

Nutzungsplanung Siedlung

Grundlagen



| | |
|----------------------------------|--|
| Herausgeber | Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft |
| Bearbeitung | Raumplanung Holzemer, Bottmingen Victor Holzemer, Daniela Stingelin, Andrea Wirth |
| Projektleitung/ Überarbeitung | Hans-Ruedi Keller, Amt für Raumplanung |
| Mitarbeit/Redaktion | Markus von Fellenberg, Hermann Niederer, Amt für Raumplanung |
| Fotos | Werner Jauslin, Victor Holzemer, Hans-Ruedi Keller, Eric Bertels (S.17, unten links), Niklaus Bräuning (S.14, oben rechts) |
| Titelbild | Modell Quartierplan Stallenmatt, Oberwil |
| Bezugsquelle | Amt für Raumplanung Rheinstrasse 29, 4410 Liestal Tel. 061 925 55 83 / 061 925 59 33 |

Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Planungshilfe
DIE QUARTIERPLANUNG

Dezember 2001

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| 1. Einleitung | 3 | 10. Anhang | 25 |
| 1.1 Was bezweckt die Quartierplanung? | | Titelblätter für Quartierplan und Quartierplanreglement | |
| 1.2 Welche Vorteile bietet die Quartierplanung? | | Quartierplan (Beispiel): Teilpläne (Bebauung, Erschliessung, Freiraum- und Dachgestaltung, Profile) | |
| 2. Die gesetzlichen Grundlagen | 5 | Quartierplan-Reglement (Beispiel) | |
| 2.1 Was hat sich geändert? | | Richtmodell (Foto) | |
| 3. Ziele der Quartierplanung | 7 | Quartierplanrelevante gesetzliche Grundlagen | |
| 3.1 Wie können diese Ziele umgesetzt werden? | | Auszug Raumplanungs- und Baugesetz (RBG 1998) | |
| 3.2 Zusätzliche Kriterien | | Auszug Quartierplan-Vertrag (Beispiel) | |
| 4. Bestandteile der Quartierplanung | 9 | Definitionen | |
| 4.1 Quartierpläne | | | |
| 4.2 Quartierplanreglement | | | |
| 4.3 Begleitbericht | | | |
| 4.4 Modell | | | |
| 4.5 Quartierplanvertrag | | | |
| 4.6 Vertragspläne | | | |
| 5. Inhalt der Quartierplanung | 13 | | |
| 5.1 Art und Mass der Nutzung | | | |
| 5.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | | | |
| 5.3 Nutzung und Gestaltung der Freiflächen | | | |
| 5.4 Erschliessung und Parkierung | | | |
| 5.5 Ver- und Entsorgung | | | |
| 5.6 Weitere Inhalte | | | |
| 6. Das Planungsverfahren | 18 | | |
| 6.1 Ordentliches Verfahren | | | |
| 6.2 Vereinfachtes Verfahren | | | |
| 6.3 Ein- / mehrstufige Planungen | | | |
| 6.4 Öffentliche Mitwirkung | | | |
| 6.5 Wege zu einer raschen Realisierung | | | |
| 6.6 Planungsablauf (Schema) | | | |
| 7. Der Wettbewerb | 21 | | |
| 8. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | 23 | | |
| 9. Änderung und Aufhebung des Quartierplans | 24 | | |

Einleitung

Mit der vorliegenden Broschüre sollen die Anforderungen an die Quartierplanung, die Zielsetzung und das Verfahren, insbesondere für Projekte mit Wohnnutzung, näher beleuchtet werden. Quartierplanungen im Dienstleistungs- und Gewerbesektor sowie solche ausserhalb des Siedlungsgebietes werden in der Wegleitung nur generell behandelt, da diesen meist sehr spezifische Situationen zugrunde liegen.

Als Adressaten der vorliegenden Wegleitung dürften insbesondere Architekten und Planer, Projektverfasser, Bauherren als Auftraggeber und Gemeindebehörden in Frage kommen. Die Broschüre richtet sich aber auch an übrige Interessierte und Laien aus der Bevölkerung, welche sich über das Planungsinstrument der Quartierplanung informieren wollen.

1.1 Was bezweckt die Quartierplanung?

Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung. Mit dem Quartierplan wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch umweltgerechte und erschliessungsmässig sinnvolle Arealüberbauung angestrebt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die Quartierplanung ersetzt die bis dahin gültigen Zonenvorschriften durch eine Spezialbauordnung. Sie kommt sowohl für unüberbaute Gebiete, als auch für Gebietserneuerungen und Sanierungen in Frage. Mit der Rahmennutzungsplanung können auch Gebiete bezeichnet werden, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf (Zonen mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 Raumplanungs- und Baugesetz/RBG).

Mit der Quartierplanung kann von den Zonenbestimmungen (Regelbauweise), inklusive Definition der anrechenbaren Nutzflächen, sowie der Erschliessungsplanung abgewichen werden. Sie schafft die rechtlichen Voraussetzungen für Überbauungen, die zusammenhängend über grössere Arealflächen entwickelt werden. Sie dient in erster Linie der Realisierung architektonisch guter Wohnsiedlungen und der optimalen Nutzung des Bodens. Die Quartierplanung kann aber auch Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bzw. grössere Bauprojekte, wie z.B. Einkaufszentren, Zentrumsüberbauungen und dergleichen umfassen.

Quartierpläne finden innerhalb des gesamten Siedlungsgebietes, in speziellen Fällen auch ausserhalb der Bauzone, Anwendung. Ihre Ausarbeitung erfolgt meist durch interessierte Grundeigentümer/innen oder Gemeinwesen. Sie können für

Bereiche, deren sinnvolle Entwicklung sich zum Zeitpunkt der Nutzungsplanung nicht abschätzen lässt, vorgeschrieben werden (Quartierplanpflicht). Dies gilt beispielsweise für Gebiete, die wegen einer Lärmvorbelastung, einer hinsichtlich des Ortsbildes empfindlichen Situation oder wegen einer vorgesehenen Nutzungskonzentration eine vertiefte Planung erfordern.



Verdichtete Wohnsiedlung: QP Brunnmatt Liestal

1.2 Welche Vorteile bietet die Quartierplanung?

Die Vorteile einer Quartierplanung für die Öffentlichkeit bzw. die Grundeigentümer/Innen können wie folgt umschrieben werden:

- haushälterische Bodennutzung
- höhere Ausnutzung durch Bonus
- höhere Lebensqualität und Wohnhygiene für Bewohner



Verdichtete Wohnsiedlung: QP Stutz Lausen

- bessere städtebauliche und architektonische Gestaltungsmöglichkeiten und bessere bauliche Eingliederung in Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild)
- differenzierte Anpassung an die Bedürfnisse der Quartierbewohner (private, halbprivate und öffentliche Bereiche, Wohnungsmix, Alters- und Einliegerwohnungen etc.)
- Förderung sowohl der Privatsphäre als auch von Gemeinschaftsräumen, Begegnungsplätzen und kulturellen Einrichtungen, Kinderspielplätzen, Spielwiesen etc.
- grösserer Spielraum für eine ökologische 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
- Etappierungsmöglichkeit usw.

Alle diese Vorteile können vielfältige Anreize schaffen, die beabsichtigte Quartierplanung nach den Wünschen der privaten Bauherrschaft und der Öffentlichkeit zu realisieren.

Die gesetzlichen Grundlagen

Eine Zusammenstellung der quartierplanrelevanten gesetzlichen Grundlagen ist im Anhang dieser Wegleitung enthalten.



Verdichtete Wohnsiedlung: QP Bertschenacker, Oberwil



Zentrumsüberbauung: QP Gschwindhof, Arlesheim

2.1 Was hat sich geändert bzw. was ist neu?

Die nachfolgend aufgelisteten Themenbereiche (mit Vermerk zu den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen gemäss RBG) enthalten zusätzliche Hinweise zu den jeweiligen Kapiteln dieser Broschüre.



Eingliederung von Neubauten und Alterswohnungen in bestehenden Siedlungsmuster: QP Hinterfeld, Zwingen

Begleitbericht (§ 39 RBG):
vgl. Ziffer 4.3 (Seite 10f)

Vereinfachtes Verfahren (§ 42 RBG):
vgl. Ziffer 6.2 (Seite 19f)

Eigentumsverhältnisse (§ 43 RBG):

Die vorliegende Bestimmung unterscheidet die Regelung der Eigentumsverhältnisse für Quartierpläne innerhalb und ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht. Für den Fall, dass sich die Eigentümer/innen nicht einigen können, sieht die Bestimmung für *Zonen mit Quartierplanpflicht* vor, dass die Eigentumsverhältnisse gemäss Ausführung der Baulandumlegung geregelt werden, sofern dem Quartierplan die erforderliche Mehrheit gemäss § 43 Abs.1 lit. b RBG zustimmt. Kommt diese nicht zustande, ist der betreffende Quartierplan gescheitert, die Quartierplanpflicht bleibt jedoch bestehen. Sofern sich die Beteiligten nicht auf ein abgeändertes Projekt einigen können, muss die Aufhebung der Quartierplanpflicht durch die Gemeinde erwogen werden. Für den Fall der Nichteinigung in *Zonen ohne Quartierplanpflicht* ist der Quartierplan gescheitert, wenn er auf die Initiative der Grundeigentümer/innen zurückgeht. Hat die Gemeinde den Anstoss gegeben, so muss die Mehrheit der Grundeigentümer/innen, die zusammen mindestens $\frac{2}{3}$ der Quartierplanfläche vertritt, zustimmen, ansonsten der Quartierplan gescheitert ist.

Genehmigung (§ 46 RBG):

Es wird oft übersehen, dass die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierpläne – wie bis anhin – nur erteilt wird, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt ist.

Änderung und Aufhebung des Quartierplans (§ 47 RBG):
Vgl. Ziffer 9 (Seite 24f).

Gebiete für neue Verkaufseinheiten (§ 51 RBG):

Im Gegensatz zum bisher gültigen Landratsbeschluss vom 13.3.1975 über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufseinheiten wird die Nettoladenfläche einer Verkaufseinheit im neuen RBG nicht mehr beschränkt (bisher max. 8000 m² zulässig). Die Quartierplanpflicht für Verkaufseinheiten von mehr als 1000 m² Nettoladenfläche (NLF) bleibt hingegen bestehen. Begriffe und Anforderungen, Verfahren, Erschliessungsvoraussetzungen sowie die Berechnung der NLF sind in der Verordnung (RBV) geregelt.

Grenzbaurecht; Grenz- und Gebäudeabstand (§ 94, Abs. 4 lit. b; § 113, Abs. 1 lit. a RBG):

Von der Bestellung eines Grenzbaurechtes kann u.a. bei Bauten nach Quartierplan abgesehen werden. Mit dem gesetzlichen Grenzbaurecht soll die verdichtete Bauweise gefördert und dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen werden.

Wie bis anhin kann für Bauten innerhalb des Quartierplan-Perimeters von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften abgewichen werden. Ausnahmen kann die Baubewilligungsbehörde – gestützt auf den Quartierplan – gestatten.

Umweltschutz (§ 101, Abs. 4 RBG):

Bei Grossüberbauungen bzw. wesentlichen Änderungen derselben sowie bei Erstellung von Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Nettoverkaufsfläche ist zu beachten, dass eine Bewilligung nur erteilt wird, wenn gleichzeitig auch die Einrichtung von Sammelstellen für wiederverwertbare Abfälle und Sonderabfälle aus Haushalten sowie eine ausreichende Zahl gedeckter Veloabstellplätze sichergestellt wird.

Behindertengerechte Bauweise (§ 108 RBG):

Mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen werden die Anforderungen bezüglich behindertengerechtes Bauen deutlich verbessert. Die Vorschriften gelten damit nicht nur für Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang, sondern auch bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen und Bauten mit Arbeitsplätzen. Für Quartierplanungen und deren Realisierung ist dies künftig von Bedeutung. Entsprechende Merkblätter über die Grundanforderungen im behindertengerechten Bauen (gemäss Norm SN 521500) sind bei der Beratungsstelle des Schweizerischen Invalidenverbandes, Sektion Baselland, Pratteln, erhältlich.

Erschliessung (§ 112, lit. a RBG):

Für Parzellen, die im Rahmen eines Quartierplanes überbaut werden, kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstücks beantragen. Dies bedeutet, dass insbesondere von den Voraussetzungen gemäss § 83, Abs. 3 lit. a RBG (Baureife) abgewichen werden kann, wenn es die besondere Situation der Sondernutzungsplanung erfordert, bzw. wenn der Gemeinde dadurch keine Nachteile erwachsen.

Ziele der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung werden in erster Linie folgende Ziele angestrebt:

- Förderung architektonisch und städtebaulich gut gestalteter Siedlungen mit hoher Wohnqualität
- sinnvolle und haushälterische Nutzung des Raumes durch Siedlungsverdichtung nach innen bzw. verdichtetes Bauen
- Sanierung bestehender Quartiere



Im Dialog mit der Natur: QP Ringerplatten, Zwingen

- Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse der Siedlungsbewohner
- Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an den Umweltschutz (Lärm, Energie, Freiraumgestaltung sowie Natur- und Landschaftsschutz)
- gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild) unter besonderer Rücksichtnahme schützenswerter Bauten und Ensembles
- Realisierung optimaler Erschliessungen unter Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs sowie der Fuss- und Radwegverbindungen

3.1 Wie können diese Ziele umgesetzt werden?

Um diese Ziele auch tatsächlich erreichen zu können, werden an Überbauungen mittels Quartierplan höhere Anforderungen an Wohnwert, Erschliessung, Immissionsschutz sowie an die Eingliederung in die bauliche und natürliche Umgebung gestellt, als dies bei Bauten nach Regelbauweise der Fall ist. Der Mehraufwand, der bei einer solchen Planung entsteht, wird meist durch den wirtschaftlichen Mehrwert wettgemacht, der mit der höheren Nutzung der Liegenschaft verbunden ist. Zur Erreichung der erwähnten Ziele bzw. der gesetzlichen Anforderungen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Projekt-



Biotop in Siedlung integriert: QP Stettbrunnen, Muttenz

verfasser/in, Bauherrschaft sowie der kommunalen und kantonalen Behörde bereits in der Anfangsphase unerlässlich. Auch die Bevölkerung muss je nach Grösse und Bedeutung der Planung rechtzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden. So können Voraussetzungen geschaffen werden, durch die öffentliche und private Interessen ausgewogen berücksichtigt und qualitativ gute Überbauungen realisiert werden können. Damit die hohen Anforderungen an Quartierplanungen auch erreicht werden, hat der Regierungsrat eine kantonale Fachkommission – die Kommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen – («Arealbaukommission») eingesetzt. Diese hat die Aufgabe, sämtliche ihr von kommunalen Behörden oder Privaten überwiesenen Quartierplanungen gemäss obigen Zielsetzungen zu begutachten. Sie unterstützt und berät die Gemeinden bei grösseren Überbauungen in architektonischen, städtebaulichen und gestalterischen Belangen. Auf deren Begehren kann die Kommission ausser bei Quartierplänen 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.



Zentrumsüberbauung, Geschäftsnutzung: QP Warteck, Muttenz



Attraktiver Wohnwert: QP Freuler, Muttenz



Siedlung mit Familiengärten: QP Freuler, Muttenz

3.2 Zusätzliche Kriterien

Als weitere Beurteilungskriterien gelten insbesondere:

- Wohnhygiene und Wohnungskonzeption (Besonnung, gesicherte Privatsphäre, Wohnungsmix)
- Alters- und Einliegerwohnungen, Spielflächen für Kinder
- behindertengerechte Bauweise
- Soziale Aspekte
- kulturelle und zentrale Einrichtungen (Gemeinschaftsräume, soziale Treffpunkte etc.)
- ökologische Aspekte
- niedrige Infrastrukturkosten

- umweltfreundliches Ver- und Entsorgungskonzept
- Aspekte der Innovation
- ökonomische und rechtliche Aspekte
- Etappierungsmöglichkeit
- Einbindung in Orts- und Regionalplanung

Als ein dem Quartierplan vergleichbares Instrument hat sich in letzter Zeit die Ausnahmebebauung 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 (vgl. dazu § 50 RBG).



Verdichtete Siedlung mit hoher Wohnqualität: QP Eich, Frenkendorf

Mit dieser Ausnahmemöglichkeit sollen u. a. auch Anreize geschaffen werden, eine verdichtete Bauweise zu fördern.



Gute Wohnqualität, Raumklima: QP Stallenmatt, Oberwil

Bestandteile der Quartierplanung

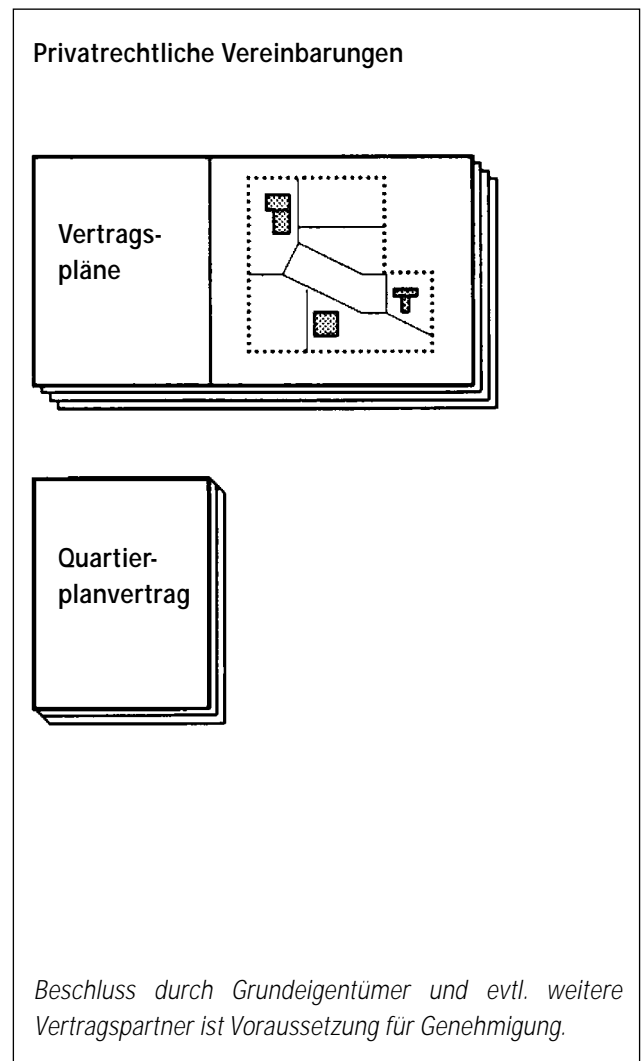
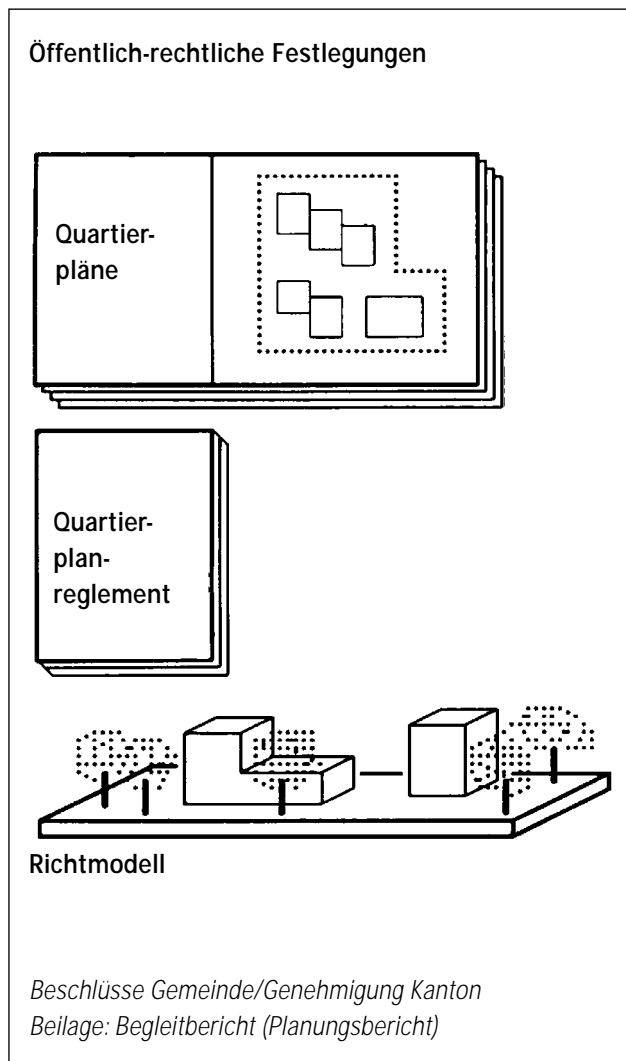
Bei der Quartierplanung wird vorab unterschieden zwischen den vom Souverän zu beschliessenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den als Genehmigungsvoraussetzung geltenden privatrechtlichen Bestandteilen.

Die Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan, welcher bei komplexen Bauvorhaben meist mehrere Teilpläne umfasst, dem Quartierplanreglement sowie einem Begleitbericht resp. Planungsbericht (§ 39 RBG). In der Regel wird zur besseren Beurteilung des Bauvorhabens zusätzlich ein Modell verlangt. Die Quartierpläne und das Reglement bilden das eigentliche, vom Souverän zu beschliessende, *öffentlich-rechtliche* Planungsinstrument. Hier werden all die Inhalte erfasst, welche zur Umsetzung der Planung nötig und im öffentlichen Interesse zu definieren sind (vgl. Ziff. 5.1 bis 5.4).

Zur Regelung der *privatrechtlichen* Belange einer Quartierplanung wie z.B. Grenzbereinigungen, Landabtretungen,

Grenz- und Näherbaurechte, Servitute usw. ist bei Bedarf zusätzlich zu den vorgenannten öffentlich-rechtlichen Bestandteilen ein privatrechtlich zu vereinbarenden Quartierplanvertrag zu erarbeiten. Dieser Quartierplanvertrag ist von allen beteiligten Grundeigentümern und -eigentümerinnen zu unterzeichnen, ev. öffentlich zu beurkunden und im Grundbuch anzumerken. Die Unterzeichnung des Quartierplanvertrages gilt als Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung (vgl. Ziff. 5.5 und 5.6). Die öffentliche Verurkundung durch die Bezirksschreiberei sollte vor Erlass des Quartierplans durch die Gemeinde, spätestens aber vor der regierungsrechtlichen Inkraftsetzung der Quartierplanung aufschiebend bedingt erfolgen.

Beschluss durch Grundeigentümer und ev. weitere Vertragspartner ist Voraussetzung für Genehmigung.



4.1 Quartierpläne

Quartierpläne enthalten in der Regel eine so hohe Informationsdichte, dass es meist unmöglich ist, diese klar und übersichtlich in einem einzigen Plan darzustellen. Daher wird der Quartierplaninhalt meist in mehrere thematisch gegliederte Teilpläne aufgesplittet, z.B.:

- Teilplan «Bebauung»
- Teilplan «Erschliessung»
- Teilplan «Freiraumgestaltung»
- Teilplan «Schnitte/Terraingestaltung»

Um das Bauvorhaben in seiner ganzen Dimension zu erfassen, sind die Gebäude im Quartierplan dreidimensional zu definieren. Vorzugsweise erfolgt das im Massstab 1:500. Vereinzelt wird auch der Massstab 1:200 angewendet, wenn es sich um die Darstellung detaillierter Inhalte handelt. Die kubische Definition wird durch Grundrisspläne entweder mit Angabe der Geschosszahl und Bezeichnung der Gebäudehöhe oder ergänzenden Schnittplänen erreicht.

Als Plangrundlage sind die Grundbuchpläne der amtlichen Vermessung zu verwenden, welche meist im Massstab 1:500 zur Verfügung stehen. Der Planausschnitt sollte so gross gewählt werden, dass die Nachbargebäude mit dargestellt werden können. Bei der Ausrichtung der Pläne sollten die Orientierung und Lesbarkeit im Vordergrund stehen. Eine Nordausrichtung der Pläne ist nicht zwingend erforderlich. Hingegen sind die Pläne mit Nordrichtung und Massstabsangabe oder Massstabsbalken zu versehen. Von Vorteil sind Pläne im DIN-Format. Für die Plangenehmigung wird empfohlen, die Pläne mit dem Titelblatt gemäss Anhang zu versehen.



QP Stallenmatt, Oberwil



QP Stutz, Lausen

4.2 Quartierplanreglement

Im Quartierplanreglement sind die grafischen Festlegungen der Teilpläne durch Vorschriften mit einem definierten Handlungsspielraum ergänzt. Der Reglementsaufbau richtet sich der Übersichtlichkeit wegen mit Vorteil nach der Gliederung der Teilpläne. Ergänzend zu den einzelnen Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschliessungsvorschriften enthält das Quartierplanreglement Bestimmungen über Realisierung, Ausnahmen und Vollzug. Der Anhang enthält ein Beispiel für ein Quartierplanreglement sowie ein entsprechendes Titelblatt.



Nutzungstransport: Witterswilerfeld, Therwil

4.3 Begleitbericht

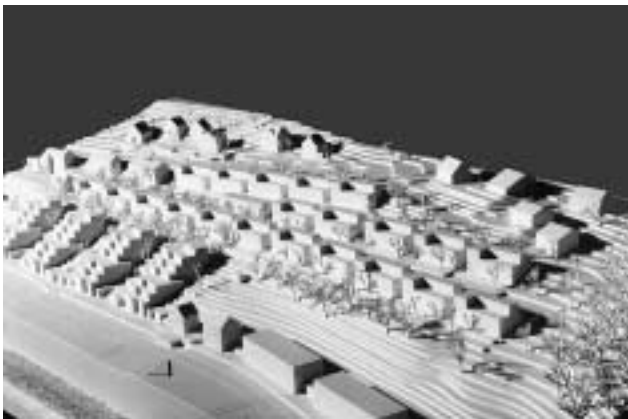
Der Begleitbericht gemäss RBG § 39 ist identisch mit dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG). Er bildet neben den Quartierplänen und dem Quartierplanreglement Bestandteil der Quartierplanung, unterliegt jedoch im Gegensatz zu den Plänen und Reglementen nicht der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat. In diesem Bericht sollen die Ziele und Massnahmen der Planung formuliert werden. Inhalt eines solchen Begleitberichtes bilden:

- Organisation und Ablauf der Planung
- Umsetzung der Ziele und Massnahmen der Raumplanung
- Planungsinstrumente
- kantonale Randbedingungen
- Beschluss- und Aufnahmeverfahren
- Information und Mitwirkung
- Schritte zur Realisierung
- Folgekosten

Für Einzelheiten wird auf die Wegleitung «für die Erarbeitung des Berichtes zu Nutzungsplänen gemäss Art. 26 RPV» («Planungsbericht»/Juni 1996) und die «Informationen Raumplanung» 1/2000 («Mitwirkungsverfahren»/ Nov. 1999) verwiesen.

4.4 Modell

Für Laien wie für Fachleute ist es oft schwierig, die Dimension eines komplexen Bauvorhabens anhand zweidimensionaler Pläne zu beurteilen. Um diese anschaulich zu machen, wird in der Regel ein kubisches Modell verlangt. Damit die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft erkennbar werden, sollte der Ausschnitt nicht zu knapp bemessen werden.



Modellfoto: QP untere Grosse Matt, Liestal

4.5 Quartierplanvertrag

Der Quartierplanvertrag regelt alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung. Dies können gegenseitige Landabtretungen und Servitute (Über- und Unterbaurechte, Dienstbarkeiten, Geh- und Fahrrechte etc.) sein. Im Quartierplanvertrag sind alle Rechte und Pflichten zu regeln, die für die ordnungsgemässe Funktion der Quartierplanüberbauung notwendig sind.

Dazu gehört auch die Regelung der Eigentumsverhältnisse der beteiligten Grundeigentümer/innen nach den Vorgaben des RBG. Es wird unterschieden zwischen Quartierplänen innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht und solchen ausserhalb.

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 Quartierplanung realisiert werden kann, haben sich die Beteiligten der Quartierplanung vor der regierungsrätlichen Genehmigung gegenseitig die erforderlichen Rechte vertraglich zu zusichern. Damit keiner der Beteiligten zur Unzeit vom Vertrag zurücktreten kann, ist der Quartierplanvertrag vor dem Erlass des Quartierplans durch die Gemeinde und vor der regierungsrätlichen Genehmigung von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen und ev. öffentlich zu beurkunden. Der Vertrag ist unter der Bedingung des Erlasses durch die Gemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat abzuschliessen. Zudem hat sich als zweckmässig erwiesen, den Quartierplanvertrag gleichzeitig auf der Bezirksschreiberei anzumelden.

Ein Beispiel eines möglichen Quartierplanvertrages (Auszug) ist im Anhang dargestellt.

4.6 Vertragspläne

Die Vertragsinhalte, die textlich nicht hinreichend umschrieben werden können, oder solche, die grafisch zu lokalisieren sind, werden in sog. Vertragsplänen dargestellt.

Diese können z.B. beinhalten:

- Landabtretungen
- Über- und Unterbaurechte
- Geh- und Fahrrechte
- Grenzbaurechte
- Durchleitungsrechte
- Benutzungsrechte
- Werkanschlüsse
- Kostenteiler für Unterhalt und Betrieb gemeinsamer Anlagen
- zeitlich begrenzte Dienstbarkeiten (z.B. bei Etappierungen), etc.

Die Vertragspläne werden meist im gleichen Massstab angefertigt wie die Quartierpläne. Sie sind integrierender Bestandteil des Quartierplanvertrages.



Quartierplan Kernerweiterung Nord Liestal

VERTRAGSPLAN 3.4

GEH- UND FAHRRECHTE OBERIRDISCH

- Öffentliches Gehrecht unbeschränkt
- Öffentliches Gehrecht mit zusätzlicher Beschränkung
- Öffentliches Gehrecht mit privatem Fahrrecht
- Öffentliches Gehrecht mit Kinderspielfeld
- Öffentliche Verkehrswege

Beispiel eines Vertragsplanes (Kernerweiterung Nord, Liestal)

Inhalt der Quartierplanung

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).

Die 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 der Freiflächen, Erschliessung und Parkierung sowie weitere relevante Inhalte wie z.B. die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Nebst Nutzungs-, Bau- und Umweltbestimmungen sind oft auch die Eigentumsverhältnisse und Servitute neu zu regeln.

Beim Planinhalt muss zwingend zwischen Genehmigungsinhalt (= mit Quartierplan zu beschliessende Festlegung) und Orientierungsinhalt (= unverändert bleibende, meist übergeordnete Planungselemente) unterschieden werden. Der orientierende Inhalt unterliegt nicht der Beschlussfassung.

5.1 Art und Mass der Nutzung

Um den zulässigen Immissionsgrad der geplanten Anlage festzulegen, ist die Nutzungsart im Quartierplan zu umschreiben. Die zulässigen Immissionen haben sich dabei nach den Nutzungen der umgebenden Quartiere zu richten. So sind in reinen Wohngebieten weniger Immissionen gestattet als in Mischgebieten oder gar Gewerbezonem. Eine grössere Nutzungsvielfalt, wie sie bei Quartierplanungen meist angestrebt wird, hat in der Regel auch grössere Immissionen zur Folge. Diesen kann mit planerischen Auflagen wie z.B. erhöhtem Lärmschutz, angemessener Grundrissgestaltung, spezieller Gestaltung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen u. a. m. begegnet werden. Allfällige Abweichungen von der Nutzungsart, wie im Zonenplan umschrieben, sind grundsätzlich möglich, sofern sie hinreichend begründet sind und allfällige Konflikte im Rahmen der Quartierplanung gelöst werden können.

Das Mass der Nutzung wird meist durch die Begrenzungslinien der Baukörper und die Geschosshöhe festgelegt. Damit bei der Realisierung der Quartierplanüberbauung eine angemessene Flexibilität gewahrt bleibt, hat es sich als sinnvoll erwiesen, bei der Festlegung von Begrenzungslinien einen angemessenen Spielraum vorzusehen. Damit bei Ausnützung der gewährten Flexibilität gemäss Quartierplanung bei der Realisierung des Bauprojektes keine unzumutbare, notabene vom Soverän nicht gewollte Nutzungssteigerung erfolgt, ist das gesamt zulässige Nutzungsmass im Quartierplan zu umschreiben.

Mögliche Nutzungsdefinitionen sind in der Verordnung zum RBG (RBV) festgelegt.

Für kompliziertere Bauvorhaben, wie beispielsweise solche mit unterirdischer Geschäftsnutzung, ist die Ausnutzungsziffer gemäss Definition Bruttogeschossfläche im Anhang (Glossar) zu empfehlen. Für einfache Vorhaben, wie reine Wohnnutzungen, kann die Bebauungs- und/oder Nutzungsziffer (gemäss Muster-Zonenreglement Siedlung) gewählt werden.

Die Nutzungsintensität kann gegenüber der umgebenden Bebauung merklich gesteigert werden, weshalb das Quartierplanverfahren für Bauherrschaften trotz des grösseren Planungsaufwandes im Vergleich zur Regelbauweise attraktiv bleibt. Die mögliche Nutzungssteigerung muss sich jedoch den Zielen und Anforderungen der gesamten Nutzungsplanung unterordnen.

Zur Realisierung grösserer Verkaufseinheiten mit mehr als tausend Quadratmetern Verkaufsfläche ist das Quartierplanverfahren gesetzlich vorgeschrieben, um den erhöhten Anforderungen an Gestaltung, Erschliessung und Betrieb solcher Einrichtungen gerecht zu werden.



Spezielle Nutzung, hohe Dichte: QP Schappe, Arlesheim



QP Schappe, Arlesheim



Spezielle Nutzung, hohe Dichte: QP Warteck, Muttenz

5.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Die Lage der Bauten wird in den Situationsplänen mit Gestaltungsbaulinien, Baubegrenzungslinien oder Baubereichen (Baufelder) definiert. Letzteren wird reglementarisch eine gewisse Flexibilität eingeräumt, um bei der definitiven Ausgestaltung des Bauprojektes nicht unnötige Probleme zu schaffen. Soll eine Fassadenflucht an einen ganz bestimmten Ort zu liegen kommen, so kann dies mit verbindlichen Baufluchten festgelegt werden. Die Abstände zu Strassen, Gewässern, Wäldern etc. werden – sofern notwendig und erwünscht – in den Quartierplänen mittels Baulinien definiert. Diese können in begründeten Fällen von den normalerweise üblichen bzw. gesetzlichen Massen abweichen. Bei Bauten innerhalb einer Quartierplanung oder auch bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann von den üblichen Grenzabständen abgewichen werden, sofern entsprechende Vereinbarungen (Quartierplanvertrag) über Näher- und Grenzbaurechte vorliegen. Die Vereinbarungen müssen öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

Die Gestaltung der Bauten soll zum Zeitpunkt des Quartierplanverfahrens noch nicht konkret festgelegt werden. Hier soll der Bauherrschaft auch ein gewisser Gestaltungsspielraum erhalten bleiben. Daher werden bei der Quartierplanung nur generelle Ziele der äusseren Gestaltung im Reglement umschrieben, welche sich z.B. auf die Materialisierung und Farbgebung beziehen. Zudem können sogenannte Richtfassaden erarbeitet werden, welche die Grundzüge der äusseren Gestaltung festhalten. Dies kommt insbesondere in Orten mit historisch gewachsenem Dorfbild zum Tragen, wenn Neubauten sich in schützenswerte Ortsbilder oder an schützenswerte Einzelbauten angliedern. Damit die Interessen der Öffentlichkeit gewahrt werden können, ist dem Gemeinderat ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gestaltung der Bauten einzuräumen.

Bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich mit der Beratungsstelle des Schweiz. Invalidenverbandes (Sektion Basel-land), Pratteln, in Verbindung zu setzen.



Dachbegrünung: QP Sternen Ost (Im Ochsen Garten), Aesch



Begrünte Dächer: QP Leymenstrasse, Ettingen

5.3 Nutzung und Gestaltung der Freiflächen

Um bei verdichteter Bauweise, welche ja meist den Quartierplanprojekten zugrunde liegt, die Wohn- und Siedlungsqualität zu garantieren, ist dem Aspekt der Freiraumgestaltung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dazu sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Quantitativ und qualitativ gute Aussenräume für Erholung und Freizeitgestaltung mit geeigneten Spielplätzen mit entsprechender Ausstattung für Kinder und Jugendliche
- Plätze und Treffpunkte für Begegnung / Kommunikation
- Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie Begrünung von Flachdächern, Versickerungsanlagen für Meteorwasser, wasserdurchlässige Beläge, Elemente der Grünvernetzung

- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen
- gute Einpassung der Baukörper in das natürliche Terrain



Aussenraum, Mikroklima: Quartierplan Stallenmatt, Oberwil



Plätze und Begegnungsorte: QP Eich, Frenkendorf



Treffpunkte/Spielplätze, ökologische Bauweise: Überbauung Chienbergreben, Gelterkinden

Diese Inhalte sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in einem detaillierten Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung (vgl. Merkblatt «Siedlungsräume naturnah gestalten»/ARP).



Aussenraum: QP Ringerplatten, Zwingen

5.4 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. Im Rahmen eines Quartierplanes können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstückes gemacht werden. Solche Ausnahmen müssen vom Gemeinderat beantragt und von der Baubewilligungsbehörde genehmigt werden.

Parkplätze oder Einstellhallenzufahrten, z.B. vor den Wohn- und Schlafräumen benachbarter Wohnhäuser, stossen verständlicherweise auf Widerstand und sind daher möglichst zu vermeiden.



Erschliessung und Parkierung: QP Stettbrunnen, Muttenz



Erschliessung, Veloparking: QP Stettbrunnen, Muttenz

Besonders bei Quartierplanungen mit Verkaufsflächen können eine grosse Mehrbelastung des umliegenden Strassennetzes und zusätzliche Immissionen entstehen. Oftmals erfordern diese Einrichtungen verkehrspolizeiliche und/oder gestalterische Massnahmen am übergeordneten Verkehrsnetz. Z.B. sind Lichtsignalanlagen zu installieren, Verkehrsknoten auszubauen oder Massnahmen zur Sicherung der Gehwege 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 Mehrverkehr nachgewiesen werden. Diese Aspekte sind auch bei der Festlegung des Quartierplanperimeters zu beachten. Eine gerechte Beteiligung aller Nutzniesser von Sanierungs- oder Gestaltungsmaßnahmen – wie z.B. bereits bestehender Betriebe oder Geschäftszentren – ist oft nicht möglich, da entsprechende Regelungen in den kommunalen Strassenreglementen meistens fehlen. Ein wichtiger Aspekt bei der Planung grösserer Überbauungen (insbesondere mit Verkaufsflächennutzung) ist auch die Festlegung der Parkplatzzahl. Dabei muss auch den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung (öffentlicher Verkehr, Lufthygiene, Lärmschutz, Umweltvorbelastung etc.) vermehrt Beachtung geschenkt werden. Dies bedeutet, dass die Reduktionsfaktoren angemessen zu berücksichtigen sind. (vgl. auch «Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personewagen und Velos/Mofas» / AOR Jan. 1995)

Bei der Realisierung von Grossüberbauungen oder Läden muss zudem das Einrichten gedeckter Veloabstellplätze beachtet werden.

(vgl. «Planung von Zweirad-Abstellanlagen – eine Wegleitung» / AOR Aug. 1997)

5.5 Ver- und Entsorgung

Für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasser- und Abfallentsorgung bedarf es entsprechender Regelungen und Hinweise im Quartierplanreglement. Für die Entwässerungsplanung und die Wasserversorgung gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäss GEP sowie 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 Quartierplan-Perimeter angemessen abdecken. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen und kantonaler Richtlinien hat es sich in bezug auf die Wärmeerzeugung speziell in grösseren Arealüberbauungen als notwendig erwiesen, bereits im Rahmen der Quartierplanung ein umweltschonendes und energiesparendes Konzept zu erarbeiten (vgl. Wegleitung «Energie und Raumplanung», Leitfaden zur Integration energierelevanter Aspekte in die Planungsgrundlage, Hrsg. AOR und AUE).

5.6 Weitere Inhalte

Weitere Quartierplaninhalte sind – je nach Bauvorhaben – Aspekte wie:

- behindertengerechte Bauweise
- Lärmschutz
- Schutz bestehender Naturelemente
- Schutz wertvoller Bauten
- soziale Durchmischung, Wohnungsmix
- Wohnungskonzeption
- Gemeinschaftseinrichtungen/-anlagen
- Etappierungsmöglichkeit

(vgl. auch Schema Planungsablauf gemäss Ziffer 6.6)



Ver- und Entsorgung, Anlieferung: QP Warteck, Muttenz



Bauweise mit Lärmschutz: QP Stettbrunnen, Muttenz



Bauweise mit Lärmschutz: QP Stettbrunnen, Muttenz



*Behindertengerechte Bauweise: Gemeindevverwaltung
Buckten*



Behindertengerechte Bauweise: QP Leimenstrasse, Ettingen

(vgl. auch Schema Planungsablauf gemäss Ziffer 6.6)

6.1 Ordentliches Verfahren

Der Erlass einer Quartierplanung verläuft nach dem gleichen Verfahren wie die kommunale Nutzungsplanung. Das bedeutet, dass – sofern nicht das vereinfachte Verfahren gemäss § 42 RBG zur Anwendung gelangt – ein Beschluss des Souveräns erforderlich ist und die Planung der Genehmigung des Regierungsrates bedarf. Für die Initianten der Quartierplanung ist damit ein gewisses Risiko verbunden. Für alle Beteiligten wird deshalb ein hohes Mass an Konsensbereitschaft vorausgesetzt.

6.2 Vereinfachtes Verfahren

Das Raumplanungs- und Baugesetz enthält die Möglichkeit eines vereinfachten Quartierplanverfahrens, mit welchem der Gemeinderat vom Souverän legitimiert wird, Quartierpläne zu erlassen, sofern die Zonenvorschriften bereits entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen sowie Bestimmungen über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten. Dieses neue Verfahren wird für potentielle Bauherrschaften ein sehr interessantes Planungsinstrument, weil damit das Risiko eines negativen Entscheids der Gemeindeversammlung bzw. des Einwohnerrats nach intensiver und oft kostspieliger Planungsarbeit gebannt ist. Dies setzt allerdings voraus, dass sich die Gemeinden und Planungsbeauftragten bereits im Rahmen der Zonenplanung mit der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung von potentiellen Quartierplan-Arealen auseinandersetzen und entsprechende Vorschriften in die Zonenreglemente einfließen.

Die aus früheren Planungen stammenden bzw. in einzelnen Zonenplänen enthaltenen unverbindlichen Richtwerte für Gesamtüberbauungen und Quartierpläne entsprechen in der Regel nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und gelten als weitgehend überholt. Sie vermögen den Anforderungen von § 42 Abs.1 RBG nicht zu genügen und sind daher den aktuellen Zielen und Grundsätzen anzupassen. Zudem sind die damaligen Richtwerte beschlossen worden im Wissen, dass die Quartierplanung dem Souverän nochmals vorzulegen ist. Ein vereinfachtes QP-Verfahren kann daher in den erwähnten Fällen nicht angewendet werden.

6.3 Ein-/mehrstufige Planungen

Das einstufige Quartierplanverfahren wird meist zur Realisierung spezieller Bauvorhaben angewendet. Es zeichnet sich dadurch aus, dass die Quartierplanung freiwillig, meist auf

Initiative privater Planungsträger erfolgt. Das mehrstufige Quartierplanverfahren ist dadurch gekennzeichnet, dass im Rahmen der Nutzungsplanungen Areale mit einer Quartierplanpflicht belegt werden, um auf besondere Umstände des Ortes (z.B. Lärmschutz, Ortsbild- und Landschaftsschutz, Nutzungskonzentrationen u. dgl.) reagieren zu können. Zudem ist denkbar, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsplanung die zukünftige Nutzung eines zusammenhängenden Areals nicht definiert werden kann oder soll. Das bedeutet, dass mit der im Zonenplan markierten Quartierplanpflicht das Quartierplanverfahren zwingend vorgeschrieben wird.

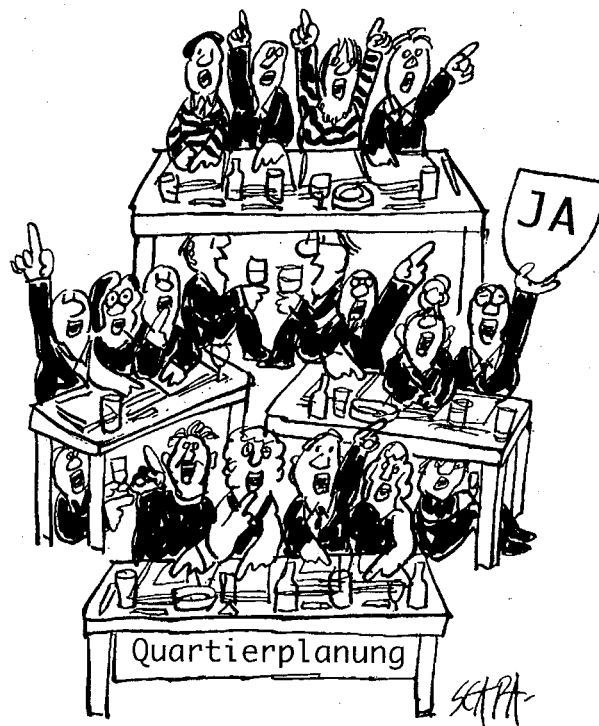
6.4 Information und Mitwirkung

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. Mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Auflageverfahren wird dieser Auftrag nicht erfüllt, weil es sich bei diesem um ein Rechtsmittelverfahren handelt.

Die Art und Weise der Beteiligung hängt ab von der Bedeutung des Objektes. Die Intensität der Mitwirkung sollte sich nach dem Grad der Betroffenheit richten. Von einem Planungsvorhaben direkt betroffene Nachbarn und Vertreter von Interessengruppen sind frühzeitig und intensiver in den Planungsprozess einzubinden als marginal Betroffene. Bei Bauvorhaben, die nur wenig das vorhandene Siedlungsmuster des Quartiers verändern, reicht eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerung aus der näheren Umgebung. Werden jedoch Vorhaben geplant, welche zentrale Anliegen der ganzen Gemeinde tangieren – z.B. eine Zentrumsüberbauung –, so ist die gesamte Bevölkerung in den Planungsprozess zu integrieren.

Die Vernehmlassungsergebnisse müssen in einem Mitwirkungsbericht aufgezeigt werden, welcher vor der Beschlussfassung der Quartierplanung öffentlich aufzulegen ist. Im Einzelnen wird dazu auch auf das Informationsblatt «Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung 1/2000» verwiesen.

Im Rahmen des gemeinderätlichen Genehmigungsantrages an den Regierungsrat ist ein Planungsbericht einzureichen, worin der obgenannte Mitwirkungsbericht enthalten sein muss (vgl. auch Ziff. 4.3 «Begleitbericht»).



6.5 Wege zu einer raschen Realisierung

Das Ziel einer möglichst raschen Realisierung wird grundsätzlich am ehesten über das vereinfachte Verfahren (vgl. § 42 RBG) zu erreichen sein.

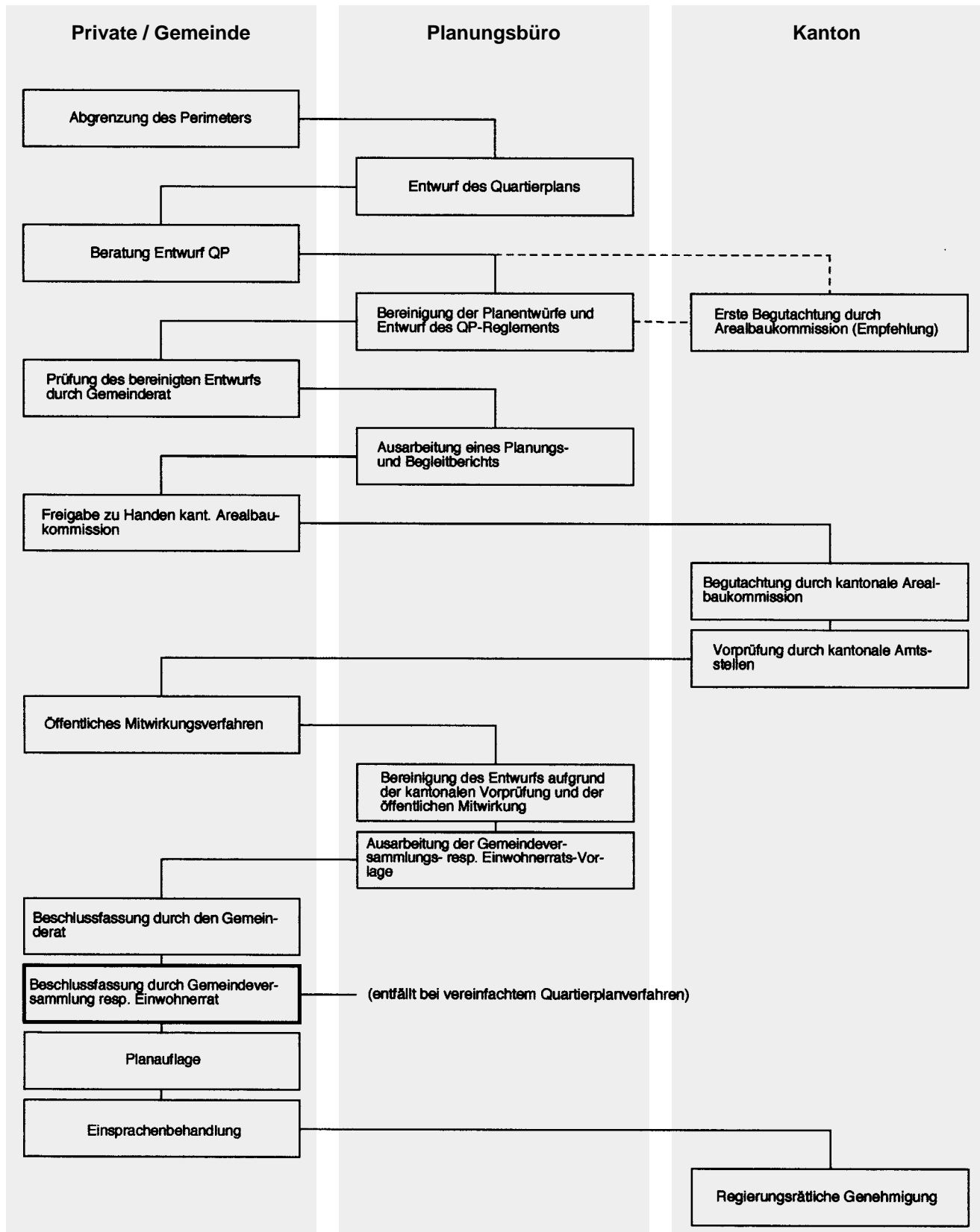
Vorausgesetzt, dass die kommunalen Rahmenbedingungen für das *vereinfachte Verfahren* erfüllt sind, ist folgendes Vorgehen zu empfehlen bzw. durchzuführen:

- Die beteiligten Grundeigentümer/innen oder die Gemeinde veranlassen die Erstellung eines Quartierplans
- Die Projektverfasser erstellen Skizzenentwürfe einer künftigen Überbauung und legen diese zur Prüfung dem Gemeinderat vor
- Grundsatzbeschluss bzw. Gutheissung des Bebauungsentwurfs durch den Gemeinderat
- Erarbeitung eines QP-Entwurfs und Vorlage an die kant. Kommission für Arealüberbauungen (ABK)
- Entscheid der ABK und allfällige Projektbereinigung
- Einleitung des kant. Vorprüfungsverfahrens/Zustellung des Vorprüfungsberichtes durch ARP an Gemeinde und Projektverfasser
- Öffentliches Mitwirkungsverfahren
- Besprechung zwischen allen Beteiligten und Bereinigung der QP-Unterlagen (Pläne und Reglement) durch Projektverfasser
- Beschluss der QP durch den Gemeinderat

- Auflage- und Einspracheverfahren
- Entscheid des Regierungsrates mit Behandlung der unerledigten Einsprachen/Inkraftsetzung der QP

Kommt nicht das vereinfachte Verfahren zur Anwendung, so ist nach dem Gemeinderatsbeschluss noch ein Beschluss der Einwohnergemeinde (Einwohnerrat oder Gemeindeversammlung) erforderlich. Überdies ist bereits der Entwurf des QP öffentlich bekanntzumachen, damit die Bevölkerung bei der Planung mitwirken kann (§ 7 RBG).

6.6 Planungsablauf (Schema)



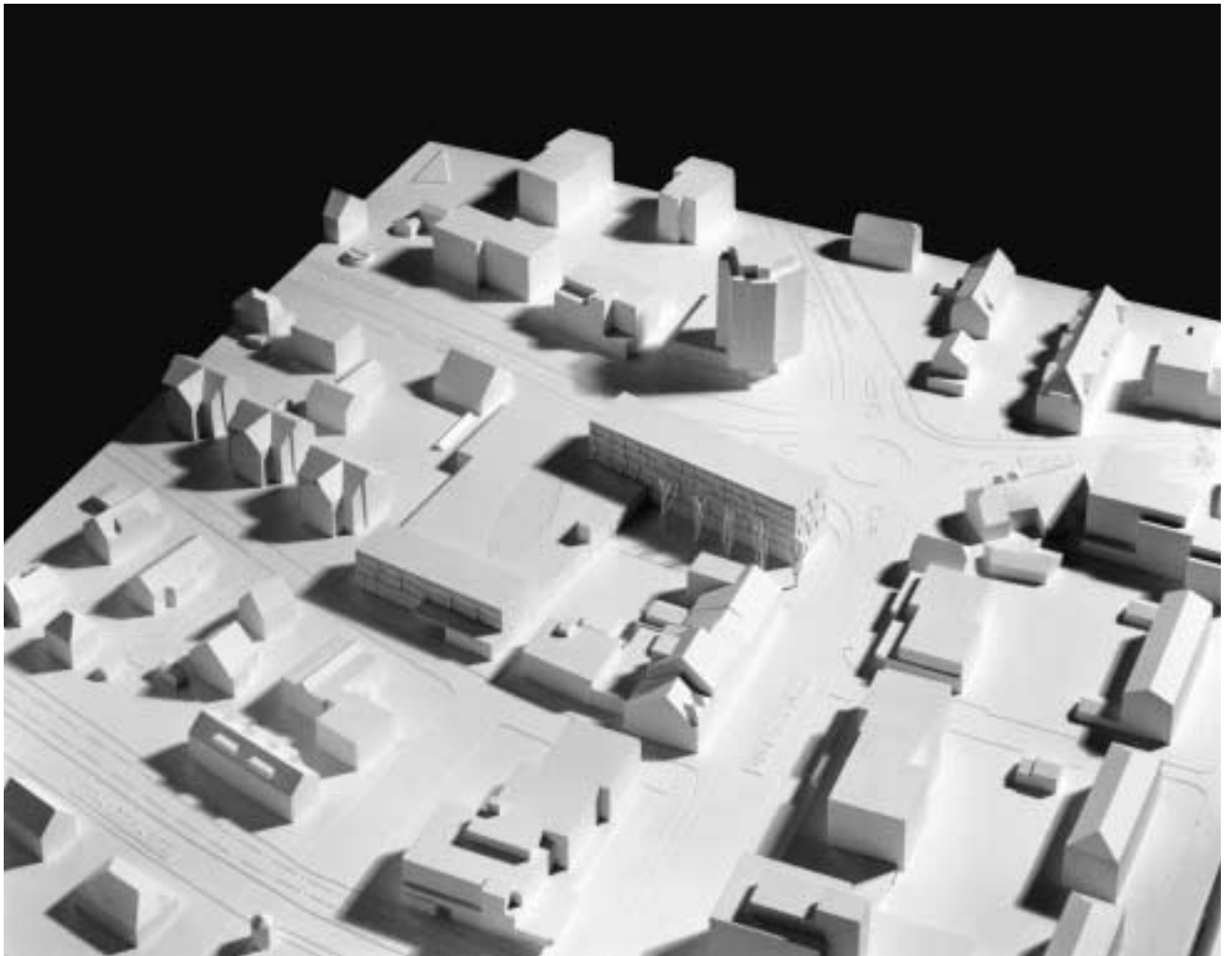
Der Wettbewerb

Das am 1.2.2000 in Kraft getretene kantonale Gesetz über öffentliche Beschaffungen bezweckt u. a., den Wettbewerb unter Berücksichtigung der eigenen volkswirtschaftlichen Bedürfnisse und Gegebenheiten zu stärken. Auftraggebende sind in der Regel öffentliche Körperschaften wie Kanton oder Gemeinden und andere Träger kantonaler und kommunaler Aufgaben (§ 1b + 4, Abs. 1). Das Gesetz ist anzuwenden durch Organisationen und Unternehmen, an denen Gemeinwesen mehrheitlich beteiligt sind (§ 4, Abs. 3a), oder auf Objekte und Leistungen, welche die Gemeinwesen mit mehr als 50 % der Gesamtkosten subventionieren (§ 4, Abs. 3b).

Planungs- und Gesamtleistungswettbewerbe oder ein Studienauftrag an mehrere Firmen dienen der auftraggebenden Institution zur Evaluation verschiedener Lösungen, insbesondere in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher

und technischer Hinsicht. Die Auftraggebenden regeln das Wettbewerbsverfahren im Einzelfall (§ 20 Abs. 1 + 2).

Bei grösseren Bauvorhaben und Quartierüberbauungsprojekten öffentlicher Körperschaften und bedeutender Unternehmen und Gesellschaften, welche öffentliche Funktionen wahrnehmen, werden in der Regel Projekt- oder Ideenwettbewerbe durchgeführt. Solche Wettbewerbe können z.B. auch über politische Gremien (z.B. via Motion im Einwohnerrat etc.) verlangt werden. Unter dem Begriff «Ideenwettbewerb» wird ein Verfahren verstanden, das die Klärung des Programms, z.B. das Raumprogramm oder die Definition der Grundlagen, beispielsweise die Grundstückswahl oder den Erlass einer Quartierplanung zum Ziel hat. Unter dem Begriff «Projektwettbewerb» und «Gesamtleistungswettbewerb» werden Verfahren verstanden, welche die Realisierung eines Bauvorhabens zum Ziel haben.



Warteckareal Muttenz (Wettbewerbsmodell)

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.

Bei der Wettbewerbsdurchführung wird über ein offenes oder selektives Verfahren – bei privaten Auftraggebern ist auch ein Einladungsverfahren möglich – eine bestimmte Anzahl fachlich ausgewiesener Architektur- und Planungsbüros eingeladen. Dabei sind die Ziele, Bedürfnisse und Beurteilungskriterien zur Wettbewerbsaufgabe möglichst prägnant zu umschreiben. Ebenfalls sind die einzuhaltenden und die wünschenswerten Rahmenbedingungen zu bezeichnen. Das Ergebnis des Wettbewerbs bildet die Basis für die Ausarbeitung des Quartierplans und je nach Wettbewerbsart die Weiterbearbeitung der Bauaufgabe.

Nachdem ein geeignetes Fachbüro die eingegangenen Arbeiten zuhanden der Jury in bezug auf Vollständigkeit und Darstellung der Unterlagen sowie Einhaltung des Wettbewerbprogrammes und der Rahmenbedingungen geprüft hat, erfolgt die Beurteilung der eingereichten Lösungen durch die eingesetzte Jury nach bestimmten Kriterien wie z.B. städtebauliches Konzept, Projektidee, architektonische Gestaltung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit etc. Mittels einer der Wettbewerbsart und der Anzahl der Beiträge angemessenen Methode werden die in der engeren Wahl verbleibenden Projekte ermittelt. Dies geschieht meist durch Begutachten, Diskussionen und Quervergleiche in mehreren Rundgängen.

Schliesslich empfiehlt das Preisgericht, in der Regel einstimmig, ein erstrangiertes Projekt zur Weiterbearbeitung. Gleichzeitig können Hinweise und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des Projektes zuhanden der Gemeinde abgegeben werden.



Hotel QP Warteck, Muttenz

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Artikel 5 Absatz 3 der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 daher bei Quartierplanungen in der Regel das QP-Verfahren als massgebliches Verfahren. Der Verfahrensablauf wird von der hierfür zuständigen Rechtsabteilung der BUD festgelegt.

Die UVP-Pflicht ist gemäss Anhang zur UVPV vom 19. 10. 1988 u. a. dann gegeben, wenn

- Parkhäuser und -plätze von mehr als 300 Motorfahrzeugen (Nr. 11.4 des Anhangs) oder
- Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche (Nr. 80.5 des Anhangs)

vorgesehen sind.

Änderung und Aufhebung des Quartierplans

Gestützt auf § 47 Abs.1 RBG können Änderungen des Quartierplans – wie bis anhin – nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

Unter gewissen Voraussetzungen kann der Gemeinderat in der Regel eher geringfügige, begründete Abweichungen von den QP-Vorschriften beantragen, sofern entsprechende Ausnahmeartikel im QP-Reglement festgelegt sind.

Neu im RBG vorgesehen ist die Überprüfung und nötigenfalls Anpassung des Quartierplans, sofern mit dessen Realisierung nicht innert 5 Jahren seit Inkraftsetzung begonnen wird oder die Überbauung nur zu einem kleinen Teil verwirklicht ist. Die Genehmigung des QP kann dann gegebenenfalls auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligten Personen vom Regierungsrat widerrufen werden (§ 47 Abs. 3 RBG).

Beim nachfolgenden Beispiel einer Quartierplanung handelt es sich um eine Wohnüberbauung mit Teilbereichen für wenig störende Betriebe. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Inhalte nicht unbesehen übernommen werden dürfen. Jede Quartierplanung erfordert Anpassung an die jeweiligen spezifischen Gegebenheiten und Bedürfnisse.

Beispiele

- Titelblätter für Quartierplan und Quartierplanreglement***
- Quartierplan/Teilpläne (Bebauung, Erschliessung, Freiraum- und Dachgestaltung, Profile)***
- Quartierplanreglement***
- Richtmodell (Foto)***
- Quartierplanrelevante gesetzliche Grundlagen (Auszug aus RBG 1998)***
- Quartierplanvertrag (Auszug)***
- Definitionen***

Titelblatt

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde

Quartierplan « _____ »

Teilplan : _____

Situationsplan 1: _____

Exemplar _____ Inventar-Nr. _____

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindekommission: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. _____ vom: _____

Planaufgabe: _____

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin / der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin / der Gemeindeverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber: _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Bearbeitung _____ Datum _____

Titelblatt

Kanton Basel-Landschaft
Gemeinde

Quartierplan- reglement

«

»

Exemplar

Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindekommission: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. _____ vom: _____

Planaufgabe: _____

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin / der Präsident: _____

Die Gemeindeverwalterin / der Gemeindeverwalter: _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Der Landschreiber: _____






Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Bearbeitung

Datum

Teilplan 1 «Bebauung»

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter der Quartierplanung
-  Gebäude (Wohnbauten A–D)
-  Baubereiche für Hochbauten/Sekundärstruktur
-  Nebenbauten
-  unterirdische Gebäude
-  Bereich für wenig störende Betriebe

Orientierender Inhalt

- Strassenbaulinie (rechtsgültig)
- NF 610 m² Nutzfläche
- EG + 2 OG Eingangs-/Obergeschosse





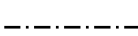


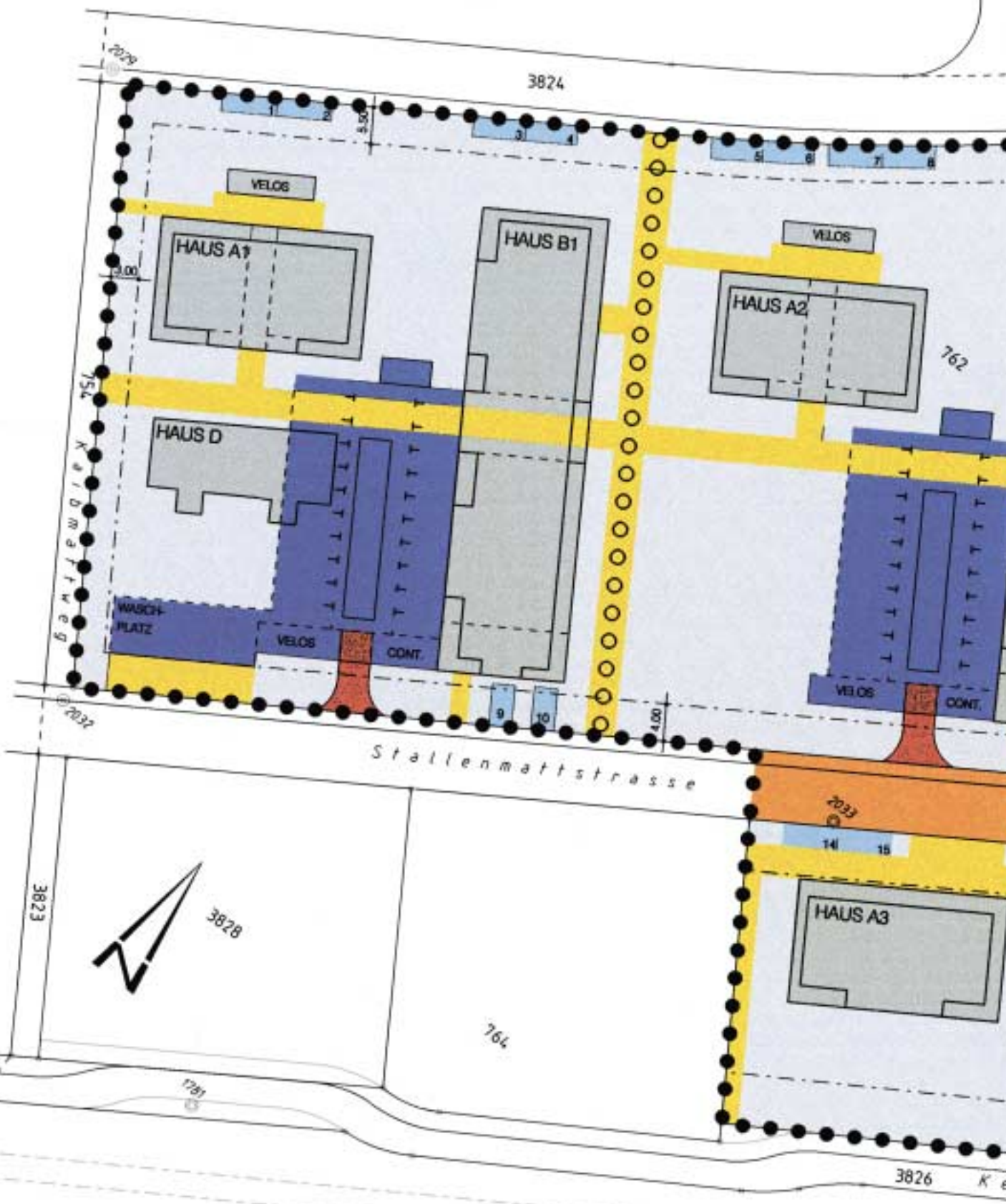
Teilplan 2 «Erschliessung»

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter der Quartierplanung
-  Zufahrt Einstellhalle
-  Besucher- + Geschäfts-Parkplätze
-  Zugänge/Fusswege/Plätze
-  öffentlich zugängliche Wege
-  Einstellhalle

Orientierender Inhalt

-  Gebäude
-  Haupterschliessung (bestehend)
-  rechtsgültige Baulinien





Teilplan 3 «Freiraum- und Dachgestaltung»

Rechtsverbindlicher Inhalt

- ● ● Perimeter der Quartierplanung
-  Giebeldächer
-  Flachdach mit Extensivbegrünung
-  Strassen und Zugänge, Hartbelag
-  Grün- und Gemeinschaftsflächen
-  Spielflächen
-  Wege/Plätze unversiegelt
-  Bäume

Orientierender Inhalt


-  projektierte Nebenbauten





Teilplan 4 «Profile»

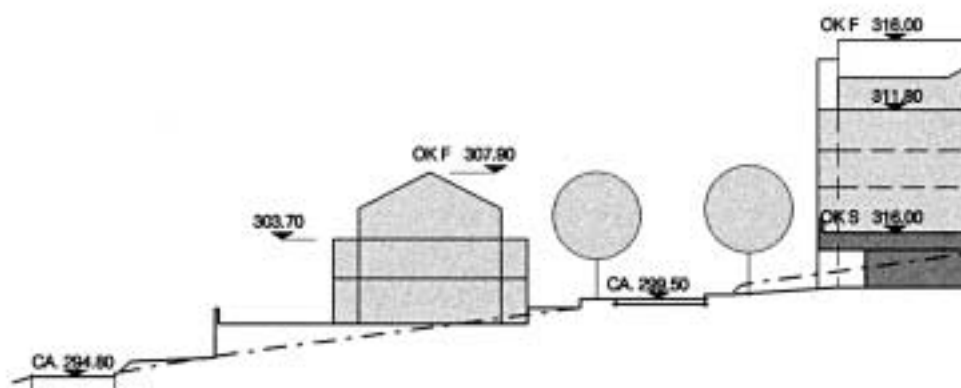
Rechtsverbindlicher Inhalt

| | |
|---|--------------------------|
| OK F | Oberkante Firstlinie |
| OK S | Oberkante Sockelgeschoss |
|  | Gewachsenes Terrain |
| ca. 298.00 | Höhenkoten |

KERNGARTENWEG

HAUS A3

STALLENMATTSTRASSE

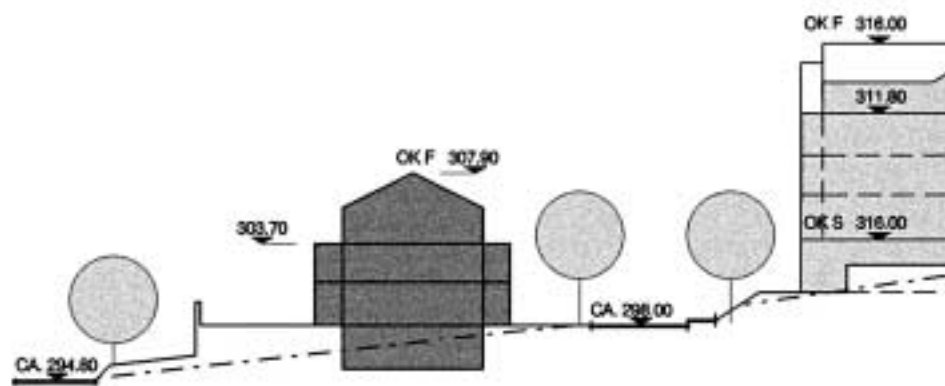


Profil 1

KERNGARTENWEG

HAUS A3

STALLENMATTSTRASSE



Profil 1

STALLENMATTSTRASSE

HAUS A1

HAUS D

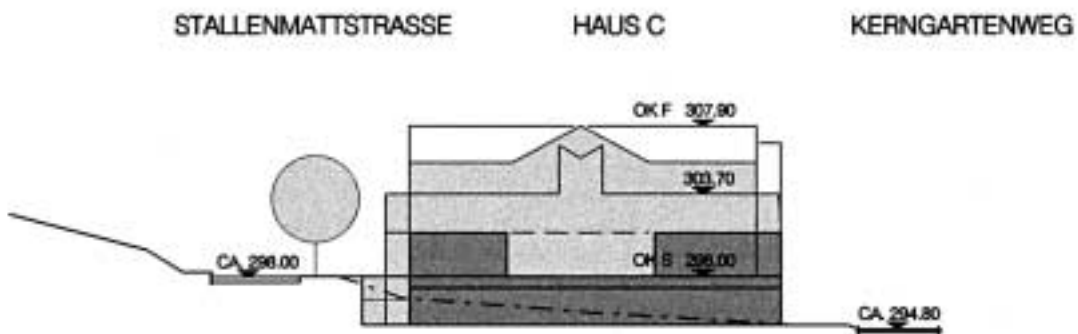
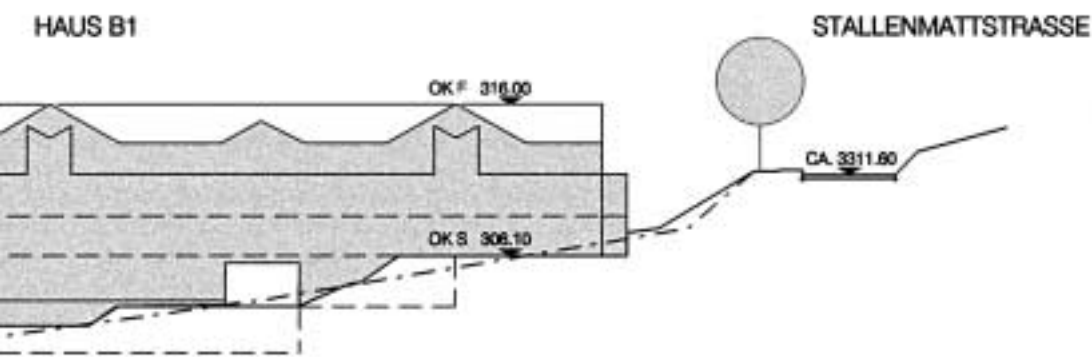
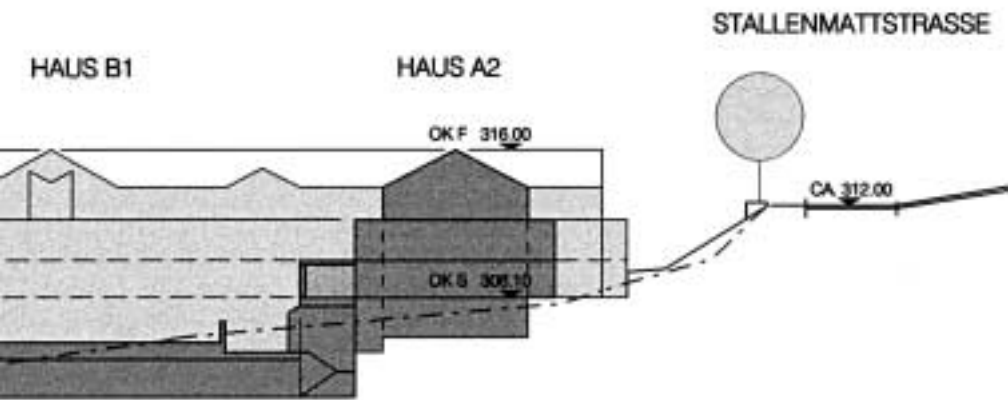
HAUS B1

STALLENMATTSTRASSE



0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m





Quartierplan-Reglement

Inhaltsverzeichnis

Erlass

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

§ 4 Art und Mass der Nutzung

§ 5 Gestaltung und Benützung der Freiflächen

§ 6 Erschliessung und Parkierung

§ 7 Ver- und Entsorgung

§ 8 Lärmschutz

§ 9 Realisierung, Quartierplan-Vertrag

§10 Ausnahmen

§11 Schlussbestimmungen

ERLASS

Die Einwohnergemeinde XY erlässt – gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – auf Parzelle ... im Gebiet «XY» Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teil-Plänen:

| | | |
|------------|------------------------------|--------|
| – Teilplan | Bebauung | 1: 500 |
| – Teilplan | Erschliessung | 1: 500 |
| – Teilplan | Freiraum- und Dachgestaltung | 1: 500 |
| – Teilplan | Gebäude- und Terrainprofile | 1: 500 |

Der Fassaden- und Grundrissplan gilt als Richtplan. Dieser Teilplan sowie das Richtmodell 1: 200 dienen als Beurteilungsrichtlinien für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

§ 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

¹ Der Quartierplan XY bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Siedlungsverdichtung
- Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen und durch Wahl geeigneter Baumaterialien

§ 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

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

² 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 Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1–3 enthalten sind. Im Bereich für Nebenbauten gemäss Teilplänen 1+2 sind offene Gartenhallen, gedeckte Sitzplätze und Geräteschöpfe zulässig. Als Kleinbauten sind zusätzlich Velounterstände, Containerabstellplätze und Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen.

Bewilligungsbehörde für die oben genannten Kleinbauten bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2,5 m ist der Gemeinderat.

² Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1, 2 und 4 hervor. Abweichungen von Form und Mass der Grundfläche sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Lage und Grösse der eingeschossigen Neben- und Kleinbauten – soweit in den Teilplänen bezeichnet – können unter der vorgenannten Bedingung ebenfalls verändert werden. Solche Änderungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

³ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Wintergärten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

⁴ Für die Dachform, die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Koten der Sockelgeschossdecken sind die Teilpläne 3+4 massgebend.

⁵ Geneigte Dächer sind mit dunklem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Die Wände auf den Gebäudefluchten sind in Sichtmauerwerk, die Aussenwände in verputztem Mauerwerk vorzusehen.

⁶ Die Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung) und sind mit einer einheitlichen Kiesdeckschicht oder einer Erdüberdeckung zu versehen.

⁷ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine möglichst grosse Anzahl Wohnungen anpassbar zu realisieren. Die Anpassbarkeit an die Bedürfnisse der Behinderten gilt auch für wenig störende Betriebe gemäss Ziffer 4.1.

§ 4 ART UND MASS DER NUTZUNG

¹ Die Obergeschosse sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Im Sockelgeschoss der Mehrfamilienhäuser dürfen nur zweckgebundene, nicht vermietbare Gemeinschafts- und Freizeiträume in angemessener Grösse erstellt werden. Innerhalb eines begrenzten Bereiches gemäss Teilplan Nr. 2 sind wenig störende Betriebe wie Arztpraxen, Ateliers, Läden, Büros, Cafés und kleinere Handwerksbetriebe mit wenigstörenden maschinellen Einrichtungen erlaubt.

² Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind mit Ausnahme der Bereich für Nebenbauten die im Teilplan Nr. 1 enthaltenen Werte verbindlich. Die Ausnutzungsziffer – errechnet nach Definition Zonenreglement – beträgt total maximal ...%. Die maximal zulässige Gebäudefläche pro Baufeld beträgt: A: ... m²

Zusätzlich werden zur Nutzfläche nicht angerechnet:

- Neben- und Kleinbauten gemäss Ziffer 3.1
- Gemeinschafts- und Freizeiträume gemäss Ziffer 4.1

³ Geringfügige Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baufelder (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

§ 5 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

¹ Lage und Umfang dieser Flächen gehen aus dem Teilplan Nr. 3 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Kompostierplätze, Container etc.)

² Die individuell genutzten Freiflächen und Pflanzgärten dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates eingezäunt werden. Die Anwendung von Düngemitteln und Bioziden ist untersagt. Es ist auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten.

³ Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.

⁴ Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

⁵ Es muss ein angemessener Anteil an wasserdurchlässigen Belägen geschaffen werden. Für Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) ist der Teilplan Nr. 4. richtungsweisend.

§ 6 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

¹ Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen und Zugänge sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 2 massgebend.

² Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer

und -eigentümerinnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos gemäss Teilplan Nr. 2 richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 und 11/2 zur RBV. Eine Vermietung der unterirdischen Einstellplätze an Dritte ist zulässig, wenn die Parkierungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner gedeckt sind. Die oberirdischen Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

⁴ Oberirdische Parkplätze dürfen nicht versiegelt werden. Die Dächer der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen. In den Baubereichen mit wenigstörenden Betrieben und Publikumsverkehr gemäss Ziffer 4.1 sind Parkfelder für Rollstuhlbenutzerinnen und -benutzer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

⁵ Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge) in der Regel bis vor die Hauseingänge vorzusehen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.

³ Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.

⁴ Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept ist dem Gemeinderat vor Realisierung der Quartierplanung zur Bewilligung vorzulegen.

⁵ Betreffend Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung

des Baugesuches zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist.

§ 8 LÄRMSCHUTZ

¹ Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

² Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

§ 9 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

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

² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, 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 oder verhindert wird.

³ Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte

§ 10 AUSNAHMEN

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde

schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Änderung erfolgen.

§ 11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss Ziffer 9.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

² Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff. RBG bzw. §§ 88ff. RBV bleibt vorbehalten.

³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussdaten

Siehe Titelblatt für Quartierplanreglement

Richtmodell



Richtmodell QP Stallenmatt, Oberwil

Quartierplanrelevante gesetzliche Grundlagen

RBG vom 8. 1. 1998 (Auszug)

§ 25 Zonen mit Quartierplanpflicht

¹ Zonen mit Quartierplanpflicht umfassen Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf.

² Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten.

§ 37 Zweck

¹ Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

² Die Erstellung eines Quartierplans kann von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern oder von der Gemeinde veranlasst werden.

§ 38 Inhalt

¹ Quartierpläne legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest.

² Der Quartierplan kann insbesondere enthalten:

- Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- Vorschriften über die Versorgung mit Energie, über die Nutzung von Abwärme und über die Anwendung erneuerbarer Energien;
- Vorschriften über Entsorgungsanlagen wie Kompostplätze und Sammelstellen;
- eine Baulandumlegung, die Erteilung von Enteignungsrechten sowie Vorschriften über die Einräumung von Dienstbarkeiten, Kaufrechten und ähnlichen privatrechtlichen Verhältnissen;
- Massnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus und der Wohneigentumsförderung.

§ 39 Form

Der Quartierplan besteht aus einem Plan oder mehreren Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

§ 40 Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

§ 41 Ordentliches Verfahren

Die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat erlässt nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften:

- Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht, für welche die Zonenvorschriften keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung u. Gestaltung enthalten;
- Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht.

§ 42 Vereinfachtes Verfahren

¹ Der Gemeinderat erlässt den Quartierplan, sofern die Zonenvorschriften Bestimmungen über Art und Mass der quartierplanmässigen Nutzung und Gestaltung sowie über die verkehrsmässige Erschliessung enthalten.

² Für das Verfahren gelten im übrigen die Bestimmungen über das ordentliche Quartierplanverfahren.

§ 43 Eigentumsverhältnisse

¹ Für Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

- Die an der Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regeln die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag.

b. Kommt ein Quartierplanvertrag nicht zustande, werden die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt, sofern dem Quartierplan eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmt, die zusammen über mindestens $\frac{2}{3}$ der Quartierplanfläche verfügt.

² Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:

a. Wird der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst, sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln.

b. Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens $\frac{2}{3}$ der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

§ 44 Übernahme des Grundstückes

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gegen den Quartierplan Einsprache erhoben haben, können innert eines Jahres nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans von der Gemeinde die Übernahme ihrer im betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke verlangen.

² Art und Höhe der Entschädigung werden im Streitfall vom Enteignungsgericht festgesetzt.

§ 45 Baulandumlegung im Quartierplanverfahren

¹ Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten und für die Ausscheidung und Abtretung des für Verkehrsflächen sowie öffentliche Werke und Anlagen benötigten Landes gelten sinngemäss die Bestimmungen über die Baulandumlegung.

² Einsprachen gegen die Neuzuteilung können während der Auflage des Quartierplans geltend gemacht werden.

³ Die Planungskosten werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Abzug allfälliger Beiträge der öffentli-

chen Hand, auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Dabei ist das für Baulandumlegungen geltende Verfahren sinngemäss anzuwenden.

§ 46 Genehmigung

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplans

¹ Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

² Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.

³ Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.

§ 51 Gebiete für neue Verkaufseinheiten (Abs. 2)

² Verkaufseinheiten mit mehr als 1000 m² Nettoladenfläche sind quartierplanpflichtig und unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung in allen Bauzonenarten zugelassen.

§ 94 Näher- und Grenzbaurechte (Abs. 4)

⁴ Von der Bestellung eines Grenzbaurechts kann abgesehen werden, wenn:

a. die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorsehen, dass seitlich an die Grenze gebaut werden muss. In diesem Fall bestimmt das gemäss Nutzungsplanung

zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechtes (geschlossene Bauweise);

- b. Reihenhäuser oder Bauten gemäss Quartierplan oder Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan erstellt werden;
- c. bereits an der Grenze ein Gebäude steht (gesetzliches Grenzbaurecht).

§ 101 Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Umweltschutz (Abs. 4)

⁴ Bewilligungen für den Bau oder für wesentliche Änderungen von Grossüberbauungen oder von Läden für Güter des täglichen Bedarfs mit mehr als 500 m² Nettoverkaufsfläche werden nur erteilt, wenn:

- a. ein angemessener Platz für die Errichtung von Sammelstellen für wiederverwertbare Abfälle und Sonderabfälle aus Haushalten und
- b. eine genügende Anzahl gedeckter Veloabstellplätze vorgesehen ist

§ 108 Behindertengerechte Bauweise

¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist.

² In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topografischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden.

³ Für Bauten, die Arbeitsplätze enthalten, gilt Absatz 2 sinngemäss.

⁴ Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen.

⁵ Bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden und Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhl-

benützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.

§ 112 Erschliessung

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstückes machen:

- a. für Parzellen, die im Rahmen eines Quartierplanes oder einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan überbaut werden sollen;

§ 113 Abstände (Abs. 1 lit. a)

¹ Die Baubewilligungsbehörde kann Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten:

- a. für Bauten, die innerhalb eines Quartierplanperimeters erstellt werden und, wenn bei der stufenweisen Verwirklichung der Quartierplanüberbauungen zwischen Neu- und Altbauten die Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können.

Beispiel eines Quartierplanvertrages (Auszug)

Vertragspläne

In Ergänzung zur öffentlich-rechtlichen Quartierplanung gelten als Bestandteile dieses Vertrages folgende Vertragspläne:

- Landabtretungen
- Geh- und Fahrrechte oberirdisch
- Grenzbaurechte
- Baurechte
- Geh- und Fahrrechte unterirdisch

Landabtretungen / Strassenkorrekturen

Die im Vertragsplan 1 dargestellten Landabtretungen an öffentliche Strassen erfolgen kostenlos.

Der Ausbau der abzutretenden Strassenflächen geht zu Lasten der Strasseneigentümer. Allfällige Beiträge richten sich nach den einschlägigen Gesetzen und Reglementen und werden unter den Eigentümer/innen prozentual zu den neuen Flächen aufgeteilt.

Interne Erschliessung / Benützungsrechte

Als interne Erschliessung im Sinne dieses Vertrages gelten ober- und unterirdische Geh- und Fahrwege.

Die im Vertragsplan 2 dargestellten Benützungsrechte sind zwischen den betroffenen Grundeigentümer/innen zu regeln.

Servitute

Die für die bauliche Realisierung erforderlichen Grenz-, Unter- und Überbaurechte sind in den Vertragsplänen 3+4 dargestellt.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wird auf den Teilparzellen xy durch die Quartierplan-Partner erstellt, eingerichtet und unterhalten. Der Kostenverteiler richtet sich nach Vertragsplan 5.

Werkanschlüsse

Die Grundeigentümer/innen räumen sich alle erforderlichen öffentlichen Durchleitungsrechte für Werkleitungen unentgeltlich ein.

Kostenverteiler

Erstellungs- und Unterhaltskosten gemeinsam benutzter Anlagen richten sich grundsätzlich anteilmässig nach den Grundstücksflächen.

Für den Unterhalt der Einstellhallen ist eine separate Regelung unter den Parkplatzesigentümer/innen auszuarbeiten. Die Kosten werden prozentual aufgeteilt.

Bei Grundstücksmutationen sind die Kosten für Geometer und Grundbuch nach der Gesamtfläche der beteiligten Grundstücke aufzuteilen.

Die Kosten für die Eintragung von baurechtlichen Servituten tragen die Begünstigten. Bei gegenseitigen Rechten werden die Kosten aufgeteilt.

Definitionen

Verbindliche Baufluchten

Die verbindlichen Baufluchten sind Baulinien, an die gebaut werden muss. Die Gestaltungsbaulinie ist eine äussere Baubegrenzungslinie, welche nicht überschritten werden darf.

Bruttogeschossfläche (BGF)*

Zur Bruttogeschossfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht gerechnet werden alle für Wohn- und Arbeitszwecke und für das Gewerbe nicht dienende oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.:

- a. Zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume
- b. Heiz- und Tankräume; Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume sowie Schutzräume und dergleichen.
- c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen.
- d. Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u.dgl.
- e. Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- f. Offene Erdgeschosshallen; überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen; ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.
- g. Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern.

Gebäudefläche

Die Gebäudefläche wird definiert durch den äusseren Umriss der Bauten oberhalb des gewachsenen Terrains. Nicht zur Gebäudefläche zählen offene Aussentreppen, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Pergolen, unterirdische Bauten usw. sowie eingeschossige Nebenbauten.

Baufelder

Die Baufelder legen die Lage und maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Bauten fest. Die Gebäude können innerhalb der Begrenzungslinien des entsprechenden Baufeldes frei erstellt werden, sofern dies mit den übrigen Quartierplan-Vorschriften im Einklang steht.

*** Hinweis:**

Es wird empfohlen, die Definitionen der BGF nach Möglichkeit zu übernehmen.

Abweichende Definitionen und Berechnungsarten sind im kommunalen Zonen-Reglement festzulegen.