Musterartikel

Quartierplan (QP)

Dezember 2022 (Version 1.1)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

Zu den Hauptzielen des revidierten RPG zählen insbesondere eine Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen bei gleichzeitiger Bewahrung der Wohnqualität sowie eine optimale Nutzung der Bauzonen. Ausserdem werden der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ebenso wie die Koordination zwischen Siedlung und Verkehr gestärkt.

Der Quartierplan (QP) ermöglicht es, die Vorschriften des Zonennutzungsplans (ZNP) und des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) zu ergänzen, die Bodennutzung und die Volumetrie eines bestimmten Sektors im Detail zu regeln und sowohl die bebaute als auch die nicht bebaute Landschaft des Gebietes zu berücksichtigen. Er fördert globale und kohärente Überlegungen zu den Grundsätzen der Flächennutzung, der Nutzungsaufteilung, der Einordnung von Baukörpern, der architektonischen Kohärenz oder auch der Erschliessungen auf der Ebene des betreffenden Sektors. Vor diesem Hintergrund empfiehlt oder verlangt der kantonale Richtplan in zahlreichen Koordinationsblättern die Ausarbeitung eines QP.

Der QP ist insbesondere in folgenden Fällen das geeignete Planungsinstrument:

* Touristische Beherbergungsprojekte (Koordinationsblatt B.2) im Siedlungsgebiet, die unter Artikel 15 RPG fallen;
* Die Planung der etappierten Entwicklung der Bauzone (Koordinationsblatt C.1);
* Zur Gewährleistung der Einordnung und Qualität (Koordinationsblatt C.2) von Verdichtungsvorhaben (Brachen, Baulücken …);
* Organisation und Planung der Arbeitszonen (Koordinationsblatt C.4);
* Verkehrsintensive Einrichtungen (Koordinationsblatt C.7);
* Koordination zwischen Umsteigepunkten und dem angrenzenden Siedlungsgebiet (Koordinationsblatt D.2);
* Einzonung für ein einzelnes Projekt.

Zusätzlich zu den Quartierplänen, die gemäss den Koordinationsblättern des kantonalen Richtplans zwingend erarbeitet werden müssen, kann die Gemeinde den Einsatz dieses Instrumentes auch in ihrem ZNP (Bereich mit Planungspflicht) und in ihrem BZR (Pflichtenheft) verlangen. Sie kann die Erarbeitung eines QP als notwendig erachten, um beispielsweise eine Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung (ISOS usw.) zu gewährleisten.

Die Ausscheidung eines Bereichs mit Planungspflicht im ZNP erfordert einen QP. Er kann aber auch von Einzelpersonen für die Entwicklung ihrer Grundstücke vorgelegt werden. Die Ausarbeitung eines QP ist für die Gemeinde auch eine Möglichkeit, die Entwicklung zu begleiten und auf die von ihr gesetzten Ziele auszurichten.

**Herausforderungen**

Welcher Sondernutzungsplan eingesetzt wird, ist entscheidend. Die gewählte Detailplanung muss es ermöglichen, dass sich die geplante Entwicklung in den spezifischen, mehr oder weniger umfangreichen Kontext einfügt, in dem das Projekt umgesetzt werden soll.

Der QP ist das am besten geeignete Instrument für eine zu vervollständigende städtische Umgebung (Baulücken), in der eine hohe Dichte und eine hohe Qualität erwartet werden und in der ein hoher Detaillierungsgrad (Volumen) erforderlich ist, um eine gute Integration des Vorhabens zu gewährleisten.

Durch die detaillierte Definition der verschiedenen Gebiete und der Umrisse der Bauten ermöglicht es der QP insbesondere, die funktionale Vielfalt zu fördern, die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen im Perimeter erwarteten Funktionen zu organisieren und neue Bauten zu integrieren.

Der QP zählt zu den geeigneten Instrumenten, um eine kohärente Ortsplanung zu gewährleisten, wie sie vom kantonalen Baugesetz im Falle eines Verzichts auf die Festlegung einer oder mehrerer Nutzungsziffern verlangt wird (Art. 19 Abs. 2 BauG).

Eine weitere wichtige Aufgabe vor der Ausarbeitung einer Detailplanung ist die Erstellung des Pflichtenheftes, von dem der Erfolg der künftigen Planung abhängt. Die Nutzungen und Interaktionen mit der Umgebung müssen für jedes Gebiet in Übereinstimmung mit dem umfassenderen kommunalen Projekt der räumlichen Entwicklung definiert werden.

Die Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung beschreibt die verschiedenen Detailplanungen und deren Anwendungsmöglichkeiten im Einzelnen.

**Vorgehen**

Verbindliche oder freiwillige Quartierpläne können ZNP- und BZR-konform sein oder auch nicht. Wenn sie dem kommunalen Reglement entsprechen, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren (Art. 12 Abs. 4 kRPG) anwendbar und der QP bleibt je nach Ausmass der Beteiligung der öffentlichen Hand am Bauvorhaben in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 2 Abs. 3 BauG).

Die Artikel 33 ff kRPG legen das Verfahren für QP fest, die nicht dem ZNP und dem BZR entsprechen. Ihre Genehmigung fällt in die Zuständigkeit des Staatsrates.

**Vorschlag für einen Musterartikel im BZR**

*(in grün = von der Gemeinde anzupassen)*

**Art. xx Quartierplan**

1 Der Quartierplan (QP) legt die erwartete Entwicklung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes fest, definiert die zu erreichenden Ziele und regelt die Bodennutzung und die Umrisse der Bauten im Einzelnen. Er bestimmt im Wesentlichen die bebauten und unbebauten Räume, die öffentlichen und privaten Volumen, die Zugänge, die Erschliessung sowie die Etappen der Realisierung,

2 Grundsätzlich sind die Gebiete, die einen Quartierplan erfordern, im ZNP definiert und die Ziele werden in einem dem BZR beigefügten Pflichtenheft erläutert. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die Ausarbeitung eines QP verlangen, um die Kohärenz der Entwicklung eines bestimmten Gebietes zu überprüfen.

3 Einzelpersonen können sich ebenfalls für die Ausarbeitung eines QP entscheiden. Von den Gesuchstellern wird dabei eine Koordination mit der Gemeinde erwartet, insbesondere in Bezug auf die Definition der Raumplanungsziele für den Planungsperimeter des QP.

4 Ein QP besteht aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement, einem erläuternden Bericht und allfälligen Anhängen.

1. Der Plan bezeichnet insbesondere:
2. den betroffenen Planungsperimeter und seine Ausgangslage;
3. die Parzellierung einschliesslich der Parzellennummer der betroffenen Eigentümer und Nachbarn;
4. die Nutzungen im Planungsperimeter und in den verschiedenen Gebieten und deren Zweck (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen …);
5. die Umrisse der zu bauenden Volumen;
6. die erforderlichen Elemente, um die Einordnung der Bebauung in das erweiterte Areal zu prüfen (Topographie, Durchlässigkeiten …).
7. Das Reglement legt mindestens Folgendes fest:
8. die Massnahmen, die innerhalb des Perimeters für die verschiedenen Gebiete gelten (bebaute Flächen, offene und öffentliche Räume, Verkehrs- und Parkflächen, Etappen der Realisierung, Umgebungsgestaltungen …);
9. die Etappen der Realisierung;
10. die Vergabe der Baurechte innerhalb des Perimeters;
11. die Dienstbarkeiten, einschliesslich der öffentlichen Dienstbarkeiten;
12. die unterschriebene Vereinbarung der Eigentümer.
13. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV begründet unter anderem:
14. die Verbindung zwischen dem QP und dem Zonennutzungsplan (ZNP);
15. die geplanten Massnahmen;
16. die Antwort auf die im Pflichtenheft festgelegten Ziele und Massnahmen.

Die allfälligen Anhänge können neben den erforderlichen Studien und Berichten (Lärm, Verkehr, Umweltverträglichkeitsbericht oder Umweltnotiz …) auch Planungshilfen und Richtlinien für die Architektur oder die Grünräume umfassen.

5 Damit das in Artikel 12 kRPG vorgegebene Verfahren zur Anwendung kommen kann, muss der QP mit dem ZNP und dem vorliegenden BZR übereinstimmen, dessen Genehmigung in die Zuständigkeit des Gemeinderates oder der Kantonalen Baukommission fällt, sofern die Gemeinde am Vorhaben beteiligt ist (Art. 2 BauG). Falls der QP nicht ZNP- und/oder BZR-konform ist, unterliegt er dem Verfahren gemäss Artikel 33 und folgende des kRPG und seine Genehmigung fällt in die Zuständigkeit des Staatsrates.

6 Die Erarbeitung eines QP kann zu einem Zuschlag auf die Nutzungsziffer führen, die in der Übersichtstabelle im BZR angegeben ist.

7 Die verschiedenen für die Umsetzung des Bauprojekts erforderlichen Verfahren und Studien (Umweltverträglichkeitsprüfung, Rodung, Baulinie, Baulandumlegung, Genehmigung der Strassenpläne…) müssen in der Sondernutzungsplanung koordiniert werden.

8 Der QP wird auf Kosten der Eigentümer ausgearbeitet; der Gemeinderat kann sich finanziell beteiligen.

**Musterartikel - Redaktionshilfe**

1 Zusätzlich kann gefordert werden, dass diese Art von Planung auch die Ziele der Gemeinde hinsichtlich Qualität, Durchmischung oder Mobilität deutlich macht.

3 Die Idee einer möglichst frühzeitigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde ist von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde kann diese Zusammenarbeit über das BZR für verbindlich erklären.

4 Diese Liste ist nicht abschliessend, aber die Anforderungen müssen dem Detaillierungsgrad eines QP entsprechen (z. B. Modalitäten zur Finanzierung der Bauten und Anlagen oder der öffentlichen Räume).

5 Die Frage der Konformität umfasst auch die Beachtung des Pflichtenheftes im Anhang zum BZR für Gebiete, die im ZNP ausgeschieden sind (in Bezug auf das Pflichtenheft verweisen wir auf den Musterartikel Bereiche mit Planungspflicht & Pflichtenhefte).

6 Die möglichen Zuschläge auf die Nutzungsziffer müssen für jede Zone angegeben werden. Boni und Ausnahmen müssen ebenfalls klar angegeben sein (Art. 14 BauV).

7 Die Koordination der Verfahren (Art. 25a RPG) ist eine Voraussetzung für die Umsetzung eines Vorhabens

8 Gemäss dem Prinzip der Gleichbehandlung muss im BZR festgehalten werden, wenn sich die Gemeinde an den Kosten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung eines QP beteiligen will.

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021Dezember 2022 | AusgangsversionRedaktionnellle Korrektur |