



Kanton Zürich
Gemeinde Hüttikon

Quartierplan „Bölliker“

Technischer Bericht

(Bericht, Zuteilungstabellen, Kostenverteiler)

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. **05025.1**

Datum: 28.11.2018
Rev.:

EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Projektbearbeiter:
mei/ben

Datei: Technischer Bericht 2. Festsetzung

Visiert:

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen	3
1.1 Verfahrenseinleitung/ Vorgeschichte	3
1.2 Quartierplanabgrenzung	4
1.3 Projektverfasser	4
1.4 Quartierplan-Ausschuss	4
1.5 Grundeigentümer	4
1.6 Aufgaben des Quartierplanverfahrens	4
1.6.1 Grundlagen	4
1.6.2 Auszug aus den wichtigsten Bestimmungen des PBG	5
1.7 Zwischenentscheide (§ 25 QPV)	6
1.8 Bisheriger Verlauf des Verfahrens	6
1.9 Übergeordnete planungsrechtliche Festlegungen	9
1.10 Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept	10
1.11 Erschliessungsanlagen	10
1.11.1 Bestehende Anlagen	10
1.11.2 Geplante Anlagen	11
1.12 Kosten	18
1.12.1 QP-Anlagen	18
1.12.2 Verfahren	19
1.13 Bauausführung	20
1.14 Bau- und Niveaulinien	20
1.15 Neuzuteilungen	20
1.16 Bodenbelastungen	21
1.16.1 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen	21
1.16.2 Belasteter Standort	21
1.17 Lärmschutz	22
1.18 Archäologie	22
1.19 Bereinigung der Dienstbarkeiten	23
1.20 Geldausgleich	23

2. Landbestand	24
2.1 Altbestand	24
2.2 Landbedarf für neue Strassen, Fusswege und Spielplatz	25
2.3 Ermittlung Flächenabzug für Strassen	26
2.4 Ermittlung Flächenabzug für neue Fusswege und öffentlicher Spielplatz	27
2.5 Neuzuteilung	28
3. Belastungstabellen	29
3.1 Quartierplananlagen	29
3.1.1 Strassen	29
3.1.2 Öffentlicher Fussweg	30
3.1.3 Wasserleitungen	31
3.1.4 Kanalisation	32
3.2 Verfahren	33
3.3 Überbauungskonzept	34
4. Grobe Kostenschätzung von Erschliessungs- und Verfahrenskosten	35
4.1 Quartierplan – Anlagen	35
4.1.1 Strassen	35
4.1.2 Fusswege	35
4.1.3 Spielplatz (zu Lasten Gemeinde)	35
4.1.4 Wasserleitungen	36
4.1.5 Kanalisation	36
4.2 Verfahren	36
4.3 Überbauungskonzept	36
5. Kostenverteiler	37
5.1 Quartierplan – Anlagen	37
5.1.1 Strassen	37
5.1.2 Fusswege	38
5.1.3 Wasserleitungen	39
5.1.4 Kanalisation	40
5.2 Verfahren	41
5.3 Überbauungskonzept	42
5.4 Gesamtübersicht Kosten	43

1. Erläuterungen

1.1 *Verfahrenseinleitung/ Vorgeschichte*

Mit Schreiben vom 4. Mai 2005 hat Adolf Meier, Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 33, das Gesuch um Einleitung des Quartierplanverfahrens gestellt.

Am 30. Juni 2005 fand eine Orientierungsversammlung über die Einleitung des Quartierplanverfahrens statt, an der die betroffenen Grundeigentümer umfassend über das Begehren von Adolf Meier, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und den Verfahrensablauf informiert wurden.

Am 11. Juli 2005 hat der Gemeinderat die Einleitung des amtlichen Quartierplanes „Bölliker“ beschlossen.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2005 ersuchte der Gemeinderat Hüttikon die Baudirektion um Genehmigung des Einleitungsbeschlusses. Mit Verfügung Nr. 1356 vom 19. Dezember 2005 hat die Baudirektion die Verfahrenseinleitung genehmigt.

Gestützt auf § 150 Abs. 3 PBG hat der Gemeinderat den Quartierplanbann bei den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken lassen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 33 lag teilweise in der Landwirtschaftszone. Die Baudirektion hat in ihrer Genehmigung Abklärungen verlangt, um zu erfahren, ob das Grundstück unter die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht fällt. In diesem Zusammenhang wurde das QP-Verfahren gestoppt, um unnötigen Aufwand zu vermeiden.

Nach Verhandlungen des Gemeinderates mit dem Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 33 gab dieser im Januar 2011 die Zustimmung zur Einzonung der rund 4000 m² Landwirtschaftszone, verbunden mit der Anregung, im Quartierplangebiet Bölliker die Zoneneinteilung grundsätzlich zu überprüfen.

2011 wurde eine Teilrevision des Zonenplans im Gebiet „Bölliker“ ausgelöst. Hauptziel der Teilrevision war es, die isolierte Landwirtschaftszone mitten in der Bauzone von Hüttikon aufzuheben und damit die Voraussetzungen für eine sinnvolle Bearbeitung des Quartierplans Bölliker zu schaffen.

Im Juni 2012 wurde von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern im Kanton Zürich die Kulturlandinitiative angenommen. Diese verlangte, dass wertvolle Landwirtschaftsflächen wirksam geschützt und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Daraufhin hat die Baudirektion alle Gemeinden angewiesen, bis zum rechtskräftigen Beschluss des Kantonsrates über die Umsetzung der Initiative alle Verfahren für planungsrechtliche Festsetzungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen

Ein Antrag des Gemeinderates Hüttikon vom August 2012 auf Aufhebung der Sistierung für kleinflächige Landwirtschaftszonen, die von Bauzonen umschlossen sind, wurde vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zuerst abgelehnt.

Im Januar 2013 passte die Baudirektion die Weisung zur Sistierung an. Damit wurde das Schaffen von Bauzonen auf Flächen, die bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben sind, möglich. Im September 2013 bestätigte das ARE, dass die geplante Einzonung der rund 4000 m² grossen Landwirtschaftsfläche möglich sei und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne.

An der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 2013 wurde der Teilrevision Zonenplan für das Gebiet Bölliker zugestimmt.

Mit Baudirektionsverfügung Nr. 46 vom 29. April 2014 wurde die Teilrevision genehmigt. Die östlich von der Oetwilerstrasse gelegene Landwirtschaftszone wurde teilweise der Wohnzone W 1.9 und teilweise (Standort der Landwirtschaftlichen Gebäude) der Kernzone zugewiesen. Teile der Wohn- und Gewerbezone mitten im Gebiet Bölliker wurden neu der W 1.9 zugewiesen und die Parzelle zum Gemeindehaus liegt neu vollständig in der Kernzone.

Mit Verfügung der Baudirektion vom 31. Juli 2012 wurde der durch das Planungsgebiet fliessende, eingedolte Weiheracherbach als öffentliches Gewässer aufgehoben. Als Regenwasserleitung entfällt die Pflicht zur Offenlegung und zur Freihaltung eines beidseitigen Uferstreifens (Gewässerraum).

1.2 Quartierplanabgrenzung

Der Quartierplanperimeter wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Zürcherstrasse (Staatsstrasse S-1), südliche Grenze
- östlich durch den Böllikerweg, westliche Grenze Kat.-Nr. 324
- westlich durch die Oetwilerstrasse, östliche Grenze Kat.-Nr. 261 und
- südlich durch die Chriesbaumstrasse, nördliche Grenze.

1.3 Projektverfasser

Der Gemeinderat Hüttikon hat das Ingenieurbüro EFP AG, Ingenieure Planer Geometer, 8105 Regensdorf, am 11. Juli 2005 als Projektverfasser bestimmt.

1.4 Quartierplan-Ausschuss

Der begleitende QP-Ausschuss wird durch den Bauausschuss Hüttikon gebildet.

1.5 Grundeigentümer

Gemäss Einleitungsbeschluss liegen 21 Grundstücke und ein Baurecht mit einer Gesamtfläche von 32'215 m², im Besitz von 18 Grundeigentümern im Quartierplanperimeter.

1.6 Aufgaben des Quartierplanverfahrens

1.6.1 Grundlagen

Grundlagen für die Ausarbeitung des Quartierplanes bilden:

- a) das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. September 1975, §§ 123-185

b) die Quartierplanverordnung (QPV) vom 18. Januar 1978

1.6.2 Auszug aus den wichtigsten Bestimmungen des PBG

§ 123 Der Quartierplan ermöglicht im erfassten Gebiet eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung und enthält die dafür nötigen Anordnungen.

§ 125 Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.

§ 126 Das Quartierplangebiet ist so einzuteilen, dass alle Grundstücke ohne Ausnahmegewilligungen und nachbarliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzonen angemessenen Weise überbaut werden können; ist dies nicht möglich, sind die erforderlichen Rechte und Lasten mit dem Quartierplan zu begründen.

Wo ein Bedürfnis hierfür besteht, sollen Flächen ausgeschieden werden, die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen des Quartiers oder einer Mehrzahl von Grundstücken dienen; die privatrechtlichen Rechtsverhältnisse hieran sind mit dem Quartierplan zu regeln.

§ 128 Alle Grundstücke innerhalb des Quartierplangebietes müssen durch den Quartierplan erschlossen werden und an gegebenenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen teilhaben.

Erschliessung sowie gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke genügen.

§ 138 In die Masse der beteiligten Grundstücke sind die Flächen aufzuhebender öffentlicher Strassen, Wege und Gewässer sowie Flur- und Genossenschaftswege einzubeziehen.

Von der sich ergebenden Masse wird abgezogen:

a) das für die Erschliessungsanlagen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen benötigte Land; der Abzug für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen soll in der Regel 10% der Masse nicht übersteigen

b) der Landbedarf für die Neuanlagen oder den Ausbau öffentlicher Verkehrswege, die das Quartierplangebiet umgrenzen oder durchkreuzen, sowie kleinere öffentliche Versorgungsanlagen, die auch dem Quartier dienen.

Die Summe aller Abzüge darf in der Regel bei der Aufstellung des Quartierplanes nicht mehr als 25 % betragen.

Bei der Umlegung nach Flächen sind die Abzüge den Grundstücken des Altbestandes, entsprechend dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Bestand, prozentual gleichmässig zu belasten, für gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen jedoch nur soweit, als sie ihnen zu Gute kommen.

§ 146 Der Quartierplan bestimmt, wie die Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen sowie von gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu tragen sind.

Massgebend ist dabei in erster Linie das Interesse an den betreffenden Anlagen.

Zu berücksichtigen ist ferner, ob bei der Überbauung noch weitere eigene Aufwendungen, wie längere Zufahrten oder Zugänge, Werkleitungen und dergleichen, nötig sein werden, die sich bei anderen Grundstücken wegen ihrer Lage oder Form erübrigen, und ob solchen Nachteilen nicht Vorzüge der rückwärtigen Lage gegenüberstehen.

§ 171 Die Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vollendung unentgeltlich ins Eigentum der Gemeinde oder des entsprechenden Werkträgers über, soweit das Eigentum nicht schon aufgrund der Zuteilung übertragen worden ist.

§ 177 Die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans sind von den beteiligten Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat kann eine angemessene Bevorschussung oder angemessene Abschlagszahlungen verlangen.

Die Schlussabrechnung ist schriftlich mitzuteilen. Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks.

1.7 Zwischenentscheide (§ 25 QPV)

Gemäss § 25 der Quartierplanverordnung entscheidet nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung und in der Regel vor der ersten Grundeigentümerversammlung der Gemeinderat, ob

- a) Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden sollen,
- b) eine Umlegung nach Werten geboten ist oder nach Flächen erfolgen kann,
- c) Mindestgrössen für die Neuzuteilung vorgeschrieben werden.

Mit Beschluss vom 7. April 2015 hat der Gemeinderat die nachstehenden Zwischenentscheide nach § 25 QPV gefällt:

1. Für das Quartierplangebiet „Bölliker“ wird auf das Ausarbeiten von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplanes verzichtet.
2. Die Umlegung hat nach Flächen zu erfolgen.
3. Auf das Festlegen von Mindest-Parzellengrössen wird verzichtet.

1.8 Bisheriger Verlauf des Verfahrens

Am 11. Juli 2005 hat der Gemeinderat die Einleitung des amtlichen Quartierplanes „Bölliker“ beschlossen. Die Baudirektion hat mit Verfügung 1356/2005 des ARE vom 19. Dezember 2005 die Einleitung dieses Verfahrens genehmigt.

Eine freiwillig durchgeführte und gut besuchte Informationsveranstaltung fand am 30. Juni 2005 statt. Dabei wurde den Grundeigentümern erklärt, weshalb ein Quartierplan erforderlich ist, was die Absichten des Quartierplans sind und wie das weitere Vorgehen aussieht.

Am 1. Februar 2006 wurde ein Quartierplanbann in die Grundbücher aller betroffenen Grundstücke eingetragen.

Zwischen 2005 und 2013 war das QP-Verfahren sistiert. Dies aufgrund von offenen Fragen betreffend Einzonung und Zonierung. Seit Anfang 2014 ist das Verfahren wieder in Gang. Mit der Teilrevision des Zonenplans Gebiet Bölliker ist die Einzonung erfolgt und die Zonen bestimmt. Die Teilrevision wurde im April 2014 von der Baudirektion genehmigt.

In der Zwischenzeit wurde hauptsächlich abgeklärt, welche Erschliessungsanlagen mit dem Quartierplanverfahren zu ergänzen sind. Der Schwerpunkt der Abklärungen lag dabei auf der Ergänzung der verkehrlichen Erschliessung.

Mit der Verfügung vom 19. Dezember 2005 hat das Amt für Raumentwicklung die Frist für das Einreichen des 1. Entwurfs auf Ende Januar 2007 festgelegt.

Mit Bericht vom 25. Juni 2015 hat das Amt für Raumentwicklung die Vorprüfung des QP Bölliker abgeschlossen und seine Ergänzungen angemeldet.

Der Gemeinderat hat am 24. August 2015 die Freigabe des Quartierplans Bölliker für die 1. Grundeigentümerversammlung beschlossen. Die Akten- und Planaufgabe wurde ausgelöst.

Mit Schreiben vom 27. August 2015 wurden die Grundeigentümer an die 1. Grundeigentümerversammlung eingeladen, welche am 23. September 2015 stattfand. Die Quartierplanunterlagen wurden erläutert und diskutiert. Über die Versammlung wurde ein Protokoll erstellt, welches allen Grundeigentümern zugestellt wurde. Bis zum 23. Oktober 2015 konnten Anregungen und Wünsche eingebracht werden.

Über die vorgebrachten Wünsche und Anregungen wurde im Bauausschuss beraten. Mit einzelnen Grundeigentümern wurde Gespräche geführt. Gestützt auf § 153 PBG wurde der Entwurf überarbeitet und zusätzlich ein Bericht über die Bereinigung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten sowie der Vermessungsplan erstellt. Mit Beschluss vom 18. April 2016 hatte der Gemeinderat dem überarbeiteten Entwurf zugestimmt und diesen für die 30-tägige Auflage nach § 154 PBG vor der 2. Grundeigentümerversammlung freigegeben.

Während der Auflage vom 20. April bis 20. Mai 2014 hatte die Eigentümerschaft der Liegenschaft Kat.-Nr. 35, Baum's Erben, Begehren gestellt. Im Bauausschuss wurde entschieden, den Antrag auf Entlassung aus dem Verfahren abzulehnen. Hingegen wurde dem Begehren auf Reduktion der Kostenbeteiligung insofern stattgegeben, als die Eigentümerschaft mit Schreiben vom 14. Juli 2016 im Rahmen der Stellungnahme zum Protokoll der 2. Grundeigentümerversammlung nachweisen konnte, bereits 1964 Mehrwertsbeiträge an die Kanalisationsleitung bezahlt zu haben. Das berücksichtigte Begehren ist nachträglich in den technischen Bericht und die Pläne eingeflossen und das Grundstück wurde nachträglich von Beiträgen an die Erstellung der neuen Misch- und Regenwasserkanäle befreit, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Kostenverteiler

An der 2. Grundeigentümerversammlung vom 15. Juni 2016 wurde der überarbeitete Entwurf erläutert und zu den Begehren Stellung genommen (§ 156 PBG). Aufgrund der schriftlichen Begehren während der Auflage gab es im Bereich der Zonengrenze zwischen Kernzone und Wohnzone W1.9 geringfügige Verschiebungen der Parzellengrenzen und damit auch der beiden Erschliessungssperimeter Oetwilerstrasse und Böllikerstrasse. Weiter wurden die unüberbauten Grundstücke stärker belastet bei den Erstellungskosten für die QP-Anlagen. Mit Verfahrenskosten werden neu sämtliche Grundstücke belastet. Anderweitige Begehren wurden an der Versammlung nicht gestellt.

Am 17. Oktober 2016 hat der Gemeinderat den Quartierplan Bölliker festgesetzt und die Akten eine Woche später der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben der Baudirektion vom 29. Mai 2017 wurde dem Gemeinderat mitgeteilt, dass der Quartierplan in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden kann. Als Gründe für die Nichtgenehmigung wurden aufgeführt:

- Fehlendes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Fussgängerführung sei nicht optimiert und entspreche nicht den Vorgaben des kommunalen Verkehrsplanes
- Wendeplatz weise keine ideale Form und Grösse zur Befahrbarkeit auf.

Am 4. Oktober 2017 konnte eine Delegation des Gemeinderates zusammen mit dem Quartierplanverfasser die offenen Punkte mit dem ARE besprechen. Fazit dieses Gesprächs war, dass das ARE an seiner Forderung festhielt, dass für das QP-Gebiet Bölliker ein Überbauungskonzept zu erarbeiten sei, mit Aussagen zur Überbauungsanordnung (qualitätsvolle Siedlungsstruktur), Gebäudetyp, Übergänge zur Kernzone sowie zur Landwirtschaftszone, Fusswegverbindungen, Freiräume, Spielplatz etc.. Hingegen konnte der Nachweis erbracht werden, dass der Wendeplatz eine gute Befahrbarkeit aufweist.

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgte im 1. Quartal 2018 durch das Büro Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich, mit Begleitung durch den Bauausschuss. Am 9. April 2018 wurden die bereinigten Unterlagen abgegeben. Neben den Vorgaben zu Überbauungstypen enthält das Überbauungskonzept wie vom Kanton verlangt eine Ost-West-Fussgänger Verbindung sowie einen öffentlichen Spielplatz.

Diese neuen Elemente erforderten umfangreiche Anpassungen am Quartierplan, so dass eine Wiederholung der zweiten Grundeigentümerversammlung notwendig wurde, mit vorgängiger Auflage und der Möglichkeit, schriftliche Begehren zu stellen. Die Versammlung fand am 29. August 2018 statt.

Während der Auflagefrist haben 8 verschiedene Begehrensteller insgesamt 15 Begehren gestellt. Dem oft geäusserten Begehren nach Neuverteilung der Kosten mit Entlastung der bestehenden Liegenschaften wurde teilweise stattgegeben, indem bei den Kosten für das Überbauungskonzept die mehr oder weniger vollständig überbauten Parzellen von Beiträgen befreit wurden. Umgesetzt wurde ein Begehren, den Fuss- und Fahrweg zwischen Kat.-Nr. 33 und dem Gemeindehaus um 3 m Richtung Trafostation zu verschieben. Damit kann der Wegabstand zum bestehenden Bauernhaus eingehalten werden. Den übrigen Begehren, namentlich auf Entlassung aus dem Verfahren, aber auch auf Befreiung vom Landabzug für die neuen Fusswege und den Spielplatz, wurde nicht stattgegeben.

Auch an der 2. GEV sowie im Nachgang dazu gab es nochmals 5 Begehrensteller mit total 10 Begehren. Das von zwei Parteien nochmals bekräftigte Begehren, wonach bei bestehenden Liegenschaften mit weniger als 4 Wohnungen kein technischer Landabzug für den Spielplatz erfolgen darf, wurde stattgegeben mit der Begründung, dass solche Wohngebäude gemäss der geltenden BZO keine Spielplätze realisieren müssen. Vom Landabzug befreit wurden auch kleine Grundstücke, auf welchen keine 4 Wohneinheiten realisiert werden können. Alle übrigen Begehren, teilweise Wiederholung von Begehren während der Aktenaufgabe, wurden gemäss Entscheid des Gemeinderates nicht berücksichtigt.

Unabhängig von einem konkreten Begehren hat der Gemeinderat gestützt auf das Reglement über die Wasserversorgung, Art. 47, entschieden, dass die Wasserversorgung Hüttikon die Mehrkosten einer Leitung mit Durchmesser 150 mm gegenüber einer solchen mit einer Nennweite von 125 mm übernimmt. Diese Wasserleitung dient neben der Quartierserschliessung auch als öffentliche Hauptleitung (Ringschlussleitung). Dabei übernimmt die Wasserversorgung nicht nur die rund 20 % Mehrkosten der Leitungen, sondern 20 % der Gesamtkosten der Wasserleitung.

1.9 Übergeordnete planungsrechtliche Festlegungen

Das Quartierplangebiet liegt gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung vom 9. Juni 2009 und dem Zonenplan 2014 in drei verschiedenen Bauzonen. Nördlich der Chriesbaumstrasse befindet sich eine Wohn- und Gewerbezone WG und eine Wohnzone W 1.9, südlich der Zürcherstrasse liegt eine Kernzone K und die Wohn- und Gewerbezone WG, östlich der Oetwilerstrasse befinden sich die Grundstücke in der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone.

Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept soll im Quartier Bölliker eine Dichte von 50 bis 100 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektare entstehen, was einer geringen Dichte entspricht.

Das Quartierplangebiet liegt am östlichen Dorfeingang und grenzt im Westen und Nordwesten an den Dorfkern von Hüttikon. An der Oetwilerstrasse (westliche Quartierplanbegrenzung) befindet sich das Strohdachhaus als Denkmalschutzobjekt von kantonaler Bedeutung.

Der nordwestliche Teil des Quartierplangebietes (Kern-, Wohn- und Gewerbezone) liegt in der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) und für den südöstlichen, in der Wohnzone W 1.9 liegenden Teil, die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) nach eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung LSV vom 15. Dezember 1986.

1.10 Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept

Bei der weiteren Planung soll auf eine gute Qualität der entstehenden Siedlung (ortsbauliche Struktur, Gebäudetyp, Wohnform, Freiräume) und auf bestmögliche Übergänge zur Kernzone oder zur offenen Landschaft geachtet werden. Der vorliegende Quartierplan hat bewusst die vorhandene grosszügige Parzellenstruktur belassen, mit dem Ziel, den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und zu fördern. Es handelt sich um die letzten Bauzonenreserven in Hüttikon, welche für den Mehrfamilienhaus-Bau prädestiniert sind. Strukturdurchmischungen, auch mit Wohnformen, die Familien mit Kindern entsprechen, sowie altersgerechte Wohnungen, sind erwünscht.

Da rund 50 % des Quartierplangebiets noch unüberbaut sind, verlangte das ARE gestützt auf § 123 Absatz 3 PBG, dass ein Überbauungskonzept zu erarbeiten sei mit Aussagen zur Überbauungsanordnung (qualitätsvolle Siedlungsstruktur), Typologie der Gebäude, Übergänge zur Kernzone sowie Landwirtschaftszone, Erschliessung inkl. Fusswegverbindungen, Freiräume und Spielplatz.

Das durch Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH erarbeitete Überbauungskonzept Bölliker vom 9. April 2018 ist Bestandteil des Quartierplan-Dossiers. Gewisse Elemente daraus, namentlich die neue Ost-West-Fusswegverbindung sowie der öffentliche Spielplatz sind direkt in den Quartierplan aufgenommen worden. Die neuen Fusswege und der Spielplatz haben zusammen einen zusätzlichen Landbedarf von 636 m² und einen entsprechend höheren Landabzug zur Folge.

Die Ausführungen zu Überbauungstypologien und den Grünflächen haben den Status einer verbindlichen Leitvorstellung, anhand welcher die späteren Baugesuche beurteilt werden.

1.11 Erschliessungsanlagen

1.11.1 Bestehende Anlagen

Strassen

Im Quartierplanperimeter, welcher mit dem Einleitungsbeschluss festgelegt wurde, befindet sich die Böllikerstrasse.

Flur- und Fusswege

Im Quartierplanperimeter liegen zwei Flurwege, welche sich im Gesamteigentum der Anstösser befinden. Der Flurweg Kat.-Nr. 26 soll im ersten Abschnitt von der Oetwilerstrasse her als neue Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 33, und im weiteren Verlauf als öffentlicher Fussweg ausgebaut werden. Der zweite Flurweg, die Böllikerstrasse, ist im Verkehrsplan als bestehender Fuss- und Wanderweg eingetragen. Er wird an der gleichen Lage ausgebaut.

Baulinien und Abstandslinien

Im Quartierplanperimeter befindet sich eine rechtskräftig festgelegte Baulinie entlang der Zürcherstrasse.

Kanalisationen

Das Quartierplangebiet wird teilweise im Trennsystem entwässert. Gemäss Zustandskarte Versickerung des GEP Hüttikon ist die (konzentrierte) Versickerung im Quartierplangebiet nicht möglich. Für grosse Teile des Quartierplangebietes ist nach GEP das Trennsystem mit Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird über öffentliche Kanäle der ARA unteres Furttal (Otelfingen) zugeführt. Teilweise sind einzelne Grundstücke noch im Mischsystem entwässert. Mit allfälligen Neubauten würde dieser Zustand bereinigt werden können. Das Strassenabwasser der Böllikerstrasse wird grösstenteils oberflächlich versickert und teilweise über Schlammsammler der Schmutzwasserleitung zugeführt.

Wasserleitungen

Das Quartierplangebiet ist trink-, brauch- und löschwassermässig erschlossen. Die bestehende Leitung weist einen Durchmesser von 150 mm auf und wurde 1979 erstellt.

Nach Aussagen des Grundeigentümers von Kat.-Nr. 33 verläuft durch seine und weitere Parzellen eine private Brunnenleitung, welche dem Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 520, Wilfried Sekinger, ausserhalb des QP-Perimeters gehört. Wenn die Leitung bei künftigen Bauvorhaben verlegt werden muss, hat dies durch den Leitungseigentümer und Nutzniesser auf dessen Kosten zu erfolgen.

Strassenbeleuchtung

Die heutige Böllikerstrasse verfügt über keine Strassenbeleuchtung.

Elektrische Versorgung und andere Werke

Das Quartierplan-Gebiet ist an den Rändern überbaut und erschlossen. Die innen liegenden Parzellen sind ungenügend erschlossen.

Öffentliches Gewässer

Der Weiheracherbach, welcher eingedolt entlang der Böllikerstrasse floss, wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 31. Juli 2012 als öffentliches Gewässer aufgehoben. Die Leitung besteht als Regenwasserleitung weiter und wurde im Jahr 2010 teilsaniert.

1.11.2 Geplante Anlagen

Gemäss § 171 PBG gehen die im Quartierplan festgelegten Anlagen nach ihrer Vollendung in das Eigentum der Gemeinde Hüttikon über.

Erschliessungsstrassen

Die Böllikerstrasse (Kat.-Nrn. 34 und 40) wird als Flurweg aufgehoben und im Quartierplanperimeter, gestützt auf die Zugangsnormen, neu erstellt. Im heutigen Ausbaustandard genügt sie den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse bei weitem nicht.

Nach den Vorgaben der BZO zur Ausnützung des Quartierplangebietes, welches über die Böllikerstrasse erschlossen wird, sind im Vollausbau 60 - 70 Wohneinheiten möglich. Gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien, 1987) muss die neue Böllikerstrasse als Zufahrtsstrasse mit einer Breite von mindestens 4,50 m ausgebaut werden. Die zugehörigen Bankette von 0,3 m werden auf Privatgrund liegen.

Folgende Neubauten werden vorgenommen:

- Der gesamte Strassenkörper wird den heutigen Anforderungen entsprechend neu erstellt. Dazu gehört auch die Erstellung eines Gehweges und einer modernen Strassenentwässerung.
- Die Strassenentwässerung soll in die Regenwasserkanalisation geführt werden. Zum einen, weil die Versickerungsmöglichkeiten eingeschränkt sind und zum anderen, weil die Entwässerung über die Schulter im Siedlungsgebiet nicht zweckmässig ist. Eine Entwässerung über die Schulter würde kommende Bauprojekte (Zufahrten, PP, etc.) stark einschränken.
- Der Einlenkerbereich der Böllikerstrasse auf die Zürcherstrasse wird gemäss den heutigen Anforderungen ausgeführt. Die Koordination zwischen dem Sanierungsprojekt der Zürcherstrasse und den Ausbauplänen zur Böllikerstrasse ist erfolgt. Planung und Bauleitung der Sanierung Zürcherstrasse lagen ebenfalls beim Ingenieurbüro EFP AG. Beim Ausbau der Zürcherstrasse ist der Einlenker Böllikerstrasse vorbereitet worden, indem der Gehweg und Randstein entlang der Zürcherstrasse abgesenkt wurde.
- Am Ende der Böllikerstrasse wird eine Wendemöglichkeit geschaffen. Der Wendeplatz richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 052. Es handelt sich um eine Wendenische in Wohngebieten und ist für Lastwagen von 8 m Länge (SN 640 052 Abb. 11) ausgelegt. Die Nische wurde schräg zur Fahrbahn angelegt, um eine sinnvolle und flächensparende Gestaltung in Bezug auf die Parzellen Kat.-Nrn. 38 und 108 zu ermöglichen (haushälterische Nutzung des Bodens). Das südliche Ende der Nische wurde ebenfalls bezüglich der Parzellengrenze optimiert.
- Der Freihaltebereich wird in diesem Bereich durch den Einbezug der Gehwegfläche, welche über flache Randabschlüsse verfügen wird, erreicht. Die von der Norm verlangten Masse der Wendenische können weitgehend eingehalten werden. Im Hinblick darauf, dass normalerweise nur einmal wöchentlich der LKW der Kehrriktabfuhr die Wendemöglichkeit beansprucht, halten wir diese Optimierung für zweckmässig und vertretbar. Die Befahrbarkeit für LKW bis 8 m Länge wurde mittels Schleppekurven-Darstellung nachgewiesen.
- Die Böllikerstrasse wird für den motorisierten Verkehr nicht durchgängig sein. Die Zufahrt bis zum Grundstück Kat.-Nr. 108 wird gewährleistet. Die Verbindung zur Chriesbaumstrasse wird als Fussweg erstellt.

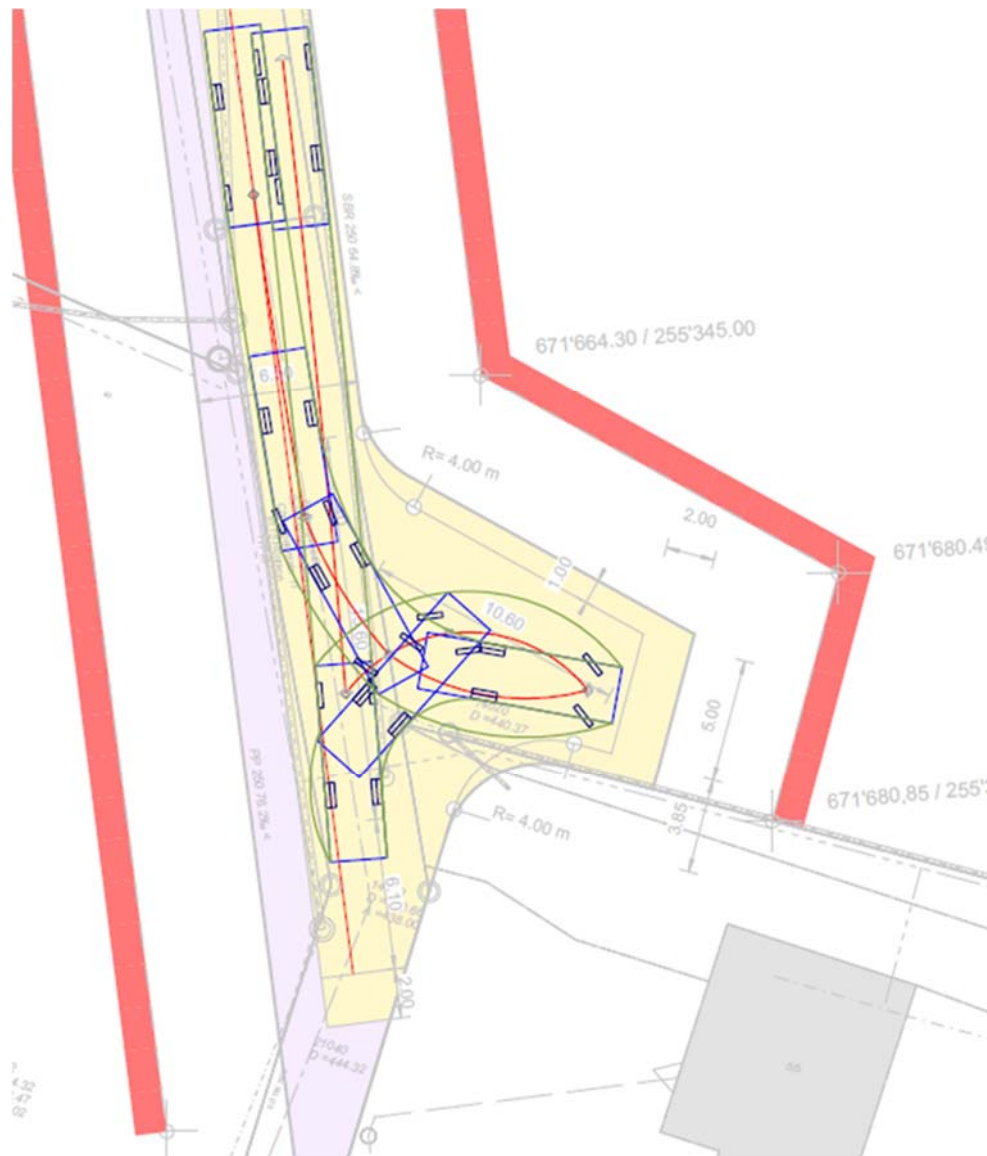


Abbildung: Befahrbarkeits-Nachweis für LKW bis 8 m Länge

Kat.-Nr. 26 wird als Flurweg aufgehoben und auf den ersten ca. 21 m gemäss den Zugangsnormalien als Zufahrtsweg für die Kernzonenfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 33 ausgebaut. Gemäss den Vorgaben der BZO zur Ausnützung des Quartierplangebietes, welches über diesen Zufahrtsweg erschlossen wird, sind im Vollausbau 8 Wohneinheiten (ohne Gemeindeparzellen) möglich. Gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien, 1987) wird dieser neue Zufahrtsweg damit eine Breite von 4,00 m inkl. Bankett aufweisen.

Folgende bauliche Anpassungen werden vorgenommen:

- Der Strassenkörper wird gemäss den baulichen Anforderungen neu erstellt. Bisher entspricht die Anlage einem Flurweg.
- Der Einlenkerbereich auf die Oetwilerstrasse wird gemäss den Anforderungen der Verkehrssicherheits-Verordnung angepasst.

Es ist zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, das Gemeindehaus von Hüttikon über diese Zufahrt rückwärtig zu erschliessen. Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Baudirektion zur Zürcherstrasse wurde die Erschliessung über die Zürcherstrasse akzeptiert. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine rückwärtige Erschliessung notwendig sein, so ist diese auch über den neuen Zufahrtsweg und die angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 23 (Eigentum der Gemeinde) möglich. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 23 und 425 werden im Rahmen des Vollzugs des Quartierplans zusammengelegt. Die entsprechende Mutationsbewilligung wurde mit Gemeinderats-Beschluss Nr. 43 vom 6. Februar 2017 bereits erteilt. Damit ist eine künftige rückwärtige Erschliessung des Gemeindehauses eigentumsrechtlich sichergestellt.

Mit diesen geplanten baulichen Veränderungen ist das Gebiet vollständig und genügend erschlossen.

Kommunaler Verkehrsplan

Gemäss dem kommunalen Verkehrsplan (festgesetzt am 20. Juni 2000) ist vorgesehen, an der Chriesbaumstrasse, im Bereich zwischen dem Rebweg und der Oetwilerstrasse, einen Fusswegausbau (Trottoir) vorzunehmen. Im betroffenen Abschnitt der Chriesbaumstrasse sind die Platzverhältnisse eng. Im westlichen Bereich stehen auf beiden Strassenseiten die Gebäude sehr nahe am Fahrbahnrand. Sinnvollerweise müsste das Trottoir auf der südlichen Strassenseite verlaufen, da das bestehende Trottoir im hinteren Teil der Chriesbaumstrasse bis zum Rebweg ebenfalls auf dieser Seite verläuft. Die Fahrzeugdichte, die Fahrgeschwindigkeit sowie die Anzahl Fussgänger in diesem Bereich ist als sehr tief zu bezeichnen.

Über die Chriesbaumstrasse werden heute rund 55 Wohneinheiten erschlossen. Im Vollausbau der bestehenden Bauzonen werden es nicht mehr als 65 Einheiten sein. Die Verkehrszunahme wird somit sehr beschränkt sein.

Neue Fusswegverbindung

Gestützt auf das erarbeitete Überbauungs- und Freiraumkonzept wird im Quartier Bölliker eine neue, zusätzliche Fusswegverbindung durch das Quartierplangebiet vom Böllikerweg über die Böllikerstrasse zur Oetwilerstrasse festgelegt. Diese neue Ost-West-Verbindung wird als 2 m breiter Fussweg erstellt und das benötigte Land wird als neue Parzellen ausgetrennt. Damit werden die Durchgängigkeit des Quartiers und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nochmals deutlich verbessert. Da von den neuen Fusswegen alle profitieren, soll bei allen QP-Beteiligten ein prozentualer Abzug für die Landabtretung gemacht werden. Auch die Kosten für deren Erstellung sollen allen Grundstücken im Verhältnis ihrer Flächen belastet werden.

Sofern diese Fusswegverbindung mit Anknüpfung der ÖV-Haltestelle an der Zürcherstrasse festgelegt wird, kann gemäss ARE auf die Umsetzung des kommunalen Richtplaneintrags „geplanter Fussweg“ Chriesbaumstrasse verzichtet werden, und der kommunale Richtplan Verkehr ist bei nächster Gelegenheit anzupassen.

Baulinien

Die Baulinie im Quartierplanperimeter entlang der Zürcherstrasse bleibt bestehen (siehe dazu Plan 05025.313). Sie wird aber im Bereich der Böllikerstrasse, bis zum Kreuzungspunkt mit der neuen Baulinie, östlich der Böllikerstrasse, verkürzt.

Diese neue, östlich der Böllikerstrasse geführte, Baulinie weist bis zum Grundstück Kat.-Nr. 108 einen Abstand von 5 m zur Strassenparzelle auf.

Die neue, westlich der Böllikerstrasse gelegene, Baulinie wird, ab der Kernzone bis zum Erreichen des Strassenabstandes der Chriesbaumstrasse, mit 5 m Abstand zur Strassenparzelle geführt.

Westlich der Einmündung Böllikerstrasse wird gestützt auf das Überbauungskonzept eine neue Verkehrsbaulinie für besondere Zwecke vorgesehen. Das Bauen auf diese Baulinie ist aus ortsbaulichen Gründen vorgeschrieben.

Kanalisation

Das festzulegende Entwässerungskonzept des QP-Gebietes hat sich nach den gesetzlichen gewässerschutztechnischen Vorschriften, der besonderen Lage und Topographie, sowie nach den bestehenden übergeordneten Anlagen zu richten. Gemäss GEP 2006 genügt die hydraulische Kapazität auch bei einem Vollausbau.

Die im Quartierplanperimeter liegenden Gebäude sind bereits heute ausreichend erschlossen. Bei diesen Anlagen und Gebäuden sind keine Anpassungen notwendig. Gemäss GEP ist für das QP-Gebiet das Trennsystem vorgesehen. Eine konzentrierte Versickerung von Regenabwasser ist schlecht möglich, hingegen ist die diffuse oberflächliche Versickerung sinnvoll. Bei Neubauten und relevanten Umbauten ist daher konsequent das Trennsystem umzusetzen.

Sowohl die Schmutzwasserleitung als auch die Regenwasserleitung in der Böllikerstrasse liegen von der Zürcherstrasse her, etwa bis zum Grundstück Kat.-Nr. 37 im Strassenkörper. Anschliessend verlaufen die Leitungen ausserhalb oder randseitig im Strassenkörper.

Mit dem Neubau der Böllikerstrasse sollen diese Leitungsabschnitte neu im Strassenkörper erstellt werden. Damit können Zugänglichkeit, Unterhalt und Besitzverhältnisse vereinfacht werden. Im Bereich des Zusammenschlusses mit der Chriesbaumstrasse weist die Regenwasserleitung starke Schäden auf und muss saniert werden. Wie die Verlegung der Leitungen kann auch diese Sanierung im Rahmen des Strassenbaus am effizientesten erfolgen. Zwischen Kat.-Nr. 37 und der Zürcherstrasse sind nach heutigem Wissen keine Massnahmen notwendig. Auch hydraulisch genügen die Leitungen den Anforderungen weiterhin (bei konsequenter Umsetzung des Trennsystems).

Wasserleitungen

Die bestehende Wasserleitung aus dem Jahr 1979 genügt gemäss GWP 2013 den Anforderungen. Wasserleitungen haben eine Lebensdauer von ca. 50 Jahren. Es ist sinnvoll, dass im Rahmen der Bauarbeiten für die „neue“ Böllikerstrasse auch die Wasserleitung ersetzt wird, da sie bei Baubeginn über 40 Jahre alt sein wird.

Die 3 bestehenden Hydrantenstandorte bleiben unverändert. Ein Ersatz zusammen mit den Strassenbauarbeiten ist am kostengünstigsten.

Da diese Wasserleitung neben der Quartierserschliessung auch als Ringschlussleitung dient, hat der Gemeinderat entschieden, dass die Wasserversorgung Hüttikon 20 % der Kosten übernimmt. Dies entspricht den Mehrkosten einer Leitung mit 150 mm Durchmesser gegenüber einer Erschliessungsleitung mit 125 mm Nennweite.

Entgegen der ursprünglichen Absicht wird auf eine neue, rund 20 m lange Wasserleitung in der Stichstrasse von der Oetwilerstrasse her verzichtet. Diese war ausschliesslich für den Kernzone-Teil der Liegenschaft Kat.-Nr. 33 gedacht. Die entsprechenden Kosten sind aus den Tabellen entfernt worden. Das Bauernhaus Oetwilerstrasse 3 und 5 verfügt gemäss GIS über einen im 2005 erneuerten Hausanschluss. Sollte in der Kernzone des betreffenden Grundstücks dereinst eine neue Überbauung entstehen und ist zusätzlich zum bestehenden Hausanschluss Oetwilerstrasse 3 und 5 ein neuer Wasseranschluss erforderlich, muss dieser danzumal zwingend und zulasten des jeweiligen Grundeigentümers von der Oetwilerstrasse her erstellt werden. Im Grundbuch soll eine entsprechende Anmerkung gemacht werden. Der übrige, grössere Teil der Parzelle wird ja von der Böllikerstrasse her versorgt. Ein Hydrant ist nicht notwendig.

Die Leitungsbaurechte und Aufstellungsrechte für Hydranten sind der Wasserversorgung Hüttikon mittels Dienstbarkeiten im Rahmen des Quartierplanverfahrens unentgeltlich zu erteilen (siehe Abschnitt 1.19).

Öffentlicher Spielplatz

Im Überbauungskonzept ist östlich der Gemeindehausparzelle, angrenzend an die bestehenden Spielgeräte, ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Für das benötigte Land soll ein prozentualer Abzug bei allen QP-Beteiligten vorgenommen werden, wobei die unüberbauten Grundstücke mit 100 % ihrer Fläche, die überbauten nur mit 50 % der Grundstücksfläche belastet werden.

Aufgrund eines berücksichtigten Begehrens werden diejenigen Grundstücke vom technischen Landabzug befreit, welche aufgrund ihrer Grösse nicht mit 4 oder mehr Wohneinheiten überbaut werden können. Dies betrifft die Parzellen alt Kat.-Nrn. 27, 28, 30, 31, 108, 109, 110 und 263.

Beim Grundstück alt Kat.-Nr. 39 (Güller-Eberhard Peter) und Kat.-Nr. 264 (Güller Söhne AG) werden die Kosten für den technischen Landabzug erst bei einer Realisierung von mehr als 4 Wohneinheiten fällig. Der Betrag wird mit einem Eintrag im Grundbuch gesichert und von der Gemeinde vorgeschossen.

Die Ausstattung des Spielplatzes wird durch die Gemeinde finanziert, da er allen Bewohnern zur Verfügung stehen wird. Nach der Erstellung geht er ins Eigentum der Gemeinde über.

Beleuchtungsanlagen

Die heutige Böllikerstrasse ist unbeleuchtet. Die Strassenbeleuchtung muss im Rahmen der Bauausführung erstellt werden, damit die Ausleuchtung den aktuellen Vorgaben entspricht. Die EKZ haben dazu ein Konzept erarbeitet.

Die Leitungsbaurechte und Aufstellungsrechte für die neuen Kandelaber sind der Gemeinde Hüttikon mittels Dienstbarkeiten im Rahmen des Quartierplanverfahrens unentgeltlich zu erteilen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Erschliessung des QP-Gebietes mit Elektrizität ist ungenügend. Die bereits überbauten Parzellen an der Zürcherstrasse, Oetwilerstrasse und der Chriesbaumstrasse sind erschlossen. Die Flächen im Zentrum des QP-Gebietes müssen neu mit elektrischer Energie versorgt werden. Die EKZ haben dazu ein Projekt erarbeitet. Für die Detailversorgung sind 2 Verteilkabinen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Sanierung Zürcherstrasse wird die eine Kabine auf Kat.-Nr. 416 (Bopp Rahel) und die zweite Kabine auf Kat.-Nr. 38 (Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert) erstellt. Damit werden die Parzellen östlich der Böllikerstrasse erschlossen. Die Aufstellung der Kabinen wird entschädigt.

Im ehemaligen Flurweg Kat.-Nr. 26 soll die Leitungstrasse ab der Transformatorenstation bis zur Grundstücksgrenze Kat.-Nr. 416 verlängert werden. Westlich der Böllikerstrasse gelegene Parzellen können ab dort erschlossen werden. Die Leitungsbaurechte sind den EKZ ohne Entschädigung zu erteilen.

Das Grundstück Kat.-Nr. 264 (Güller Söhne AG) wird heute mit einer Freileitung über Kat.-Nr. 33 versorgt. Damit Kat.-Nr. 33 (Meier Schärer Adolf) überbaut werden kann, ist die Freileitung zu demontieren. Neu soll die Liegenschaft ab der Chriesbaumstrasse mit einer Kabelleitung erschlossen werden.

Dabei finanzieren die EKZ die neue Leitung bis an das Grundstück. Für den Umschluss (Pauschale) und bauliche Anpassungen auf der Liegenschaft muss der Eigentümer aufkommen. Der Umschluss ist mit den EKZ auszuarbeiten.

Fernmeldeanlagen

Die Werkleitungen der Swisscom sind in der heutigen Böllikerstrasse verlegt. Im Zuge des Neubaus der Böllikerstrasse ist die Neuverlegung der Leitung zweckmässig. Damit können die Leitungen im Strassenkörper optimal platziert und die Feinerschliessung vorbereitet werden.

Kabelnetzanlage

Die Werkleitungen von UPC Schweiz sind in der heutigen Böllikerstrasse verlegt. Im Zuge des Neubaus der Böllikerstrasse ist die Neuverlegung der Leitung zweckmässig. Damit können die Leitungen im Strassenkörper optimal platziert und die Feinerschliessung vorbereitet werden.

1.12 Kosten

1.12.1 QP-Anlagen

Der Bau der QP-Anlagen erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer. Diese haben nach Abschluss der Bauarbeiten die Kosten zu zahlen. Die **grob geschätzten Kosten** der Erschliessungsanlagen sind im Abschnitt 4.1 dieser Unterlagen aufgeführt.

Die Kosten für die elektrische Erschliessung werden durch die EKZ vorfinanziert. Die EKZ übernehmen die Trasseearbeiten, exkl. Strassenaufbau und Beläge. Den jeweiligen Bauherrschaften wird später beim Anschluss an das Versorgungsnetz neben der Anschlussleitung auch der für das Bauvorhaben entsprechende Netzkostenbeitrag in Rechnung gestellt. Die EKZ weisen darauf hin, dass die elektrische Erschliessung nicht abgegolten ist.

Die Verteilung der Baukosten für geplante Anlagen erfolgt an die Nutzer der Anlagen. So sind für die Verkehrserschliessung zwei Kostenperimeter festgelegt worden. Der eine Perimeter betrifft die Nutzniesser der Erschliessung über den Zufahrtsweg von der Oetwilerstrasse her und der zweite Perimeter betrifft die Eigentümer, die via Böllikerstrasse erschlossen werden.

Grundsätzlich verteilen sich die Kosten der neuen Anlagen jeweils auf die Anstösser, abgestuft nach Bautiefe und einer möglichen künftigen Mitbenutzung der QP-Anlagen aufgrund von allfälligen Ausbaumöglichkeiten auf einzelnen Liegenschaften.

Aufgrund der zur 1. Grundeigentümersammlung eingegangenen Anregungen und Wünsche, sowie dem Wunsch des Gemeinderates, werden die unüberbauten Grundstücke stärker an den Baukosten beteiligt. Dazu sind zwei Bautiefen festgelegt worden.

Bei den unüberbauten Grundstücken werden die ersten 50 m ab den QP-Anlagen höher belastet. Diese Grundstücke sind die Hauptnutzniesser der Erschliessungsanlagen. Die weiter entfernten Flächen der Grundstücke werden zu einem tieferen Satz belastet. Dies, weil der Anschluss der entfernter gelegenen Flächen an die QP-Anlagen für die künftigen Bauherrschaften höheren finanziellen Aufwand verursacht als der Anschluss näher bei den QP-Anlagen. Die detaillierten Flächen und Kostenanteile, die aus diesem Mechanismus resultieren, sind in den Tabellen in den Kapiteln 3.1 und 5.1 ersichtlich.

Für die Liegenschaft Kat.-Nr. 35 (Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann) besteht seit 1963 ein Grundbucheintrag, wonach der jeweilige Eigentümer sich an den aus einem Quartierplan entstehenden Verpflichtungen und Kosten für das Verfahren, die Verkehrserschliessung und Kanalisation etc. beteiligen muss. Zudem ist deren verkehrsmässige (Teil)Erschliessung über die Zürcherstrasse heute nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung zulässig. Künftige Vorhaben müssen über die Böllikerstrasse erschlossen werden. Deshalb wurde für die Erstellung der Verkehrsanlagen eine Beteiligung an den Kosten festgelegt.

Weiter bezieht die Liegenschaft Kat.-Nr. 35 schon heute ihr Trinkwasser aus der Leitung in der Böllikerstrasse. Deren Hausanschluss wurde durch die Wasserversorgung Hüttikon im Rahmen der Arbeiten an der Zürcherstrasse neu erstellt und finanziert. Die Liegenschaft wird zu einem reduzierten Anteil ebenfalls an den Kosten der Wasserleitung beteiligt.

Betreffend den Neubau der Kanalisationsanlagen konnte die Erbgemeinschaft Baum-Keller Hermann mit Abrechnungen aus dem Jahr 1965 nachweisen, dass Beiträge an die Erstellung der Abwasseranlagen geleistet wurden. Auf eine Beteiligung an den Kosten zur Erstellung der Kanalisationsanlagen wird daher verzichtet.

Grundstück Kat.-Nr. 39 (Güller-Eberhard Peter) hat Potenzial für eine erhöhte Ausnützung. Es ist wahrscheinlich, dass bei einer Erweiterung sowohl die Verkehrserschliessung als auch die Wasser- / Abwasserversorgung über die Anlagen in der Böllikerstrasse erfolgen.

Die anderen bestehenden Liegenschaften an der Chriesbaumstrasse entwässern ganz oder teilweise in die Kanalisation in der Böllikerstrasse. Sie werden daher ebenfalls an den Kosten für die Kanalisationsbauten beteiligt.

1.12.2 Verfahren

Gemäss § 177 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, 1975) sind die Kosten der Gemeinde für die Aufstellung und den Vollzug des Quartierplans von den Grundeigentümern samt Zins in der Regel im Verhältnis der Flächen ihrer neuen Grundstücke zu bezahlen. Besondere Verhältnisse sind zu berücksichtigen. Die detaillierten Zusammenstellungen zu den Flächenanteilen, den Kosten und den Kostenanteilen sind den Tabellen 3.2, 4.2 und 5.2 zu entnehmen.

Verfahrenskosten entstehen aus der Bearbeitung von administrativen und technischen Aufgaben (4.2). Die Kosten für die Erarbeitung des verlangten Überbauungskonzepts werden separat ausgewiesen (4.3). Auch der Kostenverteiler weicht von demjenigen der übrigen Verfahrenskosten ab (3.3 und 5.3).

Bei der Verteilung der Kosten des Überbauungskonzepts werden die Flächen der unüberbauten Grundstücke zu 100 %, diejenigen der teilweise überbauten Grundstücke mit grossen Reserven zu 50 % und die mehr oder weniger vollständig überbauten Parzellen gar nicht belastet.

In der Regel sind alle vom Quartierplanperimeter betroffenen Grundeigentümer in Prozesse aus dem Verfahren involviert. Der QP ermöglicht eine angemessene (bauliche) Nutzung des erfassten Gebietes. Eigentümer, die stark von dieser planungs- und baurechtlichen Ordnung sowie den Erschliessungsanlagen profitieren werden, tragen daher auch den, gemäss der gesamten Grundstücksgrösse, errechneten Kostenanteil. Grundstückseigentümer, welche nur von einzelnen technischen Einrichtungen aus dem QP, beispielsweise Kanalisations- oder Wasserleitungen, profitieren, werden zu einem tieferen Gewichtungsfaktor (im vorliegenden Fall 25%) an den Kosten beteiligt. Ihr Nutzen aus dem QP-Verfahren ist nicht so wesentlich wie bei Grundstücken, die ohne QP nicht bebaubar wären.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 27, 28, 30, 31 und 263 haben keinen Nutzen aus den planungs- und erschliessungsrechtlichen Massnahmen. Sie sind baurechtlich und technisch bereits erschlossen. Einzig im Bereich der Grundbuch-Bereinigung sind diese Liegenschaften betroffen. Es sind daher besondere Verhältnisse vorliegend, die eine Abweichung von der Grundregel gemäss § 177 Abs. 1 PBG erlauben. Es wird eine reduzierte Kostenbeteiligung (10%) festgelegt.

1.13 Bauausführung

Die im Quartierplangebiet zu erstellenden bzw. zu ergänzenden Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Beleuchtung, Leitungen, öffentlicher Spielplatz) gehen nach ihrer Erstellung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Deshalb wird die Gemeinde die Bauprojekte genehmigen und den Bau der Anlagen begleiten.

1.14 Bau- und Niveaulinien

Nach § 125 PBG können vor oder mit dem Quartierplan die notwendigen Bau- und Niveaulinien festgesetzt werden, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.

Die neue Böllikerstrasse wird sich am Niveau der bestehenden Strasse orientieren. Daher wird auf die Festsetzung von Niveaulinien verzichtet.

Mit der Genehmigung des Quartierplans sollen die vorhandene Verkehrsbaulinie entlang der Zürcherstrasse angepasst und entlang der Böllikerstrasse neue Verkehrsbaulinien festgesetzt werden. Die rechtskräftigen und anzupassenden Baulinien sind im Plan 05025.413 dargestellt.

1.15 Neuzuteilungen

Anlässlich der 1. Grundeigentümerversammlung hat Adolf Meier-Schärer angeregt, dass die geplante Grenzziehung im nordöstlichen Bereich um seine Remise Vers.-Nr. 92 so anzupassen sei, dass ein Umfahren der Remise über das eigene Grundstück möglich ist.

Diese Anregung wurde als zweckmässig beurteilt und die entsprechenden Planungsarbeiten ausgeführt. Um eine sinnvolle Grenzziehung zu erreichen (möglichst gradlinige Grenzen) musste die Grenze zwischen den beiden Erschliessungssperimetern angepasst werden. Dadurch wurde eine Neuberechnung des theoretischen Flächenabzugs notwendig.

Für den Ausbau der Böllikerstrasse ist ein Landerwerb von 395 m² notwendig. Auf Grund von § 138 PBG sind die Landabzüge für die Erschliessung den Grundstücken gemäss dem Erschliessungsgrad im alten und neuen Zustande entsprechend prozentual gleichmässig zu belasten.

In erster Priorität wird ein Abgleich von Flächen angestrebt. Wo das nicht möglich oder zu aufwändig ist, ist ein finanzieller Ausgleich notwendig.

Die bestehenden Parzellen Kat.-Nrn. 26 (Flurweg), 34 und 40 (Böllikerstrasse) werden für die Verkehrsflächen eingeworfen. Die zusätzlich benötigten Verkehrsflächen werden mit einem prozentualen Flächenabzug erworben. Der berechnete technische Flächenabzug für Strasse, Trottoir und Wendepplatz beträgt im belasteten QP-Gebiet für die Erschliessung Böllikerstrasse 1.928 %. Für die Erschliessung ab Oetwilerstrasse ist die eingeworfene Flurwegfläche grösser als der Flächenbedarf für die neue Stichstrasse. Deshalb erhalten die Anstösser einen technischen Flächenzuschlag von 2.508 %.

Mit der Überarbeitung aufgrund des vom ARE verlangten Überbauungskonzepts wurden zusätzliche technische Flächenabzüge für die neuen Fusswege (336 m² bzw. 1.076 % der gesamten Parzellenflächen) und für den öffentlichen Spielplatz (300 m² bzw. 1.420 % der belasteten Parzellenflächen) notwendig. Dies hatte Einfluss auf die Neuzuteilung und den Geldausgleich für Mehr- oder Minderzuteilungen.

Ziel eines QP-Verfahrens ist auch die Schaffung von zonengemäss überbaubaren Grundstücken. Im QP-Gebiet Bölliker ist das bereits weitestgehend gegeben. Das Grundstück Kat.-Nr. 37 (Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes) weist aufgrund der geltenden Grenzabstände gemäss der BZO Hüttikon eine eingeschränkte Überbaubarkeit auf. Mittels einer Grenzverschiebung um 28 m² zwischen Kat.-Nr. 37 und Kat.-Nr. 38 (Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert) kann die Überbaubarkeit von Kat.-Nr. 37 im westlichen Grundstücksbereich optimiert werden. Gleichzeitig kann damit der Geldausgleich für den Landabzug zum Ausbau der Verkehrserschliessung reduziert werden.

Eine Grenzberichtigung zwischen den Parzellen Kat.-Nrn. 33 (Meier-Schärer Adolf), 39 (Güller-Eberhard Peter) und 264 (Güller Söhne AG) wurde geprüft, aber durch die Eigentümer nicht gewünscht. Da die Parzellen auch im heutigen Verlauf zonengemäss überbaubar sind, wird diese Berichtigung nicht mehr weiterverfolgt.

Die Kat.-Nrn. 30 und 31 sind Kleinparzellen (139 und 121 m²). Beide Parzellen werden als Parkplatz genutzt. Parzelle Nr. 30 ist im Eigentum des Kantons Zürich und dient als Pflichtparkplatz für die Besucher des denkmalgeschützten Strohdachhauses. Parzelle Nr. 31 ist als Pflichtparkfläche für das Wohnhaus auf Parzelle 28 im Grundbuch eingetragen. Eine Veränderung dieser Umstände ist in absehbarer Zukunft nicht wahrscheinlich. Die beiden Kleinparzellen können belassen werden.

Für den Ausbau der „Erschliessung ab Oetwilerstrasse“ ist ein Flächenüberschuss von 73 m² vorhanden. Dieser wird Kat.-Nr. 33 (Meier-Schärer Adolf) und den Grundstücken der Gemeinde zugeteilt.

Durch den öffentlichen Spielplatz und die neue Fusswegverbindung verliert Kat.-Nr. 416 (Bopp Rahel) überproportional viel Fläche. Dies wird mittels Geldausgleich kompensiert.

1.16 Bodenbelastungen

1.16.1 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen

Innerhalb des Quartierplangebietes sind laut dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) und Untersuchungen der Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich (FaBo) die Richtwerte der Schadstoffgehalte im Boden an einigen Stellen überschritten.

1.16.2 Belasteter Standort

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 33 (Meier-Schärer Adolf) liegt der belastete Standort Nr. 0087/D.N001-000 (ehemaliger Weiher Oberdorf), welcher im Kataster der belasteten Standorte (KbS), ohne schädliche oder lästige Einwirkungen auf Schutzgüter, eingetragen ist (siehe gelbe Fläche in Abbildung).

Für die spätere Bewilligung eines Bauvorhabens sind weitere Untersuchungen zu Lasten der Bauherrschaft notwendig. Der belastete Boden resp. Standort ist gegebenenfalls zu sanieren.

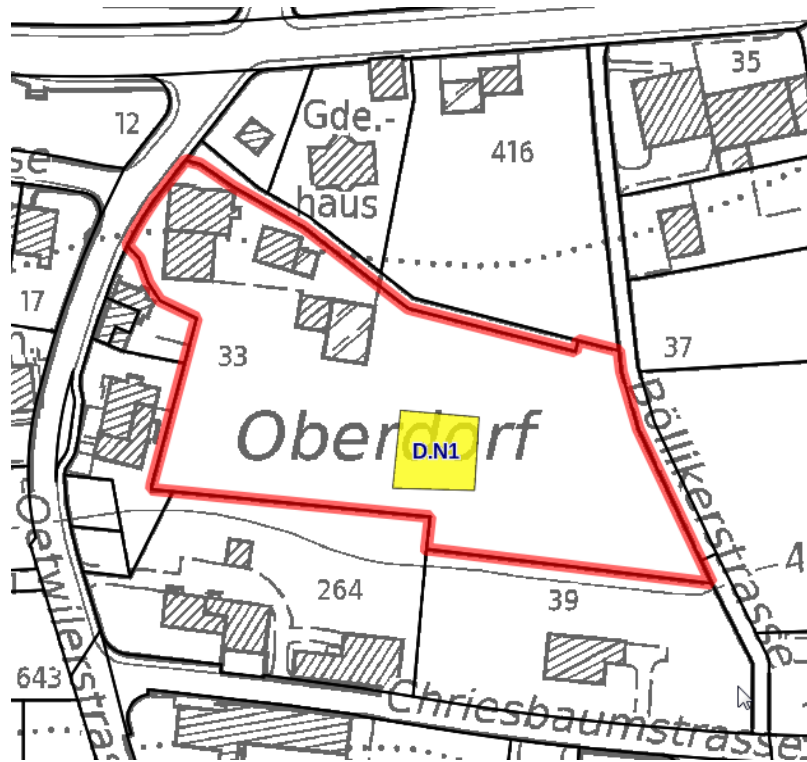


Abbildung: Kataster der belasteten Standorte (KbS) (Quelle: <http://maps.zh.ch/>)

1.17 Lärmschutz

Das Planungsgebiet gilt mit den bestehenden Erschliessungsanlagen als teil- und mit den erweiterten Erschliessungsanlagen als voll erschlossen. Für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Diese betragen für die Wohnzonen der ES II am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Für die Wohn-, Gewerbe- sowie Kernzone der ES III betragen die entsprechenden Werte 65 dB(A) bzw. 55 dB(A).

Das Quartierplangebiet liegt im Einflussbereich der Zürcherstrasse; jedoch ist die erste Bautiefe weitestgehend überbaut. Gemäss der Grobbeurteilung der Fachstelle Lärmschutz (FALS) sind die Immissionsgrenzwerte der ES II in der zweiten Bautiefe gegenüber der Strasse eingehalten.

1.18 Archäologie

Westlich des Quartierplangebietes befindet sich die archäologische Zone 5. Bei Grabungen in den Jahren 2007 und 2013 wurden hier zahlreiche Spuren aus der Bronzezeit, der späten Eisenzeit sowie der römischen Zeit entdeckt. Aufgrund dieser Erkenntnisse sowie der lokalen Topographie wird dieses Gebiet als Zone mit grossem archäologischem Potential eingeschätzt. Die Kantonsarchäologie ist zurzeit an der Revision der archäologischen Zonenpläne (AZ), u.a. des Furttals. Im Rahmen dieser AZ-Revision wird das gesamte hier zur Diskussion stehende Areal als neue AZ festgelegt werden.

Kommt der Quartierplan oder Teile davon zur Ausführung, ist die Archäologie zwingend und rechtzeitig in die Planungsarbeiten mit einzubeziehen. Bauarbeiten sind mit der Kantonsarchäologie (Kantonsarchäologie Zürich, 043 259 69 00) so früh wie möglich abzusprechen, damit sie vorgängig die nötigen Prospektionen, Sondierungen und allenfalls auch Rettungsgrabungen durchführen kann. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten. Falls in Abwesenheit von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Kantonsarchäologie Funde zum Vorschein kommen, so darf die Fundsituation nicht verändert werden. Die Funde sind dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen. Allfällige Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Unterliegt die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerin der Selbstbindung gemäss § 204 PBG, gehen die Kosten für archäologische Sondierungen und Rettungsgrabungen (Feldarbeit und archivfähiges Aufarbeiten der Dokumentation) zu Lasten der Bauherrschaft bzw. des Grundeigentümers.

1.19 Bereinigung der Dienstbarkeiten

Im gesamten QP-Gebiet werden die bestehenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen den neuen Verhältnissen angepasst.

Verschiedene Ausstattungen (Beleuchtungskandelaber, Verteilkkabinen, Hydranten) kommen auf privates Grundeigentum zu liegen. Zu Gunsten der Werkeigentümer werden entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Die Bereinigung und Neuformulierung der Dienstbarkeiten und Anmerkungen ist im Wortlaut aus QP-Akte 05025.2 ersichtlich.

1.20 Geldausgleich

Für die Abgeltung wurde ein Landpreis von Fr. 640.- / m² festgelegt. Der Landpreis wurde aufgrund tatsächlich bezahlter Preise für gehandelte Grundstücke in Hüttikon erhoben. Nach dieser statistischen Methode ergab sich ein konservativ errechneter mittlerer Verkehrswert von Fr. 800.- / m² für erschlossenes Bauland. Von diesem Verkehrswert wurde ein pauschaler Abzug von 20 % vorgenommen für Administrativ- und Vollzugskosten und weil keine Grundstückgewinnsteuer anfällt. Der Gemeinderat hat den anzuwendenden Landpreis der aktuellen Marktsituation angepasst und mit Beschluss Nr. 192 vom 28. Mai 2018 entsprechend erhöht.

In den nachfolgenden Tabellen sind der Altbestand, der Landbedarf, die Flächenabzüge, die Neuzuteilung, die Kostenanteile aufgrund der Belastungsflächen, die Verfahrens- und Baukostenschätzungen, die Verteilung der Kosten sowie Gesamtübersicht der Kosten mit dem Geldausgleich für die Landabtretungen dargestellt.

Mit der Genehmigung des Quartierplans können die Mutationen zu Lasten des Quartierplanverfahrens durchgeführt werden.

2. Landbestand

2.1 Altbestand

Kat. - Nr.	Grundeigentümer	Altbestand Fläche m ²	im Erschliessungsperimeter		Wert Total m ²
			ja m ²	nein m ²	
1. A: Erschliessung Oetwilerstrasse. Parzellen ohne Veränderung					
27	Gysi Verena	288		288	0
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65		65	0
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	139		139	0
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121		121	0
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805		805	0
	Zwischentotal	1'418	0	1'418	0
1. B: Erschliessung Oetwilerstrasse. Parzellen mit Veränderung					
23	Politische Gemeinde Hüttikon	407	149	258	149
26	Flurweganstösser	168		168	0
33	Meier-Schärer Adolf (Fläche 6'883 m ²)	1'653	1'653	0	1'653
415	Politische Gemeinde Hüttikon	1'109	1'109	0	1'109
	Zwischentotal	3'337	2'911	426	2'911
2. A: Erschliessung Böllikerstrasse. Parzellen ohne Veränderung					
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	0	760	0
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	0	785	0
264	Güller Söhne AG	2'855	0	2'855	0
	Zwischentotal	4'400	0	4'400	0
2. B: Erschliessung Böllikerstrasse. Parzellen mit Veränderung					
26	Flurweganstösser (Fläche 301 - 168 m ²)	133		133	0
33	Meier-Schärer Adolf (Fläche 6'883 m ²)	5'230	5'230		5'230
34	Anstösser Böllikerstrasse	501		501	0
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'566	1'566		1'566
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018		1'018
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'564	1'564		1'564
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'337	6'337		6'337
39	Güller-Eberhard Peter	2'688	1'344	1'344	1'344
40	Anstösser Böllikerstrasse	177		177	0
108	Suter Markus	840	420	420	420
416	Bopp Rahel	3'006	3'006		3'006
	Zwischentotal	23'060	20'485	2'575	20'485

2.2 Landbedarf für neue Strassen, Fusswege und Spielplatz

Kat.-Nr.	Grundstück	Fläche
		m ²
	Erschliessung von Oetwilerstrasse (Stichstrasse Meier-Schärer)	
	Total Landbedarf	95
	Landeinwurf aus bestehenden Strassenflächen	
26	Flurwegparzelle (teilweise)	168
	Total Landeinwurf	168
	zusätzlicher Landbedarf Erschliessung Oetwilerstrasse (massgebend für Flächenabzug)	-73
	Böllikerstrasse	
	Total Landbedarf	1'206
	Landeinwurf aus bestehenden Strassenflächen	
34	Böllikerstrasse "Nord"	501
40	Böllikerstrasse "Süd"	177
26	Flurwegparzelle (teilweise)	133
	Total Landeinwurf	811
	zusätzlicher Landbedarf Erschliessung Böllikerstrasse (massgebend für Flächenabzug)	395
	Fusswege und öffentlicher Spielplatz	
	Landbedarf	
	Neue Fusswegverbindungen Ost-West	336
	Öffentlicher Spielplatz	300
	Zusätzlicher Landbedarf Fusswege und Spielplatz	636

2.3 Ermittlung Flächenabzug für Strassen

Kat. Nr.	Grundeigentümer	Fläche Altbestand	Belastungsfläche		Total belastete Fläche
			ja	nein	
		m ²	m ²	m ²	m ²
	<i>Erschliessung von Oetwilerstrasse (Stichstrasse Meier-Schärer)</i>				
	Belastete Grundstücke				
23	Politische Gemeinde Hüttikon	407	149	258	149
26	Flurweganstösser	168	0	168	0
33	Meier-Schärer Adolf (Fläche 6'883 m2)	1'653	1'653	0	1'653
415	Politische Gemeinde Hüttikon	1'109	1'109	0	1'109
	Total belastete Grundstücke	3'337	2'911	426	2'911
	<i>Erschliessung Böllikerstrasse</i>				
	Belastete Grundstücke				
26	Flurweganstösser (Fläche 301 - 168 m2)	133	0	133	0
33	Meier-Schärer Adolf (Fläche 6'883 m2)	5'230	5'230	0	5'230
34	Anstösser Böllikerstrasse	501	0	501	0
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'566	1'566	0	1'566
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	0	1'018
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'564	1'564	0	1'564
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'337	6'337	0	6'337
39	Güller-Eberhard Peter	2'688	1'344	1'344	1'344
40	Anstösser Böllikerstrasse	177	0	177	0
108	Suter Markus	840	420	420	420
416	Bopp Rahel	3'006	3'006	0	3'006
	Total belastete Grundstücke	23'060	20'485	2'575	20'485

Prozentualer Abzug für Erschliessung von Oetwilerstrasse (Zuschlag)	=	$\frac{-73}{2'911}$	=	-2.508%
Prozentualer Abzug für Erschliessung Böllikerstrasse	=	$\frac{395}{20'485}$	=	1.928%

2.4 Ermittlung Flächenabzug für neue Fusswege und öffentlicher Spielplatz

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Fläche Altbestand	Belastungsflächen Fusswege (alle 100%)	Belastungsflächen Spielplatz (100% / 50% / 0%)
23	Politische Gemeinde Hüttikon	407	407	203.5
27	Gysi Verena	288	288	0.0
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65	65	0.0
30	Kanton Zürich, Liegenschaftsverwaltung	139	139	0.0
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121	121	0.0
33 (K)	Meier-Schärer Adolf	1'653	1'653	826.5
33 (W 1.9)	Meier-Schärer Adolf	5'230	5'230	5'230.0
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'566	1'566	783.0
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	509.0
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'564	1'564	1'564.0
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'337	6'337	6'337.0
39	Güller-Eberhard Peter	2'688	2'688	1'344.0
108	Suter Markus	840	840	0.0
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	760	0.0
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	785	0.0
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805	805	0.0
264	Güller Söhne AG	2'855	2'855	1'427.5
415	Politische Gemeinde Hüttikon	1'109	1'109	554.5
416 (K)	Bopp Rahel	1'315	1'315	657.5
416 (W 1.9)	Bopp Rahel	1'691	1'691	1'691.0
	Total	31'236	31'236	21'128

Prozentualer Abzug für neue Fusswege Ost - West	=	$\frac{336}{31'236}$	=	1.076%
Prozentualer Abzug für öffentlichen Spielplatz	=	$\frac{300}{23'029}$	=	1.303%

2.5 Neuzuteilung

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Altbestand	Theoretischer Flächenabzug bzw. -zuschlag für			theoretischer Bestand	realer Bestand; Neuzuteilung	Differenz; Mehr- / Minderzuteilung
			Strassen ¹⁾	Fusswege ²⁾	Spielplatz ³⁾			
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
27	Gysi Verena	288	0	3	0	285	288	3
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65	0	1	0	64	65	1
30	Kanton Zürich, Liegenschaftsverwaltung	139	0	1	0	138	139	1
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121	0	1	0	120	121	1
33 (K)	Meier-Schärer Adolf	1'653	41	18	12	1664	1757	93
33 (W 1.9)	Meier-Schärer Adolf	5'230	101	56	75	4998	5001	3
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'566	30	17	11	1508	1560	52
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	20	11	7	980	1018	38
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'564	30	17	22	1495	1499	4
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'337	122	68	91	6056	6083	27
39	Güller-Eberhard Peter	2'688	26	29	19	2614	2644	30
108	Suter Markus	840	8	9	0	823	827	4
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	0	8	0	752	760	8
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	0	8	0	777	785	8
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805	0	9	0	796	805	9
264	Güller Söhne AG	2'855	0	31	20	2804	2855	51
416 (K)	Bopp Rahel	1'315	25	14	9	1266	1203	-63
416 (W 1.9)	Bopp Rahel	1'691	33	18	24	1616	1450	-166
677 (415 + 23)	Politische Gemeinde Hüttikon	1'516	32	16	10	1522	1417	-105
Zwischentotal		29'720	73 / 395	336	300	30278	30277	-1
26	Flurweg / Stichstrasse ab Oetwilerstr.)	301				*	95	*
34	Böllikerstrasse Nord	501					1'206	
40	Böllikerstrasse Süd	177					0	
	Fussweg West	0					185	
	Fussweg Ost	0					151	
	Spielplatz	0					300	
Total		30'699	73 / 395				32'214	1515

- 1) Zuschlag 2.508% der belasteten Fläche gemäss Tabelle 2.3
Abzug 1.928% der belasteten Fläche gemäss Tabelle 2.3
- 2) Abzug 1.076% der belasteten Fläche gemäss Tabelle 2.4
- 3) Abzug 1.420% der belasteten Fläche gemäss Tabelle 2.4

* Rundungsdifferenzen

3. Belastungstabellen

3.1 Quartierplananlagen

3.1.1 Strassen

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungsfläche 100%	Belastungsfläche 50%		Belastungsfläche 0 %	Total belastete Fläche nach Plan	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
				Fläche gemäss Plan	Reduzierte Fläche				
Erschliessung von Oetwilerstrasse									
33	Meier-Schärer Adolf	1'757	1'341	416	208	0	1'757	1'549	61.27%
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	782	394	197	241	1'176	979	38.73%
	Total	3'174	2'123	810	405	257	2'933	2'528	100.00%

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungsfläche 100%	Belastungsfläche 50%		Belastungsfläche 0 %	Total belastete Fläche nach Plan	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
				Fläche gemäss Plan	Reduzierte Fläche				
Erschliessung Böllikerstrasse									
33	Meier-Schärer Adolf	5'001	2'822	2'179	1'090	0	5'001	3'912	23.75%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	455	1'105	553	0	1'560	1'008	6.12%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	0	0	0	1'018	1'018	6.18%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'285	214	107	0	1'499	1'392	8.45%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	3'668	2'415	1'208	0	6'083	4'876	29.61%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	1'202	0	0	1'442	1'202	1'202	7.30%
108	Suter Markus	827	407	0	0	420	407	407	2.47%
416	Bopp Rahel	2'653	2'653	0	0	0	2'653	2'653	16.11%
	Total	21'285	13'510	5'913	2'957	1'862	19'423	16'467	100.00%

3.1.2 Öffentlicher Fussweg

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungs- fläche 100%	Anteil in %
27	Gysi Verena	288	288	0.95%
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65	65	0.21%
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	139	139	0.46%
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121	121	0.40%
33 (K)	Meier-Schärer Adolf	1'757	1'757	5.80%
33 (W 1.9)	Meier-Schärer Adolf	5'001	5'001	16.52%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	1'560	5.15%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	3.36%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'499	4.95%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	6'083	20.09%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	2'644	8.73%
108	Suter Markus	827	827	2.73%
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	760	2.51%
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	785	2.59%
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805	805	2.66%
264	Güller Söhne AG	2'855	2'855	9.43%
416 (K)	Bopp Rahel	1'203	1'203	3.97%
416 (W 1.9)	Bopp Rahel	1'450	1'450	4.79%
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	1'417	4.68%
	Total	30'277	30'277	100.00%

3.1.3 Wasserleitungen

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungsfläche 100%	Belastungsfläche 50%	Belastungsfläche reduziert	Belastungsfläche 0 %	Total belastete Fläche nach Plan	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
Erschliessung von Oetwilerstrasse									
33	Meier-Schärer Adolf	1'757	1'757	0	0	0	1'757	1'757	100.00%
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	0	0	0	1'417	0	0	0.00%
	Total	3'174	1'757	0	0	1'417	1'757	1'757	100.00%

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungsfläche 100%	Belastungsfläche 50%	Belastungsfläche reduziert	Belastungsfläche 0 %	Total belastete Fläche nach Plan	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
Erschliessung Böllikerstrasse									
33	Meier-Schärer Adolf	5'001	2'822	2'179	1'090	0	5'001	3'912	25.68%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	0	1'560	780	0	1'560	780	5.12%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	0	0	0	1'018	1'018	6.68%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'285	214	107	0	1'499	1'392	9.14%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	3'668	2'415	1'208	0	6'083	4'876	32.01%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	0	1'202	601	1'442	1'202	601	3.95%
416	Bopp Rahel	2'653	2'653	0	0	0	2'653	2'653	17.42%
	Total	20'458	11'446	7'570	3'785	1'442	19'016	15'231	100.00%

3.1.4 Kanalisation

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungsfläche 100%	Belastungsfläche 50%	Belastungsfläche 25%	Belastungsfläche reduziert	Belastungsfläche 0 %	Total belastete Fläche nach Plan	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
Erschliessung Böllikerstrasse										
33	Meier-Schärer Adolf	5'001	2'822	2'179	0	1'090	0	5'001	3'912	22.64%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	0	0	0	0	1'560	0	0	0.00%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	0	0	0	0	1'018	1'018	5.89%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'285	214	0	107	0	1'499	1'392	8.06%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	3'668	2'415	0	1'208	0	6'083	4'876	28.22%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	1'202	1'442	0	721	0	2'644	1'923	11.13%
108	Suter Markus	827	0	827	0	414	0	827	414	2.39%
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	0	760	0	380	0	760	380	2.20%
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	0	785	0	393	0	785	393	2.27%
264	Güller Söhne AG	2'855	0	0	1'271	318	1'584	1'271	318	1.84%
416	Bopp Rahel	2'653	2'653	0	0	0	0	2'653	2'653	15.36%
	Total	25'685	12'648	8'622	1'271	4'629	3'144	22'541	17'277	100.00%

3.2 Verfahren

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungs- fläche 100%	Belastungs- fläche 25%	Belastungs- fläche 10%	Belastungs- fläche reduziert	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
27	Gysi Verena	288	0	0	288	29	29	0.12%
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65	0	0	65	7	7	0.03%
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	139	0	0	139	14	14	0.06%
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121	0	0	121	12	12	0.05%
33	Meier-Schärer Adolf	6'758	6'758	0	0	0	6'758	27.93%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	1'560	0	0	0	1'560	6.45%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	1'018	0	0	0	1'018	4.21%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'499	0	0	0	1'499	6.20%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	6'083	0	0	0	6'083	25.14%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	1'295	1'349	0	337	1'632	6.75%
108	Suter Markus	827	407	420	0	105	512	2.12%
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	0	760	0	190	190	0.79%
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	0	785	0	196	196	0.81%
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805	0	0	805	81	81	0.33%
264	Güller Söhne AG	2'855	0	2'855	0	714	714	2.95%
416	Bopp Rahel	2'653	2'653	0	0	0	2'653	10.97%
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	1'177	240	0	60	1'237	5.11%
	Total	30'277	22'450	6'409	1'418	1'744	24'194	100.00%

3.3 Überbauungskonzept

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Grundfläche Neuzuteilung	Belastungs- fläche 100%	Belastungs- fläche 50%	Belastungs- fläche reduziert	Total belastete Fläche reduziert	Anteil in %
27	Gysi Verena	288	0	0	0	0	0.00%
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	65	0	0	0	0	0.00%
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	139	0	0	0	0	0.00%
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	121	0	0	0	0	0.00%
33	Meier-Schärer Adolf	6'758	5'001	1'654	827	5'828	29.89%
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	0	1'560	780	780	4.00%
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	0	1'018	509	509	2.61%
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	1'499	0	0	1'499	7.69%
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	6'083	0	0	6'083	31.19%
39	Güller-Eberhard Peter	2'644	0	2'644	1'322	1'322	6.78%
108	Suter Markus	827	0	0	0	0	0.00%
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	760	0	0	0	0	0.00%
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	785	0	0	0	0	0.00%
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	805	0	0	0	0	0.00%
264	Güller Söhne AG	2'855	0	2'855	1'428	1'428	7.32%
416	Bopp Rahel	2'653	1'450	1'203	602	2'052	10.52%
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	0	0	0	0	0.00%
	Total	30'277	14'033	10'934	5'467	19'500	100.00%

4. Grobe Kostenschätzung von Erschliessungs- und Verfahrenskosten

4.1 Quartierplan – Anlagen

Die geplanten Anlagen (Neubau Strassenkörper und Beleuchtung, Neubau Fusswege, Erstellung Spielplatz, Erneuerung Wasserleitung, Ausbau der Entwässerungen) sind nachstehend grob geschätzt. Die Ausführung der Erschliessungsanlagen wird nach den noch auszuarbeitenden Bauprojekten erfolgen. Die Detailprojekte sind durch den Gemeinderat zu genehmigen (§ 166 PBG). Die Schätzung der groben Kosten basiert auf Angaben aus ähnlichen Bauobjekten mit Laufmeter und Quadratmeterpreisen. Die Genauigkeit liegt bei +/- 20 %. Die Begleitkosten werden prozentual zu den Baukosten auf die verschiedenen Bereiche aufgeteilt.

Baukosten:

1. Neubau Strassenkörper	Fr. 250.- / m ²	1300 m ²	Fr. 325'000.-
2. Neubau Fusswege	Fr. 225.- / m ²	336 m ²	Fr. 75'000.-
3. Neubau Spielplatz	geschätzt, zu Lasten Gemeinde		Fr. 80'000.-
4. Erneuerung Wasserleitung	Fr. 1200.- / m'	185 m'	Fr. 222'000.-
5. Ausbau Entwässerung	Fr. 1200.- / m'	2 x 80 m'	Fr. 192'000.-
6. Neubau Beleuchtung	u.a. gemäss Offerte EKZ		Fr. 30'000.-

Begleitkosten:

7. Technische Arbeiten			Fr. 116'000.-
8. Total			Fr.1'040'000.-

4.1.1 Strassen

Baukosten Neubau Strassenkörper	Fr. 325'000.-
Begleitkosten Neubau Strassenkörper	Fr. 40'000.-
Baukosten Neubau Beleuchtung	Fr. 30'000.-
Begleitkosten Neubau Beleuchtung	Fr. 5'000.-
Total	Fr. 400'000.-

4.1.2 Fusswege

Baukosten	Fr. 75'000.-
Begleitkosten	Fr. 9'000.-
Total	Fr. 84'000.-

4.1.3 Spielplatz (zu Lasten Gemeinde)

Baukosten	Fr. 80'000.-
Begleitkosten	Fr. 10'000.-
Total	Fr. 90'000.-

4.1.4 Wasserleitungen

Baukosten zu Lasten Gemeinde (20%)	Fr. 44'400.-
Baukosten zu Lasten Grundeigentümer (80%)	Fr. 177'600.-
Begleitkosten (zu Lasten Grundeigentümer)	Fr. 28'000.-
Total	Fr. 250'000.-

4.1.5 Kanalisation

Baukosten	Fr. 192'000.-
Begleitkosten	Fr. 24'000.-
Total	Fr. 216'000.-

4.2 Verfahren

- Verfahrenseinleitung
- Grundlagenbeschaffung, Abklärungen / Orientierungen
- Aktualisieren der Vermessungsdaten des Altbesitzes, Erheben der Geländedaten
- Überprüfen des Entwässerungskonzeptes
- Ausarbeiten der Quartierplanakten
- Submission und Begleitung Erarbeitung Überbauungskonzept
- Vorbereiten und Durchführen der Quartierplanversammlungen
- Behandlung der Begehren
- Überarbeiten der Quartierplanakten aufgrund Nichtgenehmigung durch ARE, Überbauungskonzept und Begehren
- Ausarbeiten der Vermessungsakten des Quartierplanes
- Ausarbeiten der Mutationsakten des Quartierplanes
- Administrativer Aufwand der Gemeinde
- Bereinigung der Dienstbarkeiten und Anmerkungen
- Notarieller und grundbuchamtlicher Vollzug des Quartierplanes
- Abrechnung des Verfahrens

Verfahrenskosten	Fr. 175'000.-
-------------------------	----------------------

4.3 Überbauungskonzept

- Erarbeitung Überbauungskonzept durch Van de Wetering Atelier für Städtebau
- Teilnahme an Grundeigentümersammlung

Total	Fr. 30'000.-
--------------	---------------------

5. Kostenverteiler

5.1 Quartierplan – Anlagen

5.1.1 Strassen

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
von Oetwilerstrasse				
33	Meier-Schärer Adolf	1'549	61.27%	16'544
677	Politische Gemeinde Hüttikon	979	38.73%	10'456
	Total	2'528	100.00%	27'000

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
Böllikerstrasse				
33	Meier-Schärer Adolf	3'912	23.75%	88'603
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'008	6.12%	22'822
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	6.18%	23'060
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'392	8.45%	31'532
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	4'876	29.61%	110'440
39	Güller-Eberhard Peter	1'202	7.30%	27'228
108	Suter Markus	407	2.47%	9'219
416	Bopp Rahel	2'653	16.11%	60'096
	Total	16'467	100.00%	373'000
	Total Oetwilerstrasse und Böllikerstrasse			400'000

5.1.2 Fusswege

Kat.-Nr.	Grundeigentümer nach Neuzuteilung	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
33 (K)	Meier-Schärer Adolf	1'757	5.80%	4'875
33 (W 1.9)	Meier-Schärer Adolf	5'001	16.52%	13'875
27	Verena Gysi	288	0.95%	799
28	Silvia Virginia Jeanneret-Gris	65	0.21%	180
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	139	0.46%	386
31	Silvia Virginia Jeanneret-Gris	121	0.40%	336
263	Rolf Peter Schönmann-Kuhn	805	2.66%	2'233
35	Erbengemeinschaft Baum - Keller Hermann	1'560	5.15%	4'328
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	3.36%	2'824
37	Erbengemeinschaft Schmid - Brack Johannes	1'499	4.95%	4'159
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	20.09%	16'877
39	Peter Güller-Eberhard	2'644	8.73%	7'335
264	Güller Söhne AG	2'855	9.43%	7'921
108	Markus Suter	827	2.73%	2'294
109	René Filli und Katharina Filli-Schmid	760	2.51%	2'109
110	Herbert Zweidler und Maja Zweidler-Grendelmeier	785	2.59%	2'178
416 (K)	Bopp Rahel	1'203	3.97%	3'338
416 (W 1.9)	Bopp Rahel	1'450	4.79%	4'023
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'417	4.68%	3'931
	Total	30'277	100.00%	84'000

5.1.3 Wasserleitungen

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
von Oetwilerstrasse	Verzicht auf Ausführung			
33	Meier-Schärer Adolf	1'757	100.00%	0
677	Politische Gemeinde Hüttikon	0	0.00%	0
	Total	1'757	100.00%	0

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
Erschliessung Böllikerstrasse				
33	Meier-Schärer Adolf	3'912	25.68%	52'800
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	780	5.12%	10'529
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	6.68%	13'742
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'392	9.14%	18'790
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	4'876	32.01%	65'813
39	Güller-Eberhard Peter	601	3.95%	8'113
416	Bopp Rahel	2'653	17.42%	35'812
	Total zu Lasten Grundeigentümer	15'231	100.00%	205'600
	Kosten zu Lasten Gemeinde			44'400
	Total Wasserleitung Böllikerstrasse			250'000

5.1.4 Kanalisation

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
Erschliessung Böllikerstrasse				
33	Meier-Schärer Adolf	3'912	22.64%	48'903
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	0	0.00%	0
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	5.89%	12'727
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'392	8.06%	17'403
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	4'876	28.22%	60'955
39	Güller-Eberhard Peter	1'923	11.13%	24'042
108	Suter Markus	414	2.39%	5'170
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	380	2.20%	4'751
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	393	2.27%	4'907
264	Güller Söhne AG	318	1.84%	3'973
416	Bopp Rahel	2'653	15.36%	33'169
	Total	17'277	100.00%	216'000

5.2 Verfahren

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
27	Gysi Verena	29	0.12%	208
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	7	0.03%	47
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	14	0.06%	101
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	12	0.05%	88
33	Meier-Schärer Adolf	6'758	27.93%	48'882
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	1'560	6.45%	11'284
36	Politische Gemeinde Hüttikon	1'018	4.21%	7'363
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	6.20%	10'843
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	25.14%	43'999
39	Güller-Eberhard Peter	1'632	6.75%	11'806
108	Suter Markus	512	2.12%	3'703
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	190	0.79%	1'374
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	196	0.81%	1'420
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	81	0.33%	582
264	Güller Söhne AG	714	2.95%	5'163
416	Bopp Rahel	2'653	10.97%	19'190
677	Politische Gemeinde Hüttikon	1'237	5.11%	8'947
	Total	24'194	100.00%	175'000


5.3 Überbauungskonzept


Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Belastungsfläche	Anteil in %	Kostenanteil in CHF
27	Gysi Verena	0	0.00%	0
28	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	0	0.00%	0
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	0	0.00%	0
31	Jeanneret-Gris Silvia Virginia	0	0.00%	0
33	Meier-Schärer Adolf	5'828	29.89%	8'966
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	780	4.00%	1'200
36	Politische Gemeinde Hüttikon	509	2.61%	783
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	1'499	7.69%	2'306
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	6'083	31.19%	9'358
39	Güller-Eberhard Peter	1'322	6.78%	2'034
108	Suter Markus	0	0.00%	0
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	0	0.00%	0
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	0	0.00%	0
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	0	0.00%	0
264	Güller Söhne AG	1'428	7.32%	2'196
416	Bopp Rahel	2'052	10.52%	3'156
677	Politische Gemeinde Hüttikon	0	0.00%	0
	Total	19'500	100.00%	30'000

5.4 Gesamtübersicht Kosten

Kat.-Nr.	Grundeigentümer	Strassen CHF	Fusswege CHF	Wasserleitungen CHF	Kanalisation CHF	Verfahren CHF	Überbauungskonzept CHF	Total Ausgaben CHF	Geldausgleich CHF	Total QP-Kosten CHF
27	Gysi Verena	0	799	0	0	208	0	1'007	1'920	2'927
28	Jeanneret-Gris Silma Virginia	0	180	0	0	47	0	227	640	867
30	Kanton Zürich, Liegenschaftenverwaltung	0	386	0	0	101	0	486	640	1'126
31	Jeanneret-Gris Silma Virginia	0	336	0	0	88	0	423	640	1'063
33	Meier-Schärer Adolf	105'147	18'749	52'800	48'903	48'882	8'966	283'448	61'440	344'888
35	Erbengemeinschaft Baum-Keller Hermann	22'822	4'328	10'529	0	11'284	1'200	50'163	33'280	83'443
36	Politische Gemeinde Hüttikon	23'060	2'824	13'742	12'727	7'363	783	60'500	24'320	84'820
37	Erbengemeinschaft Schmid-Brack Johannes	31'532	4'159	18'790	17'403	10'843	2'306	85'033	2'560	87'593
38	Erbengemeinschaft Markwalder-Brack Albert	110'440	16'877	65'813	60'955	43'999	9'358	307'443	17'280	324'723
39	Güller-Eberhard Peter	27'228	7'335	8'113	24'042	11'806	2'034	80'558	19'200	99'758
108	Suter Markus	9'219	2'294	0	5'170	3'703	0	20'387	2'560	22'947
109	Filli René und Filli-Schmid Katharina	0	2'109	0	4'751	1'374	0	8'234	5'120	13'354
110	Zweidler Herbert und Zweidler-Grendelmeier Maja	0	2'178	0	4'907	1'420	0	8'505	5'120	13'625
263	Schönmann-Kuhn Rolf Peter	0	2'233	0	0	582	0	2'816	5'760	8'576
264	Güller Söhne AG	0	7'921	0	3'973	5'163	2'196	19'252	32'640	51'892
416	Bopp Rahel	60'096	7'360	35'812	33'169	19'190	3'156	158'783	-146'560	12'223
677	Politische Gemeinde Hüttikon	10'456	3'931	0	0	8'947	0	23'335	-67'200	-43'865
	Total	400'000	84'000	205'600	216'000	175'000	30'000	1'110'600	-640	1'109'960

* Rundungsdifferenz

 Davon werden CHF 12'160.- (19 m² x 640.-) für Geldausgleich Landabtretung Spielplatz noch nicht verrechnet, jedoch mit einer Anmerkung im Grundbuch gesichert.

 Davon werden CHF 12'800.- (20 m² x 640.-) für Geldausgleich Landabtretung Spielplatz noch nicht verrechnet, jedoch mit einer Anmerkung im Grundbuch gesichert.

