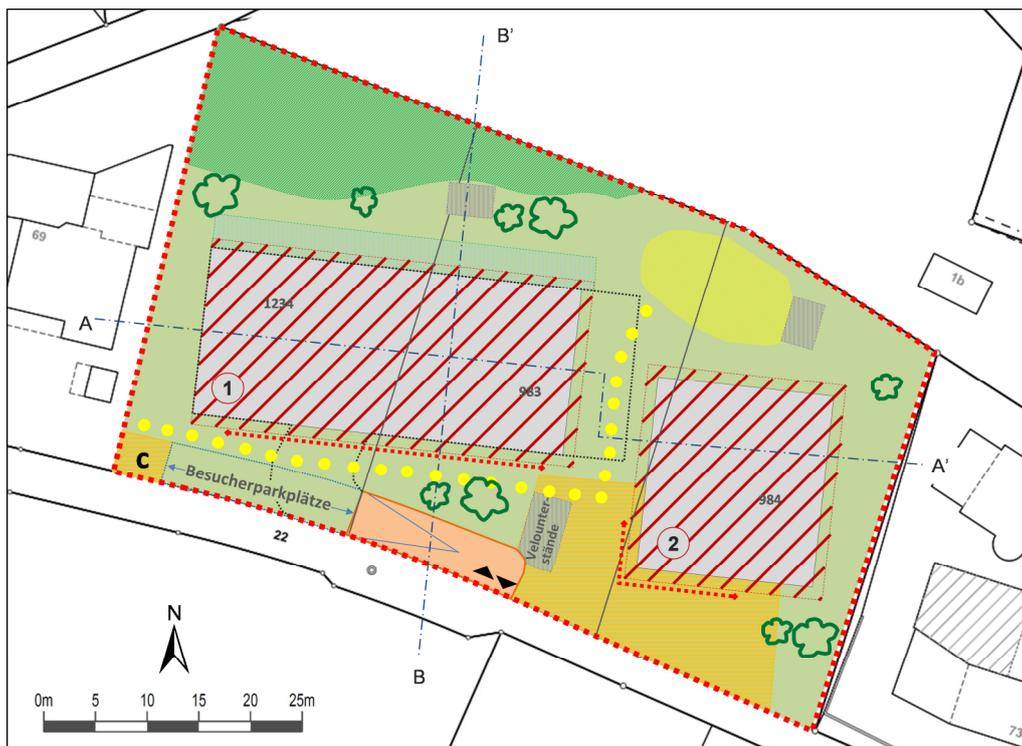




# Planungshilfe

## Quartierplanung



Herausgeber	Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft
Projektbearbeitung	Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung Andreas Güntert Verena Hanselmann August Lauer Georg Stebler Oliver Stucki Thomas Wehren
Abbildungen	Amt für Raumplanung Perriard Cartoon
Bezugsquelle	<a href="http://www.arp.bl.ch">www.arp.bl.ch</a> > Publikationen Amt für Raumplanung Rheinstrasse 29, 4410 Liestal Tel. 061 552 59 33
Ausgabe	Februar 2016 aktualisierte Ausgabe, basierend auf der Erstausgabe der Planungshilfe von Dezember 2001

Kanton Basel-Landschaft  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Amt für Raumplanung  
Ortsplanung

**Planungshilfe  
Quartierplanung**

Februar 2016

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Zweck einer Quartierplanung .....	1
1.2	Vorteile einer Quartierplanung .....	1
2	Qualität und Regelungsdichte einer Quartierplanung .....	2
2.1	Anforderungen an die Innenentwicklung .....	2
2.2	Qualität einer Quartierplanung .....	2
2.3	Qualitätssicherung .....	4
2.3.1	Arealbaukommission .....	4
2.3.2	Varianzverfahren .....	4
2.4	Regelungsdichte .....	4
2.5	Unterschiede zur Regelbauweise .....	5
2.5.1	Zonenvorschriften .....	5
2.5.2	Teilzonenvorschriften .....	5
2.6	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan .....	5
3	Bestandteile einer Quartierplanung .....	6
3.1	Quartierplan .....	6
3.2	Quartierplanreglement .....	6
3.3	Begleitbericht .....	6
3.4	Modell .....	8
3.5	Quartierplanvertrag .....	8
4	Inhalt einer Quartierplanung .....	9
4.1	Art und Mass der Nutzung .....	9
4.2	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten .....	9
4.3	Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume .....	10
4.4	Erschliessung und Parkierung .....	11
4.5	Ver- und Entsorgung .....	11
4.6	Lärmschutz .....	11
4.7	Naturgefahren .....	11
4.8	Weitere Inhalte .....	12
5	Planungsverfahren .....	13
5.1	Erlass .....	13
5.2	Änderungen .....	13
5.3	Aufhebung .....	13
5.4	Zonen mit Quartierplanpflicht .....	14
5.5	Information und Mitwirkung .....	14
5.6	Ablauf Planungsverfahren in der Übersicht .....	14
6	Quartierplanung für Verkaufseinheiten .....	17
6.1	Inhalt .....	17
6.2	Erschliessung .....	17
7	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	18
8	Anhang .....	19
	Quartierplanreglement .....	20
	Quartierplan .....	23

# 1 Einleitung

Mit der vorliegenden Planungshilfe sollen Anforderungen, Zielsetzung, Bestandteile, Inhalte sowie Verfahren einer Quartierplanung näher beleuchtet werden. Als Adressanten sind Architekten, Planer, Projektverfasser, Bauherrschaften und Gemeindebehörden angesprochen. Die Publikation richtet sich aber auch an Interessierte aus der Bevölkerung, welche sich über das Planungsinstrument der Quartierplanung informieren wollen.

## 1.1 Zweck einer Quartierplanung

Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung. Mit der Quartierplanung wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngigienisch und erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung bezweckt, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt.

Mit der Quartierplanung kann von den Zonenvorschriften (Regelbauweise) sowie der Erschliessungsplanung abgewichen werden. Zudem ersetzen die Quartierplanvorschriften die bis dahin gültigen Zonenvorschriften vollständig durch eine Spezialbauordnung. Somit werden die rechtlichen Voraussetzungen für Überbauungen geschaffen, die zusammenhängend über grössere Arealflächen entwickelt werden.

In erster Linie dient die Quartierplanung der Realisierung architektonisch guter Wohnsiedlungen unter optimaler Nutzung des Bodens. Sie kann aber auch grössere Zentrumsüberbauungen mit gemischter Nutzung, Einkaufszentren oder Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe umfassen.

Eine Quartierplanung ersetzt zwar die bisherigen Zonenvorschriften und ist grundsätzlich überall innerhalb des Siedlungsgebietes möglich, trotzdem darf sie nicht dafür benutzt werden, um ungewünschte Zonenvorschriften zu umgehen.

Die Quartierplanung kommt sowohl für unüberbaute Gebiete als auch für Gebietserneuerungen und Sanierungen in Frage. Zudem hat die Gemeinde die Möglichkeit, für Areale, deren sinnvolle Entwicklung sich zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch nicht abschliessend festlegen lässt, eine Quartierplanung vorzuschreiben (Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 Raumplanungs- und Baugesetz RBG). In solchen Gebieten kann somit erst aufgrund einer rechts-

kräftigen Quartierplanung gebaut werden. Dieses Vorgehen ist beispielsweise auch für Gebiete zweckmässig, die wegen einer Lärmvorbelastung, einer hinsichtlich des Ortsbildes empfindlichen Situation oder wegen einer vorgesehenen Nutzungskonzentration eine vertiefte Planung erfordern.

## 1.2 Vorteile einer Quartierplanung

Die Ausarbeitung einer Quartierplanung ist aufwendig und intensiv, trotzdem schafft sie vielfältige Anreize und Vorteile, sowohl für die private Bauherrschaft und die Grundeigentümer/-innen wie auch für die Gemeinde und die Öffentlichkeit:

- höhere Lebensqualität und Wohnhygiene für die Bewohner/-innen
- bessere städtebauliche und architektonische Gestaltungsmöglichkeiten und bessere bauliche Eingliederung in die Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild)
- differenzierte Anpassung an die Bedürfnisse der Quartierbewohner/-innen (private, halbprivate und öffentliche Bereiche, Wohnungsmix, Einliegerwohnungen etc.)
- Förderung sowohl der Privatsphäre als auch von Gemeinschaftsräumen, Begegnungsplätzen und kulturellen Einrichtungen, Kinderspielplätzen, Spielwiesen etc.
- grösserer Spielraum für eine ökologische und qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen und Aussenräume
- bessere Umsetzung von Massnahmen bezüglich Lärmschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Ver- und Entsorgung sowie Erschliessung (insbesondere für Fussgänger und den öffentlichen Verkehr)
- Förderung von verkehrsberuhigten oder autofreien Strassen, Wegen und Plätzen
- breiteres Angebot an Wohnformen hinsichtlich sozialer und nutzungsmässiger Durchmischung
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des preisgünstigen Wohnens oder des Alterswohnens
- höhere Ausnutzung aufgrund der hohen Wohn- und Siedlungsqualität
- haushälterische Bodennutzung
- Etappierungsmöglichkeit
- usw.

## 2 Qualität und Regelungsdichte einer Quartierplanung

### 2.1 Anforderungen an die Innenentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen liegen, auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen. Im kantonalen Richtplan werden die entsprechenden Anforderungen an eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen umschrieben. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung ist somit ein zentraler Planungsgrundsatz, der dem haushälterischen Umgang mit dem Boden ohne Frage nachlebt. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen haben dabei aber quartier- und umweltverträglich zu erfolgen und müssen eine hohe Qualität der Siedlungsstruktur, der Aussen- und Freiräume sowie in der Architektur aufweisen. Bestehende Qualitäten sind bestmöglich einzubinden.

Quartierplanungen sind ein besonders geeignetes Instrument, diese Anforderungen umzusetzen sowie die vielfältigen Herausforderungen, welche an eine solche Planung gestellt werden, aufeinander abzustimmen. Demgegenüber kann eine generelle zonenweise Erhöhung der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften nur vorgenommen werden, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualität) nicht verringert wird.

Damit verdeutlicht der kantonale Richtplan die Wichtigkeit von Siedlungs- und Wohnqualität. Er zeigt aber auch auf, dass eine Verdichtung ausschliesslich an dafür geeigneten Lagen vorzunehmen ist.

### 2.2 Qualität einer Quartierplanung

Die Qualität einer Quartierplanung lässt sich anhand von Zielen und Anforderungen messen, die mit einer Überbauung mittels Quartierplanung zu erfüllen sind:

- Förderung architektonisch und städtebaulich gut gestalteter Siedlungen mit hoher Wohnqualität (Siedlungsstruktur im Kontext der Aussen- und Freiräume)
- Gestaltung der Aussen-, Frei- und Strassenräume in hoher und auf die Bedürfnisse der Bewohner/-innen ausgerichteter Qualität

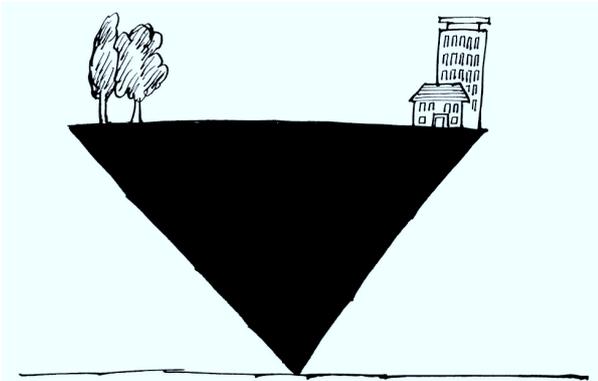
- sinnvolle und haushälterische Nutzung des Raumes durch Siedlungsverdichtung nach innen bzw. verdichtetes Bauen an dafür geeigneten Lagen
- Abstimmung mit der erwünschten kommunalen Siedlungsentwicklung
- gute Eingliederung in die bestehende (bauliche) Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild bzw. -identität) unter besonderer Rücksichtnahme ihrer Siedlungsgeschichte und bestehender Qualitäten (schützenswerte Bauten, Ensembles und Freiräume)
- Weiterentwicklung der Quartiereigenschaften in angemessener Körnigkeit sowie Einbettung, Gestaltung und Aufwertung öffentlicher Räume
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse der Siedlungsbewohner/-innen
- Realisierung optimaler Erschliessungen unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs sowie der Fuss- und Radwegverbindungen
- Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an den Umweltschutz (Lärm, Energie, Verkehr, Freiraumgestaltung sowie Natur- und Landschaftsschutz)



Als weitere Beurteilungskriterien gelten insbesondere:

- Wohnhygiene und Wohnungskonzeption (Besonnung, gesicherte Privatsphäre, Wohnungsmix)
- Alters- und Einliegerwohnungen
- hindernisfreie Bauweise
- soziale Aspekte

- kulturelle und zentrale Einrichtungen (Gemeinschaftsräume, soziale Treffpunkte etc.)
- attraktive und zweckmässig platzierte Spielflächen und Freiräume für Kinder
- ökologische Aspekte (Energievorschriften, ökologischer Ausgleich etc.)
- niedrige Infrastrukturkosten
- umweltfreundliches Ver- und Entsorgungskonzept
- Aspekte der Innovation
- ökonomische und rechtliche Aspekte
- Etappierungsmöglichkeit
- Erschliessung mit dem öffentlichen und dem Langsamverkehr
- Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr



Auch wenn eine Quartierplanung innerhalb des Siedlungsgebietes grundsätzlich überall denkbar ist und diese zugleich die bisherigen Zonenvorschriften ersetzt, kann es aufgrund der dargelegten Qualitätsanforderungen, den übergeordneten Entwicklungsabsichten der Gemeinde, der Topographie und/oder einer raumplanerischen Gesamtbetrachtung möglich sein, dass sich bestimmte Areale oder Gebiete innerhalb einer Gemeinde nicht für eine verdichtete Bauweise oder eine Überbauung im Rahmen einer Quartierplanung eignen (z.B. bereits dicht bebaute historische Stadt- und Ortszentren, wo eine zusätzliche Verdichtung identitätsstiftende Bauten und Freiräume zerstören würde).

Aus diesem Grund ist die Gemeinde aufgefordert, diesbezüglich konzeptionelle Überlegungen vorzunehmen (strategische Grundlagen schaffen), um ihre Siedlungs- bzw. Innenentwicklung zweckmässig steuern zu können. Dies gilt im Besonderen dann, wenn im Rahmen einer Quartierplanung Hochhäuser vorgesehen sind oder Entwicklungsgebiete

verdichtet werden sollen (Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan).

Eine verdichtete Überbauung verlangt einen entsprechenden Ausgleich. Hierbei liegt es im öffentlichen Interesse und somit im Aufgabenbereich der Gemeinde, entsprechende Qualitäten von den Investoren und Bauherrschaften einzufordern. Zum Beispiel kann ein öffentlicher Park oder Freiraum Ausgleich und Kompensation zur Dichte darstellen. Im Rahmen der kommunalen Überlegungen zur Siedlungs- und Innenentwicklung ist daher der Bedarf nach öffentlichem (Frei-)Raum ebenfalls abzuklären.

Zur Erreichung der erwähnten Ziele bzw. der gesetzlichen Anforderungen und somit der hohen Qualität ist bereits in der Anfangsphase eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektverfasser/-in, Bauherrschaft sowie der kommunalen und kantonalen Behörde unerlässlich. Auch die Bevölkerung und insbesondere die Nachbarschaft muss je nach Grösse und Bedeutung der Planung rechtzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden. So können Voraussetzungen geschaffen werden, durch die die öffentlichen und privaten Interessen ausgewogen berücksichtigt und qualitativ gute Überbauungen realisiert werden können.



Die Ziele und Anforderungen an eine Quartierplanung sind insgesamt wesentlich höher als dies bei Bauten in der Regelbauweise der Fall ist. Der Mehraufwand, der bei einer solchen Planung entsteht, wird aber meist durch den wirtschaftlichen Mehrwert wettgemacht, der mit der höheren Nutzung der Liegenschaft verbunden ist.

## 2.3 Qualitätssicherung

### 2.3.1 Arealbaukommission

Der Regierungsrat hat eine kantonale Fachkommission – die Kommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen («Arealbaukommission») – eingesetzt, welche die Aufgabe hat, sämtliche ihr von kommunalen Behörden überwiesenen Quartierplanungen gemäss vorstehend genannten Zielsetzungen und Anforderungen zu begutachten. Sie hat somit die wichtige Aufgabe inne, eine Quartierplanung in die geeigneten Bahnen zu lenken, um die Erfüllung der hohen Ziele und Anforderungen sicherzustellen.

Die Arealbaukommission unterstützt und berät die Gemeinde nicht nur bei grösseren Überbauungen mittels Quartierplanung in architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Belangen, sie kann auf Begehren der Gemeinde auch in andern Fällen (z.B. bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan oder in besonderen Situationen) als Fachgremium angerufen werden. Die Fachkommission darf allerdings nicht als Gremium für die Erstellung von Projektentwürfen missbraucht werden.

### 2.3.2 Varianzverfahren

Eine andere Möglichkeit, die städtebauliche Qualität in der Planung zu sichern, ist die vorgängige Durchführung eines architektonischen Varianzverfahrens. Darunter zählen Studienaufträge wie Wettbewerbe oder Testplanungen.

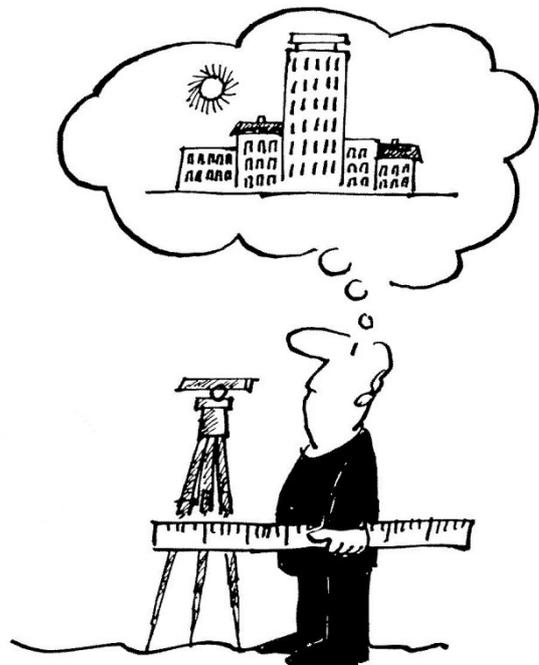
Ein praktisches Instrument zur Durchführung eines Wettbewerbs ist die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Diese Ordnung regelt in Grundsätzen die Durchführung der Wettbewerbe und legt Rechte und Pflichten von Auftraggebern, Preisrichtern, Experten und Teilnehmern fest.

## 2.4 Regelungsdichte

Eine Quartierplanung weist eine hohe Regelungsdichte der Nutzungsvorschriften auf und berücksichtigt damit verstärkt qualitative Aspekte in der Planung. So sind beispielsweise auch Vorschriften zur Energienutzung, der Erschliessung, der Entsorgung oder der Umgebungsgestaltung möglich, im Sinne der

oben genannten Ziele und Anforderungen gar erwünscht oder erforderlich.

Das Erreichen einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität – als Kompensation für die oftmals gewährte höhere bauliche Dichte (Nutzungsmass) – schlägt sich in der grösseren Komplexität und Dichte der Regelungen nieder. § 38 RBG äussert sich zu den Inhalten, die eine Quartierplanung insbesondere enthalten kann. Dazu zählen Vorschriften über die Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen, Vorschriften über die Ver- und Entsorgung als auch über Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus. Diese, gegenüber der Rahmennutzungsplanung erweiterten Regelungsmöglichkeiten, bilden das Alleinstellungsmerkmal der Quartierplanung. Das bedeutet aber auch, dass für ein Planungsvorhaben, das diese hohe Regelungsdichte und Qualität nicht erreichen kann bzw. will, das Planungsinstrument der Quartierplanung weder geeignet ist noch zur Anwendung kommen kann (die Regelungsdichte muss dem Planungsinstrument entsprechen). Solche Vorhaben sind vielmehr im Rahmen der Regelbauweise zu realisieren.



## **2.5 Unterschiede zur Regelbauweise**

### **2.5.1 Zonenvorschriften**

Die Regelbauweise, wie sie die Rahmennutzungsplanung mit den Zonenvorschriften (Zonenplan und Zonenreglement) umschreibt, regelt in den wesentlichen Zügen die Art und das Mass der Nutzung und überlässt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern meist einen grossen Spielraum bei der Ausgestaltung ihrer Bauprojekte. Diese Flexibilität ist gerade bei klassischen Einfamilienhausgebieten gewünscht, vermag jedoch in städtebaulich anspruchsvollen Verhältnissen sowie bei höheren baulichen Dichten die angestrebte Siedlungs- und Freiraumqualität kaum zu gewährleisten.

### **2.5.2 Teilzonenvorschriften**

Teilzonenvorschriften (Teilzonenplan und Teilzonenreglement), welche für einzelne Teile des Gemeindegebietes erlassen werden, können besondere Vorschriften enthalten (§ 18 Abs. 1 RBG). Häufig werden Teilzonenvorschriften für den Ortskern erlassen, um die Anforderungen an den Ortsbildschutz in den Kernzonen detaillierter umsetzen zu können. Trotz dieser weitergehenden Bestimmungen zählen sie zur Rahmennutzungsplanung. Vorschriften zur Erschliessung (wie z.B. die Festlegung von Bau- und Strassenlinien), der Ver- und Entsorgung (z.B. eine Anschlusspflicht an den örtlichen Wärmever-

bund) oder auch eine bereichsweise Festlegung von zulässigen Bruttogeschossflächen sind damit nicht möglich. Die hohen Qualitätsansprüche, wie sie an Quartierplanungen gestellt werden, können mit Teilzonenvorschriften somit nicht erreicht werden.

Werden an eine Gebietsplanung bewusst geringere Ansprüche an die Regelungsdichte gestellt, dann ist von einer Quartierplanung abzusehen. Unter solchen Umständen ist die Bepanung des Areals mittels Teilzonenvorschriften vorzuziehen. Es sollte daher frühzeitig abgeklärt werden, welches Planungsinstrument für welches Vorhaben am geeignetsten ist.

## **2.6 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan**

Als ein dem Quartierplan vergleichbares Instrument hat sich in den vergangenen Jahren die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan etabliert. Im Gegensatz zum Quartierplan stellt sie jedoch kein Planungsinstrument dar, sondern ist ein Verfahren, in welchem Ausnahmen zur Regelbauweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt werden können. Die Bedingungen und Vorgaben zur Anwendung der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan sind in § 50 RBG festgelegt.

### 3 Bestandteile einer Quartierplanung

Eine Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan, dem Quartierplanreglement sowie einem Begleitbericht resp. Planungsbericht (§ 39 RBG).

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden das eigentliche, vom Souverän (Gemeindeversammlung bzw. Einwohnerrat) zu beschliessende Planungsinstrument – die Quartierplanvorschriften. Darin werden die Inhalte erfasst, welche öffentlich-rechtlich festzulegen sind.

Zur Regelung der privatrechtlichen Belange einer Quartierplanung ist bei Bedarf zusätzlich ein Quartierplanvertrag zu erarbeiten. Dessen Unterzeichnung und allfällige Beurkundung gilt als Voraussetzung für die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat.

#### 3.1 Quartierplan

Ein Quartierplan enthält die für die Arealüberbauung wesentlichen verbindlichen Festlegungen zur Bebauung, Erschliessung, Ver- und Entsorgung und Aussenraumgestaltung. Somit kann insbesondere bei komplexen Vorhaben eine so hohe Informationsdichte entstehen, dass es zweckdienlich sein kann, diese Festlegungen statt in einem in mehreren Plänen darzustellen. In diesem Fall kann der Quartierplaninhalt thematisch in einzelne Teilpläne gegliedert werden.

Die kubische Definition von Bauten (Länge, Breite, Höhe) wird zumeist mittels Baubereichen mit Angabe der entsprechenden Höhenbezüge, der Geschosshöhe und der Bezeichnung in den Schnittplänen erreicht. Vorzugsweise erfolgt die Plandarstellung im Massstab 1:500, wenn eine detailliertere Darstellung erforderlich ist, wird auch der Massstab 1:200 angewendet.

Als Plangrundlage sind die Grundbuchpläne der amtlichen Vermessung zu verwenden. Der Planausschnitt sollte zudem so gross gewählt werden, dass die Nachbargebäude mit dargestellt werden können, was eine einfachere Beurteilung der Einpassung der Überbauung in die bestehende Siedlungsstruktur erlaubt.

Bei der Ausrichtung der Pläne sollten die Orientierung und Lesbarkeit im Vordergrund stehen. Eine Nordausrichtung der Pläne ist daher nicht zwingend erforderlich. Hingegen

sind die Pläne mit Nordrichtung und Massstabsangabe oder Massstabsbalken zu versehen. Für das Genehmigungsverfahren wird empfohlen, die Pläne mit dem Titelblatt gemäss Beispiel im Anhang zu versehen.

#### 3.2 Quartierplanreglement

Im Quartierplanreglement werden Art und Mass der Nutzung festgelegt und mit entsprechenden Bestimmungen zur Bebauung, zur Gestaltung der Aussen- und Freiräume, der Erschliessung, der Ver- und Entsorgung und weiteren für die Quartierplanung relevanten Regelungen ergänzt. Ergänzend zu den einzelnen Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften kann das Quartierplanreglement Bestimmungen über die Realisierung sowie den Vollzug enthalten. Der Anhang enthält ein Beispiel für ein Quartierplanreglement.

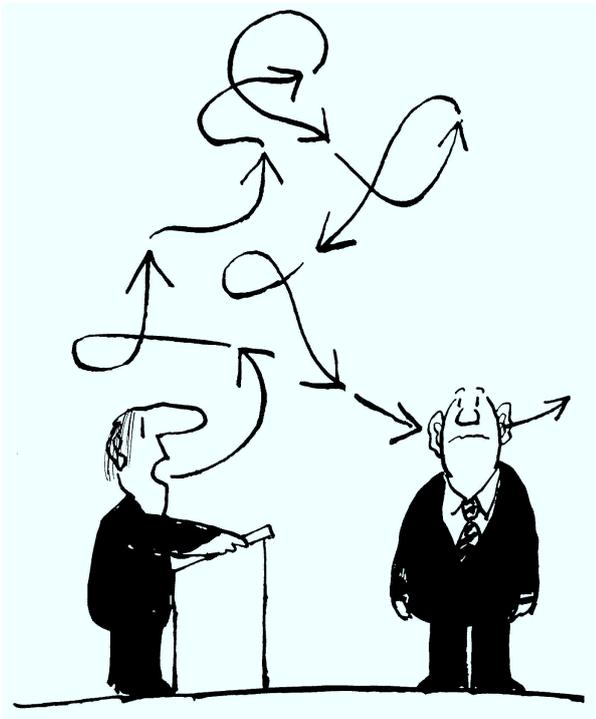
Quartierplan und Quartierplanreglement bilden eine Einheit (Quartierplanvorschriften) und sind aufeinander abzustimmen. Verwendete Begriffe müssen übereinstimmen.

#### 3.3 Begleitbericht

Der Begleitbericht gemäss § 39 RBG ist identisch mit dem Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er ist neben dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement Bestandteil der Quartierplanung, unterliegt jedoch im Gegensatz zu Plan und Reglement nicht der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat.

Im Bericht sind die Ziele und Massnahmen der Planung sowie die wesentlichen Begründungen der gewählten Umsetzung zu formulieren. Da Planungen ein dauerndes Abwägen erfordern, ist insbesondere bei divergierenden Interessen und Zielkonflikten die Interessenabwägung ausführlich und nachvollziehbar darzulegen. Die Initianten der Quartierplanung bzw. die Gemeinde als Planungsträgerin haben daher die Aufgabe, die Planungsabsichten und -massnahmen im Planungsbericht derart detailliert und vollständig zu begründen und auszuführen, dass damit allfällige offene Fragen des Souveräns beantwortet werden können. Die Planung muss

für den Souverän aufgrund der Berichterstattung insgesamt nachvollziehbar sein. Die Berichterstattung dient darüber hinaus auch den kantonalen Behörden und dem Regierungsrat sowie potenziellen Einsprechenden als Grundlage zur Beurteilung des Vorhabens. Zur Vorbeugung allfälliger Einsprachen hat die Berichterstattung somit die nötige inhaltliche Tiefe aufzuweisen. Dies gilt umso mehr, wenn Einsprachen absehbar bzw. vorhanden sind. In diesem Fall dienen die Argumente und Begründungen im Begleitbericht auch dem Regierungsrat, um über die Einsprachen zu entscheiden, d.h. die Berichterstattung muss derart detailliert und vollständig sein, dass sie auch einer gerichtlichen Überprüfung standhält.



Gerade im Zusammenhang mit Nutzungsverdichtungen ergeben sich Argumente und Themen, die zwingend im Begleitbericht zu behandeln und darzulegen sind. Zum einen ist darzulegen, wie stark die Quartierplanung von den umliegenden Zonenvorschriften abweichen darf. Dabei ist das Vorhaben im Kontext der Umgebung (städtebaulich) zu beurteilen. Zum anderen ist im Begleitbericht auch der Nachweis zu erbringen, wie die Eingliederung des Vorhabens in die Umgebung sowie der Erhalt oder die Schaffung von Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt ist.

Der Begleitbericht setzt sich somit insgesamt folgendermassen zusammen:

- Organisation und Ablauf der Planung
- Entwicklungsabsichten und Zielsetzung
- Interessenabwägung (Ermitteln, Beurteilen und Berücksichtigen der Interessen, Offenlegung der Abwägung, Varianten und Alternativen)
- Beurteilung des Vorhabens im Kontext der kommunalen Siedlungsentwicklung und der umgebenden Bebauung (verträgliches Mass der Abweichung von den umgebenden Bebauungsmassen, Sicherstellung der Eingliederung)
- Begründung der Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Randbedingungen, gesetzlichen Vorgaben, Interessenabwägung sowie der Ziele und Massnahmen der Raumplanung und des Umweltschutzes
- Schritte zur Realisierung
- Folgekosten
- Informations- und Mitwirkungsverfahren
- Beschluss- und Auflageverfahren
- (Verständigungsverfahren bei Einsprachen)

Bei komplexeren Vorhaben oder Situationen ist es notwendig, dem Planungsbericht weitere Dokumente und Fachgutachten (Jurybericht, bauhistorisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Naturinventar etc.) beizustellen, die über die jeweiligen Sachverhalte detailliert Auskunft geben. Können solche Dokumente nicht im Original beigelegt werden, dann sind deren wesentlichen Inhalte und Aussagen im Begleitbericht wiederzugeben und auszuführen.

Ergibt sich aus Einsprachebehandlungen die Erkenntnis, dass der Begleitbericht wesentlich ergänzt werden muss (z.B. betreffend Interessenabwägung), dann ist die definitive Fassung des Berichts vor dem Genehmigungsantrag an den Regierungsrat nochmals den Einsprechenden zur Verfügung zu stellen, so dass ihr Recht auf rechtliches Gehör gewährt ist.

Im Übrigen wird auf die „Wegleitung für die Erarbeitung des Berichtes zu Nutzungsplänen gemäss Artikel 47 RPV“ (Februar 2013) und die „Informationen Raumplanung“ 1/2000 („Mitwirkungsverfahren“) verwiesen.

### 3.4 Modell

Für Laien wie auch für Fachleute ist es oft schwierig, die Dimension eines komplexen Vorhabens anhand zweidimensionaler Pläne zu beurteilen. Um diese zu veranschaulichen, kann ein kubisches Modell dienlich sein. Dem Modell kommt jedoch keinerlei Verbindlichkeit zu und dieses ist nicht Teil der Beschlussfassung. Damit die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft erkennbar werden, sollte der Ausschnitt nicht zu knapp bemessen sein.

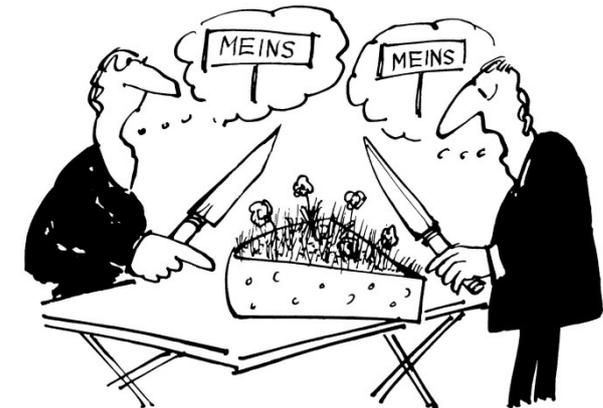
Auch für eine Beurteilung des Vorhabens durch die Arealbaukommission ist ein Modell erwünscht.

### 3.5 Quartierplanvertrag

Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange – Rechte und Pflichten – der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Dazu gehören z.B. Grenzvereinbarungen, Landabtretungen, die Begründung von Dienstbarkeiten (Über- und Unterbaurechte, Näher- und Grenzbaurechte, Geh- und Fahrrechte etc.) wie auch die Regelung der Eigentumsverhältnisse der beteiligten Grundeigentümer/-innen nach den Vorgaben des RBG sowie weitere privatrechtliche Vereinbarungen.

Da die genannten Rechte und Pflichten der Beteiligten die öffentlichen Interessen nicht tangieren, sind die privaten Vereinbarungen auch nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Planungsverfahrens. Damit jedoch gewährleistet ist, dass die Quartierpla-

nung realisiert werden kann, haben sich die Beteiligten der Quartierplanung vor der regierungsrätlichen Genehmigung gegenseitig die erforderlichen Rechte vertraglich zuzusichern. Damit bereits die beschlussfassende Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat diese Sicherheit über die Realisierung der Quartierplanung erhält, sollte der Quartierplanvertrag vor dem Erlass der Quartierplanung durch die Gemeinde abgeschlossen werden (hier allerdings mit dem Risiko, dass Kosten für den Vertrag entstehen, obwohl die Quartierplanung von der Gemeinde noch nicht beschlossen ist). Er muss aber spätestens vor der regierungsrätlichen Genehmigung von allen Vertragsparteien unterzeichnet und in der Regel öffentlich beurkundet worden sein. Der Vertrag ist sinnvollerweise unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat abzuschliessen.



Im Übrigen wird auf die „Informationen Raumplanung“ 1/2015 („Quartierplanvertrag – Inhalte und Formvorschriften“) verwiesen.

## 4 Inhalt einer Quartierplanung

Eine Quartierplanung enthält alle zur planerischen Festlegung der geplanten Überbauung nötigen Elemente wie Art und Mass der baulichen Nutzung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes, Erschliessung und Parkierung sowie weitere relevante Inhalte wie z.B. die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen oder von Naturgefahrenzonen. Damit die Quartierpläne ihren Zweck erfüllen können, ist ihr Inhalt – bezogen auf das zu überbauende Areal – wesentlich umfassender als bei den Rahmennutzungsplänen (Zonen- bzw. Teilzonenvorschriften).



Eine Quartierplanung hebt die bisherige Grundnutzung auf und stellt ein eigenständiges Planungsinstrument dar. Insofern ist der Verweis auf Vorschriften anderer Planungsinstrumente bzw. auf die Zonenvorschriften wenig zweckmässig und nicht nachvollziehbar. Zudem könnten dadurch widersprüchliche Aussagen oder Lücken in der Nutzungsregelung entstehen. Quartierplanvorschriften sollen daher alle Vorschriften enthalten, welche im betreffenden Perimeter gelten sollen.

### 4.1 Art und Mass der Nutzung

Analog zur Rahmennutzungsplanung sind in der Quartierplanung ebenfalls Art und Mass der Nutzung zu bestimmen. Dabei können Quartierplanvorschriften zwar von den Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 RBG), wie weit aber von der umliegenden Zonenordnung abgewichen werden kann oder soll, ist im Einzelfall abzuwägen.

Bei der Umschreibung der zulässigen Nutzungsarten empfiehlt es sich, diese den Best-

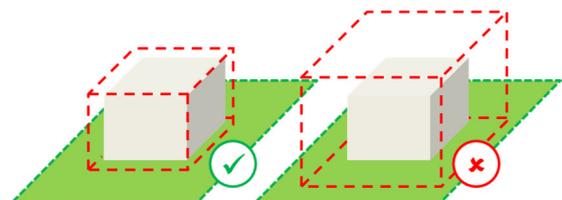
immungen der entsprechenden Bauzonen gemäss RBG zu entlehnen. Alternativ können sie in der Quartierplanung aber auch einzeln und speziell definiert werden.

Quartierplanungen haben grundsätzlich auf die Nutzungen der umgebenden Quartiere Rücksicht zu nehmen, nicht zuletzt um Nutzungskonflikte und unerwünschte Immissionen auf die benachbarten Nutzungen zu vermeiden. Hierzu zählen planerische Auflagen wie z.B. erhöhter Lärmschutz, eine angemessene Grundrissgestaltung, spezielle Gestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen u.a.m.

Das Mass der Nutzung wird mittels einer Ziffer gemäss § 18 Abs. 3 RBG bestimmt und im Quartierplan meist durch Baubereiche konkretisiert. Die Definition der weiteren Nutzungsmasse und Messweisen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen im RBG und in der Verordnung dazu (RBV).

### 4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Lage und Grösse der Bauten wird mit Baubereichen, Baulinien oder Baufeldern bzw. Gebäudegrundrissen bestimmt. Baubereiche legen dabei den Bereich fest, der maximal bebaut werden darf – sowohl hinsichtlich der Lage als auch der zulässigen Höhe. Baubereiche sollen im späteren Baubewilligungsverfahren ein gewisses Mass an Flexibilität ermöglichen, daher sollten diese grösser als die geplanten Bauten festgelegt werden und so auch technische Dachaufbauten, Dachüberstände oder allfällige Balkone berücksichtigen. Dennoch dürfen sie nicht beliebig gross sein, sondern müssen dem festgelegten Nutzungsmass im Grundsatz entsprechen (vgl. nachstehende Abbildung).



Soll eine Fassadenflucht oder eine Baute an einem ganz bestimmten Ort platziert werden, so kann dies mit Gestaltungsbaulinien oder Baufeldern erfolgen.

Die detaillierte Gestaltung der Bauten muss zum Zeitpunkt der Quartierplanung noch nicht konkret festgelegt werden. Hier soll der Bauherr ein gewisser Gestaltungsspielraum im Baubewilligungsverfahren erhalten bleiben. Hingegen ermöglicht § 38 Abs. 2 RBG, dass im Rahmen der Quartierplanvorschriften die generellen Ziele der äusseren Gestaltung festgelegt werden können, beispielsweise in Bezug auf die Dachform, Materialisierung, Farbgebung oder Begrünung. Die Prüfung dieser gestalterischen Aspekte im Baugesuch kann insofern jedoch nur soweit erfolgen, wie die Quartierplanvorschriften dazu Aussagen machen.

Wird deutlich, dass für die Realisierung der Bauten in den Baubereichen gegenseitige Abstandsvereinbarungen (Grenz- oder Näherbaurechte) erforderlich sind, dann sind diese innerhalb der Quartierplanung mittels Quartierplanvertrag zu gewähren. Sind für die vorgesehenen Baubereiche hingegen Abstandsvereinbarungen mit den Grundeigentümer/-innen ausserhalb des Quartierplanareals erforderlich, dann sind diese möglichst vor der Beschlussfassung durch die Gemeinde zu vereinbaren und ebenfalls öffentlich beurkunden zu lassen. Dies ist insbesondere dann zu berücksichtigen, wenn das Bebauungskonzept der Quartierplanung ohne privatrechtliche Vereinbarungen mit benachbarten Grundeigentümer/-innen nicht realisiert werden kann.

Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang ist zudem auf eine hindernisfreie Bauweise zu achten. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich mit Procap in Verbindung zu setzen.

### 4.3 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

Der unmittelbare Aussen- und Freiraum einer Überbauung und damit die Wohn- und Siedlungsqualität trägt wesentlich dazu bei, ob sich die Bewohner/-innen dort wohl fühlen. Auch wenn sich in näherer oder weiterer Umgebung Wälder, Gewässer, Landwirtschaftszone oder Parkanlagen befinden, ist es wichtig, auch im unmittelbaren Wohnumfeld genügend und qualitativ hochwertige Aussen-

räume anzubieten, um die Nächsterholung der Bewohner/-innen zu gewährleisten – z.B. auch, dass sich Kinder ohne Aufsicht von Erwachsenen draussen bewegen können. Deshalb ist bei verdichteter Bauweise der Aussenraumgestaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dazu sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Schaffung quantitativ und qualitativ guter Aussenräume für Erholung und Freizeitgestaltung, insbesondere mit geeignet und attraktiv platzierten Spielplätzen mit entsprechender Ausstattung sowie auch mit Flächen, die Kinder und Jugendliche selbst gestalten und entwickeln können
- Schaffung attraktiver Plätze und Treffpunkte für Begegnung und Kommunikation
- Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie Begrünung von Flachdächern, Versickerungsanlagen für Meteorwasser, wasserdurchlässige Beläge, Elemente der Grünvernetzung
- Verwendung ausschliesslich einheimischer und standortgerechter Pflanzen
- gute Einpassung der Baukörper in das natürliche Terrain



Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist auf eine differenzierte Festlegung der wesentlichen Bestandteile in den Quartierplanvorschriften angewiesen. Nur so ist gewähr-

leistet (da die ortsübliche Garten- oder Aussenraumgestaltung gemäss § 94 Abs. 1 lit. g. RBV bewilligungsfrei ist), dass die Realisierung dieser Elemente im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist bzw. überprüft werden kann.

Hingegen steht das Verschieben der Festlegung zu den Aussen- und Freiräumen – Ausgestaltung und Standortwahl der Grünanlagen und Grünraumelemente etc. – auf das Baubewilligungsverfahren nicht nur dem Zweck einer Quartierplanung entgegen, damit würde auch das Erlassverfahren verletzt.

#### 4.4 Erschliessung und Parkierung

Um Quartierplanüberbauungen gut in bestehende Quartierstrukturen integrieren zu können und die zukünftigen Immissionen des motorisierten Verkehrs zu minimieren, ist eine sorgfältige Planung der Erschliessungs- und Parkierungseinrichtungen notwendig. Beispielsweise stossen Parkplätze oder Einstellhallenzufahrten vor den Wohn- und Schlafräumen benachbarter Wohnhäuser verständlicherweise auf Widerstand. Sie sind daher zu vermeiden.

Zudem sind auch gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen, die unter Beachtung der Erschliessung des Quartierplanareals für den Langsamverkehr gut erreichbar und platziert sind.

Die Berechnungen der Grundwerte für Abstellplätze richtet sich generell nach den Anhängen 11/1 und 11/2 RBV sowie der Wegleitung „Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“ (November 2004). Bei grösseren Überbauungen ist es vielfach notwendig, mittels Verkehrsgutachten die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem umgebenden und übergeordneten Verkehrsnetz nachzuweisen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerungsplanung und die Wasserversorgung gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) bzw. die entsprechenden kommunalen Reglemente, letztere sind primär auch für die Abfallentsorgung zu beachten. Insbesondere sind geeignete Plätze für

die Bereitstellung von Containern und der separat gesammelten Wertstoffe sowie für die dezentrale Kompostierung auszuscheiden, welche die Bedürfnisse im Quartierplanperimeter angemessen abdecken.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen und kantonaler Richtlinien hat es sich in Bezug auf die Wärmeezeugung speziell in grösseren Arealüberbauungen als notwendig erwiesen, bereits im Rahmen der Quartierplanung ein umweltschonendes und energiesparendes Konzept zu erarbeiten (vgl. Leitfaden „Energie in der Ortsplanung“, Juni 2005)

#### 4.6 Lärmschutz

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind basierend auf der geplanten Nutzung und nach Art. 43 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zuzuordnen. Es darf sich kein Widerspruch zwischen der Empfindlichkeitsstufe und der Nutzungsart ergeben.

Auf die Wiedergabe gesetzlicher Bestimmungen und Normen (SIA 181) ist im Quartierplanreglement zu verzichten, da Neubauten gemäss Art. 32 LSV ohnehin Mindestanforderungen zu erfüllen haben. Ebenso ist auch auf die Festlegung einer Vollzugspraxis zu verzichten.

#### 4.7 Naturgefahren

Sind im Areal einer Quartierplanung Naturgefahren vorhanden, so sind diese angemessen zu berücksichtigen. Das heisst, einerseits sind die Nutzungen bzw. Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Gefahrengebiete zu platzieren, andererseits sind die erforderlichen baulichen Schutzmassnahmen in den Quartierplanvorschriften im nötigen Detaillierungsgrad festzulegen. Es wird dazu auf die Broschüre „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (Juni 2011) verwiesen.

Naturgefahrenzonen sind nur dort festzulegen, wo tatsächlich eine Bebauung möglich ist. Ein Uferschutzbereich muss z.B. nicht mit einer Naturgefahrenzone belegt werden.

## 4.8 Weitere Inhalte

Je nach Planungsvorhaben sind weitere Inhalte zu bearbeiten, z.B.:

- hindernisfreie Bauweise
- Feuerwehraufstellflächen
- Störfallvorsorge
- Schutz bestehender Naturelemente
- Schutz erhaltens- und schützenswerter Bauten
- soziale Durchmischung, Wohnungsmix
- gemeinnütziger Wohnungsbau, preisgünstiges Wohnen und/oder Alterswohnen
- Wohnungskonzeption
- Gemeinschaftseinrichtungen/-anlagen
- Etappierungsmöglichkeit

# 5 Planungsverfahren

## 5.1 Erlass

Der Erlass einer Quartierplanung verläuft nach dem gleichen Verfahren wie die kommunale Nutzungsplanung (§ 41 bzw. § 31 RBG). Das bedeutet, dass ein Beschluss des Soveräns erforderlich ist und die Planung der Genehmigung des Regierungsrats bedarf.

Da der Beschluss der Quartierplanung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat immer wieder als erhebliche Hürde betrachtet wird, ist eine entsprechende Vorbereitung erforderlich. Dazu dient einerseits ein angemessener Begleitbericht (vgl. Kapitel 3.3) wie auch die seriöse Durchführung des Mitwirkungsverfahrens (vgl. Kapitel 5.5). Nicht zuletzt wird aber auch zwischen den an der Quartierplanung beteiligten Parteien selbst ein hohes Mass an Konsensbereitschaft vorausgesetzt.

§ 42 RBG enthält zudem die Möglichkeit eines vereinfachten Quartierplanverfahrens, mit welcher der Gemeinderat vom Soverän legitimiert wird, Quartierpläne zu erlassen, sofern die Zonenvorschriften bereits entsprechende Bestimmungen über Art und Mass der Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren erfordern allerdings eine vorgängige Auseinandersetzung der Gemeinde mit potenziellen Quartierplanarealen. Im Rahmen einer Revision der Zonenvorschriften (Ortsplanungsrevision) müssen für die potenziellen Areale detaillierte Festlegungen zu Art und Mass der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung vorgenommen werden.

## 5.2 Änderungen

Gestützt auf § 47 Abs. 1 RBG können Änderungen der Quartierplanung nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist. Das heisst, wenn eine Quartierplanung mutiert werden soll, dann ist das Verfahren gemäss § 31 RBG durchzuführen. Wird zudem die Realisierung einer Quartierplanung nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, dann ist es empfehlenswert, die Quartierplanvorschriften zu

überprüfen und nötigenfalls – ebenfalls im massgebenden Verfahren – anzupassen.

Bei Änderung einer Quartierplanung ist jeweils zu prüfen, ob und wie weit es auch einer Änderung bzw. Anpassung der privatrechtlichen Vereinbarungen bedarf (§ 47 Abs. 2 RBG).

Unter gewissen Voraussetzungen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von den Quartierplanvorschriften der Baubewilligungsbehörde beantragen, sofern entsprechende Ausnahmekriterien im Quartierplanreglement festgelegt sind.

## 5.3 Aufhebung

Ist eine Quartierplanung nicht realisiert, so kann deren Überprüfung (§ 47 Abs. 3 RBG) zeigen, dass eine Beibehaltung der Quartierplanvorschriften nicht zweckmässig ist. Ebenfalls ist es denkbar, dass bei einer realisierten Überbauung die Aufhebung der Quartierplanvorschriften – z.B. aufgrund deren Alter oder veränderter Entwicklungsvorstellungen für das Areal – sinnvoll ist. In diesen Fällen kann eine rechtskräftige Quartierplanung im massgebenden Verfahren (§ 31 RBG in Zusammenhang mit § 41-42 RBG) aufgehoben und durch eine neue Quartierplanung oder auch durch Zonenvorschriften ersetzt werden. Hingegen ist es nicht möglich, eine automatische Hinfälligkeit der Quartierplanung im Falle einer nicht fristgerechten Realisierung festzulegen.

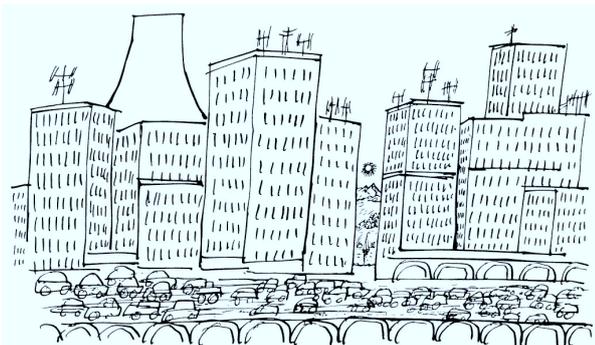
Bei der Aufhebung einer Quartierplanung ist zu prüfen, ob auch privatrechtliche Vereinbarungen davon betroffen sind.

Treten für ein vormals gemäss Quartierplanung überbautes Areal wiederum Zonenvorschriften (oder Teilzonenvorschriften) in Rechtskraft, dann unterstehen diese Bauten der Bestandesgarantie, soweit sie den neuen Vorschriften widersprechen. Dabei ist zu beachten, dass die bestehende hohe Reglungsdichte der Quartierplanung nicht in die Zonenvorschriften (oder Teilzonenvorschriften) übernommen werden kann.

## 5.4 Zonen mit Quartierplanpflicht

In Zonen mit Quartierplanpflicht (§ 25 RBG) kann erst aufgrund einer späteren rechtskräftigen Quartierplanung gebaut werden. Allfällig bereits bestehende Bauten und Anlagen unterliegen der Bestandesgarantie.

Diese Festlegung eignet sich zum Beispiel für Areale, deren sinnvolle Entwicklung sich zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch nicht abschliessend festlegen lässt oder wo im Sinne der angestrebten kommunalen Siedlungsentwicklung eine Nutzungskonzentration stattfinden soll. Damit schafft sich die Gemeinde die Möglichkeit, die quantitative und qualitative Entwicklung eines bestimmten Gebietes entsprechend ihrer Entwicklungsabsichten besser steuern zu können und verhindert gleichzeitig, dass dort unerwünschte Bauten in der Regelbauweise entstehen.



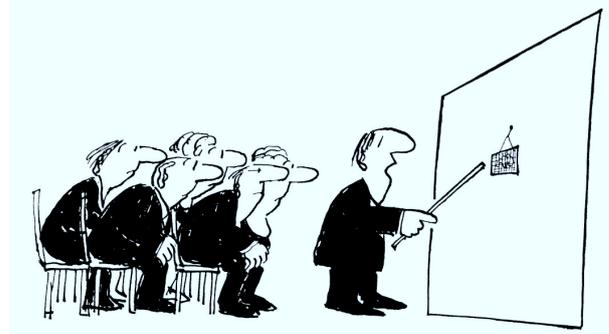
Eine Zone mit Quartierplanpflicht ist auch für Areale zweckmässig, wo besondere Umstände und Situationen eine vertiefte Planung bzw. spezielle Massnahmen erfordern, z.B. aufgrund einer Lärmvorbelastung oder einer hinsichtlich des Ortsbild- und/oder Landschaftsschutzes empfindlichen Situation.

## 5.5 Information und Mitwirkung

Die mit der Planung betrauten Behörden haben gemäss Raumplanungsgesetz dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung informiert und angemessen in den Planungsprozess integriert wird. Dazu sind im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens die Entwürfe der Quartierplanung öffentlich bekannt zu machen (§ 7 RBG). Die Art und Weise, wie die Mitwirkung bekannt gemacht und durchgeführt wird, hängt von der Bedeutung des Pla-

nungsgeschäfts ab. Formvorschriften (Dauer der Mitwirkung, Publikationsmittel, Anschreiben von Grundeigentümer/-innen), wie sie beim Planaufstellungsverfahren bestehen, gibt es beim Mitwirkungsverfahren keine.

Es ist anzunehmen, dass unmittelbare Nachbarn eines Planungsvorhabens stärker mitwirken als der Rest der Bevölkerung. Deshalb ist es empfehlenswert, diese und Vertreter von Interessengruppen frühzeitig und intensiver – d.h. allenfalls bereits vor dem offiziellen Mitwirkungsverfahren – in den Planungsprozess einzubinden. Ähnlich verhält es sich bei der Bedeutung des Vorhabens: Betrifft das Vorhaben zentrale Anliegen der gesamten Gemeinde – beispielsweise eine Zentrumsüberbauung –, so ist die Mitwirkung auch entsprechend aufwendiger zu gestalten.



Die Gemeinde hat die Eingaben der Bevölkerung zu prüfen, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht (Mitwirkungsbericht) zusammen. Sofern sich die Einwendungen als sachdienlich erweisen, sind sie in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Der Mitwirkungsbericht ist vor der Beschlussfassung der Quartierplanung öffentlich aufzulegen, über die Auflage ist die Bevölkerung zu informieren.

Im Rahmen des gemeinderätlichen Genehmigungsantrags an den Regierungsrat ist der Mitwirkungsbericht einzureichen. Für Einzelheiten wird auf die „Informationen Raumplanung“ 1/2000 („Mitwirkungsverfahren“) verwiesen.

## 5.6 Ablauf Planungsverfahren in der Übersicht

Das Planungsverfahren einer Quartierplanung setzt sich in der Regel aus den nachfolgend aufgeführten Schritten zusammen. Im

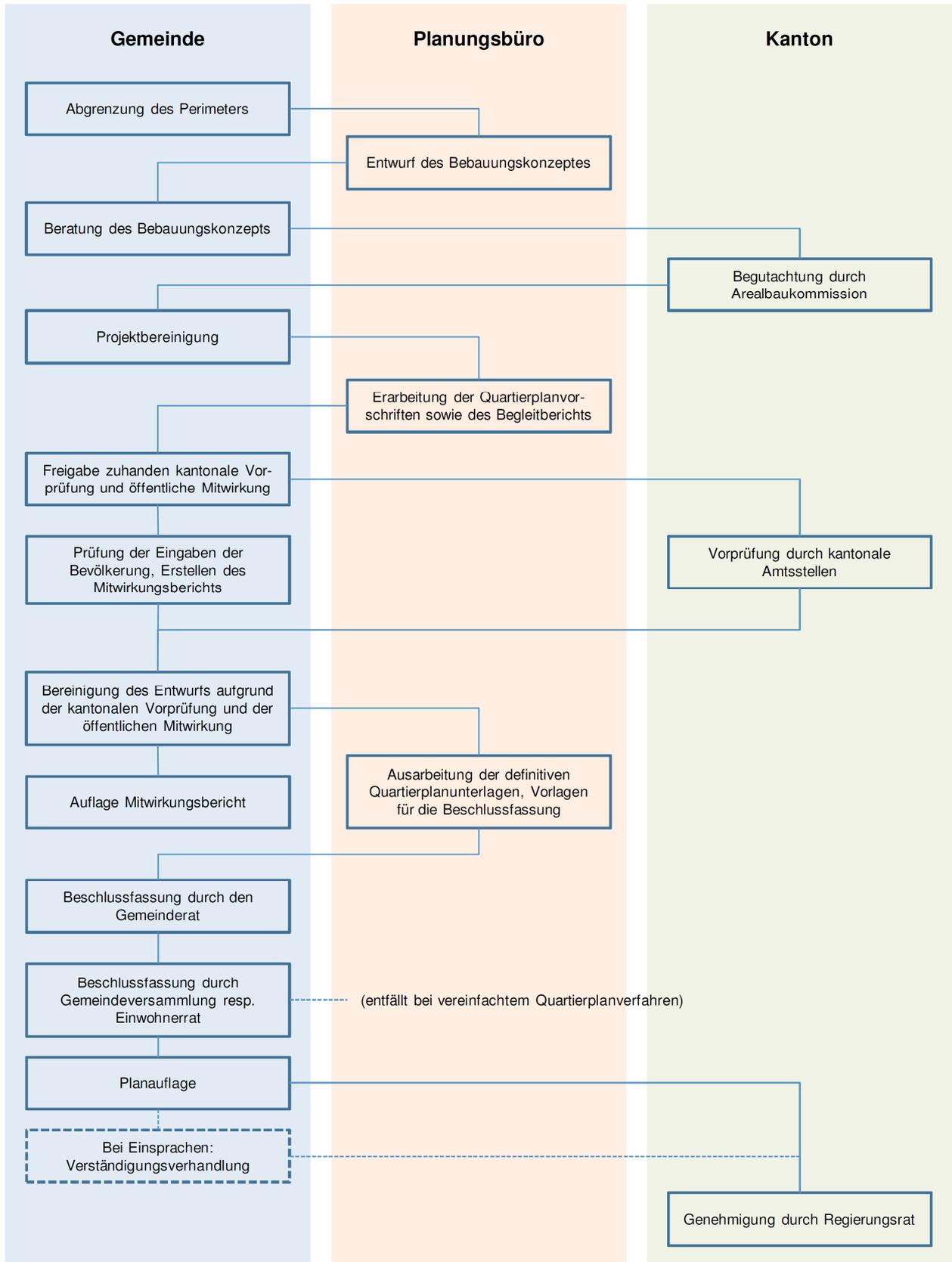
Übrigen wird auf die Wegleitung „Formelle Anforderungen für das Beschluss- und Genehmigungsverfahren bei kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen“ (Februar 2011) verwiesen.

- Veranlassung einer Quartierplanung durch die Gemeinde oder die beteiligten Grundeigentümer/-innen
- Erstellung von Skizzen, Entwürfen und Varianten einer künftigen Überbauung durch die Projektverfasser
- Vorlage dieser Entwürfe zur Prüfung durch den Gemeinderat
- Diskussion, Bearbeitung und Bereinigung mit dem Gemeinderat
- Gutheissung eines Bebauungsentwurfs durch den Gemeinderat
- Vorlage des Bebauungsentwurfs an die Arealbaukommission (und evtl. Denkmal- und Heimatschutzkommission), allenfalls erste Information und Mitwirkung der Bevölkerung
- Entscheid und Empfehlungen der Arealbaukommission (und evtl. Denkmal- und Heimatschutzkommission)
- Projektbereinigung
- Erarbeitung eines Quartierplanentwurfs (Quartierplanreglement, Quartierplan, Begleitbericht)
- Freigabe des Entwurfs durch den Gemeinderat und Einleitung des kantonalen

Vorprüfungsverfahrens sowie des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

- Prüfung der Eingaben der Bevölkerung, Verfassen des Mitwirkungsberichts
- Zustellung des Vorprüfungsberichts an den Gemeinderat
- Bereinigung der Quartierplanung aufgrund der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens
- öffentliche Bekanntmachung des Mitwirkungsberichts
- Beschluss der Quartierplanung durch den Gemeinderat
- Beschluss der Quartierplanung durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat
- Referendumsfrist
- öffentliches Planauflageverfahren
- bei Einsprachen: Verständigungsverhandlung durch den Gemeinderat
- Einleitung des Genehmigungsverfahrens und Einreichung der Unterlagen beim Regierungsrat
- Entscheid des Regierungsrats inkl. Behandlung der unerledigten Einsprachen (allfällige Rechtsmittelverfahren gegen den Entscheid des Regierungsrates)

## Ablaufschema „Quartierplanung“



## 6 Quartierplanung für Verkaufseinheiten

Zur Realisierung neuer Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen bzw. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in den Gewerbe- und Industriezonen ist das Quartierplanverfahren gesetzlich vorgeschrieben, um den erhöhten Anforderungen an Gestaltung, Umweltschutzanforderungen, Erschliessung und Betrieb solcher Einrichtungen gerecht zu werden (§ 51 RBG, § 22 und § 22a RBV). Das heisst, es besteht in diesen Fällen eine gesetzlich vorgeschriebene Quartierplanpflicht.

### 6.1 Inhalt

Grundsätzlich sind auch bei Quartierplanungen für Verkaufseinheiten oder bei Quartierplanungen, die neben anderen Nutzungen auch Verkaufseinheiten beinhalten, die in den vorstehenden Kapiteln genannten Vorgaben bezüglich der Planinhalte gültig (Baubereiche, Definition von Art und Mass der Nutzung etc.). Zusätzlich bzw. abweichend davon sind spezifische Themen zu bearbeiten.

Die erforderlichen Festlegungen und Nachweise sind insbesondere Folgende:

- Die maximal zulässige bauliche Nutzung ist gemäss § 18 Abs. 3 RBG zu definieren.
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist – meist als Nettoladenfläche – zu definieren, allenfalls unterteilt in Food/Nonfood (vgl. auch Kapitel 7).
- Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze ist unter Berücksichtigung der möglichen Reduktionsfaktoren zu definieren (vgl. „Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas“, November 2004, und auch Kapitel 7). Die Quartierplanvorschriften sollten so ausgestaltet sein (Definition der Obergrenze der Anzahl Parkplätze), dass die Anzahl der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von § 70 Abs. 2 RBV reduziert werden könnten.
- Die Bereiche für Ein-/Ausgänge und Anlieferung sind verbindlich festzulegen.
- Ausgleichsflächen in Form von bodenständigen Grünflächen, Bäumen oder Flachdachbegrünungen sind verbindlich festzulegen.
- Für die Erhaltung der Flexibilität im Bauprojekt sind detaillierte Festlegungen bezüglich Nutzungs- und Flächenverteilung pro Geschoss wenig zweckmässig.
- Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr sowie die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (§ 22 und 22a RBV) sind im Planungsbericht (bzw. im Verkehrsgutachten) nachzuweisen. Bestimmungen dazu gehören nur soweit in das Quartierplanreglement, wie sie innerhalb des Perimeters von der Bauherrschaft umgesetzt werden müssen. Allgemeine Vorgaben zur Verbesserung der Situation im Gebiet (z.B. Verbesserung Fusswegverbindungen, übergeordnetes Parkleitsystem, Parkplatzreglement), welche von der Gemeinde umzusetzen sind, gehören nicht in das Quartierplanreglement (vgl. auch Kapitel 6.2).

### 6.2 Erschliessung

Quartierplanungen für Verkaufseinheiten sind meist mit einer grossen Mehrbelastung des umliegenden Strassennetzes und zusätzlichen Immissionen verbunden. Oftmals erfordern diese Einrichtungen verkehrspolizeiliche und/oder gestalterische Massnahmen am übergeordneten Verkehrsnetz, z.B. sind Verkehrsknoten auszubauen oder Massnahmen zur Sicherung des Langsamverkehrs zu ergreifen. Solche Anpassungen am übergeordneten Strassennetz sind grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip zu finanzieren. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens muss auch die Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes infolge Mehrverkehrs nachgewiesen werden. Diese Aspekte sind bei der Festlegung des Quartierplanperimeters gebührend zu beachten. Eine gerechte Beteiligung aller Nutzniesser von Sanierungs- oder Gestaltungsmassnahmen – wie z.B. bereits bestehender Betriebe oder Geschäftszentren – ist oft nur auf vertraglicher Basis möglich.

## 7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gerade bei einer Quartierplanung für Verkaufseinheiten bzw. bei einer Quartierplanung, die auch Verkaufsnutzungen beinhaltet, wie auch bei einer grösseren Überbauung ist zu prüfen, ob das Planungsvorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Eine UVP-Pflicht ist gemäss Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) z.B. dann gegeben wenn

- Parkhäuser und -plätze von mehr als 500 Motorfahrzeugen (Nr. 11.4 des Anhangs) oder
- Einkaufszentren mit mehr als 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Nr. 80.5 des Anhangs)

vorgesehen sind. Im Anhang der UVPV finden sich weitere Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.

Artikel 5 Abs. 3 UVPV verlangt von den Kantonen, dass sie für die Durchführung einer UVP dasjenige Verfahren wählen, das eine

frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht: "Sehen die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (Detailnutzungsplanung) vor, gilt diese als massgebliches Verfahren, wenn sie eine umfassende Prüfung ermöglicht."

Im RBG wird die Quartierplanung als Sondernutzungsplanung bezeichnet. Wo eine UVP erforderlich ist, gilt bei Quartierplanungen somit in der Regel das Quartierplanverfahren als massgebliches Verfahren. Die UVP kann bei solchen Vorhaben nicht auf das Baubewilligungsverfahren verschoben werden.

Der Verfahrensablauf wird von der hierfür zuständigen Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion festgelegt.

## 8 Anhang

Beim nachfolgenden Beispiel einer Quartierplanung (Quartierplanreglement, Quartierplan) handelt es sich um eine Wohnüberbauung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Musterbestimmungen und Inhalte nicht unbesehen übernommen werden können. Jede Quartierplanung erfordert eine

Anpassung an die jeweiligen spezifischen Gegebenheiten, Bedürfnisse und Situation und somit auch allenfalls eine Ergänzung der Regelungsdichte.

# Quartierplanreglement

Die Gemeinde ... erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften „...“, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

<sup>1</sup> Die Quartierplanung „...“ bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygenisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteter Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
- gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- optimale Erschliessung
- ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise

## § 2 Geltungsbereich und Inhalt

<sup>1</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

<sup>2</sup> Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und den Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung

- die Realisierung der Überbauung

## § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.

<sup>2</sup> Lage und Grösse der Hauptbauten (maximal zulässige Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>3</sup> Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung der einzelnen Bauten ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

<sup>4</sup> Die Hauptbauten sind mit Flachdach zu erstellen, für Kleinbauten ist die Dachform frei. Flachdächer sind mit einer Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region zu bedecken und mit einheimischem Saatgut extensiv zu begrünen (z.B. Basler-Mischung).

<sup>5</sup> Wohnungen und deren Zugänge sind hindernisfrei zu erstellen.

## § 4 Art und Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Im Quartierplan ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG zulässig<sup>i</sup>.

<sup>2</sup> Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mittels Ausnutzungsziffer<sup>ii</sup> berechnet. Diese beträgt für den Quartierplan 120 %. Für die jeweiligen Baubereiche sind folgende Bruttogeschossflächen zulässig:

Baubereich 1	2000 m <sup>2</sup> BGF
Baubereich 2	750 m <sup>2</sup> BGF

<sup>3</sup> Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der festgelegten Baubereiche möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

<sup>4</sup> Das Attikageschoss muss bei zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 5 m zurückversetzt sein und darf maximal 60 % der darunter liegenden Fläche umfassen<sup>iii</sup>.

<sup>5</sup> Kleinbauten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Sie richten sich nach § 57 Abs. 1 IVHB RBV. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 2.5 m, die Gebäudehöhe 3.0 m. Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe zugleich als Gebäudehöhe. Eine Kleinbaute darf maximal 25 m<sup>2</sup> Grundfläche umfassen, die Summe der Grundflächen aller Kleinbauten nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind bis zu einem Mass von 50 cm zulässig.

## § 5 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume<sup>iv</sup>

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten vorzusehen.

<sup>2</sup> Grün- und Freiflächen sind ansprechend zu gestalten und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich vor Überbauung freizuhalten.

<sup>3</sup> Im Bereich für private Freiflächen dürfen die Grün- und Freiflächen den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden. In ihnen sind nur übliche Gartengestaltungsmassnahmen zulässig.

<sup>4</sup> Die ökologische Ausgleichsfläche ist im Sinne des Naturschutzes zu bepflanzen und zu unterhalten. Allfällige Ersatzpflanzungen sind frühzeitig vorzunehmen.

<sup>5</sup> Im Bereich für Spielplatz ist ein Quartierspielplatz mit kindergerechter Ausstattung und Erlebnissräumen, Sitzgelegenheiten und

Beschattung zu erstellen. Der Spielplatz steht auch der benachbarten Anwohnerschaft offen.

<sup>6</sup> Der befestigte Vorplatz dient als Begegnungsfläche und der Erschliessung mit dem Langsamverkehr.

<sup>7</sup> Wege und Plätze sind soweit möglich und technisch sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten.

<sup>8</sup> An den im Quartierplan vorgesehenen Baumstandorten sind kronenbildende einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.

## § 6 Erschliessung

<sup>1</sup> Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsanlagen ist im Quartierplan festgelegt.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind – mit Ausnahme der Besucherparkplätze – in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

<sup>3</sup> Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten bzw. im Eingangsbereich der Hauptbauten zu erstellen.

<sup>4</sup> Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen, insbesondere Anhang 11/1 und 11/2 RBV, bzw. nach der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas.

<sup>5</sup> Für Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) dient der befestigte Vorplatz. Sie sind bis vor die Hauszugänge sicherzustellen.

## § 7 Ver- und Entsorgung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt nach dem generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Reglementen der Gemeinde sowie dem aktuellen Stand der Technik.

<sup>2</sup> Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen<sup>v</sup>. Containerstellplätze sind im Quartierplan bezeichnet.

<sup>3</sup> Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen<sup>vi</sup>.

## § 8 Lärmschutz

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

## § 9 Realisierung

<sup>1</sup> Eine spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

<sup>2</sup> Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

## § 10 Ausnahmen

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

<sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden<sup>vii</sup>. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

## § 11 Schlussbestimmungen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten<sup>viii</sup>.

<sup>2</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

<sup>3</sup> Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

---

### *Kommentar/Hinweis:*

<sup>i</sup> Alternativ können zulässige Nutzungen auch ohne Verweis auf das RBG aufgezählt werden. Dies ist auch pro Baubereich oder differenziert zwischen Erd- und Obergeschosse möglich.

<sup>ii</sup> Zulässig für die Bestimmung der baulichen Nutzung sind die in § 18 Abs. 3 RBG umschriebenen Ziffern.

<sup>iii</sup> vgl. auch § 52i IVHB RBV

<sup>iv</sup> Die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften der Gestaltung der Aussen- und Freiräume ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.

<sup>v</sup> Auf bestehende Abfallreglemente der Gemeinde kann verwiesen werden.

<sup>vi</sup> In Quartierplanvorschriften können auch ein Anschluss an einen Wärmeverbund und andere Regelungen zur Energie festgelegt werden. Hingegen sind Bestimmungen zu Solaranlagen nicht möglich, da diese abschliessend im kantonalen Recht bestimmt sind.

<sup>vii</sup> Grössere Abweichungen von der in der Quartierplanung definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Änderung der Quartierplanvorschriften erfolgen.

<sup>viii</sup> Das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten, Anlagen, Umgebungsgestaltung und deren Materialisierung ist in RBG und RBV abschliessend geregelt. Diese Regelungen können von der Gemeinde weder erweitert noch verschärft werden.

# Quartierplan

