



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Quartierplan

Merkblatt
11 2023



Einleitung

Weichen für die Zukunft stellen

In den kommenden Jahrzehnten werden Bevölkerung und Beschäftigte im Kanton Zürich weiter wachsen. Dieses Wachstum und die sich daraus ergebenden Veränderungen sollen zur Stärkung der ausgezeichneten Standort- und Lebensqualität im Kanton Zürich genutzt werden. Dies kann nur gelingen, wenn sich die einzelnen Gemeinden im Kanton qualitativ und unter Berücksichtigung ihrer Siedlungsgeschichte, den regionalen Bezügen und der unterschiedlichen Nutzungsansprüche weiterentwickeln können.

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der am nachfolgend durch den Kantonsrat festgesetzte kantonale Richtplan (KRP) machen dabei deutlich, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Kanton, Regionen und Gemeinden sind dafür verantwortlich, die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten.

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet dabei, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung liegen, auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen. Das kantonale Raumordnungskonzept im kantonalen Richtplan gibt dabei vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen aufgenommen werden soll. Um die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgreich zu gestalten und deren Akzeptanz in der Bevölkerung zu steigern, ist auf eine hohe Qualität der Bauten sowie Aussen- und Freiräume zu achten. Bestehende Qualitäten sind bestmöglich einzubinden. Ebenso zentral sind der Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, die Sicherung der Nahversorgung und ein ausgewogenes Wohnungsangebot. Siedlungsentwicklung nach innen muss mit Überzeugungskraft, Engagement und Fachkompetenz von allen Beteiligten gemeinsam umgesetzt werden.

Bauzonen ihrer Bestimmung zuführen

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet auch, nicht oder erst teilweise erschlossene Bauzonen baureif zu machen. Künftig wird sich zudem vermehrt im bereits bebauten Gebiet die Frage stellen, inwiefern die Baureife bei der Schaffung neuer Nutzungspotenziale noch gegeben ist bzw. erst noch geschaffen werden muss. Dabei ist es wichtig, die Bebauungsdichte, die Quartierstruktur sowie die Strassen- und Freiräume qualitativ zu optimieren und aufeinander abzustimmen; dies unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. So kann ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsqualität geleistet werden. Der Quartierplan ist somit ein Schlüsselinstrument, um Bauzonen im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung ihrer Bestimmung zuzuführen.

Impressum

Herausgeber:

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Stampfenbachstrasse 12
Postfach
8090 Zürich

Redaktion, Kartografie und Layout:

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Abteilung Raumplanung

Bilder:

Amt für Raumentwicklung (ARE)
bzw. gemäss Quellenangabe

Bezugsquelle:

www.are.zh.ch

Quartierplan

Der Quartierplan ist ein Planungsinstrument, mit dem ein nicht oder erst teilweise erschlossenes Baugebiet der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechend baureif gemacht wird (§123 Planungs- und Baugesetz). Dazu werden in einem bestimmten Gebiet die Lage und Dimensionierung von Strassen, Wegen, Werkleitungen sowie die Ausstattung und Ausrüstung mit gemeinschaftlichen Anlagen festgelegt und die Übernahme der Kosten geregelt. Die privaten Grundstücke erfahren in Form und Grösse Änderungen, damit sie erschlossen und überbaubar werden.

Einleitung, Verfahrensablauf, Vollzug

Das Verfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder durch die Gemeinde von Amtes wegen eingeleitet. Die Grundeigentümer können ihre Interessen einbringen. Der Verfahrensablauf ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und in der kantonalen Quartierplanverordnung (QPV) umschrieben. Nach der Festsetzung und Genehmigung des Quartierplanes wird er im Grundbuch vollzogen. Danach werden die Erschliessungsanlagen im Detail geplant und erstellt, damit anschliessend mit der Überbauung der baureifen Grundstücke begonnen werden kann. Ist nur die Grundstückseinteilung für eine zweckmässige Überbauung hinderlich, kann über das einfache Verfahren der Grenzberichtigung (§§ 178 ff. PBG) eine Verbesserung geschaffen werden.



Altbestand
Quelle: ewp



Neuzuteilung
Quelle: ewp

Vorstellung über die Bebauung und Erschliessung

Bei erst teilweise überbauten Gebieten ist es zweckmässig und erforderlich, dass dem Überbauungsgrad entsprechend, die vorhandenen Möglichkeiten zur Herbeiführung eines gut gestalteten und funktionierenden Quartiers ausgeschöpft werden. Gestützt auf §123 Abs. 3 PBG kann es zweckmässig sein, bei erst teilweise überbauten wie auch bei unüberbauten Gebieten ein Überbauungskonzept zu fordern und die Quartierplanung darauf abzustimmen. Die so erarbeitete Bebauungsvorstellung kann mit einem gleichzeitig ausgearbeiteten Gestaltungsplan (Zwischenentscheid § 25 QPV) eigentümerverbindlich gesichert werden (vgl. auch Merkblatt Gestaltungsplan).



Bebauungsvorstellung

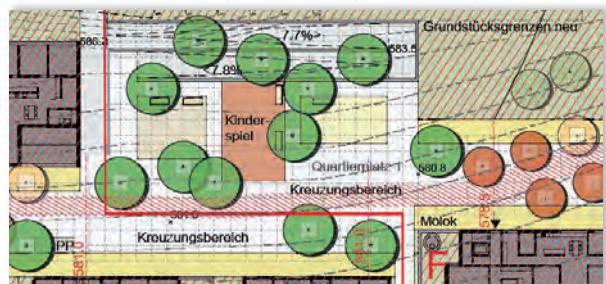
Partizipationsverfahren mit Variantenstudie oder Testplanung

Die Grundeigentümerschaft soll frühzeitig bei der Planung mitwirken können. Die Flexibilität für Änderungen verringert sich, je weiter das Planungsverfahren fortgeschritten ist. Das PBG (§§ 152 und 156) sieht diese Mitwirkung an der ersten sowie an der zweiten Versammlung vor. Die Quartierplanung hat jedoch auch das öffentliche Interesse und weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen, sind unter Mitwirkung der Grundeigentümerschaft Varianten auszuarbeiten und zu vergleichen. Dies kann mittels einer Variantenstudie oder einer Testplanung erfolgen. Vor allem bei Gebieten mit komplexer Aufgabenstellung liegen die Resultate dieser Partizipationsverfahren bereits bei der ersten Grundeigentümersversammlung vor.



Gestaltung und Betrieb der Aussenräume

Mit der Quartierplanung soll, neben dem Erreichen der technischen Baureife, eine hohe Qualität beim öffentlichen und privaten Aussenraum erzielt werden. Ein Konzept hat aufzuzeigen, wie die Strassenräume gestaltet und betrieben werden sollen.



Gestaltung und Betrieb der Aussenräume

Quellen: ADP Architekten / Müller Illien Landschaftsarchitekten

Überbauungskonzept

Wo Neubaupotenzial vorhanden ist, soll die im Quartierplan angestrebte Quartierstruktur sowie die Vorstellung bezüglich der Bebauung aufgezeigt und die Parzellarrangements darauf abgestimmt werden (§ 123 PBG und § 25 QPV). Das Überbauungskonzept zeigt die Abstimmung auf die erwünschte übergeordnete Entwicklung sowie das Zusammenspiel von Siedlung und Verkehr. Es setzt sich ortsbaulich mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander und macht Aussagen zur Siedlungsqualität und zum Aussenraum.



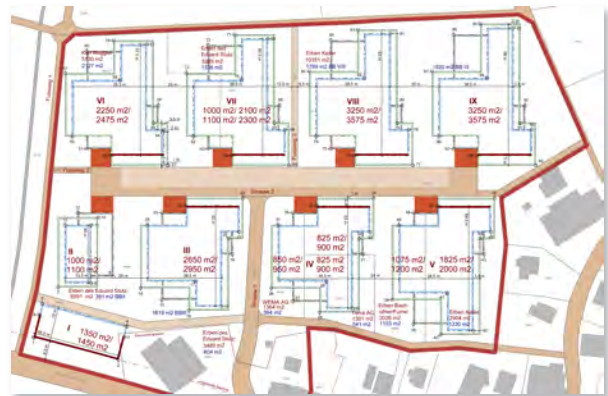
Überbauungskonzept

Quelle: ewp

Sicherung der Siedlungsstrukturen

In Ergänzung zum Quartierplan können Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne oder lenkende Quartierleitbilder die gewünschten strukturellen Eigenschaften sichern.

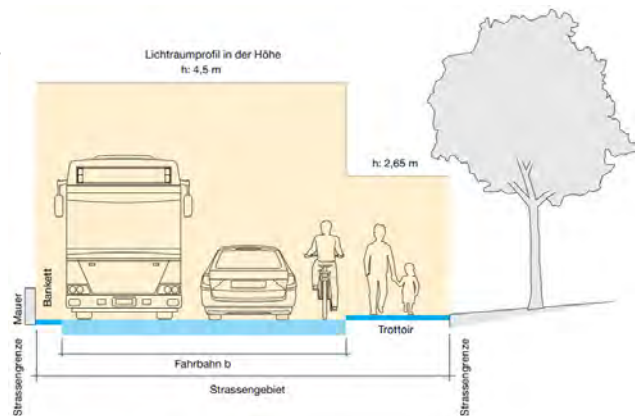
Gemäss § 129 PBG und § 25 QPV soll der Entscheid über die Ausarbeitung von Sonderbauvorschriften oder eines Gestaltungsplans frühzeitig (nach QP-Einleitung oder spätestens an der ersten Versammlung) gefällt werden. Damit ist gewährleistet, dass die Siedlungs-gestaltung und die Erschliessung optimal aufeinander abgestimmt werden können.



Gestaltungsplan
Quelle: ewp

Verkehrerschliessungsverordnung

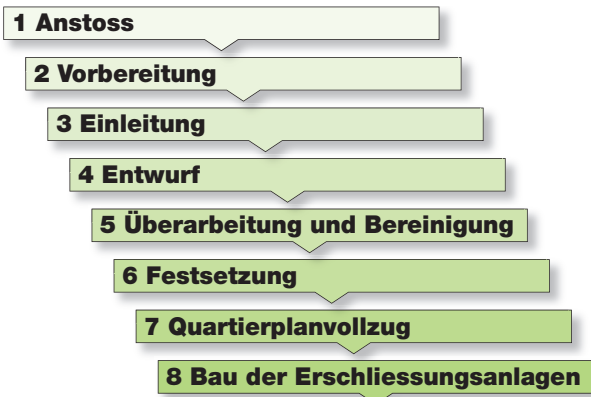
Gemäss § 237 PBG sollen Zufahrten dem Zweck entsprechend genügend ausgebaut sowie für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat hat im Jahr 2019 über die Anforderungen an Strassen der Feinerschliessung die Verkehrerschliessungsverordnung (VERv) erlassen. Nach dieser Norm kann für jede Zufahrt, abhängig von der Anzahl der darüber erschlossenen Wohneinheiten, die Zufahrtsart und der erforderliche Querschnitt bestimmt werden. Diese Norm ist verbindlich; von den Bestimmungen soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 36 0 Abs. 3 PBG). § 6 VERv erwähnt die Fälle, bei welchen Erleichterungen gewährt werden können, §§ 7-9 weisen auf Fälle mit erhöhten Anforderungen bzw. besonderen Vorkehrungen hin.



Verkehrerschliessungsverordnung
Quelle: Gesetzessammlung Kanton Zürich

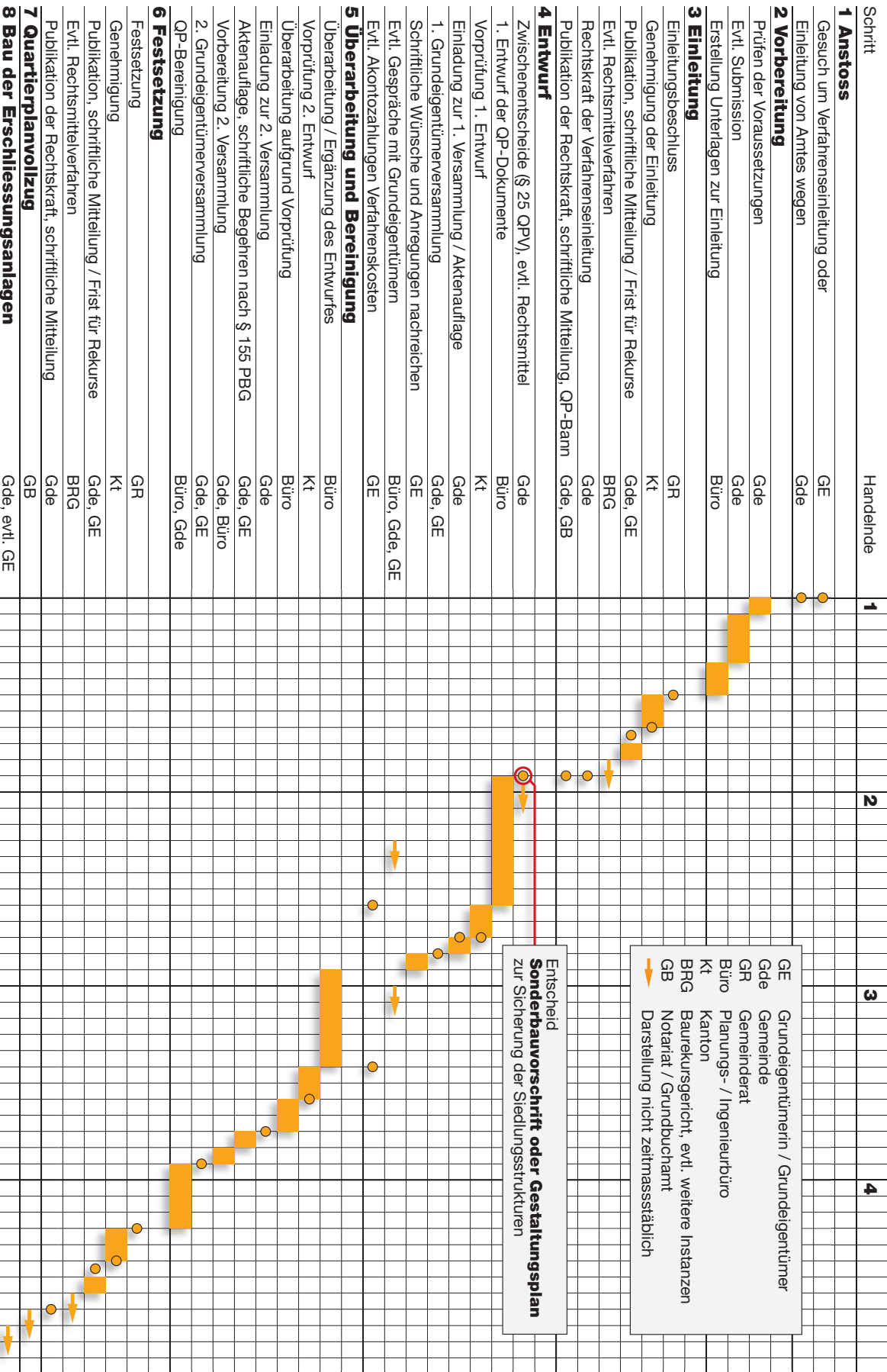
Verfahren

Die Gemeinde bzw. deren Quartierplankommission koordiniert das Quartierplanverfahren (§ 130 PBG und § 38 QPV). Wird die Bearbeitung des Quartierplanes von der Gemeinde einem externen Büro übergeben, hat diese Auftragserteilung den Regeln des Submissionsrechtes zu entsprechen. Die Grundeigentümer sind als Quartierplanbeteiligte in das Verfahren eingebunden (Grundeigentümerversammlungen). Gegen die Beschlüsse zur Einleitung, die Zwischenentscheide (§ 25 QPV) sowie gegen den Festsetzungsbeschluss und die Genehmigung kann ein Rechtsmittel ergriffen werden.



Verfahrensablauf Quartierplan
Übersicht (oben) und
detailliertes Verfahren (Abbildung nächste Seite)

Beispiel Verfahrensablauf Quartierplan



«Privater» Quartierplan

Grundeigentümer sind berechtigt, einen Quartierplan einvernehmlich im privaten Verfahren aufzustellen (§§ 130 und 160 a PBG). Bei dem von den Grundeigentümern aufgestellten «privaten» Quartierplan kann bei Gesuchstellung aller Grundeigentümer, der Gemeinderat auf ihr Begehren hin, ihnen die Aufstellung des Quartierplans überlassen (die Grundeigentümer beauftragen dazu auf ihre Kosten ein Planungsbüro). Vorteil dieses Vorgehens ist, dass der Quartierplan offiziell eingeleitet ist, die Grundeigentümer während der Ausarbeitung an keine Verfahrensvorschriften gebunden sind und auch weitergehende Inhalte (als beim «amtlichen» Quartierplan) festlegen können. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass auf Begehren eines Beteiligten oder nach Ablauf einer anfänglich angesetzten Frist, die Federführung der Planung wieder an den Gemeinderat zurückgegeben werden kann. Dieser führt dann das Verfahren unter Berücksichtigung der Vorarbeiten (im Rahmen des «amtlichen» Verfahrens) fort.

«Superprivater» Quartierplan

Grundeigentümer haben auch die Möglichkeit, die Landumlegung und Erschliessungsregelung ihrer Grundstücke auf rein privatrechtlicher Basis zu regeln. Solche Erschliessungsverträge (auch «superprivate» Quartierpläne genannt) unterstehen dem Privatrecht. Für die Dimensionierung der Erschliessungsanlagen sind jedoch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Unterlagen werden dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht. Ähnlich wie bei Baugesuchen führt die Gemeinde eine Vorprüfung der Unterlagen durch und koordiniert die Inhalte mit den Fachstellen des Kantons. Da dieser Vertrag – um Gültigkeit zu erlangen – ausnahmslos von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet werden muss, ist ein erzielter Konsens Voraussetzung.

Begleitung durch die zuständige kantonale Fachstelle

Komplexe Planungen werden mit Vorteil während der Ausarbeitungsphase zu geeigneten Zeitpunkten mit dem Amt für Raumentwicklung und den weiteren involvierten Fachstellen an Koordinationssitzungen besprochen. Für Fragen und Beratung während der Entwurfserarbeitung stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung Raumplanung des Amtes für Raumentwicklung gerne zur Verfügung (Tel. 043 259 30 22).

QP-Inhalte

Perimeter	Bereits bei der Einleitung muss das Gebiet präzise umgrenzt werden (§ 124 PBG). Quartierplanverfahren beschränken sich grundsätzlich auf Bauzonen.
Parzellenstruktur / Grenzen	Als Ausgangslage ist die Parzellenstruktur im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung massgebend. Der neue Bestand gibt Auskunft über die Erschliessungsgrundstücke und die zukünftigen Baugrundstücke. Bei genehmigten Projekten müssen auch Flächen für Groberschliessungsanlagen (Anschluss an das übergeordnete Strassen-netz, übergeordnete Radwegverbindung etc.) berücksichtigt werden.
Verkehrerschliessung	Die Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung der Strassen, Fuss- und Veloverkehrsanlagen und allenfalls gemeinschaftlichen Parkierungen sind festzulegen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist mit einem Konzept mit Aussagen zu Fahrbahnbreiten, Fussgängerbereichen, Beleuchtung, Bepflanzung, Parkierung und Signalisation zu präzisieren. Besondere Beachtung ist den kurzen, attraktiven und behindertengerechten Fusswegverbindungen zu öffentlichen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Haltestellen etc. zu schenken.
Mehr- und Minderzuteilung	Ausgehend vom errechneten Flächenanspruch sind bezogen auf die neuen Grundstücke (Neubestand) die Mehr- oder Minderzuteilungen finanziell auszugleichen.
Ver- und Entsorgung	Alle Grundstücke sind mit Werkleitungen für die Liegenschaftentwässerung, Wasserversorgung, Energieversorgung und Telekommunikation zu erschliessen. Die Erschliessungsanlagen gehen nach dem Bau ins Eigentum der Gemeinde bzw. des Werkträgers über, die damit für den Unterhalt verantwortlich werden. Die Erschliessung ist auf die vollständige Nutzung der erfassten Grundstücke auszurichten.
Gewässer	Eingedolte Gewässer im Perimeter sind im Rahmen eines Bachprojektes offen zu führen. Für das Gewässer ist in der Regel eine separate Parzelle auszuscheiden. Das Bachprojekt ist frühzeitig anzugehen, da es bei der Quartierplanfestsetzung rechtskräftig vorliegen muss.
Lärmschutz	Je nach Lage und Beschallung der Grundstücke sind Baugrundstücke mit geeigneten Mitteln gegen die Lärmimmissionen von Strassen- oder Eisenbahnverkehr zu schützen. Bei noch unerschlossenen Grundstücken ist die Sicherung der Einhaltung des Planungswertes mittels Gestaltungsplan obligatorisch.
Gemeinschaftsanlagen	Bei Bedarf, sind für die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen wie zentrale Parkierung, gemeinschaftlicher Spielplatz, Heizzentrale, Lärmschutzwall etc. Flächen auszuscheiden und die Beteiligung an diesen Anlagen ist zu regeln.
Bau- und Niveaulinien	Im Quartierplanverfahren können Baulinien festgesetzt werden. Es ist auch möglich, mit Niveaulinien die Höhenlage von Erschliessungsanlagen verbindlich zu regeln.
Kosten	Die Kosten für das Verfahren und den Bau der Quartierplananlagen werden geschätzt und die Kostentragung mit Verteilschlüssel definiert. Die Gemeinde kann vorab Akontozahlungen verlangen.
Rechtsverhältnisse	Durch die Änderungen an den Grundstücken und den Erschliessungsflächen sind die beschränkten dinglichen Rechte anzupassen, neu zu begründen und/oder aufzuheben.
Struktursicherung	Werden die künftigen Überbaumöglichkeiten mit Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen näher geregelt, so sind diese Planungsentwürfe parallel zum Quartierplan den Grundeigentümern vorzulegen. Die Verfahren müssen zeitlich koordiniert und inhaltlich aufeinander abgestimmt sein.
Interessenabwägung	Planungen erfordern ein dauerndes Abwägen der divergierenden Interessen. Bei Zielkonflikten ist im Bericht die Interessenabwägung nachvollziehbar zu begründen.