeit gegen Vergütung des dadurch entstehenden Landschadens zu beanspruchen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den berechtigten Grundeigentümerinnen nach Massgabe des Interesses.
- B4 Leitungsbaurecht für  
Elektrizitätsleitungen
- Zu Gunsten / Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen L+B AG, H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und  
GEbW)
- Die berechtigten Grundeigentümerinnen haben das Recht, die Elektrizitätsleitungen gemäss der im Servitutenplan rot gekennzeichneten Lage durch die belasteten Grundstücke zu führen und dauernd fortbestehen zu lassen.
- Die Berechtigten haben das Recht, die belasteten Grundstücke zur Wartung der Anlagen und zur Ausführung von Reparaturen jederzeit gegen Vergütung des dadurch entstehenden Landschadens zu beanspruchen.
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt obliegen den berechtigten Grundeigentümerinnen nach Massgabe des Interesses.

B5 Baurecht für eine Trafostation und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, mit Nebenleistungspflicht

Zu Gunsten:  
Stadt Winterthur (Stadtwerk Winterthur)

Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nrn. A und C  
(Parzellen L+B AG und GEbW)

Die Stadt Winterthur hat das nicht übertragbare Recht für eine Trafostation samt den erforderlichen Nebeneinrichtungen einzubauen und zu betreiben, wie im Servitutenplan rot gekennzeichnet.

In dieser Dienstbarkeit eingeschlossen ist das Recht, die erforderlichen Kabelleitungen im Bereich der vorhandenen Trassen von und zur Trafostation durch das belastete Grundstück zu verlegen.

Ferner muss der Zugang zur Trafostation für die Vertreter der Stadt Winterthur jederzeit unentgeltlich gewährleistet sein.

Die Trafostation wird durch Stadtwerk Winterthur betrieben und unterhalten. Die dafür notwendigen Arbeiten, wie Schaltungen, Kontrollen und Unterhalt werden auf ein betriebsnotwendiges Minimum beschränkt.

#### Weitere Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch, den bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend, einzutragen.
2. Baupflichten des Grundeigentümers: Der Grundeigentümer ist verpflichtet den Traforaum gemäss Disposition ..... zu erstellen.
3. Baupflichten von Stadtwerk Winterthur: Stadtwerk Winterthur ist verpflichtet den Ausbau sowie die elektrische Ausrüstung zu erstellen.
4. Kostenregelung: Die Kosten für den Bau, die elektrische Ausrüstung sowie die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen sind von Stadtwerk Winterthur zu bezahlen.
  - Vergütung Traforaum im Rohbau (einmalig):  
... m<sup>3</sup> x Fr. 250.- Fr. ..'....-
  - Vergütung der Dienstbarkeit (einmalig) Fr. 3'000.-
  - Total netto Fr ..'....-
5. Haftung: Stadtwerk Winterthur, Elektrizität und Telekom, haftet für die Trafostation gemäss Art. 58 des OR (Werkhaftung) und den Vorschriften des Bundesgesetzes vom 24. Juni 1902, betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen.

### 9.2.3 Näher- / Grenz- baurechte (C)

Die Grundeigentümerinnen räumen sich die - zur Erstellung der im Gestaltungsplan zulässigen Bauten - erforderlichen Grenz- und Näherbaurechte ein. Fallweise sind auch Näherpflanzrechte erforderlich.

#### C1 Grenzbaurecht

Zu Gunsten / Zu Lasten:

Parzellen Kat. Nrn. B und C  
(Parzellen H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG und GEbW)  
sowie

Parzellen Kat. Nrn. A und B  
(Parzellen L+B AG und H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke räumen sich entlang ihren jeweiligen gemeinsamen Grundstücksgrenzen gegenseitig ein Grenzbaurecht für eine mehrgeschossige und mehrfach unterkellerte Baute ein. Lage und Ausmass des Grenzbaurechts sind im Servitutenplan grün eingezeichnet.

#### C2 Näherbaurecht

Zu Gunsten:

Parzellen Kat. Nrn. B  
(Parzelle H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG)

Zu Lasten:

Parzellen Kat. Nrn. C und 16847  
(Parzellen GEbW und Stadt Winterthur)

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke räumen sich entlang ihren jeweiligen gemeinsamen Grundstücksgrenzen gegenseitig ein Näherbaurecht für eine mehrgeschossige und mehrfach unterkellerte Baute ein. Lage und Ausmass des Näherbaurechts sind im Servitutenplan grün schraffiert eingezeichnet.

#### C3 Näherbaurecht Gewässergrundstück

Zu Gunsten:

Parzellen Kat. Nrn. A, B und C  
(Parzellen H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, GEbW und L+B AG)

Zu Lasten:

Gewässerparzelle

Die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke räumen sich entlang ihren jeweiligen gemeinsamen Grundstücksgrenzen gegenseitig ein Näherbaurecht für eine mehrgeschossige und mehrfach unterkellerte Baute ein. Lage und Ausmass des Näherbaurechts ergeben sich aus dem Gestaltungsplan "Eichwaldhof".



#### 9.2.4 Ausnutzungsübertragungen (D)

Aufgrund des gewählten Überbauungskonzeptes und der Ausgestaltung des gemeinsamen Aussenraumes (resp. der Zuteilung) sind keine Ausnutzungsübertragungen erforderlich.

Die Ausnutzung der an die Bachparzelle abgetretenen Grundstücksflächen wird gestützt auf § 259 Abs. 3 PBG auf die Baugrundstücke übertragen. Die Eintragung erfolgt ebenfalls unentgeltlich, da der Landpreis entsprechend reduziert wurde.

#### D1 Ausnutzungsübertragung Gewässergrundstück

Zu Gunsten:

Parzellen Kat. Nrn. A, B und C

(Parzellen H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, GEbW und L+B AG)

Zu Lasten:

Gewässerparzellen

Die auf dem belasteten Gewässergrundstück mögliche baurechtliche Ausnutzung kann auf dem berechtigten Grundstück beansprucht werden. Es wird folgende massgebliche Grundfläche gemäss § 259 PBG übertragen:

- Parzelle Kat. Nr. A 369 m<sup>2</sup>
- Parzelle Kat. Nr. B 605 m<sup>2</sup>
- Parzelle Kat. Nr. C 527 m<sup>2</sup>

#### 9.2.5 Überbaurechte (F)

Da sich die gemeinsame Tiefgarage über alle Baugrundstücke erstreckt ist ein entsprechendes unterirdisches Überbaurecht erforderlich. Stammparzelle ist die Miteigentumsparzelle "Tiefgarage". Für die Bereiche ober- und unterhalb der Tiefgarage-einfahrt wird wiederum ein Baurecht für den entsprechenden Baubereich errichtet.

#### F1 Unterirdisches Überbaurecht Tiefgarage Kat. Nrn. A, B und C

Zu Gunsten / Zu Lasten:

Parzellen Kat. Nrn. A, B und C

(Parzellen H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG, GEbW und L+B AG)

Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen den jeweiligen Eigentümern des berechtigten Grundstücks ein Überbaurecht für eine unterirdische Tiefgarage, den ebenerdigen Einfahrts- und Rampenbereich sowie für Zugänge ein. Lage und Ausmass des Überbaurechts sind im Servitutenplan grau eingetragen.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Tiefgarage tragen die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

F2 Überbaurecht Hochbaute  
ab 1.Obergeschoss

Zu Gunsten:  
Parzelle Kat. Nr. A  
(Parzellen L+B AG)

Zu Lasten:  
Parzellen Kat. Nr. D  
(Parzelle Tiefgarage)

Die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks räumen den jeweiligen Eigentümern des berechtigten Grundstücks ein oberirdisches Überbaurecht ab dem 1. Obergeschoss für eine Hochbaute und ein unterirdisches Überbaurecht für Keller-, Technik und weitere Räume sowie die Foundation ein. Lage und Ausmass des Überbaurechts ergeben sich aus dem beiliegenden Plan. Das Überbaurecht ist darauf als violett Fläche dargestellt.

### 9.3 Neue Anmerkungen

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentumsparzelle(n) Tiefgarage(n) im Grundbuch eingetragen.

## 10. Weitere Bestimmungen

### 10.1 Rechtsform und Grundlagen des Vertrags

#### 10.1.1 Rechtsnatur

Soweit diesem Vertrag keine Bestimmungen entnommen werden können, sind neben den Vorschriften des OR über die einfache Gesellschaft subsidiär die Grundsätze des PBG für den Quartierplan (§ 123ff PBG) respektive die Gemeinschaftswerke (§ 222ff PBG) sinngemäss anzuwenden.

#### 10.1.2 Ausräumung von Differenzen

Für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag unterziehen sich die Vertragsparteien (im Anschluss an eine vorgängig durchzuführende erfolglose Schlichtung) dem Entscheid eines fachkundigen Einzelschiedsrichters, welcher bei Nichteinigung der Parteien durch den Bezirksgerichtspräsidenten Winterthur ernannt wird.

#### 10.1.3 Rechtsschutz

Die Bestimmungen in den Kapiteln 7 und 8 sind privatrechtlicher Natur und unterliegen der Zivilgerichtsbarkeit. Für allfällige Streitigkeiten vereinbaren die Parteien den ausschliesslichen Gerichtsstand in Winterthur.

Die Bestimmungen in den Kapiteln 2, 3, 4, 5, 6 und 9 sind öffentlich-rechtlicher Natur und unterliegen entsprechend der Verwaltungsgerichtsbarkeit.

### 10.2 Rechtsnachfolge

#### 10.2.1 Überbindung

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses städtebaulichen Vertrags sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

Sollte ein Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten dieses städtebaulichen Vertrages einem nächsten Rechtsnachfolger nicht überbinden, ist den anderen Parteien eine Konventionalstrafe zu bezahlen (Aufteilung gemäss Flächen Bauland).

Geschuldet ist eine Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 200.-/ m<sup>2</sup> Bauland, auf welche die Rechte und Pflichten dieses Vertrags nicht überbunden wurden.

Die Konventionalstrafe tritt nicht anstelle des Erfüllungsanspruchs und ist geschuldet, wenn die Überbindung an den Rechtsnachfolger nicht innerhalb von 60 Tagen erfolgt, nachdem eine der betroffenen Parteien auf die Unterlassung mit eingeschriebenem Brief aufmerksam gemacht worden ist.

### 10.3 Änderung des Vertrags

Für die teilweise Änderung des vorliegenden Vertrags ist lediglich die Zustimmung der Stadt und der direktbetroffenen Grundeigentümerin erforderlich, soweit die Änderungen die Interessen der anderen Grundeigentümerinnen nicht betreffen.

### 10.4 Zustandekommen des Vertrags

#### 10.4.1 Bedingungen: Gestaltungsplan und Entwidmung

Der vorliegende Vertrag wird unter der auflösenden Bedingung abgeschlossen, dass folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Rechtskräftiger privater Gestaltungsplan "Eichwaldhof"
- Rechtskräftige Entwidmung des Tegerloowegs

#### 10.4.2 Salvatorische Klausel

Dieser Vertrag basiert auf dem privater Gestaltungsplan "Eichwaldhof" gemäss Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat. Sollte dieser durch den Grossen Gemeinderat, aufgrund des Genehmigungsverfahrens oder aufgrund von Rechtsmittelverfahren für die Vertragsparteien substanzielle Änderungen, wie z.B. Änderung der Ausnützung oder der Nutzungsanteile, erfahren, so verpflichten sich die Parteien, den Vertrag durch einen neuen, dem heutigen in Sinn und Geist möglichst nahekommenen, Vertrag zu ersetzen.

## 10.5 Beendigung des Vertrags

Der Vertrag endet unter folgenden Voraussetzungen:

- Dieser Vertrag kann durch gegenseitige Übereinkunft aller Parteien aufgehoben werden. Ebenso wird der Vertrag mit der Erfüllung sämtlicher vertraglicher Ansprüche (Vertrags-erfüllung) beendet.
- Dieser Vertrag wird aufgehoben, wenn der Gestaltungsplan aufgehoben oder wenn der Gestaltungsplan in mehr als nur untergeordneter Form geändert wird. Im Falle einer Änderung des Gestaltungsplans vereinbaren die Parteien, einen neuen, an die veränderten Parameter angepassten Vertrag abzuschliessen.
- Wenn nach Rechtskraft des Gestaltungsplans während mindestens 25 Jahren keine Bautätigkeit aufgenommen wird, kann jede Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten diesen Vertrag mit eingeschriebenem Brief auf jedes Monatsende hin kündigen.

## 10.6 Anmerkung im Grundbuch

Der städtebauliche Vertrag wird gestützt auf Art. 962 ZGB resp. gestützt auf die kantonale Grundbuchverordnung in geeigneter Form im Grundbuch angemerkt. Diese Anmerkung wird bei Beendigung dieses Vertrags im Grundbuch gelöscht.

## 10.7 Genauigkeit

Die Parteien erachten die Umschreibung der Abtretungsobjekte und der einzuräumenden Dienstbarkeiten in diesem Vertrag als genügend umfassend beschrieben und verzichten auf eine weitere Spezifizierung.

## 10.8 Entlastungserklärung

Die Vertragsparteien entlasten sowohl die Urkundsperson als auch den Staat Zürich von jeder Verantwortung und Haftung, falls diese Vereinbarung unvollständig, unklar, unrichtig und/oder widersprüchlich formuliert wäre und daraus Streitigkeiten entstehen sollten oder falls die eine oder andere Partei die getroffenen Vereinbarungen/Verfügungen, aus welchen Gründen auch immer, nicht oder nicht vollständig erfüllt.

## 10.9 Mehrwertausgleich

Mit der Zahlung der Erschliessungskosten sowie der Restwertentschädigung für die zweimalige Erschliessung der Grundstücke sind die Grundeigentümerinnen von allen allfälligen Mehrwertbeiträgen (z.B. Trottoirbeiträge entlang der Schoorenstrasse, Ausgleich von Planungsvorteilen) zu Gunsten der Stadt Winterthur befreit.

Die Grundeigentümerinnen leisten durch die zyklusgerechte Neuüberbauung einen Beitrag an die innere Siedlungsentwicklung. Namentlich wird an dieser Randlage ein weiteres Absinken der Siedlungsqualität vermieden. Die Neuüberbauung bildet einen attraktiven Stadteingang aus Richtung Frauenfeld. Neben preisgünstigem Wohnraum wird auch Raum für Gewerbe geschaffen.

## 10.10 Kosten Notariat und Grundbuchamt

Die Kosten von Notariat und Grundbuchamt für die Aufstellung dieses Vertrages werden von der den drei Grundeigentümerinnen der Baugrundstücke zu folgenden Teilen übernommen:

- H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG 40.3262 %
- GEbW 35.1024 %
- L+B AG 24.5713 %

Winterthur, den xx. xxxxx 2020

H. und E. Blatter Immobilienanlagen  
AG

.....

Aktiengesellschaft für Erstellung  
billiger Wohnhäuser in Winterthur

.....

L+B AG, HGv

.....

Stadtgemeinde Winterthur

Dieter Brunner

Genehmigung

Vom Stadtrat genehmigt am

Namens des Stadtrats

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Diese Urkunde mit Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen bzw. eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Winterthur, xx. xxxxx 2020, xxx Uhr

**NOTARIAT OBERWINTERTHUR**

**xxxx xxxx, Urkundsperson**

## Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuerklärungsfomular.

**Handänderungen** im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzberreinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

**Es erlischt** indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).



Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht und auch gewährt, so kann der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag zurückgefordert werden.

Eine aufgeschobene Steuer wird nachveranlagt, wenn das Ersatzobjekt durch den Veräusserer vorzeitig weiterveräussert wird (ohne erneute Ersatzbeschaffung) oder dieser die Selbstnutzung aufgibt. Der Pfandrechtsanspruch der Gemeinde besteht während drei Jahren auch für diesen Fall, von der Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäfts angerechnet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueramt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und -befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet verfügbar.

Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

Alter Bestand

Plan Nr. 1 - 1:500

**Aufstellung** Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum) H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG;



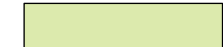


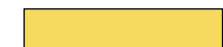

Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum) Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur;

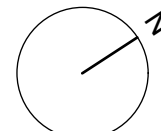
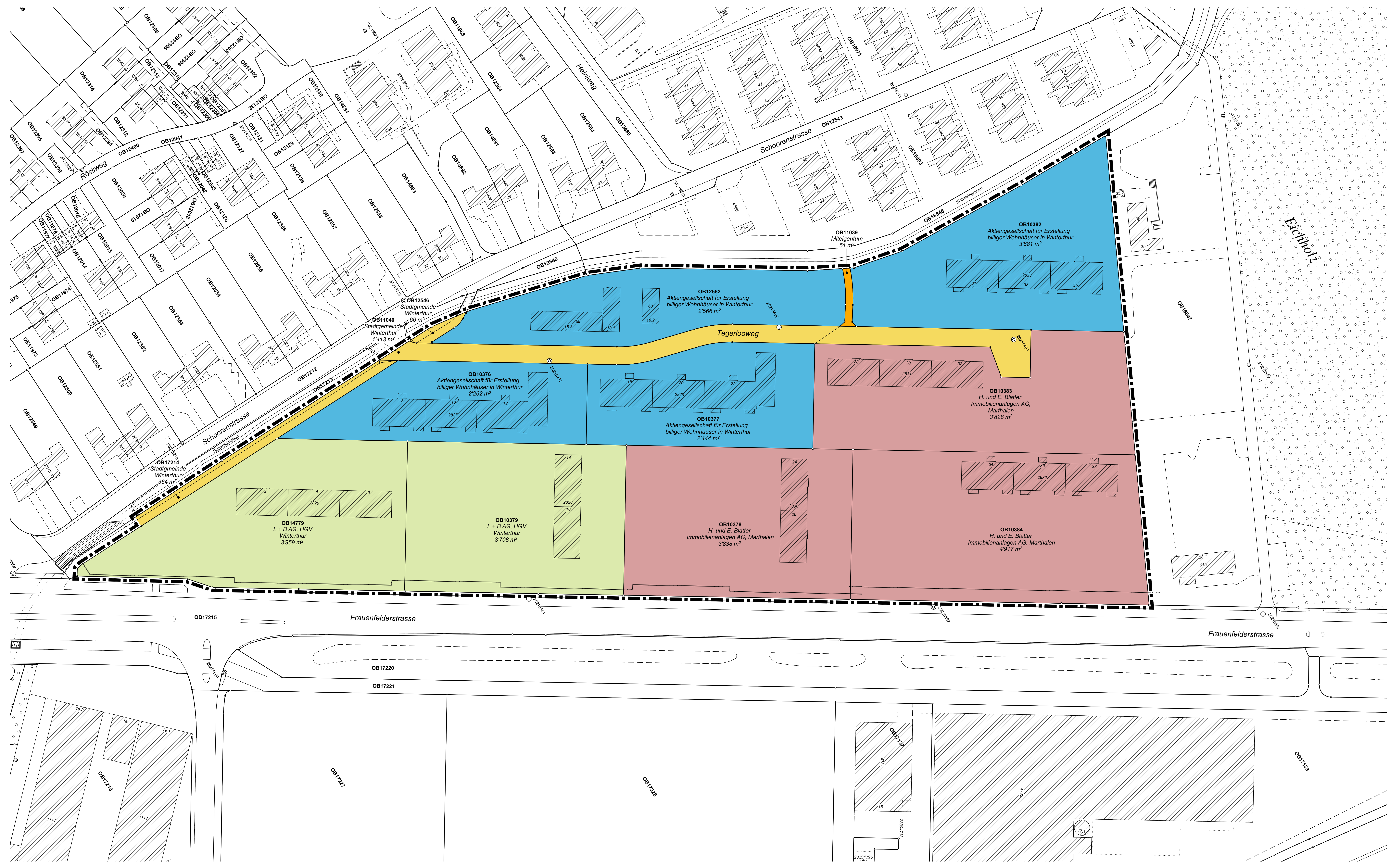
Kat. Nm. OB10379, OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum) L+B AG, HGV;

Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214 Stadt Winterthur;

**Genehmigung** Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch  
34720 - 6.11.2019

- Quartierplaninhalt**
-  Gestaltungsplanperimeter
  -  Alte Parzellierung
  -  L+B AG, HGV Winterthur
  -  Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur
  -  H. und E. Blatter Immobilien AG, Marthalen
  -  Stadtgemeinde Winterthur
  -  Miteigentum



Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

### Neuer Bestand

ohne Gewässerparzelle

Plan Nr. 2a - 1:500

**Aufstellung**  
Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum)  
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG;



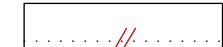






Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum)  
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur;

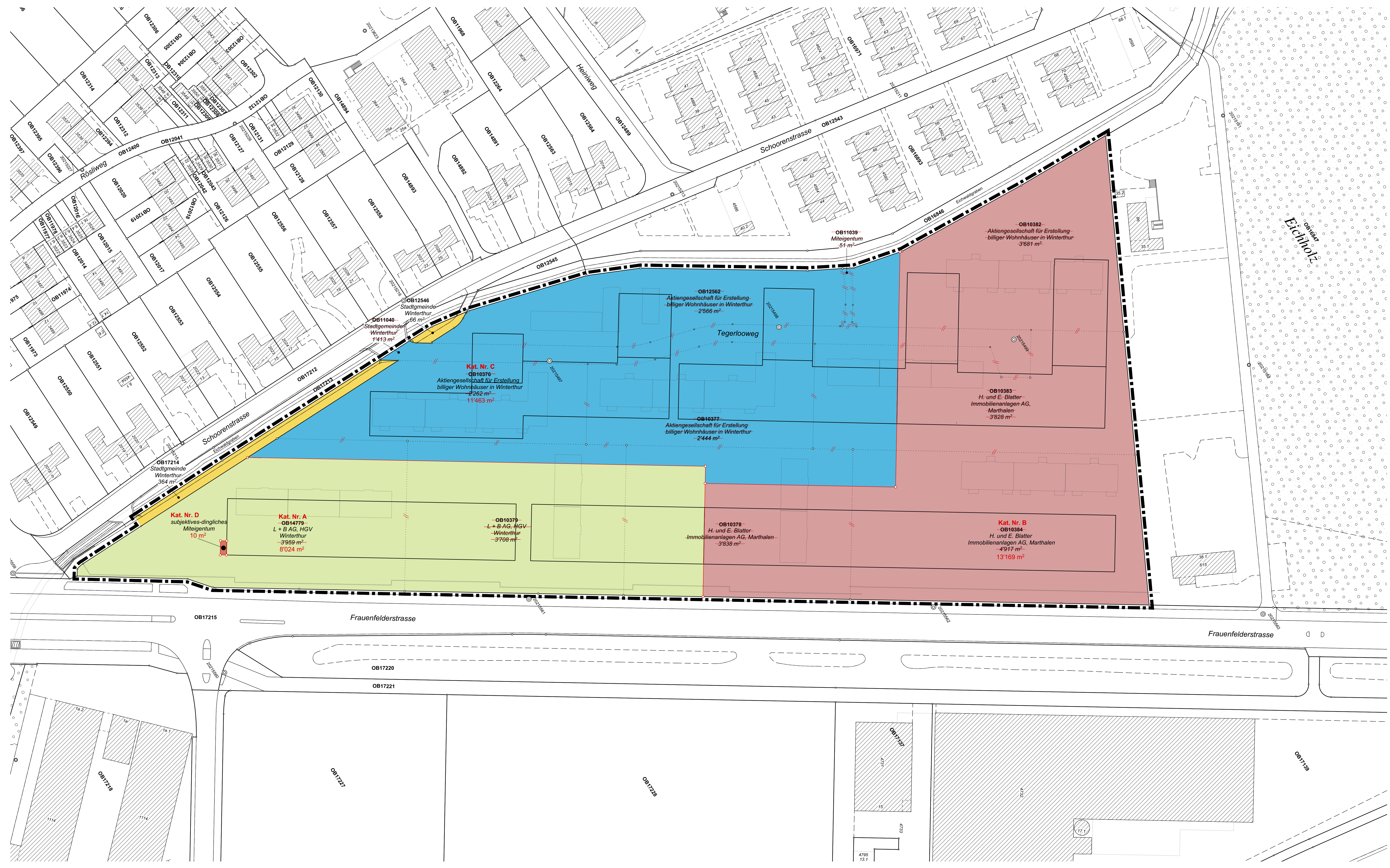
Kat. Nm. OB10379, OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum)  
L+B AG, HGV;

Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214  
Stadt Winterthur;

**Genehmigung**  
Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch  
34720 - 6.11.2019

- Quartierplaninhalt**
-  Gestaltungsplanperimeter
  -  Neue Parzellierung (gilt zu verschieben)
  -  Alte Parzellierung aufheben
  -  GP Baubereiche
  -  L+B AG, HGV Winterthur
  -  Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur
  -  H. und E. Blatter Immobilien AG, Marthalen
  -  Stadtgemeinde Winterthur
  -  subjektiv-dingliches Miteigentum



Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

**Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung**

**Neuer Bestand**  
mit Gewässerparzelle

Plan Nr. 2b - 1:500

**Aufstellung**  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum)

Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG:

Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum)

Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur:

Kat. Nm. OB10379 und OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum)

L+B AG, HGV:

Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214

Stadt Winterthur:

**Genehmigung**


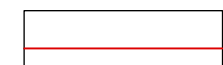
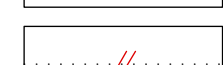
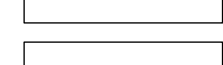





Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident:

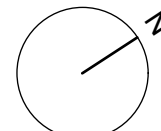
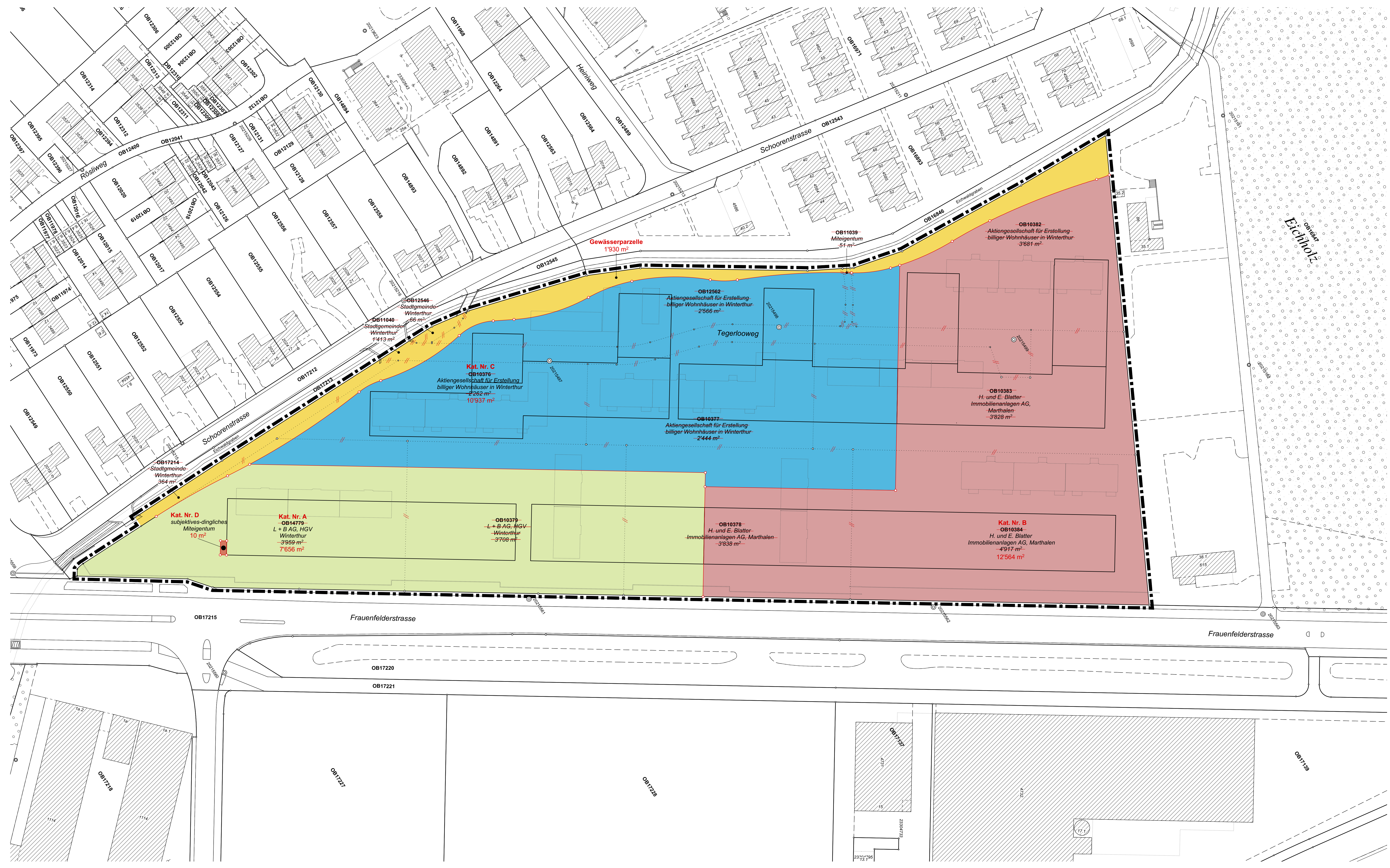
Der Stadtschreiber:

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

34720 - 6.11.2019

**Quartierplaninhalt**

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Neue Parzellierung (gilt zu verschieben)
-  Alte Parzellierung aufheben
-  GP Baubereiche
-  L+B AG, HGV Winterthur
-  Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur
-  H. und E. Blatter Immobilien AG, Marthalen
-  Gewässerparzelle
-  subjektiv-dingliches Miteigentum



Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

### Werkleitungen

Plan Nr. 3 - 1:500

**Aufstellung**  
Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum)  
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG:




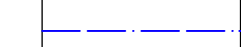





Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum)  
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur:

Kat. Nm. OB10379, OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum)  
L+B AG, HGv:

Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214  
Stadt Winterthur:

**Genehmigung**  
Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung / Landschaft / Verkehr / Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch  
34720 - 6.11.2019

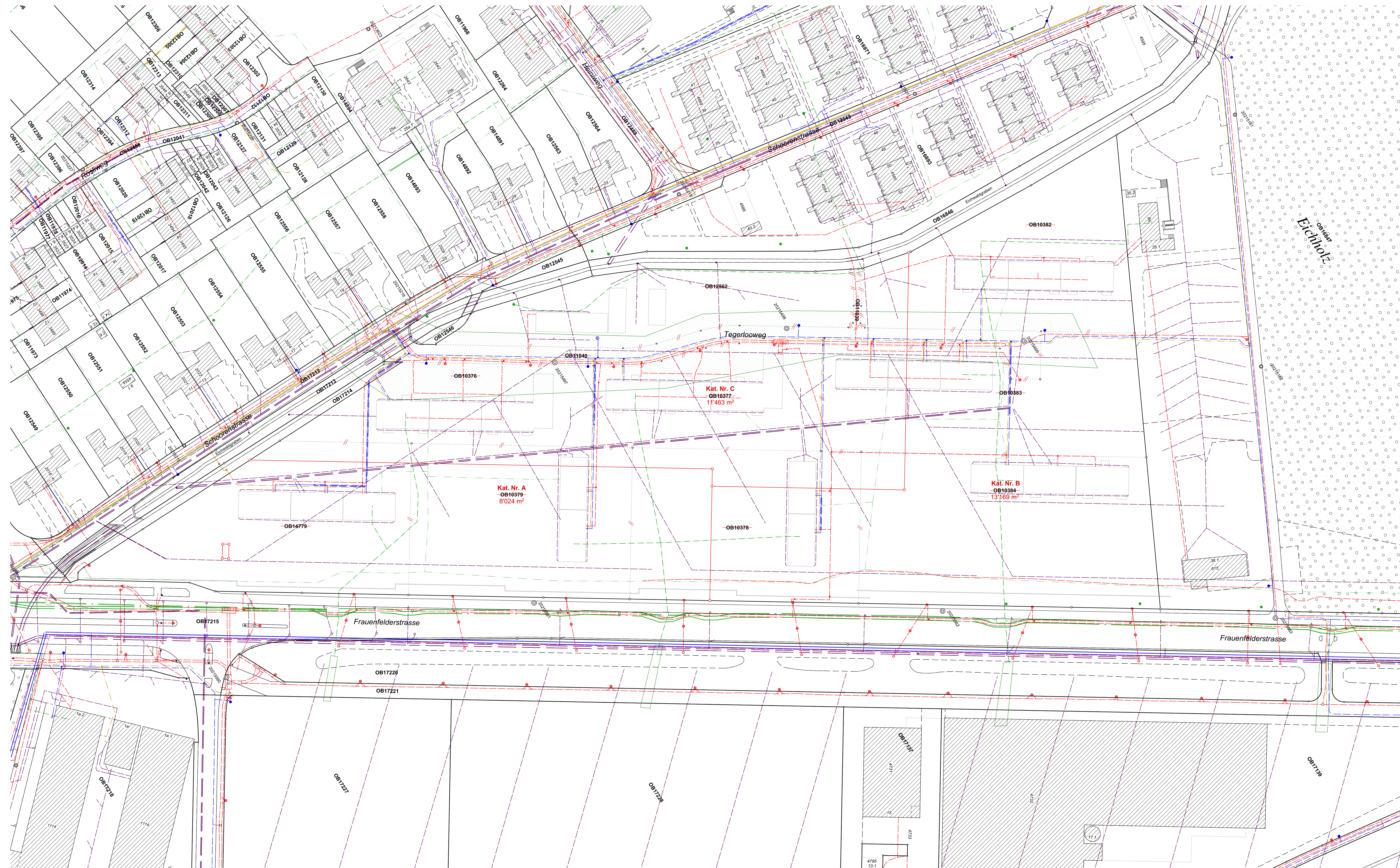
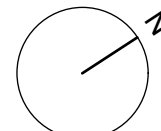
- Quartierplaninhalt**
-  Gestaltungsplanperimeter
  -  Neue Eigentumsgrenze / Neue Grundstücksbezeichnung
  -  Aufhebung bestehende Eigentumsgrenze
- Werkleitungen**
-  Wasser
  -  Abwasser
  -  Fernmeldeanlagen (Telefon)
  -  Telekommunikation (TV)
  -  Elektrizität
  -  Gas

Grundlagendaten  
Antische Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 31.7.2019  
Werkleitungen: Vermessungsamt Stadt Winterthur vom 29.6.2017

Daten der Antischen Vermessung  
Die Daten der Figurpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen  
Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der antischen Vermessung  
bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der  
Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb  
für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Werkleitungen  
Der Eintrag der Werkleitungen breitet keine Gewähr bezüglich Vollständigkeit und  
genauer Lage. Im Bereich der dargestellten Leitungen können auch mehrere  
Röhre neben- oder übereinander verlaufen. Die genauen Angaben sind bei den  
Werkgeometrien einzuholen.

0 5 10 25 m



Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

Servituten

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

Plan Nr. 4 - 1:500

**Aufstellung** Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum)  
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG;

Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum)  
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur;

Kat. Nm. OB10379, OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum)  
L+B AG, HGV;



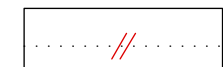
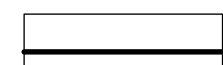

Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214  
Stadt Winterthur;

**Genehmigung** Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

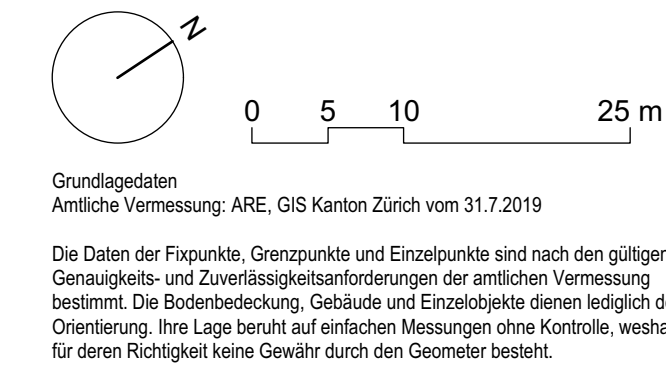
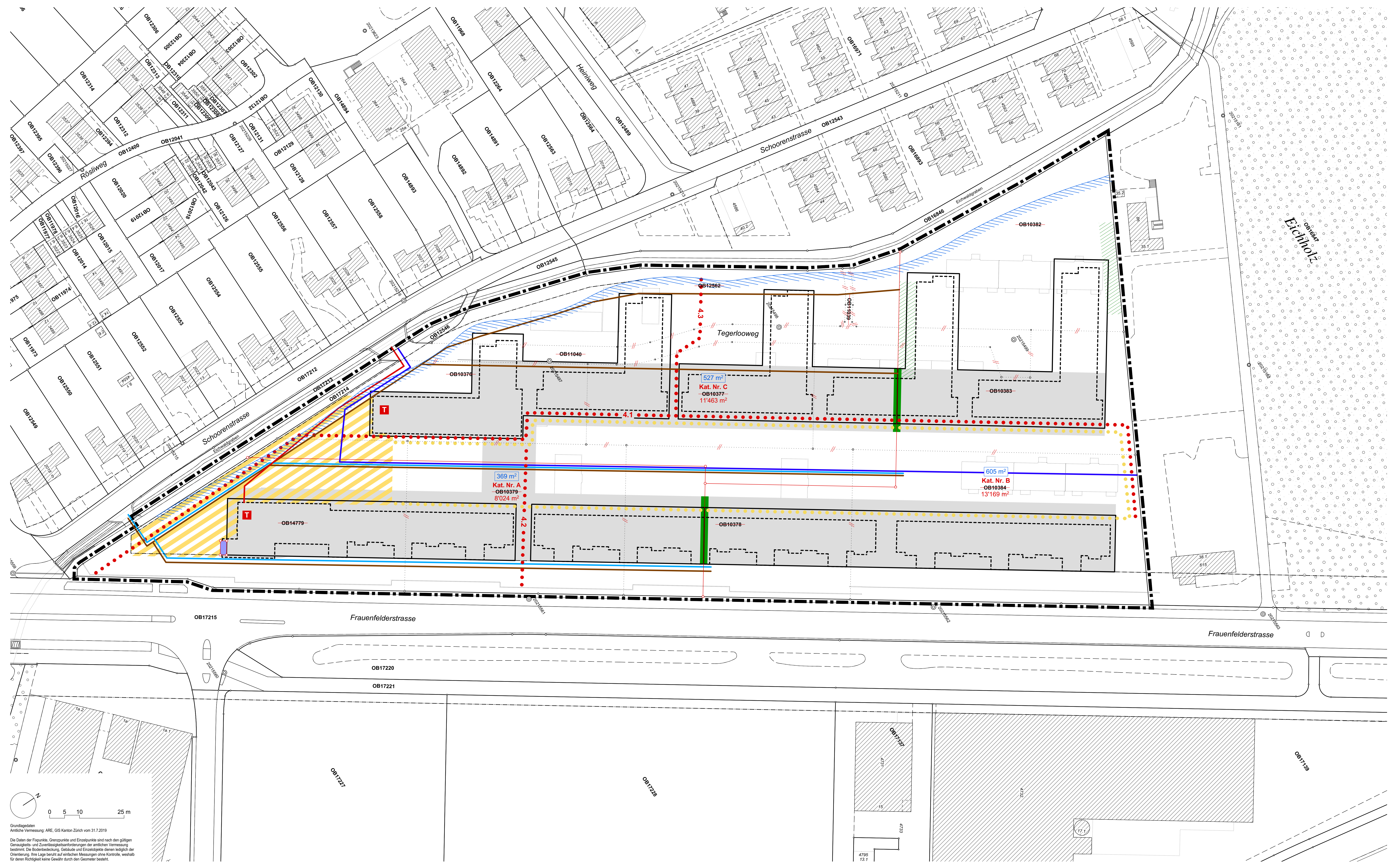
34720 - 6.11.2019

Quartierplaninhalt

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Neue Eigentumsgrenze / Neue Grundstücksbezeichnung
-  Aufhebung bestehende Eigentumsgrenze
-  Baubereich für Hochbauten (Mantellinien)
-  Richtprojekt Kilga Popp

Servituten

-  Fuss- und Fahrwegrecht beschränkt A1
-  Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht A2
-  Fuss- und Fahrwegrecht Tiefgarage A3
-  Fusswegrecht A4
-  Leitungsbaurecht für Kanalisation (Schmutzwasser) B1
-  Leitungsbaurecht für Kanalisation (Meteorwasser) B2
-  Leitungsbaurecht für Wasserleitungen B3
-  Leitungsbaurecht für Elektrizitätsleitungen B4
-  Leitungsbaurecht für Trafostation B5
-  Grenzbaurecht C1
-  Näherbaurecht C2
-  Näherbaurecht Gewässergrundstück C3
-  Ausnützungsübertragung Gewässergrundstück D1
-  Überbaurecht Hochbaute F1



Städtebaulicher Vertrag  
Eichwaldhof

Antrag Stadtrat zuhanden  
Freigabe zur  
Unterzeichnung

### Nachführungsplan

Mutation ohne Gewässerparzelle

Plan Nr. 5 - 1:500

**Aufstellung**  
Von der Grundeigentümern aufgestellt am  
Kat. Nm. OB10378, OB10383,  
OB10384 und OB11039 (Miteigentum)  
H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG;

Kat. Nm. OB10376, OB10377,  
OB10382, OB12562 und OB11039  
(Miteigentum)  
Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur;

Kat. Nm. OB10379, OB14779 und  
OB11039 (Miteigentum)  
L+B AG, HGV;



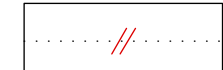
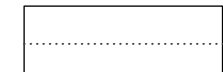
Kat. Nm. OB11040, OB12546 und  
OB17214  
Stadt Winterthur;

**Genehmigung**  
Vom Stadtrat genehmigt am  
Namens des Stadtrats  
Der Präsident: Der Stadtschreiber:

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

34720 - 6.11.2019

#### Quartierplaninhalt

-  Gestaltungsplanperimeter
-  Neue Parzellierung
-  Alte Parzellierung aufheben
-  Gebäude abbruch



## Nachführungstabelle

Mutation ohne Gewässerparzelle

Die alten Grundstücks - Nummern

	AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	L+B AG , HGv, Winterthur	L+B AG , HGv, Winterthur	H. und E. Blatter, Immobilienanlagen AG, Marthalen	H. und E. Blatter, Immobilienanlagen AG, Marthalen	H. und E. Blatter, Immobilienanlagen AG, Marthalen	Miteigentum, AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	Stadtquartier: Oberwinterthur - Winterthur	
	OB10377	OB10378	OB10382	OB12562	OB10379	OB14779	OB10383	OB10384	OB10376	OB11039	OB11040	
sind übertragen auf die neuen Nummern												Total der neuen Nummern
<b>A</b> L+B AG , HGv, Winterthur		1171			3224	3629						8024
<b>B</b> H. und E. Blatter, Immobilienanlagen AG, Marthalen		1882	3328				2838	4738			384	13170
<b>C</b> AG für Erstellung billiger Wohnhäuser	2444	785	353	2566	484	320	990	179	2262	51	1029	11463
<b>D</b> subjektiv-dingliches Miteigentum						10						10
<b>Total der alten Nummern</b>	2444	3838	3681	2566	3708	3959	3828	4917	2262	51	1413	32667

Allfällige Rundungsdifferenzen erfolgen infolge Neuberechnung und Rundung auf m2

SKW - 6. November 2019